

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND  
ERAÕIGUSE OSAKOND

Rando Usin

**VASTUTUSE PIIRAMISE VÕI VÄLISTAMISE VÕIMALUSED  
MÜÜGILEPINGUTES**

Magistritöö

Juhendaja  
Prof Irene Kull

Tartu  
2021

## SISUKORD

|  |    |
|--|----|
| Sissejuhatus .....   | 1  |
| 1. Vastutust piiravad või välistavad kokkulepped tsiviilvastutuse süsteemis .....  | 8  |
| 1.1. Vastutust piiravad või välistavad kokkulepped Eesti võlaõigusseaduse allikates .....                                  | 8  |
| 1.2. Vastutust piirava või välistava kokkuleppe piiritlemine.....  | 13 |
| 1.3. Keelatud kokkulepped .....  | 17 |
| 1.3.1. Keeld välistada vastutus või piirata seda kohustuse tahtliku rikkumise puhuks ...                                   | 17 |
| 1.3.2. Keeld täita kohustus oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust.                                  | 22 |
| 1.3.3. Keeld muul ebamõistlikult viisil välistada või piirata vastutus .....   | 23 |
| 2. Vastutuse piiramine või välistamine vastutusstandardi ja õiguskaitsevahendi kasutamise eelduste kujundamise kaudu ..... | 27 |
| 2.1. Müügilepingus kohaldatavate vastutusstandardite dispositiivsus.....   | 27 |
| 2.2. Teavitamiskohustus ja välistav tingimus .....   | 35 |
| 2.2.1. Teavitamiskohustuse kokkuleppeline piiramine või välistamine .....  | 35 |
| 2.2.2. Teavitamiskohustuste kokkuleppeline kujundamine välistava tingimusega .....   | 40 |
| 2.3. Ülevaatomiskohustus .....   | 45 |
| 2.4. Tõendamiskoormis ja selle jagamine.....   | 49 |
| 3. Vastutuse piiramine või välistamine õiguskaitsevahendite kasutamise tingimuste kaudu .....                              | 54 |
| 3.1. Õiguskaitsevahendite kasutamise piiramise või välistamise üldised piirangud .....                                     | 54 |
| 3.2. Täitmisenõude piiramine või välistamine .....   | 58 |
| 3.3. Täitmisest keeldumise piiramine või välistamine.....  | 62 |
| 3.4. Hinna alandamise piiramine või välistamine .....  | 64 |
| 3.5. Kahju hüvitamise nõude piiramine või välistamine .....  | 65 |
| 3.6. Lepingust taganemise piiramine või välistamine.....   | 68 |
| Kokkuvõte .....  | 72 |
| Possibilities for limiting or excluding liability in sales contracts.....  | 76 |
| Kasutatud allikad .....  | 80 |
| Kasutatud kirjandus .....  | 80 |
| Kasutatud õigusaktid .....   | 83 |
| Kasutatud kohtupraktika.....   | 83 |
| Muud allikad.....  | 84 |

## Sissejuhatus

Lepinguõiguse üheks keskseks põhimõtteks on lepinguvabadus. Lepinguvabaduse teooria põhineb tahtevabaduse ehk mittevaheselekkumise filosoofial, mille juured pärinevad 18. saj lõpust ja 19. sajandi algusest. Mittevaheselekkumise ehk *laissez-faire* (pr 'teha lasta') filosoofia kohaselt on igäihel õigus ja vabadus kujundada oma elu oma tahte kohaselt tingimusel, et ta sellega ei piira teiste ühiskonnaliikmete vabadust.<sup>1</sup> Riigikohus on sedastanud, et Põhiseaduse (PS) § 32 lg 2 esimese lause järgi võib igäüks enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Sellest tuleneb üldine lepinguvabaduse põhimõte, mille järgi võib igäüks põhimõtteliselt vabalt valida, kellega ja missugustel tingimustel ta lepingu sõlmib. Seda kinnitavad ka ettevõtlusvabaduse ja vaba eneseteostuse põhimõte. Võlaõigusseaduses konkretiseerivad lepinguvabaduse põhimõtet mh § 8 lg 1 ja § 9 lg 1.<sup>2</sup>

Võlaõiguses kehtiva dispositiivsuse põhimõte aluseks ongi lepinguvabaduse põhimõttest tulenev sisuvabadus<sup>3</sup>. Dispositiivsuse põhimõte on sätestatud VÕS §-s 5, mille kohaselt on seadusest kõrvale kaldumine lubatud üksnes juhul, kui seaduses ei ole otse sätestatud või sätte olemusest ei tulene, et seadusest kõrvalekaldumine ei ole lubatud või kui kõrvalekaldumine oleks vastuolus avaliku korra või heade kommetega või rikuks isiku põhiõigusi. Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaande kohaselt tähendab dispositiivsuse eelduse sätestamine §-s 5 seda, et VÕS-i normide puhul tuleb eeldada, et need on dispositiivsed. Eeldus kehtib, kuni see ei ole ümber lükatud.<sup>4</sup> Kui seaduses on õigusnormist erinev kokkulepe sõnaselgelt piiratud või välistatud, siis esimesel juhul on tegemist osaliselt dispositiivse normiga ning teisel juhul imperatiivse normiga.<sup>5</sup> Tsiviilõiguses on keskseks tõlgendamise probleemiks küsimus, kas õigusnorm on dispositiivne, osaliselt dispositiivne või imperatiivne, s.t kas lepingu sisuvabadus on piiratud.<sup>6</sup> Näiteks VÕS § 237 lg 1 on osaliselt dispositiivne, sest see keelab tarbijalemüügi puhul sõlmida kokkuleppeid ostja kahjuks, kuid ostja kasuks sõlmitud kokkulepped on lubatud.

---

<sup>1</sup> Kull, I; Käerdi, M; Kõve, V. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura 2004, lk 49.

<sup>2</sup> RKTko 3-2-1-164-09, p 30

<sup>3</sup> Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M; Saare, K. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012, lk 83.

<sup>4</sup> Varul, P. VÕS § 5/4.2. – Võlaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2016.

<sup>5</sup> Varul, P. VÕS § 5/4.4.1. Komm vlj. 2016.

<sup>6</sup> Varul jt 2012, lk 83.

Kuivõrd pooltel on lepinguvabadusest tulenevalt võimalik lepingutingimustes kokku leppida, võivad nad VÕS § 106 lg-e 1 kohaselt kokku leppida ka vastutuse välistamises või piiramises.<sup>7</sup> Samas nähtub VÕS § 106 teisest lõikest, et selline vabadus ei ole absoluutne. Nimelt sätestab VÕS § 106 lg 2, et tühine on kokkulepe, millega välistatakse vastutus või piiratakse seda kohustuse tahtliku rikkumise puhuks, samuti kokkulepe, mis võimaldab võlgnikul täita kohustuse oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust või mis muul viisil ebanõistlikult välistab vastutuse või piirab seda. Seega piirab VÕS § 106 lg 2 poolte lepinguvabadust, tuues välja sellised kokkulepped, mis ei ole lubatud.<sup>8</sup>

VÕS-i kommenteeritud väljaande kohaselt on VÕS § 106 lg-e 2 lähtekohaks PICC-i ehk *Principles of International Commercial Contracts*<sup>9</sup> (Rahvusvaheliste kaubanduslepingute printsiibid) artikkel 7.1.6 ja PECL-i ehk *Principles of European Contract Law*<sup>10</sup> (Euroopa lepinguõiguse printsiibid) artikkel 8:109. Ühtlasi on sarnane ka DCFR-i ehk *Draft Common Frame of Reference*<sup>11</sup> (Euroopa Liidu ühise tugiraamistiku kavand) artikkel III.-3:105 lg 2, kuid erinevalt VÕS § 106 lg-st 2 on neis kokkuleppe keelamise korral ette nähtud sellele kokkuleppele tuginemise keeld.<sup>12</sup> VÕS § 6 lg-e 2 järgi ei kohaldata võlasuhte seadusest, tavast või tehingust tulenevat, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu. PICC keelab vastutuse välistamise või piiramise kokkuleppele tuginemise, kui see on äärmiselt ebaõiglane, PECL-i ja DCFR-i puhul ei tohi sellisele kokkuleppele tugineda, kui see vastuolus hea usu või õiglase kauplemise põhimõtetega. Vastutuse välistamise või piiramise kokkuleppeid tunnustab ka ÜRO konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta.<sup>13</sup> Sarnaselt VÕS § 106 lg-le 2 on vastutuse välistamine või piiramine lubatud ka Saksa

---

<sup>7</sup> VÕS § 106 lg 1: Võlgnik ja võlausaldaja võivad eelnevalt kokku leppida kohustuse rikkumise eest vastutuse välistamises või piiramises

<sup>8</sup> Kõve, V. VÕS § 106/8. Komm vlj. 2016.

<sup>9</sup> UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Rome 2016. (Edaspidi PICC)

<sup>10</sup> Principles of European Contract Law. 2002. (Edaspidi PECL)

<sup>11</sup> Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference. 2009. Edaspidi DCFR).

<sup>12</sup> Kõve, V. VÕS § 106/2. Komm vlj. 2016.

<sup>13</sup> Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. RT II 1993, 21, 52. *Contracts for the International Sale of Goods*. (Edaspidi CISG). CISG ei sisalda otsest regulatsiooni vastutuse piiramise või välistamise kohta, kuid artiklist 6 tulenev üldine privaatautonomia annab pooltele vabaduse piirata või välistada CISG-is toodud õiguskaitsevahendite kasutamist. Õiguskaitsevahendite kasutamise piiramine või välistamine võib teatud juhtudel sattuda vastuollu CISG-is kesksel kohal oleva mõistlikkuse põhimõttega ning hea usu põhimõttega, mis on sätestatud artiklis 7. Vt täpsemalt CISG Advisory Council, Opinion No. 17. Limitation and Exclusion Clauses in CISG Contracts. Lauro Gama Jr. Pontifical Catholic University of Rio de Janeiro, Brazil. 2015. lk 11.

tsiviilseadustikus (BGB)<sup>14</sup>. Sarnaselt Eesti õigusega on BGB § 276 lg 3<sup>15</sup> järgi kokkulepped vastutuse välistamise või piiramise kohta tahtliku rikkumise puhuks tühised.

Vastutuse piiramise ja välistamise kokkulepped tarbijalepingutes on EL õiguse kohaselt piiratud. Nii näiteks loetakse ebaõiglaste tüüptingimuste direktiivi<sup>16</sup> kohaselt tühiseks tingimus, millega välistatakse või piiratakse vastutust tahtluse või raske hooletuse korral. Tarbijalemüügi direktiiv 1999/44/EÜ sisaldas samuti sätteid, mis võimaldasid välistada või piirata vastutust tingimusel, et nendega ei loobuta direktiiviga tagatud õigustest ega piirata neid.<sup>17</sup> Euroopa parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/771<sup>18</sup>, millega asendati direktiiv 1999/44/EÜ, sisaldab samuti norme, millega lubatakse kokkuleppeliselt müüja vastutust reguleerida direktiivis sätestatud piirides. Töös uuritakse eelnimetatud allikaid VÕS-i sätete sisustamise ja tõlgendamise eesmärgil.

VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud piirang põhineb arusaamal, et õiguskorras ei saa poolte ebavõrdsuse tõttu üldjuhul lubada, et pool endale lepinguga võetud põhisoorituse täitmata jätmise eest põhjustest sõltumata mingil viisil ei vastuta, kui teine pool peab oma kohustuse igal juhul täitma.<sup>19</sup> VÕS § 106 lg 2 kui imperatiivse normiga keelatakse seega kokkulepete sõlmimine, mis on hea usu ja mõistlikkuse põhimõtetega vastuolus, kaitstes lepingupoolt, kes ebavõrdse läbirääkimispositsiooni, teadmatus või kogenematus tõttu on sellise kokkuleppe sõlminud.

Lepinguvabaduse piiramise eesmärgiks on tagada heas usus käitumine, et keegi oma õigusi ega teiste usaldust kuritarvitaks, mistõttu on hea usu põhimõtte funktsiooniks lepinguliste kohustuste laiendamise kõrval ka lepingust või seadusest tulenevate õiguste teostamise piiramine.<sup>20</sup> Heas usus käitumine väljendab käitumistandardit, mille sisuks on ausus, lojaalsus ja teise poole huvidega arvestamine ning mille kaudu ühtlasi kaitstakse mõistliku usaldust teise poole käitumise suhtes. Käitumisstandardi sisu kujundatakse hea usu põhimõtte

---

<sup>14</sup> *Bürgerliches Gesetzbuch* (Saksa tsiviilseadustik). 2002. (Edaspidi BGB).

<sup>15</sup> BGB § 276 lg 3 (ingl k): *The obligor may not be released in advance from liability for intention.*

<sup>16</sup> Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ (05.04.1993) ebaõiglaste tingimuste kohta, lisa p 1 a. Edaspidi direktiiv 93/13/EMÜ.

<sup>17</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ (25.05.1999) tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta, art 7. (Edaspidi direktiiv 1999/44/EÜ).

<sup>18</sup> Euroopa parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/771 (20.05.2019), kaupade müügilepingute teatavate aspektide kohta, millega muudetakse määrust (EL) 2017/2394 ja direktiivi 2009/22/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks direktiiv 1999/44/EÜ. (Edaspidi müügilepingute direktiiv 2019/771).

<sup>19</sup> Varul jt. VÕS § 106/1.

<sup>20</sup> Kull, I. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu 2002, lk 168.

kohaldamise kaudu.<sup>21</sup> Kui seadusega, sh hea usu põhimõttega piiratakse lepinguvabadust, siis milline otsustusruum on tegelikult lepingu sisu üle? Kui lepinguvabaduse põhimõte on pidanud taganema hea usu põhimõtte ees, siis millist tähtsust või mõju omavad lepinguvabaduse ja hea usu põhimõtted vastutuse piiramisele või välistamisele?

Nagu eespool mainitud, on vastutuse välistamine või piiramist reguleeritud mh VÕS § 106 lg-s 2. Kuivõrd selle sätte sõnastus sisaldab määratlemata õigusmõisteid, võib see kaasa tuua olukordi, kus lepingupooled lepivad kokku vastutuse välistamises või piiramises, kuid selline kokkulepe osutub hilisema vaidluse käigus tühiseks. Õiguslikku ebakindlust lisab võimalus, et tingimuse kasutamist konkreetsetel asjaoludel hinnatakse hea usu põhimõtte kaudu, mille sisu on samuti määratlemata. Lepingu puhul on tegemist kahe poole kokkuleppega, mille tingimustega on pooled vabatahtlikult nõustunud. Muuhulgas võivad pooled ka kokkuleppeliselt oma õigusi piirata, realiseerides sellega seadusega tagatud privaatautonomiat.<sup>22</sup>

Seadusandja on poole lepinguvabadust piiranud eri eesmärkidel, eelkõige olukorras, kus tuleb kaitsta lepingu nõrgemat poolt, kes ei ole saanud oma privaatautonomiat realiseerida. Lepingut sõlmides ei ole alati ettenähtav, kuidas müüja vastutuse välistamine või piiramine võib ostjat kahjustada või millises osas ostja õigusi piirata. Mitte kõik piirangud ja välistused ei pruugi olla ka lepingutingimustena arusaadavad. Müüja vastutuse piiramine või välistamine võib tuua kahju ostjale, sest kui müüja lepingu kohaselt ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, siis ei või ostja sellele tugineda ega rakendada vajalikke õiguskaitsevahendeid. Teisalt, kui seaduses on väga täpselt ette kirjutatud tingimused, millistel võib vastutust välistada või piirata, siis jääb risk õigustamatult ainult ühe osapoole kanda. Siit omakorda kerkib küsimus riskide õiglasest jaotamisest poolete vahel ehk kuidas reguleerida või kuidas kohaldada seaduse sätteid, mille eesmärk on tagada õiglane tasakaal riskide jagamisel müügilepingu poolete vahel. Riskide õiglane tasakaal on oluline, kuna müügileping sisaldab reeglina ühekordset sooritust, kus poolete huvid on vastassuunalised. Müügilepingu eesmärgiks on tulenevalt VÕS § 208 lg-st 1 ja VÕS § 217 lg-st 1 lepingutingimustele vastava asja omandamine või kokkulepitud rahasumma saamine.

---

<sup>21</sup> Saksa õiguses väljendatakse hea usu põhimõtet väljendiga „*Treu und Glaube*“, mille sisustamise kohta vt täpsemalt Zimmermann, R., Whittaker, S. *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge University Press, 2000, lk 31.

<sup>22</sup> Vt privaatautonomia ja lepingute siduvuse kohta lisaks Kull jt 2004, lk 50.

Kuna VÕS § 106 laieneb kõikidele lepingutele, ei tohi ka müügilepingus vastutuse välistamise või piiramise kokkulepe väljuda VÕS § 106 lg-s 2 ja teistest vastutuse piiramist või välistamist keelavate sätete piiridest, sest vastasel korral on selline kokkulepe tühine. Sealjuures on oluline vastutuse välistamise või piiramise tingimused ära tunda, et nendele lepingu sõlmimisel osundada. Näiteks kui müüja soovib välistada ostja kahju hüvitamise nõude esitamise võimaluse, ei pruugi sellisel juhul teiste õiguskaitsevahendite kasutamine tuua kaasa soovitud tulemust tema õiguste kaitsmisel. Käesoleval juhul taandub küsimus sellele, kas tegemist on kokkuleppega, mis muul viisil ebamõistlikult välistab vastutuse või piirab seda või on selle kohaldamine hoopis vastuolus hea usu põhimõttega VÕS § 6 lg-e 2 järgi, või on tingimus heade kommete vastane ja seega tühine tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) §-i 86 mõistes<sup>23</sup>.

VÕS § 106 lg 2 sisaldab määratlemata õigumõisteid, mis võib tekitada mitmeid küsimusi, näiteks: 1) kuidas teha kindlaks, kas vastutuse välistamise või piiramise kokkulepe oli sõlmitud kohustuse tahtliku rikkumise puhuks; 2) milline kohustuse täitmine on oluliselt erinev võlausaldaja poolt mõistlikult eedaltust; ning 3) milline on nn muu ebamõistlik viis vastutuse välistamisel või piiramisel? Kokkuvõtvalt võiks seega küsida, kuidas ära tunda kokkulepet, mis VÕS § 106 lõike 2 järgi on tühine? Kui kokkulepe ei ole VÕS § 106 lg 2 järgi tühine, siis kas sellisel juhul on tingimus alati ka jõustata?

Eespool esitatud arutluse ja küsimuste põhjal on käesoleva magistritöö eesmärgiks määratleda, kui vabad on lepingu pooled vastutuse piiramisel või välistamisel, võttes arvesse üldist seaduses sätestatud piirangut VÕS § 106 lg-s 2, seadusest tulenevaid piiranguid vastutuse piiramisel või välistamisel tüüpitingimustes ning müügilepingutele kohaldatavaid erinorme. Vastutuse piiramise või välistamise võimalusi uuritakse peamiselt müüja seisukohast. Töö kirjutamisel on kasutatud Riigikohtu kohtupraktikat vastutust piiravate või välistavate normide sisustamisel ning kohaldamisel, seaduste kommentaare, seaduste koostamise aluseks olnud allikaid ning asjakohast Eesti ja välismaist õigusteoreetilist kirjandust. Siinkohal tuleb märkida, et käesoleva magistritöö puhul on tegemist ainult olulisemate vastutuse piirangute ja välistuste kaardistamisega, sest teema alapunktid

---

<sup>23</sup> TsÜS § 86 lg 1 sätestab, et heade kommete või avaliku korraga vastuolus olev tehing on tühine. Lg-e 2 kohaselt on tehing heade kommetega vastuolus muu hulgas, kui pool teab või peab teadma tehingu tegemise ajal, et teine pool teeb tehingu tulenevalt oma erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenumatusest või muust sellisest asjaolust, ja kui: 1) tehing on tehtud teise poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel; või 2) pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas.

hõlmavad mitmeid olulisi küsimusi, mis kõik väärivad edaspidist sügavamat uurimist. Sellest tulenevalt seisneb magistritöö väärtus eelkõige esialgses süstematiseerimises ja üldiste põhimõtete väljatoomises.

Magistritöö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisküsimused:

- 1) Milline on VÕS §-i 106 koht tsiviilvastutuse süsteemis, millistele kokkulepetele kohaldatakse VÕS § 106 lg 2 ja kuidas sisustada VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud keelde?
- 2) Milline seos on VÕS § 106 lg-1 2 ja teistel vastutuse piiramist või välistamist reguleerivatel sätetel?
- 3) Millised vastutuse välistamise ja piiramise kokkulepped on lubatud lepingulisel vastutusstandardi reguleerimisel?
- 4) Kuidas mõjutavad õiguskaitsevahendite eeldusi sisustavad kokkulepped kohustust rikkunud poole vastutust üldiselt ja millised kokkulepped on lubatud üksikute eelduste sisustamisel?
- 5) Millised kokkulepped on lubatud tõendite kasutamise ja tõendamiskoormise jagamise osas?
- 6) Millises ulatuses on õiguskaitsevahendite kasutamise välistamine ja piiramine lubatud üksikutes õiguskaitsevahendites ja koos teiste õiguskaitsevahenditega?

Magistritöö esimeses peatükis tuuakse välja VÕS § 106 lg-e 2 kohaldamisala ja võrreldakse seda kõnealuse sätte allikatega. Ühtlasi uuritakse VÕS § 106 lg-e 2 seost teiste vastutuse piiramist või välistamist reguleerivate sätetega ning sisustatakse keelatud kokkuleppeid. Teises peatükis analüüsitakse, kuidas on võimalik kokku leppida vastutuse piiramises või välistamises vastutusstandardi ja õiguskaitsevahendi kasutamise eelduste kujundamises. Selle raames tuuakse välja ülevaatus- ja teatamiskohustuse, tõendamiskoormise ning lepinguelse vastutuse mõju vastutuse piiramisele või välistamisele. Kolmandas peatükis võetakse vaatluse alla vastutuse piiramine või välistamine õiguskaitsevahendite kohaldamise tingimuste kujundamise kaudu ning õiguskaitsevahendite välistamine üksikult ja koos teiste õiguskaitsevahenditega.

Käesoleva magistritöö kirjutamisel on kasutatud kehtivate seaduste, seaduseelnõude seletuskirjade, mudelseaduste ning EL ja rahvusvaheliste õigusaktide kvalitatiivset süstemaatilist analüüsi. Süstemaatilise analüüsi eesmärk oli selgitada välja normide seosed ning kohaldamispõhimõtted. Normide mõtte ja eesmärgi väljaselgitamisel kasutati ka



teleoloogilist meetodit. Õiguskirjandus hõlmas erinevaid teoseid, seaduste kommentaare, doktori- ja magistritöid ning artikleid. Nende põhjal oli võimalik võrrelda ja kriitiliselt hinnata erinevaid seisukohti ning pakkuda omapoolseid lahendusi. Töös kasutati ka empiirilist meetodit, et välja selgitada olemasolev kohtupraktika ning seda üldistada.

Märksõnad:

- 1) tsiviilvastutus;
- 2) müügilepingud;
- 3) lepinguvabadus;
- 4) lepingurikkumine;
- 5) õiguskaitsevahendid.

# 1. Vastutust piiravad või välistavad kokkulepped tsiviilvastutuse süsteemis

## 1.1. Vastutust piiravad või välistavad kokkulepped Eesti võlaõigusseaduse allikates

Kui lepingutingimustele mittevastava asja üleandmise puhul kohaldub müüja vastutuse puhul eristandard (VÕS § 218 lg 1), siis kohustuste täitmata jätmise ja täitmisega viivitamise<sup>24</sup> puhul kohaldatakse müüja vastutusele üldstandardit ehk garantiivastutust, mis tuleneb VÕS § 103 lg-st 1. Selle kohaselt vastutab võlgnik kohustuse rikkumise eest, välja arvatud, kui rikkumine on vabandatav. Eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav. VÕS § 103 lg 2 järgi on kohustuse rikkumine vabandatav, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on 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.

Kuna vabandatavuse ehk vääramatu jõu instituut tugineb põhimõttele, et üldreeglina on võlgnik valmis võtma vastutuse üksnes selliste riskide eest, mis on tema kontrolli all, siis ei saa eeldada, et võlgniku tahe on kanda ka neid riske, mida ta ette ei näinud ja millega lepingu sõlmimisel ei arvestanud.<sup>25</sup> PICC-is on vääramatu jõu instituut sätestatud artiklis 7.1.7<sup>26</sup>, PECL-i art 8:108<sup>27</sup> ning CISG-i art 79<sup>28</sup>, mis on samuti sarnased VÕS § 103 lg-ga 2. Kuivõrd müügilepingu täitmata jätmise ja täitmisega viivitamise puhul vastutust välistavate või piiravate kokkulepete osas ei kohaldata müügilepingu imperatiivseid erinorme, tuleb sellisel juhul vastutuse välistamise või piiramise kokkuleppe kehtivust hinnata VÕS § 106 lg 2 järgi.

---

<sup>24</sup> Käesolevas töös käsitletakse kohustuste täitmata jätmist ja täitmisega viivitamist koos, sest vastutuse tekkimise ja õiguskaitsevahendite rakendamise osas ei ole nende vahel olulist erinevust.

<sup>25</sup> Sein leiab, et ei saa eeldada ettenägematuid riske. Vt Sein, K. Mis on vääramatu jõud?. Juridica VIII/2004, lk 511.

<sup>26</sup> PICC art 7.17. (ingl k): *Non-performance by a party is excused if that party proves that the non-performance was due to an impediment beyond its control and that it could not reasonably be expected to have taken the impediment into account at the time of the conclusion of the contract or to have avoided or overcome it or its consequences.*

<sup>27</sup> PECL art 8:108 lg 1 (ingl k): *A party's non-performance is excused if it proves that it is due to an impediment beyond its control and that it could not reasonably have been expected to take the impediment into account at the time of the conclusion of the contract, or to have avoided or overcome the impediment or its consequences.*

<sup>28</sup> CISG art 79 lg-e 1 kohaselt pool ei kanna mingite oma kohustuste täitmata jätmise eest vastutust, kui ta tõestab, et selle olid põhjustanud väljaspool tema kontrolli olevad takistused ja et temalt polnud arukas oodata selle takistuse arvessevõtmist lepingu sõlmimise ajal või selle takistuse või takistuse tagajärgede vältimist või ületamist. CISG art 79 lg 1 ingl k: *A party is not liable for a failure to perform any of his obligations if he proves that the failure was due to an impediment beyond his control and that he could not reasonably be expected to have taken the impediment into account at the time of the conclusion of the contract or to have avoided or overcome it or its consequences.*

VÕS-i 9. juunil 1999 a. algatatud eelnõus sisaldus kehtiva VÕS §-ga 106 sarnane säte<sup>29</sup>, mis võimaldas eelnõu seletuskirja kohaselt põhimõtteliselt alati eelnevalt kokku leppida vastutuse välistamises või piiramises, kui sellega jäädakse "mõistlikkuse piiridesse".<sup>30</sup> Säte põhineb CISG-i art-1 6, mille kohaselt võivad pooled konventsiooni rakendamist välistada või art 12 kinnipidamise tingimusel igast selle sätest taganeda või muuta selle toimet, jättes kokkulepete kehtivuse lahtiseks.<sup>31</sup> CISG-i kommenteeritud väljaande kohaselt lubab artikkel 6 välistada või piirata CISG-is toodud õiguskaitsevahendite kasutamist. Praktikas on sellisteks olulisemateks juhtumiteks nt tingimused kahju hüvitamise ja leppetrahvi suuruse osas.<sup>32</sup> Selliste tingimuste kehtivust hinnatakse üldjuhul kohaldatava siseriikliku õiguse alusel, kuid CISG pakub juhtnööre siseriikliku mõistlikkuse põhimõtte rakendamisel.<sup>33</sup> Näiteks on mõistlikkuse põhimõttega vastuolus see, kui võlausaldaja asetatakse olukorda, kus tal ei ole võimalik kasutada ühtegi õiguskaitsevahendit.<sup>34</sup>

Nii nagu VÕS-is, sisaldub ka PICC-is hea usu põhimõte, kuid lisaks sellele on artiklis 1.7 (1) toodud ka õiglase kauplemise põhimõte. Hea usu ja õiglase kauplemise põhimõtet ei tohi pooled piirata ega välistada (art 1.7 (2)). VÕS §-i 106 allika PICC-i art 7.1.6 kohaselt ei tohi kohaldada tingimust, mis piirab või välistab osapoolle vastutuse lepingu mittetäitmise puhul või mis lubab ühel osapoolel muuta lepingu täitmist teise osapoolle mõistlikult eeldatust oluliselt erinevalt, kui see oleks äärmiselt ebaõiglane, võttes arvesse lepingu eesmärki.<sup>35</sup> Kui VÕS § 106 lg 2 puhul on keelatud kokkulepe tühine, siis PICC-i art 7.1.6 järgi ei tohi sellist kokkulepet kohaldada. PICC-i art 7.1.6 järgi rikkumise tagajärgi reguleerivad lepingutingimused põhimõtteliselt kehtivad, kuid kohus võib ignoreerida tingimusi, mis on äärmiselt ebaõiglased. PICC artikkel 7.1.6 põhineb seega reeglil, mis õigluse põhimõtte alusel

---

<sup>29</sup> VÕS (116 SE) eelnõu § 97: Lepingupooled võivad eelnevalt kokku leppida kohustuse rikkumise eest vastutuse välistamises või piiramises. Tühine on kokkulepe, millega välistatakse vastutus või piiratakse seda kohustuse tahtliku rikkumise korral, samuti kokkulepe, mis võimaldab poolel täita kohustuse oluliselt erinevana teise poole poolt mõistlikult eeldatust või mis muul viisil ebamõistlikult välistab vastutuse või piirab seda.

<sup>30</sup> Võlaõigusseaduse (116 SE) eelnõu seletuskiri. Algatatud 09.06.1999.

<sup>31</sup> CISG art 4 lit a kohaselt reguleerib konventsioon ainult ostu-müügilepingu sõlmimist ning ostja ja müüja neid õigusi ja kohustusi, mis tulenevad sellisest lepingust. Kui konventsioonis pole otseselt teisiti ette nähtud, siis ei reguleeri konventsioon lepingu või mõne selle sätte või mingi tava kehtivust.

<sup>32</sup> Schlectriem, P.; Schwenger, I. Commentary on the UN Convention on the International Sale of Goods (CISG). Oxford University Press, 2010, lk 81.

<sup>33</sup> Vt ka hea usu ja ausa kauplemise põhimõtete kohaldamise kohta CISG-is Schroeter, U. Freedom of Contracts: Comparison Between Provisions of the CISG (article 6) and Counterpart Provision of the PECL. 2002, lk 260.

<sup>34</sup> Schlectriem, P., Schwenger, I. Commentary on the UN Convention on the International Sale of Goods (CISG). Oxford University Press, 2010, lk 92.

<sup>35</sup> Autori tõlge. PICC art 7.1.6. (ingl k: *A clause which limits or excludes one party's liability for non-performance or which permits one party to render performance substantially different from what the other party reasonably expected may not be invoked if it would be grossly unfair to do so, having regard to the purpose of the contract.*)

annab kohtule laialdase kaalutusõiguse,<sup>36</sup> nii nagu ka VÕS § 106 lg-e 2 kohaldamisel peab kohus tõlgendama poolte lepingutingimusi, et anda hinnang, kas tegemist on äärmiselt ebaõiglase piirangu või välistusega.

Õigluskontroll on PICC-i artiklis 7.1.6 kitsam võrreldes VÕS § 106 lg-ga 2, sest VÕS § 106 lg 2 laieneb igasugustele vastutust välistavatele või piiravatele kokkulepetele. PICC-i art 7.1.6 kohaselt on aga keelatud kokkulepped üksnes lepingu mittetäitmise puhul ja lepingu täitmise oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust. Seega mõistetakse PICC art 7.1.6 sätestatud välistava tingimusega ainult neid tingimusi, milles on reguleeritud lepingu mittetäitmise korral rikkunud poolte vastutus. Tingimused võivad olla väljendatud nt kindlaksmääratud kahjuhüvitisena, maksimaalne summana või fikseeritud protsendina kohustusest, mida rikkunud pool peab teisele poolele hüvitama.<sup>37</sup> PICC-i kommentaarides on toodud näiteid, millised kokkulepped võiks olla tõlgendatavad kui vastutust piiravad kokkulepped. Näiteks tingimus, milles on kokku lepitud kindel rahasumma, mis tuleb maksta teisele poolele kohustuse rikkumise korral (artikkel 7.4.13<sup>38</sup>). Kuna selline tingimus võib piirata kannatanud poolte õigust nõuda kahju hüvitamist (täies ulatuses), tuleb kontrollida, kas tingimus võiks olla vastutust välistav tingimus PICC artikli 7.1.6 järgi.<sup>39</sup> Teiseks kohaldatakse PICC art-s 7.1.6 sätestatud õigluskontrolli tingimuste suhtes, mis lubavad osapoolel täita kohustuse oluliselt erinevalt teise poolte mõistlikult eeldatust. Praktikast on selliste tingimuste eesmärgiks või tagajärjeks see, et need lubavad poolel ühepoolselt muuta lepingut nii, et kohustuse iseloom muutub.<sup>40</sup>

Seega kuulub PICC artikkel 7.1.6 kohaldamisele, kui lepingutingimus on olemuslikult ebaõiglane ning selle kohaldamine põhjustaks ilmse ebavõrdsuse poolte vahel. PICC kommentaarides leitakse, et lepingutingimuse ebaõiglus ei ole peamine kriteeriumi, mida tuleb sätte kohaldamisel arvestada. Näiteks võib vastutust välistav tingimus olla õiglane, kuid seda ei peaks kohaldama olukorras, kui mittetäitmine on raske hooletuse tagajärg või kui kahjustatud pool ei oleks saanud vastutuse piiramise või välistamise tagajärgi kõrvaldada

---

<sup>36</sup> UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Rome 2016. Commentary. lk 237. (Edaspidi PICC komm).

<sup>37</sup> PICC komm, lk 237–238.

<sup>38</sup> PICC artikkel 7.4.13 (inglise keeles): *Where the contract provides that a party who does not perform is to pay a specified sum to the aggrieved party for such nonperformance, the aggrieved party is entitled to that sum irrespective of its actual harm*

<sup>39</sup> PICC komm, lk 238.

<sup>40</sup> PICC komm, lk 237–238.

kindlustuse sõlmimisega. Kõikide juhtumite puhul tuleb seega arvestada lepingu eesmärki ning eelkõige seda, mida üks osapool õiguspäraselt lepingu täitmiselt ootas.<sup>41</sup>

PICC-i artikliga 7.1.6 on sarnane PECL-i art 8:109, mille kohaselt võib lepingu mittetäitmise korral õiguskaitsevahendite kasutamist välistada või piirata, välja arvatud juhul, kui välistamisele või piiramisele tuginemine oleks vastuolus hea usu või õiglase kauplemisega.<sup>42</sup> PECL-i art 8:109 sõnastus katab kõiki tingimusi, mis praktikas takistavad kannatanud poolel kasutamast õiguskaitsevahendeid nagu kahju hüvitamine, lepingu ülesütlemine, hinna alandamine jne. Näiteks leppetrahvi summa määramine võib toimida selliselt, et see piirab kahjustatud poole kahju hüvitise nõude esitamist või selle suurust<sup>43</sup>. Kui sellisel juhul kahjustatud pool tõendab, et teine pool rikkus PECL-i art 8:109 sätestatud, võib ta nõuda kompensatsiooni täies ulatuses.<sup>44</sup>

Erinevalt VÕS § 106 lg-s 2 sätestatust keelab PECL-i art 8:109 üksnes õiguskaitsevahendite kasutamise välistamise või piiramise kokkuleppele tuginemise. Kui jätta kõrvale asjaolu, et PECL-i art 8:109 keelab üksnes õiguskaitsevahendite välistamise või piiramise, siis esmapilgul on PECL-i art 8:109 õigluskontroll laiem võrreldes VÕS § 106 lg-ga 2, sest PECL-i art 8:109 tugineb hea usu ja õiglase kauplemise põhimõtetele, kuid VÕS § 106 lg-s 2 on toodud kolm kindlat määratlust, mille puhul vastutuse välistamine või piiramine on keelatud. Samas seisneb vastutuse piiramine või välistamine ka muudes aspektides kui õiguskaitsevahendite kasutamise piiramises või välistamises, mistõttu võib üksnes õiguskaitsevahendi kasutamise välistamise või piiramise kokkuleppele tuginemise keelamine jääda lepingupoole õiguste kaitsmisel nõrgaks. Kuna VÕS § 106 lg-s 2 hõlmab kõiki võimalikke kokkuleppeid, mida hinnatakse sättes toodud kolme määratluse põhjal, eelkõige mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt, on VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud keelatud kokkuleppe

---

<sup>41</sup> PICC komm, lk 239.

<sup>42</sup> Autori tõlge. PECL art 8:109. (ingl k: *Remedies for non-performance may be excluded or restricted unless it would be contrary to good faith and fair dealing to invoke the exclusion or restriction.*.. Aastal 1995 ilmunud algses PECL-is oli vastutuse välistamine või piiramine sätestatud artiklis 3:109, mille kohaselt võisid pooled eelnevalt kokku leppida vastutuse piiramises või välistamises lepingu mittetäitmise puhuks, välja arvatud kui kohustuse rikkumine on tahtlik või vastutuse piiramine või välistamine on ebamõistlik. Ingl k: *The parties may agree in advance to limit or exclude their liability for non-performance except where the non-performance is intentional or the limitation or exclusion is unreasonable.* PECL (1995). Näeme, et aastal 1995 avaldatud PECL-i art 3:109 on sarnasem VÕS §-ga 106 võrreldes uuema PECL-i artikliga 8:109, kuna PECL-i artiklis 3:109 oli samuti kasutusel mõistlikkuse põhimõte.

<sup>43</sup> Ka PICC-i art 7.1.6 järgi võib leppetrahvi seadmine olla keelatud selliselt, et see piirab kannatanud poole õigust nõuda kahju hüvitamist.

<sup>44</sup> Lando, O; Beale, H. Principles of European Contract Law. Parts I and II. Kluwer Law International, 2000, lk 385.

õigluskontroll tõhusam. Ühtlasi kehtib ka VÕS-is üldine hea usu põhimõte, millele pooled saavad vaidluse korral tugineda.

Ka DCFR artikli III.-3:105 lg-e 2 kohaselt ei tohi kohaldada tingimust, mis piirab või välistab õiguskaitsevahendi kasutamist, kui see on vastuolus hea usu või õiglase kauplemise põhimõttega.<sup>45</sup> DCFR-i kommentaaride järgi kohaldub art III.-3:105 lg 2 üksnes siis, kui vastutust piirav või välistav tingimus on kehtiv ja muul viisil toimiv, kuid hea usu ja õiglase kauplemise põhimõtte vastuolu tõttu keelatakse sellele tingimusele tugineda. Kuna hea usu ja õiglase kauplemise kohustuse järgimine on DCFR-is eraldi sätestatud<sup>46</sup>, on DCFR-i art III.-3:105 lg 2 kommentaaride kohaselt oma sisult tarbetu. Kõnealune säte on lisatud rõhutamaks hea usu ja õiglase kauplemise põhimõtete olulisust.<sup>47</sup>

Sarnaselt PECL-i art 8:109 ja PICC-i art 7.1.6, tuuakse DCFR artikli III.-3:105 lg-s 2 tagajärjena ette nähtud õiguskaitsevahendite kasutamise välistamise või piiramise kokkuleppele tugineda keeld.<sup>48</sup> Siikohal võib küsida, kas VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud tühise kokkuleppe sõnastus on praegusel kujul põhjendatud? Kõve on seisukohal, et DCFR-is sätestatud tugineda keeld on ratsionaalsem lähenemine, kuna see võimaldaks rakendamisel suuremat paindlikkust, mistõttu teeb ta ettepaneku VÕS-i muuta.<sup>49</sup> VÕS-i kommentaarides on Kõve samuti joonealuses märkuses maininud, et probleemid oleksid välistatud ja sätte kohaldamine märksa paindlikum, kui keelatud kokkulepete tühisuse asemel oleks § 106 lg-s 2 sätestatud keeld tugineda vastutust ebamõistlikult piiravatele kokkulepetele.<sup>50</sup>

VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud keelatud kokkulepete tühisus tähendab ühtlasi vajadust hinnata, kas tühine on ainult lepingus sisalduv keelatud kokkulepe või mõjutab ühe tingimuse tühisus kogu lepingu kehtivust? VÕS-i kommentaaride kohaselt on VÕS § 106 lg 2 järgi sättega vastuolus olev vastutust välistav või seda piirav kokkulepe tühine, st tegemist on TsÜS-i § 87

---

<sup>45</sup> Mekki ja Kloepfer-Pelése sõnul tähendab hea usu ja õiglase kauplemise põhimõte DCFR-is üldist kohustust olla lojaalne (*general duty of loyalty*), koostööaldis (*general duty of collaboration*) ja sidus/selge (*general duty of coherence*). Vt täpsemalt Mekki, M. Kloepfer-Pelése, M. Good Faith and Fair Dealing in the DCFR. *European Review of Contract Law* 3/2008. lk 364 jj.

<sup>46</sup> Vt DCFR art I.-1:103 ja II.-3:301.

<sup>47</sup> DCFR komm vlj. lk 364.

<sup>48</sup> Vt lisaks vastutuse välistamise ja piiramise kohta PECL-is, PICC-is ja DCFR-is Martens, S. Art 8:109: Clause Excluding or Restricting Remedies. *Commentaries on European Contract Law*. Zimmerman, R; Jansen, N. 2018, lk 1181–1184.

<sup>49</sup> Kõve, V. Draft Common Frame of Reference and Estonian Law of Obligations Act: Similarities and Differences in the System of Contractual Liabilities. *Juridica International* XIV/2008, lk 202.

<sup>50</sup> Kõve, V. VÕS § 106/6.a. joonealune märkus. *Komm vlj.* 2016.

tähenduses seadusega vastuolus oleva osaga lepingust.<sup>51</sup> TsÜS § 87 sätestab, et seadusest tuleneva keeluga vastuolus olev tehing on tühine, kui keelu mõtteks on keelu rikkumise korral tuua kaasa tehingu tühisus, eelkõige juhul, kui seaduses on sätestatud, et teatud tagajärg ei tohi saabuda. Tehingu tühisus tähendab, et sellel ei ole algusest peale õiguslikke tagajärgi (TsÜS § 84 lg 1 ls 1).

Vastavalt TsÜS §-le 85 ei too tehingu ühe osa tühisus kaasa teiste osade tühisust, kui tehing on osadeks jagatav ja võib eeldada, et tehing oleks tehtud ka tühise osata. Et tehing oleks osadeks jagatav, peab tehingu tingimuste hulgast olema võimalik jätta kõrvale need tingimused, mis on tühised ning sealjuures peab olema võimalik ülejäänud tingimused jätta kehtima. Lisaks sellele peab tehingu tegemisel esinema lepingupoolte selline tahe, mille puhul võib eeldada, et isegi kui nad oleksid juba ette arvestanud tehingu ühe osa tühisusega, oleksid nad ikkagi kehtivas osas tehingu teinud.<sup>52</sup> TsÜS § 85 aluste olemasolu peab tõendama isik, kes soovib, et tehing teatud osas kehtima jääks.<sup>53</sup> Riigikohtu kolleegiumi senisest praktikast võib pigem järeldada, et tingimus, milles on vastutust piiratud vastuolus VÕS § 106 lg-ga 2 ja mis on seetõttu tühine, ei piira kahjustatud poole õigust esitada rikkunud poole vastu lepingu rikkumisest tulenevalt nõudeid ehk tühine on ainult tingimus, mitte kogu leping.<sup>54</sup> Seega, kui on tuvastatud, et tehing on osadeks jagatav ning võib eeldada või on tõendatud, et tehing oleks tehtud ka tühise osata, võib VÕS § 106 lg-s 2 toodud keelatud lepingutingimuse lugeda tühiseks ja ülejäänud tingimused jäävad kehtima.<sup>55</sup>

## **1.2. Vastutust piirava või välistava kokkuleppe piiritlemine**

Kuna vastutust välistavate või piiravate kokkulepete puhul on võimalik kohaldada nii hea usu põhimõtet, VÕS § 106 lg-t 2 ja müügilepingu regulatsiooni imperatiivseid sätteid, st võib tekkida normide kollisioon, tuleb analüüsida, milline on nende omavaheline seos normide kohaldamisel.

---

<sup>51</sup> Kõve, V. VÕS § 106/6. Komm vlj. 2016.

<sup>52</sup> Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. TsÜS § 85/3.1. – Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010.

<sup>53</sup> Varul, P. Tühine tehing. *Juridica I/2011*, lk 43.

<sup>54</sup> RKTko 2-13-57327/133, p 19.2.

<sup>55</sup> Ühtlasi peaks juba VÕS § 106 lg-e 2 sõnastus „tühine on kokkulepe“ justkui viitama sellele, et lepingus olev üksik kokkulepe (tingimus) on tühine. Kui keelatud kokkuleppe tagajärjena oleks soovitud kogu tehingu tühisust, peaks ilmselt sõnastus olema teistsugune, nt „tühine on tehing“.

Kohaldatavast õigusnormist sõltub lepingu või tingimuse ja kohustuse rikkumise aluseks oleva asjaolu ja selle ajahetke tõlgendamine. Seetõttu on oluline teada, mis asjaolu millisel ajahetkel tõlgendatakse. Selleks, et ära tunda, kas vaidlusalune kokkulepe allub viidatud sättele, tuleb tingimust tõlgendada VÕS §-s 29<sup>56</sup> sätestatud reeglite kohaselt. Nii võib näiteks VÕS § 106 lg-ga 2 vastuolus oleva kokkuleppe tühisus tekitada rakendus- ja piiritlemisprobleeme, kuna kokkuleppe kehtivust tuleks üldjuhul hinnata selle sõlmimise seisuga, kuid rikkumist ja selle tahtlikkust saab hinnata alles pärast seda, kui rikkumine on aset leidnud.<sup>57</sup> VÕS § 106 lg-s 2 toodud kokkulepete tõlgendamisel on Riigikohtu kolleegium osundanud ka VÕS § 29 lg-le 8, mille kohaselt tuleks poolte kokkuleppe tõlgendamisel eelistada tõlgendust, mille kohaselt kokkulepe on seaduslik ja kehtiv.<sup>58</sup> VÕS-i kommentaarides on leitud, et üldiseid vastutust piiravaid kokkuleppeid ei peaks tühiseks lugema üksnes põhjusel, et need sisaldavad ka võimalikke tahtlikke rikkumisi.<sup>59</sup> Sellise seisukohaga autor siiski ei nõustuks (tahtliku rikkumise puhuks vastutuse välistamist või piiramist käsitletakse lähemalt alapeatükis 1.3.1).

Kui võrdleme VÕS § 106 lg-t 2 ja VÕS § 221 lg-t 2, siis näeme, et viimase puhul ei või müüja keelatud kokkuleppele tugineda. Sisuliselt keelavad mõlemad sätted vastutuse välistamise või piiramise tahtliku rikkumise puhul, sest asja lepingutingimustele mittevastavastusest teadmine ja selle mitteavaldamine ostjale on käsitatav tahtliku rikkumisena.<sup>60</sup> Miks on VÕS § 106 lg 2 järgi keelatud vastutust välistav või piirav kokkuleppe tühine TsÜS-i § 87 tähenduses, kuid müügilepingu eriregulatsioon üksnes keelab sellisele kokkuleppele tuginemise? Põhjus võib seisneda selles, et VÕS § 221 lg 2 keelab ka kokkulepped, millega välistatakse või piiratakse vastutus juhuks, kui müüja pidi teadma, et asi ei vasta lepingutingimustele ja sellest ostjale ei teatanud. Tegemist on müüjapoolse raske hooletusega<sup>61</sup>, mille välistamist VÕS § 106 lg 2 otseselt ei keela.<sup>62</sup> Kuivõrd puudustega asja

---

<sup>56</sup> Lepingu tõlgendamisel on kesksel kohal VÕS § 29 lg 5, mille kohaselt tuleb lepingu tõlgendamisel eelkõige arvestada lepingu sõlmimise asjaolusid, sealhulgas lepingueelseid läbirääkimisi; tõlgendust, mille lepingupooled on samale lepingutingimusele varem andnud; lepingupoolte käitumist enne ja pärast lepingu sõlmimist; lepingu olemust ja eesmärki; vastaval tegevus- või kutsealal mõistetele ja väljenditele tavaliselt antavat tähendust; ja tavasid ja lepingupooltevahelist praktikat. Ühtlasi tuleb VÕS § 29 lg-e 6 järgi tõlgendada lepingutingimust koos teiste lepingutingimustega, andes sellele tähenduse, mis tuleneb lepingu kui terviku olemusest ja eesmärgist.

<sup>57</sup> Kõve, V. VÕS § 106/6. Komm vlj. 2016.

<sup>58</sup> RKTko 2-13-57327/133, p 19.3.

<sup>59</sup> Kõve, V. VÕS § 106/6. Komm vlj. 2016.

<sup>60</sup> Vt Käerdi, M; Kärson S. VÕS § 221/3.2. – Võlaõigusseadus II. Komm vlj. Tallinn: Juura 2019.

<sup>61</sup> Vt Kull, I. VÕS § 15/6. Komm vlj. 2016. ja Vt Käerdi, M; Kärson, S. VÕS § 221/3.2. Komm vlj. 2019.

<sup>62</sup> Kõve, V. VÕS § 106/5.3. Komm vlj. 2016. Tüüptingimuste regulatsiooni VÕS § 42 lg 3 punkti 1 järgi on keelatud ka seadusest tuleneva vastutuse välistamine või piiramine, kui kahju tekitatakse raske hooletuse tõttu. Järelikult on tüüptingimustes tarbijalepingute ja ettevõtjatevaheliste lepingute puhul vastutuse välistamine või piiramine hooletusest tekitatud muu kui isiku kahju puhul põhimõtteliselt lubatud. Kull jt 2004, lk 132. Samas on



üleandmise korral esineb müüjapoolset rasket hooletust ilmselt sageli, siis võimaldabki vastutuse välistamise või piiramise kokkuleppe juures VÕS § 221 lg-e 2 tuginemise keelu rakendamine suuremat paindlikkust. Täitmata jätmise ja täitmisega viivitamise puhul ei oma raskest hooletusest tingitud rikkumine nii olulist mõju kui puudustega asja üleandmisel.

Teisalt tekib küsimus, miks ei võiks pool tugineda just sellisele tingimusele, mis toob kaasa kogu lepingu tühisuse TsÜS-i mõttes? Lepingupoolel on võimalik tõendada, et tühise osata ta poleks lepingut sõlminudki, mistõttu loetakse kogu tehing tühiseks. Näiteks olukorras, kus müüja lepingurikkumine on ostja jaoks niivõrd oluline või kahjulik, et ta soovib kogu tehingu tühiseks tunnistamist. Selline nõ valikuvõimalus tunnistada kogu tehing või ainult tehingu osa tühiseks muudab autori arvates VÕS § 106 lg-e 2 kohaldamise isegi paindlikumaks võrreldes PECL-i art 8:109, PICC-i art 7.1.6 ja DCFR-i art III.-3:105 lg 2 sätestatud tuginemise keeluga, sest tuginemise keelu korral jääb ülejäänud leping kehtima.

Olukord on aga teistsugune siis, kui tegemist on VÕS § 221 lg-s 2 sätestatud juhtumiga. Nagu mainitud, keelab VÕS § 221 lg 2 müüjal tuginemast kokkuleppele, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud. Kuna sellisel juhul võib ostja huvi asja vastu olla kadunud, saab ta VÕS § 116 lg 1<sup>63</sup> ja lg 2 p 3<sup>64</sup> alusel lepingust taganeda, kuid tehingut ei saa pidada tühiseks TsÜS § 87 mõistes. Samas võib lepingupool sarnastel asjaoludel taganeda lepingust või tühistada see eksimuse või pettuse tõttu TsÜS-i § 92 ja § 94 alusel. See tuleb kõne alla eelkõige valeinfo andmisel lepingueseme omaduste kohta või olulise teabe varjamise kohta ehk VÕS §-s 14 sätestatud lepingueelsete kohustuste rikkumisel. Nii lepingust taganemisel kui ka tehingu tühistamisel toimub lepingu tagasitäitmine, kuid tühistamise korral vastavalt alusetu rikastumise sätetele VÕS § 90 lg-e 2 järgi.<sup>65</sup>

---

Simovart leidnud, et hankelepingutes ei saa pidada mõistlikuks tingimusi, mis aktsepteerivad hankija hooletult käitumist. Vt Simovart, M. A. Riigihankelepingu ebamõistlike tüüptingimuste tühisus kui ebaõiglaste lepingutingimuste regulatsiooni näide. *Juridica I/2008*, lk 37. Ühtlasi on VÕS-i eelnõu seletuskirjas mainitud, et hooletuse, isegi raske hooletuse eest on (vastutuse) välistamine põhimõtteliselt lubatud, välja arvatud tüüptingimustes. Vt VÕS-i (116 SE) eelnõu seletuskiri, lk 202. Seega ei tohiks seletuskirja järgi olla tüüptingimustes välistatav ka hooletusest tekitatud kahju hüvitamine, kuid VÕS § 42 lg 3 punktis 1 on mainitud üksnes raske hooletuse välistamist.

<sup>63</sup> VÕS § 116 lg 1: Lepingupool võib lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud (oluline lepingurikkumine).

<sup>64</sup> VÕS § 116 lg 2 p 3: Olulise lepingurikkumisega on eelkõige tegemist, kui kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu.

<sup>65</sup> Kõve, V. VÕS § 116/8. *Komm vlj.* 2016.

Sarnaselt DCFR art III.-3:105 lg-e 2, võib ka VÕS § 106 lg-t 2 pidada esmapilgul tarbetuks sätteks, sest nii nagu DCFR, sisaldab ka VÕS hea usu põhimõtet. VÕS § 106 lõiget 2 saab siiski lugeda piisavalt üldiseks eriregulatsiooniks, mis peaks vähemalt osaliselt asendama VÕS § 6 lg-s 2 sätestatud, st keelama kokkulepped, mis võlgniku vastutuse ebamõistlikult välistavad või seda piiravad.<sup>66</sup> VÕS § 106 lg-e 2 puhul tulebki tähele panna, et see toob sisse mõistlikkuse põhimõtte, mis kuulub kohaldamisele ainult siis, kui see on seaduses ette nähtud.<sup>67</sup> Kuna ebamõistlik kokkulepe võib olla hea usu põhimõttega kooskõlas ja vastupidi,<sup>68</sup> on mõistlikkuse põhimõtte vastutuse välistamise või piiramise kokkuleppe hindamise juures oluline tööriist, mis aitab tuvastada keelatud kokkuleppe, isegi kui see on hea usu põhimõttega kooskõlas. Kui mõistlikkuse põhimõtte ei sisaldu seaduse sättes, ei saa seda kohaldada ka hea usu põhimõtte kaudu.<sup>69</sup> Seega laiendab mõistlikkuse põhimõtte rakendamine VÕS § 106 lg-e 2 kohaldamisala võrreldes VÕS §-ga 6. Sealjuures ei ole pooltel võimalik hea usu ja mõistlikkuse põhimõtete kohaldamist lepingus kokkuleppeliselt välistada.<sup>70</sup>

VÕS § 106 lg-e 2 näol ei ole siiski tegemist VÕS §-i 6 erinormiga, kuna hea usu põhimõtte järgi võib erakorralistel asjaoludel olla keelatud ka tuginemine sellisele kokkuleppele, mis on seaduse, nt VÕS § 106 lg-e 2 järgi iseenesest lubatav.<sup>71</sup> Hea usu põhimõtte ongi aluseks erandite tegemisel õiglase tagajärje saavutamiseks.<sup>72</sup> Ka lepingu tagajärjed võivad olla ebaõiglased, kui nt lepingus välistatakse ostjal ainukese efektiivsete õiguskaitsevahendi kasutamine. Kuivõrd õiguskaitsevahendite sätted on üldiselt dispositiivsed<sup>73</sup> ning üksiku õiguskaitsevahendi välistamist ei keela üldjuhul ka VÕS § 106 lg 2, võib siiski teatud tingimustes ainukese efektiivse õiguskaitsevahendi välistamine viia ebaõiglase tagajärjeni. Sellisel juhul võimaldab hea usu põhimõttele tugineva seaduse normi või lepingutingimuse kohaldamisest loobumine vältida ilmselt ebaõiglase tagajärje saabumist,<sup>74</sup> kuid lepingu enda kehtivust hea usu põhimõtte rikkumine ei mõjuta.<sup>75</sup>

---

<sup>66</sup> Kõve, V. VÕS § 106/5.7. Komm vlj. 2016.

<sup>67</sup> Kull, I. VÕS § 7/4.1. Komm vlj. 2016.

<sup>68</sup> Vt Kull, I. VÕS § 7/4.1. Komm vlj. 2016.

<sup>69</sup> Simovart, M.A., Värvi, A. Kriitilisi märkusi mõistlikkuse põhimõtte kohta. *Juridica I/2012*. lk 72

<sup>70</sup> Masso, M. *Lepingud. Näidised ja kommentaarid*. Tallinn, 2005, lk 9. Vt ka Varul, P. VÕS § 76/5. Komm vlj. 2016.

<sup>71</sup> Kõve, V. VÕS § 106/5.7. Komm vlj. 2016.

<sup>72</sup> Kull jt 2004, lk 70.

<sup>73</sup> Vt Kõve, V. VÕS § 108/14; § 111/11; § 112/9; § 115/12; § 116/10. Komm vlj. 2016.

<sup>74</sup> Kull jt 2004, lk 71.

<sup>75</sup> RKTko 3-2-1-41-04, p 24.

Enne kui hea usu põhimõtet kohaldada, tuleb kontrollida, kas seaduses ei ole juba olemas regulatsiooni, mis võimaldaks tekkinud õiguslikku probleemi rahuldaval viisil lahendada. Selleks tuleb esmalt uurida erinorme ning kui erinormid puuduvad, tuleb hinnata, kas on võimalik kohaldada üldnorme või õiguse analoogiat.<sup>76</sup> Seega tuleb vastutuse piiramise või välistamise kokkuleppe kehtivuse hindamise juures esmalt analüüsida, kas kokkuleppe kehtivust piirab mõni müügilepingu eriregulatsioonis olev säte. Need kohalduvad reeglina kokkulepetele, mille esemeks on lepingutingimustele mittevastava asja üleandmine. Kui müügilepingu eriregulatsioon ei kohaldu, tuleb tingimuse kehtivust hinnata VÕS § 106 lg-e 2 järgi, mille kohaldamist ei saa kokkuleppeliselt piirata ega välistada.<sup>77</sup> Sealjuures tuleb analüüsida, kas tehing on tervikuna tühine või ainult mõni tehingu osa (tingimus).<sup>78</sup> Kui kokkuleppe on kehtiv ka VÕS § 106 lg-e 2 alusel, saab hea usu põhimõtte järgi hinnata, kas kokkuleppele tuginemine on lubatud või mitte.<sup>79</sup> Järelikult kehtib siin *lex specialis derogat legi generali* põhimõte.

### **1.3. Keelatud kokkulepped**

#### **1.3.1. Keeld välistada vastutus või piirata seda kohustuse tahtliku rikkumise puhuks**

VÕS § 106 lg 2 kohaselt on keelatud välistada vastutus või piirata seda tahtliku rikkumise korral. Seega tuleb kindlaks teha, milline rikkumine on tahtlik Eesti eraõiguses. Tsiviilõiguses on tahtlus VÕS § 104 lg 5 järgi õigusvastase tagajärje soovimine võlasuhte tekkimisel, täitmisel või lõpetamisel. Erinevalt hooletusest, mida tuleb hinnata objektiivsete kriteeriumite järgi, hinnatakse tahtlust subjektiivselt isikust lähtudes. Schlechtriem'i sõnul defineeritakse tahtlust kui tulemuse teadmist ja tahtmist, olles teadlik teo õigusvastasusest. Viimane ehk teadlikkus õigusvastasusest on tsiviilõiguses põhimõtteliselt tahtliku kohustuse rikkumise eelduseks.<sup>80</sup> Järelikult ei saa tahtlust olla siis, kui teo tahtlikult põhjustanud isik ei saanud aru oma teo õigusvastasusest (nt ei teadnud temal seadusega lasuvast tegutsemiskohustusest või –

---

<sup>76</sup> Kull jt 2004, lk 70.

<sup>77</sup> Kõve, V. VÕS §106/8. Komm vlj. 2016.

<sup>78</sup> Kuivõrd VÕS § 106 lg-e 2 lubab üksiku tingimuse tühiseks tunnistamist, ei ole autori arvates sätte kohaldamisel olulist sisulist erinevust sätetega, mis keelavad tingimusele tuginemast. Seega ei ole alust väita, et VÕS § 106 lg-e 2 kohaldamine on teistest kokkuleppele tuginemist keelavatest sätetest oluliselt jäigem.

<sup>79</sup> Kuurberg toob välja, et kui vaidluse puhul leitakse, et vastutuse piiramine või välistamine ei ole ebamõistlik, tuleb vastutuse piiramist siiski eraldi hinnata ka heade kommete seisukohast, kuna poolt jaoks mõistlik tehing võib olla objektiivselt heade kommete vastane ja sellisel juhul saab tehingu lugeda tühiseks TsÜS §-i 86 mitte VÕS § 106 lg-e 2 alusel. Kuurberg, M. Heade kommetega vastuolus olevad tehingud kui tühised tehingud. Magistritöö. 2004. lk 94.

<sup>80</sup> Schlechtriem, P. Võlaõigus, üldosa. Tallinn, 1999, lk 106-107.

keelust, või sai keelust valesi aru).<sup>81</sup> Riigikohtu hinnangul ei pea kohustuse rikkumise õigusvastane tagajärg olema ainult kahju tekkimine, vaid kohustuse rikkumine võib olla tahtlik ka siis, kui soovitakse muud õigusvastast tagajärge, st et ka tegevusetust saab käsitada tahtliku tegevusena.<sup>82</sup>

Kogelenberg on sõnastanud ühe võimaliku tahtliku rikkumise määratluse, mille kohaselt rikkumine on tahtlik, kui pool rikub kohustust eesmärgiga saavutada rahaline eelis või vältida rahaliselt ebasoodsat olukorda, millest ta oleks ilma jäänud või mis oleks tekkinud, kui ta oleks lepingut (kohaselt) täitnud.<sup>83</sup> Näeme, et tahtlik rikkumine peaks sisaldama mingit majanduslikku motiivi. Kui müüja annab üle puudustega asja, jätab asja üle andmata või viivitab üleandmisega, eesmärgiga saavutada mingi majanduslik eelis või vältida majanduslikku kahju võrreldes lepingu (kohase) täitmisega, siis peaks toodud määratluse kohaselt olema tegemist tahtliku rikkumisega. Tahtliku rikkumise tuvastamise muudab aga keeruliseks selle tõendamine, sest tahtluse puhul on tegemist rikkuja subjektiivse meeleseisundiga ning seda peab tõendama pool, kes tahtlikule rikkumisele tugineb. VÕS-i kommentaaride joonealuses märkuses on näiteks mainitud, et tuleks tõsiselt kaaluda VÕS §-i 116 lg 2 p 3<sup>84</sup> seadusest välja jätmist või ühendamist punktiga 4, kuna subjektiivse kriteeriumi sissetoomine lepingu rikkumise hindamisel ei ole kooskõlas seaduse muu loogikaga.<sup>85</sup> Tõendamise lihtsustamiseks tuleks seega püüda tahtluse mõistet sisustada objektiivsete kriteeriumite kaudu.

Karistusõiguses on tahtluse määramine objektiivsete kriteeriumite järgi lihtsam kui tsiviilõiguses, kuna tahtlust sisustatakse kui koosseisupäraste asjaolude teadmist ja tahtmist.<sup>86</sup> Näiteks mingi spetsiifilise käitumise omadusi või tunnuseid üldistades, võib olla võimalik näha faktiliste toimingute jada tahtliku käitumisena (karistusõiguslikus mõttes). Eespool toodud tahtliku rikkumise määratluses on tahtlikkus soetud teatud käitumise majandusliku

---

<sup>81</sup> Kõve, V. VÕS § 104/6.1. Komm vlj. 2016.

<sup>82</sup> RKTko 3-2-1-15-09, p 14.

<sup>83</sup> Kogelenberg, Martijn, v. Motive Matters! An exploration of the notion 'deliberate breach of contract' and its consequences for the application of remedies. Erasmus Universitet Rotterdam. Doktoritöö, 2012, lk 41. (Ingl k: *Breach is considered to be deliberate when the party in breach commits breach of contract in order to obtain a financial advantage or to avoid a financial disadvantage, which he would have missed or which he would have incurred in the case of performance of the contract.*)

<sup>84</sup> VÕS § 116 lg 2 p-i 3 kohaselt on olulise lepingurikkumisega tegemist eelkõige, kui kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu.

<sup>85</sup> Kõve, V. VÕS § 116/4.4.3.4. joonealune märkus. Komm vlj. 2016.

<sup>86</sup> Sootak, J. Karistusõigus, üldosa. Tallinn, 2010, lk 280. Vt ka KarS § 16.

tulemusega, mis on samuti vaatlejale nähtavad,<sup>87</sup> nii nagu karistusõiguses. Selliselt oleks tahtliku rikkumise tõendamine lihtsam, kuid kas eespool toodud määratlus on siiski piisav sisustamaks tahtlikku rikkumist?

Kui tahtliku rikkumise tagajärjena tekib majanduslik kasu või välditakse kahju, siis peaks Kogelenbergi hinnangul olema võimalik tõendada tahtlikku rikkumist ilma subjektiivse elemendita, nt viidates rikkuja lepingu mittetäitmisele ilma mõjuva põhjuseta või rikkumise aluseks olnud majanduslikele motiividele. Seega tuleks iga juhtumi puhul hinnata selle asjaolusid kogumis, mis võiksid viidata tahtlikule rikkumisele.<sup>88</sup> Loomulikult oleks selline lähenemine problemaatiline, kuid siinkohal tuleks tähele panna, et tahtliku rikkumise tuvastamine ei too rikkujale kaasa nii rasket tagajärge nagu see tooks karistusõiguses, kus isikut saab tahtlikult toime pandud teo eest kriminaalkorras karistada. Käesoleva töö kontekstis tähendaks tahtliku rikkumise tuvastamine üksnes seda, et rikkuja vastutust piirav või välistav kokkulepe on tühine ehk tagajärjed poleks niivõrd rasked. Ka see on üks argument, miks võiks tahtliku rikkumise tõendamist püüda lihtsamaks muuta.

Tahtluse mõiste sisustamisel tekib küsimus, kas hõlmatud on ka nn kaudne tahtlus, mille puhul KarS-i § 16 lg 4<sup>89</sup> järgi rikkuja peab lisaks teole olema suunatud ka sellega saavutatavale (kahjulikule) tagajärjele (rikkumisele). VÕS § 104 lg 5 räägib “õigusvastase tagajärje” soovimisest, mis vähemasti esmapilgul viitab sellele, et tahtlus peab (erinevalt hooletusest) olema suunatud mitte ainult teole, vaid ka tagajärjele.<sup>90</sup> Riigikohus on osundanud, et võlaõiguslikule tahtluse mõistele on tinglikult lähedased karistusõigusliku tahtluse liikidest kavatsetus ja otsene tahtlus (KarS § 16 lg-d 2<sup>91</sup> ja 3<sup>92</sup>), mitte aga kaudne tahtlus.<sup>93</sup>

---

<sup>87</sup> Kogelenberg 2012. lk 66.

<sup>88</sup> Kogelenberg 2012. Lk 151–152.

<sup>89</sup> KarS § 16 lg 4: Isik paneb teo toime kaudse tahtlusega, kui ta peab võimalikuks süüteo koosseisule vastava asjaolu saabumist ja möönab seda. RT I, 10.07.2020, 18.

<sup>90</sup> Kõve, V. VÕS § 104/6.1.c. Komm vlj. 2016.

<sup>91</sup> KarS § 16 lg 2: Isik paneb teo toime kavatsetult, kui ta seab eesmärgiks süüteo koosseisule vastava asjaolu teostamise ja teab, et see saabub, või vähemalt peab seda võimalikuks. Isik paneb teo toime kavatsetult ka siis, kui ta kujutab endale ette, et süüteo koosseisule vastav asjaolu on eesmärgi saavutamise hädavajalik tingimus. RT I, 10.07.2020, 18.

<sup>92</sup> KarS § 16 lg 3: Isik paneb teo toime otsese tahtlusega, kui ta teab, et teostab süüteo koosseisule vastava asjaolu, ja tahab või vähemalt möönab seda. RT I, 10.07.2020, 18.

<sup>93</sup> RKHKo 3-3-1-23-12, p 14.

VÕS-i kommenteeritud väljaande kohaselt võib siiski selline käsitlus vähemasti kohustuse rikkumise kontekstis olla liiga kitsas, sest õigusvastaseks tagajärjeks VÕS § 104 lg 5 mõttes saab lugeda ka rikkumist kui sellist. Seega tuleb konkreetset tahtlusega seotud vastutuse piiramise või välistamise kokkulepet tõlgendada ja hinnata, kas tahtluse mõistesse on soovitud hõlmata ka kaudne tahtlus või mitte.<sup>94</sup>

Tahtlik rikkumine tuleb müügilepingu puhul kõne alla siis, kui müüja teadlikult esitab valeandmeid asja omaduste või seisundi kohta või jätab andmed üldse esitamata, et müügitehingu õnnestumine oleks tõenäolisem.<sup>95</sup> Näiteks tsiviilasjas 2-13-57327 märkis Riigikohtu kolleegium, et hagejad esitasid valeandmeid teadlikult ja rikkusid seega lepingut tahtlikult.<sup>96</sup> Siinkohal kattuks teadlikult valeandmete esitamine ja tahtlik rikkumine Kogelenbergi määratlusega, sest müügitehingu eesmärgiks oli majanduslik kasu ning seda poleks olnud võimalik saavutada, kui ta oleks rääkinud asja puudustest ausalt ehk täitnud lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevaid kohustusi kohaselt.

Sellisel juhul on isik teadlik oma teo õigusvastasusest ning ei ole alust väita, et isik ei teadnud temal seadusega lasuvast tegutsemiskohustusest, nt VÕS §-st 14 tulenevatest kohustustest. Need kohustused on tuletatavad juba hea usu põhimõttest. Kui isik esitab teadlikult valeandmeid või jätab andmed esitamata, on tema eesmärgiks müügiesemest nõ pahatahtlikult lahti saada, vastasel korral poleks vajadust valeandmete või andmete esitamata jätmise järele. Tahtlikust rikkumisest ei saa rääkida siis, kui müüakse asi, millel on varjatud puudused ehk puudused, millest müüja ei teadnud ega pidanudki teadma. Järelikult ei saa tahtlikult puudustega asja müümise juures olla tegemist kaudse tahtlusega KarS-i mõistes. Küll aga võib kaudne tahtlus tulla rikkumise puhul kõne alla siis, kui on tuvastatud, et kokkulepet sõlmides pidi müüja ette nägema, et lepingu rikkumine võimaldab tal täita kohustuse oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust või välistada või piirata vastutust ebamõistlikult muul viisil. Järelikult peaks teatud juhtudel VÕS § 106 lg-e 2 kohaldamiseks olema piisav, kui vastutus on välistatud või piiratud kaudsest tahtlusest tulenevalt.

---

<sup>94</sup> Kõve, V. VÕS § 104/6.1.c. Komm vlj. 2016.

<sup>95</sup> Käesoleva töö eesmärki silmas pidades ei käsitleta teadlikult valeandmete esitamist või andmete esitamata jätmist teise poole eksimusse viimiseks (TsÜS § 92) või petmisena (TsÜS § 94), kuigi sellised koosseisud võivad olla täidetud. Kuna töö käsitleb vastutuse välistamise või piiramise võimalusi, võetakse aluseks VÕS § 106 lg-st 2 tulenev tahtliku rikkumise mõiste, kuivõrd sellega vastuolus olev tehing või selle osa on tühine vastavalt TsÜS §-le 84 ja TsÜS §-le 85. Eksimuse ja pettuse koosseis aga nõuab tehingu tühistamist VÕS §-i 90 järgi.

<sup>96</sup> RKTKo 2-13-57327/133, p 19.2.

Müügilepingu täitmata jätmise ja täitmisega viivitamise korral tundub esmapilgul, et tahtlik rikkumine on selline, kus müüja teab enne lepingu sõlmimist, et ei suuda või ei kavatses lepingut täita või täita seda õigel ajal ning ei avalda seda ostjale. VÕS § 102 kohaselt peab võlgnik teatama võlausaldajale kohustuse täitmist takistavast asjaolust ja selle mõjust kohustuse täitmisele viivitamata pärast seda, kui ta sai takistavast asjaolust teada. Seega kui mittetäitmise või täitmisega viivitamise tahtlus tekib müüjale alles pärast lepingu sõlmimist, siis justkui ei olegi tegemist tahtliku rikkumisega VÕS § 106 lg 2 mõistes, sest tahtlust peaks teoreetiliselt hindama kokkuleppe sõlmimise aja seisuga.

Teisalt oleks selline tõlgendus ostja jaoks äärmiselt ebasoodne, sest kui kokkuleppega välistatakse vastutust tahtliku rikkumise puhuks ning müüjal tekib tahtlus rikkumine toime panna alles pärast lepingu sõlmimist, siis ei saaks sellist kokkulepet lugeda tühiseks VÕS § 106 lg 2 tähenduses. Nagu on mainitud VÕS-i kommentaarides, võib VÕS § 106 lg-ga 2 vastuolus oleva kokkuleppe tühisus tekitada rakendus- ja piiritlemisprobleeme.<sup>97</sup> Kui kokkuleppega välistatakse vastutus tahtliku rikkumise puhuks, peaks see hõlmama ka neid tahtlikke rikkumisi, kus tahtlus tekib alles pärast lepingu sõlmimist, st ka selliseid juhtumeid, kus müüja ei kavatsenud enne lepingu sõlmimist lepingut tahtlikult rikkuda, kuid hiljem siiski rikub seda tahtlikult. Vastutuse välistamine või piiramine tahtliku rikkumise korral peab igal juhul olema välistatud hoolimata sellest, millal rikkumise kavatsus või tahtlus tekib, sest rikkumist ja selle tahtlikkust saab hinnata alles pärast seda, kui rikkumine on toimunud.<sup>98</sup> Tahtluse hindamine kokkuleppe sõlmimise aja seisuga oleks ilmselgelt ebaloogiline ja vastuolus hea usu põhimõttega.

Näiteks lubab VÕS § 116 lg 2 p 3 lepingust taganeda siis, kui lepingupool on lepingust tulenevat kohustust rikkunud tahtlikult. VÕS-i kommentaaride kohaselt on tegemist lepingu lõpetamise karistusliku õigusega, mida saab seaduse teksti alusel eraldivõetuna rakendada ka siis, kui rikutakse nt kohustust mis ei ole lepingu kui terviku suhtes oluline või kui kohustust ei rikuta oluliselt.<sup>99</sup> Siinkohal ei tehta vahet tahtluse tekkimise ajahetkel. Riigikohtu kolleegium on märkinud, et kui seadusest tulenevalt eeldatakse kohustuse rikkumise olulisust (VÕS § 116 lg 2 p 3), on oluline see, milline on lepingu rikkuja enese suhtumine rikkumisse

---

<sup>97</sup> Kõve, V. VÕS § 106/6. Komm vlj. 2016.

<sup>98</sup> Kõve, V. VÕS § 106/6. Komm vlj. 2016.

<sup>99</sup> Kõve, V. VÕS § 116/4.4.3.3.a. Komm vlj. 2016.

ehk tahtlus. Tahtlust ei eeldata ning vaidluse korral peab seda tõendama lepingu üles öelnud isik.<sup>100</sup>

### 1.3.2. Keeld täita kohustus oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust

Kõnealuse keelu puhul tuleb lahti mõtestada sõnade „oluliselt erinevana **mõistlikult** eeldatust“ tähendus. Mõistlikkus on standard, mida kasutatakse võlasuhetes poolte käitumise hindamiseks, võlasuhte sisu kontrollimisel, kohustuste täitmisel ja rikkumisel ning õiguskaitsevahendite kohaldamisel.<sup>101</sup> VÕS § 7 lg 1 järgi loetakse võlasuhtes mõistlikuks seda mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud loeksid tavaliselt mõistlikuks. VÕS-i kommentaaride kohaselt jälgib mõistlik isik iga tehingu tegemisel eelkõige oma majanduslikke huvisid, mis aga ei tähenda, et ta võiks olla teise poole suhtes ebaaus – mõistlikkus tähendab seega alati ka eetilist käitumist.<sup>102</sup>

Järelikult sõltub mõistlikkus eelkõige võlausaldajast kui subjektist ja teistest samas olukorras heas usus tegutsevatest isikutest. Samas olukorras isikud võib liigitada võlausaldaja subjektist lähtuvalt nt tegevuse, tegevusala, ameti, juriidilise staatuse vms järgi. Ühtlasi tuleb hinnata kohustuse iseloomu, asjade puhul eelkõige nende omandusi, funktsiooni ja/või kasutusotstarvet. Seetõttu on ka VÕS § 7 lg-s 2 sätestatud, et mõistlikkuse hindamisel arvestatakse võlasuhte olemust ja tehingu eesmärki, vastava tegevus- või kutseala tavasid ja praktikat, samuti muid asjaolusid. See tähendab, et mõistlikkuse hindamisel tuleb arvestada kõiki olulisi asjaolusid, mis aitaksid hinnata, kas vastutuse välistamise või piiramise kokkulepe võimaldab müüjal täita kohustuse oluliselt erinevana ostja poolt mõistlikult eeldatust, sest mõistlikkus võib üldjoontes sarnaste, kuid väikeste erinevustega kaasuste puhul olla erinev.

Näiteks tarbija jaoks võib teist värvitooni tarnitud diivan olla oluliselt erinev mõistlikult eeldatust, sest diivani värv täidab sisustuselemendi funktsiooni. Üldjuhul tarbijatel ongi konkreetsemad nõudmised, sest lisaks praktilistele vajadustele mõjutavad nende soove ja ootusi muud isiklikud tegurid. Ettevõtluses tegevutseva isiku puhul ei pruugi valet värvi tarnitud asi olla oluliselt erinev tema poolt mõistlikust eeldatust, sest ta saab selle asja

---

<sup>100</sup>RKTKo 3-2-1-146-04, p 23.

<sup>101</sup> Kull, I. VÕS § 7/4.1. Komm vlj. 2016.

<sup>102</sup> Kull, I. VÕS § 7/4.1. Komm vlj. 2016.



tõenäoliselt maha müüa või muul viisil ära kasutada, nt elektrifirma ega tema kliendi jaoks ei ole tõenäoliselt oluline, kas seinu sisse paigaldatakse valget või halli värvi juhtmed. Ettevõtja jaoks on ilmselt tähtsamal kohal asja praktilisus ja kvaliteet, mis mõjutavad selle sihtotstarbelist kasutamist.

Kõnealust keeldu tuleks seega mõista kitsendavalt. Näiteks olukorda, kus müüja võib kliendi poolt tellitud kauba asendada suvaliselt teise kaubaga ja mis ei ole mõistlik asendus kliendi poolt soovitud, kui klient peab selle kauba tingimusteta vastu võtma, ei saa pidada lubatavaks VÕS § 106 lg-e 2 järgi. Kuna selline olukord on keelatud, saab ostja VÕS § 106 lg-e 2 järgi kokkuleppes hoolimata lugeda kauba lepingule mittevastavaks ja sellest tulenevalt kasutada õiguskaitsevahendeid.<sup>103</sup> Volensi sõnul tähendab keeld täita kohustus oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust seda, et ostjale peavad jääma piisavad õiguslikud vahendid, et saaks nõuda üle antud puudustega asja parandamist, asendamist või vähemalt puudustega tagajärgede muul viisil hüvitamist.<sup>104</sup>

### **1.3.3. Keeld muul ebamõistlikult viisil välistada või piirata vastutus**

Seadusega võrreldes muul viisil ebamõistlikult vastutust välistavad või piiravad kokkulepped hõlmavad nt õiguskaitsevahendeid, teatamist, tähtaegu, asja ülevaatamist, lubatud tõendeid ja nende hindamist ning tõendamiskoormuse jagamist jms. Näiteks liiga lühikese õiguskaitsevahendite kasutamise, teatamise või ülevaatamise tähtaja seadmine, lubatud tõendite ja nende hindamise määramine või tõendamiskoormuse jagamine sellisel, et need välistavad või piiravad müüja vastutust ebamõistlikult, võivad olla vastuolus VÕS § 106 lg-ga 2. Hooletuse või raske hooletuse korral vastutuse välistamist aga ei peaks vähemalt üldjuhul lugema keelatud kokkulepeteks (nagu on raske hooletuse välistamine keelatud VÕS § 42 lg 3 p 1 järgi tüüptingimustes).<sup>105</sup>

Kui rakendamisele tuleb mõistlikkuse põhimõttest tulenev piirang, siis VÕS § 7 lõike 2 kohaselt tuleb arvestada mitmeid asjaolusid. Muul ebamõistlikul viisil vastutuse välistamise või piiramise puhul tuleb hinnata välistamise või piiramise objektiivseid ja subjektiivseid

<sup>103</sup> Kõve, V. VÕS § 106/5.2. Komm vlj. 2016.

<sup>104</sup> Volens, U. Müügileping, 2006, lk 155.

<sup>105</sup> Kõve, V. VÕS § 106/5.3.b. Komm vlj. 2016.

asjaolusid tervikuna.<sup>106</sup> Kokkulepete lubamatuseks peab olema ka etteheidetav sisuline põhjus.<sup>107</sup> Nii on näiteks tüüptingimuste regulatsioonis sätestatud, et tüüptingimus on tühine, kui see lepingu olemust, sisu, sõlmimise viisi, lepingupoolte huvisid ja teisi olulisi asjaolusid arvestades kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu teise lepingupoole kahjuks oluliselt rikutud (VÕS § 42 lg 1 ls 1).<sup>108</sup> Etteheidetavaks sisuliseks põhjuseks oleks sellisel juhul lepingust tulenevatu õiguste ja kohustuste tasakaalutus. Kas ebamõistlikult kahjustava tüüptingimuse ja VÕS § 106 lg-e 2 mõistes ebamõistliku vastutuse välistamise või piiramine vahele saaks panna võrdusmärgi, kui individuaalkokkuleppest tulenevalt on poolte vahel õiguste ja kohustuste oluline tasakaalutus? Siinkohal tuleks vahet teha asjaolul, et tüüptingimus ei ole eraldi läbiräägitud (VÕS § 35 lg 1 ja lg 2), kuid vastutuse välistamise või piiramise individuaalkokkuleppe puhul on pooled tingimustega nõustunud vabatahtlikult. Seetõttu on tüüptingimuste kasutamisel suurem oht, et lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu on teise lepingupoole kahjuks oluliselt rikutud, kuna pool ei saanud tingimuse sisu mõjutada (VÕS § 35 lg 1 viimane lauseosa). Individuaalkokkulepete puhul on selline oht väiksem, kuna tingimused on eraldi läbi räägitud. Sellest tulenevalt ei tohiks vastutuse välistamisele või piiramisele seada nii rangeid piiranguid nagu tüüptingimuste regulatsioonis. VÕS § 106 lg-e 2 kohaldamisel tuleks seetõttu lepingu tõlgendamisel hinnata, kas mingi piirangu võib kompenseerida mõni muu kokkulepe või õiguskaitsevahend<sup>109</sup>, mis muudaks esmapilgul ebamõistliku kokkuleppe mõistlikuks. Õiguste ja kohustuste tasakaalutus ei tähenda koheselt seda, et tegemist on ebamõistliku vastutuse välistamise või piiramisega.

Näiteks võib tuua olukorra, kui füüsilisest isikust müüja ning korteri/elumaja ostja vahel sõlmitakse müügileping ja üheks tingimuseks on seatud, et kinnisvaraarendaja, kes astus lepingusse kolmanda isikuna<sup>110</sup>, kohustub tasuma kõik kasutusloa taotlemisega seotud

---

<sup>106</sup> Simovart, M, A. Värvi, A. 2012, lk 71. Pooltel on võimalik lepingus kokkuleppeliselt täpsustada, mida nad peavad kohustuse täitmiseks mõistlikuks, kuid sealjuures peavad nad arvestama mõistlikkuse põhimõtte objektiivset olemust. Pooled ei saa pidada mõistlikuks midagi sellist, mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud mõistlikuks ei pea, vastasel korral on selline kokkulepe tühine. Varul, P. VÕS § 76/5. Komm vlj. 2016.

<sup>107</sup> Kõve, V. VÕS § 106/5.3.a. Komm vlj. 2016.

<sup>108</sup> Direktiivi 93/13/EMÜ 4 lg-e 1 järgi võetakse lepingutingimuse hindamisel arvesse lepingu sõlmimise objektiks oleva kauba või teenuse laad ning viidatakse lepingu sõlmimisel kõigile sellega kaasnevatele asjaoludele ning kõigile teistele kõnealuse või muu lepingu tingimustele, millest see sõltub. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi hinnangul tulebki tüüptingimuste tühisuse hindamisel VÕS § 42 lg-e 1 järgi võtma arvesse ka teisi sama tüüplepingu tingimusi ning kõiki selle lepingu sõlmimise asjaolusid. RKTko 3-2-1-135-15, p 17.

<sup>109</sup> Kõve, V. VÕS § 106/5.3.a. Komm vlj. 2016.

<sup>110</sup> VÕS § 78 lg 1: Kui võlgnik ei pea kohustust seadusest, tehingust või kohustuse olemusest tulenevalt täitma isiklikult, võib kohustuse osaliselt või täielikult täita kolmas isik. Kui kolmas isik täidab kohustuse, vabaneb võlgnik täitmise kohustusest.

dokumentaalselt tõendatud kulutused. Kui kortermaja/elumaja pole ehitatud vastavalt projektile<sup>111</sup>, tähendab see, et on vaja teostada projektimuudatus ning ühtlasi võib olla vajalik teha ümberehitustöid, et ehitis vastaks nõuetele. Kui lepingu tõlgendamisel loetakse, et hüvitamisele kuuluvad üksnes need kulutused, mida ostja on juba kandnud, siis võib tulevikus tekkivate kulutuste<sup>112</sup> välistamine kinnisvaraarendaja poolt olla ebamõistlik vastutuse piiramine, sest ostja jaoks võib olla äärmiselt koormav kanda projektimuudatusest ja ümberehitustöödest tingitud kulutused täies mahus esmalt ise ning alles seejärel need kulutused arendaja käest nõuda.

Toodud näite puhul tuleb mõistlikkuse hindamisel vaadata lisaks objektiivsetele asjaoludele ka subjektiivseid. VÕS-i kommentaaride kohaselt loetakse ebamõistlikuks vastutuse välistamiseks või piiramiseks kokkuleppeid, mis vabastavad võlgniku olulisel määral sisuliselt igasugusest vastutusest ja takistavad võlausaldajat kasutamast kõiki või enamikku õiguskaitsevahendeid, välistades seega võlausaldaja võimaluse oma õigusi reaalselt kaitsta.<sup>113</sup> Sellisel juhul on poolte õiguste ja kohustuste vahel oluline tasakaalutus. Kui näiteks arendaja teadis või pidi teadma (ilmselt võib väita, et teadis), et ehitis ei vasta projektile ning kasutusloa saamiseks tuleb teha ümberehitustöid, siis sellisel juhul võib tulevikus väljanõutavate kulutuste välistamist pidada ebamõistlikuks vastutuse piiramiseks, eelkõige juhul, kui kahju hüvitamise nõue on sisuliselt ainus õiguskaitsevahend, millega lepingu eesmärgi saavutamine on võimalik. (Kõnealuse näite puhul ei saa kokkuleppe kehtivust hinnata VÕS § 221 lg 2 järgi, sest arendaja pole asja müüja, vaid kolmas isik lepingus, mistõttu võib kõne alla tulla tahtliku rikkumise tuvastamine VÕS § 106 lg-e 2 järgi, kuid näite puhul võtame kokkuleppe kehtivuse hindamise aluseks mõistlikkuse põhimõtte).

Kui võtta lisaks arvesse tehingu eesmärki ning vastava tegevus- või kutseala tavasid ja praktikat, siis tuleks samuti asuda seisukohale, et selline vastutuse piiramine võib olla ebamõistlik, sest üldjuhul on tehingu eesmärgiks eluaseme soetamine, millel peaks olema ka vastav dokumentatsioon ehk kasutusluba<sup>114</sup> ning reeglina taotleb kasutusloa just arendaja,

---

<sup>111</sup> Riigikohus on lahendi 3-2-1-100-15 punktis 27 leidnud, et elamu peab vastama olemasolevale projektdokumentatsioonile ja kõrvalekalded sellest peaks olema kokku lepitud.

<sup>112</sup> Otsene varaline kahju hõlmab VÕS § 128 lg 3 järgi mh kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud. Vt ka RKTko 2-13-31650, p 11.

<sup>113</sup> Kõve, V. VÕS § 106/5.3.b. Komm vlj. 2016.

<sup>114</sup> Ehitusseadustiku § 50 lg 1 ls 1: Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusloa puudumine tähendab, et korteris või majas ei tohi seaduse kohaselt elada. Ühtlasi raskendab kasutusloa puudumine kinnisasja müüki, sest pangad ei taha potentsiaalsele ostjale laenu anda, kui ostetaval kinnisasjal puudub kasutusluba. Nii on näiteks SEB

mitte ostja, kui võrd ostjal ei ole selleks reeglina vajalikku kompetentsi ega vahendeid. VÕS-i kommentaaride järgi on just tavad ja praktika need allikad, milles eelkõige lähtutakse mõistliku isiku ja mõistliku käitumise standardist. Näiteks hinnates lepingutingimuse mõistlikkust, tuleb arvesse võtta, kuidas on samad tingimused kokku lepitud võrreldavates lepingutes analoogilistes olukordades.<sup>115</sup>

---

kodulehel toodud, et tagatiseks pakutav kinnisvaraobjekt peab olema kooskõlas ehitusnormidega - vajalik on ehitusloa/ehitusteatise ja kasutusloa/kasutusteatise olemasolu. See kehtib nii ostetava kui ka lisatagatiseks pakutava objekti kohta. Vt <https://www.seb.ee/foorum/kodu/eluasemelaen-ilma-sissemakseta>.

<sup>115</sup> Kull, I. VÕS § 7/4.2 Komm vlj. 2016.

## 2. Vastutuse piiramine või välistamine vastutusstandardi ja õiguskaitsevahendi kasutamise eelduste kujundamise kaudu

### 2.1. Müügilepingus kohaldatavate vastutusstandardite dispositiivsus

Tulenevalt rikkumise ühtsest kontseptsioonist ei sõltu üldjuhul rikkumise liigist, millist õiguskaitsevahendit võib kahjustatud pool kasutada. VÕS § 100 kohaselt on kohustuse rikkumine võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine. Tegemist on nn ühtse rikkumise ja õiguskaitsevahendite käsitlusega, mis põhineb CISG art-1 45<sup>116</sup>. Müügilepingut võib rikkuda kõigil kolmel VÕS §-s 100 nimetatud viisil. Rikkumise viisist võib omakorda sõltuda kohaldatav vastutusstandard. Järgnevalt uuritakse, millises ulatuses on pooled vabad vastutust piirama seaduses sätestatud vastutusstandardeid kujundades või välistades.

VÕS § 103 lg 1 kohaselt vastutab võlgnik kohustuse rikkumise eest, välja arvatud, kui rikkumine on vabandata. Kui müügilepingu rikkumisel kohaldatakse VÕS §-s 103 sätestatud garantiivastutust, ei välista teatud õiguskaitsevahendite kasutamist vastutuse puudumine rikkumise eest (VÕS § 105). Samas ei mõjuta kahjustatud poole õigust kasutada õiguskaitsevahendit see, kas rikuti lepingulist põhi- või kõrvalkohustust, kas rikuti kogu kohustust või ainult osa sellest või millise aja jooksul kohustust rikuti.<sup>117</sup> VÕS §-s 103 sätestatud garantiivastutust kohaldatakse müügilepingu mittetäitmisel ja täitmisega viivitamisel.

Kui müügilepingust tulenevate kohustuste rikkumine seisneb mittekohases täitmisel, kohaldatakse vastutuse tuvastamiseks erisätteid (VÕS §-d 217–227) ning müüja vastutusstandardit VÕS § 218 lg 1 järgi. Sellisel juhul saab rääkida müüja vastutuse erirežiimist.<sup>118</sup> VÕS § 103 lg-t 1 kohaldatakse üldise vastutusstandardina kõikidele teistele

---

<sup>116</sup> CISG art 45 lg 1: Kui müüja ei täida mõnda oma kohustust lepingu või käesoleva konventsiooni järgi, võib ostja: a) teostada 46.–52. artiklis ettenähtud õigust; b) nõuda kahjude hüvitamist, nagu see on ette nähtud 74.–77. artiklis. Lg 2: Kui ostja teostab oma õigust teiste õiguskaitsevahenditega, ei võta see temalt õigust nõuda kahjude hüvitamist.

<sup>117</sup> Vt lisaks the UNCITRAL Digest of case law on the United Nations Convention on the International Sale of Goods, pp 1-4.

<sup>118</sup> Kalamees, P., Käerdi, M., Kärson, S., Sein, Karin. Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017. lk 61. Puudustega asja üleandmise puhul vastutusest vabastamise võimalikkust CISG artikli 79 alusel on käsitletud CISG-i kommentaarides, kus mõningad autorid on leidnud, et CISG art 79 järgi võiks müüja vabaneda vastutusest mittenõuetekohase täitmise eest, kui selle põhjustas poolest sõltumatu asjaolu. Vaata täpsemalt: CISG Advisory Council Opinion No. 7 – Exemption of Liability for Damages Under Article 79 of the CISG. 2007, lk 3–4. Siiski

rikkumistele, mistõttu on müüja vastutus piiratud vabandatavusega, st müüja võib vastutusest vabaneda, kui esinevad VÕS § 103 lg-s 2 nimetatud asjaolud. Erinevust nimetatud kahe vastutusstandardi vahel on selgitanud Riigikohus tsiviilasjas nr 3-2-1-5-12, nimelt ostjale puudustega asja üleandnud müüjat ei vabasta vastutusest isegi vääramatu jõud, mis tähendab sisuliselt müüja absoluutset vastutust.<sup>119</sup> Nii ei vabane müüja vastutusest isegi juhul, kui lepingutingimustele mittevastavust ehk puudust ei oleks olnud võimalik müüdnud asja ülevaatuse ja kontrolli käigus avastada.<sup>120</sup> Seega ka juhul, kui müüja ei tea, et müüdnud asi ei vasta lepingutingimustele, kuid eeldab asja müües heauskselt, et müüdnud asi vastab lepingutingimustele, vastutab ta ikkagi asja mittevastavuse eest lepingutingimustele.<sup>121</sup>

Mittevastavus võib seisneda lepingus kokkulepitud omaduste puudumises või seaduses sätestatud nõuetele mittevastavusest VÕS § 217 tähenduses. 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. VÕS § 217 lg 2 sätestab, et asi ei vasta muu hulgas lepingutingimustele, kui: 1) asjal ei ole kokkulepitud omadusi; 2) 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; 3) asja kasutamist takistavad õigusakti sätted, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma; 4) kolmandal isikul on asja suhtes nõue või muu õigus, mida ta võib esitada; 5) vallasasi ei ole pakitud seda liiki asjadele tavaliselt omasel viisil, sellise viisi puudumisel aga asja säilimiseks ja kaitseks vajalikul viisil; 6) tarbijalemüügi puhul ei ole asi seda liiki asjadele tavaliselt omase kvaliteediga, mida ostja võis mõistlikult eeldada, lähtudes asja olemusest ja arvestades

---

tunnustatakse Euroopa Liidu tasandil müüja vastutuse erirežiimi. Näiteks on müügilepingute direktiivi 2019/771 artikli 10 lg 1 lauses 1 sätestatud, et müüja vastutab tarbija ees mittevastavuse eest, mis oli olemas ajal, mil kaup üle anti ja mis ilmneb kahe aasta jooksul pärast kauba üleandmist.

<sup>119</sup> Vt täpsemalt Värvi, A. Kalamees, P. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest. *Juridica* VII/2009, lk 411. Kõnealuse artikli autorid olid aastal 2009 ilmunud artiklis kahtleval seisukohal, kas selline jäik lähenemine on põhjendatud, sest müüja absoluutne vastutus võib teatud juhtudel viia ebaõiglase tulemuseni. Selline kahtlus sai mh Riigikohtu lahendi 3-2-1-5-12 punktis 27 ümber lükatud. Mainitud lahendis kinnitati müüja absoluutset vastutust. Vt ka RKTko 2-17-1937, p 16 ja 3-2-1-156-11, p 19 ning eespool toodud viidet nr 24.

<sup>120</sup> Kalamees jt. 2017. lk 93.

<sup>121</sup> Osad autorid on varasemalt väljendanud seisukohta, et võrreldes töövõtjaga, oleks müüja puhul õiglasem, kui puudustega asja üleandmise korral oleks võimalus vastutusest vabaneda vääramatu jõu tõttu, kuna sageli ei ole ta müüdnud asjaga tihedalt seotud. Vastupidiselt on töövõtja teinud töoga tihedalt seotud, mistõttu võiks töövõtjale kohaldada rangem vastutusstandard. Vt Kalamees, P; Saare, K; Sein, K. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. *Juridica* IV/2010, lk 264. Selline käsitlus on autori arvates loogiline juhul, kui asja müüja ei ole asja kasutanud pikema aja jooksul ehk kui ei saa mõistlikult eeldada, et ta peab teadma asja puudustest.

asja müüja, tootja, varasema müüja või muu vahendaja poolt asja teatud omaduste suhtes avalikult tehtud avaldusi, eelkõige asja reklaamimisel või etikettidel.<sup>122</sup> Tegemist on lahtise nimekirjaga, mida võivad pooled kokkuleppeliselt täiendada või täpsustada.

Kasutatud asjade puhul tuleb arvestada, et asja tavapärasest kasutamisest tingitud kulumine ja sellega kaasnevad puudused, mida sarnastel uutel asjadel ei esine, ei kujuta endast veel lepingutingimustele mittevastavusi. Samas tuleb lepingutingimustele mittevastavust jaatada siis, kui asjal on puudusi, mida müüdud asjaga võrreldavatel kasutatud asjadel tavaliselt ei esine.<sup>123</sup> Schlechtriem'i hinnangul peab aga müüja tagama, et asjal oleksid riisiko ülemineku momendil lepingule vastavad omadused. Kas kulumine ja defektid, mis on tekkinud tavapärase kasutamisega, tuleks lugeda lepingutingimustele mittevastavuseks, sõltub sellest, millised omadused (nt vastupidavus) pidid asjal olema riisiko ülemineku momendil.<sup>124</sup> Seega, kui müüjal puudub informatsioon asja seisundi kohta ning soovib seda müüa, siis peab ta arvestama riskiga, et asjal võivad olla varjatud puudused, mille eest ta ka vastutab.

Eespool mainitud müüja absoluutne vastutus VÕS § 218 lg-e 1 järgi sõltub seega sellest, kas asja lepingutingimustele mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, seda ka siis, kui mittevastavus ilmneb hiljem.<sup>125</sup> Tarbijalemüügi puhul vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas asja ostjale üleandmisel, isegi kui juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminek lepiti kokku hilisemaks ajaks. Seega võib mittetarbijalepingutes müüja oma vastutust piirata kokkuleppega riisiko ülemineku kohta, lükates selle ajaliselt lähemale asja üleandmise ajast.<sup>126</sup>

---

<sup>122</sup> VÕS §-i 217 aluseks on mh CISG art 35 lg-d 2 ja 3. CISG-i lg 2 sätestab, et välja arvatud juhud, kui pooled on teisiti kokku leppinud, ei vasta kaup lepingule, kui see: a) on kõlbmatu otstarbeks, milleks sama kirjeldusega kaupa harilikult kasutatakse; b) on kõlbmatu igaks konkreetseks eesmärgiks, millest müüjale lepingu sõlmimise ajal otseselt või kaudselt teatati, välja arvatud juhud, kui asjaoludest järeldub, et ostja ei toetunud või tal polnud arukas toetuda müüja pädevusele ja arvamusele; c) pole niisuguste kaubaomadustega, mida müüja ostjale esitas näidise või mudeli kujul; d) pole taarastatud või pakitud sellistele kaupadele tavalisel viisil, niisuguse viisi puudumisel viisil, mis on antud kauba säilimiseks ja kaitseks kohane. Lg-e 3 kohaselt müüja ei kannu eelmise punkti alapunktide a–d alusel mingit vastutust kauba mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimise ajal niisugusest mittevastavusest teadis või pidi teadma.

<sup>123</sup> RKTko 3-2-1-23-10, p 12.

<sup>124</sup> Schlechtriem, P. Võlaõigus, eriosa. Tallinn, 2000, lk 23–24.

<sup>125</sup> Sealjuures ei saa müüja eksimusele tuginedes vabastada end lepingust, kui ta andis üle puudustega asja. Vt Kõve, V. VÕS § 116/8. Komm vlj. 2016.

<sup>126</sup> VÕS § 214 lg-e 1 kohaselt peab ostja ostuhinna tasuma ka siis, kui ostetud asi on juhuslikult hävinud või kahjustunud pärast asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut temale. VÕS § 214 on dispositiivne, va VÕS § 237 lg-e 1 osas. Vt Käerdi, M; Kärson, S. VÕS § 214/3.4 ja 4. Komm vlj. 2019.

Seoses tarbijalemüügi direktiivi kehtetuks tunnistamisega plaanitakse uue müügidirektiivi ülevõtmisega teha muudatus VÕS §-s 217. Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitse seaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirjas on märgitud, et uue VÕS §-i 217<sup>1</sup> nähakse ette erisäte, mis koondab tarbijalemüügi korral kõik lepingutingimustele vastavuse nõuded, tunnistatakse VÕS § 217 lõike 2 punkt 6, mis sätestab tarbijalemüügi puhuks spetsiifilise

Tarbijalemüügi puhul ei ole võimalik kokkuleppega riisiko ülemineku osas müüja vastutust piirata, kuna VÕS § 214 lg-e 2 järgi läheb asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ostjale üle asja üleandmisega ning VÕS § 237 lg-e 1 kohaselt ei tohi sellest tarbija kahjuks kõrvale kalduda. Asja mittevastavust üleandmise ajal peab tõendama ostja.<sup>127</sup> Kui ta seda ei tõenda, vabaneb müüja vastutusest.

VÕS § 218 ega ka üldine võlaõigusseaduse lepingulise vastutuse süsteem ei näe vastutuse eeldusena ette kohustuse rikkuja teadmist oma kohustuse rikkumisest ega asja puudusest.<sup>128</sup> VÕS-i kommentaaride kohaselt kehtib VÕS § 218 lg-st 1 tulenevalt eeldus, et §-de 217 ja 77<sup>129</sup> alusel tuvastatud müüdü asja lepingutingimustele mittevastavuse korral vastutab selle eest müüja. See tähendab, et puudustega asja üleandmise korral on tegemist VÕS § 103 lg-s 4<sup>130</sup> nimetatud erandliku juhtumiga, kus seadus näeb ette müüja kõrgendatud vastutuse, mis ei lange ära ka rikkumise korral, mille põhjustas vääramatu jõud.<sup>131</sup>

Hoolimata asjaolust, et VÕS § 218 lg 1 eeldab müüja vastutust ehk tegemist on müüja absoluutse vastutusega, on lepingupooltel siiski võimalik oma vastutust piirata või see välistada erinevatel viisidel. Tsiviilasjas nr 3-2-1-115-04 on kolleegium osundanud, et VÕS § 218 ja muud VÕS-i sätted, mis reguleerivad müüja vastutust puudustega asja eest, on VÕS §-i 5 ja § 106 lg-e 1 järgi üldiselt dispositiivsed, kui tegemist ei ole tarbijalemüügi ega tüüptingimustega sõlmitud müügilepinguga.<sup>132</sup> Seega on seadusest tulenevalt lubatud müüja vastutust lepinguga piirata ja vastutust ka välistada.<sup>133</sup>

---

nõude, kehtetuks. Kehtiva sätte sisule vastav regulatsioon on sätestatud eelnõukohase § 217<sup>1</sup> lõike 3 punktis 2. Paragrahviga 217<sup>1</sup> võetakse üle tarbijalemüügi direktiivi artiklid 5 kuni 9, mis sätestavad lepingutingimustele vastavuse nõuded. Vt võlaõigusseaduse ja tarbijakaitse seaduse eelnõu seletuskiri (digitaalse sisu, tarbijalemüügi ning muudetud tarbija õiguste direktiivide ülevõtmine). 09.04.2021. lk 93 jj.

<sup>127</sup> Näiteks on Riigikohtu otsuses tsiviilasjas nr 2-17-7157 punktis 12 selgitanud, et tulenevalt VÕS § 214 lg 4 esimesest lausest kannab ostja vedamisel oleva asja müümise puhul asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisikot tagasiulatuvalt, alates asja üleandmisest esimesele vedajale. Seda, et sõidukil oli hageja väidetud lepingutingimustele mittevastavus sõiduki hagejale üleandmisel, peab TsMS § 230 lg 1 järgi tõendama hageja.

<sup>128</sup> Vt nt RKTko 3-2-1-46-17, p 28.

<sup>129</sup> VÕS § 77 lg 1: Võlgnik peab kohustuse täitma lepingule või seadusele vastava kvaliteediga. Kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei tulene lepingust või seadusest, peab lepingupool kohustuse täitma asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga.

<sup>130</sup> VÕS § 103 lg 4: Seaduses või lepinguga ettenähtud juhtudel vastutab isik oma kohustuse rikkumise eest rikkumise vabandatavusest sõltumata.

<sup>131</sup> Käerdi, M; Kärson, S. VÕS § 218/3.1.1. Komm vlj. 2019.

<sup>132</sup> Lisaks eespool mainitud õiguste ja kohustuste tasakaalu puudumisele eeldab VÕS § 42 lg 1 ls 2 tüüptingimuse ebamõistlikku kahjustamist, kui tüüptingimusega kaldutakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest. Tüüptingimusi mõjutavad seaduse olulised põhimõtted on leitavad nii põhiõigustest, VÕS-ist, TsÜS-ist kui ka teistest allikatest. Sealjuures võivad seaduse olulised põhimõtted tuleneda ka mitme sätte



Vastutuse piiramise või välistamise abil on lepingupoolel võimalik vähendada lepingu sõlmimisega kaasnevat riski ja seetõttu vastaspoole nõudest vabaneda, sest olukorras, kus üks pool rikkumise eest ei vastuta, ei saa teine pool esitada rikkumisele tuginedes nõudeid ega kasutada muid õiguskaitsevahendeid. Kalamees jt sõnul on praktikas müüjal huvi vastutust kokkuleppeliselt välistada või piirata eelkõige puudustega asja üleandmisega seotud rikkumiste puhuks, et välistada vastutus niisuguste puuduste eest, mis on põhjustatud väljaspool müüja mõjusfääri olevatest asjaoludest ning millest müüja lepingu sõlmimisel ei tea ega pea teadma.<sup>134</sup> Selleks, et vastata küsimusele, millised on aga seadusest tulenevad võimalused müüjal oma vastutust välistada, tuleb uurida müüja vastutust reguleerivate sätete koosmõju ning otseseid ja kaudseid piiranguid nende kokkuleppelisel kujundamisel.

Müügilepingu regulatsioonis sisaldub imperatiivne norm VÕS § 221 lõikes 2, mille kohaselt müüja ei või tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud.<sup>135</sup> Nimetatud imperatiivse keeluga välistatakse müüja õigus vastutust välistada või piirata juhul, kui asja lepingutingimustele mittevastavusest teadmine ja selle mitteavaldamine ostjale on käsitatav tahtliku rikkumisena ning teadma pidamine ja selle mitteavaldamine vastavalt raske hooletusena.<sup>136</sup> VÕS-i kommenteeritud väljaande kohaselt on VÕS § 221 lg 2 puhul tegemist hea usu põhimõttest tuleneva vastuolulise käitumise keelu väljendusvormiga.<sup>137</sup> Kui müüja teatab ostjale või ostja saab ise teada või ta peab teadma, et asi ei vasta lepingutingimustele, siis müüja selle eest ei vastuta (VÕS § 218 lg 4). Müüjapoolse puudusest teadma pidamise all mõeldaks VÕS § 15 lõikes 4 esitatut, mis sätestab, et kui isik ei teadnud õiguslikku tähendust omavat asjaolu raske hooletuse tõttu, siis loetakse, et ta pidi seda asjaolu teadma. „Raske hooletus on käibes vajaliku hoole olulisel määral järgimata jätmine, mis tähendab vajadust igal konkreetsel juhul sõltuvalt asjaoludest hinnata objektiivselt poole käitumist.“<sup>138</sup> Seega ei ole välistatud müüja

---

koostoimest, mis tähendab, et tühine tüüptingimus ei pea olema sõnaselgelt vastuolus seaduses sätestatud õiguste ja kohustustega. RKTko 3-2-1-135-15, p 16

<sup>133</sup> RKTko 3-2-1-115-04, p 24.

<sup>134</sup> Kalamees jt. 2017. lk 93

<sup>135</sup> VÕS § 221 lg 2 aluseks on BGB § 444, mis on sõnastuselt väga sarnane § 221 lg-s 2 sätetatuga. BGB § 444 ingl k: *The seller may not invoke an agreement that excludes or restricts the rights of the buyer with regard to a defect insofar as the seller fraudulently concealed the defect or gave a guarantee of the quality of the thing.* Saksa k: *Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Verkäufer nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.*

<sup>136</sup> Vt Käerdi, M; Kärson, S. VÕS § 221/3.2. Komm vlj. 2019. ja Kull, I. VÕS § 15/4.7. Komm vlj. 2016.

<sup>137</sup> Käerdi, M; Kärson, S. VÕS § 221/1. Komm vlj. 2019.

<sup>138</sup> Kull, I. VÕS § 15/4.7. Komm vlj. 2016.

vastutuse piiramine või välistamine juhtudeks, kus puudusest teadmine on põhjustatud müüja hooletusest. Hooletus on VÕS § 104 lg 3 järgi käibes vajaliku hoole järgimata jätmine.

VÕS-i kommentaarides leitakse, et kui müüja puudusest lepingu sõlmimise ajal teab või peab seda teadma, saab ta oma vastutuse puuduse eest välistada üksnes juhul, kui ta on puuduse enne müügilepingu sõlmimist ostjale teatavaks teinud. Kui pooled pärast seda lepingu sõlmivad ning selles puuduse kohta erikokkuleppeid ei sõlmi, võib eeldada nendevahelist kokkulepet selle kohta, et müügilepingu ese on vaatamata vastavatele puudustele lepingutingimustele vastav.<sup>139</sup> Müüja teadma pidamise hindamisel on Riigikohtu kolleegiumi arvates oluline arvestada mh asjaolu, kui kaua on asi müüja omandis olnud (sõltumata sellest, kas asja omanik on ka selle kasutajaks). Kui asi on olnud pikka aega müüja omandis, peab ta olema asja seisukorraga enam kursis kui müüja, kes omandas asja alles hiljuti.<sup>140</sup> Sein leiab, et selline seisukoht võib osutada ebaõiglaseks näiteks olukorras, kus müüja on pärinud vana maja ja selle paari aasta pärast maha müünud ning sealjuures vastutab varjatud puuduste eest hoolimata sellest, et ta ei ole seal sees elanud või seal isegi käinud.<sup>141</sup>

Riigikohus on märkinud, et müüja saab oma vastutuse välistada üldjuhul üksnes siis, kui ta on puuduse enne müügilepingu sõlmimist ostjale avaldanud.<sup>142</sup> Kui VÕS-i kommentaaride kohaselt on vastutus võimalik välistada **üksnes siis**, kui müüja teatab puudustest ostjale, siis eelmainitud Riigikohtu lahendi järgi on vastutus võimalik välistada **üldjuhul üksnes siis**, kui müüja lepingueseme puudusest ostjale teatas. Kas “üldjuhul“ tähendab võimalust lisada lepingusse sätte, et kuna müüja pole lepingueset kasutanud, siis ei ole ta kursis asja seisukorraga? Riigikohtu hinnangul tuleks teadma pidamise hindamisel võtta arvesse ka omaniku staatusest tulenevaid õigusi ja kohustusi, mistõttu saab pikemat aega asja omanud müüja puhul eeldada, et ta peab teadma vähemalt asja sellistest puudustest, mis on selle kasutamisel igale kasutajale hõlpsasti äratuntavad.<sup>143</sup> Seega kui müüjal, kes on pikemat aega olnud asja omanik, õnnestub selline eeldus ümber lükata tõenditega, et ta ei ole asja pikemalt kasutanud (nt on elanud välismaal), siis võib lugeda, et ta ei pidanudki teadma asja puudustest. Sellisel juhul ei oleks puudustega asja müümisel tegemist müüja pahatahtlusega ja

---

<sup>139</sup> Käerdi, M; Kärson, S. VÕS § 221/3.2. Komm vlj. 2019.

<sup>140</sup> RKTko 3-2-1-53-17, p 14.

<sup>141</sup> Sein, K. Müüja vastutus lepingutingimustele mittevastava kinnisasja eest. Riigikohtu praktika ja vastutuse välistamise või piiramise võimalused. Juridica 2/2021. lk 97.

<sup>142</sup> RKTko 3-2-1-53-15, p 11.

<sup>143</sup> RKTko 3-2-1-53-17, p 14.

seetõttu ei tohiks lepingulise riski jagamine olla välistatud varjatud puuduste välistamise näol, sest seadus peab kaitsma ostjat eelkõige pahatahtliku müüja eest.<sup>144</sup>

Lisaks VÕS § 221 lõikele 2, sisaldub müügilepingut reguleerivates normides imperatiivseid sätteid, mis piiravad vastutuse piiramist või välistamist teatud lepingutes. Näiteks VÕS § 237 lg 1 sätestab, et tarbijalemüügi<sup>145</sup> puhul on ostja kahjuks müügilepingu üldsätetes sätestatust ja võlaõigusseaduse üldosas lepingu rikkumise puhuks kasutatavate õiguskaitsevahendite kohta sätestatust kõrvalekalduv kokkulepe tühine. Viidatud säte põhineb tarbijalemüügi direktiivi 1999/44/EÜ art 7 lg-1 1 ning mida tuleb tõlgendada kui igasuguste VÕS 11. ptk 1. jaos sisalduvate sätete imperatiivsust kehtestavat normi. Tarbijalemüügi direktiiv 1999/44/EÜ kohaselt tuli müüja suhtes kohaldada absoluutset vastutust.<sup>146</sup> Uue müügilepingute direktiivi 2019/771 artikli 10 lause 1 näeb samuti tarbijalemüügi puhul ette müüja absoluutse vastutuse ning keelu sellest põhimõttest kõrvale kalduda. Nii vastutab ka müügilepingute direktiivi 2019/771 art 10 ls 1 kohaselt müüja tarbija ees mittevastavuse eest, mis oli olemas ajal, mil kaup üle anti ja mis ilmneb kahe aasta jooksul pärast kauba üleandmist. VÕS-i kommentaarides asutakse seisukohale, et tarbijalemüügi puhul on imperatiivsed kõik VÕS 11. ptk 1. jao sätted ning keelatud on ka kokkulepped, mis hõlmavad lepingu rikkumise korral kasutatavaid õiguskaitsevahendeid (§-d 100–118, 127–140, 188jj).<sup>147</sup> Seda seisukohta ei muuda ka uus müügidirektiiv 2019/771.

Müügilepingute direktiivi 2019/771 põhjenduspunktis 18 on välja toodud, et direktiiv ei tohiks mõjutada liikmesriigi norme, mis ei käsitle üksnes tarbijalepinguid ning millega nähakse ette spetsiifilised õiguskaitsevahendid teatavat liiki puuduste korral, mis ei olnud müügilepingu sõlmimise ajal ilmsed, nimelt liikmesriigi õigusnorme, mis võivad kätkeada erisätteid müüja vastutuse kohta varjatud puuduste korral.

---

<sup>144</sup> Sein, K. 2021. lk 97.

<sup>145</sup> VÕS § 208 lg-e 4 järgi on tarbijalemüük asja müük müügilepingu alusel, mille puhul tarbijale müüb vallasasja müüja, kes sõlmib lepingu oma majandus- või kutsetegevuses.

<sup>146</sup> Kui enne direktiivi 1999/44/EÜ kehtimist lubas Saksa Ülemkohus (*Bundesgerichtshof*) müüjal välistada vastutus varjatud puuduste eest kasutatud auto müümisel, siis pärast direktiivi kohaldamist ei tohi müüja sellist vastutust välistada. Varasemalt leidis Saksa Ülemkohus, et kasutatud autode puhul on vastutuse välistamine varjatud puuduste eest mõistlik, kuna müüjal ei ole kohustust kontrollida potentsiaalseid varjatud puudusi, kui võrd kontrollimisega kaasnev kulu oleks kõrge, mis lõpuks kanduks kõrgema hinna näol nagunii ostjale. Lisaks on keeruline tõendada, kas auto tehnilise rikke korral oli puudus olemas riisiko ülemineku hetkel või mitte. Vt täpsemalt Wagner, G. Mandatory Contract Law: Functions and Principles in Light of the Proposal for a Directive on Consumer Rights. *Erasmus Law Review*, Vol 3, Issue 1, 2010, lk 64.

<sup>147</sup> Käerdi, M; Kärson, S. VÕS § 237/3.1.1. Komm vlj. 2019.

Sellest võime järeldada, et müügilepingute direktiiviga ei reguleerita vastutust varjatud puuduste eest ning liikmesriikidel on õigus säilitada olemasolevad reeglid. Kas see tähendab ka õigust leppida kokku, et müüja ei vastuta varjatud puuduste eest, kui on võimalikest varjatud puudustest tarbijat teavitanud või tuleb direktiivi põhjenduspunkti tõlgendada kui viidet võimalusele, et müüja ei saa välistada vastutust varjatud puuduste eest, kui selline keeld kehtib riigisisises õiguses? Kuna direktiivis ei ole reguleeritud vastutust varjatud puuduste eest, kohaldub VÕS § 237 lg 1 ja varjatud puuduste esinemise riisiko ülekandmine tarbijale ei ole Eesti õiguses lubatud. Järelikult on igasugused tarbija kahjuks eespool mainitud sätetest kõrvalekalduvad kokkulepped tühised, mis tähendab, et VÕS § 237 lg 1 välistab igasuguse müüja seadusjärgset vastutust piirava või välistava kokkuleppe kehtivuse tarbijalemüügilepingus.<sup>148</sup> Piirang ei laiene kinnisasja müügilepingule, kuna tarbijalemüügileping on VÕS § 208 lg 4 kohaselt müügileping, mille esemeks on vallasasi.

Kokkuvõtlikult võib öelda, et müüja vastutab asja puuduse eest eelkõige siis, kui on täidetud järgmised tingimused: 1) müüdüd asi ei vasta lepingutingimustele (VÕS § 217 lg 2); 2) puudus oli olemas riisiko ülemineku ajal ostjale (VÕS § 218 lg 1); 3) puudus ei tulenenud ostjast (VÕS § 101 lg 3)<sup>149</sup>; 4) ostja ei teadnud lepingu sõlmimise ajal puudusest ega pidanudki teadma (VÕS § 218 lg 4); 5) sõlmitud ei ole müüja vastutust piiravat kokkulepet (VÕS § 106 lg 1) või ei saa müüja sellele tugineda (VÕS § 221 lg 2, § 237 lg 1).<sup>150</sup>

VÕS-i kommenteeritud väljaandes selgitatakse, et VÕS § 106 kehtib üldnormina kõigist võlasuhetest tulenevate kohustuste kohta. Seega võivad pooled kokkuleppeliselt oma vastutuse ja õiguskaitsevahendite rakendamise võimaluse põhimõtteliselt igasuguse kohustuse rikkumise eest lg-s 2 sätestatud järgides välistada või vastutust piirata.<sup>151</sup> See tähendab, et kui vastutust välistav või piirav kokkulepe ei riku VÕS § 221 lg-s 2 ja § 237 lg-s 1 sätestatud, tuleb lepingutingimustele mittevastava asja üleandmise puhul, kus vastutusstandardina kohaldub VÕS § 218 lg 1, hinnata kokkuleppe kehtivust VÕS § 106 lg-e 2 järgi.

---

<sup>148</sup> Kalamees jt. 2017. lk 96.

<sup>149</sup> VÕS § 101 lg 3: Võlausaldaja ei või tugineda kohustuse rikkumisele võlgniku poolt ega kasutada sellest tulenevalt õiguskaitsevahendeid niivõrd, kui võrd selle rikkumise põhjustas tema enda tegu või temast tulenev asjaolu või sündmus, mille toimumise riisikot ta kannab.

<sup>150</sup> RKTko 2-17-7157, p 11

<sup>151</sup> Kõve, V. VÕS § 106/3. Komm vlj. 2016.

## 2.2. Teavitamiskohustus ja välistav tingimus

### 2.2.1. Teavitamiskohustuse kokkuleppeline piiramine või välistamine

Teavitamiskohustuse kokkuleppelise piiramise või välistamise korral tekib eelkõige küsimus, millises ulatuses on pooled vabad välistama lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevate kohustuste tekkimist, piirates nende sisu või oma vastutust kohustuste rikkumise eest. Käesolevas alapeatükis käsitletakse seega olukorda, kus pooled on kokku leppinud lepingueelsete läbirääkimiste korras ehk läbirääkimisi pidavad ja lepingu sõlmimist muul viisil ettevalmistavad isikud lepivad kokku, kuidas teabe edastamine toimub või millest teada antakse. See tähendab, et pooled on kohustatud järgima VÕS §-s 14 sätestatud nõudeid ja kokkuleppest tulenevaid nõudeid, mis peavad jääma VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud piiridesse, sest VÕS § 106 kehtib üldnormina kõigist võlasuhetest tulenevate kohustuste kohta.<sup>152</sup>

VÕS § 208 lg-st 1<sup>153</sup> tulenevate müügilepingu põhikohustuste kõrval on lepingupooltel kohustusi, mis on oma olemuselt mittetäielikud, st nende rikkumisel ei teki täitmisenõuet, vaid pool kaotab talle seadusega antud õiguse (ülevaatamiskohustust käsitletakse alapeatükis 2.3). Sellisteks kohustusteks on mh teavitamiskohustused, mis tekivad enne lepingu sõlmimist.<sup>154</sup> Müügilepingu puhul võib kõige olulisemaks pidada müüja teavitamiskohustust, mis tekib enne lepingu sõlmimist, sest just siis peaks müüja ja ostja vahel toimuma teabevahetus, mis on ostja jaoks kriitilise tähtsusega. Schlechtriem on teavitamiskohustusi lepingueelsete läbirääkimiste ajal kirjeldanud kui kohustusi, mis võimaldavad ja kindlustavad ettevalmistatud lepingu kehtiva sõlmimise ning lepingu eseme ja selle eesmärgipärase kasutatavuse kohta edastatud teabe alusel on poolel võimalus otsustada, kas leping sõlmida või mitte.<sup>155</sup>

Seadusest tulenevad kohustused lepingueelsetest läbirääkimistest on sätestatud VÕS §-s 14. Tegemist on oma olemuselt hea usu põhimõttest tulenevate kohustustega, mistõttu ei ole täiendav VÕS §-le 6 tuginemine vajalik.<sup>156</sup> VÕS § 14 lg 1 sätestab, et lepinguelseid

---

<sup>152</sup> Kõve, V. VÕS § 106/3. Komm vlj. 2016.

<sup>153</sup> VÕS § 208 lg 1: Asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu.

<sup>154</sup> Teavitamiskohuste liigitamise kohta tekkimise aja järgi vt Kull, I., Parrest, I. Teavitamiskohustus võlaõiguse kontekstis. *Juridica IV/2003*, lk 215.

<sup>155</sup> Schlechtriem, P. *Võlaõigus*, üldosa. Tallinn, 1999, lk 12.

<sup>156</sup> Kull, Parrest. *IV/2003*. lk 215

läbirääkimisi pidavad või lepingu sõlmimist muul viisil ette valmistavad isikud peavad mõistlikult arvestama üksteise huvide ja õigustega. VÕS § 14 lg-e 2 kohaselt on eelkõige lepingueelseid läbirääkimisi pidava või muul viisil lepingu sõlmimist ettevalmistava isiku kohustust teatada teisele poolele kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. Teavitamiskohustus on piiratud VÕS § 14 lg-e 2 teise lause kohaselt asjaoludega, mille teatamist teine pool ei saa mõistlikult oodata. Lisaks teavitamiskohustusele lasub pooltel ka tõekohustus, st lepingu sõlmimise ettevalmistamise käigus üksteisele edastatavad andmed peavad olema tõesed (VÕS § 14 lg 1 lause 2).<sup>157</sup>

Lepingueelsete läbirääkimiste käigus on teatamiskohustuse rikkumise puhul tüüpilistemateks juhtumiteks eelkõige teatamata jätmine või valeandmete esitamine asja seisundi või omaduste kohta.<sup>158</sup> VÕS § 14 lg 2 ei hõlma teatamiskohustus üldist kohustust teavitada kõigest, mida teine pool otsuse tegemiseks ja asjaoludest või lepingutingimustest arusaamiseks võiks vajada. Kui aga informatsiooni määrav tähendus on teise poole jaoks äratuntav, peab pool andma teavet ilma küsimata ning kui pool teavet küsib, siis tuleb hea usu põhimõttest lähtuvalt vastata ausalt.<sup>159</sup>

Näiteks on Riigikohtu tsiviilkolleegium selgitanud, et müüjal ei ole küll kohustust kontrollida, kas ja millised puudused (nt mittetoimiv põrandaküttesüsteem) müügiesemel on. Kui aga puudused ilmnevad, siis tuleb müüjal arvestada sellega, et eelkõige vastutab puuduste eest VÕS § 218 lg 1 järgi tema, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti või kui müüja ei ole

---

<sup>157</sup> Käerdi sõnul on praktika näidanud, et lepingu rikkumisega seotud sätted vajavad tihti abi lepingueelse vastutuse sätetest, eelkõige juhtudel, kus lepingu sõlmimist on mõjutanud lepingueelne valeandmete esitamine. Vt täpsemalt lepingulise ja lepingueelse vastutuse eristamise kohta Käerdi, M. The Development of the Concept of Pre-contractual Duties in Estonian Law. *Juridica International XIV/2008*, lk 218.

<sup>158</sup> Teatamata jätmise ja valeandmete esitamise puhul võib olla tegemist ka pettusega TsÜS §-i 94 tähenduses. TsÜS § 94 lg-e 1 järgi on pettus isiku tahtlik eksimusse viimine või eksimuses hoidmine temale ebaõigete asjaolude avaldamise teel, eesmärgiga kallutada isik tehingut tegema. TsÜS § 94 lg-e 2 kohaselt võrdsustatakse ebaõigete asjaolude avaldamisega nendest asjaoludest teatamata jätmine, millest vastavalt hea usu põhimõttele oleks tulnud teatada, samuti selliste asjaolude tõesena avaldamine, mille tõlevastavust avaldaja ei ole kontrollinud ja mis hiljem osutuvad ebaõigeks. TsÜS-i kommentaaride kohaselt ei too siiski igasugune tehingu lepingueelsete läbirääkimiste käigus ebaõigete asjaolude avaldamine endaga kaasa pettuse toimepanekut, kuna pettus eeldab petmistahet. See tähendab, et tehingupool, kes teisele poolele asjaolusid või andmeid avaldab, peab olema teadlik nende ebaõigsusest. Juhul, kui teine pool ei tea tema poolt avaldatud andmete ebaõigsusest, ei ole tegemist pettusega. Sellisel juhul võib kõne alla tulla tehingu tühistamine teise poole poolt põhjustatud eksimuse tulemusena, st TsÜS § 92 lg 3 p 1 alusel. Vt Varul jt. TsÜS § 94/3.1.1. Komm vlj. 2010. Saare jt tõid välja, et „kui eksimuse puhul eeldab tehingu tühistamise õigus muuhulgas selle tõendamist, et tegemist oli olulise eksimusega, siis pettuse korral ei oma eksimuse olulisus tähendust. Pettuse korral on vaja tuvastada petja tahtlus teise poole eksimusse viimise või selles hoidmise suhtes, eesmärgiks kallutada petetut tehingut tegema.“ Vt eksimuse ja pettuse piiritlemise kohta Saare, K.; Sein, K.; Simovart, M.A; Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. *Juridica X/2007*.

<sup>159</sup> Kull. Parrest. *IV/2003*, lk 216.

sõnaselgelt avalikustanud, et tal puudub informatsioon asja seisundi kohta.<sup>160</sup> Sõnaselget väljendust asja seisundit puudutava informatsiooni puudumise kohta võib tõlgendada kui varjatud puuduste eest vastutuse välistamist. Kui aga müüjal on informatsioon asja kohta, eelkõige selle puuduste kohta, peab ta sellest VÕS § 14 lg 2 järgi ostjat teavitama, järgides VÕS § 14 lg 1 lausest 2 tulenevat tõekohustust.

Lepingu sõlmimisega muutuvad kõik müüja varasemalt tehtud tahteavaldused, kinnitused, kirjeldused ja lubadused, mis puudutavad lepingu objekti, lepingu osaks. Kui pärast müügilepingu sõlmimist selgub, et müüja on ostja suhtes rikkunud mõnda VÕS §-s 14 sätestatud kohustust, siis tuleks nendevahelist suhet vaadelda ühtse lepingusuhtena<sup>161</sup>, mis tähendab, et ostja saab sellisel juhul kasutada lisaks kahju hüvitamise (VÕS § 115) nõudele ka teisi õiguskaitsevahendeid, nt taganeda lepingust (VÕS § 116) või alandada hinda (VÕS § 112).<sup>162</sup> Seda muidugi eeldusel, et ostja suudab tõendada, et ta ei oleks lepingut üldse sõlminud või oleks selle sõlminud oluliselt teistsugustel tingimustel, kui müüja oleks lepingueelsete läbirääkimiste käigus täitnud tõe- või teatamiskohustust avaldades ostja jaoks olulised asjaolud.<sup>163</sup> Tõe- või teatamiskohustuse täitmist peab Riigikohtu hinnangul tõendama müüja, juhul kui asjal esinesid ostja väidetud puudused. Kui müüja seda tõendab, ei ole müüja müügilepingut rikkunud, kuivõrd ostja nõustus asja ostma talle teadaolevate puudustega.<sup>164</sup>

VÕS §-s 14 sätestatud teatamiskohustuse järgimine aitab müüjal seega vabaneda vastutusest, sest kui ostja teab või peab teadma, et asi ei vasta lepingutingimustele, siis müüja nende puuduste eest ei vastuta (VÕS § 218 lg 4). VÕS § 14<sup>1</sup> lg-e 2 kohaselt laieneb § 14 lg 2 ka tarbijalepingutele. Ka müügilepingute direktiivi 2019/771 artikkel 7 lg-e 5 järgi on müüjal võimalik vabaneda vastutusest, kui ta teatab tarbijast ostjale, et asi ei vasta nõuetele. Täpsemalt sätestab art 7 lg 5, et nõuetele mittevastavusega lõike 1 või 3 tähenduses ei ole tegemist juhul, kui müügilepingu sõlmimise ajal teavitati tarbijat konkreetselt sellest, et kauba teatav omadus kaldub kõrvale lõikes 1 või 3 sätestatud objektiivsetest vastavusnõuetest, ja kui

---

<sup>160</sup> RKTko 3-2-1-46-17, p 28.

<sup>161</sup> Vt ka RKTko 3-2-1-171-14, p 12

<sup>162</sup> Lahe on avaldanud seisukohta, et lepingueelne vastutus (*culpa in contrahendo*) on deliktiõiguslik ning VÕS § 14 lõigetes 1-4 kirjeldatud lepingueelsete läbirääkimiste pooltel lasuvad kohustused on käsitletavad seadusest tulenevate kohustustena, s.o kaitsenormidena VÕS § 1045 lg 1 p-i 7 tähenduses. Vt täpsemalt Lahe, J. Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev vastutus. *Juridica* X/2004, lk 682 jj.

<sup>163</sup> Kull jt 2004, lk 81.

<sup>164</sup> 3-2-1-71-07, p 13.

tarbija on müügilepingu sõlmimise ajal sellise kõrvalekaldumisega sõnaselgelt ja eraldi nõustunud.<sup>165</sup>

Riigikohus on selgitanud, et pooled võivad kokkuleppega välistada või piirata müüja vastutust VÕS §-st 14 tulenevate kohustuste rikkumise puhuks.<sup>166</sup> Selline õigus on aga piiratud juhul, kui teavitamiskohustuse piiramine või välistamine satub vastuollu VÕS § 106 lg-st 2, § 221 lg-st 2 ja § 237 lg-st 1 tulenevate piirangutega. Vastutuse võib välistada VÕS § 106 lg-e 2 järgi selliselt, et lepitakse kokku, et tegemist ei ole lepingueelsete läbirääkimistega.<sup>167</sup> Kui tegemist ei ole lepingueelsete läbirääkimistega, ei tulene sellest ka mingeid kohustusi müüja jaoks. Küll aga ei tohi müüja välistada vastutust VÕS §-st 14 tulenevate kohustuste rikkumise korral, kui see ebamõistlikult piirab või välistab tema vastutuse VÕS § 106 lg-e 2 mõistes. Näiteks on VÕS §-st 14 tulenevate kohustuste rikkumise korral vastutuse välistamine keelatud juhul, kui müüja teab või peab teadma, et asi ei vasta lepingutingimustele (VÕS § 221 lg 2). Juba sätte olemusest tulenevalt ei tohiks selliselt vastutust välistada. Kuivõrd tarbijalemüügi puhul on keelatud kokkulepped, mis hõlmavad lepingu rikkumise korral kasutatavaid õiguskaitsevahendeid (VÕS § 237 lg 1, vt alapeatükk 1.1), ei ole vastutuse välistamine või piiramine lubatud tarbijalepingutes VÕS §-st 14 tulenevate kohustuste rikkumise puhuks.

Lisaks vastutusele lepingueelsete kohustuste rikkumise eest, võivad pooled kokku leppida ka lepingueelsete kohustuste sisus.<sup>168</sup> Teavitamiskohustuse sisu määramisel tuleb aluseks võtta TsÜS § 95, mis on olemuselt dispositiivne säte, st pooled võivad teineteisele tehingu käigus esitatava informatsiooni mahus ja selle esitamise põhimõtetes kokku leppida seaduses sätestatust erinevalt.<sup>169</sup> TsÜS §-i 95 kohaselt tuleb eelkõige arvestada, kas asjaolu on teisele poolele ilmselt tähtis, millised eriteadmised on pooltel, millised on teise poole mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks ja kui suured on tema poolt nende andmete saamiseks tehtavad vajalikud kulutused. Volens on leidnud, et mida suurem erinevus on pooltel nende eriteadmistel tehinguga seonduvate asjaolude kohta, seda ulatuslikumat teavitamist võib eriteadmisteta pool üldjuhul teiselt poolelt oodata. Teavitamiskohustuse olemasolu on aga

---

<sup>165</sup> Vt müügilepingute direktiivi 2019/771 art 7. Subjektiivsete vastavusnõuete kohta vt art 6.

<sup>166</sup> RKTko 3-2-1-50-15, p 20

<sup>167</sup> Kull, I. VÕS § 14/5. Komm vlj. 2016.

<sup>168</sup> Kull, I. VÕS § 14/5. Komm vlj. 2016.

<sup>169</sup> Varul jt. TsÜS § 95/4. Komm vlj. 2010.



TsÜS §-i 95 järgi kaheldav, kui andmete saamisest huvitatud poolel endal oleks mõistlikult võimalik hankida samu andmeid muust allikast.<sup>170</sup>

Teavitamiskohustuse sisus kokku leppimine on samuti piiratud VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud viisil, kuivõrd kokkulepe teavitamise sisu osas võimaldab müüjal muul ebamõistlikul viisil piirata või välistada lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevat vastutust, mistõttu tulebki kokkuleppe hindamisel võtta aluseks VÕS § 106 lg-s 2 toodud mõistlikkuse põhimõte. Nii võib müüja poolt olla vastutus ebamõistlikult piiratud või välistatud siis, kui lepatakse kokku teavitamiskohustuse sisus selliselt, et poolte eriteadmisi ei võeta tehingu sõlmimisel arvesse, kuigi poolte vahel eksisteerib märgatav erinevus eriteadmiste osas. Ühtlasi võib olla ebamõistlik VÕS § 106 lg-e 2 tähenduses eelnevalt kindlaks määrata tehinguga seotud tähtsad asjaolud erinevalt sellest, mida pooled tegelikult peavad tähtsaks või milliseid andmeid peavad pooled ise hankima, kui üks pool teab, et teisel poolel on neid äärmiselt keeruline või võimatu hankida.

Nagu eelnevalt mainitud, võivad pooled teineteisele tehingu käigus esitatava informatsiooni mahus ja selle esitamise põhimõtetes kokku leppida seaduses sätestatust erinevalt. See tähendab ka võimalust kokku leppida teavitamise vormis. Kui teabe esitamise vorm on kindlaks määratud ja üks pool seda ei järgi, siis saab lugeda, et ta ei täitnud VÕS §-st 14 tulenevat kohustust, mistõttu ta vastutab selle kohustuse rikkumise eest. Nii on võimalik kokku leppida, et teavitamiskohustus tuleb täita kindlal viisil, nt teave esitatakse ainult suuliselt. Sellise kokkuleppe kehtivust hinnatakse VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud mõistlikkuse põhimõttest lähtudes, eelkõige kui on küsimus selles, kas kokkulepe piirab või välistab müüja vastutuse, sest see võib oluliselt raskendada ostja tõendite kasutamist kohtumenetluses. Ühtlasi võib kokku leppida, et pool ei vastuta esitatud dokumentide korrektsuse ja nõuetekohasuse eest. Sellisel juhul tuleb kontrollida, kas teisel poolel oli mõistlikult võimalik kontrollida edastatud dokumentide tõele vastavust.

Kokkuleppega võib olla kindlaks määratud, et lepingueelne teave edastatakse kirjalikult ja informatsioon peab olema detailne. Näiteks kinnisasja müügi puhul võib müüja esitada ostjale enne lepingu sõlmimist ehitis-, elektri- ja tuleohutusauditi ja/või muud dokumendid, millest on võimalik välja lugeda ehitisel olevad puudused. Sellisel juhul on müüja täitnud

---

<sup>170</sup> Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Doktoritöö, 2011, lk 265.

kokkulepitud teavitamiskohustust, mistõttu ta enam ei vastuta dokumentides esitatud asja puuduste eest ning ostja vastutusel on edastatud dokumentidega tutvumine. Kui ostja ei tutvu müüja poolt edastatud dokumentidega, siis loetakse, et ta oleks pidanud asja puudustest teadma. Teavitamiskohustuse täitmisele tuginemine olukorras, kus ostjale on edastatud dokumendid, millega tutvumine vajab erialaseid teadmisi või kui nende sisu on muul põhjusel raskesti mõistetav, võib siiski olla vastuolus VÕS § 106 lg-ga 2, eelkõige kui ostjalt ei saa mõistlikult oodata, et ta suudab suures mahus dokumentidega tutvuda või et ta nendest aru saaks. Kui müüja esitab suures mahus dokumente, mille sisuga ta pole tutvunud ja mis sisaldavad valeinformatsiooni, ei saa ta VÕS § 221 lg-e 2 järgi sellisele teavitamiskohustuse vormi kokkuleppele tugineda, sest müüja oleks pidanud teadma, et andmed ei ole õiged ja seega asi ei vasta lepingutingimustele, st müüja oli raskelt hooletu. Ühtlasi võib olla VÕS § 106 lg-e 2 järgi keelatud olukord, kus lepingu sõlmimisel esitatakse nii suures mahus dokumente, millega tutvumiseks ei ole piisavalt aega antud. Teisalt võib dokumentides sisalduv teave olla informatiivsem puuduste täpse olemus osas, kui pelgalt müüja väljendus, et nt soojustus või heliisolatsioon ei vasta nõuetele, mistõttu võib suuremas mahus keerulisemate dokumentide edastamine ostjale olla õigustatud ja seetõttu saaks teavitamiskohustuse lugeda täidetuks.

### **2.2.2. Teavitamiskohustuste kokkuleppeline kujundamine välistava tingimusega**

Lepingueelsete läbirääkimiste käigus edastatud teave on võimalik kirjalikust lepingust välja jätta, kasutades lepingus välistavat tingimust. Juhul, kui lepingupooled on kirjalikus lepingus kokku leppinud, et lepingus on ette nähtud lepingu kõik tingimused (välistav tingimus), ei loeta lepingu osaks lepingupoolte varasemaid tahteavaldusi ega kokkuleppeid, mis ei sisaldu lepingus. Samuti ei oma lepingu suhtes tähendust lepingupoolte varasem käitumine (VÕS § 31 lg 1). Välistavat tingimust kasutatakse enamasti suuremate tehingute raames, nt kinnisasjade müügi puhul või majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingutes. Tarbijalepingutes pole välistava tingimuse kasutamine lubatud. VÕS-i kommenteeritud väljaande kohaselt on tulenevalt lepinguvabaduse põhimõttest pooltel õigus määrata, millised tingimused saavad lepingu osaks ja muutuvad nendele kohustuslikuks, mistõttu on neil ka

õigus välistada võimalust pärast lepingu sõlmimist tugineda tahteavaldustele või kokkulepetele, mida leping ei sisalda.<sup>171</sup>

Välistav tingimus on Eesti õigusesse üle võetud Euroopa lepinguõiguse mudelseadustest nagu PECL (art 2:105) ja PICC (art 2.1.17). Välistavas tingimuses kokkuleppimise võimalust sisaldab ka DCFR art II.-4:104.<sup>172</sup> Kõikides nimetatud allikates võib vaatamata kokkuleppele lugeda siduvaks ainult lepingus sisalduvad tingimused ning kasutada eelnevalt tehtud avaldusi või sõlmitud kokkuleppeid ja käitumist lepingu tõlgendamisel (Eestis sätestatud VÕS § 31 lg-s 3). CISG ei sisalda välistava tingimuse regulatsiooni, kuid ka ei keela selle kasutamist. Välistava tingimuse kasutamisel on poolte eesmärk vältida CISG-is sätestatud tõendite kasutamise reegleid, mistõttu tuleb kahtluse korral kasutada lepingu tõlgendamist reguleerivaid norme art 8<sup>173</sup> ja 11<sup>174</sup>, et kindlaks teha, kas see oli poolte tahe lepingu sõlmimisel.<sup>175</sup> Siiski ei välista CISG art 6 rahvusvahelistes müügilepingutes välistava tingimuse kasutamist.<sup>176</sup>

Üldise õiguse õigussüsteemides võimaldab välistava tingimuse reegel (ingl *parol evidence rule*) Davis'e sõnul vältida olukorda, kus võidakse tõenditena kasutada lepinguväliseid asjaolusid, sh ka ebaõigeid andmeid, mis võiksid anda teisele poolele aluse lepingust taganemiseks, selle ümberkujundamiseks või kahju hüvitamise nõudeks, kui pooled ei ole piiranud kokkulepe sisu tõendamist kirjaliku lepinguga.<sup>177</sup> Samas on Macintosh leidnud, et

<sup>171</sup> Kull, I. VÕS § 31/4.1. Komm vlj. 2016.

<sup>172</sup> Kull, I. VÕS § 14/2. Komm vlj. 2016. Mainitud allikates on välistava tingimuse inglise keelse terminina kasutusel „*merger clause*“, mis olemuselt on sarnane järgnevalt kirjeldatud *parol evidence rule*'ga.

<sup>173</sup> CISG art 8 lg 1: Käesoleva konventsiooni eesmärkidel tõlgendatakse poole avaldust või muud käitumist kooskõlas tema kavatsusega, kui teine pool teadis või pidi teadma, milline see kavatsus oli. Lg 2: Kui eelmist punkti ei saa rakendada, siis tõlgendatakse poole avaldust või muud käitumist kooskõlas selle arusaamaga, mis oleks olnud teise osapoolega võrdsel õigustatud isikul analoogiliste asjaolude puhul. Lg 3 Poole kavatsuse või õigustatud isiku tingimuste kindlakstegemisel tuleb arvesse võtta kõiki vastavaid asjaolusid, kaasa arvatud läbirääkimised, poolte vastastikustes suhetes kujunenud praktikat, tavaid ja poolte igasugust hilisemat käitumist.

<sup>174</sup> CISG art 11: Pole nõutav, et ostu-müügileping sõlmitaks või kinnitataks kirjalikult või et ta vastaks mõnele muule vorminõudele. Seda võib tõestada igal viisil, kaasa arvatud tunnistajate ütlused.

<sup>175</sup> Välistava tingimuse kasutamisel on kaks eesmärki: 1) keelata välised tõendid, mis võiksid täiendada või sattuda vastuollu kirjaliku lepinguga; 2) takistada välise tõendite kasutamist lepingu tõlgendamisel. Vt CISG Advisory Council Opinion No. 3: Parol Evidence Rule, Plain Meaning Rule, Contractual Merger Clause and the CISG. Volume 17. Pace International Law Review, 2005, lk 75. Ainult kirjalikule lepingule tuginemiseks on toodud välja mitmeid eelseid, nt 1) väiksemad kohtuvaidluse kulud; 2) väiksem risk, et kohtunik teeb otsuses vea; 3) pooltel on paremini ettenähtav lepingu ja selle tingimuste tõlgendamine; 4) oportunistliku käitumise vältimine; 5) takistab kohtunikul kehtestamast enda veendumusi. Vt täpsemalt Benoiel, U. The Interpretation of Commercial Contracts: An Empirical Study. Alabama Law Review. 2017, lk 474 jj.

<sup>176</sup> CISG Advisory Council Opinion No. 3: Parol Evidence Rule, Plain Meaning Rule, Contractual Merger Clause and the CISG. Volume 17. Pace International Law Review, 2005, lk 68.

<sup>177</sup> Davis, K. Licensing lies: Merger clauses, the parol evidence rule and pre-contractual misrepresentations. Valparaiso University Law Review, vol 33, 1999, lk 490. Vt ka CISG Advisory Council Opinion No. 3: Parol

välistava tingimuse kasutamine võib olla lubamatu, sest lepingueelsete läbirääkimiste käigus loob müüja oma kirjelduste ja lubadustega ostjale nõ õiguspärase ootuse. Sellisel juhul võivad need müüja poolt tahtlikult loodud ootused sattuda tegelikkusega vastuollu, kuna välistav tingimus välistab ostja jaoks müüja kirjelduste ja lubaduste kasutamise tõenditena.<sup>178</sup>

VÕS § 31 lg 1 kohaselt on välistavaks tingimuseks tingimus, mille kohaselt on lepingus ette nähtud lepingu kõik tingimused. Selleks, et hinnata, kas tingimus on välistav tingimus, tuleb lepingut tõlgendada VÕS § 29 nõudeid arvestades. Näiteks võivad tingimused nagu „leping vastab ammendavalt poolte tegelikule taatele“, „leping hõlmab kõiki kokkuleppe tingimusi“ ja „leping tühistab kõik varasemad kokkulepped“ olla tõlgendatavad kui välistavad tingimused.<sup>179</sup> Tekib küsimus, kas välistav tingimus võimaldab müüjal teha ostjale sisutuid lubadusi või halvimal juhul jätta andmeid avaldamata või avaldada valeandmeid asja seisundi ja omaduste kohta ning sellisel juhul vastutusest pääseda, kui ostja nõustub välistava tingimuse kasutamisega.

Välistava tingimuse kasutamist võib näitlikustada praktikas esinenud juhusega, kus korteristjast tarkvaraarendaja küsis kinnisvaraarendajalt, kas majja paigaldatakse ka valguskaabel ja tehakse kättesaadavaks kiire internet, mis on vajalik igapäevase töö tegemiseks. Kinnisvaraarendaja lubas, et valguskaabel tuleb, ostja on vastusega rahul ning sõlmib kinnisasja müügilepingu. Lepingusse lisati müüja poolt välistav tingimus (VÕS § 31 lg 1), mille olulisusele ostja ei osanud lepingu sõlmimisel tähelepanu pöörata. Hiljem selgus, et valguskaablit majja ei paigaldatud, kuna seda ei olnud ette nähtud. Ostja ei oleks lepingut sõlminud, kui ta oleks teadnud, et valguskaablit ei paigaldada.

Kuna TsÜS § 95 on põhimõtteliselt dispositiivne ehk pooled võivad teineteisele tehingu ettevalmistamise käigus esitatava informatsiooni mahus ning selle esitamise põhimõtetes kokku leppida §-s 95 sätestatust erineval viisil<sup>180</sup> ei saa ostja tugineda eksimusele (TsÜS § 92) või pettusele (TsÜS § 94). VÕS § 31 kasutamine lepingus välistab selle võimaluse, kui puuduvad eeldused lg 4 kohaldamiseks.

---

Evidence Rule, Plain Meaning Rule, Contractual Merger Clause and the CISG. Volume 17. Pace International Law Review, 2005, lk 63–64.

<sup>178</sup> Macintosh, K..L. When are merger clauses unconscionable?. Denver University Law Review, vol 64, no 3. 1988, lk 539.

<sup>179</sup> Näited on võetud Advokaadibüroo Triniti kodulehelt. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://triniti.ee/lepingusse-koik-kirja/>.

<sup>180</sup> Seisukoht on avaldatud Varul jt. TsÜS § 95/4. Komm vlj. 2010.

VÕS § 31 lg-e 3 järgi võib sarnaselt eeskujuks olnud allikatega siiski lepingupoolte varasemaid tahteavaldusi arvestada lepingu tõlgendamisel ja seega mõjutada lepingu sisu. Kui näiteks lepingueelsete läbirääkimiste käigus lubatakse valguskaabli paigaldust ja lepingutingimustes on üksnes kirjas, et kinnisasjal on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid, siis võiks lepingut VÕS § 31 lg-e 3 järgi tõlgendada selliselt, et ka valguskaablit peeti vajalikuks kommunikatsiooniks. VÕS § 31 lg-e 3 mõte seisneb eelkõige selles, et lepingu tõlgendamisega ei tohi lepingusse varasemaid tahteavaldusi arvesse võttes lisada midagi sellist, mida seal kirjas ei ole.<sup>181</sup> Kuigi VÕS § 23 lg 1<sup>182</sup> lubab lepingu laiendavat tõlgendamist, st tuletada teatud kohustused asjaoludest väljaspool lepingut, peaks VÕS-i kommentaaride kohaselt välistava tingimusega olema piiratud ka võimalus lepingu sisu laiendamiseks tõlgendamise kaudu.<sup>183</sup>

Kuna VÕS § 31 lg-le 1 vastavat lepingutingimust tõlgendatakse lähtuvalt VÕS §-s 29 toodud tõlgendusreeglitest, siis võib tekkida järgmine küsimus, kas seaduses sätestatud tõlgendusreeglitest on võimalik kõrvale kalduda ja sellega vähendada VÕS § 31 lg 3 võimalikku mõju lepingu sisule? VÕS-i kommentaaride kohaselt võivad lepingupooled eraldi kokku leppida, et VÕS § 31 lg-s 3 sätestatud varasemaid tahteavaldusi, kokkuleppeid või käitumist ei või lepingu tõlgendamisel arvestada.<sup>184</sup> Siiski ei tohiks olla lubatud kõrvale kalduda VÕS §-s 29 sätestatud tõlgendamisreeglitest, mille eesmärgiks on poolte kaitse. Näiteks teatud asjaolude esinemise korral ei tohiks VÕS § 29 lg 5<sup>185</sup> punktid 2–5 olla teisiti kokkulepitavad, kuid punktide 1 ja 6 osas on seadusest kõrvale kaldumine lubatud.<sup>186</sup> VÕS § 29 lg 1 p-i 1 kohaselt tuleb lepingu tõlgendamisel arvestada eelkõige lepingu sõlmimise asjaolusid, sealhulgas lepingueelseid läbirääkimisi. Seega kui VÕS § 29 lg 1 punktis 1 sätestatust on võimalik kõrvale kalduda ja lepingupooled võivad leppida kokku teisiti, kui on

---

<sup>181</sup> Kull, I. VÕS § 31/4.3. Komm vlj. 2016.

<sup>182</sup> VÕS § 23 lg 1: Lepingupoolte kohustused võivad olla kindlaks määratud lepingus või sätestatud seaduses. Lepingupoolte kohustused võivad tuleneda ka: 1) lepingu olemusest ja eesmärgist; 2) lepingupoolte vahel väljakujunenud praktikast; 3) lepingupoolte kutse- või tegevusalal kehtivatest tavadest; 4) hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest.

<sup>183</sup> Kull, I. VÕS § 31/4.3. Komm vlj. 2016.

<sup>184</sup> Kull, I. VÕS § 31/4.2. Komm vlj. 2016. Kommenteeritud väljaandes on lisaks mainitud, et VÕS § 31 lg-e 3 puhul on tegemist imperatiivse sättega, mille kehtivust lepingu suhtes ei või pooled kokkuleppeliselt välistada, kuid kuna lg-d 1–3 on üksnes kirjeldava tähendusega, võivad pooled kokkuleppeliselt seadusest kõrvale kalduda. Vt lk 182.

<sup>185</sup> VÕS § 29 lg 5 kohaselt tuleb lepingu tõlgendamisel tuleb eelkõige arvestada 1) lepingu sõlmimise asjaolusid, sealhulgas lepingueelseid läbirääkimisi; 2) tõlgendust, mille lepingupooled on samale lepingutingimusele varem andnud; 3) lepingupoolte käitumist enne ja pärast lepingu sõlmimist; 4) lepingu olemust ja eesmärki; 5) vastaval tegevus- või kutsealal mõistetele ja väljenditele tavaliselt antavat tähendust; 6) tavasid ja lepingupooltevahelist praktikat.

<sup>186</sup> Kull, I. VÕS § 29/5. Komm vlj. 2016.

sätetatud VÕS § 31 lg-s 3, ei tohi sellise kokkuleppe puhul välistava tingimuse ja lepingus sisalduvate teiste lepingutingimuste tõlgendamisel arvestada lepingu sõlmimise asjaolusid, lepingueelseid läbirääkimisi ega poolte varasemaid tahteavaldusi ja käitumist, eeldusel, et sellise kokkuleppe tagajärjeks ei ole hea usu põhimõtte vastasus.

Järelikult kui lepitakse kokku, et välistava tingimuse korral ei või lepingueelseid läbirääkimisi kasutada välistava tingimuse ega teiste lepingutingimuste tõlgendamisel, siis ei saa eelmainitud näite puhul pidada valguskaablit vajalikuks kommunikatsiooniks. Näib, et selline kokkulepe on lubatud, kuigi võimaldab müüjal pahauskselt vastutust välistada enda vastutuse, sest kui välistava tingimusega välistatakse lepingueelsed lubadused asja omaduste suhtes, st need ei sisaldu kirjalikus lepingus ning lepingueelseid läbirääkimisi ei saa samuti kasutada lepingu tõlgendamisel, siis ei saa varasemad lubadused asja suhtes lepingu osaks.

Seega tuleb hinnata, millal võiks olla õigustatud välistavale tingimusele tuginemist lugeda pahauskseks käitumiseks. Välistava tingimuse pahauskse kasutamise kaasi autori andmetel Eesti kohtupraktikast ei leidu. Samas välistava tingimuse kasutamine võib olla hea usu põhimõttega vastuolus nagu iga teiseingi tingimuse kasutamise.<sup>187</sup> Lepingueelse vastutuse kohaldumise teatamiskohustuse rikkumise osas võib küll kokkuleppeliselt välistada välistava tingimuse kasutamisega, kuid sealjuures tuleb arvestada seadusest tulenevate piirangutega,<sup>188</sup> eelkõige VÕS § 106 lg-ga 2 ja VÕS § 221 lg-ga 2. Välistavale tingimusele tuginemise pahausksus võimaldaks küll kohtul jätta see tingimus kohaldamata, kuid seda tingimusel, et on võimalik tõendada lepingueelseid lubadusi, kinnitusi või kirjeldusi. Kui neid ei ole antud kirjalikult või kirjalikult taasesitatavas vormis, vaid ainult suuliselt, siis võib müüja pahausksuse tõendamise olla keeruline. Välistav tingimus ei tähenda, et olukorras, kus leping on sõlmitud, võiks välistav tingimus tähendada ka müügilepingu imperatiivsete erisätete kohaldamata jätmist (nt VÕS § 221 lg 2). Vaidluse korral peab erinormide kohaldumise eelduseks vajalikud asjaolud esitama pool, kes kokkuleppe tühisusele või sellele tuginemise lubamatusele tugineb.<sup>189</sup> Ka pahausksele välistavale tingimusele tuginemise lubamatust peab tõendama isik, kes pahausksusele tugineb.

---

<sup>187</sup> Vt välistavale tingimusele tuginemise keelu kohta hinna alandamisel Uustalu, H. Hinna alandamine õiguskaitsevahendina. Magistritöö. Tallinn, 2007, lk 31–32.

<sup>188</sup> Parrest, I. Lepingueelne teatamiskohustus. Lepingueelse teatamiskohustuse funktsioonid, piiritlemise probleemid ja rikkumise tagajärjed. Magistritöö, 2005, lk 101.

<sup>189</sup> RKTko 3-2-1-50-15, p 20.

### 2.3. Ülevaatomiskohustus

Vastutust võib piirata või välistada ka tingimustes, mis puudutavad ostja ülevaatomiskohustust. Kuna müüja ei vastuta VÕS § 218 lg 4 järgi asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma, siis tuleb eristada asja ülevaatomist enne ja pärast lepingu sõlmimist. Enne lepingu sõlmimist on ostjal võimalik asja lepingutingimustele mittevastavusest teada saada kahel viisil: 1) müüja teatab ostjale, et asi ei vasta lepingutingimustele; või 2) ostja avastab mittevastavuse asja ülevaatomise käigus. Esimese viisi eelduseks on see, et müüja teab asja lepingutingimustele mittevastavusest ja teatab sellest ka ostjale. Kui pärast seda sõlmitakse müügileping, siis üldjuhul loetakse, et puuduste olemasolu osas oli poolte vahel kokkulepe, mistõttu vastab asi vaatamata puudustele lepingutingimustele ja müüja nende eest ei vastuta.

Teise viisi puhul sõltub ostja teadmine või teadma pidamine asja puudustest asja ülevaatomisest, st kui ostja asja üle ei vaata, siis ta ei tea ega peagi teadma asjal olevaid puuduseid. Selline eeldus kehtib aga ainult siis, kui ostjal ei ole kohustust asja üle vaadata. Seadusest tulenevalt on asja ülevaatomiskohustus ainult majandus- või kutsetegevuses tegutseval isikul (VÕS § 219 lg 1).

Riigikohus on märkinud, et VÕS § 14 lg 2 kohaldamisel tuleb arvestada sellega, kas ostja võinuks saada andmeid (mh avastada puudusi) temalt eeldatava hoolsusega üldiselt väliselt müügieset ja müüja esitatud andmeid üle vaadates ehk kas puudused, mida ostja oleks saanud ise avastada, olid varjatud puudused või mitte.<sup>190</sup> Seetõttu on oluline vahet teha puudustel, mida ülevaatomise käigus on võimalik avastada ja puudustel, mille avastamine ülevaatomisel on äärmiselt keeruline või lausa võimatu. Kui tuua näiteks kinnisvaratehingu, siis nn tavapärase ülevaatomise käigus on võimalik teada saada üksnes kinnisasja visuaalsel vaatlemisel avastatavatest ilmsetest puudustest.

Kui tegemist on varjatud puudusega, tekib küsimus, millised on müügilepingus need asjaolud, millistest teada saamine on mõistlikult võimalik ostjal endal. VÕS § 14 lg 2 teise lause järgi ei pea müüja teatama nendest asjaoludest, mille teatamist ostja ei saa mõistlikult oodata. Näiteks

---

<sup>190</sup> RKTko 3-2-1-50-15, p 18

avalikest registritest saadavad andmed on ostjale kättesaadavad ja müüja ei peaks olema kohustatud nendest teavitama. Selleks, et piirata oma vastutust võib müüjal olla huvi panna avalike registritega tutvumise kohustus ostjale. Siit omakorda tekib küsimus, kas pooled võivad kokku leppida, et avalikest registritest saadavaid andmeid peab kontrollima ostja?

Tänapäeval on ostjal võimalik kinnisasja kohta teavet saada avalikest andmebaasidest, nt ehitisregistrist<sup>191</sup> ja kinnistusraamatust<sup>192</sup> on võimalik näha kinnisasja andmeid ning transpordiameti e-teenindusest<sup>193</sup> on võimalik kontrollida sõiduki tehnilisi andmeid ja ajalugu, sh läbisõitu, tehnoülevaatusi ja sõidukiga tehtud toiminguid. Kui ehitisregistrist ja transpordiameti e-teenindusest on andmed saadaval tasuta, siis kinnistusraamatus tuleb päringu eest tasuda 1–3 eurot vastavalt päringu liigile. Seega on need kättesaadavad teenused, mille maksumus kinnistusraamatu puhul ei ole kõrge, st ei ole ebamõistlik oodata, et ostja ise kogub vajaliku teabe. Tegemist on allikatega, mida ostja saab ise kontrollida ning millest on võimalik ka teada saada, kas müüja kinnitused on tõesed või milliseid asjaolusid ei ole müüja ostjale edastanud. Seetõttu võib avalike andmebaaside kontrollimist vähemalt tavalise ettevõtja puhul arvestada oodatava hoolsuse hulka. Tulenevalt TsÜS §-st 95 võivad pooled kokku leppida esitatava informatsiooni mahus ja esitamise põhimõtetes, mis tähendab, et võidakse kokku leppida ostja kohustuses kontrollida avalikest registritest kättesaadavat informatsiooni. Sellisel juhul ei vastuta müüja selle eest, kui ostja avalikest andmetes olevaid puuduseid ei märka, sest ostja oleks pidanud nendest teadma VÕS § 218 lg 4 järgi.

Ühtlasi on võimalik kokku leppida, et ostja peab asja üle vaatama või selle üle vaadata laskma, st ostjal on ülevaatomiskohustus või ostja on kohustatud teostama ekspertiisi.<sup>194</sup> Kui tegemist on tarbijalemüügiga, siis sellist kohustust tarbijale panna ei saa tulenevalt VÕS § 237 lg-st 1. Seadusest tulenev ülevaatomiskohustus on üksnes majandus- või kutsetegevuses tegutsevatel isikutel (VÕS § 219 lg 1), kes peavad asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma, ei ole müüjal võimalik vastutust piirata või välistada kokkuleppega, millega lühendatakse majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostja ülevaatomise tähtaega. Müüja saab sellisel juhul vastutust piirata või välistada leppides kokku asja lepingutingimustele

---

<sup>191</sup> Arvutivõrgus: [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)

<sup>192</sup> Arvutivõrgus: [www.rik.ee/et/e-kinnistusraamat](http://www.rik.ee/et/e-kinnistusraamat)

<sup>193</sup> Arvutivõrgus: <https://eteenindus.mnt.ee/public/soidukTaustakontroll.jsf>

<sup>194</sup> Vt ka Sein, K. 2021. Lk 99.



mittevastavusest teatamise tähtajas seaduses sätestatust erinevalt (VÕS § 220 lg 1)<sup>195</sup>, kuid kokkulepitud tähtaeg ei tohi olla ebamõistlik VÕS § 106 lg-e 2 järgi. Järelikult on ülevaatamiskohustust või ekspertiisi läbiviimise kohustust võimalik rakendada üksnes füüsilisest isikust lepingupoole puhul.

Riigikohus on selgitanud, et kuna füüsilisest isikust korteriomandi ostjal ei ole asja ülevaatamise kohustust ei enne ega pärast müügilepingu sõlmimist, on ebaõige järeldada, et ostja pidi enne müügilepingu sõlmimist toimunud asja ülevaatuse käigus asja omadustest teada saama ja nendega müügilepingu sõlmimisel arvestama.<sup>196</sup> Kui aga pooled lepivad kokku ostja ülevaatamiskohustuses ja ostja asja üle ei vaata või ülevaatamise käigus ilmseid puuduseid ei märka, siis loetakse, et ta oleks pidanud nendest teadlik olema, st ostja oli raskelt hooletu (VÕS § 218 lg 4). Sellisel juhul on müüja vastutus ilmsete puuduste eest välistatud.<sup>197</sup> Analoogia korras võib ka ekspertiisi läbiviimise kohustuse olemasolu korral omistada eksperdi poolt ülevaatamisel saadud informatsiooni ostjale.

Küsimusi tekitab aga see, kui põhjalikult peab ekspert asja üle vaatama, st kas ta peab avastama ka varjatud puudused? Riigikohus on märkinud, et kui asi vaadatakse üle enne müügilepingu sõlmimist ja müügilepingus märgitakse, et ostja on asja eelnevalt üle vaadanud, siis tuleb eeldada, et ostja nõustus asja ostma koos ülevaatamisel avastatud puudustega, ilma et neid puudusi oleks müügilepingus märgitud.<sup>198</sup> Siinkohal on kõne all asja ilmsed puudused. Varjatud puuduseid aga tavapärase ülevaatamise käigus pole üldjuhul võimalik avastada isegi ostja eeldatavat hoolsust rakendades, mis tähendab, et ostja ülevaatamiskohustuse või ekspertiisi läbiviimise kohustuse olemasolu ei mõjuta ostja teadmist või teadma pidamist varjatud puudustest. Ei saa eeldada, et ekspert peab ülevaatamise käigus avastama maja soojustuse, küttesüsteemi, konstruktsiooni vms puudused. Siiski võib teatud juhtudel olla võimalik kokku leppida ülevaatamise teostamise viis selliselt, mis võimaldab varjatud puudused avastada. Võime järeldada, et ülevaatamiskohustuse või ekspertiisi läbiviimise

---

<sup>195</sup> VÕS §-des 219–221 sätestatu tuleneb eelkõige õiguskindluse saavutamise eesmärgist, sest müüja jaoks on oluline teadmine, et pärast teatud aja möödumist tema vastu enam asja puudustele tuginedes nõudeid esitada ei saa. Ostja puudustele tuginemise võimaluse aeg ei tohiks seega olla väga pikk. Vt täpsemalt Karu, P. Asja ülevaatamise ja lepingutingimustele mittevastavusest teatamise kohustus: täitmise aeg. *Juridica* VI/2007, lk 378.

<sup>196</sup> RKTko 3-2-1-71-07, p 13.

<sup>197</sup> Kui on kokku lepitud ostja ülevaatamiskohustuses ja ostja asja üle ei vaadanud, võib VÕS § 221 lg 1 järgi ostja lepingutingimustele mittevastavusele ikkagi tugineda, kui 1) asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu; 2) müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale.

<sup>198</sup> RKTko 3-2-1-71-07, p 13.

kohustuse kokkuleppega pole müüjal üldjuhul võimalik välistada vastutust varjatud puuduste eest.

Müüja võib enda vastutust piirata või selle välistada ka ostja teavitamiskohustuste kaudu selliselt, et lepitakse kokku seaduses sätestatud lühem tähtaeg asja ülevaatamiseks ja selle käigus avastatud puudustest teatamiseks. Riigikohtu kolleegium on aga selgitanud, et poolte kokkulepe, mis välistab täielikult ostja õigused puuduste ilmumise korral, kui neist ei teavitata müüjat lühikese aja jooksul pärast kauba vastuvastuvõtmist, sõltumata puuduste iseloomust, võib olla vastuolus VÕS § 106 lg-ga 2 ja seega tühine.<sup>199</sup> VÕS § 220 lg 1 kohaselt peab ostja teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Erinevalt majandus-kutsetegevuses ja kahe füüsilise isiku vahel sõlmitud müügilepingutest on vastutust reguleerivate kokkulepete sõlmimine tarbijalemüügilepingus oluliselt piiratud. Nii on tarbijal õigus teatada asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai mittevastavusest teada (VÕS § 220 lg 1 ls 2). Tegemist on imperatiivse normiga, st seda ei saa kokkuleppeliselt lühendada. Riigikohus on osundanud, et mõistlik aeg puuduse avastamise ja müüjale teatamise vahel sõltub puuduse iseloomust. Ilmest puudusest peab ostja müüjale üldjuhul teatama kohe pärast asja enda valdusse saamist, kuid sellisest puudusest, mille avastamine eeldab asja kasutamist (varjatud puudus), peab ostja teavitama müüjat siis, kui tal oli mõistlik võimalus puudus avastada.<sup>200</sup>

Kokkuvõtlikult ei võimalda asja ülevaatamisega seotud kokkulepped olulisel määral välistada või piirata müüja vastutust. Seadusest tulenev ülevaatamiskohustus on ainult majandus- või kutsetegevuses tegutsevatel isikutel, kes peavad asja üle vaatama viivitamatult, mistõttu ei saa selle kohustuse ülevaatamise tähtaega lühendada. Sellisel juhul on võimalik lühendada seadusest tulenevat asja mittevastavusest teavitamise tähtaega, kuid seda saab tulenevalt VÕS § 106 lg-st 2 lühendada ainult mõistlikkuse piirides. Seadus ülevaatamiskohustust tarbija jaoks ei sätesta, kuid tarbijalemüügi puhul vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmneb kahe aasta jooksul asja üleandmisest ostjale (VÕS § 218 lg 2 ls 1). See tähendab, et kui tarbija võtab ostetud asja kasutusele alles kahe aasta pärast ning seejärel ilmneb asjal puudus, siis ei või ta asja puudusele tugineda VÕS § 220 lg 3 järgi. Ka seda tähtaega ei saa lepinguga lühendada tarbija kahjuks vastavalt VÕS § 237 lg-le 1. Kuna

---

<sup>199</sup> RKTko 3-2-1-50-06, p 19.

<sup>200</sup> RKTko 2-17-7157/40, p 13.

seadusest tulenev ülevaatomiskohustus puudub ostjate puhul, kes sõlmivad lepingu väljaspool majandus- või kutsetegevust ja puuduvad selle kohased imperatiivsed normid, on müüjal ja ostjal võimalik kokku leppida ülevaatomiskohustuses või ekspertiisi teostamise kohustuses, mis peaks vähendama müüja vastutust. Ülevaatomiskohustuse või ekspertiisi läbiviimise kohustuse olemasolu korral loetakse, et ostja oleks pidanud ilmsetest puudustest teadma, isegi kui ta asja üle ei vaata või ekspertiisi ei teosta. Varjatud puuduste eest vastutuse piiramine või välistamine ülevaatomiskohustuse kokkuleppega pole lubatud, kuid ei ole otseselt ka välistatud, kui lepitakse kokku ülevaatomise viisis ja see võimaldab varjatud puudusi avastada.

#### **2.4. Tõendamiskoormis ja selle jagamine**

Käesolevas alapeatükis eristatakse materiaalõiguslikku tõendamiskoormise jagamist, menetlusõiguslikku tõendite kasutamist ja tõendamiskoormist kohtumenetluses. Kuivõrd tõendamiskoormis ja tõendite kasutamine on tihedalt seotud poolte vastutuse tekkimisega, siis tuleb analüüsida vastutuse piiramise või välistamise võimalusi tõendamiskoormise jagamise ja lubatavate tõendite kasutamise kaudu. Kui üldiselt peab rikkumist tõendama pool, kes sellele tugineb, siis millisel määral on tõendamiskoormuse jagamise ning esitatavate tõendite ja nende hindamise osas võimalik kokkuleppel seadusest kõrvale kalduda, et see ei väljuks VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud piirides, st et oleks kehtiv?

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 229 lg 1 järgi on tsiviilasjas tõendiks igasugune teave, mis on seaduses sätestatud protsessivormis ja mille alusel kohus seaduses sätestatud korras teeb kindlaks poolte nõudeid ja vastuväiteid põhjendavad asjaolud või nende puudumise, samuti muud asja õigeks lahendamiseks tähtsad asjaolud. Tõendamisega lahendatakse seega reeglina minevikuga seotud faktilisi asjaolusid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku kommentaaride kohaselt lahendatakse faktiküsimusi nii füüsilise maailma seisundite ja sündmuste osas kui ka asjaosaliste psüühiliste seisundite osas (nt küsimus poolte tahtest või sellest, mida üks või teine lepingupool lepingut sõlmides teadis).<sup>201</sup>

TsMS § 230 lg 1 ls 1 järgi peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited, kui seadusest ei tulene teisiti. TsMS

---

<sup>201</sup> Kangur, A. TsMS § 229/3.1.a. –Tsiviilkohtumenetluse seadustik I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2017.

kommentaaries on selgitatud, et tõendamiskoormuse jaotus kujutab endast tõendamata jätmise riski jagamist. See tähendab, et pool, kellel lasub tõendamiskoormus, peab arvestama, et kui ta kohut ei veena enda kasuks otsustama, teeb kohus otsuse tema kahjuks isegi siis, kui vastaspool samuti ühtki tõendit ei ole esitanud. Seega on tõendamiskoormuse teiseks pooleks sisuliselt seadusest tulenev presumptsioon, et tõendamiskoormust kandva poole esitatud faktiväited ei ole õiged.<sup>202</sup>

Lepingupoolel võivad siiski kokku leppida tõendamiskoormuse jaotuse erinevalt seaduses sätestatust ja selle, millised on tõendid, millega mingit asjaolu võib tõendada, kui seadusest ei tulene teisiti (TsMS § 230 lg 1 ls 2). Täpsemalt reguleerib selliste kokkulepete lubatavust TsMS § 232 lg 1, mille järgi hindab kohus seadusest juhindudes kõiki tõendeid igakülgelt, täielikult ja objektiivselt ning otsustab oma siseveendumuse kohaselt, kas menetlusosalise esitatud väide on tõendatud või mitte, arvestades muu hulgas poolte kokkuleppeid tõendamise kohta. VÕS § 232 lg 2 järgi pole ühelgi tõendil kohtu jaoks ette kindlaksmääratud jõudu, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti. Sellest tulenevalt võivad pooled leppida kokku nii tõendamiskoormuse jaotuses kui ka selles osas, milliseid on lubatavad tõendid ja kuidas neid kohtu poolt hinnatakse ehk milline on nende tõendite kaal ja kas tõenditel on kindlaksmääratud jõud. Viimase puhul on tegu selliste kokkulepetega, kus pooled määravad, et mingi tõend on n-ö täielik tõend ehk seda pole võimalik teiste tõenditega ümber lükata.<sup>203</sup>

Müügilepingut reguleerivate dispositiivsete sätete puhul on tõendamiskoormuse jagamine ja muud tõendamise seotud kokkulepped üldjuhul lubatud. Tõendamiskoormuse jagamine võimaldab välistada või piirata müüja vastutust, nt kui lepatakse kokku, et ostja võib tõendada mingite asjaolude esinemist üksnes kirjalike/dokumentaalsete tõenditega. Ostja jaoks raskem nõue tõendamise osas (suurem tõendamiskoormus) tähendab müüja jaoks väiksemat tõenäosust, et müüja mingi asjaolu eest lõpuks vastutab.

Järelikult peab ostja puudusega asja üleandmise korral suutma tõendada nii puuduse olemasolu asjal kui ka seda, et puudus või selle põhjus eksisteeris juba asja üleandmise hetkel.<sup>204</sup> Vastutust välistavaid asjaolusid, nagu puuduse põhjustamine ostja poolt, ostja

---

<sup>202</sup> Kangur, A. TsMS § 230/3.2.1. Komm vlj. 2017. Vt ka tõendamiskoormuse kohta CISG-i järgi Kröll, S. The Burden of Proof for the Non-Conformity of Goods Under Art. 35 CISG. Annals of the Faculty of Law in Belgrade International Edition. 2011, lk 166 jj.

<sup>203</sup> Kangur, A. TsMS § 232/3.7.1. Komm vlj. 2017.

<sup>204</sup> Käerdi, M; Kärson, S. VÕS § 218/3.2.1. Komm vlj. 2019.

teadmine puudusest, vastutust piirav kokkulepe või puudusest õigel ajal teatamata jätmine, peab esitama ja tõendama müüja.<sup>205</sup> Tsiviilasjas nr 2-17-7157/40, kus oli vaidlus vedajale transportimiseks üle antud elektriauto puuduste ja nende tõendamise osas, osundas Riigikohtu kolleegium, et lepingutingimustes toodud asja omadusi, puuduse iseloomu ning selle avastamise ja puuduse põhjuseid arvestades võib tõendatuse korral olla ostja tõendamiskoormuse täitmiseks piisav, kui ta muudab usutavaks, et sellise puuduse tekkimine vedamise tagajärjel oli lähtudes puuduse olemusest ja vedamise tingimustest väga ebatõenäoline. Vastuväiteid sellele peab TsMS § 230 lg 1 järgi sellisel juhul tõendama kostja.<sup>206</sup>

Seaduses võib olla sätestatud ka ümberpööratud tõendamiskoormuse jaotus, mis tähendab, et mingi asjaolu eeldamise korral (presumptioon) peab eelduse ümber lükkama pool, kelle kahjuks eeldus on seatud. Üldiselt on tõendamiskoormuse ümberjaotamise põhjuseks see, et teatud tingimustes tekivad tõendid ühe poole kätte või tal on muul põhjusel mingit asjaolu lihtsam tõendada, mistõttu oleks ebamõistlikult koormav nõuda tõendite esitamist teise poole käest.<sup>207</sup>

Näiteks sätestab VÕS § 218 lg 2 ls 2, et tarbijalemüügi puhul eeldatakse, et kuue kuu jooksul asja ostjale üleandmise päevast ilmnenuid lepingutingimustele mittevastavus oli olemas asja üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus asja või puuduse olemusega. Kui tavaliselt peab ostja tõendama, et puudus oli olemas üleandmise hetkel, siis ümberpööratud tõendamiskoormuse juures peab müüja tõendama, et puudus ei olnud olemas asja üleandmise hetkel.<sup>208</sup> Tõendamiskoormuse jagamise individuaalkokkulepe seaduses sätestatust erinevalt tarbija kahjuks on VÕS § 237 lg-e 1 järgi tühine. Tarbijalemüügi puhul on VÕS § 42 lg 3 punktis 11 kohaselt ebamõistlikult kahjustav eelkõige tüüptingimus, millega piiratakse ebamõistlikult teise lepingupoole õigust kasutada tõendeid või pannakse talle tõendamiskohustus, mis seaduse kohaselt lasub tingimuse kasutajal.<sup>209</sup>

---

<sup>205</sup> RKTko 3-2-1-129-12, p 16.

<sup>206</sup> RKTko 2-17-7157/40, p 14.

<sup>207</sup> Kangur, A. TsMS § 230/3.2.3.1. Komm vlj. 2017.

<sup>208</sup> Vt ümberpööratud tõendamiskoormise kohta ka Schwenzed, I., Tebel, D. Suspicious, Mere Suspicious: Non-Conformity of the Goods. Uniform Law Review. Oxford University Press, Vol 19, 2014. lk 162–163.

<sup>209</sup> Tõendite kasutamise osas on VÕS § 42 lg 3 p 11 kaalutusõigusega nii tarbijalepingutes kui ka ettevõtjatevahelistes lepingutes. Tarbijalepingutes tuleb tõendite kasutamise ebamõistliku piiramise juures hinnata, millised on tarbija allesjäänud võimalused teatud asjaolu tõendamiseks. Kull, I. VÕS § 42 lg 3 p 11/a. Komm vlj. 2016. See tähendab, et kui tingimuse kasutaja seab tõenditele mingi kindla vorminõude, siis tuleb

Kokkuleppeid tõendamiskoormuse ja tõendide osas piiravad müügilepingu regulatsiooni imperatiivsed normid. Näiteks VÕS § 221 lg 2 kohaldamiseks piisab, kui ostja muudab usutavaks, et müüja pidi teadma asja puudustest, osundades asjaolule, et müüja oli pikemat aega asja kasutanud, mistõttu ta pidi olema puudustest teadlik. Sellisel juhul müüja teadmapidamist eeldatakse ning müüja peab tõendama vastupidist. Teistsugused kokkulepped pole sätte järgi lubatud.

TsMS-i kommentaarides on mainitud, et kasulik on juba nt lepingute sõlmimisel läbi mõelda tõendamiskoormuse jaotus võimaliku vaidluse puhuks, kuna hiljem võib olla hagi esitada kavatseval poolel tõendeid keeruline hankida.<sup>210</sup> Tõendamiskoormuse jagamise kokkulepe peaks seega aitama poolt, kellel võib tõendamisega probleeme tekkida, mistõttu ei tohiks tõendamiskoormuse jagamise kokkuleppe eesmärgiks olla teise poole tõendamise raskendamine selliselt, et see muutuks äärmiselt keeruliseks või võimatuks.

Lepingupoolte kokkulepe tõendamiskoormuse jagamise ja tõendite kindlaksmääramise osas ei tohi väljuda VÕS § 106 lg-e 2 piiridest, st sellised kokkulepped ei tohi olla ebamõistlikud. CISG-ist tulenevate põhimõtete kohaselt peab kumbki pool tõendama kohaldatavate sätete faktilisi eelduseid, millele ta soovib oma nõude või vastuse esitamisel tugineda ning teatud asjaolude esinemise korral peab kumbki pool tõendama neid fakte, mis pärinevad tema mõjusfäärist (nn *proof proximity principle*).<sup>211</sup> Tõendamiskoormuse jaotuse kokkuleppe hindamise n-ö reegel võiks autori arvates olla tuletatav eelpool nimetatud tõendamiskoormuse *proof proximity* põhimõtte kaudu. Näiteks kui mingi asjaolu või sündmuse osas on tõendid ühe poole valduses või muul põhjusel ei ole need teisele poolele kättesaadavad, siis võib selle asjaolu või sündmuse tõendamine olla teise poole jaoks niivõrd raske või võimatu, et kokkuleppega temale tõendamiskoormuse asetamine oleks ebamõistlik ja seega ebaõiglane. Kui kokkulepe väljub oluliselt selle põhimõtte piiridest, on tegemist ebamõistlikult kahjustava kokkuleppega ja on seega tühine VÕS § 106 lg-e 2 järgi.

---

hinnata, kas tarbijalt saab mõistlikult oodata, et tal oleks võimalik sellises vormis tõendeid esitada. Kui ei ole, siis tuleks hinnata, kas tõendile vorminõude esitamine on mõistlikult põhjendatud. Põhjendamatu vorminõude korral piiratakse ebamõistlikult tarbija õigust kasutada tõendeid. Sarnaselt tuleb ka ettevõtjatevahelistes lepingutes hinnata, kas allesjäänud tõenditega on võimalik vaidlusalust asjaolu tõendada. Sealjuures peab tingimuse kasutaja tõendama, et teisel poolel on võimalik teisi tõendeid kasutada. Kui tingimuse kasutaja seda ei tõenda, loetakse tingimus ebamõistlikult kahjustavaks. Seega ei tohi tingimuse kasutaja muuta võimatuks või äärmiselt keeruliseks mingi asjaolu tõendamist.

<sup>210</sup> Kangur, A. TsMS § 230/3.2.3.5.a. Komm vlj. 2017.

<sup>211</sup> Kröll, S. The Burden of Proof for the Non-Conformity of Goods Under Art. 35 CISG. Annals of the Faculty of Law in Belgrade. International Edition. 2011, lk 171.

Lisaks tõendamiskoormuse jagamise kokkuleppele on tõendamiskoormust võimalik jagada hea usu põhimõttest lähtuvalt kohtu enda poolt. Nii on TsMS-i kommentaarides välja toodud, et sõltuvalt õigussuhte iseloomust ja konkreetse vaidluse asjaoludest võib olla tekkinud olukord, kus tõendamiskoormus langeb poolele, kellel aga selle koormuse kandmiseks võimalust ei ole.<sup>212</sup> Riigikohus on leidnud, et hea usu põhimõttest tulenevalt on võimalik, et asjaolu tõendamise koormus pöörduv eelduste esinemise võimalikkusele viitavate asjaolude esitamise järel ümber, eelkõige kui tõendada tuleb asjaolu, mille esinemine on kostja kontrolli all, hagejal ei ole objektiivselt võimalik tõendeid esitada ja kostja keeldub asjaolu tõendamisele kaasa aitamast.<sup>213</sup>

Kuivõrd hea usu põhimõte on õiguse normina võlaõiguse kõige kõrgem norm, mille puhul on tegemist õiguse kohaldamisega, mida kõigi astmete kohtud saavad teha TsMS-i § 436 lg-e 7, § 652 lg-e 8 ja § 688 lg-e 2 kohaselt,<sup>214</sup> peaks sellest tulenevalt olema kohtutel võimalik ka eelnevalt kokkulepitud tõendamiskoormuse jagamine ümber jagada selliselt, et see oleks hea usu põhimõttega kooskõlas. Riigikohtu otsuses tsiviilasasjas nr 3-2-1-68-18 (p 31) on leitud, et kuigi üldjuhul peab kumbki pool tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited (TsMS § 230 lg 1 esimene lause) võib teatud seotud asjaolude väljaselgitamine olla teise poole kontrolli all, mistõttu on objektiivselt võimatu või vähemasti oluliselt raskendatud selle kohta tõendeid esitada. Sellisel juhul tuleb tõendamiskoormis hea usu põhimõttest tulenevalt ümber jagada.<sup>215</sup> Hea usu põhimõttest lähtuv tõendamiskoormise ümberpööramine võib siiski olla põhjendatud ainult väga erandlikel asjaoludel.<sup>216</sup> Tõendamiskoormuse jaotuse ning lubatud tõendite ja nende hindamise osas peaksid eelkõige olema välistatud kokkulepped, mis ebamõistlikult välistavad teise poole võimalused mingit asjaolu tõendada. Eespool toodud arutlusest lähetudes võime järeldada, et esmalt tuleks kokkuleppe kehtivust hinnata VÕS § 106 lg-st 2 tuleneva mõistlikkuse põhimõtte järgi ning seejärel saab kokkuleppe puhul kaaluda hea usu põhimõtte kohaldamist. Kui tõendamisega seotud kokkulepet võib pidada mõistikuks, peab kohus siiski igal juhul hindama, kas ka mõistlik kokkulepe sisaldab eelmainitud erandlikke asjaolusid, mille põhjal lugeda tõendamiskoormise jagamise või tõendite kasutamise kokkuleppe hea usu põhimõtte vastaseks.

---

<sup>212</sup> Kangur, A. TsMS § 230/3.2.3.4.a. Komm vlj. 2017.

<sup>213</sup> RKTko 3-2-1-173-12, p 17.

<sup>214</sup> Kull, I. VÕS § 6/4.1.1. Komm vlj. 2016.

<sup>215</sup> RKTko 3-2-1-68-16, p 31.

<sup>216</sup> RKTko 3-2-1-103-16, p 22.

### **3. Vastutuse piiramine või välistamine õiguskaitsevahendite kasutamise tingimuste kaudu**

#### **3.1. Õiguskaitsevahendite kasutamise piiramise või välistamise üldised piirangud**

Lepingulise vastutuse piiramine või välistamine võib toimuda õiguskaitsevahendite piiramise või välistamise kaudu. Lepingulise vastutuse puhul on õiguskaitsevahendite eesmärgiks eelkõige lepingu eesmärgi realiseerimine võimalikult suures ulatuses ning alles siis, kui see ei ole võimalik, luua majanduslikult võimalikult lähedane olukord, kus pool oleks olnud kohustuste nõuetekohasel täitmisel.<sup>217</sup> Lisaks võib lepingust tuleneva kohustuse rikkumise korral võlausaldaja huvi piirduda selliste õiguskaitsevahendite kasutamisega, mille eesmärk on likvideerida kohustuse rikkumise negatiivseid tagajärgi.<sup>218</sup>

Õiguskaitsevahendid jagunevad kujundusõigusteks ja nõueteks (VÕS § 101 lg 1). Lepingulise lõpetamise taganemise ja ülesütlemise, hinna alandamise ja kohustuse täitmisest keeldumise puhul on tegemist kujundusõigusega, mis tähendab, et ühel poolel on õigus teise poole nõusolekust sõltumata õigussuhte sisu muuta või õigussuhe lõpetada.<sup>219</sup> Täitmisenõude, kahju hüvitamise ja viivisintressi puhul on tegu nõuetega rikkunud poole vastu.<sup>220</sup> Kuivõrd õiguskaitsevahendite eesmärgid ja rakendamise eeldused on erinevad, analüüsitakse käesolevas peatükis millises ulatuses saab lepingus ette näha õiguskaitsevahendite kasutamise välistamise või piiramise. Õiguskaitsevahendite välistamist või piiramist tarbijalemüügi puhul ei analüüsita, sest VÕS § 237 lg-e 1 järgi on õiguskaitsevahendite välistamise või piiramise kokkulepped tarbijalepingutes tühised.

VÕS § 101 lg-e 2 kohaselt võib võlausaldaja kohustuse rikkumise korral kasutada eraldi või koos kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid, kuid lepinguga võib kokku leppida ka teisiti, st piirata õiguskaitsevahendite kasutamist pooltele sobival viisil. Kuigi VÕS § 101 lg 2 kohaselt ei võta kohustuse rikkumisest tuleneva õiguskaitsevahendi kasutamine võlausaldajalt õigust nõuda kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist, ei sisaldu seaduses üldist piirangut, mis keelaks teisiti kokku leppida.

---

<sup>217</sup> Vt õiguskaitsevahendite kasutamise ja lepingulise vastutuse seoste kohta täpsemalt Volens, U. 2011, lk 30–31. Volens eristab lepinguliste ja lepinguväliste kohustuste rikkumisel kasutatavate õiguskaitsevahendite süsteemi eesmärgi alusel, st vastavalt täitmishuvi versus negatiivsete tagajärgede kõrvaldamine.

<sup>218</sup> Kull jt 2004, lk 189.

<sup>219</sup> Varul jt 2012, lk 52.

<sup>220</sup> Kull jt 2004, lk 214.



VÕS § 106 lg-e 2 piires võib kokku leppida, milliseid õiguskaitsevahendeid ei tohi teine pool kasutada (nö negatiivne kokkulepe) ning milliste õiguskaitsevahendite kasutamine on kohustuse rikkumise korral lubatud (nö positiivne kokkulepe). Vastutuse ulatust võib mõjutada ka kokkulepete kaudu õiguskaitsevahendite kasutamise korra, vormi ja tähtaegade kohta.<sup>221</sup> Keskseks küsimuseks selliste vastutust puudutavate kokkulepete puhul ongi nende seadusega ette nähtud piiride ulatus ehk kui range või leebe vastutuse võib lepingus ette näha ilma, et kohalduks VÕS § 106 lg 2.<sup>222</sup>

VÕS-i kommentaarides on tõstatatud küsimus, kas teatud õiguskaitsevahendi kasutamisoõiguse välistamine kehtib ka juhul, kui rikkumine on tahtlik ning leitud, et iseenesest võiks sellise kokkuleppe kehtivust eeldada, kui seda nö kompenseerivad muud õiguskaitsevahendid.<sup>223</sup> Autor sellise seisukohaga pigem ei nõustuks. Esiteks on VÕS § 106 lg 2 järgi keelatud kokkulepped, millega välistatakse vastutus või piiratakse seda kohustuse tahtliku rikkumise puhuks. Kui lepingutingimuses ei ole märgitud, et va tahtliku rikkumise korral, siis tuleb tingimust tõlgendada. VÕS § 29 lg 8 kohaselt eelistatakse lepingutingimuse tõlgendamisel tõlgendust, mille kohaselt lepingutingimus on seaduslik või kehtiv, kui seadusest ei tulene teisiti. Seega võib välistava tingimuse lugeda kehtivaks ainult nendel juhtudel, kui rikkumine ei ole põhjustatud tahtlikult. Teiseks tuleb arvestada, et tahtlikuks loetakse rikkumist, mille eesmärk on tekitada teisele poolele kahju.<sup>224</sup> Kuna eesmärk kahju tekitada on ebamoraalne, peaks tahtliku rikkumise ebamoraalsus olema õiguslikult relevantne asjaolu, mis peaks mõjutama ka kokkuleppega välistatud või piiratud õiguskaitsevahendite rakendamist ja nende ulatust.<sup>225</sup> Tahtlik rikkumine on oluline eelkõige selle pärast, et lepingust tulenevate kohustuste täitmise motiiv lähtub üldjoontes põhimõttest *pacta sunt servanda* (VÕS § 8 lg 2). Kui pool rikub lepingulist kohustust tahtlikult, on ta sellest põhimõttest oluliselt kõrvale kaldunud ja rikkunud teise poole usaldust. Kuna lepingu sõlmimine tähendab usaldust kahe poole vahel, võime järeldada, et usalduse puudumise korral poleks pooled lepingut sõlminudki. Tahtliku rikkumise korral kasutatakse teise usaldust pahatahtlikult, mille tulemusena kaob usaldus lepingulisest suhtest ja seega huvi selle edasise täitmise vastu. Lepinguõiguse üheks ülesandeks peakski olema poolte lepingulise usalduse säilitamine<sup>226</sup> selliselt, et usalduse kuritarvitamine oleks võimalikult raskete tagajärgedega, mis tähendab

---

<sup>221</sup> Kõve, V. VÕS § 106/4.3.4. Komm vlj. 2016.

<sup>222</sup> Volens, U. 2006. lk 155.

<sup>223</sup> Kõve, V. VÕS § 106/5.1. Komm vlj. 2016.

<sup>224</sup> Kõve, V. VÕS § 104/6.1. Komm vlj. 2016.

<sup>225</sup> Kogelenberg 2012, lk 146.

<sup>226</sup> Kogelenberg 2012, lk 147.

kannatanud poolele võimalust kasutada kõiki seaduses loetletud õiguskaitsevahendeid. Kogelenberg on samuti seisukohal, et tahtliku rikkumise osaliseks saanud poolel peab olema võimalik kasutada võimalikult palju õiguskaitsevahendid, et saavutada ideaalsele olukorrale lähedane olukord.<sup>227</sup>

Õiguskaitsevahendite kasutamiseks ettenähtud kasutamise korra, tähtaegade ja vormi kindlaks määramine ei tohi olla samuti teist poolt ebamõistlikult kahjustav. Teatud õiguskaitsevahendite kohaldamise rangemad tingimused võivad olla kooskõlas seaduses sätestatuga, kui samal ajal on mõistlikul viisil tagatud mingite teiste õiguskaitsevahendite kasutamine. Ebamõistlikuks võib lugeda õiguskaitsevahendite kasutamise korda, tähtaegu ja vormi puudutavad kokkulepped, mis vabastavad võlgniku sisuliselt igasugusest vastutusest ning välistavad võlausaldaja võimalused oma õigusi reaalselt kaitsta.<sup>228</sup> Näiteks on Riigikohtu kollegium leidnud, et poolte kokkulepe, mis lepingu rikkumise korral piirab ostjal õiguskaitsevahendite kasutamise lühikese ajavahemikuga, sõltumata rikkumise iseloomust, võib olla vastuolus VÕS § 106 lg-ga 2.<sup>229</sup>

Kui võrrelda individuaalkokkuleppeid tüüptingimustega, siis viimaste puhul peetakse ebamõistlikult kahjustavaks tingimust, millega välistatakse teise lepingupoole õiguskaitsevahendite kasutamine tingimuse kasutaja suhtes, sealhulgas võimalus tasaarvestada nõudeid, või piiratakse nende kasutamist ebamõistlikult juhuks, kui tingimuse kasutaja jätab lepingust tuleneva kohustuse täitmata või täidab kohustuse mittekohaselt, sealhulgas viivitab täitmisega (VÕS § 42 lg 3 p 2).<sup>230</sup> Sättest tulenevalt eeldatakse ebamõistlikku kahjustamist siis, kui on välistatud või piiratud nende õiguskaitsevahendite kasutamine, mis individuaalkokkulepetes rakenduvad üldjuhul olulise lepingurikkumise

---

<sup>227</sup> Kogelenberg 2012, lk 150. Autori arvates annaks tahtliku rikkumise korral mõne õiguskaitsevahendi välistamine rikkunud poolele justkui õiguse teisele poolele kahju tekitamiseks, sest kui tahtliku rikkumise puhul on mõni õiguskaitsevahend välistatud, siis võib eeldada, et rikkuja soov oligi välistada just tema jaoks kahjulikum (ostja jaoks tõhusaim) õiguskaitsevahend.

<sup>228</sup> Kõve, V. VÕS § 106/5.3.b. Komm vlj. 2016.

<sup>229</sup> RKTko 2-13-57327, p 19.2. Ka VÕS § 42 lg 3 p-i 9 kohaselt peetakse ebamõistlikult kahjustavaks tüüptingimust, millega nähakse teisele lepingupoolele ette ebamõistlikult lühike tähtaeg nõude esitamiseks, sealhulgas määratakse ebamõistlikult lühike lepingust või seadusest tuleneva nõude aegumistähtaeg. Aegumistähtaeg on tüüptingimuste regulatsioonis ebamõistlikult lühike siis, kui vastava kohustuse rikkumine, millest tulenevate nõuete maksmapanek on tähtajaga seotud, ilmneks reeglina või vähemalt sageli alles pärast seaduses sätestatud aegmistähtaja möödumist. Kull, I. VÕS § 42 lg 3 p 9. Komm vlj. 2016.

<sup>230</sup> Direktiivi 93/13/EMÜ lisas sisaldub analoogne säte punktis 1 b: Ebaõiglaseks võib pidada tingimust, mille eesmärk või tagajärg on tarbija õigushüve sobimatu välistamine või piiramine, võrreldes müüja või teenuste osutaja või teise osapoolega, juhul kui müüja või teenuste osutaja jätab täielikult või osaliselt täitmata lepingulised kohustused või täidab neid ebapiisavalt, sealhulgas mis tahes võlanõude hüvitamise võimalus, mis tarbija võib müüja või teenuste osutaja vastu esitada.

korral, so lepingust taganemine, lepingu ülesütlemine või kahju hüvitamine. Seevastu hinna alandamise, leppetrahvi, viivisenõude või täitmisenõude kasutamise välistamist või piiramist ei peaks reeglina pidama ebamõistlikuks.<sup>231</sup> Mingis ulatuses on tühiste tüüptingimuste loetelu VÕS § 42 lg-s 3 mudeliks ka individuaalkokkulepete kehtivuse hindamisel.

Tüüptingimustes tuleb seega üksikute õiguskaitsevahendite välistamise või nende kasutamise piiramise mõistlikkust hinnates võtta arvesse, milliste õiguskaitsevahendite kasutamise õigus on poolele alles jäänud.<sup>232</sup> Sarnaselt peab ka individuaalkokkulepetes võlausaldajale jääma võimalus kasutada sellised õiguskaitsevahendid, millega tal on võimalik taastada olukord, milles ta oleks olnud, kui kohustuse rikkumise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Järelikult tuleb kokkuleppe kehtivuse hindamisel võtta arvesse kokkuleppes väljajäävate õiguskaitsevahendite eesmärki ning reaalselt kohaldamise ja eesmärgi saavutamise võimalust võlausaldaja jaoks, st hinnata, kas ostja saab allesjäänud õiguskaitsevahenditega reaalselt likvideerida kohustuse rikkumise negatiivseid tagajärgi, teisisõnu, luua kohustuse rikkumisele eelnenud majanduslikult võimalikult sarnase olukorra. Vastasel korral on võlgniku vastutus välistatud või piiratud ebamõistlikult VÕS § 106 lg 2 järgi.

Kuna õiguskaitsevahendite puhul saame eristada kahte eesmärki, milleks esmalt on lepingu eesmärgi realiseerimine võimalikult suures ulatuses ja rikkumisele eelnenud majanduslikult võimalikult sarnase olukorra loomine ning seejärel negatiivsete tagajärgede likvideerimine,<sup>233</sup> peaks ideaalis võlausaldaja kasutuses olema õiguskaitsevahendid, millega on võimalik saavutada mõlemad eesmärgid. Esimese eesmärgi täitmiseks saab võlausaldaja esitada täitmisenõude, keelduda kohustuse täitmisest või alandada hinda. Teine eesmärk on täidetav kahju hüvitamisenõudega ja lepingust taganemisega või ülesütlemisega. Negatiivseid tagajärgi aitab lepingust taganemine või ülesütlemine likvideerida eelkõige siis, kui võlausaldaja on kaotanud huvi lepingu edasise jätkamise vastu ja soovib seetõttu lepingu tagasitäitmist, et taastada võlasuhtele eelnenud olukord.

Puudustega asja üleandmise korral ei ole rakendatavad õiguskaitsevahendid omavahelises kindlaksmääratud hierarhilises suhtes, seda nii tarbijalemüügi kui ka mittetarbijalemüügi

---

<sup>231</sup> Kull, I. VÕS § 42 lg 3 p 2/a. Komm vlj. 2016.

<sup>232</sup> Kull, I. VÕS § 42 lg 3 p 2/a. Komm vlj. 2016.

<sup>233</sup> Vt viide 210 ja 211.

puhul,<sup>234</sup> ning samuti puudub õiguskaitsevahendite hierarhia kohustuse mittetäitmise ja täitmisega viivitamise puhul. Seetõttu analüüsitakse järgnevalt õiguskaitsevahendite kasutamise piiramise või välistamise lubatavust eraldi ja koos teiste õiguskaitsevahenditega, et leida vastus küsimusele, millises ulatuses on õiguskaitsevahendite kasutamise välistamine või piiramine lubatud individuaalkokkulepetes. Siinkohal tuleb pöörata tähelepanu asjaolule, et sarnaselt teiste vastutust piiravate või välistavate kokkulepete hindamise puhul, võib ka õiguskaitsevahendite kasutamise välistamise või piiramise kokkuleppe hindamisel tekkida rakendus- ja piiritlemisprobleem, sest kui hinnata kokkuleppe kehtivust sõlmimise aja seisuga, teadmata sealjuures millise rikkumisega on tegemist, nt kas tegemist on olulise lepingurikkumisega või mitte, siis võib kokkuleppe hindamine põhineda valedel asjaoludel, kuna efektiivse õiguskaitsevahendi rakendamine sõltub üldjuhul rikkumise liigist. Seetõttu tuleb ka õiguskaitsevahendite kasutamise piiramise või välistamise kokkuleppe kehtivust hinnata rikkumise aja seisuga.

### **3.2. Täitmisnõude piiramine või välistamine**

Kuna lepingu eesmärgiks on lepingu täitmine, võib küsida, kas on lubatud kokku leppida, et võlgniku lepingurikkumise korral ei ole võlausaldajal õigus nõuda lepingu täitmist ja ta peab seetõttu kasutama teisi õiguskaitsevahendid. Võlaõiguse õpikus on leitud, et lepingupooled võivad eelnevalt kokku leppida, et kohustuse rikkumise korral ei või kannatanud pool nõuda lepingu täitmist.<sup>235</sup> Selline seisukoht läheb vastuollu rahalise täitmisnõude ja lepingu eesmärgiga. Näiteks tundub ebaloogiline kokkulepe, mille järgi müüja ei või nõuda tarnitud kauba eest raha maksmist, kui ostja ei maksa lepingus kokkulepitud rahasummat. Kokkuleppe ebaloomilisus tuleneb sellest, et rahalise kohustuse puhul ei tule põhimõtteliselt kõne alla täitmise võimatus, mis tähendab, et rahalise kohustuse rikkumine ei ole põhimõtteliselt kunagi vabandav.<sup>236</sup> VÕS § 108 lg 1<sup>237</sup> olemusest tulenevalt võibki seetõttu eeldada, et müüjale peab jääma õigus nõuda ostja käest raha maksmist. VÕS § 108 lg 1 reguleerib kõigi rahaliste kohustuste täitmise nõuet (nt ostuhinna või kahju hüvitamisnõue) sõltumata sellest, millisele võlasuhtele ja millisele alusele rahaline nõue põhineb,<sup>238</sup> mistõttu võib rahalise kohustuse

---

<sup>234</sup> Kalamees, P. Hierarchy of Buyer's Remedies in Case of Lack of Conformity of the Goods. *Juridica International*, XVIII/2011, lk 72.

<sup>235</sup> Küll jt 2004, lk 219.

<sup>236</sup> Hussar, A. Lepingu täitmise nõue õiguskaitsevahendina. *Magistritöö* 2006. lk 89.

<sup>237</sup> VÕS § 108 lg 1 järgi võib võlausaldaja nõuda raha maksmise kohustuse täitmist, kui võlgnik rikub sellist kohustust.

<sup>238</sup> Kõve, V. VÕS § 108/6. *Komm vlj.* 2016.

täitmisnõude välistamist pidada üldjuhul keelatuks, kuna täitmisnõue on müüja jaoks tunduvalt vähem koormav õiguskaitsevahend, võrreldes kahju hüvitamise nõudega või lepingust taganemisega.<sup>239</sup>

Täitmisnõude välistamine või piiramine puudutab seega eelkõige VÕS § 108 lg-s 2<sup>240</sup> sätestatud õigust. Ostjal on võimalik esitada täitmisnõue ainult juhul, kui müüja jaoks on täitmine võimalik, täitmine pole müüja jaoks ebamõistlikult koormav või kulukas või kui ostja ei saa mõistlikult saavutada kohustuse täitmisega taotletava tulemuse muul viisil (VÕS § 108 lg 2 p 1–3).<sup>241</sup> Järelikult hõlmab täitmisnõude välistamine või piiramine üksnes olukordi, mis ei sisaldu VÕS § 108 lg 2 punktides 1–3. Kuna mitterahaliste kohustuste rikkumised seisnevad puudustega asja üleandmises, kohustuse mittetäitmisel või täitmisega viivitamises, on ostja täitmisnõude välistamine müüja huvides eelkõige siis, kui ta teab, et ostja täitmisnõude esitamine on tema jaoks kahjulikuma tagajärjega kui teiste õiguskaitsevahendite kasutamine. Tulenevalt müügilepingu olemusest ja VÕS § 106 lg-e 2 sõnastusest ei peaks VÕS § 108 lg-s 2 sätestatud täitmisnõude välistamine olema keelatud, kui ostja saab kasutada teisi õiguskaitsevahendeid, millega saavutada lepingu eesmärk või likvideerida rikkumise negatiivseid tagajärgi.

Puudustega asja üleandmise korral on ostja olulisimaks õiguskaitsevahendiks täitmisnõue VÕS § 222 järgi,<sup>242</sup> mis on olemuselt dispositiivne säte ehk pooled võivad kokku leppida seaduses sätestatust erinevalt.<sup>243</sup> VÕS § 222 lg 1 alusel võib ostja alternatiivselt nõuda puudustega asja parandamist või asendamist, mis tähendab, et kokkulepe parandamis- ja/või asendamisnõude piiramises või välistamises on lubatud. Ühtlasi võivad pooled kokkuleppega kalduda kõrvale VÕS § 222 lg-st 6, mille kohaselt kaotab ostja õiguse nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist, kui ta ei nõua seda müüjalt üheaegselt teatega asja lepingutingimustele mittevastavuse kohta või mõistliku aja jooksul pärast teate esitamist. Näiteks võib kokku leppida, et ostja peab nõudma asja parandamist või asendamist koos teatega asja puuduste kohta ehk välistatakse seaduses sätestatud õigus teatada mõistliku aja jooksul pärast teate esitamist. Kõnealuse kokkuleppe kehtivuse juures tuleb hinnata, kas ostjal

---

<sup>239</sup> Teatud olukordades võib tasu sissenõutavuse piiramine olla siiski õigustatud. Vt täpsemalt Hussar, A. 2006. lk 89–97.

<sup>240</sup> Kui võlgnik rikub kohustust, mis ei seisne raha maksmises, võib võlausaldaja nõuda temalt kohustuse täitmist (VÕS § 108 lg 2 ls 1).

<sup>241</sup> Vt täpsemalt mitterahalise kohustuse täitmisnõude piirangute kohta Hussar, A. 2006. lk 57–77.

<sup>242</sup> Kalamees jt 2017. lk 97.

<sup>243</sup> Käerdi, M. Kärson, S. VÕS § 222/4.

oli mõistlikult võimalik nõuda asja parandamist või asendamist koos teatega asja puudustest. Kalamees jt sõnul on praktikas VÕS § 222 lg 6 rakendmine probleemne, kuna üldjuhul pole juriidiliste teadmisteta ostja teadlik enda kohustusest esitada koos puuduse ilmnemise teatega ka täitmisnõue.<sup>244</sup> Kui pooled on sellises asjas siiski kokku leppinud, siis järelikult on ostja teadlik, et ta peab esitama koos teatega ka täitmisnõude, mistõttu ei saa sellist kokkulepet pidada ebamõistlikult kahjustavaks.

Puudustega asja parandamisnõude välistamise korral võib ostja asja ise parandada ja või lasta seda teha ning nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist (VÕS § 222 lg 5<sup>245</sup>). Pooled võivad ühtlasi kokku leppida, et ostja ei või lisaks parandamisele nõuda parandamisega seotud kulude hüvitamist<sup>246</sup>. Kui ostja nõuab asja asendamist, siis võib eeldada, et puuduse iseloomu tõttu ei soovi ostja asja parandamist. Asja asendamise juures tuleb arvestada VÕS § 222 lõikega 2, mille kohaselt võib muu müügilepingu kui tarbijalemüügi lepingu puhul ostja asja lepingutingimustele mittevastavuse puhul nõuda asja asendamist § 222 lg-s 1 sätestatud tingimustel ainult siis, kui lepingutingimustele mittevastavuse näol on tegemist olulise lepingurikkumisega<sup>247</sup>. Kui kokkuleppega on välistatud nii asja parandamine ja asendamine, on ostjal võimalik saavutada lepingu eesmärk või likvideerida müüja mittekohase täitmise tagajärgi muul viisil, nt hinna alandamisega (VÕS § 112 lg 1), kohustuse täitmisest keeldumisega (VÕS § 111 lg 1), kahju hüvitamise nõudega (VÕS § 115 lg 1 alt 2) või lepingust taganemisega (VÕS § 116 lg 1). Sarnaselt saab ostja täitmisnõude välistamise korral kasutada eelmainitud õiguskaitsevahendeid (va hinna alandamist, kuna hinna alandamise eelduseks on mittekohane täitmine), kui müüja on jätnud lepingu täitmata või viivitanud täitmisega. Sellest võime järeldada, et VÕS § 108 lg-s 2 sätestatud täitmisnõude välistamine ja piiramine ei ole vastuolus VÕS § 106 lg-ga 2.

Kokkuleppega täitmisnõude välistamine koos teiste õiguskaitsevahenditega võib aga piirata või välistada müüja vastutuse ebamõistlikult, sest võib juhtuda, et ostjale ei jää võimalust oma

---

<sup>244</sup> Kalamees jt 2017. lk 97.

<sup>245</sup> VÕS-i kommentaaride kohaselt on VÕS § 222 lg 5 sarnane kahju hüvitamise nõudega, kuid erinevalt kahju hüvitamise nõudest peab ostja esmalt nõudma asja parandamist ning kulud peavad olema nõude esitamise ajaks kantud. Kõve, V. VÕS § 115/11.a. Komm vlj. 2016.

<sup>246</sup> Ostja võib nõuda täitmist asendava kahju hüvitamist kõrvuti VÕS § 222 lg 5 järgse kantud kulutuste hüvitamise nõudega. RKTko 3-2-1-5-12, p 33. Vt ka RKTko 3-2-1-115-04, p 26.

<sup>247</sup> VÕS § 223 lg 1 järgi loetakse müüjat müügilepingut oluliselt rikkunuks muu hulgas ka siis, kui asja parandamine või asendamine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui müüja keeldub õigustamatult asja parandamast või asendamast või ei tee seda mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele mittevastavusest teatamist.

õigusi reaalselt kaitsta kokkuleppes väljajäävate õiguskaitsevahenditega. See tähendab, et õiguskaitsevahendite välistamise kokkuleppega ei tohiks välistada neid õiguskaitsevahendeid, mis on oma olemuselt ja/või eesmärgilt sarnased. Näiteks kui sõlmitakse kokkulepe, millega välistatakse täitmisenõue, hinna alandamine ja kahju hüvitamine ebaolulise puudusega asja üleandmise korral, võib selline kokkulepe olla keelatud VÕS § 106 lg-e 2 tähenduses. Sellisel juhul ei ole lepingust taganemine võimalik olulise lepingurikkumise puudumise tõttu ning kohustuse täitmisest keeldumine on võimalik üksnes siis, kui ostja pole veel ostusummat tasunud.

Olulise lepingurikkumise korral võib seevastu täitmisenõude, hinna alandamise ja kahju hüvitamise välistamine olla lubatud, sest ostjal on võimalik lepingust taganeda. Näiteks on tegemist olulise lepingurikkumisega VÕS § 223 lg 1 järgi, kui ostja soetab puudustega kinnisasja ning müüjal ei õnnestu asja parandamine või ta keeldub selle parandamisest. Tekib küsimus, kas tegemist on samuti olulise lepingurikkumisega, kui müüja annab üle puudustega asja ning samal ajal on välistatud asja parandamis- ja asendamisenõue? VÕS § 116 lg 2 punktist 1 tulenevalt on tegemist olulise lepingurikkumisega, kui müüja kohustuse rikkumise tõttu jääb ostja olulisel määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis. Sealjuures oleks müüja kohustuse rikkumisel pidanud sellist tagajärge ette nägema, sest kokkuleppega oli välistatud asja parandamis- ja asendamisenõue. Samas võib teatud juhtudel lepingust taganemine tuua nt puudustega kinnisasja ostjale rohkem ebamugavusi võrreldes hinna alandamisega või kahju hüvitamise nõude esitamisega. Lepingust taganemine võib ostja jaoks olla mõeldamatu nt siis, kui ostja on juba varasema elukoha maha müünud ehk lepingust taganemise korral puuduks tal eluase. Ostja jaoks oleks vähem koormav, kui ta saaks kinnisasja puudused ise likvideerida ning sellest tulenevalt alandada hinda või esitada kahju hüvitamise nõude. Kahju hüvitamise nõue VÕS § 115 lg 1 alt 2 järgi välistaks täitmisenõude niikuinii VÕS § 108 lg 8 mõistes. Olukord oleks aga teistsugune, kui tegemist oleks vähemväärtusliku asjaga, mille asendamine on pärast lepingust taganemist ja tagasitäitmist lihtsam. Järelikult sõltub mitme õiguskaitsevahendi välistamine korraga soetatud asja olemusest ja väärtusest ning puuduste iseloomust. Lepingu mittetäitmise või täitmisega viivitamise korral oleks lepingust taganemise võimalus ostja jaoks samuti piisavaks õiguskaitsevahendiks.

Kui üldjoontes võib olulise lepingurikkumise puhul täitmisenõude, hinna alandamise ja kahju hüvitamise nõude välistamise kokkulepet pidada lubatavaks, võib teatud asjaolude esinemise

korral selliste õiguskaitsevahendite korraga välistamine olla keelatud, kui kokkulepeest väljajäänud õiguskaitsevahenditega ei ole võimalik saavutada lepingu eesmärki või nende kasutamine on ostja jaoks ebamõistlikult koormav. Nii tulebki iga võlasuhte olemust ja kõiki selle asjaolusid arvesse võttes hinnata, kas ostjale jäävad kokkuleppe kehtimise juures kasutada sobivad õiguskaitsevahendid, mis võimaldaks ostjal saavutada lepingu eesmärk ja taastada rikkumisele eelnenud võimalikult sarnane olukord. Sealjuures ei tohiks kahjustatud poole olukord halveneda. VÕS-i kommentaarides on lisaks mainitud, et sõltuvalt võlasuhte olemusest võib VÕS § 108 kohaldamist piiravale kokkuleppele tuginemine olla keelatud ka VÕS §-i 6 ja TsÜS §-i 138 järgi.<sup>248</sup>

### **3.3. Täitmisest keeldumise piiramine või välistamine**

VÕS § 82 lg-e 5 järgi peavad lepingupooled täitma vastastikused lepingulised kohustused üheaegselt, kui üheaegne täitmine on võimalik ja lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Vastavalt VÕS § 111 lg-e 1 võib üks pool oma kohustuse täitmisest keelduda, kuni teine lepingupool on oma kohustuse täitnud, täitmist pakkunud või andnud täitmiseks tagatise või on kinnitanud, et ta kohustuse täidab, kui lepingupooltel on lepingust tulenevad vastastikused kohustused (vastastikune leping). VÕS §-i 111 eesmärgiks on kohustuse täitmise keeldumise aluseid laiendades tagada teise poole kohustuste täitmine. Säte väljendab üldist põhimõtet, et vastastikuseid kohustusi ei pea täitma isoleeritult, vaid üksnes vastusoorituse (tasu) saamise vastu.<sup>249</sup> Riigikohtu kollegiumi sõnul on vastastikuse lepingu täitmata jätmise vastuväite ehk keeldumise põhiliseks tagajärjeks lepingupoole enda täitmise edasilükkamine, mitte aga sellest lõplik keeldumine.<sup>250</sup>

Müügilepingu puhul on üldjuhul tegemist vastastikuse lepinguga VÕS § 111 lg 1 tähenduses. Näiteks kui ostja on võtnud vastu puudusega asja, võib ta pärast asja puuduse avastamist keelduda ostuhinna tasumisest või teiste kohustuste täitmisest VÕS § 111 lg 1 alusel, sest puudustega asja üleandmine ja ostuhinna tasumine on vastastikused kohustusused VÕS § 111 lg 1 mõistes.<sup>251</sup> Omavahel vastastikuses seoses ei ole müüja kohustus korraldada ehitisega seotud dokumentatsioon ja ostja kohustus maksta, mis tähendab, et ka müügilepingu puhul ei

---

<sup>248</sup> Kõve, V. VÕS § 108/14. Komm vlj. 2016.

<sup>249</sup> Kõve, V. VÕS § 111/1. Komm vlj. 2016.

<sup>250</sup> RKTko 3-2-1-42-12, p 11.

<sup>251</sup> Kalamees jt 2017. lk 96.



ole välistatud müügilepingule tuginedes keelduda ostuhinna maksmise kohustusest VÕS § 110 lg-e 1 alusel.<sup>252</sup>

Seega võib müügilepingu puhul kohaldada ka VÕS § 110 lg-t 1<sup>253</sup>, kui võlgniku ja võlausaldaja nõuete vahel on piisav seos ehk nõuded peavad olema seotud (nn konneksiteedisuhe).<sup>254</sup> Näiteks kui ostja avastab asja puuduse juba üleandmisel, võib ta VÕS § 110 lg 1 järgi keelduda selle vastuvõtmisest. Järelikult võib puudustega asja üleandmise korral ostja keelduda oma kohustuste täitmisest nii VÕS § 110 lg 1 kui ka VÕS § 111 lg 1 alusel.<sup>255</sup> VÕS § 110 lg 1 puhul võib siiski kokku leppida, et täitmisest keeldumine ei ole lubatud, kui nõuded on omavahel seotud.<sup>256</sup> Ühtlasi võivad pooled välistada VÕS §-s 111 sätestatud kohustuse täitmisest keeldumise õiguse üldiselt või ka ainult lg-s 4<sup>257</sup> ette nähtud asjaoludel.<sup>258</sup> Kuivõrd kohustuse täitmisest keeldumise välistamine on üldiselt lubatud, võivad pooled kindlaks määrata ka selle, millised kohustused on vastastikused ja mittevastastikused, piirates sedasi VÕS §-s 111 sätestatud keeldumise aluseid.

Kohustuse täitmisest keeldumine VÕS § 110 ja 111 alusel on võimalik välistada koos teiste õiguskaitsevahenditega, kui ostjale jääb alles mõni õiguskaitsevahend, millega ta saab oma õigusi realselt kaitsta. Müüja kohustuse mittetäitmise ja täitmisega viivitamise puhul peaks olema lubatud välistada täitmisest keeldumise õigus koos täitmisnõudega ja kahju hüvitamisega, sest ostja taganemisõiguse (VÕS § 116 lg 1 ja 2) olemasolu korral on tal võimalik taastada võlasuhtele eelnenud olukord. Lepingust taganemisõiguse välistamine tuleb kõne alla üksnes juhul, kui ostjale on jäetud alles võimalus nõuda kahju hüvitamist. Kahju hüvitamist saab ostja lepingu mittetäitmise või täitmisega viititamise puhul nõuda kui ta on kandnud lepingu täitmisega soetud kulusid.

---

<sup>252</sup> RKTko 3-2-1-5-12, p 43.

<sup>253</sup> VÕS § 110 lg 1: Võlgnik võib keelduda oma kohustuse täitmisest, kuni võlausaldaja on rahuldanud võlgniku sissenõutavaks muutunud nõude võlausaldaja vastu, kui see nõue ei ole piisavalt tagatud ning selle nõude ja võlgniku kohustuse vahel on piisav seos ning seadusest, lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Eelkõige on nõude ja kohustuse vahel piisav seos juhul, kui võlgniku ja võlausaldaja kohustused tulenevad samast õigussuhtest, nendevahelisest eelnevast regulaarsest suhtest või muust piisavast majanduslikust või ajalisest seosest.

<sup>254</sup> Kõve, V. VÕS § 110/5.4.a. Komm vlj. 2016.

<sup>255</sup> Kalamees jt 2017. lk 96.

<sup>256</sup> Kõve, V. VÕS § 110/14. Komm vlj. 2016.

<sup>257</sup> VÕS § 111 lg 4: Lepingupool, kes peab oma kohustuse täitma enne teist lepingupoolt, võib keelduda lepingu täitmisest, kui talle pärast lepingu sõlmimist teatavaks saanud asjaolud annavad piisavalt alust arvata, et teine lepingupool ei suuda oma kohustust täita maksejõuetuse tõttu, või kui teise lepingupooli käitumine kohustuse täitmise ettevalmistamisel või täitmisel või muu oluline põhjus annab alust arvata, et ta oma kohustust ei täida.

<sup>258</sup> Kõve, V. VÕS § 111/11. Komm vlj. 2016.

Kui puudustega asja üleandmise puhul on tegemist olulise lepingurikkumisega ning välistatakse korraga ostja jaoks täitmisest keeldumine, lepingust taganemine ja kahju hüvitamine, võib tegemist olla keelatud kokkuleppega VÕS § 106 lg 2 järgi, sest täitmisnõue olulise lepingurikkumise korral ei vii soovitud tulemuseni (VÕS § 223 lg-s 1 sätestatud olukord), sest asja parandamine/asendamine ei ole võimalik või müüja keeldub sellest ning hinna alandamine ei pruugi kompenseerida ostja kahju. Kui eelmainitud kokkuleppest jätta välja kahju hüvitamise nõue või lepingust taganemine, oleks ostja kasutuses efektiivne õiguskaitsevahend, millega likvideerida müüja lepingurikkumise kahjulik tagajärg.

### **3.4. Hinna alandamise piiramine või välistamine**

VÕS § 113 lg 1 esimese lause kohaselt võib rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Kuna müügilepingutes lasub rahalise maksmise kohustus ostjal, on viivisnõude võimaluse välistamine eelkõige ostja huvides. Sellest tulenevalt ei analüüsita käesolevas töös viivisnõude välistamist. Järgnevalt uuritakse, kuidas on lubatud hinna alandamise välistamine.

VÕS § 112 lg 1 ls 1 sätestab, 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. Sätte sõnastusest võib järeldada, et hinna alandamine on müügilepingu puhul võimalik üksnes puudustega asja üleandmise korral.<sup>259</sup> Hinna alandamise eesmärgiks on mittekohase täitmisega rikutud pooltevaheliste kohustuste tasakaalu taastamine olukorras, kus ostja on mittekohase täitmise vastu võtnud ja ei soovi lepingust taganeda.<sup>260</sup> VÕS-i kommentaaride kohaselt peaks VÕS § 112 olema tervikuna dispositiivne, mis tähendab, et kokkulepped hinna alandamise õiguse välistamiseks peaksid olema lubatud.<sup>261</sup> Näiteks kui puudusega asja üleandmise korral on välistatud hinna alandamine, saab ostja nõuda asja parandamist (VÕS § 222 lg 1) või täitmisest keelduda (VÕS § 111 lg 1). Kui tegemist on olulise lepingurikkumisega, on ostjal võimalus täitmisest keelduda, lepingust taganeda (VÕS § 116) või nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115). Sellisel juhul on ostja kasutuses piisavad õiguskaitsevahendid oma õiguste kaitseks.

<sup>259</sup> Vt ka Kõve, V. VÕS § 112/4.4. Komm vlj. 2016.

<sup>260</sup> RKTko 3-2-1-131-05, p 18.

<sup>261</sup> Kõve, V. VÕS § 112/9. Komm vlj. 2016.

Sõltuvalt asjaoludest peaks hinna alandamise välistamine koos teiste õiguskaitsevahendite välistamisega olema piiratud. Näiteks on Uustalu leidnud, et probleem tekib siis, kui välistatakse hinna alandamine ja kahju hüvitamine.<sup>262</sup> Kalamees tõi välja, et „hinna alandamise õigust ei ole kahju hüvitise suuruse piiramisega sarnaselt kitsendatud ja sellest tulenevalt võib hinna alandamine teatud juhtudel olla võlausaldajale kasulikum õiguskaitsevahend“.<sup>263</sup> Samas ei saa öelda, et iga kokkulepe, millega välistatakse hinna alandamine ja kahju hüvitamine, on keelatud. Pigem sõltub hinna alandamise ja kahju hüvitamise välistamise kokkuleppe kehtivus sellest, millise rikkumisega on tegemist.

Väheolulise puudusega asja üleandmise juures peaks VÕS § 106 lg 2 järgi olema keelatud, kui lisaks hinna alandamisele ja kahju hüvitamisele välistatakse täitmisenõue ja täitmisest keeldumine, sest lepingust taganemine eeldab olulist lepingurikkumist. Siinkohal tekib jälle küsimus rikkumise olulisuse tuvastamise võimalusest läbi õiguskaitsevahendi, mida pooled on lepinguliselt välistanud. Nt kui lepatakse kokku, et ostja ei saa ka väheolulise puudustega asja üleandmise korral esitada täitmisenõuet, siis võib olla tegemist olulise lepingurikkumisega VÕS § 223 lg 1 ja VÕS § 116 lg 2 p 1 mõistes. Väheolulise rikkumise puhul võib ka ainult hinna alandamise ja kahju hüvitamise välistamine olla lubamatu, kui ostjal pole täitmisenõudega ja täitmisest keeldumisega võimalik oma õigusi realselt kaitsta. Kui puudusega asja üleandmise puhul on tegemist olulise lepingurikkumisega, on ostja jaoks piisavaks õiguskaitsevahendiks lepingust taganemine, mis tähendab, et lisaks täitmisenõude ja täitmisest keeldumisele peaks ka hinna alandamise ja kahju hüvitamise välistamine olema VÕS § 106 lg 2 järgi lubatud.

### **3.5. Kahju hüvitamise nõude piiramine või välistamine**

VÕS-is on toodud kaks erinevat kahju hüvitamise nõuet. Kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist, välja arvatud juhul, kui võlgnik kohustuse rikkumise eest ei vastuta või kui kahju ei kuulu seadusest tulenevalt muul põhjusel hüvitamisele (VÕS § 115 lg 1). Pavelts selgitab, et „...kahjuks täitmise asemel tuleb lugeda sellised kahjud, mille tekkimise oleks nõude esitamise hetkel rikkumise heastamisega saanud ära hoida, selle tekkimist ennetada, vältida või kõrvaldada. Kahjuks täitmise kõrval tuleb aga lugeda sellised

---

<sup>262</sup> Uustalu, H. 2007. lk 53.

<sup>263</sup> Kalamees, P. Hinna alandamine õiguskaitsevahendina. Doktoritöö. 2013. lk 94.

kahjud, mis võlausaldajale on nõude esitamise hetkeks lõplikult tekkinud.<sup>264</sup> Seega tuleb küsida, mida tähendab kahju hüvitamise nõudeõiguse välistamine või piiramine?

Kahju hüvitamise nõudeõiguse välistamine või piiramine on üldjoontes lubatud<sup>265</sup> ning see võib seisneda nõudeõiguse välistamises tervikuna või hüvitatava kahju liigi või summa, sh hinnavahe hüvitamise (VÕS § 135 lg 1<sup>266</sup>) piiramises või välistamises mõistlikkuse piirides. Kuivõrd lepinguliste suhete puhul ei saa üldjuhul kahju hüvitamist täitmise asemel (VÕS § 115 lg 1 alt 2) lugeda esmaseks nõudeks, ei tohiks selle välistamine teiste õiguskaitsevahendite säilitamise puhul probleeme tekitada.<sup>267</sup> Järelikult võib teatud juhtudel kahju hüvitamise nõudeõiguse välistamine koos teiste õiguskaitsevahenditega olla keelatud.

Eelkõige peaks VÕS § 106 lg-e 2 järgi olema keelatud, kui kokkuleppega välistatakse kahju hüvitamine ja lepingust taganemine. VÕS § 115 lg 1 alt 2 järgi kahju hüvitamise nõue toob sarnaselt lepingust taganemisele kaasa müügilepingu täitmise kohustuse lõppemise, mis tähendab, et ostjat loetakse müügilepingust taganenuks.<sup>268</sup> Järelikult on mõlema õiguskaitsevahendi kohaldamise eeldused ja eesmärgid sarnased – neid saab kasutada, kui tegemist on olulise lepingurikkumisega (VÕS § 116 lg 2 p 1–4) ja kui ostja soovib lepingust taganeda.<sup>269</sup> Sellest tulenevalt ei tohiks üheaegselt kahju hüvitamist ja lepingust taganemist kui olemuslikult sarnaseid õiguskaitsevahendeid kokkuleppeliselt välistada, vastasel korral ei jää ostja kasutusse efektiivseid õiguskaitsevahendid. Kahju hüvitamise välistamine koos täitmisenõude, täitmisest keeldumise ja hinna alandamisega on ilmselt VÕS § 106 lg-e 2 järgi lubatud, seda nii puudusega asja üleandmisel, kohustuse mittetäitmise kui ka täitmisega viivitamise puhul.

Lisaks kahju hüvitamise ja teiste õiguskaitsevahendite välistamisele võib lepingus ette näha kahju hüvitise nõudeõiguse piiramise, sätestades lepingutingimustes, et kahju ei hüvitata hooletusest või raskest hooletusest tekkinud kahju korral, hüvitamisele kuulub ainult otsene

---

<sup>264</sup> Pavelts, A. Kahju hüvitamise nõue täitmise asemel: piiritlemine ja eeldused. *Juridica* 9/2017, lk 608.

<sup>265</sup> Kõve, V. VÕS § 115/12. *Komm vlj.* 2016.

<sup>266</sup> VÕS § 135 lg 1 sätestab, et kui kahjustatud lepingupool tegi pärast lepingust taganemist mõistliku aja jooksul ja mõistlikul viisil tehingu, millega ta saavutas sama eesmärgi, mida peeti silmas lepinguga, millest taganeti (asendustehing), võib kahjustatud lepingupool kohustust rikkunud lepingupoolelt kahjuhüvitisena nõuda lepingujärgse hinna ja asendustehingust tuleneva hinna vahe tasumist.

<sup>267</sup> Kõve, V. VÕS § 115/12. *Komm vlj.* 2016.

<sup>268</sup> Kalamees jt 2017. lk 107.

<sup>269</sup> Kalamees jt 2017. lk 107.

varaline kahju, saamata jäänud tulu<sup>270</sup> või kahju maksimumsumma, nt müüja vastutus lepingu rikkumise korral on piiratud müügihinnale vastava summaga.<sup>271</sup> Tüüptingimuste regulatsiooni järgi peetakse ebamõistlikult kahjustavaks eelkõige tüüptingimust, millega välistatakse tingimuse kasutaja seadusest tulenev vastutus või piiratakse seda juhuks, kui kahju tekitatakse tahtlikult või raske hooletuse tõttu (VÕS § 42 lg 3<sup>272</sup> p 1).<sup>273</sup> Nii VÕS § 42 lg 3 p 1 kui ka VÕS § 106 lg 2 keelavad tahtlikult tekitatud kahju välistamise, kuid erinevalt tüüptingimustest, on VÕS § 106 lg-e 2 järgi raskest hooletusest tekitatud kahju välistamine lubatud. Hooletusest tekitatud kahju piiramine või välistamine on samuti lubatud, seda ka tüüptingimustes.<sup>274</sup> Seega on lubatud kokku leppida teatud kahju hüvitamise eeldustes eraldi.

Keelatud võib olla tingimus, millega nähakse ette, et kahju hüvitatakse üksnes siis, kui kahju oli rikkumise võimaliku tagajärjena võlgnikule lepingu sõlmimise ajal subjektiivselt ettenähtav. Sellisel juhul ei võeta VÕS § 127 lg-s 3<sup>275</sup> sätestatud objektiivseid ettenähtavuse kriteeriume arvesse, mis satub vastuollu VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud mõistlikkuse põhimõttega. Objektiivne ettenähtavus tähendaks siinkohal seda, mida mõistlik võlgnik antud lepingu sõlmimise situatsioonis faktiliselt ette nägi või ette näha võis.<sup>276</sup> Subjektiivse ettenähtavuse kokkulepe korral vastutab rikkuja siis, kui tõendatakse, et ta nägi tegelikult kahju ette või oli objektiivselt sellises olukorras, mis võimaldas tal seda ette näha, arvestades konkreetseid asjaolusid.<sup>277</sup> Mainitud olukorras ei piisaks objektiivsele ettenähtavuse kriteeriumile osundamisest. See tähendab, et kahju ettenähtavuse kokkulepe muudaks tõendamiskoormuse olemust, kus ostja peab tõendama, et müüja reaalselt nägi või oli olukorras, kus tal oli võimalik näha ette rikkumise tagajärjena kahju. Taoline kokkulepe

---

<sup>270</sup> Sein, K. Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Doktoritöö, 2007, lk 9.

<sup>271</sup> Kalamees jt 2017. lk 94.

<sup>272</sup> Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes (ei laiene majandus- ja kutsetegevuses tegutsevatele isikutele) art 3 lg 3 viitab direktiivi lisale, kus on toodud soovituslikud ja mittetäielik loetelu tingimustest, mida võib pidada ebaõiglasteks.

<sup>273</sup> Tingimus vastab osaliselt direktiivi 93/13/EMÜ lisa punktile 1 a, mille kohaselt võib tingimust pidada ebaõiglaseks, mille eesmärk või tagajärg on müüja või teenuste osutaja õigusliku vastutuse välistamine või piiramine tarbija surma või tervisekahjustuse korral, mis tuleneb kõnealuse müüja või teenuste osutaja tegevusest või tegevusetusest.

<sup>274</sup> Kull jt 2004. lk 132.

<sup>275</sup> VÕS § 127 lg 3 järgi peab lepingulist kohustust rikkunud lepingupool hüvitama üksnes kahju, mida ta nägi rikkumise võimaliku tagajärjena ette või pidi ette nägema lepingu sõlmimise ajal, välja arvatud juhul, kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu. VÕS kommentaaride järgi on VÕS § 127 üldiselt dispositiivne, st võib kokkuleppida seaduses sätestatud erinevalt. Vt Sein, K. VÕS §127/5. Komm vlj. 2016. Tulenevalt VÕS § 106 lg-st 2 võib siiski tahtliku rikkumise välistamist pidada keelatuks.

<sup>276</sup> Kõve, V. VÕS § 127/4.7. Komm vlj. 2016.

<sup>277</sup> Chengwei, L. Remedies for Non-performance - Perspectives from CISG, UNIDROIT Principles and PECL. Pace Institute of International Commercial Law, 2003, lk 195.

välitaks müüja vastutuse ebamõistlikult, kuna müüja kahju ettenähtavuse tõendamine muutub ostja jaoks oluliselt raskemaks, kui mitte võimatuks.

Vastutuse piiramine on võimalik ka leppides kokku VÕS §-s 139 sätestatust erinevalt, kuivõrd tegemist on dispositiivse sättega.<sup>278</sup> VÕS § 139 lg 1 sätestab, et kui kahju osaliselt tekkis kahjustatud isikust tulenevatel asjaoludel või ohu tagajärjel, mille eest kahjustatud isik vastutab, vähendatakse kahjuhüvitist ulatuses, milles need asjaolud või oht soodustasid kahju tekkimist. VÕS § 139 lg-e 2 järgi kohaldatakse lg-t 1 ka juhul, kui kahjustatud isik jättis kahju tekitaja tähelepanu juhtimata ebatavaliselt suurele kahju tekkimise ohule või jättis kahju tekkimise ohu tõrjumata või jättis tegemata toimingut, mis oleks tekkinud kahju vähendanud, kui kahjustatud isikult võis seda mõistlikult oodata.<sup>279</sup>

Seega võib põhimõtteliselt kokku leppida nt selles, et kahjuhüvitis ei kuulu vähendamisele, kui kahjustatud isik ise põhjustas kahju raskest hooletusest. VÕS § 139 lg-s 1 toodud olukorras võib selline kokkulepe olla mõistlik, kuid vastupidiselt võib lõike 2 puhul raske hooletuse välistamine ebatavaliselt suure kahju tekkimise ohu või kahju ohu tõrjumata jätmise korral olla ebamõistlik VÕS § 106 lg-e 2 järgi. CISG-i kommentaarides on leitud, et hea usu põhimõttega vastuolus oleks selline olukord, kus kahjustatud isik saab nõuda täies ulatuses kahjuhüvitist, kuid samal ajal pole ise täitnud lepingust tulenevaid kohustusi või on käitunud õigusvastaselt.<sup>280</sup> Kui kokkuleppega välistatakse mingi kahjuhüvitise liik või piiratakse ühel või teisel viisil kahjuhüvitise summat, siis tuleks asjaolusid arvestades analüüsida, kas selline kokkulepe välistab ebamõistlikult müüja vastutuse, teisisõnu, kas kokkulepe võib ostja jaoks olla nii koormav, et negatiivsete tagajärgede likvideerimine ei ole ostja kasutuses olevate õiguskaitsevahenditega võimalik.

### **3.6. Lepingust taganemise piiramine või välistamine**

Kuigi üldjuhul ei kvalifitseeru müügilepingud kestvuslepinguteks, mille rikkumise korral on võimalik leping üles öelda (VÕS § 116 lg 6), võib müügilepingu puhul olla tegemist

---

<sup>278</sup> Sein, K. VÕS § 139/5. Komm vlj. 2016.

<sup>279</sup> PECL-i artikli 9:504 kohaselt ei vastuta kahju põhjustaja kahju tekkimise eest ulatuses, milles kahju tekkimisse on oma panuse andnud ka kahjustatud isik. Samuti ei luba CISG-i art 80 lepingupoolel viidata teise poole kohustuse täitmatajärgmisele sel määral, mil selle täitmatajätmise oli põhjustanud esimese poole tegevus või hooletus. Sarnane põhimõte leidub ka DCFR-i art III.-3:704.

<sup>280</sup> Bianca, C. M., Bonell, M. J. Commentary on the international sales law: the 1980 Vienna sales convention. Giuffrè, Milan. 1987. lk 599.

kestvuslepinguga, kui asjade üleandmine lepatakse kokku püsiva kohustuse või korduvate kohustustena (VÕS § 195 lg 3). Seega on müügilepingu rikkumise korral ostjal võimalik lepingust taganeda või see üles öelda. Kuna peamiselt rakendatakse müügilepingu puhul siiski lepingust taganemist, on käesoleva magistritöö tähelepanu lepingust taganemisel VÕS § 116 lg-e 1 järgi, kuivõrd lepingust taganemisele ja ülesütlemisele kohalduvad üldjuhul samad põhimõtted.

VÕS § 116 lg 1 järgi võib lepingupool lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud (oluline lepingurikkumine).<sup>281</sup> Lepingust taganemise eesmärgiks on anda lepingupoolele võimalus lepingust ühepoolselt taganeda, kui teine pool rikub lepingut selliselt, et kahjustatud pool kaotab huvi lepingu jätkamise vastu.<sup>282</sup> Seega on tegemist õiguskaitsevahendiga, mis on nõ viimane abinõu, millega taastada rikkumisele eelnenud olukord. Kui taganemise eesmärgiks on taganemisvõimaluse andmine lepingu vastu huvi kaotanud poolele, siis kas lepingust taganemise õiguse piiramine või välistamine on lubatud?

VÕS § 42 lg 3 p-st 2 tulenevalt eeldatakse ebamõistlikku kahjustamist siis, kui on välistatud või piiratud lepingust taganemine või kahju hüvitamine. Individuaalkokkulepete puhul võib aga piirata taganemise aluseid või taganemisõiguse tervikuna välistada, kui säilivad muud mõistlikud õiguskaitsevahendid.<sup>283</sup> See tähendab, et pooled võivad piirata ka taganemisõiguse rakendamist, nt võib kokku leppida, et lepingust ei või taganeda täiendavat tähtaega andmata sõltumata rikkumise raskusest (VÕS § 114<sup>284</sup> ja VÕS § 116 lg 2 p 5), taganemine ei ole lubatud, kui kohustust rikuti raskest hooletusest (VÕS § 116 lg 2 p 3) või taganemisavaldus tuleb teha viivitamatult pärast olulisest lepingurikkumisest teadasaamist (VÕS § 188 lg 1<sup>285</sup>).

---

<sup>281</sup> VÕS § 116 lg 2 kohaselt on olulise lepingurikkumisega tegemist eelkõige, kui: 1) kohustuse rikkumise tõttu jääb kahjustatud lepingupool olulisel määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis, välja arvatud juhul, kui teine lepingupool ei näinud kohustuse rikkumise niisugust tagajärge ette ja temaga sarnane mõistlik isik ei oleks seda tagajärge samadel asjaoludel samuti ette näinud; 2) rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu; 3) kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu; 4) kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi; 5) teine lepingupool ei täida oma ükskõik millist kohustust käesoleva seaduse §-s 114 nimetatud täitmiseks antud täiendava tähtaja jooksul või teatab, et ta selle tähtaja jooksul kohustust ei täida. Puudustega asja üleandmise korral reguleerib olulist lepingurikkumist mh VÕS § 223 lg 1.

<sup>282</sup> Kõve, V. VÕS § 116/1. Komm vlj. 2016.

<sup>283</sup> Kõve, V. VÕS § 116/10.a. Komm vlj. 2016.

<sup>284</sup> Vt VÕS §-i 114 dispositiivsuse kohta RKTko 3-2-1-31-08, p 14.

<sup>285</sup> VÕS § 118 lg 1 järgi kaotab taganemiseks õigustatud lepingupool õiguse lepingust taganeda, kui ta ei tee taganemise avaldust mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sai olulisest lepingurikkumisest teada või pidi sellest teada saama või kui VÕS § 114 kohaselt määratud täiendav täitmise tähtaeg on möödunud.

Võimalik on muuta ka VÕS §-des 188–193 sätestatud taganemise tagajärgi, mis võivad mõjutada poole vastutust, kuivõrd teevad taganemise raskemaks võrreldes seadusega.<sup>286</sup> Riigikohtu hinnangul on lubatud kokku leppida lepingutingimuses, mille järgi võib lepingu ühepoolselt lõpetada, kui üks pool jätab oma lepingujärgsed kohustused täitmata või täidab neid mittenõuetekohaselt, mis võib teisele poolele tekitada olulist kahju.<sup>287</sup> Seega võib lepingust taganemise teha sõltuvaks ka kahju suurusest.

Ühtlasi võib kokku leppida, et taganemine on lubatud üksnes siis, kui kohustust rikuti tahtlikult (VÕS § 106 lg 2). Selliselt välistatakse vastutus, kui kohustust rikuti hooletusest ja raskest hooletusest, mis on üldjuhul VÕS § 106 lg-e 2 järgi lubatav. Ka VÕS § 116 lg 2 p 3 annab aluse lepingust taganemiseks, kui kohustust rikuti tahtlikult. Nagu eespool mainitud, on tegemist lepingu lõpetamise karistusliku õigusega,<sup>288</sup> kuid VÕS § 116 lg-e 4 kohaselt tuleb isegi tahtliku rikkumise korral anda teisele poolele täiendav tähtaeg kohustuse täitmiseks ehk teine võimalus, kui kohustust rikkunud lepingupool kannaks teise lepingupoole lepingust taganemise korral kohustuse täitmiseks või täitmise ettevalmistamiseks tehtud kulutustega võrreldes ebamõistlikult suurt kahju (VÕS § 116 lg 4 ls 1 teine lauseosa). See tähendab, et tegelikult ei ole karistuslik lepingu lõpetamine VÕS § 116 lg 2 p 3 järgi lubatud. VÕS § 116 lg 2 p 3 kohaldamisel jääb alles vaid juhtum, kus toime on pandud tahtlik rikkumine ja lepingu lõppemisega rikkujale eriti kahjulikke tagajärgi ei kaasne.<sup>289</sup> Kogelenbergi sõnul aga ei peaks tahtliku rikkumise puhul täiendavat tähtaega võimaldama, sest tahtliku rikkumisega kaotab rikkuja õiguse nõ teisele võimalusele, sest ta vältis tahtlikult esimesel korral kohustuse korrektset täitmist.<sup>290</sup>

Keelatud peaks olema taganemisõiguse aluste piiramine selliselt, et samal ajal piiratakse või välistatakse teiste õiguskaitsevahendite kasutamine, kui sellega muudetakse ostja õiguste kaitse ebamõistlikult keeruliseks või võimatuks. Alapeatükis 3.5 jõuti järelduseni, et keelatud on kahju hüvitamise ja lepingust taganemise välistamine korraga, sest kahju hüvitamine ja lepingust taganemine on ainsad õiguskaitsevahendid, millega on võimalik saavutada lepingu tagasitäitmine, st need on olemuslikult sarnased õiguskaitsevahendid. Nimelt tekib VÕS § 115 lg 1 alt 2 alusel ostjal kahju hüvitamise nõue ja sellega paralleelselt tekivad §-i 189 alusel

---

<sup>286</sup> Kõve, V. VÕS § 116/10a. Komm vlj. 2016.

<sup>287</sup> RKTko 3-2-1-100-07, p 13.

<sup>288</sup> Vt Kõve, V. VÕS § 116/4.4.3.3.a. Komm vlj. 2016.

<sup>289</sup> Kõve, V. VÕS § 116/4.4.3.3.b. Komm vlj. 2016.

<sup>290</sup> Kogelenberg 2012, lk 163–164.



taganemise tagajärgi ja müügilepingu alusel üleantu tagastamist reguleerivad nõuded,<sup>291</sup> nii nagu lepingust taganemisel. Näiteks puudustega asja üleandmisel on lepingust taganemine üldjuhul sekundaarne õiguskaitsevahend, nagu kahju hüvitamine, mille kohaldamine eeldab, et ostja esitab esmalt VÕS § 222 lg 1 alusel täitmisenõude ning müüja jätab seejärel kohustuse täitmata.<sup>292</sup> Kuna kahju hüvitamise ja lepingust taganemise välistamist võib VÕS § 106 lg-e 2 järgi pidada keelatuks, on ilmselt lubatud välistada lepingust taganemine koos täitmisenõudega, täitmisest keeldumisega ja hinna alandamisega, sest kokkuleppesest väljajääv kahju hüvitamise nõue peaks olema ostja jaoks piisavaks õiguskaitsevahendiks, millega likvideerida rikkumise negatiivseid tagajärgi. Kokkuleppe kehtivuse hindamise juures tulebki silmas pidada, et taganemisõiguse (ja teiste õiguskaitsevahendite) kokkuleppeline piiramine või välistamine ei tohi olla ebamõistlik.<sup>293</sup>

---

<sup>291</sup> Kalamees jt 2017. lk 107.

<sup>292</sup> Kalamees jt 2017. lk 110. Vt ka puudustega asja üleandmisel lepingust taganemise kohta Sein, K. Millal saab ostja müügieseme puuduste tõttu lepingust taganeda? *Juridica* IX/2012 ja Kalamees, P. Müügilepingust taganemise õigus asja lepingutingimuste mittevastavuse korral. *Juridica* X/2010.

<sup>293</sup> Kõve, V. VÕS § 116/10.b. Komm vlj. 2016.

## Kokkuvõte

Käesoleva magistritöö eesmärgiks on uurida, kuidas piiravad seaduses sätestatud üldised keelud ja erinormid poolte vabadust piirata või välistada vastutus lepingulise kohustuse rikkumise eest, kasutades näitena müügilepingu sätteid. Magistritöö kirjutamisel sooviti teada saada, kuidas hinnata kokkulepete sisu, et tuvastada, millised kokkulepped on VÕS § 106 lg 2 kohaselt keelatud. Ühtlasi uuriti milline on VÕS § 106 lg 2 seos teiste vastutuse piiramist või välistamist võimaldavate sätetega ning millised vastutuse välistamise ja piiramise kokkulepped on müügilepingus lubatud vastutusstandardi, õiguskaitsevahendite eelduste ning õiguskaitsevahendite sisu kujundamisel.

Selleks uuriti VÕS § 106 lg-t 2 ja teisi vastutuse piiramist või välistamist reguleerivate normide eesmärke, kohaldamisala, seoseid teiste vastutust piiravate ja välistavate normidega ja normi kohaldamise praktikat Riigikohtu kohtupraktika kaudu. Samuti uuriti müügilepingu erinormides sisalduvaid keelde. Normide eesmärgi ja sisu väljaselgitamisel kasutati seaduse kommentaare, seaduse seletuskirja ja asjakohast Eesti ning välismaist õigusteoreetilist kirjandust. Eelkõige kasutati sätete sisustamisel CISG-i vastavate sätete kommentaare ning oluliseks allikaks töö kirjutamisel olid PECL-i, PICC-i ja DCFR-i kommentaarid ning vastav õigusteoreetiline kirjandus.

Esimeses peatükis analüüsiti VÕS § 106 lg-e 2 allikaid ja kõrvutati neid VÕS § 106 lg 2 sõnastuse ning kohaldamispraktikaga. Leiti, et VÕS § 106 lg 2 on õigluskontrolli ja kohaldamisalalt laiem, kui sätte allikad, sest VÕS § 106 lg-e 2 ei piirdu üksnes õiguskaitsevahendite välistamise või piiramise kokkuleppe reguleerimisega, vaid kohaldub kõikide võimalike vastutust välistavate või piiravate kokkulepete puhul. Sätte allikates kasutatud õiguslik tagajärg, milleks on õigus jätta kokkulepe kohaldamata, ei too normi kohaldaja jaoks kaasa olulist erinevust võrreldes Eesti õiguses kasutatud lahendusega, milleks on tingimuse tühisus. Küll aga võib tingimuse tühisus mõjutada kogu lepingu kehtivust, mis võib tagajärjena olla kahjulikum poole jaoks, kelle suhtes keelatud vastutust välistavat või piiravat tingimust kasutati (vt alapeatükk 1.1). VÕS § 106 lg-s 2 sisalduv mõistlikkuse põhimõte aitab tuvastada keelatud kokkuleppe isegi siis, kui kokkulepe on hea usu põhimõttega kooskõlas. Kui mõistlikkuse põhimõtte seaduse sättes ei sisalduks, ei saaks seda kohaldada ka hea usu põhimõtte kaudu (vt alapeatükk 1.2). Vastutust välistavaid või piiravaid

kokkuleppeid tuleb kontrollida esmalt konkreetse lepinguliigi imperatiivsete sätete kaudu. Kui imperatiivsed sätted ei kohaldu või puuduvad, tuleb kokkuleppe kehtivust hinnata VÕS § 106 lg-e 2 järgi. Kui kokkulepe on kehtiv ka VÕS § 106 lg-e 2 järgi, saab kokkuleppe kohaldamist välistada hea usu põhimõtte kaudu (vt alapeatükk 1.2).

Keelatud kokkulepete sisustamise juures osutus problemaatiliseks VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud tahtliku rikkumise sisustamine, sest tahtlust hinnatakse subjektiivselt isikust lähtudes ning seda peab tõendama pool, kes sellele tugineb. Seetõttu võiks kaaluda tahtluse hindamise kriteeriumi muutmist selliselt, et seda oleks võimalik tuvastada ka mingite objektiivsete kriteeriumite kaudu (vt alapeatükk 1.3.1). Lisaks jõuti järeldusele, et teatud olukordades piisab VÕS § 106 lg-e 2 kohaldamiseks, kui vastutus on välistatud või piiratud kaudsest tahtlusest tulenevalt. Nt kui on tuvastatud, et kokkulepet sõlmides pidi müüja ette nägema, et lepingu rikkumine võimaldab tal täita kohustuse oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust või välistada või piirata vastutust ebamõistlikult muul viisil. Selliseid kokkuleppeid tuleks hinnata rikkumise aja seisuga.

Teises peatükis uuriti vastutuse välistamise või piiramise lubatud kokkuleppeid puudustega asja üleandmise, täitmata jätmise ja täitmisega viivitamise puhul. Ühtlasi analüüsiti, kuidas on võimalik piirata või välistada vastutust ülevaatomis- ja teavitamiskohustuse ning tõendite kasutamise ja tõendamiskoormise kujundamise kaudu.

Müügilepingu puhul mõjutab vastutuse välistamise või piiramise kokkuleppe kehtivuse hindamist see, kas tegemist on puudustega asja üleandmisega, või täitmata jätmisega või täitmisega viivitamisega. Puudustega asja üleandamise juures on oluliseks piiranguks VÕS § 221 lg 2, millest pooled ei saa kokkuleppeliselt kõrvale kalduda. Kui müüja teadis või pidi teadma, et asi on puudustega (VÕS § 217 lg 1 ja 2) ja ta sellest ostjale ei teatanud, ei või müüja tugineda vastutust piiravale või välistavale kokkuleppele. Peamiselt on müüjal võimalik vabaneda vastutusest, kui ta teatab ostjale, et asi on puudustega (VÕS § 218 lg 4). Tarbijalepingutes piirab müüja vastutuse piiramist või välistamist VÕS § 237 lg 1, mis tähendab, et müüja ei tohi kokkuleppega kõrvale kalduda müügilepingu regulatsioonis ega VÕS-i üldosas lepingu rikkumise puhuks kasutatavate õiguskaitsevahendite kohta sätestatud tarbija kahjuks. Muudes kui tarbijalemüügilepingutes võib vastutust välistav või piirav kokkulepe olla kooskõlas VÕS § 221 lg-s 2, kuid sellele vaatamata vastuolus VÕS § 106 lg-ga 2. Kuna müügilepingu imperatiivsed sätted kehtivad peamiselt puudustega asja üleandmise

korral, on täitmata jätmisel või täitmisega viivitamisel poolte võimalused kokkulepete sõlmimiseks avaramad. Tegemist on valdavalt seaduse dispositiivsete sätetega, millest võivad pooled kokkuleppeliselt kõrvale kalduda, mis aga ei välista kokkulepete kontrolli VÕS § 106 lg-e 2 alusel.

Vastutuse piiramine või välistamine on võimalik teavitamis- ja ülevaatomiskohustuse ning kasutatavate tõendite ja tõendamiskoormise kujundamise kaudu. Pooled võivad kokku leppida vastutuse osas, mis kaasneks lepingueelsete kohustuste rikkumise eest. Küll aga ei tohi lepingueelset vastutust välistada, kui see rikub VÕS § 221 lg-s 2 sätestatud. Lepingupooled võivad kokku leppida ka lepingueelsete kohustuste sisus ja vormis, nt teineteisele tehingu käigus esitatava informatsiooni mahus ja selle esitamise põhimõtetes seaduses sätestatud erinevalt. Sellised kokkulepped ei tohi siiski olla ebamõistlikud, vastasel korral on need tühised VÕS § 106 lg-e 2 järgi (vt alapeatükk 2.2.1). Töös arutleti ka võimaluse üle, kas välistava tingimuse (VÕS § 31) kasutamine võimaldab müüjal oma vastutust piirata või selle välistada. Kui üldjuhul ei ole välistavale tingimusele tuginemine lubatud, kui see on vastuolus VÕS § 221 lg-ga 2, siis praktikas takistab tingimuse tühisusele tuginemist pahauskse kasutamise tõendamiskoormis, mis lasub ostjal (vt alapeatükk 2.2.2).

Müüjal on võimalik oma vastutust piirata või välistada ka ostja ülevaatomiskohustuse või ekspertiisi läbiviimise kohustuse kaudu. Selline kokkulepe on tulenevalt VÕS § 237 lg-st 1 ja VÕS § 219 lg-st 1 võimalik üksnes mittetarbijast füüsilise isiku puhul (vt alapeatükk 2.3). Lisaks teavitamis- ja ülevaatomiskohustuse kujundamisele on müüjal võimalik vastutust piirata või see välistada, leppides kokku lubatavates tõendites või tõendamiskoormise jagamises. Tõendamisega seotud kokkulepete puhul on määravaks VÕS § 106 lg-s 2 toodud mõistlikkuse põhimõte, sest kokkulepe ei tohi muuta ostja võimalust mingi asjaolu tõendamist äärmiselt keeruliseks või võimatuks (vt alapeatükk 2.4).

Töö kolmandas peatükis uuriti, millised on võimalused piirata või välistada vastutust õiguskaitsevahendite kasutamise eelduste või muude tingimuste kujundamise kaudu. Vastutuse välistamine või piiramine on võimalik õiguskaitsevahendite rakendamiseks ettenähtud korra, tähtaegade ja vormi kindlaks määramise kaudu. Ühtlasi võib välistada üksiku õiguskaitsevahendi või mitme õiguskaitsevahendi kasutamise korraga. Õiguskaitsevahendite kasutamise piiramise või välistamise kokkuleppe hindamise juures tuleb arvestada, et võlausaldajale peab jääma võimalus kasutada sellised õiguskaitsevahendid,

millega tal on võimalik taastada olukord, milles ta oleks olnud, kui kohustuse rikkumise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud (vt alapeatükk 3.1). Seetõttu võib olla keelatud nt välistada üheaegselt kahju hüvitamise nõue ja lepingus taganemine, sest olulise lepingurikkumise korral on need sisuliselt ainsad õiguskaitsevahendid, millega võlausaldaja saab taastada rikkumisele eelnenud olukorra.

# **Possibilities for limiting or excluding liability in sales contracts**

## **Summary**

The aim of this master's thesis is to examine how the general prohibitions and special norms provided by Estonian law restrict the freedom of the parties to restrict or exclude liability for breach of a contractual obligations, using the provisions of the sales contract as an example. When writing the master's thesis, we wanted to know how to evaluate the content of agreements in order to establish which agreements are prohibited pursuant to Estonian Law of Obligations Act (LOA) § 106 (2). We also examined the relationship between LOA § 106 (2) and other provisions enabling the limitation or exclusion of liability, and which agreements on the exclusion and limitation of liability are permitted in the sales contract when formulating the standard of liability, presumptions of remedies and content of remedies.

To reach this aim, we analyzed the LOA § 106 (2) and the purpose, connection and scope of application of other provisions which regulate the limitation or exclusion of liability. Also Estonian Supreme Court's case law on the application of LOA § 106 (2) and other provisions were examined. In addition, we investigated what kind of prohibitions the special provisions of the LOA chapter 11 (contract of sales) contains. To identify the purpose and the content of these aforementioned provisions, we used different commentaries of the law, explanatory memorandum of the law and relevant Estonian and foreign legal literature. In particular, the CISG commentary was used for interpretation of corresponding provisions. Other important sources for writing this thesis were the commentaries of PECL, PICC and DCFR and relevant legal literature.

In the first chapter, we analyzed the sources of LOA § 106 (2) and compared them with the formulation and application practice of LOA § 106 (2). We found that the scope of application of LOA § 106 (2) is broader than its sources due to the fact that LOA § 106 (2) is not limited only to regulating the agreement of limiting or excluding remedies, but it applies to all possible agreements which limit or exclude liability.

The legal consequence used in the sources of the LOA § 106 (2), which is the prohibition to invoke impermissible clauses in the agreement, does not lead to a significant difference for the person applying the norm compared to the solution used in LAO § 106 (2), which is the

nullity of the agreement term. However, the nullity of a term can affect the validity of the contract as a whole, which may result in a detriment to the party against whom the prohibited exclusion or limitation clause was used (see subsection 1.1). The principle of reasonableness contained in § 106 (2) of the LOA helps to identify a prohibited agreement even if the agreement is in accordance with the principle of good faith. If the principle of reasonableness is not included in the provision of LOA, it can not be applied through the principle of good faith (see subsection 1.2). The validity of the agreements limiting or excluding liability must first be assessed through the mandatory provisions of a particular type of contract. If the mandatory provisions do not apply or do not exist, the validity of the agreement must be assessed pursuant to LOA § 106 (2). If the agreement is also valid pursuant to LOA § 106 (2), the application of the agreement can be excluded through the principle of good faith (see subsection 1.2).

The interpretation of prohibited agreements proved problematic when interpreting deliberate (intentional) breach of contract provided in § 106 (2) of the LOA, because deliberateness is assessed subjectively on a personal basis and must be proven by a contracting party relying on it. Therefore, consideration could be given to modifying the criterion for assessing deliberate breach of contracts so that it can also be identified through some objective criteria (see subsection 1.3.1). In addition, it was concluded that in certain situations it is sufficient for the application of LOA § 106 (2) if liability is excluded or limited due to indirect intent. For example, if it is established that when concluding the agreement, the seller had to anticipate that the breach of the contract would enable him to perform the obligation significantly different from what the creditor reasonably expected or to exclude or limit liability unreasonably in any other way. Such agreements should be assessed at the time of the breach.

The second chapter examined the permissible agreements on the exclusion or limitation of liability in the event of lack of conformity of a thing, non-performance or delay in performance of contractual duty. It was also analyzed how liability can be limited or excluded through the obligations to examine a product and inform other party of circumstances with regard to which the other party has, based on the purpose of the contract, as identifiable essential interest, and through the use of evidence and altering the burden of proof.

In the case of a contract of sale, the assessment of the validity of an agreement to exclude or limit liability is affected by whether the case is related to lack of conformity of a thing, failure

to perform or a delay in performance. An important restriction in the case of non-conformity of a thing is LOA § 221 (2), from which the parties cannot deviate with an agreement. If the seller knew or should have known that the thing is in lack of conformity (LOA § 217 (1) and (2)) with a contract and he or she did not notify the buyer thereof, the seller may not rely on an agreement limiting or excluding liability. In particular, the seller can be released from liability if he or she notifies the buyer that the the thing is not in conformity with the contract (LOA § 218 (4)). LOA § 237 (1) restricts or excludes the limitation or exclusion of the seller's liability in consumer contracts, which means that the seller may not deviate from the provisions of the sales contract regulation or the general part of the LOA regarding legal remedies for breach of contract to the detriment of the consumer. In agreements other than consumer sales contracts, an agreement excluding or limiting liability may be in accordance with the provisions of § 221 (2) and § 237 (1) of the LOA, but nevertheless in conflict with LOA § 106 (2). As the mandatory provisions of the sales contract apply mainly in the case of lack of conformity of a thing, the parties have a wider opportunity to conclude agreements in the event of non-performance or delay in performance. This is because of dispositive provisions of law, from which the parties may deviate by agreement, which, however, does not preclude the assessment of agreements on the basis of LOA § 106 (2).

Limitation or exclusion of liability is possible through the obligation to inform the other party of relevant aspects of the contract and through the obligation to examine things. They can also agree which evidence are permissible and how the burden of proof is divided. It is also possible for the the parties to agree to limit or exclude certain liability for breach of pre-contractual obligations. However, pre-contractual liability may not be excluded if it violates § 221 (2) of the LOA. The parties may also agree on the content and form of pre-contractual obligations, eg the amount of information to be provided to each other in the course of a transaction and the principles for its submission differently from those provided by law, although such agreements must not be unreasonable, otherwise they are void pursuant to LOA § 106 (2) (see subsection 2.2.1). The thesis also discussed the possibility whether the use of a merger clause (LOA § 31) allows the seller to limit or exclude his liability. As a general rule, reliance on a merger clause is not permitted if it is in conflict with LOA § 221 (2), but in practice, in the case of nullity of the condition, the burder of proof which rests with the buyer, prevents him relying on bad faith of the seller (see subsection 2.2.2).



The seller can also limit or exclude his liability through the buyer's obligation to examine a thing or perform an expert examination. Pursuant to LOA § 237 (1) and § 219 (1), such an agreement is possible only in the case of a natural person who is not a consumer (see subsection 2.3). In addition to establishing an obligation to provide information and examine a thing, the seller can limit or exclude liability by agreeing on admissible evidence or distributing the burden of proof differently than provided in the law. In the case of agreements related to evidence and burden of proof, the principle of reasonableness set out in LOA § 106 (2) is decisive, because the agreement must not make the possibility for the buyer to prove certain facts extremely difficult or impossible (see subsection 2.4).

The third chapter of the thesis examined the possibilities to limit or exclude liability by altering preconditions or other conditions for the use of legal remedies. Exclusion or limitation of liability is possible by determining the procedures, deadlines and forms for the implementation of legal remedies. The use of a single remedy or several remedies at the same time may also be excluded. In assessing an agreement to limit or exclude the use of remedies, it must be borne in mind that the creditor must be able to pursue remedies which will enable him to re-establish the situation in which he would have been in the absence of the breach (see section 3.1). Therefore, it may be prohibited, for example, to exclude both a compensation for damages (LOA § 115) and a withdrawal from the contract (LOA § 116), since in the event of a fundamental breach of contract, these are essentially the only remedies available to the creditor to restore the situation prior to the breach.

## **Kasutatud allikad**

### **Kasutatud kirjandus**

1. Benoliel, U. The Interpretation of Commercial Contracts: An Empirical Study. *Alabama Law Review* 2017. lk 469–493.
2. Bianca, C. M., Bonell, M. J. Commentary on the international sales law: the 1980 Vienna sales convention. Giuffré: Milan. 1987.
3. Chengwei, L. Remedies for Non-performance – Perspectives from CISG, UNIDROIT Principles and PECL. *Pace Institute of International Commercial Law* 2003.
4. Davis, K. Licensing lies: Merger clauses, the parol evidence rule and pre-contractual misrepresentations. *Valparaiso University Law Review*, vol 33, 199. lk 485–534.
5. Hussar, A. Lepingu täitmise nõue õiguskaitsevahendina. *Magistritöö* 2006. lk 1–134.
6. Kalamees, P. Hierarchy of Buyer's Remedies in Case of Lack of Conformity of the Goods. *Juridica International XVIII/2011*. lk 63–72.
7. Kalamees, P. Hinna alandamine õiguskaitsevahendite süsteemis. *Doktoritöö* 2013. lk 1–232.
8. Kalamees, P., Käerdi, M., Kärson, S., Sein, K. *Lepinguõigus*. Tallinn: Juura 2017.
9. Kalamees, P., Saare, K., Sein, K. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. *Juridica IV/2010*. lk 258–268.
10. Karu, P. Asja ülevaatamise ja lepingutingimustele mittevastavusest teatamise kohustus: täitmise aeg. *Juridica VI/2007*. lk 378–385 .
11. Kogelenberg, M.v. Motive Matters! An exploration of the notion 'deliberate breach of contract' and its consequences for the application of remedies. *Erasmus Universitet Rotterdam. Doktoritöö* 2012, lk 1–222.
12. Kröll, S. The Burden of Proof for the Non-Conformity of Goods Under Art. 35 CISG. *Annals of the Faculty of Law in Belgrade. International Edition* 2011. lk 162–180.
13. Kull, I., Käerdi, M., Kõve, V. *Võlaõigus I, Üldosa*. Tallinn: Juura 2004.
14. Kull, I. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. *Doktoritöö*. Tartu 2002. lk 1–224.
15. Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõiguse kontekstis. *Juridica IV/2003*. lk 213–224.
16. Kuurberg, M. Heade kommetega vastuolus olevad tehingud kui tühised tehingud. *Magistritöö*. 2004. lk 1–150.

17. Kõve, V. Draft Common Frame of Reference and Estonian Law of Obligations Act: Similarities and Differences in the System of Contractual Liabilities. *Juridica International* XIV/2008. lk 199–208.
18. Käerdi, M. The Development of the Concept of Pre-contractual Duties in Estonian Law. *Juridica International* XIV/2008. lk 209–218.
19. Kõve, V., Järvekülg, I., Ots, J., Torga, M. *Tsiviilkohtumenetluse seadustik I. Kommenteeritud väljaanne*. Tallinn: Juura 2017.
20. Lahe, J. Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev vastutus. *Juridica* X/2004. lk 681–687.
21. Lando, O., Beale, H. *Principles of European Contract Law. Parts I and II*. Kluwer Law International 2000.
22. Macintosh, K. L. When are merger clauses unconscionable?. *Denver University Law Review*, vol 64, no 3, 1988. lk 529–548.
23. Martens, S. Art 8:109: Clause Excluding or Restricting Remedies. *Commentaries on European Contract Law*. Zimmerman, R; Jansen, N. Oxford University Press 2018.
24. Masso, M. *Lepingud. Näidised ja kommentaarid*. Tallinn 2005.
25. Mekki, M., Kloepfer-Pelése, M. Good Faith and Fair Dealing in the DCFR. *European Review of Contract Law* 3/2008. lk 338–374.
26. Pavelts, A. Kahju hüvitamise nõue täitmise asemel: piiritlemine ja eeldused. *Juridica* 9/2017. lk 595–608.
27. Parrest, I. Lepingueelne teatamiskohustus. Lepingueelse teatamiskohustuse funktsioonid, piiritlemise probleemid ja rikkumise tagajärjed. *Magistritöö* 2005. lk 1–151.
28. Saare, K., Sein, K., Simovart, M.A. Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. *Juridica* X/2007. lk 705–714.
29. Schlechtriem, P., Schwenger, I. *Commentary on the UN Convention on the International Sale of Goods (CISG)*. Oxford University Press 2010.
30. Schlechtriem, P. *Võlaõigus, eriosa*. Tallinn 2000.
31. Schlechtriem, P. *Võlaõigus, üldosa*. Tallinn 1999.
32. Schroeter, U. Freedom of Contracts: Comparison Between Provisions of the CISG (article 6) and Counterpart Provision of the PECL. 2002. lk 257–266.
33. Schwenged, I., Tebel, D. Suspicious, Mere Suspicious: Non-Conformity of the Goods. *Uniform Law Review*. Oxford University Press. Vol 19, 2014. lk 152–168.
34. Sein, K. Mis on väärmatu jõud?. *Juridica* VIII/2004. lk 511–519.

35. Sein, K. Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Doktoritöö 2007. lk 1–202.
36. Sein, K. Müüja vastutus lepingutingimustele mittevastava kinnisasja eest. Riigikohtu praktika ja vastutuse välistamise või piiramise võimalused. *Juridica* 2/2021. lk 87–100.
37. Simovart, M.A. Riigihankelepingu ebamõistlike tüüptingimuste tühisus kui ebaõiglaste lepingutingimuste regulatsiooni näide. *Juridica* I/2008. lk 29–38.
38. Simovart, M.A., Värv, A. Kriitilisi märkusi mõistlikkuse põhimõtte kohta. *Juridica* I/2012. lk 67–72.
39. Sootak, J. Karistusõigus, üldosa. Kirjastus Juura. Tallinn, 2010.
40. Uustalu, H. Hinna alandamine õiguskaitsevahendina. Magistritöö. Tallinn 2007. lk 1–122.
41. Varul, P. Tühine tehing. *Juridica* I/2011. lk 35–46.
42. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Saare, K. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012.
43. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.
44. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Sein, K. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016.
45. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Sein, K. Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2019.
46. Volens, U. Müügileping. Äripäeva kirjastus. Tallinn 2006.
47. Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Doktoritöö, 2011, lk 1–467.
48. Värv, A., Kalamees, P. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest. *Juridica* VII/2009, lk 411.
49. Võlaõigusseaduse (116 SE) eelnõu seletuskiri.
50. Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseaduse eelnõu seletuskiri (digitaalse sisu, tarbijalemüügi ning muudetud tarbija õiguste direktiivide ülevõtmine). 09.04.2021. – <https://eelroud.valitsus.ee/main#kCzxphuW>
51. Wagner, G. Mandatory Contract Law: Functions and Principles in Light of the Proposal for a Directive on Consumer Rights. *Erasmus Law Review*, Vol 3, Issue 1, 2010, lk 47–70.
52. Zimmermann, R., Whittaker, S. Good Faith in European Contract Law. Cambridge University Press 2000.

## **Kasutatud õigusaktid**

1. Ehitusseadustik. – RT I, 10.12.2020, 5
2. Karistusseadustik. – RT I, 10.07.2020, 18
3. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 31.12.2020, 4
4. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 23.05.2020, 4
5. Võlaõigusseadus. – RT I, 08.01.2020, 10
6. 5. Aprilli 1993. aasta Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes. – ELT L 095.
7. 25. mai 1999. aasta Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta. – ELT L 171.
8. 20. mai 2019. aasta Euroopa parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/771 kaupade müügilepingute teatavate aspektide kohta, millega muudetakse määrust (EL) 2017/2394 ja direktiivi 2009/22/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks direktiiv 1999/44/EÜ. – ELT L 136/28.
9. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. (CISG - *United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods*). RT II 1993, 21, 52. – <https://www.riigiteataja.ee/akt/13142550>.
10. *Bürgerliches Gesetzbuch* (Saksa tsiviilseadustik). – [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p0832](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p0832)

## **Kasutatud kohtupraktika**

1. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.03.2004 a. otsus nr 3-2-1-41-04.
2. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.10.2004 a. otsus nr 3-2-1-115-04.
3. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.11.2005 a. otsus nr 3-2-1-131-05.
4. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.06.2006 a. otsus nr 3-2-1-50-06.
5. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.09.2007 a. otsus nr 3-2-1-71-07.
6. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 06.12.2007 a. otsus nr 3-2-1-100-07.
7. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17.03.2009 a. otsus nr 3-2-1-15-09.
8. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 07.04.2010 a. otsus nr 3-2-1-23-10.
9. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 08.02.2012 a. otsus nr 3-2-1-156-11.
10. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.03.2012 a. otsus nr 3-2-1-5-12.
11. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 05.06.2012 a. otsus nr 3-2-1-42-12.
12. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19.11.2012 a. otsus nr 3-2-1-129-12.

13. Riigikohtu halduskolleegiumi 12.12.2012 a. otsus nr 3-3-1-23-12.
14. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 08.01.2013 a. otsus nr 3-2-1-173-12.
15. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.03.2015 a. otsus nr 3-2-1-171-14.
16. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.05.2015 a. otsus nr 3-2-1-50-15.
17. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.09.2015 a. otsus nr 3-2-1-100-15.
18. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 24.11.2015 a. otsus nr 3-2-1-135-15.
19. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.01.2017 a. otsus nr 3-2-1-68-16.
20. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 24.03.2017 a. otsus nr 3-2-1-103-16.
21. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.05.2017 a. otsus nr 3-2-1-46-17.
22. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14.06.2017 a. otsus nr 3-2-1-53-17.
23. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19.12.2018 a. otsus nr 2-13-31650.
24. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14.03.2019 a. otsus nr 2-17-1937.
25. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19.06.2019 a. otsus nr 2-13-57327/133.
26. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.11.2020 a. otsus nr 2-17-7157/40.

### **Muud allikad**

1. Advokaadibüroo Triniti koduleht. – <https://triniti.ee/lepingusse-koik-kirja/>
2. SEB panga koduleht. – <https://www.seb.ee/foorum/kodu/eluasemelaen-ilma-sissemakseta>
3. CISG Advisory Council Opinion No. 3: Parol Evidence Rule, Plain Meaning Rule, Contractual Merger Clause and the CISG. Volume 17. Pace International Law Review, 2005, lk 61–77.
4. CISG Advisory Council Opinion No. 7: Exemption of Liability for Damages Under Article 79 of the CISG. 2007, lk 1–14.
5. CISG Advisory Council Opinion No. 17: Limitation and Exclusion Clauses in CISG Contracts. Lauro Gama Jr. Pontifical Catholic University of Rio de Janeiro, Brazil. 2015. lk 1–93.
6. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). 2009. - [https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009\\_02\\_DCFR\\_OutlineEdition.pdf](https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf)
7. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Articles and Comments. – [https://www.ccbe.eu/fileadmin/speciality\\_distribution/public/documents/EUROPEAN\\_PRIVATE\\_LAW/EN\\_EPL\\_20100107\\_Principles\\_\\_definitions\\_and\\_model\\_rules\\_of\\_European\\_private\\_law\\_-\\_Draft\\_Common\\_Frame\\_of\\_Reference\\_\\_DCFR\\_.pdf](https://www.ccbe.eu/fileadmin/speciality_distribution/public/documents/EUROPEAN_PRIVATE_LAW/EN_EPL_20100107_Principles__definitions_and_model_rules_of_European_private_law_-_Draft_Common_Frame_of_Reference__DCFR_.pdf)

8. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Rome 2016. Commentary.  
– <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016>]
9. Principles of European Contract Law. 2002. – [https://www.trans-lex.org/400200/\\_/pecl/](https://www.trans-lex.org/400200/_/pecl/)
10. Principles of European Contract Law. 1995. –  
<https://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.part1.1995/>
11. UNCITRAL Digest of case law on the United Nations Convention on the International Sale of Goods. 2016. – [https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/en/cisg\\_digest\\_2016.pdf](https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/en/cisg_digest_2016.pdf).