

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Tristan Karu

**Äriruumi üürniku võimalused tugineda vääramatule jõe asjaoludele COVID-19
tingimustes**

Magistritöö

Juhendaja:
PhD Urmas Volens

Tallinn
2022

SISUKORD

SISUKORD.....	2
SISSEJUHATUS	4
1. Vääramatu jõud vastuväitena üürileandja täitmisnõudele.....	8
1.1. Kohaldamine rahalistele kohustustele Eesti, Prantsusmaa ja Saksa õiguse näitel.....	8
1.2. Kohaldamine rahalistele kohustustele rahvusvahelistes instrumentides	13
1.3. Vääramatu jõu õiguslik kaitse vastuväitena	18
2. Üürniku õigus keelduda üüri maksmisest	22
2.1. Avalik-õiguslikud korraldused ja äritegevuse sulgemine kui asjaolud väljaspool üürniku mõjuulatust	22
2.2. Avalik-õiguslike korralduste ja äritegevuse sulgemise ettenägematus lepingu sõlmimise ajal.....	29
2.3. Avalik-õiguslike korralduste ja äritegevuse sulgemise tagajärgede välditavus ja ületatavus	38
3. Üürniku õigus nõuda üüri alandamist	43
3.1. VÕS § 97 lg 1 nõue läbi eelduste	43
4. Üürniku õigus leping lõpetada	49
4.1. Üürniku õigus leping üles öelda	49
4.2. Üürilepingust taganemine.....	57
4.3. Toimetu ülesütlemise või taganemise tagajärgede leevendamine	59
KOKKUVÕTE	65
The right of a tenant of business premises to rely on force majeure in the circumstances of COVID-19 (<i>Summary</i>).....	69
Kasutatud lühendid	73

Kasutatud materjalid	74
Kasutatud kirjandus	74
Muud allikad	79
Kasutatud õigusaktid	81
Kasutatud rahvusvahelised instrumendid.....	82
Kasutatud kohtupraktika	82

SISSEJUHATUS

Küsimus sellest, millised muutused võlgniku enda või kogu riigi majanduslikus olukorras peaksid vabastama võlgniku vastutusest lepingu rikkumise eest või andma õiguse senist lepingulist vahekorda läbi erinevate õiguskaitsvahendite muuta, muutub eriti aktuaalseks suurte kriiside ajal.¹ Täna on selliseks suureks kriisiks COVID-19 pandeemia, mida on karakteriseeritud kui inimkonna "tumedaimat tundi" peale II maailmasõda.² Nii on viiruse vastaseks võitluseks mitmete riikide valitsused pidanud kehtestama eriolukorra ja eriolukorra meetmetena avalik-õiguslikke korraldusi, mis on põhjustanud suuri liikumispiiranguid ja väga paljudel juhtudel ettenägematute majanduslike tagajärgedega äritegevuse sulgemisi.³

See omakorda tõstatab küsimuse, kas lepinguosapooltelt saab eeldada lepinguliste kohustuste täitmist, kui eriolukorra raames valitsuste kehtestatud avalik-õiguslike piirangute tõttu tuleb teadmata ajaks äritegevus peatada.⁴ Vastus sellele küsimusele sõltub mh sellest, kas COVID-19 pandeemiat ja kaasnevaid majanduslikke takistusi saab käsitleda vääramatü jõu asjaoluna ning millised õigused annab sellisel juhul vääramatü jõu doktriin võlgnikule Eesti õiguses.

Eestis reguleerib lepingulise kohustuse rikkumise vabandatavust võlaõigusseaduse⁵ § 103 lg 2, mille järgi on kohustuse rikkumine vabandatav, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatü jõu tõttu. Tegemist on sügavale Rooma õigusesse ulatava doktriiniga, mille eesmärk on olnud kehtestada erandid range lepingute siduvuse reeglist ehk *pacta sunt servanda* põhimõttest.⁶ Kuigi ühiskonnas valitsenud *pacta sunt servanda* põhimõtte järgi langes ettenägematul kujul ilmnenu asjaolude, nt

¹ Nii on selle üle teravalt diskuteeritud nt Saksamaal, kus aastatel 1914-1918 toimus sõja tõttu hüperinflatsioon ja hindade hüppeline tõus. Vt selle kohta lähemalt I. Schwenger. *Force majeure and hardship in international sales contracts* – Victoria University of Wellington Law Review. 2008/39, lk 710. - <https://core.ac.uk/download/pdf/18243147.pdf> (27.04.2022).

² Vt ka Kristalina Georgieva WHO-s 03.04.2020 toimunud pressikonverentsi ära kirja. - <https://www.imf.org/en/News/Articles/2020/04/03/tr040320-transcript-kristalina-georgieva-participation-world-health-organization-press-briefing> (27.04.2022).

³ Nii kuulutas Läti 12.03.2020 välja eriolukorra: keelati kõik avalikud üritused, suleti kinod, SPA-d, jõusaalid jpt asutused. Vt ka: <https://www.km.gov.lv/en/article/declaration-emergency-situation>. Sarnaste piiranguteni viis ka eriolukorra kehtestamine Eestis. Vt ka DELFI 12.03.2020 publikatsiooni: <https://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/eestis-kehtestati-eriolukord-avalikud-kogunemised-on-keelatud-koolid-kinod-ja-teatrid-kinni-piiridel-kontroll?id=89207583> (27.04.2022).

⁴ Vt ka A. Trink. Merko Ehitus: välistatud ei ole asutuste ja osade ettevõtete töö täielik halvamine mingiks perioodiks. Artikkel, DELFI. 13.03.2020. - <https://arileht.delfi.ee/artikkel/89221939/merko-ehitus-valistatud-ei-ole-asutuste-ja-osade-ettevotete-too-taielik-halvamine-mingiks-perioodiks> (27.04.2022).

⁵ Võlaõigusseadus. - RT I, 15.03.2022, 14.

⁶ Vt täpsemalt range vastutuse põhimõtte ja kohustuse rikkumise vabandatavuse konseptsiooni arengust Rooma õiguses: P.J. Mazzacano. *Force Majeure, Impossibility, Frustration & the Like: Excuses for Non-Performance; the historical Origins and Development of an Autonomous Commercial Norm in the CISG* – Nordic Journal of Commercial Law. 2011#2. - https://www.researchgate.net/publication/228204507_Force_Majeure_Impossibility_Frustration_the_Like_Excuses_for_Non-Performance_the_Historical_Origins_and_Development_of_an_Autonomous_Commercial_Norm_in_the_CISG (27.04.2022).

loodusõnnetuse riisiko võlgnikule, kelle kohustuse täitmist see mõjutab, tunti juba Rooma õiguses *impossibulum nulla est obligatio* põhimõtet, mille kohaselt ei pidanud võlgnik täitma võimatuid kohustusi. Sellest ajast peale on olnud täitmise võimatus (*impossibilis*), *vis major* ja muud sarnased kohustuse mittetäitmise vabandatavuse algsed ideed aluseks *force majeure* (eesti k. vääramatu jõud) doktriini kujunemisele.⁷

Magistritöö peamine eesmärk on välja selgitada, milline on vääramatu jõu mõju üürisuhetes COVID-19 pandeemia ja avalik-õiguslike korralduste ajal ning mida saab üürnik teha olukorras, kus tema majandustegevus on kas otseselt või kaudselt COVID-19 piirangutest mõjutatud. Teema on aktuaalne, sest eriolukord ja avalik-õiguslikud korraldused on võtnud paljudelt üürnikelt võimaluse äritegevust jätkata, mistõttu on muutunud üüri maksmine oluliselt raskendatuks igakuise käibe kadumise tõttu. Samas pole sellises olukorras täidetud VÕS §-st 278 ja §-st 296 tulenevad spetsiifilised eeldused (sh üürileandja rikkumine) üüri maksmisest keeldumiseks. See omakorda tekitab õigustatult küsimuse, kas ja mis ulatuses - juhul, kui COVID-19 pandeemiat ja kaasnevaid piiranguid saab käsitleda vääramatu jõua asjaoluna - pakub VÕS § 103 lg 1 üürnikule õiguslikku kaitset ja milliseid nõudeõigusi saab üürnik vääramatule jõule tuginedes üürisuhetes kasutada.

Siiani on Riigikohus selgitanud vaid ühe lausega, et rahalise kohustuse mittetäitmine ei saa olla "üldjuhul" vabandatav vääramatu jõu tõttu.⁸ Selline seisukoht on põhjalikult läbi uurimata ning nimetatud lahendis oli küsimuse all üksnes spetsiifilisest müügilepingust tulenev tasu maksmata jätmise olukord. Seega on Riigikohus jätnud lahtiseks ka võimaluse, et rahalise kohustuse mittetäitmise vabandatavus võib siiski teatud erandlikel juhtudel tulla kõne alla. Sellest tulenevalt uuritakse töös, kas COVID-19 kui enneolematu globaalne pandeemia ning selle tagajärjed võivad olla sellised erandlikud asjaolud, mis senise kohtupraktika seisukohad tulevikus asetleidvates võimalikes kohtuvaidlustes ümber lükkavad. Seejärel vaadeldakse, kas ja milliseid nõudeõigusi saab üürnik Eesti õiguses vääramatule jõule tuginedes kasutada. Tulenevalt VÕS § 103 lg 2 kohaldamise eelduste olemuslikest tunnustest ei ole töö eesmärk anda ühest vastust küsimusele, kas COVID-19 pandeemia, eriolukord, äritegevuste sulgemine ja käibevahendite kadu kui takistavad asjaolud võimaldavad vääramatule jõule tuginedes üüri maksmisest keelduda. Samuti

⁷ I. Schwenzer (viide 1), lk 710.

⁸ RKTko 07.11.2005 otsus nr 3-2-1-118-05, p 16.

ei anta ühest vastust küsimusele, kas vääramatu jõud on iseseisvaks aluseks õiguskaitsevahendite kasutamisele. Töös piirduakse üldiste hinnangute andmisega ja metodoloogiliselt lähenetakse probleemkohtadele võimalike üürniku argumentide kui ka üürileandja vastuargumentide kaudu.

Töö üldisest eesmärgist tulenevalt vastatakse järgnevatele kesksetele uurimisküsimustele:

1. Kas vääramatu jõud saab olla üürileandja täitmishõudest vabanemise aluseks ja kas üürnik saab läbi selle keelduda üüri maksimisest? Kas VÕS § 103 lg-le 2 tuginemine üldse pakubki üürnikule õiguslikku kaitset?
2. Kas COVID-19 pandeemia, eriolukorra, eriolukorra korralduste, äritegevuse sulgemise ja käibevahendite kadumise kui vääramatu jõu asjaolude puhul on täidetud VÕS § 103 lg 2 kohaldamise eeldused?
3. Kas üürnik saab vääramatu jõu asjaoludele tuginedes VÕS § 97 lg 1 alusel üüri alandada? Kas üürnik saab vääramatule jõule tuginedes üürilepingu erakorraliselt üles öelda? Kuidas suhestuvad seejuures VÕS § 313 lg 1 ja VÕS § 97 lg 5? Kas üürnik saab vääramatule jõule tuginedes lepingust taganeda?
4. Millised õiguslikud tagajärjed kaasnevad üürnikule ilma õigusliku aluseta lepingu ülesütlemisel või lepingust taganemisel? Kas majanduslikult on kasulikum vääramatu jõu olukorras lepingut rikkuda või lepingut täita?

Eelnevalt nimetatud töö eesmärk ja uurimisküsimused on aluseks magistritöö struktuurile. Töö esimene peatükk keskendub vääramatu jõu doktriinile kui õiguslikule vastuväitele üürileandja täitmishõudele, mis vabastaks üürniku üüri maksimise kohustusest. Töö teises peatükis analüüsitakse äriruumi üürniku õigust keelduda üüri maksimisest läbi VÕS § 103 lg 2 kohaldamise eelduste. Takistava asjaoluna võetakse aluseks COVID-19 pandeemia, eriolukord, eriolukorra- ja ka eriolukorra järgsed avalik-õiguslikud korraldused, äritegevuse sulgemine ja sellega otseses põhjuslikus seoses olev käibevahendite kadumine ja vaadatakse spetsiifiliselt, kas selliste asjaolude esinemisel on täidetud sätte kohaldamise eeldused. Töö kolmandas peatükis analüüsitakse üürniku võimalust vääramatule jõule tuginedes nõuda üüri alandamist VÕS § 97 lg-s 1 ja 2 toodud alustel. Töö neljandas peatükis analüüsitakse üürniku võimalust leping vääramatu jõu tõttu erakorraliselt üles öelda. Samuti analüüsitakse, kas üürnikul on võimalus lepingust taganeda, kui ta ei soovi enam vääramatu jõu olukorras ruume vastu võtta. Viimaseks analüüsitakse õiguslikke tagajärgi, kui vääramatu jõud ei ole aluseks lepingu ülesütlemiseks või

lepingust taganemiseks, kuid üürnik vaatamata sellele soovib lepingust "välja astuda". Analüüsi käigus antakse hinnang, kas õiguslike tagajärgede saabumine on üürnikule majanduslikult soodsam, kui lepingu täitmine COVID-19 pandeemia ajal tekkinud ebakindlas majanduslikus olukorras.

Kuna autori eesmärk oli analüüsida kehtivat õigust, on töö kirjutamisel peamine rõhk dogmaatilisel meetodil. Samuti kasutatakse võrdlev-õiguslikku ja teleoloogilist meetodit. Võrdlev-õigusliku meetodi kasutamise eesmärk on tuua näiteid Saksamaa õigusest ja õiguskirjandusest, samuti rahvusvahelistest instrumentidest, mille eeskujul on valminud ka võlaõigusseadus. Samuti tuuakse näiteid Inglismaa kohtupraktikast, ilmestamaks doktriini kohaldamisala ja kohaldamise õiguslike tagajärgi *common law* süsteemides. Inglise kohtupraktika kasutamist õigustab Inglise õiguse mõju VÕS § 103 allikatele. Teleoloogilise meetodi abil selgitatakse normi mõtet seaduse vastuvõtmise eesmärgi ja seadusandja kavatsuste kaudu.

Töö koostamisel on peamiselt kasutatud võõrkeelset õiguskirjandust, seaduste kommentaare ning rahvusvaheliste instrumentide arvukaid kommentaare. Georg Kuusik on 2020. aastal kirjutanud magistritöö⁹, milles mh analüüsib COVID-19 mõjude tõttu lepingute muutmise nõuet. Samuti on Karin Sein kirjutanud ajakirjas *Juridica* artikli¹⁰, milles analüüsib eriolukorra mõju üürilepingutele Saksa ja Eesti õiguse kohaselt. Nimetatud töödele viidatakse magistritööd läbivalt. Käesoleva töö kirjutamise hetkeks ei ole tekkinud veel COVID-19 mõjude tagajärjel Riigikohtu praktikat, samuti ei ole autorile teadaolevalt varem üüri maksmise kohustuse rikkumise vabandatavuse küsimus ka Eestis põhjalikku teaduslikku käsitlust leidnud.

Käesolevas töös tegeletakse ainult äriruumide üürilepingutega, kus üüriesemeks on füüsiline ruum. Eluruumi üürilepingutele kohalduvaid võlaõigusseaduse spetsiifilisi sätteid ei käsitleta. Samuti ei hinnata töös avalik-õiguslike korralduste õiguspärasust ega proportsionaalsust.

Magistritööd iseloomustavad märksõnad Eesti märksõnastikust: eraõigus, võlaõigus, lepinguõigus, lepinguvabadus, vääramatu jõud.

⁹ G. Kuusik. Lepinguliste kohustuste vahekorra muutumisele tuginemine lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude muutumise tõttu. Magistritöö. Juhendaja Irene Kull. Tartu Ülikool, õigusteaduskond, 2020. - https://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/68546/kuusik_georg.pdf?sequence=1&isAllowed=y (27.04.2022).

¹⁰ K. Sein. Eriolukorra mõju üürilepingutele Eesti ja Saksa õiguse kohaselt. *Juridica* – 2020/3. - https://juridica.ee/article_full.php?uri=2020_3_eriolukorra_m_ju_rilepingutele_eesti_ja_saksa_iguse_kohaselt (27.04.2022).

1. Vääramatute jõud vastuväitena üürileandja täitmise nõudele

1.1. Kohaldamine rahalistele kohustustele Eesti, Prantsusmaa ja Saksa õiguse näitel

Force majeure ehk vääramatute jõu doktriin on Eesti kehtivas õiguses sõnastatud VÕS § 103 lg-s 2, mille kohaselt kohustuse rikkumine on vabandatav, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatute jõu tõttu. Sama sätte teise lause järgi on vääramatute jõud 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 tagajärgi ületaks. Tegemist on erandiga vastutuse üldstandardist (VÕS § 103 lg 1), mille järgi eeldatakse võlgniku vastutust kohustuse rikkumise eest. Vastavalt võlaõigusseaduse eelnõu algteksti seletuskirjale oli seadusandja soov loobuda kriminaalõiguslikust subjektiivsest süü mõistest ning asendada see vabandatavuse aluseks olevate objektiivsete kriteeriumidega, nii nagu see on üldlevinud Euroopa riikides.¹¹

Seaduse tekstist ei tulene *expressis verbis*, millist liiki kohustuste rikkumise puhul VÕS § 103 lg 2 kohaldub ja milliste puhul mitte. Sel küsimusel on oluline tähendus, sest üürniku esmane huvi sedavõrd majanduslikult keerukas ja ettenägematus COVID-19 olukorras oleks tõenäoliselt (vähemalt mingi aja vältel) vabaneda üüri maksmisest. Seega tuleb esmalt vastata küsimusele, kas VÕS § 103 lg 2 üldse võimaldab üürnikul sellele tugineda rahalise kohustuse rikkumise korral, mis võimaldaks hiljem üüri maksmisest vabaneda.

Esmalt saab VÕS § 103 lg 2 kohaldamise võimalikkust rahalistele kohustuste rikkumise puhul hinnata kohustuste olemuse järgi. VÕS § 24 eristab kahte liiki kohustusi: kohustust saavutada teatud tulemus (*obligations de résultat*) ning kohustust teha tulemuse saavutamiseks kõik võimalik (*obligation de moyens*)¹² Sellist kohustuste liigitust sisaldab ka VÕS § 24 aluseks olev PICC artikkel 5.1.4, mille lõike 1 järgi on pool kohustatud saavutama lepingus kokku lepitud teatud

¹¹ Võlaõigusseadus 116 SE I. Algtekst, lk 201-202. - <https://www.riigikogu.ee/tegevus/ceelnoud/ceelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/V%C3%B5la%C3%B5igusseadus> (27.04.2022). Algses eelnõu tekstis sisaldas kohustuse rikkumise vabandatavus vääramatute jõu tõttu §-s 94, kuid hiljem lisati säte tänaseni kehtivasse VÕS § 103 lg-sse 2. Vääramatute jõu mõistet sisaldavad mh ka VÕS § 793 lg-s 1, VÕS § 912 lg 1 p-s 3, § 1057 p-s 3, §-s 1059, aga ka veeseaduse § 41 lg 1, § 47 lg 4 ja § 73 lg 1 p 3.

¹² I. Kull. VÕS komm. § 24, lk 135.

kindla tulemuse ning lõike 2 järgi, kui poolel on kohustus teha tulemuse saavutamiseks kõik mõistlikult võimalik, peab ta tegema selliseid pingutusi, nagu teeks temaga sarnane mõistlik isik samadel asjaoludel.

Kohustus teha tulemuse saavutamiseks kõik mõistlikult võimalik tähendab selliste pingutuste tegemist, nagu poolega samal tegevus- või kutsealal tegutsev mõistlik isik samadel asjaoludel teeks. Seaduses antud hoolsusaste, mida poolelt oodatakse, sõltub nii objektiivsetest kui ka subjektiivsetest asjaoludest. Seejuures eeldab tulemustele suunatud kohustuste täitmine teatava hoolsuskohustuse järgimist.¹³

See omakorda tekitab küsimuse, kas pool, kes peab rakendama vajalikku hoolsust kohustuse täitmiseks ja tulemuse saavutamiseks, saab väita, et tulemuse saavutamine ei ole võimalik vääramatü jõu asjaoludel, või on kohustuse mittetäitmine selle tõttu vabandav.

Üürilepingu puhul võib üheks selliseks kohustuseks, mille saavutamiseks peab pool tegema kõik võimaliku, olla VÕS § 276 lg-st 1 tulenev kohustus hoida üüritud asi nõutavas seisundis kogu lepingu kehtivuse ajal. Tekib küsimus, kas üürileandjalt saab mõistlikkuse põhimõttest oodata kohustuse täitmist nt olukorras, kui seadusandja otsustab COVID-19 pandeemia leviku tõkestamiseks kehtestada täiendavad meetmed, millega mh nähakse näiteks ette kohustus paigaldada üüripinnale spetsiifiline ventilatsioonisüsteem, või saab üürileandja tugineda vääramatü jõu asjaoludele vabandamiseks kohustuse täitmist.

Näiteks on 2006. aasta Riigikohtu lahendis¹⁴ selgitatud küsimust sellest, kas üürileandja vastutab, kui üürilepingu kehtivuse ajal muutuvad lepingu eseme suhtes kehtivad avalik-õiguslikud nõuded ja asja ei saa enam seetõttu kokkulepitud otstarbel kasutada. Nimetatud kohtuasjas leidis Riigikohus, et kuivõrd üürileandja andis üürnikule üle poeruumid, siis oli üürileandja kohustatud tagama, et üürnik saaks lepingu kehtivuse ajal neid ruume kasutada poeruumidena. Seejuures leidis Riigikohus, et avalik-õiguslikud korraldused, mis olid pooltele ettenägematud ja nende mõjusfäärist väljaspool, võivad omada tähtsust selle üle otsustamiseks, kas kostja vabaneb kahju hüvitamise kohustusest rikkumise vabandavuse tõttu.¹⁵

¹³ *Ibid.*

¹⁴ RKTko 23.02.2006 otsus nr 3-2-1-3-06 p 10.

¹⁵ *Ibid.*

Seega asus Riigikohus seisukohale, et kohustused, mille tulemuse saavutamiseks peab pool tegema kõik võimaliku, ei saa olla vabandatavad VÕS § 103 lg 2 järgi, isegi kui selline kohustuse täitmine oleks poolele ülemäära koormav ja ebamõistlik. Samas saab pool tugineda vääramatule jõule ning kohus seda argumenti arvestada kahju hüvitamise kohustuse juures ning pole välistatud, et üürileandja on küll kohustatud üürieseme kasutusotstarbe säilitama, kuid ei vastuta kahju eest, mis tekib juhul, kui ta avalik-õiguslikest piirangutest tulenevaid kohustusi ei täida.

Seevastu rahalise kohustuse, sh ka üüri maksmise kohustuse puhul on tegemist selgelt määratletud kohustuse liigiga, milleks on kohustus saavutada teatud kindel tulemus. Seega võib kindlaksmääratud kohustus erinevalt tulemuse saavutamisele suunatud kohustusest olla vabandatav VÕS § 103 lg 2 järgi. Seega ka äriruumi üürniku puhul, kes soovib vabaneda üüri maksmise kohustusest vääramatu jõu asjaoludele tuginedes, ei tõusetu küsimust kohustuse olemuse ja vääramatu jõu seose kohta, kuivõrd üüri maksmise kohustus on tulemuse saavutamisele suunatud kohustus ning ei sõltu üürniku hoolsuskohustusest. Ainuüksi eelnev ei ole aga piisav väitmaks, kas VÕS § 103 lg 2 ka üüri maksmise kohustuse rikkumise juures kohaldub, kuid kinnitab, et see pole ka välistatud.

Lepinguõiguse õpikus on leitud, et üüri maksmise ja kõrvalkulude täitmise nõue on rahalise kohustuse täitmise nõue, mille rikkumise korral võib üürniku vastutus põhimõtteliselt olla välistatud VÕS § 103 alusel ehk üürniku kohustuse rikkumise vabandatavuse korral.¹⁶

Siiski on Riigikohus asunud varasemalt seisukohale, et rahalise kohustuse rikkumine ei saa olla VÕS § 103 lg 2 alusel üldjuhul vabandatav. Nii on Riigikohus asjas 3-2-1-118-05 p-s 16 öelnud, et maksekohustuse kui ühe lepinguosapoole primaarse kohustuse täitmise nõude olemuse tõttu ei saa ‘üldjuhul’ selle täitmata jätmise õigustamiseks tugineda rikkumise vabandatavusele. Samale lahendile ja seisukohale on Riigikohus viidanud ka asjas 3-2-1-50-06 p-s 16, öeldes, et rahaline kohustus ei saa olla ‘reeglina’ vabandatav.

Samas ei ole võimalik üheselt väita, kas Riigikohtu sellise seisukoha järgi on vabandatavusele tuginemine rahalise kohustuse rikkumise puhul igal juhul kehtivas õiguses välistatud. Berger ja Behn arutlevad Inglise õiguse näitel, et vääramatu jõuga sarnane *frustration*- doktriin on tulnud üldise õiguse kohtupraktikas kohaldamisele äärmiselt harvadel juhtudel, ning selle kohaldamine

¹⁶ P. Kalamees jt (koost). Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017, lk 198.

hardship- olukordades (sh ka majanduslike keerukuste ajal) eeldab, et kohustus on muutunud radikaalselt erinevaks sellest, mis ta alguses oli, ning see teeb täitmise peaaegu võimatuks.¹⁷ Siiski ei ole ka nende arvates välistatud, et COVID-19 pandeemia, selle vastaseks võitlemiseks kehtestatud meetmed ja nende majanduslikud tagajärjed, mis oluliselt raskendavad lepingute täitmist, võivad olla kõikide asjaolude kooshindamisel aluseks *frustration*- doktriini kohaldamisele.¹⁸

Eelnevat arvestades ei anna autori hinnangul ka eeltoodud Riigikohtu üldine seisukoht lõplikku kinnitust väitmaks, et rahalise kohustuse rikkumise korral on VÕS § 103 lg 2 kohaldamine kehtiva õiguse järgi täiesti välistatud. Nii pole autori hinnangul võimalik ainuüksi eeltoodule tuginedes igal juhul Eesti õiguses välistada ka seda, et seninägematu COVID-19 pandeemia, avalik-õiguslikud korraldused, äritegevuse sulgemine ja rahaliste vahendite kadu kui vääramatü jõu asjaolud muudavad erandlikel juhtudel ka üüri maksmise kohustuse rikkumise vabandatavaks.

Vastupidiselt Riigikohtu üldisele sõnastusele ja VÕS § 103 lg 2 kriteeriumitele, mille puhul ei ole võimalik doktriini kohaldamist rahalise kohustuse puhul kindlalt välistada, toetab nt Prantsusmaa õigus oluliselt kindlamalt seisukohta, et doktriin rahaliste takistuse puhul ei kohaldu. Lombardi on kokkuvõtvalt toonud välja arusaamad vääramatü jõu doktriinist selle tänapäevases tähenduses läbi kujunenud kohtupraktika¹⁹, mis on aja jooksul sisustanud vääramatü jõu vabandatavuse olukorda läbi nelja elemendi, st võlgnikul on võimalik vastutusest vabaneda kui on tegemist olukorraga, mis on: (1) vältimatu; (2) ettenägematu; (3) võlgniku mõjualast väljaspool; ning (4) kohustuse täitmine on muutunud võimatuks, mitte raskemaks ega keerulisemaks.²⁰ Viimane nimetatud kriteerium toob esile olulise erinevuse võrreldes VÕS § 103 lg 2 kohaldamise eeldustega, sest kinnitab, et Prantsusmaa kohtupraktika ega ka 2016. aasta CC-sse sisseviidud doktriini definitsioon²¹ ei

¹⁷ K.P. Berger, D. Behn. *Force majeure and hardship in the age of corona: a historical and comparative study*. *Revue de règlement des différends de McGill* (Volume 6, No 4), lk 102. - <https://mjdr-rrdm.ca/articles/volume-6/force-majeure-and-hardship-in-the-age-of-corona/> (27.04.2022).

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Vt ka R. Lombardi. *Force Majeure in European Union Law*. *International Trade and Business Law Annual* 3, lk 85, 1997. - <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/itbla3&div=8&id=&page=> (27.04.2022). Erandite kehtestamise eesmärk range vastutuse põhimõttest oli vähendada võlgniku liigset vastutust ja sellest tulenevat ebaõiglust juhul, kui kahju tekkis temast mittesõltuvatel asjaoludel.

²⁰ *Ibid.*, lk 87.

²¹ CC artikkel 1218: *Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur* – Lepingulistes suhetes on

tunnusta *force majeure* asjaoluna majanduslikke takistusi, mis ei muuda täitmist veel objektiivselt võimatuks.

Seega saab ka väita, et Prantsusmaa õiguses raha maksmise kohustuse puhul vääramatu jõu doktriini kohaldamise küsimus ei tõusetu, kuivõrd raha maksmise kohustus – tüüpiline *hardship* olukord²² ei ole muutnud kohustuse täitmist objektiivselt võimatuks. Seega ei saaks ka COVID-19 piirangutest tingituna üüri maksmata jätmise puhul vabandatavusele tugineda, v.a üksnes juhul, kui kohustuse täitmine on muutunud võimatuks ja üüri suudab objektiivset võimatust tõendada. Seevastu ei saa Eesti õiguses seaduse sõnastust ja Riigikohtu üldist seisukohta arvestades sama kindlalt sellisele tulemusele jõuda.

Erinevalt Prantsusmaa ja Eesti õigusest, lähtub Saksa õigus süülisest vastutusest²³ ja seos *force majeure* doktriiniga on vähene. Eeltoodu tähendab, et Saksa õiguse kohaselt on poole lepingulise kohustuse mittetäitmine (võimatus või hiline mine) vabandatav tema mõjualast väljaspool oleva sündmuse tõttu, st *force majeure* olukorras vastavalt siis, kui leitakse, et ta pole olnud hooletu.²⁴ COVID-19 pandeemia ja kaasnevad majanduslikud täitmise raskused kui *hardship* olukorrad langevad Saksamaal tehingulase häire doktriini alla BGB § 313 (*Wegfall der Geschäftsgrundlage*)²⁵ tähenduses ning üüri maksmise kohustust on võimalik üksnes ümber hinnata, välja arvatud juhul, kui tegemist on objektiivse täitmise võimatusega.²⁶ Eeltoodust tulenevalt nähtub, et Saksamaa eraõiguses väljakujunenud tehingulase häire doktriin vastab pigem VÕS §-s 97 sätestatud lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise doktriinile ja seos vääramatu jõu kui üldisest vastutusest vabanemise standardiga on pigem vähene. Seega ei saa ka

tegemist vääramatu jõuga, kui võlgnikust sõltumatu sündmus, mida ei olnud võimalik lepingu sõlmimise ajal ette näha ja mille tagajärgi ei saa asjakohaste meetmetega vältida, takistab kohustuste täitmist võlgniku poolt. Autori tõlge.

²² Nimetatud olukorrad on siiski aluseks Prantsusmaa õiguses *imprevision* doktriini kohaldamiseks, mis väga piiratud juhtudel võimaldab kohtutel asjaolusid ümber hinnata. Vt ka V. Živkovic. *Hardship in French, English and German Law. Časopis Instituta za uporedno pravo u Beogradu* (Institute for Comparative Law in Belgrade review). 2013, lk 12. - https://www.academia.edu/3152183/Hardship_in_French_English_and_German_Law (27.04.2022).

²³ Näiteks leidis Saksamaa Föderaalkohus 11. märtsi 1982. aasta otsuses, et täitmise võimatusega on tegemist olukorras, kus lepingulist kohustust ei saanud täita Iraanis asetleidnud revolutsiooni tõttu. Kuigi nimetatud olukord on käsitletav klassikalise *force majeure* olukorrana, käsitles kohus seda järjekordselt süü põhimõttest lähtuvalt ja leidis, et tegemist on kohustuse täitmise võimatuse olukorraga ning antud olukorras puudub töövõtja süü (st töövõtja ei olnud hooletu) ja seega ei vastuta kohustuse täitmata jätmise eest. Vt ka BGH, 11.03.1982 – I ZR 71/80.

²⁴ Võrdle ka P.J. Mazzacano (viide 6), lk 42. Mazzacano väitel on kohustuse mittetäitmise vabandatavuse üle otsustamisel keskne roll süü küsimusel, mis määrab, kas pool on vabastatud kahju hüvitamisest. Samas võimaldab tema sõnul BGB 2002. aasta redaktsioon mõnel juhul ka lähtuda sellest, et süü ei ole selles küsimuses otustav tegur.

²⁵ Vt ka G. Kuusik (viide 9), lk 8-10.

²⁶ Kohustuse täitmise objektiivne võimatus langeb BGB § 275 kohaldamisalasse ning annab aluse lepingu ülesütlemiseks.

hinnata rahalise kohustuse rikkumise vabandatavust Saksa õiguse kohaselt võrreldes Eesti VÕS § 103 lg-ga 2.

Käesolevas alapeatükis leiti, et VÕS § 103 lg 2 sõnastus doktriini kohaldamist rahalise kohustuse rikkumise, sh üüri maksmise kohustuse juures *expressis verbis* ei välista, samuti pole võimalik seda välistada kohustuse olemusest tulenevalt. Kuigi Riigikohus on varasemalt sedastanud, et rahalise kohustuse rikkumine ei saa olla üldjuhul vabandatav, ei ole sellest võimalik teha veel lõplikku järeldust, kas see on Eesti kehtiva õiguse järgi täiesti välistatud, või on COVID-19 ja kaasnevate piirangute erakordsust arvestades võimalik, et tulevikus käib uusi radu ka kohtupraktika. Võrreldes Prantsusmaa õigusega ei kuulu sealses kehtivas õiguses majanduslikud raskused doktriini kohaldamisalasse ja seega ei saa arutleda ka rahalise kohustuse mittetäitmise vabandatavuse üle. Samuti ei saa võrrelda rahalise kohustuse mittetäitmise vabandatavust Saksamaa õigusega, kus valitseb süüprintsip. Seega ei ole ühest vastust küsimusele, kas üürniku vaatest on VÕS § 103 lg-le 2 tuginedes võimalik lugeda üüri mittemaksmine vabandatavaks. Arvestades senist kohtupraktikat, ei ole üürnikul küll suurt edulootust sellisele vastuväitele tugineda, kuid see ei ole ka piisav väitmaks, kas see on võimalik või mitte.

1.2. Kohaldamine rahalistele kohustustele rahvusvahelistes instrumentides

Kuigi eelnevalt toodud Riigikohtu lahendid viitavad pigem sellele, et rahalise kohustuse rikkumine ei saa olla üldjuhul vabandatav, ei saa sellest teha tõsikindlat järeldust, et ainult sellele tuginedes on täiesti välistatud ka äriruumi üürnikul tugineda VÕS § 103 lg-le 2 (vähemalt ajutiselt) üüri maksmisest keeldumisel. Seega tuleb järgnevalt vaadelda, kuidas on doktriini kohaldamine rahaliste kohustuste puhul reguleeritud VÕS § 103 allikaks olevates rahvusvahelistes instrumentides.²⁷

²⁷ Võlaõigusseaduse § 103 lg 2 allikateks on mitmed rahvusvahelised instrumendid, sealhulgas Euroopa lepinguõiguse põhimõtted (Principles of European Contract Law, PECL), UNIDROIT rahvusvaheliste kaubanduslepingute põhimõtted (*Principles of International Commercial Contracts*, PICC), Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta - nimetatud ka kui Viini 1980. aasta konventsioon - (*United Nations Convention on Contracts for the International Sale Of Goods*, CISG) ning Euroopa ühtse eraõiguse raamnormistiku kavand (*Draft Common Frame of Reference*, DCFR).

Võrreldes eelneva lehekülje joonealustes viidetes nimetatud teiste rahvusvaheliste instrumentidega omab CISG konventsioonina siduvat õigusjõudu ning sellega liitumise ratifitseeris Riigikogu 18.07.1993 jõustunud seadusega. Rahvusvaheliselt jõustus CISG Eesti suhtes 01.10.1994. CISG puhul on tegemist Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni Rahvusvahelise Kaubandusõiguse Komisjoni (*UNCITRAL*) projektiga, mille eesmärk oli saavutada lepinguõiguse kodifitseerimine ja areng ning ÜRO põhikirjas sätestatud eesmärkide saavutamine, nimelt rahvusvahelise rahu ja julgeoleku säilitamine, rahvaste sõbralike suhete areng ning nende koostöö.²⁸ Kas nimetatud eesmärged on CISG saavutanud, selles võib rahvusvahelist kaubanduspraktikat tundes kahelda. Seda põhjusel, et CISG tunnustab ka poolte õigust leppida kokku CISG kohaldamise välistamises lepingule tervikuna ja seetõttu on nendes lepingutes, millega autor on kokku puutunud, CISG-i kohaldamine rutiinselt välistatud, või on kokkulepitud siseriikliku õiguse kohaldamises või ei määratle pooled kohalduvat õigust üldse. Küll aga on vääramatu jõu doktriin võlaõigusseadusesse CISG-st üle võetud sisuliselt otse.

Force majeure doktriin sisaldub eraldiseisva instituudina nii PECL-i artiklis 8:108 lg 1 ja lg 2 esimeses lauses, PICC-i artiklis 7.1.7 lg-s 1 ja 2, CISG-i artikkel 79 lg-tes 1 ja 2 ning ka DCFR-i artiklis III.-3:104 lg-tes 1-3. Kõikides instrumentides on struktuur ja ka sõnastus samaväärne: *force majeure* doktriini sisustatakse kui lepingulisest kohustusest vabanemise instituuti, kus kohustuse mittetäitmine on vabandav, kui 1) pool tõendab, et kohustuse täitmine oli takistatud; 2) asjaolu tõttu, mida ta ei saanud kontrollida; 3) temalt polnud arukas oodata selle takistuse arvessevõtmist lepingu sõlmimise ajal või; 4) temalt polnud arukas oodata selle takistuse tagajärgede vältimist või ületamist. Samas on mõistet *force majeure* kasutatud üksnes PICC artikli 7.1.7 pealkirjas ja ükski teine kirjeldatud instrument seda *expressis verbis* ei sisalda (ei pealkirjas ega ka lõigetes).

Erinevalt teistest rahvusvahelistest instrumentidest, tunnustab CISG artikkel 79 *force majeure* doktriini raames "*last limit of economic sacrifice*"²⁹ (eesti k. viimase majandusliku ohverduse

²⁸ Vt ka H. M. Flechtner. The United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods. United Nations Audiovisual Library of International Law, 2009. - https://legal.un.org/avl/pdf/ha/ccisg/ccisg_e.pdf (27.04.2022); samuti ka ÜRO konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. - RT II, 1993, 21, 52 preambula.

²⁹ Nimetatud teooriat on käsitlenud mitmed autorid, sh: D. Flambouras. Comparative Remarks on CISG Article 79 & PECL Articles 6:111, 8:108, 2002. - <https://iicl.law.pace.edu/cisg/page/guide-article-79-comparison-principles-european-contract-law-pecl#er> (27.04.2022); M.J. Bonnell. An International Restatement of Contract Law, 2nd ed., New York, 1997, lk 130; F.R. Fucci. Hardship and Changed Circumstances as Grounds for Adjustment or Non-Performance of Contracts, 2006. - https://iicl.law.pace.edu/sites/default/files/cisg_files/fucci.html (27.04.2022).

piir) teooriat, mille järgi on teatud erandlikel juhtudel ja ületamatute majanduslike takistuste puhul – tüüpiline *hardship* olukord – kohustuse täitmine CISG artikkel 79 alusel vabandata.³⁰ Samas ei ole see teooria saavutanud siiski ühest poolehoidu ja nii hõlmab Flambourse hinnangul CISG art 79 kohaldamisala vaid selliseid takistavaid asjaolusid, mis muudavad täitmise objektiivselt võimatuks.³¹ Tema sõnul toetab suur hulk akadeemikuid seisukohta, et takistav asjaolu, mis ei tee täitmist objektiivselt võimatuks (*hardship*, majanduslik võimatus jne) ei saa kuuluda *force majeure* kohaldamisalasse, vaid sellisel juhul tuleb lepinguline ebavõrdsus lahendada *clausula-* doktriini (s.o Eesti õiguse järgi VÕS § 97) järgi.³²

Siinjuures tuleb siiski arvestada ka õiguskirjanduses väljendatud seisukohta, et *hardship*'i kontseptsioon moodustab teatud erandlikel juhtudel *force majeure* kohaldamise aluse.³³ Nii võib Brunneri hinnangul *force majeure* nii PECL-i artiklis 8:108 lg 1 ja lg 2 esimeses lauses, PICC-i artiklis 7.1.7 lg-s 1 ja 2, CISG-i artikkel 79 lg-tes 1 ja 2 olla kohaldatav ükskõik millise kohustuse rikkumise puhul, sh ka rahalise kohustuse puhul.³⁴ Seejuures on ka PICC koostajad vaielnud selle üle, et võib esineda teatud faktilisi olukordi, mis kuuluvad samaaegselt nii *hardship* kui ka *force majeure* kohaldamisalasse.³⁵

Mazzacano väitel tuleb arvestada CISG loomise eesmärki, milleks oli luua ühtne mudelseadus ning kui asuda seisukohale, et majanduslikud takistused jäävad CISG art 79 kohaldamisalast välja, õonestaks see mudelseaduse eesmärke ja lubaks eri riigi kohtutel tugineda igaüks eraldi doktriinidele, mille tulemuseks oleks CISG erinev tõlgendus.³⁶

Eelnevast nähtub, et on siiski väga vaieldav, kas majanduslikke täitmisraskusi, sh ka üüri maksmise raskendatuse põhjustanud käibevahendite puudumist saab pidada takistavaks asjaoluks vääramatute jõe kontekstis, mis võimaldaks VÕS § 103 lg-le 2 tuginedes keelduda üüri maksmisest, või tuleb sellises olukorras rakendada *clausula-* doktriini VÕS § 97 alusel ning kohustuse sisu

³⁰ K.P. Berger, D. Behn (viide 17), lk 89.

³¹ D. Flambouras (viide 29).

³² *Ibid.*

³³ C. Brunner. *Force majeure and Hardship Under General Contract Principles: Exemption for Non-Performance in International Arbitration*. Kluwer Law International, 2009. Lk 89. Vt ka kokkuvõtvaid seisukohti allikast: https://www.trans-lex.org/100970/_/exemption-for-non-performance-in-international-arbitration-2009/#Footnote-0706c51255b0c1c4a52654fcf9dcd9f7 (27.04.2022).

³⁴ *Ibid*, lk 76.

³⁵ K.P. Berger, D. Behn (viide 17), lk 89.

³⁶ P.J Mazzacano (viide 6), lk 48.

ümber hinnata. Võttes arvesse COVID-19 pandeemia erakordsust ja enneolematuid tagajärgi globaalsele majandusele, ei ole välistatud, et lepingulist vahekorda ei saa lepingu muutmise teel ühtlustada, vaid tuleb siiski lugeda ka teatud erandlikel juhtudel majanduslikud täitmiskäskused *force majeure* kohaldamisalas olevaks.

Seega pooldab autor seisukohta, et ka üüri maksmise kohustuse rikkumine kuulub teatud erandlikel ja ettenägematutel juhtudel CISG artikkel 79 järgi *force majeure* kohaldamisalasse ning ei ole välistatud, et ka COVID-19 pandeemiast tingitud majanduslik olukord, mis ei põhjusta veel objektiivset täitmise võimatust, võib olla aluseks doktriini rakendamisele ka Eesti õiguses. Selliselt otse allikatele tuginedes on võimalik üürnikul väita, et eeltoodud Riigikohtu seisukoht ei välista otsesõnu igal juhul VÕS § 103 lg 2 kohaldamist rahaliste kohustuste rikkumise korral (sh üüri maksimisest keeldumisel), vaid normi tuleb lugeda grammatiliselt ja teleoloogiliselt, sh ka allikapõhiselt.

Olulise erinevusena võib eelnevalt viidatud instrumentides välja tuua ka vääramatute jõu rakendamise tagajärje. Nii lõppeb PECL-i art 9:303 lg 4 kui ka DCFR-i art III.-3:104 järgi leping täieliku ja püsiva mõjuga vääramatute jõu esinemisel automaatselt, samas annavad PICC art 7.1.7 lg 4 ja CISG art 79 lg 5 kahjustatud poolele õigusliku aluse lepingust taganeda või leping üles öelda. Seega on kõik nimetatud rahvusvahelised instrumendid sätestanud *force majeure* kohaldamise üldised eeldused ühtemoodi, kuid näinud ette erinevad tagajärjed juhuks, kui nimetatud eeldused on täidetud. On omaette küsimus, millise tagajärje saabumine oleks pooltele soodsam. Näiteks olukorras, kus pooltel on pikaajaline lepinguline suhe ning esineb vääramatute jõu olukord, võib olla pooltel tahe pärast vääramatute jõu olukorra lõppemist ärisuhet jätkata ning lepingu automaatne lõppemine oleks seega mõlemale poolele ebamõistlik tagajärg. Seevastu taganemisõiguse tekkimine võimaldab kahjustatud poolel otsustada lepingu jätkamise üle.

Võrreldes VÕS § 103 lõiget 2 eelnevalt käsitletud rahvusvaheliste instrumentide vääramatute jõu sätetega, on selge, et doktriin on üle võetud sisuliselt muutmata kujul. Samas on VÕS § 103 lg 2 teises lauses vääramatute jõu mõiste defineerinud kui asjaolu, mis teatud eelduste kohaldumisel on vääramatute jõud, samas kui CISG, PICC, PECL ning DCFR sätestavad ainult eeldused, millal pool vabaneb vastutusest (defineerimata seda olukorda kui vääramatute jõudu või *force majeure*, st defineerimata üldse millega on tegemist). Sellest tulenevalt võib väita, et VÕS § 103 lõiked 1 ja 2 lähtuvad rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetest ja ainsaks (samas otsustava tähtsusega)

küsimuseks jääb, mida ühel või teisel juhul pidada vääramatuks jõuks, sündmuseks, mis lõhub põhjusliku seose võlgniku kohustuse rikkumise ja võlausaldajale tekkinud kahju vahel.³⁷

Nimetatud küsimust käsitletakse töö teises osas, kus analüüsitakse, kas COVID-19 viirusepuhangu ja avalik-õiguslike ohjeldusmeetmete näol on tegemist sellise sündmusega. Kuivõrd vääramatu jõu mõistet ei ole võimalik piisavalt konkreetselt määratleda, tuleb kohtul igal üksikjuhul otsustada, kas sündmust vääramatuks jõuks pidada või mitte. VÕS § 103 lõikes 2 sisalduv lepinguõiguslikku vastutust välistav asjaolu on objektiivne kategooria, mis tõrjub kõrvale vastutuse subjektiivse külje asjakohasuse ning otsib vastust eelkõige küsimusele, kas sündmus, mis kujunes kohustuse täitmist takistavaks faktoriks, asus võlgniku mõjupiirkonnas.³⁸ Vastusest sellele küsimusele sõltub, kas kohustuse rikkumist saab pidada vabandatavaks, ja seega ka võlgniku kohustus kahju hüvitada.³⁹

Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-111-03 VÕS § 103 lg 2 sisustamisel vääramatu jõu mõistet veelgi täiendanud ja sedastanud, et vääramatu jõud on erakordne ja objektiivne vääramatu sündmus, mis on väljaspool võlgniku mõjupiirkonda; ning eelkõige võib selleks olla erakordne loodusjõud. Samuti, et mingi asjaolu vääramatuks jõuks lugemine eeldab, et võlgnik ei saa seda asjaolu mõjutada, st võlgnik ei saa kahju tekkimist mingil moel ära hoida.⁴⁰ Samale seisukohale on Riigikohus asunud ka hilisemas lahendites⁴¹ ja selline käsitlus on püsinud muutumatuna.

Käesolevas alapeatükis vaadeldi *force majeure* doktriini kujunemist VÕS § 103 lg 2 aluseks olevates rahvusvahelistes instrumentides. VÕS § 103 lg 2 allikateks on mh CISG art 79 lg 1 ja 2 ning PICC artikkel 7.1.7 lg-s 1 ja 2, mille kommentaaride järgi võivad olla vääramatu jõu kohaldamisalas ka majanduslikud takistused, mistõttu võib olla vabandatav ka rahalise kohustuse mittetäitmine. Kuigi on vaieldav, kas majanduslikke täitmiskursusi, sh ka üüri maksmise raskendatuse põhjustanud äripindade sulgemist ja seeläbi käibevahendite kadu saab pidada takistavaks asjaoluks vääramatu jõu kontekstis, ei välista VÕS § 103 lg 2 allikad ega selle sõnastus doktriini kohaldamist sellistes olukordades. Siiski tuleb arvestada seni, kuni pole tekkinud uut kohtupraktikat, Riigikohtu seisukohaga, mille järgi ei saa olla rahaliste kohustuste rikkumine üldjuhul vabandatav.

³⁷ J. Lahe. Subjektiivse elemendi koht lepinguõigusliku vastutuse eelduste hulgas. – *Juridica* 2003/4, lk 236-242.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ RKTko 16.10.2003 otsus nr 3-2-1-111-03.

⁴¹ RKTko 20.06.2006 otsus nr 3-2-1-64-06;

1.3. Vääramatu jõu õiguslik kaitse vastuväitena 18

Olukorras, kus äriruumi üürnikul on tekkinud makseraskused COVID-19 ohjeldamiseks kehtestatud avalik-õiguslike piirangute tõttu ja üürnik ei suuda enam täita lepingulist kohustust (st tasuda üüri), saab üürileandja nõuda lepingu täitmist VÕS § 108 lg 1 ning VÕS § 271 alusel, või siis on üürileandjal õigus VÕS § 313 või § 316 alusel üürileping üles öelda ja nõuda üürnikult kahju hüvitamist täitmise asemel. Üürileandjal tuleb selleks esmalt tõendada üürniku kohustuse rikkumine ning seejärel tuleb üürnikul tõendada vääramatu jõu kohaldamise kõik eeldused, mille täitumisel võib üüri maksmise kohustus olla vabandatav (vt eelduse kohta töö 2. ptk).

Kui üürileandja ei ole veel lepingu täitmist nõudnud, kuid üürnik soovib juba eos üüriarveid eriolukorra ja COVID-19 piirangute ajal vääramatu jõule tuginedes mitte tasuda, tuleb üürnikul esitada üürileandjale vastavasisuline teavitus. Teavitamiskohustuse üldine nõue tuleneb VÕS §-st 102, mille järgi peab võlgnik võlausaldajale teatama kohustuse täitmist takistavast asjaolust ja selle mõjust kohustuse täitmisele viivitamata pärast seda, kui ta sai takistavast asjaolust teada.

Nimetatud sätte on tuletatud eelnevalt toodud rahvusvaheliste instrumentide vääramatu jõu artiklitest. Nii sätestavad PECL artikkel 8:108 lg 3, PICC artikkel 7.1.7 lg 3, CISG artikkel 79 lg 4 ning DCFR III artikkel 3:104 lg 5, et kohustust mittetäitev pool peab edastama teisele poolele teate takistavast asjaolust ja selle mõjust kohustuse täitmisele mõistliku aja jooksul peale seda, kui ta asjaolust teada sai või pidi teada saama. Samad lõiked sisaldavad ka lauset, mille järgi on poolel õigus nõuda kahju hüvitamist kahju eest, mis tekkis teavitamiskohustuse rikkumise tõttu.

Seevastu VÕS §-st 103 ei tulene otsesõnu, et pool, kelle kohustuse rikkumine on vabandatav ning kes soovib vabandatavusele tugineda, peaks teisele poolele edastama vastavasisulise teavituse. Siiski on VÕS kommentaarides leitud, et teatamiskohustus laieneb kõigile takistavatele asjaoludele, sõltumata nende tekkepõhjustest ja sellest, kas nendega kaasneb kohustuse rikkumise vabandatavus.⁴² Võttes arvesse asjaolu, et sätte eesmärk on tagada võlausaldajate huvide parem kaitse võlgniku kohustuse rikkumise korral, tuleb ka üürnikul hea usu põhimõttest lähtuvalt esitada üürileandjale teavitus, et ta COVID-19 pandeemiast ja eriolukorra meetmest tingitud ärisulgemise tõttu teatud ajani üüri ei maksa.

⁴² V. Kõve. VÕS komm. § 102, lk 480.

Siiani ei ole ka Riigikohus analüüsinud VÕS §-st 102 tuleneva kohustuse rikkumise tagajärgi. VÕS kommentaarides on leitud, et tegemist on kõrvalkohustusega, mille rikkumise puhul saab võlausaldaja kasutada seadusest tulenevaid õiguskaitsvahendeid ja nii võib esmajoones tulla kõne alla kahju hüvitamise nõue VÕS § 115 lg 1 alusel. Seega võiks üürileandja väita, et kui üürnik oleks üüri maksmise kohustuse peatamise kavatsusest teavitanud, oleks tal VÕS § 105 järgi olnud võimalus leping üles öelda ja leida üüripinnale muu kasutusotstarve, või siis omakorda sõlmida üürileping uue üürnikuga. Seega kui üürnik teavitamiskohustust ei täitnud, on üürileandjalt ära võetud võimalus kahju vähendada ning tekkinud kahju eest peab üürnik vastutama.

Seega on üürnikul peamiselt kaks varianti, kas VÕS § 102 järgi esitada üürileandjale teavituse kohustuse täitmist takistavast asjaolust ja kavatsusest vääramatule jõe tõttu üüri mitte maksta, või hilisemalt esitada vääramatule jõe vastuväide üürileandja täitmisnõudele või saamata jäänud üüri kahjunõudele.

On omaette küsimus, kas üürileandja täitmisnõudele vääramatule jõe vastuväite esitamine üürnikule üldse õiguslikku kaitset pakub. VÕS § 105 järgi kui võlgnik on kohustust rikkunud, on võlausaldajal sõltumata sellest, kas võlgnik vastutab kohustuse rikkumise eest, õigus keelduda oma kohustuse täitmisest, lepingust taganeda või leping üles öelda, samuti alandada hinda.

Seega sõltumata sellest, kas VÕS § 103 lg-le 2 tuginemise eeldused on täidetud, on üürileandjal alati võimalus üürileping üles öelda ja nõuda üüripinna tagastamist; või keelduda oma kohustuse täitmisest ja üüripinna kasutamist enam mitte võimaldada. Seega jääb õhku küsimus, mis huvi võiks üürnikul üldse olla vääramatule jõe tugineda, kui talle kaasneb automaatselt risk, et üürileandja üürilepingu üles ütleb.

Üks praktiline võimalus võiks olla üürnikul ajutiselt üüripinda säilitada, esitades vääramatule jõe teate ja tekitades sellega ajalise puhvri, täites ära VÕS § 102 teavitamiskohustuse ja kindlustades end olukorraks, kui üürileandja nõuab hiljem kohtu kaudu lepingu täitmist või kahju hüvitamist (sellises olukorras saab üürnik väita, et on õigeaegselt vääramatule jõe asjaolust teavitanud ja seega saab eelduste täitumisel lugeda üüri maksmise kohustuse rikkumise vabandatavaks). Seega võiks olla üürniku huvi kohustuse rikkumise vabandatavusele tuginedes saavutada teatud ajaline puhver ja üüripind säilitada, kuid õiguslikult ei ole üürnik siiski kaitstud selle eest, et üürileandja lepingu üles ütleb.

Samas on VÕS § 102 alusel vääramatule jõe teavitamise tagajärg see, et üürileandjal tekib automaatselt VÕS § 105 alusel ülesütlemisõigus. Samas näeb VÕS § 316 lg 1 p 1 erisättena ette, et üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kahel järjestikusel maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu- ja parenduskulude või nende olulise osa maksimisega. Tekib küsimus, kuidas suhestuvad omavahel VÕS § 105 ja VÕS § 316 lg 1 p 1, sest VÕS § 105 annab üürileandjale ülesütlemisõiguse siis, kui võlgnik on oma kohustust rikkunud (praeguse näite puhul siis, kui üürnik üüri ei maksa). Samas seab VÕS § 316 lg 1 p 1 ajalised kriteeriumid, millal ülesütlemisõigus tekib. Siiski eeldab VÕS § 105 kohaldamine esmalt kohustuse rikkumist, seega ainuüksi üürniku VÕS § 102 tuginev teade (millega ta teavitab, et ei kavatse eriolukorra ja COVID-19 piirangute ajal üüri käibevahendite puudumise tõttu tasuda) ei ole veel olemuselt kohustuse rikkumine. Rikkumisse satub üürnik siis, kui ta on jätnud üüri tasumata ja üürileandjal tekib võimalus kasutada õiguskaitsevahendeid. Seega on autori hinnangul VÕS § 105 alusel tekkiva ülesütlemisõiguse eeldus see, et üürnik ei ole üüri tasunud ja tuleb arvestada ka VÕS § 316 lg-st 1 tulenevat kriteeriumit, et ülesütlemisõigus tekib sellisel juhul alles kahe maksetähtpäeva möödudes.

Juhul, kui üürileandja VÕS § 105 koostoimes VÕS § 316 lg 1 p-ga 1 ülesütlemisõigust rakendab, tekib küsimus, mis huvi üürnikul siis ikkagi VÕS § 102 teate esitamisel ja VÕS § 103 lg 2 eeldustele tuginedes üldse olla saab, kui VÕS § 105 ja VÕS § 316 lg 1 p 1 annavad selge võimaluse üürileandjal kahel järjestikusel maksetähtpäeval üüri maksimisega viivitamisega lepingu üles öelda (sõltumata sellest, kas vääramatule jõe asjaolud esinevad või mitte).

Autori arvates peamine huvi üürnikul vääramatule jõe teadmisega tugineda oleks end kaitsta hilisema üürileandja kahjunõude eest. Kui üürileandja ütleb üürilepingu üürniku olulise lepingu rikkumise tõttu üles, saab ta nõuda VÕS § 115 lg 1 alusel koostoimes VÕS § 127 lg-tega 1-6 kahju hüvitamist. Üürileandja kahju hüvitamise nõude sisuks on sellisel juhul eelkõige üürilepingu alusel laekumata jäänud üüri kui saamatajäänud tulu (VÕS § 128 lg 4) hüvitamine.⁴³ Selline seisukoht tuleb Riigikohtu 2013. aasta lahendist, milles Riigikohus hindas kahjunõude arvutamisel asjakohaseid VÕS-i sätteid ning leidis, et saamata üürinõue koosneb algse lepingujärgse üüritasu nõudest uue

⁴³ P. Kalamees jt (viide 16), lk 197.

üürniku leidmiseni mõistlikult kuluva aja eest ja võimalikust negatiivsest üürivahest uue üürniku makstava üüriga.⁴⁴

Lepinguõiguse õpikus on leitud, et üürileandja peamiseks huviks üürilepingu puhul on saada lepingus kokkulepitud üüri. Kui üürnik jätab üüri maksmata, on üürileandjal VÕS § 316 või § 313 sätestatud eeldustel õigus üürileping üles öelda ja nõuda üürnikult kahju hüvitamist täitmise asemel. Alternatiivina võib üürileandja jätkata lepingu täitmist ja nõuda üürnikult üüri maksmist § 108 lg 1 alusel.⁴⁵

Seega isegi olukorras, kus üürileandja ütleb üürilepingu VÕS § 105 (arvestades VÕS § 316 lg 1 p 1 ajalisi kriteeriume) tuginedes üles, kuid üürnik sõlmib uuel üüripinnal uue üürilepingu ja jätkab äritegevust, on üürileandjal võimalik tagantjärele nõuda saamata jäänud üüri kahjunõudena. Kui üürniku soov on äritegevust uuel pinnal jätkata, kuid vääramatü jõu asjaoludel saab tema eelneval üüripinnal üüri maksmise kohustuse rikkumise lugeda vabandatavaks, võiks olla üürniku esmane huvi endise üürileandja kahjunõudest vääramatü jõu asjaoludel vabaneda.

Seega kaitseb VÕS § 103 lg 2 üürniku vaatamata sellele, et üürileandja sõltumata vabandatavusest võib keelduda oma kohustuse täitmisest, lepingust taganeda või lepingu üles öelda, üürnikku hilisema üürileandja kahjunõude eest (juhul, kui VÕS § 103 lg 2 kohaldamise eeldused on täidetud). Selleks tuleb üürnikul tõendada ja põhistada VÕS § 103 lg 2 materiaalsed eeldused, millest on juttu järgnevas peatükis.

⁴⁴ RKTko 30.04.2013 otsus nr 3-2-1-5-13, p 36.

⁴⁵ P. Kalamees jt (viide 16), lk 197.

2. Üürniku õigus keelduda üüri maksmisest

2.1. Avalik-õiguslikud korraldused ja äritegevuse sulgemine kui asjaolud väljaspool üürniku mõjuulatust

Eelnevas peatükis leiti, et kehtiva õiguse järgi ei ole välistatud äriruumi üürnikul vääramatule jõule tuginedes saavutada vähemalt ajutine õiguskaitsse, keelduda üüri maksmisest ja esitada vääramatu jõu vastuväide üürileandja kahjunõudele (saamata jäänud üür kui kahju hüvitis peale lepingu ülesütlemist). Kohtutel tuleb igal üksikjuhul otsustada, kas sündmust, mille tõttu on ühe poole lepingulise kohustuse täitmine raskendatud, pidada vääramatuks jõuks VÕS § 103 lg 2 tähenduses või mitte. Kuigi üürileandja võib üürilepingu VÕS § 105 alusel sõltumata kohustuse rikkumise vabandatavusest üles öelda, on üürnikul võimalik hilisema kahjunõude puhul eelduste täitumisel kahju hüvitamise kohustusest vabaneda. Samuti, kui üürileandja otsustab lepingu täitmist jätkata (sest ka üürileandjal ei ole võimalik eriolukorras uut üürnikku leida), võib üürnik esitada vastuväite üürileandja VÕS § 108 täitmisnõudele.

Näitena võimaliku vääramatu jõu sündmusest võib tuua olukorra, kus üüripinnal tegutseval üürnikul ei ole võimalik COVID-19 leviku tõkestamiseks valitsuse kehtestatud eriolukorra korralduste ajal äritegevust jätkata ning üürnikul tuleb üüripinna ukсед sulgeda, mistõttu on lepingulise kohustuse täitmine (üüri tasumine VÕS § 271 järgi) üürnikul oluliselt raskendatud, sest kliente ei käi ja tekivad makseraskused.

Kirjeldatud olukord tekkis 2020. aasta kevadel, kui tulenevalt Vabariigi Valitsuse 12.03.2020 kehtestatud eriolukorrast⁴⁶ otsustas eriolukorra juht peaminister Jüri Ratas järjekordse viiruse leviku tõkestamise vahendina 24.03.2020 korraldusega nr 46 "Eriolukorra juhi korraldus kaubandusettevõtetes liikumisvabaduse piirangu kehtestamise kohta"⁴⁷ meetmete rakendamise, millega kehtestati liikumisvabaduse piirang ja viibimiskeeld kaubanduskeskustes.⁴⁸

⁴⁶ Eriolukorra väljakuulutamine Eesti Vabariigi haldusterritooriumil. - RT III, 13.03.2020, 1.

⁴⁷ Eriolukorra juhi korraldus kaubandusettevõtetes liikumisvabaduse piirangu kehtestamise kohta. - RT III, 24.03.2020, 7.

⁴⁸ Erandina jäid artikkel 2 järgi välja samas artiklis nimetatud eelduste täitmisel toidukauplused; apteegid; kauplused, kus müüakse või laenutatakse abivahendeid ja meditsiiniseadmeid abivahendi kaardi või meditsiiniseadme kaardi alusel; pangakontorid; telekommunikatsiooniettevõtete müügikohad; pakiautomaadid ja toitlustusasutused, kus toimub üksnes toidu kaasamüük. Seega loetletud asutuste pidajate puhul ka vääramatu jõu sündmuse küsimust ei

Sarnaselt eriolukorra piirangutele on valitsus järgneva kahe aasta vältel kehtestanud erinevaid piiranguid ja nii otsustas valitsus kehtestada täiendavad piirangud ka 05.02.2021⁴⁹, millega keelati ürituste korraldamine siseruumides, suleti SPA-d, veekeskused ja saunad ning toitlustusasutustele anti korraldus sulgeda ukсед alates kella 18-st. On väljendatud näiteks seisukohta, et 2021. aasta kaubandusettevõtete olukord on veel palju hullem, kui 2020. aasta kevadel.⁵⁰ Piirangute kadumist ei olnud ka ette näha 2021. aasta sügisel, kui teadusnõukoja esinaine Irja Lutsar avaldas seisukohta, et Eesti vaktsineeritustase ei võimalda meil niipea mõelda piirangutest täieliku loobumise peale.⁵¹ COVIDi tõendi kontrollikohustuse ja meelelahutusasutuste kella 23 sulgemispiirangu kaotas valitsus alles 15. märtsist 2022. aastal.⁵² Samuti on teadusnõukoja hilisem juht Toivo Maimets alles hiljuti, s.o 22.aprillil 2022 artiklis märkinud, et kõik rahvusvahelised organisatsioonid ja Euroopa liikmesriigid on seisukohal, et COVIDist me lahti ei saa ja tõenäoliselt näeme seda uuesti sügisel.⁵³ Sellest saab järeldada seda, et tõenäoliselt näeme uusi piiranguid ka tulevikus.

Seega ei seisne enam õiguslik probleem ainuüksi eriolukorra ajal antud avalik-õiguslikes korraldustes, vaid ka peale eriolukorra lõppemist viiruse leviku ohjeldamiseks antud korraldustes, mis paljude üürnike jaoks võtavad võimaluse kasutada üüritavat vara ilma piiranguteta ja mille tõttu äritegevuse sulgemine võtab omakorda likviidsuse kadumisel üürnikelt võimaluse igakuisest käibest üüritud pinna eest üüri- ja kommunaalmakseid tasuda.⁵⁴

tõusetu. Samuti ei ole toodud näite puhul kontrolliesemeks ka kauplused, mis asuvad küll kaubanduskeskustes, kuid kellel oli võimalik luua kauplusesse sisse- ja väljapääs kaubanduskeskuse välisküljelt, olles seega eraldiseisev üksus ilma vajaduseta liikuda poodi pääsemiseks läbi kaubanduskeskuse.

⁴⁹ Valitsus kehtestab uued piirangud. ERR, 25.02.2021. - <https://www.err.ee/1608121903/valitsus-kehtestab-ueed-piirangud> (27.04.2022).

⁵⁰ E. Joakit. Poeketi juht piirangutest: olukord on hullem kui möödunud kevadel. Artikkel, DELFI, 03.03.2021. - <https://arileht.delfi.ee/artikkel/92733757/poeketi-juht-piirangutest-olukord-on-hullem-kui-moodunud-kevadel> (27.04.2022).

⁵¹ Vt ka I. Lutsar. Eesti vaktsineeritustase ei võimalda meil niipea mõelda piirangutest täieliku loobumise peale. Artikkel, DELFI, 09.09.2021. - <https://www.delfi.ee/artikkel/94546393/irja-lutsar-eesi-vaktsineeritustase-ei-voimalda-meil-niipea-moelda-piirangutest-taieliku-loobumise-peale> (27.04.2022).

⁵² Vt ka Vabariigi Valitsuse pressiteade: <https://kriis.ee/uudised/valitsus-kaotab-homsest-covidi-toendi-kontrollikohustuse-ja-kella-23-sulgemispiirangu> (27.04.2022). Samas pressiteates on rõhutatud, et koroonaviirus levib Eestis endiselt väga laialdaselt ja riskimaatriksi järgi oleme punasel tasemel.

⁵³ Vt ka I. Lill. Teadusnõukoda selgitab: meid ootab ees uus koroonasügis, aga milline? Artikkel, DELFI, 22.04.2022 - <https://maaleht.delfi.ee/artikkel/96471315/teadusnookoda-selgitab-meid-ootab-ees-uus-koroonasugis-aga-milline> (27.04.2022).

⁵⁴ Vt ka T. Saarmann. Kaubanduskeskusi suletakse, aga valitsus löikab koera saba jupikaupa. Artikkel, DELFI, 27.03.2020. - <https://arileht.delfi.ee/news/uudised/kaubanduskeskusi-suletakse-aga-valitsus-loikab-koera-saba-jupikaupa?id=89370545> (27.04.2022).

Hindamaks, kas COVID-19 ohjeldusmeetmed ja äritegevuse peatamine on üürnike (kauplused, jõusaalid, kinod, SPA-d ja muud valitsuse korraldustega hõlmatud asutused) suhtes käsitletav vääramatü jõu sündmusena VÕS § 103 lg 2 tähenduses, mis vabastaks üüri maksmise kohustusest, tuleb esmalt vastata küsimusele, kas avalik-õiguslikud piiravad korraldused (nt viibimiskeeld kaubakeskuses) kui hiljem kohustuse täitmist (üüri tasumine) takistav asjaolu (üüri maksmiseks rahaliste vahendite puudumine) olid väljaspool üürniku mõjuulatust.

VÕS kommenteeritud väljaandes on leitud, et takistav asjaolu on väljaspool võlgniku mõjuulatust, kui võlgnik ei saanud seda asjaolu mõjutada. Seega peab asjaolu tekkepõhjus olema objektiivne, st võlgnik ei ole seda oma tegevuse või tegevusetusega ise (või isikute kaudu, kelle eest ta vastutab) põhjustanud.⁵⁵

PECL artikkel 8:108 lg 1 järgi on kohustuse mittetäitmine vabandataü üksnes asjaolu tõttu, mis on poole mõjuulatusest väljaspool. Sama sõnastusega on eeldus sätestatud ka PICC artiklis 7.1.7 lg-s 1, CISG artikkel 79 lg-s 1 ning DCFR III artikkel 3:104 lg-s 1.

Võib väita, et eriolukorra ajal kehtestatud avalik-õiguslikud korraldused on selline objektiivne asjaolu, mida üürnik ei saanud kuidagi mõjutada ja mis jääb seega tema mõjuulatusest väljapoole. Omaette küsimus on, kas takistava asjaolu põhjuslik tagajärg, so käibevahendite kadumine ja üüri maksmiseks raha puudumine kui tavapäraselt üürniku risk, on samuti eriolukorra korralduse tõttu võlgniku mõjuulatusest väljaspool olevad asjaolud.

Schwenzer on CISG kommenteeritud väljaandes⁵⁶ käsitlenud võlgniku mõjuulatust läbi riskisfääri kontseptsiooni, mille järgi tuleb hinnata lepinguliste riskide jagunemist vastavalt levinud praktikale ja tavadele. Eeltoodu tähendab, et teatud asjaolud nagu nt finantsvõimekus või vastutus oma personali eest kuuluvad võlgniku riskisfääri ja seega ei tõusetu ka küsimust, kas takistus oli väljaspool võlgniku mõjuulatust.⁵⁷ Ka VÕS kommentaaride järgi on võlgniku mõjuulatuses üldiselt võlgniku enda tegevusega seonduvad riskid.⁵⁸ Perillo hinnangul tuleks „väljaspool võlgniku mõjuulatust” kriteeriumile anda lai tõlgendus ja seega peaks alati kehtima eeldus, et

⁵⁵ V. Kõve. VÕS komm. § 103, lk 484.

⁵⁶ I. Schwenzer, P. Schlechtriem. Commentary on the UN Convention on the international sale of goods (CISG). 3rd ed. Oxford: Oxford University Press, 2016. Lk 1067.

⁵⁷ *Ibid*, lk 1067.

⁵⁸ V. Kõve. VÕS komm. § 103, lk 484.

poole finantsvõimekus kuulub tema enda riskisfääri.⁵⁹ Järelikult peaks ka üürniku finantsprobleemid reeglina kuuluma tema enda riskisfääri.

Euroopa Õigusinstituut (ELI) on soovitusel COVID-19 kriisiga seotud õigusvaidluste lahendamiseks⁶⁰ väljendanud seisukohta, et lepingu osapoolte *force majeure* riskijaotus tuleb pandeemia olukorras jaotada eelkõige hea usu põhimõttest lähtuvalt. ELI soovitusel artikkel 13 järgi tuleks liikmesriikidel seaduses sätestada kohustus pidada esmalt läbirääkimisi kokkulepitud lepingutingimuste üle, isegi kui leping seda ei võimalda ja selline kohustus ei tulene ka seadusest.⁶¹ ELI printsiipide mõte seisneb eelkõige selles, et kuigi COVID-19 pandeemia on erakorraline asjaolu, ei peaks kohustuse täitmine olema pandeemia tõttu pooltele täielikult vabandatav või jääma ainult ühe lepingupoole riskisfääri. Sellele seisukohale tuginedes võib ka väita, et ei ole põhjendatud lugeda valitsuse eriolukorra korraldusi, äripindade sulgemist ja finantsvõimekuse kadumist üürniku mõjuulatusest täielikult väljaspool olevaks ning hea usu põhimõttest lähtuvalt peaks COVID-19 pandeemia ja ohjeldusmeetmetega kaasnevaid lepingulisi riske jagama ka üürnik.

Õiguskirjanduses on ka leitud, et kui avalik-õiguslikud piirangud ei takista üüripinna kasutamist, vaid üksnes piiravad lubatud majandustegevuse liike, siis on tegemist üürniku enda riskiga, millist tegevust ta üüripindadel läbi viib.⁶² Sein on Saksa õiguskirjandusele tuginedes leidnud, et valitsus ei keela üürileandjal anda üürnikule konverentsi- või spordiklubi ruume, vaid keelab üürnikul terviseohu tõrjumise eesmärgil nendes ruumides teatava majandustegevuse jätkamise. Seega jääb üürniku enda riskisfääri olukord, kus majandustegevuse seiskumine on põhjustatud tema enda majandustegevuse liigi valikust.⁶³ Saksamaa Liidukohus on varasemalt rõhutanud, et üürniku ootus teenida talle ärilisel eesmärgil üle antud kinnisasjalt tulu ning mitte kanda kahjumit kuulub

⁵⁹ J. M. Perillo. *Force Majeure and Hardship under the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts*. Contratación internacional. Comentarios a los Principios sobre los Contratos Comerciales Internacionales del Unidroit, *Universidad Nacional Autónoma de México - Universidad Panamericana*, 1998. - https://iicl.law.pace.edu/sites/default/files/cisg_files/perillo3.html (27.04.2022).

⁶⁰ Euroopa Õigusinstituut. COVID-19 kriisi printsiibid. - https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user_upload/p_eli/Publications/ELI_Principles_for_the_COVID-19_Crisis.pdf (27.04.2022) (edaspidi ELI printsiibid või soovitusel).

⁶¹ *Ibid*, Artikkel 13.

⁶² S. Sittner. Mietrechtspraxis unter COVID-19. NJW 2020, 1169. Artikkel, 2020. - <https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fzeits%2Fnjw%2F2020%2Fcont%2Fnjw.2020.1169.1.htm&anchor=Y-300-Z-NJW-B-2020-S-1169-N-1> (27.04.2022).

⁶³ K. Sein (viide 10), lk 180-191.

üürniku riskisfääri. Näiteks kannab kaubanduskeskuses poepinna üürinud üürnik riski, et kaubanduskeskus osutub klientide hulgas vähem populaarseks kui lepingu sõlmimise ajal arvati.⁶⁴

COVID-19 pandeemiast põhjustatud eriolukord ja äritegevuste sulgemisi põhjustanud avalik-õiguslikud korraldused ei ole siiski võrreldavad olukorraga, kus üürniku äritegevus ei osutunud kasumlikuks. Nii võiks üürnik väita, et äritegevus enne eriolukorra meetmete rakendamist oli kasumlik, kuid avalik-õiguslike piirangute tõttu on ta pidanud ukсед sulgema ja seetõttu on muutunud üüri maksmine võimatuks erakorralise ja ettenägematu sündmuse tõttu (nn põhjuslik seos takistava asjaolu ja täitmise võimatuse vahel). Seega tuleks kriteeriumi sisustamisel arvesse võtta põhjuslikku seost ning lähtuda VÕS § 103 lg 2 ls 2 grammatilisest tõlgendamisest, kus takistav asjaolu oli objektiivne ja üürnik ei saanud kuidagi mõjutada COVID-19 pandeemia levikut, eriolukorra kehtestamist, Vabariigi Valitsuse antavaid korraldusi, äripinna sulgemist ja seeläbi käibevahendite kadumist; seega ei ole põhjendatud ka eriolukorra ja hilisema hädaolukorra avalik-õiguslike piirangute tõttu põhjustatud käibekadu ja täitmise võimatust vaadelda läbi finantsvõimekuse riskiteooria.

Backhaus'i väitel võib takistav asjaolu väljaspool võlgniku mõjuulatust olla ka ainuüksi juhul, kui pool ei ole *force majeure* olukorda põhjustanud süüliselt.⁶⁵ Backhausi arvates ei saa riskisfääri teooriat rakendada selle otseses tähenduses ja nii on väljaspool võlgniku mõjuulatust ka olukord, kus võlgniku tehas hävineb terrorismirünnaku tõttu, isegi kui rünnaku põhjustaja sisenes tehasesse takistamatult.⁶⁶ Ka Saksamaa Liidukohus ei ole põhimõtteliselt välistanud võimalust, et üürniku kasutusrisk äriruumi üürilepingutes, mis hõlmab ka võimalust teenida kasumit, jääb väga erandlikel juhtudel tema riisikosfäärist väljapoole. Nii on Liidukohus selgitanud, et üldreeglina kohalduv riskijaotus välistab üldjuhul asjaomasel isikul võimaluse viidata äritegevuse aluse kaotamisele, välja arvatud äärmuslikel erandjuhtudel, kui juhtub ettenägematu areng, millel võivad olla ühe osapoole jaoks eksistentsiaalselt olulised tagajärjed.⁶⁷ Nii võiks ka üürnik väita, et COVID-19 pandeemia, avalik-õiguslikud korraldused ja äritegevuse sulgemine on selline

⁶⁴ *Ibid.* Vt ka BGH, 01.07.1981 – VIII ZR 192/80

⁶⁵ Vt ka R. Backhaus. The Limits Of The Duty To Perform In The Principles Of European Contract Law. Electronic Journal of Comparative Law, vol. 8.1, 2004, lk 4-5. - <https://www.ejcl.org/81/art81-2.PDF> (27.04.2022).

⁶⁶ *Ibid.*, lk 4.

⁶⁷ BGH, 16.02.2000 – XII ZR 279/97.

ettenägematu sündmuste kulg ning sellel on tema jaoks olulised tagajärjed ning seega jääb üüri maksmise võimatus tema riisikosfäärist väljapoole.

Õiguskorrad on siiski tunnustanud senist põhimõtet, et rahalise kohustuse täitmine ei saa olla täielikult vabandata ja seega üüri maksmise kohustus jääb kehtima ka pandeemia ajaks. Saksamaal 27.03.2020 vastuvõetud nn COVID-19 mõjude leevendamise seaduse (EGBGB artikkel 240)⁶⁸ § 1 ja 2 võimaldavad tarbijatel ja mikroettevõtjatel teatud eeldustel keelduda lepingulise kohustuse täitmisest kestvuslepingute puhul, kui kohustuse täitmine on oluliselt mõjutatud COVID-19 levikust ja muutub seetõttu võimatuks. Vaatamata sellele ei kehti õigus keelduda täitmisest sõnaselgelt üüri- ja rendilepingute puhul ning õiguskomisjoni raportis on ka leitud, et üüri maksmise kohustus jääb "põhimõtteliselt" alles.⁶⁹

Seega on Saksamaa seadusandja hinnanud rahalise kohustuse täitmise küll üürniku enda riskisfääri, kuid on oluline arvestada ka asjaolu, et riskijaotust on üürniku jaoks leevendatud muude riiklike meetmete kaudu. Näiteks on EGBGB art 240 § 2 lg 1 järgi keelatud üürileandjal üürilepingut üles öelda seetõttu, et üürnik 1. aprillist 2020 kuni 30. juunini 2020 üürimakseid ei tasu. Hiljem lisati artikkel 240 §-i 7 põhimõte, et kui üüritud kinnisvara või ruumid ei ole üürniku jaoks kasutatavad või neid saab kasutada ainult märkimisväärsete piirangutega valitsuse COVID-19 pandeemia vastu võitlemise meetmete tulemusel, eeldatakse, et selline olukord on aluseks BGB §-s 313 sisalduva tehingulase häire doktriini kohaldamiseks.

Seega loob Saksamaa seadusandja üürnikule võimaluse üüritasu kokkulepet hiljem kohtu kaudu ümber kujundada ja seeläbi nõuda üüri alandamist, kuid ei ole lugenud üüri maksmise riisikot täielikult väljaspool üürniku riskisfääri olevaks. Seetõttu ei ole Saksamaa õiguskirjanduses palju käsitlemist leidnud ka vääramatu jõu kohaldamise küsimus üürisuhetes.

Autori arvates senikaua, kui Eesti Vabariigi seadusandja ei ole vastu võtnud eriseadust, mis Saksamaa näitel COVID-19 mõjusid arvestades üürisuhetes riskijaotust leevendab, võivad äritegevuse sulgemine ja käibevahendite kadu kui COVID-19 pandeemia ja avalik-õiguslike piirangutega otseses põhjuslikus seoses olevad takistavad asjaolud jääda üürniku mõjuulatusest VÕS § 103 lg 2 kontekstis väljapoole. Seda eelkõige juhul, kui äritegevuse sulgemine on otseses

⁶⁸ Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID – 19 Pandemie vom 25.03.2020, BGBl. I, Seite 569f, vom 27. März 2020. Erläuterungen zu Artikel 240 EGBGB neue Fassung.

⁶⁹ S. Sittner (viide 62).

põhjuslikus seoses avalik-õiguslike korraldustega, üürileandja on keeldunud läbirääkimistest üüri vähendamiseks, samas on välistatud ka äritegevuse jätkumine piirangute kehtivuse ajal ning kujunenud olukorras oleks ilmselt põhjendamatu jätta hea usu põhimõttest lähtuvalt kogu rahalise kohustuse täitmise risk üürniku kanda.

Olukord on aga vastupidine juhul, kui teatud meetmetega on siiski üüri tasumise riisikot üürnike jaoks juba leevendatud. Näiteks kiitis Tallinna Linnavalitsus aprillis 2020 heaks linna ettevõtlusvaldkonna abimeetmed eriolukorraga kaasneva negatiivse mõju leevendamiseks,⁷⁰ millega vähendas Tallinna linn üürileandjana lepingupartnerite üüri- ja kasutustasusid sõltuvalt lepingupartneri tegevusalast ja sellest, millises ulatuses eriolukord mõjutas lepingupartneri majandustegevust. Kõik linna üürnikud sh toitlustus-, kaubandus-, teenindus-, haridus-, spordi-, huvitegevus-, kunsti- ja kultuuriasutused ja välimeediaettevõtted vabastati üüri tasumisest 100% ning kuni 100% vabastati üüritasust ka kõik Tallinna Turgude haldusalasse kuuluvad üürnikud. Üürnikel, kes kasutavad linna pinda büroopinnana, alandati üürihinda 20%.

Seega ei peaks juhtudel, mil üürileandja on üürimakseid juba vähendanud ja sellega riskijaotust leevendanud, olema üürnikel võimalik hea usu põhimõttest tulenevalt üüri maksmisest VÕS § 103 lg 2 kontekstis vabaneda.

Eeltoodust tulenevalt ei ole ühest vastust küsimusele, kas käibe vahendite kadumisel üüri maksmise võimatust avalik-õiguslike piirangute tõttu saab pidada üürniku mõjuulatusest väljaspool olevaks asjaoluks. Vastus sõltub igal konkreetsel üksikjuhtumil eelkõige sellest, kas rahaliste vahendite kadu on otseses põhjuslikus seoses COVID-19 eriolukorra ajal kehtestatud avalik-õiguslike piirangutega, kas ja kui võrd üürniku finantsvõimekust (või selle kadu) saab COVID-19 pandeemia ajal pidada üürniku riskisfääris olevaks asjaoluks, aga ka hea usu põhimõttest tuleneva mõistlikust riskijaotusest.

Paraku ei ole töö kirjutamise ajal tekkinud selles küsimuses kohtupraktikat⁷¹ ning senikaua tuleb arvestada Riigikohtu seisukohaga, mille kohaselt rahalise kohustuse täitmine ei saa olla üldjuhul

⁷⁰ Vt ka Tallinna linna 01.04.2020 abimeetmete kohta avaldatud uudist: <https://www.tallinn.ee/est/Uudis-Tallinn-tulivalja-toetusmeetmetega-ettevotjatele> (27.04.2022).

⁷¹ 09.02.2021 ilmus DELFI ärilehes uudis, mille järgi on Ivo Nikkolo brändi esinduspoe pidaja Baltman OÜ vastu esitatud hagi üüri tasumise nõudes, kui võrd Baltman OÜ ei ole suutnud COVID-19 mõjude tõttu üürimakseid tasuda. Kui võrd asjas ei ole veel jõustunud lahendit, ei ole ka selge, kas üürnik vääramatule jõule tugineb ning millise seisukoha kohas selles küsimuses võtab. Vt ka M. Kottsova. Huvitav üürivaidlus. Ivo Nikkolo ettevõtte andis

vabandatav.⁷² Seega on ka üürniku võimalus vabaneda üüri maksmise kohustusest täielikult VÕS § 103 lg 2 ls-le 2 tuginedes vähetõenäoline. Samas ei saa pandeemia tagajärjel tekkinud olukorras üüri maksmise risk jääda ka täielikult üürniku riskisfääri ja oluline on ka see, et Riigikohus ei ole täielikult välistanud võimalust, et mingitel juhtudel võib rahalise kohustuse maksmine olla vabandatav.⁷³ Nii võib järgnevatel aastatel olukorra uudsuse tõttu kohtupraktika käia ka seni tundmatuid radu.

2.2. Avalik-õiguslike korralduste ja äritegevuse sulgemise ettenägematus lepingu sõlmimise ajal

VÕS § 103 lg 2 järgi peab takistav asjaolu olema ettenägematu. Seega tuleb järgnevalt vastata küsimusele, kas eriolukorra ajal kehtestatud avalik-õiguslikud piirangud, äritegevuse sulgemine ja selle tulemusena likviidsete käibevahendite kadu kui üüri maksmist takistavad asjaolud olid üürniku jaoks ettenägematud asjaolud lepingu sõlmimise ajal, mis vabastaks üüri maksmise kohustusest eeldusel, et äritegevuse sulgemist ja käibekadu saab lugeda väljaspool üürniku mõjuulatust olevaks.

VÕS kommentaaride järgi ei tähenda mitte igasugune väljaspool võlgniku mõjusfääri olev kohustuse täitmist takistav asjaolu vääramatut jõudu. Seaduse kohaselt peab asjaolu saabumine olema ootamatu ja võlgnikult ei saa mõistlikult eeldada, et ta asjaoluga lepingu sõlmimise hetkel arvestaks.⁷⁴

rõivatootja Baltika üüri tasumata jätmise tõttu kohtusse. Artikkel, DELFI, 09.02.2021. - <https://arileht.delfi.ee/artikkel/92505625/huvitav-uurivaidlus-ivo-nikkolo-ettevote-andis-roivatootja-baltika-uuri-tasumata-jatmise-tottu-kohtusse> (27.04.2022).

⁷² RKTko 07.11.2005 otsus nr 3-2-1-118-05, p 16.

⁷³ Nii on Riigikohus asjas 3-2-1-118-05 p-s 16 kõigest ühe lausega öelnud, et maksekohustuse kui ühe lepinguosapoole primaarse kohustuse täitmise nõude olemuse tõttu ei saa "üldjuhul" selle täitmata jätmise õigustamiseks tugineda rikkumise vabandatavusele. Samale lahendile ja seisukohale on Riigikohus viidanud ka asjas 3-2-1-50-06 p-s 16, öeldes, et rahaline kohustus ei saa olla "reeglina" vabandatav. Seega ei ole veel kordagi Riigikohtu praktikas põhjalikult läbi analüüsitud vabandatavust rahalise kohustuse rikkumise olukorras ning Riigikohtu sõnastus "üldjuhul" ning "reeglina" viitab sellele, et selline lahendus ei ole igal juhul kivisse raiutud. Nii pole ka välistatud, et COVID-19 pandeemia, avalik-õiguslikud korraldused, äritegevuse sulgemine ja rahaliste vahendite kadu kui vääramatu jõud muudavad erandlikel juhtudel ka üüri maksmise kohustuse rikkumise vabandatavaks.

⁷⁴ V. Kõve. VÕS komm. § 103, lk 484.

Nimetatud eelduse sätestavad ka PECL artikkel 8:108 lg 1, PICC artikkel 7.1.7 lg 1, CISG artikkel 79 lg 1 ning DCFR III artikkel 3:104 lg 2, mille kohaselt saab pool vabandatavusele tugineda üksnes juhul, kui poolelt ei saa mõistlikult eeldada, et ta lepingu sõlmimise ajal takistavat asjaolu pidi arvesse võtma.

Seega tuleneb ka PECL, CISG, PICC ja DCFR sõnastusest, et vääramatule jõe osas on ettenähtamatus kriteerium täidetud, kui poolelt ei saa mõistlikult eeldada, et ta oleks takistava asjaolu esinemise riski arvesse võtnud lepingu sõlmimise hetkel. Seega jääb igal üksikjuhtumil otsustavaks küsimuseks, kas ja millisel juhul pidi pool riski lepingu sõlmimisel ette nägema.

Perillo hinnangul on nendel, kes on lugenud ajalugu või on elanud kolm või enam kümnendit 20. sajandil, vähemalt üldjuhul võimalik ette näha sõda, revolutsiooni, kaubanduslikku embargot, katku, terrorismi, hüperinflatsiooni ja majanduslikku depressiooni.⁷⁵

Ettenähtavaks saab tõenäoliselt lugeda ka COVID-19 viiruse leviku tõkestamiseks antud avalik-õiguslikke piiranguid, sh kaubanduskeskuste sulgemist, jõusaalide, SPA-de, kinode jms asutustes viibimise keeldu nende üürilepingute puhul, mis on sõlmitud peale eriolukorra kehtestamist.⁷⁶ Seega peaks nimetatud juhul olema üürnikule ettenähtav risk ka käibevahendite kadumine, kui tal tuleb äritegevus valitsuse COVID-19 korralduste tagajärjel peatada. Vastupidisele seisukohale jõudmine tähendaks üürnikule võimalust keelduda kohustuse täitmisest ka siis, kui ta on ise võtnud teadliku täitmise riisiko ajal, mil eriolukorra kehtestamine ja avalik-õiguslikud piirangud viiruse leviku tõttu on tõenäolised ka lähitulevikus ja majanduslik olukord on COVID-19 pandeemia valguses ettearvamatult.⁷⁷ Seega peaks mõistlikkuse ja hea usu põhimõtet silmas pidades üürnikule jääma ainsaks võimaluseks tugineda vääramatule jõule, kui pooled on lepingus *expressis verbis* kokku leppinud, et vääramatule jõe olukorraks on majandustegevuse peatumine COVID-19 leviku tõkestamiseks seatud piirangute tõttu; või saab selle olukorra lepingus sisalduvast *force majeure* klauslist tuletada.

⁷⁵ J.M. Perillo (viide 59), lk 123.

⁷⁶ Arvestades asjaolu, et eriolukord kuulutati Eestis välja 13.03.2020, kuid samal ajal oli mujal Euroopas kehtestatud ulatuslikud karantiinimeetmed.

⁷⁷ Olukorra ilmestamiseks võib tuua 2020. aasta juuni, juuli ja augustikuu, mil viirus näitas taandumise märke ning piirangud kaotati, kuid sügisel saabus kardetud teine laine, mil nakatumine oli oluliselt suurem võrreldes esimese eriolukorra ajal olnud nakatumismääraga. Vt ka nakatumiste statistikat: <https://www.terviseamet.ee/et/koroonaviirus/koroonakaart> (27.04.2022).

Peamine küsimus avalik-õiguslike piirangute ja üüri tasumise raskuse ettenähtavusest tekib üürilepingute puhul, mis on sõlmitud enne COVID-19 esmaste inimnakatumiste avaldumist 2019. aasta detsembris.⁷⁸ Perillo hinnangul on asjaolu või sündmus ettenägematu, kui selle esinemine on nii ebatõenäoline, et mõistlikud lepinguosapooled ei pidanud vajalikuks lepingus selgesõnaliselt jaotada selle esinemise riski, kuigi selle tagajärjed on sellise ulatusega, et pooled oleksid selle üle läbirääkimisi pidanud, kui sündmus oleks olnud tõenäolisem.⁷⁹ Õiguskirjanduses on leitud, et ettenähtamatuse kriteeriumit tuleb hinnata läbi objektiivse standardi, mis tähendab, et sündmus või olukord saab olla mõistlikult ettenähtav siis, kui keskmine mõistlik isik asetatuna samasse olukorda oleks selle esinemist ette näinud.⁸⁰ Sein on leidnud, et ettenägematuse hindamisel tuleb lähtuda mõistlikust isikust, kes pole liiga optimistlik ega pessimistlik.⁸¹

Kuusik on leidnud, et lähtudes objektiivse mõistliku inimese standardist saab pikemaajaliste kestvuslepingute puhul ettenähtavaks lugeda rohkem sündmuseid ja võimalikke tagajärgi, kui lühiajaliste, nt ühekordsete müügilepingute puhul.⁸² Seda põhjusel, et sõlmides pikaajalise lepingu, võtavad pooled teadlikult ka riski, et asjaolud võivad muutuda, mistõttu võib mõistliku heas usus tegutseva isiku puhul eeldada, et ta peab ettenähtavaks ka selliseid sündmusi, mille esinemissagedus on harvem. Kolmekümneaastase või tähtajatu kinnisasja üürilepingu sõlmimisel tuleks majanduse üldist tsüklilisust arvestades aeg-ajalt esineda võivaid majanduslanguse olukordi või kriise lugeda ettenähtavateks. Samas ei olnud Kuusiku arvates COVID-19 pandeemia poolt põhjustatud tagajärgi maailmamajandusele 2019. aasta lõpus veel kahtlemata võimalik ette näha, arvestades, et isegi märtsis 2020, so ligikaudu kaks kuud pärast viirusepuhangu algust Hiinas ja mõned nädalad pärast puhangu aktiivse leviku algust Euroopas ei olnud meedias levivate andmete pinnalt võimalik teha ühest järeldust COVID-19 võimaliku mõju kohta majandusele.⁸³

⁷⁸ Esmased nakatumised kinnitati 2019. aasta detsembris Wuhan linnas, Hiinas. Vt ka WHO 26.03.2020 ülevaade COVID-19 päritolust: https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/332197/WHO-2019-nCoV-FAQ-Virus_origin-2020.1-eng.pdf (27.04.2022).

⁷⁹ J. M. Perillo (viide 59), lk 123.

⁸⁰ Y. H. Tessema. Force Majeure and the Doctrine of Frustration Under the UNIDOROIT Principle, CISG, PECL and the Ethiopian Law of Sales: Comparative Analysis. *Journal of Law, Policy and Globalization*, Vol. 58, 2007. ISSN 2224-3259 (Online). Lk 36. - https://heinonline.org/HOL/Page?handle=hein.journals/jawpglob58&div=7&g_sent=1&casa_token=&collection=journals (27.04.2022).

⁸¹ K. Sein. Mis on vääramatü jõud? – *Juridica* 2004/8, lk 511-519.

⁸² G. Kuusik (viide 9), lk 52.

⁸³ *Ibid.*

Kuigi tuleb nõustuda seisukohaga, et pikaajaliste üürilepingute puhul pidi olema ettenähtav tulevikus asetleidev võimalik majanduslangus, ei saa lugeda ettenähtavaks COVID-19 pandeemiat, valitsuse kehtestatud eriolukorda, eriolukorra ajal ja ka eriolukorra järgselt COVID-19 leviku tõkestamiseks antud korraldusi (avalik-õiguslikke piiranguid) majandustegevuse peatamiseks, mistõttu on oluliselt raskendatud või muutunud võimatuks üüri maksmine. Arvestades asjaolu, et nii ulatuslikku pandeemiat ei ole maailma ajaloos varem esinenud⁸⁴, et iseseisvuse taastamise järgselt ei ole Eesti Vabariigis eriolukorda välja kuulutatud⁸⁵, samuti, et selliseid avalik-õiguslikke piiranguid pandeemia leviku tõkestamiseks ei ole varem Eestis kehtestatud, tuleks pidada VÕS § 103 lg 2 kontekstis piiranguid ja sellest tulenevat käibevahendite kadumist ettenägematuks sündmuseks.

Flesner leiab, et enne 2019. aasta detsembrit sõlmitud lepingute puhul ei olnud kahtlemata võimalik ette näha COVID-19 pandeemiat ja sellega kaasnevat mõjusid igapäevasele äritegevusele.⁸⁶ Samas võib tema sõnul olla vaieldav, kas pandeemia kui selline on samuti ettenägematu asjaolu, võttes arvesse alles 2009. aastal levinud seagrippi (H1N1 pandeemia)⁸⁷, samuti SARS ja MERS laialdast levikut. Seega võiks küll väita, et pandeemia tulek pidi olema igal juhul ettenähtav asjaolu, kuid peamine küsimus ei seisne mitte selles, kas igasugune pandeemia tulek pidi olema ettenähtav, vaid selles, kas see pidi olema mõistlikult pooltele ettenähtav. Seega jääb Flesneri arvates peamiseks küsimuseks, kas pandeemiaga kaasnevad enneolematud tagajärjed pidid olema mõistlikult ettenähtavad, ning vastus sellele küsimusele on tema arvetes, et ei pidanud.⁸⁸

Seega ei saa siinkohal enam nõustuda VÕS kommentaarides väljendatud seisukohaga, et avaliku võimu seatud piirangud on reeglina ettenähtavad ja nendega peab saama lepingu sõlmimisel arvestada.⁸⁹ Kuigi kommentaaride kirjutamisel oli nimetatud seisukoht ilmselt põhjendatud, sest

⁸⁴ K. Georgieva (viide 2).

⁸⁵ Vt ka T. Sildam. Uue Eesti esimene eriolukord. Artikkel, ERR, 2020. - <https://www.err.ee/1063595/uue-estis-esimene-eriolukord> (27.04.2022).

⁸⁶ C. Twigg-Flesner. A Comparative Perspective on Commercial Contracts and the Impact of COVID-19 - Change of Circumstances, *Force Majeure*, or What? (April 22, 2020). K. Pistor, "Law in the Time of COVID-19" (2020). Books. 240. - <https://ssrn.com/abstract=3582482> (27.04.2022).

⁸⁷ 01.08.2010 seisuga oli WHO andmetel pandeemia levinud 214 riigis ja põhjustanud üle 18449 inimese surma. Vt täpsemalt: WHO. Pandemic (H1N1) 2009 – update 112, 06.08.2010. - https://www.who.int/csr/don/2010_08_06/en/ (27.04.2022).

⁸⁸ C. Flesner (viide 86), lk 8.

⁸⁹ V. Kõve. VÕS komm. § 103, lk 485.

maailm ei olnud veel kogenud niisuguse mastaabiga sündmust, siis käesoleva töö kirjutamise ajal on just COVID-19 globaalne mastaap ja erakordsed tagajärjed need, mis olid ettenägematud.

Ebaselge on ettenägematuse kriteeriumi kohaldamine üürilepingutele, mis on sõlmitud ajavahemikus alates COVID-19 viiruse Euroopasse jõudmisest kuni eriolukorra kehtestamise avalikustamiseni.⁹⁰ Winkler väljendab seisukohta, et tuleb hinnata poolte võimalikke eriteadmisi koos sündmuse objektiivsete omadustega; seejuures võivad tema hinnangul olla COVID-19 teatud eripärad – kõrge nakatumismäär, sümptomite raskus ja surmamäär võrreldes teiste teadaolevate koroonaviirustega nagu SARS ja MERS- heaks tõendiks pandeemia ja selle tagajärgede ettearvamatuses.⁹¹ Seega võiks väita, et alates COVID-19 pandeemiaks kuulutamisest WHO (*World Health Organization*) poolt 12.03.2020⁹² pidi olema selge, et viiruse kiire levik ja kaasneda võivad tagajärjed võivad viia eriolukorra kehtestamiseni ja avalik-õiguslike piirangute andmiseni. Teisest küljest on Winkleri seisukoha järgi viiruse omadused sedavõrd ettearvamatud, et ka keskmine mõistlik üürnik ei saanud üürilepingu sõlmimisel ette näha, milliste ja kui pikalt kestvate avalik-õiguslike piirangute kehtestamiseni viiruse levik viia võib.

Ka Kuusiku arvates ei saa COVID-19 kiirest levikust ja selle vastaste meetmete erakordsust arvestades välistada, et ka väga lühikest aega enne meetmete ja piirangute kehtestamist ei saanud neid lugeda ettenähtavateks.⁹³ Seega tuleb pooldada seisukohta, et ka vahetult enne eriolukorra kehtestamist sõlmitud üürilepingute puhul on takistava asjaolu ettenägematuse kriteerium täidetud.

Eeltoodust tulenevalt tuleb vääramatu jõu asjaolu ettenägematuse eelduse osas asuda seisukohale, et eriolukorra ja ka hilisema hädaolukorra ajal valitsuse antud avalik-õiguslikud piirangud COVID-19 viiruse leviku tõkestamiseks, seetõttu äritegevuse peatamine ja käibevahendite kadu on selline asjaolu, mida keskmine mõistlik üürnik ei saanud ette näha, ka vahetult enne eriolukorra

⁹⁰ Mailis Repsi poolt ERR uudistesaares „Aktuaalne kaamera“ 12.03.2020 kl 21.00 avalikustatud valistuse seisukoht. - <https://etv.err.ee/1057409/aktuaalnekaamera-ilm> (27.04.2022).

⁹¹ M. Winkler. Practical remarks on the assessment of COVID-19 as *force majeure* in international contracts. SIDIBlog, *il blog della Societa italiana di Diritto internazionale e di Diritto dell'Unione europa*. 2020. - <http://www.sidiblog.org/2020/05/06/practical-remarks-on-the-assessment-of-covid-19-as-force-majeure-in-international-contracts/> (27.04.2022).

⁹² COVID-19 kuulutati pandeemiaks WHO direktor Dr. Tedros Adhanom Ghebreyesus poolt 11.03.2020 seoses väljaspool Hiinat leviva kontrollimatu nakatumiste arvu kasvuga. Vt ka <https://www.bbc.com/news/world-51839944> (27.04.2022).

⁹³ Väite illustreerimiseks loetleb ta olukorrad, kus 11. märtsil 2020 oli Terviseameti andmetel Eestis 13 COVID-19 nakatunut ja kehtis soovitus mitte korraldada üritusi üle 100 osalejaga, kuid juba 13. märtsil 2020 kehtis eriolukorra režiimis igasuguste avalike kogunemiste keeld; kus 12. märtsi 2020 keskpäeval oli juttu veel Eestis olevast hädaolukorrast, kuid juba õhtul avalikustati eriolukorra kehtestamine. G. Kuusik (viide 9), lk 53.

kehtestamist. Peale eriolukorra kehtestamise avalikustamist on ka eriolukorra meetmed ja majandustegevuse seiskumine selline risk, mida üürnik peab lepingu sõlmimisel ette nägema.⁹⁴

On omaette küsimus, kas ja kuidas saab olukorra ettenägematusele tugineda üürnik, kelle majandustegevuse peatumine ei ole otseses põhjuslikus seoses avalik-õiguslike piirangutega. Sinna alla kuuluvad näiteks poed, kellel on võimalik jääda kaubanduskeskuses avatuks, sest poodi avaneb eraldiseisev sissepääs kaubanduskeskuse väliselt; restoranid, kellel on tervisekaitseõuete täitmisel võimalik pakkuda toidu kaasavedu, kuid kes ei saa pakkuda *fine-dining* toite pappkarbis; ööklubid, kes võivad jääda küll avatuks, kuid üksnes 100-inimese täitvuspieranguga; aga ka kõik muud üüripindadel tegutsevad üürnikud, kellel on võimalik tegutseda, kuid kelle käive kukub oluliselt põhjusel, et inimesed viiruse leviku ja valitsuse kodus püsimise soovitude tõttu neid ei külasta või ei ole äri avatuks jätmise COVID-19 leviku ajal enam majanduslikult otstarbekas.

On väljendatud seisukohta, et COVID-19 pandeemia ajal tekkinud majanduskriisi põhjus on väline, mitte sisemiste turumõjutuste ja manipulatsioonide tulem, millega pooled peaksid aeg-ajalt arvestama.⁹⁵ Põhimõtteliselt on ka Riigikohus tunnustanud seisukohta, et ootamatu ja erakorraline majanduslangus võib olla ettenägematu asjaolu. Nii on Riigikohus lahendis 3-2-1-84-10 leidnud, et ehkki majanduse normaalset toimimisviisi iseloomustab tsüklilisus, st selle aktiivsuse suurenemine ja vähenemine, ei ole välistatud võimalus, et majanduse erakordne madalseis või hüppeline hoogustumine kui selgelt eristuv anomaalia tsükliliselt kõikuvate majandusprotsesside taustal võib olenevalt asjaoludest olla VÕS § 313 lg 1 järgi üürilepingu ülesütlemise aluseks, seda eriti pikemaks tähtjaks sõlmitud üürilepingute puhul.⁹⁶ Selle seisukoha järgi võiks üürnik väita, et ei olnud võimalik ette näha sellist erakorralist majanduslikku raskust ja üüri tasumise võimatust, mille on põhjustanud COVID-19 pandeemia, sellest tingitud eriolukord, avalik-õiguslikud korraldused ja ulatuslikud karantiinimeetmed.

On väljendatud ka seisukohta, et üürikinnisvara on üldjuhul üürileandjale pikaajaline investering ning seega on ajutise ärilise kahjumiga (st saamata jäänud üür) üürileandjal lihtsam toime tulla kui

⁹⁴ Sellise lahenduse pakub välja ka Winkler ning asetab ühe eeldusena ettenägematuse kriteeriumi kontrollimisel ka ajahetke, millal leping on sõlmitud. Vt ka M. Winkler (viide 91).

⁹⁵ D. Farren, J. Wilk. Is The COVID-19 Pandemic a Force Majeure Event? Artikkel, 13.04.2020. - <https://www.jdsupra.com/legalnews/is-the-covid-19-pandemic-a-force-81347/> (27.04.2022).

⁹⁶ RKTko 09.11.2010 otsus nr 3-2-1-84-10, p 11; vt ka K. Sein (viide 10). Siiski jättis Riigikohus lepingu kehtima, kuna kostja ei olnud selliseid ettenägematuid asjaolusid kohtu ette toonud ning kohtu hinnangul kaalus hageja huvi lepingu jätkamise vastu üle kostja huvi erakorralise ülesütlemise vastu.

üürnikul.⁹⁷ Ajavahemik, mille jooksul üürnik peaks kandma viirusega tekkinud kahju (sh tasuma üüri ka ajal, mil äritegevus on täielikult seiskunud) jääb mõnikord tunduvalt lühema üüriperioodi sisse. Samas on üürnikul keerulisem oma jõupingutustega hilisemalt eriolukorra ajal makstud üüri tagasi teenida: ühtegi juuksuritooli, hotellivoodit ja restoranis asuvat lauda ei saa peale eriolukorra lõppemist ja piirangute kaotamist "kahekordistada" ning seetõttu möönavad Ekkenga ja Schirmmacher, et senine finants- ja tegevusvaldkonna riskijaotus ei pruugi koroonakriisi valguses olla enam põhjendatud ja seega oleks ebamõistlik nõuda üürnikult seniste lepingutingimuste täitmist.⁹⁸

Posner ja Rosenfield on juba 1977. aastal leinud, et ettenägematute ja pooltest sõltumatute asjaolude muutumise riski peaks kandma majanduslikust tõhususest lähtuvalt pool, kes on selleks paremini võimeline (ingl.k. *superior risk bearer*).⁹⁹ Juhul, kui paremini suudab riski taluda võlausaldaja tuleb leping lõpetada, aga kui võlgnik, siis on tegu tavapärase lepingu rikkumise olukorraga.¹⁰⁰

Siiski on eelnevalt kirjeldatud riskijaotus vastavalt riski kontrollitavusele ja kahju kandmise võimekusele üüritasu maksmise kohustuse juures irrelevantne. Valdava enamuse õiguskirjanduse ja kohtupraktika järgi peaks ka siin prevalveerima seisukoht, et rahaliste kohustuste täitmise risk ja kasutusrisk kuuluvad alati üürniku enda riskisfääri ning lepingu sõlmimise hetkel pidi olema ettenähtav olukord, kus mingil hetkel poe, restorani või mõne muu asutuse külastatavus langeb, sh ka näiteks COVID-19 pandeemia kaudsete majanduslike mõjude tõttu.¹⁰¹ Seega ei saa tekkida üldse küsimust, kumb lepingupool saamata jäänud tuluga paremini toime tuleb, sest mingil hetkel majandustegevuse langus - olukorras, kus avalik-õiguslikest piirangutest ei tulene nõuet äritegevus

⁹⁷ J. Ekkenga, C. Schirmmacher. Auswirkungen der COVID-19-Katastrophe auf die Zahlungspflichten gewerblicher Mieter und Pächter. NZM 2020, 410. Artikel, 2020. - <https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fzeits%2Fnzm%2F2020%2Fcont%2Fnzm.2020.410.1.htm&anchor=Y-300-Z-NZM-B-2020-S-410-N-1#FN6> (27.04.2022).

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ G. Kuusik (viide 9), lk 62.

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ Samale tulemusele on jõudnud ka Saksamaa alama astme kohtud: vt ka LG München I Endurteil v. 25.1.2021 – 31 O 7743/20, BeckRS 2021, 453. - <https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fents%2Fbeckrs%2F2021%2Fcont%2Fbeckrs.2021.453.htm&pos=1> (27.04.2022); LG Stuttgart Urt. v. 19.11.2020 – 11 O 215/20, BeckRS 2020, 32275. - <https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fents%2Fbeckrs%2F2020%2Fcont%2Fbeckrs.2020.32275.htm&anchor=Y-200-GE-LGSTUTTART-D-2020-11-19-AZ-11O21520> (27.04.2022).

peatada või sulgeda- pidi olema üürnikule lepingu sõlmimisel ettenähtav risk. Seega ei peaks kirjeldatud juhtudel saama üürnik VÕS § 103 lg-le 2 tuginedes üüri maksmisest vabaneda.

Ettenägematuse kriteeriumi üle otsustamise teevad aga keeruliseks valitsuse 02.03.2021 kehtestatud täiendavad piirangud¹⁰², millega toitlustusasutustes ja kaubanduskeskustes kehtestati 25% täituvuse piirang ning nõue lisaks varasemale korraldusele sulgeda restoranid alates kella 18:00-st, jääda nädalavahetustel sootuks suletuks. Sellisel juhul pole enam selge, kas äritegevuse osalise sulgemise tõttu tekkinud käibevahendite kadu kui üüri maksmist takistav asjaolu on otseses põhjuslikus seoses ettenägematute ja erakorraliste avalik-õiguslike piirangutega, mistõttu ei pidanud üürnik seda lepingu sõlmimise ajal ette nägema, või on tegemist tavapärase üürniku finants- ja kasutusriskiga – so risk, et külastatavus ja rahakäive mingil hetkel langeb-, mida üürnik sai ette näha.

Ühel juhul saab väita, et keskmise mõistliku isiku vaatevinklist vaadelduna ei pidanud nt restorani üürnik lepingu sõlmimisel ette nägema, et avalik-õiguslike korraldustega sunnitakse teda uksi sulgema talle kõige tulusamal ajal, so argipäeviti kella 18-st ning nädalavahetusel, mil restorani külastatavus on suurim. Seega võib ka väita, et äritegevuse osaline sulgemine ja seeläbi käibevahendite kadu on otseses põhjuslikus seoses ettenägematute ja erakorraliste COVID-19 pandeemia ohjeldusmeetmetega ja seega oli üürnikule ettenägematu risk.

Samas võib üürileandja vastu vaielda, et kui võrd avalik-õiguslikest korraldustest ei tulene täielikku keeldu äritegevust läbi viia, on tegemist üksnes piiravate korraldustega ning seetõttu pidi olema üürnikule ettenähtav ka teatud ulatuses äritegevust piiravad avalik-õiguslikud korraldused ning risk, et tema tulu seeläbi langeb.¹⁰³ Seejuures tuleb arvestada ka asjaolu, et üürniku tavapärase ja ettenähtava kasutus- ja finantsriski alla jääb olukord, et enamik käibevahenditest tuleb just õhtuti ja nädalavahetuseti.

Kokkuvõtlikult saab toodud näite puhul asuda seisukohale, et käibevahendite kadumise kui kohustuse täitmise takistava asjaolu ettenägematuks lugemisel on määrava tähtsusega küsimus

¹⁰² COVID-19 haiguse leviku tõkestamiseks vajalikud meetmed ja piirangud. – RT III, 05.03.2021, 2.

¹⁰³ Siinkohal saab üürileandja tugineda VÕS kommentaarides avaldatud seisukohale, et avalik-õiguslikud piiravad korraldused on reeglina ettenähtavad. V. Kõve. VÕS komm. § 103, lk 485.

otsesest põhjuslikust seosest ettenägematute ja erakorraliste COVID-19 piirangutega ning sellest, kuidas suudab üürnik seda tõendada.¹⁰⁴

Tuleb tõdeda, et ettenägematuse kriteeriumi täidetuks lugemine on sarnaselt võlgniku mõjuulatuse kriteeriumiga suuresti subjektiivne, mille kohtunik lahendab siseveendumuse alusel konkreetse juhtumi põhiselt. Perillo hinnangul ei lähtu kohtud ainult faktiküsimusest, vaid võtavad paratamatult ettenägematuse hindamisel arvesse ka üldiseid, laiemaid tagajärgi, mis nende otsustega kaasneda võivad.¹⁰⁵ Perillo toob näite, et kui ühel juhul oleks kohus leidnud, et Ameerika Ühendriikide sisenemine II maailmasõtta on ettenägematu sündmus, oleks see kaasa toonud tuhandete kui mitte kümnete tuhandete lepingute mittetäitmise tuginedes vääramatule jõule. Nii on kohtud Inglismaa ja Ameerika Ühendriikide kohtupraktikas lugenud mingid üldised ja laiaulatuslikud asjaolud ettenähtavateks ja lugenud asjaolu ettenägematuks vaid üksikjuhul konkreetse kaasuse raames.¹⁰⁶

Käesolevas alapeatükis vaadeldi takistava asjaolu ettenägematuse kriteeriumit ning tuvastati, et peale eriolukorra kehtestamist sõlmitud üürilepingute puhul saab pidada pandeemiat ja selle ohjeldamise meetmeid ettenähtavateks; üürilepingute puhul, mis sõlmiti enne COVID-19 inimnakatumiste teket 2019. aasta detsembris, saab pidada pandeemiat ja meetmeid ettenägematuteks; samuti saab pidada ettenägematuks sellega otseses põhjuslikus seoses olevat äritegevuse peatumist ja käibevahendite kadu. Üürilepingute puhul, mis sõlmiti peale COVID-19 laiemat levikut, kuid enne eriolukorra kehtestamist, saab pidada pandeemiat, ohjeldusmeetmeid ja nende tagajärgi ettenägematuteks. Üürisuhete puhul, milles avalik-õiguslikud piirangud ei ole läbi otsese põhjusliku seose põhjustanud äritegevuse sulgemist ja käibekadu, pidi olema rahalise kohustuse täitmise raskus üürnikule ettenähtav risk ja üürnik ei peaks saama VÕS § 103 lg-le 2 tugineda.

¹⁰⁴ Saksamaal asuva Düsseldorf ringkonnakohtu kohtunik Kornelia Toporzyszek on analüüsinud tõendamisvõimalusi COVID-19 pandeemia ja üüri kaotuse vahelise põhjusliku seose kohta ning leidnud, et see ei tekita menetluslikke probleeme ja nii on võimalik põhjuslikku seost tõendada kõigi tsiviilkohtumenetluses lubatavate tõenditega. Analoogselt ei tohiks see probleeme tekitada ka Eesti tsiviilkohtumenetluse seadustiku kohaldamisel. Autori märkus. Vt ka K. Toporzyszek. Kündigungssperre und Nachweis der Ursächlichkeit zwischen Corona-Epidemie und Mietausfall. Artikel, ZPBlog, 21.04.2020. - <https://www.zpblog.de/prozessuale-anforderungen-nachweis-art-240-%c2%a7-2-abs-1-satz-2-egbg-kuendigungssperre-mietvertrag-ursaechlichkeit-glaubhaftmachung/> (27.04.2022).

¹⁰⁵ J.M. Perillo (viide 59), lk 123.

¹⁰⁶ *Ibid.*

Sellest johtuvalt tuleks ettenähtavuse kontrollimisel VÕS § 103 lg 2 kontekstis lähtuda järgnevast kontrolliskeemist:

- (i) COVID-19 pandeemiale on iseloomulikud teatud kindlad eristatavad epidemioloogilised omadused, mis teevad selle unikaalseks kõikide teiste epideemiate kõrval, seega on väga ebatõenäoline, et see pidi olema ettenähtav ning tuleb eeldada, et see oli ettenägematu¹⁰⁷;
- (ii) Ettenägematust tuleb hinnata lepingu sõlmimise ajahetke seisuga, tuvastamaks, kas takistava asjaolu saabumine oli sel ajahetkel ettenähtav;
- (iii) Ettenägematuse hindamisel tuleb kohaldada mõistliku isiku standardit;
- (iv) Ettenägematuse test kohaldub nii COVID-19 pandeemiale kui ka sellele järgnevatele viiruse leviku tõkestamiseks kehtestatud meetmetele kui täitmist takistavatele asjaoludele;
- (v) Ettenägematuse kriteerium on täidetud äritegevuse sulgemise ja käibevahendite kadumise puhul üksnes juhul, kui nimetatud asjaolud on otseses põhjuslikus seoses COVID-19 pandeemia, eriolukorra ja avalik-õiguslike piirangute kehtestamisega. Otsese põhjusliku seose puudumisel ei saa tõenäoliselt lugeda ettenägematuse kriteeriumit täidetuks, kuivõrd tavapärane külastatavuse langus ja rahakäibe puudumine pidi olema üürnikule ettenähtav risk.

2.3. Avalik-õiguslike korralduste ja äritegevuse sulgemise tagajärgede välditavus ja ületatavus

VÕS § 103 lg 2 kohaselt peab vääramatut jõu rakendamiseks takistav asjaolu ja selle tagajärg olema selline, et võlgnikult ei saa oodata, et ta suudaks selle mõju kohustuse täitmisele vältida või asjaolu või selle tagajärge ületada. Peamiselt tuleb vastata küsimusele, kas COVID-19 pandeemia, avalik-õiguslike piirangute tõttu äritegevuse peatamine ja käibevahendite kadu kui takistav asjaolu ning

¹⁰⁷ Sellist seisukohta väljendavad nii Flesner (viide 86) kui ka Winkler (viide 91).

selle tagajärg – lepingulise kohustuse täitmise võimatus raha puudumise tõttu - pidi olema välditav või ületatav.

VÕS kommentaaride järgi ei saa ka mitte igasugust kohustuse täitmist takistavat objektiivset asjaolu, mis võlasuhte tekkimisel ei olnud ettenähtav, lugeda veel vääramatuks jõuks. Asjaolu peab lisaks olema selline, mille ilmnemisel ei saa võlgnikult mõistlikult oodata, et ta suudaks selle mõju kohustuse täitmisele vältida või asjaolu või selle tagajärke ületada.¹⁰⁸

Sama sõnastusega on tagajärje välditavuse või ületatavuse kriteerium nimetatud ka PECL artikkel 8:108 lg-s 1, PICC artikkel 7.1.7 lg-s 1, CISG artikkel 79 lg-s 1 ning DCFR III artikkel 3:104 lg-s 2.

Vääramatu jõu kohaldamise eeldusi Euroopa lepinguõiguse kontekstis vaadelnud Backhaus leiab, et selline kriteerium rahvusvahelise instrumentide tekstis on üllatav. Seda seetõttu, et kui takistav asjaolu peab olema esmalt väljaspool võlgniku mõjuulatust, siis tekib küsimus, kuidas pidi pool saama selle tagajärge vältida.¹⁰⁹ Backhaus toob olukorra illustreerimiseks näite PECL'i kommenteeritud väljaandest: „Maavärina tsoonis on võimalik maavärina mõjusid vältida spetsiaalsete ehituskonstruksioonidega, kuigi see oleks keeruline tavapärasest oluliselt suurema jõuga maavärina puhul”. Samas nõuab maavärina mõjude vältimiseks vajalike ehituskonstruksioonide ehitamine maavärina esinemise riski ette nägemist ja seega tuleb kriteeriumi sisustamisel lähtuda hoopis mõjuulatuse ja ettenähtavuse kriteeriumidest. Seejuures tuleb vältimatuse kriteerium kohaldamisele harvadel juhtudel, näiteks siis, kui takistava asjaolu esinemine ei olnud ettenähtav lepingu sõlmimise ajahetkel, kuid muutus ettenähtavaks hilisemalt, või kui kohustust oleks saanud täita muul viisil, näiteks käesoleva töö peatükis 1.1 kirjeldatud juhtudel, kus meretranspordi asemel oleks saanud kaupade kohalevedamiseks kasutada õhutransporti. Seejuures kehtib vältimatuse kriteeriumi sisustamisel põhimõte, et lepingu täitmiseks tuleb kohustatud isikul teha mõistlikus ulatuses lisapingutusi (ja kulutusi), et lepingut täita.¹¹⁰

Üürisuhetes seisneb peamine küsimus selles, kas ja mida oleks üürnik pidanud tegema selleks, et üüri maksmise kohustuseks piisavate rahaliste vahendite puudumist vältida. Ühest küljest saab

¹⁰⁸ V. Kõve. VÕS komm. § 103, lk 484.

¹⁰⁹ R. Backhaus (viide 65), lk 5.

¹¹⁰ *Ibid.*

väita, et üürnik oleks pidanud hoidma piisavalt rahalisi vahendeid tagavaraks, et ootamatutes olukordades lepingu täitmisega toime tulla. Samas juhul, kui üürnik tasus vaatamata äritegevuse peatumisele mõned kuud üüri kogutud rahapuhvrilt, kuid siis sai raha otsa¹¹¹, tuleb vaadata, milliseid lahendusi oleks üürnik pidanud leidma, et piisavalt käibevahendeid tekitada ja üüri tasumist jätkata.

Vältimatuse kriteeriumit CISG art 79 kohaldamise kontekstis vaadeldud Miettinen on leidnud, et majanduslikult lepingu täitmist takistavate asjaolude puhul on võlgniku mõjuulatuse kriteerium ja vältimatuse kriteerium lähedalt seotud: hindamaks, mil määral on pool kohustatud takistava asjaolu tagajärgi ületama, sõltub sellest, kas takistus jääb tema riskisfääri.¹¹² Töö peatükis 2.1 ja 2.2 on leitud, et üürniku finantsvõimekus jääb vaatamata COVID-19 pandeemia erakordsusele reeglina üürniku enda riskisfääri. Seetõttu ei ole asjakohane ka küsimus sellest, millise majandustegevusega üürnik tegeleb ja kui palju rahatagavara pidi tal olema, kuna tõenäoliselt on üüri maksmiseks rahaliste vahendite hankimine sõltumata tema majandustegevusest igal juhul üürniku enda tegevusega seonduv risk.

Samas juhul, kui üürnik peaks suutma tõendada, et sissetuleku kaotus ja rahaliste vahendite lõppemine oli täielikult väljaspool tema mõjuulatust ettenägematu ja erakorralise COVID-19 pandeemia ja eriolukorra korralduste tõttu, on siiski asjakohane küsimus, milliseid lisakulutusi ja pingutusi võis üürnikult oodata rahalise kohustuse täitmiseks.

Sittner leiab Saksamaa õiguskirjandusele tuginedes, et tuleb kaaluda lepingupoolte huvisid ja riskivaldkondi ning vaadelda millist "leidlikkust" võib üürnikult oodata sissetulekuallikate saamiseks. Näiteks tuleks arvestada sellega, kas kauplusepidajal on võimalik kaupa edasi müüa e-poes; kas restoranil on võimalik pakkuda toidu kaasavedu; aga ka sellega, kas üürnikul on õigus riigi toetusmeetmetele.¹¹³ Vähemalt selliste võimaluste olemasolul ei tohiks lugeda hea usu põhimõtte kohaselt lubatavaks üürniku väidet, et üüri tasumiseks vajaliku likviidsuse kadu on

¹¹¹ Postimehes 25.02.2021 ilmunud artiklis avaldati Forum Cinemas juhi Kristjan Kangro sõnavõtt sellest, et kinod on aasta aega elanud nn vana rasva pealt ning sellistes tingimustes rahaliselt enam kaua vastu ei pea. Kangro sõnul on keeruline hinnata, kui kalliks läheb maksuma kuuks ajaks kinosaalide sulgemine, sest kogu tööstus on aasta aega olnud seiskunud. Vt ka J. Riispapp. Kinoketi juht: rahaliselt enam kaua vastu ei pea. Artikkel, Postimees, 25.02.2021. - <https://majandus24.postimees.ee/7188392/kinoketi-juht-rahaliselt-enam-kaua-vastu-ei-peat> (27.04.2022).

¹¹² J. Miettinen. Interpreting CISG article 79 (1): economic impediment and the reasonability requirement. University of Lapland, 2015. Lk 13. - <https://core.ac.uk/download/pdf/44346821.pdf> (27.04.2022).

¹¹³ S. Sittner (viide 62).

täielikult väljaspool tema mõjuulatust, tal ei olnud võimalik vältida rahaliste vahendite kadumist ja seega on tegemist vääramatu jõuga.

Flambourse on CISG art 79 analüüsimisel leidnud, et tagajärgede vältimist ei saa nõuda, kui täitmine on muutunud võimatuks või kui täitmine oleks võlgnikule liiga koormav või kallis, näiteks juhul, kui on vajadus ebamõistlikult kalliteks päästetöödeks või täitmine muutuks ebaseaduslikuks.¹¹⁴ Üks väljapakutud lahendus nimetatud äärmuslikel juhtudel on lähtuda ohverdamise piiri põhimõttest (ingl.k. *limit of sacrifice*), mille ületamisel ei saa võlgnikult eeldada oma kohustuse täitmist.¹¹⁵ Sellest tulenevalt ei saa tõenäoliselt eeldada, et üürnike poe sulgemise ajal oleks pidanud kaupade müümiseks looma e-poe, kui tal seda varem ei olnud¹¹⁶; et jõusaal oleks pidanud tehnika ära vedama ja alustama ruumides sellist äritegevust, mis ei ole hõlmatud avalik-õiguslike liikumispiirangutega; ööklubi rajama oma ruumidesse köögi ja alustama toidu kaasavedu; kinod oma ruumides viima läbi jumalateenistusi ja nii edasi, sest nimetatud lahendused ilmselt ületaks rahalises mõttes ja ka viimase näite puhul seaduslikkuse mõttes üürnikele mõistlikult eeldatava ohverduste piiri. Siiski võiks eeldada tagajärgede vältimist nt restorani puhul, kelle ärisuund on pakkuda *fine-dining* toitlustust, kuid mõistlike pingutuste korral suudaks ta eriolukorra ajal menüüd korrigeerida ja üüri maksmiseks vajalikku rahakäivet tekitada toidu kaasaveost.¹¹⁷

Seega võivad avalik-õiguslikud piirangud olla sellise iseloomuga, et nende tagajärjel tekkinud takistuste ületamine võib olla poole võimuses ning küsimus on lõpptulemusena selles, kas üürnikele saab mõistlikult oodata selliste kulutuste tegemist.

Kokkuvõtlikult tuleb asuda seisukohale, et tagajärgede vältimatuse kriteeriumi analüüs VÕS § 103 lg 2 alusel üüri maksmise kohustuse juures ei ole ilmselt asjakohane. Tuleb nõustuda Miettteni

¹¹⁴ D. Flambouras (viide 29).

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ Eesti e-kaubanduse liidu statistika järgi oli e-kaubanduse käive 2020. aastal Eestis 1,43 miljardit, samas e-poodide ja e-kaubanduse käibe kasv oli 2020. aastal ca 85%. Vt ka: <https://e-kaubanduseliit.ee/eesti-e-kaubanduse-statistika/> (27.04.2022). Kui siiski jaatada võimalust üürnikele tegeleda e-kaubandusega, siis on tegemist tagajärje ületamisega ning VÕS § 103 lg 2 kohaldamine on välistatud.

¹¹⁷ Samas on Pull Restoranid OÜ juhatuse liige Enn Tobreluts 25.02.2021 avaldanud seisukohta, et kevadiste avalik-õiguslike piirangute tõttu oleks restoranidel Härg ja Pull olnud palju odavam üksed sulgeda kui kaasamüügi jaoks lahti hoida. Seega ei saa mõistlikkuse põhimõttest tulenevalt eeldada ajutise käibe tekitamist juhul, kui selle käigus süveneks üürniku kahjum veelgi. Autori märkus. Vt ka L. Laks. Restoran piirangutest: me ei saa endale pankrotti lubada! Artikkel, Postimees, 25.02.2021. - <https://majandus24.postimees.ee/7188451/restoran-piirangutest-me-ei-saa-endale-pankrotti-lubada> (27.04.2022).

seisukohaga, et majanduslike raskuste vältimatuse kriteeriumi eelduseks on see, et asjaolu oleks kummagi poole riisikosfäärist väljaspool. Eelnevalt on tuvastatud, et rahalise kohustuse täitmine ja tegevusvaldkond jäävad valdavalt üürniku riisikosfääri ja seetõttu ei tõusetu ka küsimust, kas ja mida pidi üürnik tegema selleks, et rahaliste vahendite kadu vältida.

Isegi juhul, kui üürnikult ei saaks eeldada mõistlikult rahaliste puudujääkide korvamiseks vajalike meetmete tarvidusele võtmist, on see igal juhul algselt tema enda risk, kas ja kuidas ta rahaliselt toime tuleb. VÕS § 103 lg 2 grammatiliselt tõlgendades ei ole kriteeriumi sisustamine ka otseselt vajalik eeldus vääramatule jõule tuginemiseks, kui eelnevalt on juba tuvastatud, et asjaolu oli väljaspool võlgniku mõjuulatust ja ettenägematu. Sellisel juhul tuleneb juba seaduse formaalloogikast, et ettenägematut asjaolu ei pidanud saama pool vältida.

3. Üürniku õigus nõuda üüri alandamist

3.1. VÕS § 97 lg 1 nõue läbi eelduste

Eelnevas peatükis leiti, et on siiski väga vaieldav, kas COVID-19, avalik-õiguslikke ohjeldusmeetmeid ja otseses põhjuslikus seoses olevat käibekadu saab pidada vääramatut jõu asjaoludeks, millest tulenevalt saaks lugeda üüri maksmise kohustuse rikkumise VÕS § 103 lg 2 alusel vabandatavaks.

Samas jääb õhku küsimus, et juhul kui üürnikul tekib temast sõltumatutest asjaoludest (käesoleval juhul COVID-19 piirangutest) takistus äritegevust läbi viia, millest tulenevalt kukub ära käive ja tekivad makseraskused, siis kuidas saab üürnik ennast õiguslikult kaitsta olukorras, kus Riigikohtu seisukoha järgi ei ole üldjuhul rahalise kohustuse rikkumine vääramatut jõu asjaoludel vabandatav.

VÕS § 97 lg-st 1 tuleneb, et kui pärast lepingu sõlmimist muutuvad lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud ja sellega kaasneb lepingupoolte kohustuste vahekorra oluline muutumine, mistõttu ühe lepingupoolte kohustuste täitmise kulud suurenevad oluliselt või teiselt lepingupoolt lepinguga saadava väärtus väheneb oluliselt, võib kahjustatud lepingupool nõuda teiselt lepingupoolt lepingu muutmist poolte kohustuste esialgse vahekorra taastamiseks.

Seega tuleb vastata küsimusele, kas üürnik saab VÕS 97 lg-le 1 tuginedes nõuda üüri alandamist või esitada üürileandja täitmisenõudele VÕS § 97 tuleneva vastuväite nõudesumma vähendamiseks.¹¹⁸

Varasemalt on Riigikohus pidanud võimalikuks üürilepingus kokku lepitud üüri suurust ühe või teise poole nõudel muuta.¹¹⁹ Selleks peab kahjustatud lepingupool esitama hagi, milles nõuab lepingutingimuste muutmist. Seejuures VÕS § 97 lg-s 1 nimetatud "lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud" hulka saab lugeda ainult selliseid asjaolusid, mille olemasolu, saabumine või edasikestmine on hõlmatud poolte ühisest arusaamast ja millel põhineb lepingu sõlmimise soov.¹²⁰ Samas lahendis on Riigikohus mh põhjalikult analüüsinud VÕS § 97 kohaldamist ja leidnud, et viidatud regulatsioonidest on võimalik teha ühene järeldus, et seadusandja tahe on olnud

¹¹⁸ Nimetatud küsimust on laiemalt vaadanud G. Kuusik magistritöös (viide 9) ja K. Sein artiklis (viide 10).

¹¹⁹ RKTko 3-2-1-28-06.

¹²⁰ RKTko 3-2-1-76-10.

võimaldada VÕS § 97 kohaldamist äärmiselt erandlikel juhtudel. Vastasel korral muutuks tehinguline õiguskäive väga ebakindlaks, samuti, et lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude määramisel ei saa üldjuhul lähtuda ühe lepingupoole ootustest.

Hiljem on Riigikohus lahendi 3-2-1-179-15 p-des 34-35 leidnud, et lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaoluna saab käsitada poolte ootust, et majanduskeskkond püsib stabiilsena ning seetõttu on võimalik pooltel üürilepingut täita, s.o tegemist on lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaoluga.¹²¹

Seega on Riigikohus küll jaatanud üürniku võimalust VÕS § 97 tuginedes nõuda üüri alandamist, kuid siiski on see Riigikohtu hinnangul võimalik äärmiselt erandlikel juhtudel. Näitena on Tartu Ringkonnakohus lahendis 2-11-45657/146 leidnud, et nt üürihinna muutumine ainult 12% võrra ei ole käsitletav lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude olulise muutumisena, millega on kaasnenud lepingupoolte kohustuste vahekorra oluline muutumine VÕS § 97 lg 1 mõttes.¹²² Samas ei saa siit teha ühest järeldust, et sedavõrd erandlikus COVID-19 olukorras, kus üürnikud olid sunnitud äritegevusi sulgema, mis põhjustasid enneolematuid makseraskusi ja käibevahendite kadu, ei saaks käsitleda olulise asjaolude muutumisena.

Selleks, et üürnikul oleks võimalik nimetatud nõue üürileandja vastu esitada, peavad nimetatud nõude esitamiseks olema täidetud kõik VÕS § 97 lg-st 2 tulenevad materiaalsed eeldused. VÕS § 97 lg 2 sätte kohaldamise eeldustest nähtub, et tegemist on VÕS § 103 lg 2 võrdlemisi sarnaste eeldustega. Neist esimese järgi ei tohi kahjustatud lepingupool lepingu sõlmimise ajal mõistlikult arvata, et asjaolud võivad muutuda. Sisuliselt on tegemist eelnevas peatükis analüüsitud ettenägematuse kriteeriumiga (vt ptk 2.2).¹²³ Eelnevas peatükis on mh leitud, et eriolukorra ja ka hilisema hädaolukorra ajal valitsuse antud avalik-õiguslikud piirangud COVID-19 viiruse leviku tõkestamiseks, seetõttu äritegevuse peatamine ja käibevahendite kadu on selline asjaolu, mida keskmine mõistlik üürnik ei saanud ette näha, ka vahetult enne eriolukorra kehtestamist. Peale eriolukorra kehtestamise avalikustamist on ka eriolukorra meetmed ja majandustegevuse seiskumine selline risk, mida üürnik peab lepingu sõlmimisel ette nägema.

¹²¹ RKTko 3-2-1-179-15 p 34-35.

¹²² TrtRnKo 2-11-45657/146.

¹²³ Nii on ka leitud VÕS kommentaarides, vt § 97, lk 456.

Ka Riigikohus on lahendis 3-2-1-84-10 leidnud, et ehkki majanduse normaalset toimimisviisi iseloomustab tsüklilisus, st selle aktiivsuse suurenemine ja vähenemine, ei ole välistatud võimalus, et majanduse erakordne madalseis või hüppeline hoogustumine kui selgelt eristuv anomaalia tsükliliselt kõikuvate majandusprotsesside taustal võib olenevalt asjaoludest olla VÕS § 313 lg 1 järgi üürilepingu ülesütlemise aluseks, seda eriti pikemaks tähtajaks sõlmitud üürilepingute puhul.¹²⁴ Selle seisukoha järgi võiks üürnik väita, et ei olnud võimalik ette näha sellist erakorralist majanduslikku raskust ja üüri tasumise võimatust, mille on põhjustanud COVID-19 pandeemia, sellest tingitud eriolukord, avalik-õiguslikud korraldused ja ulatuslikud karantiinimeetmed ja seega ei saanud ta sellega arvestada ka lepingu sõlmimise ajal.

Ka siinkohal ei saa mööda COVID-19 valguses õiguskirjanduses avaldatud *superior risk bearer* teooriast, mille järgi peaks selliste erakorraliste olude puhul kahjude kandmise riski kandma lepingupool, kes on selleks (majanduslikult) paremini võimeline. Nii on väljendatud ka seisukohta, et üürikinnisvara on üldjuhul üürileandjale pikaajaline investering ning seega on ajutise ärilise kahjumiga (st saamata jäänud üür) üürileandjal lihtsam toime tulla kui üürnikul.¹²⁵ Seega eelnevale tuginedes mõnavad Ekkenga ja Schirmmacher, et senine finants- ja tegevusvaldkonna riskijaotus ei pruugi koroonakriisi valguses olla enam põhjendatud ja seega oleks ebamõistlik nõuda üürnikult seniste lepingutingimuste täitmist.¹²⁶

VÕS § 97 lg 2 p 2 järgi peab olema täidetud tingimus, et kahjustatud lepingupool ei saanud asjaolude muutumist mõjutada. Ka see eeldus vastab olemuslikult VÕS § 103 lg 2 kohaldamise eelduste tunnustele, mille kohaselt ei tohi olla asjaolude muutumine asuda võlgniku mõjuulatuses (vt ptk 2.1). Töö eelnevas peatükis on leitud, et kui avalik-õiguslikud piirangud ei takista üüripinna kasutamist, vaid üksnes piiravad lubatud majandustegevuse liike, siis on tegemist üürniku enda riskiga, millist tegevust ta üüripindadel läbi viib.¹²⁷ Autori arvates COVID-19 pandeemiast põhjustatud eriolukord ja äritegevuste sulgemisi põhjustanud avalik-õiguslikud korraldused ei ole siiski võrreldavad olukorraga, kus üürniku äritegevus ei osutunud kasumlikuks. Nii võiks üürnik väita, et äritegevus enne eriolukorra meetmete rakendamist oli kasumlik, kuid avalik-õiguslike

¹²⁴ RKTko 09.11.2010 otsus nr 3-2-1-84-10, p 11; vt ka K. Sein (viide 10). Siiski jättis Riigikohus lepingu kehtima, kuna kostja ei olnud selliseid ettenägematuid asjaolusid kohtu ette toonud ning kohtu hinnangul kaalus hageja huvi lepingu jätkamise vastu üle kostja huvi erakorralise ülesütlemise vastu.

¹²⁵ J. Ekkenga, C. Schirmmacher (viide 97).

¹²⁶ *Ibid.*

¹²⁷ S. Sittner (viide 62).

piirangute tõttu on ta pidanud ukсед sulgema ja seetõttu on muutunud üüri maksmine võimatuks erakorralise ja ettenägematu sündmuse tõttu (nn põhjuslik seos takistava asjaolu ja täitmise võimatuse vahel). Ka Saksamaa Liidukohus ei ole põhimõtteliselt välistanud võimalust, et üürniku kasutusrisk äriruumi üürilepingutes, mis hõlmab ka võimalust teenida kasumit, jääb väga erandlikel juhtudel tema riisikosfäärist väljapoole. Nii on Liidukohus selgitanud, et üldreeglina kohalduv riskijaotus välistab üldjuhul asjaomasel isikul võimaluse viidata äritegevuse aluse kaotamisele, välja arvatud äärmuslikel erandjuhtudel, kui juhtub ettenägematu areng, millel võivad olla ühe osapoole jaoks eksistentsiaalselt olulised tagajärjed.¹²⁸ Nii võiks ka üürnik väita, et COVID-19 pandeemia, avalik-õiguslikud korraldused ja äritegevuse sulgemine on selline ettenägematu sündmuse kulg ning sellel on tema jaoks olulised tagajärjed ning seega jääb üüri maksmise võimatus tema riisikosfäärist väljapoole.

Kuusik on magistritöös eristanud VÕS § 97 lg 2 p 2 kriteeriumi sisustamisel nn suuri ja väikeseid lepingu sõlmimise aluseid (saksa k *Große und kleine Geschäftsgrundlage*): suureks lepingu aluseks loetakse allikates viidatu kohaselt globaalseid sotsiaalset eksistentsi mõjutavaid asjaolusid, mida võisid mõjutada sõjad, looduskatastroofid, hüperinflatsioon aga ka Saksa Demokraatliku Vabariigi ja Saksamaa Liitvabariigi ühinemine, samas väikseks lepingu aluseks on muud, vaid konkreetse lepingu pooltele olulised asjaolud.¹²⁹ Nii on tema hinnangul COVID-19 põhjustatud lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude muutmise ja sellega kaasnenud kohustuste vahekorra muutumise puhul tegu n-ö suure lepingualuse muutusega, mille puhul ei saa üldjuhul pidada lepingupoolt võimeliseks asjaolude muutumist mõjutama.¹³⁰ Nii võiks ka äriruumi üürniku puhul asuda seisukohale, et enamikul juhtudel on ettenägematu asjaolu nagu COVID-19 ja sellele järgnevad piirangud, mis on põhjustanud äritegevuse sulgemisi ja makseraskusi, selline kohustuse vahekorra muutumine, mille puhul ei saa öelda, et üürnik oleks olnud võimeline selle muutust mõjutama (vt selle kohta täpsemalt töö ptk 2.1 ja 2.3).

VÕS § 97 lg 2 p 3 kohaselt ei tohi kahjustatud lepingupool seadusest või lepingust tulenevalt kanda asjaolude muutumise riisikot. Küsimus riisikost sõltub omakorda VÕS § 97 lg 2 p-s 1 sisalduva eeldusega ja nimelt on ka Inglise õiguse kontekstis Treitel analüüsinud riisiko jaotust ja

¹²⁸ BGH, 16.02.2000 – XII ZR 279/97.

¹²⁹ G. Kuusik (viide 9), lk 58.

¹³⁰ *Ibid.*

ettenähtavuse küsimust ühiselt.¹³¹ Töö eelnevas peatükis on leitud, et teatud asjaolud nagu nt finantsvõimekus või vastutus oma personali eest kuuluvad võlgniku riskisfääri ja seega ei tõusetu ka küsimust, kas takistus oli väljaspool võlgniku mõjuulatust.¹³² Ka VÕS kommentaaride järgi on võlgniku mõjuulatuses üldiselt võlgniku enda tegevusega seonduvad riskid.¹³³ Perillo hinnangul tuleks „väljaspool võlgniku mõjuulatust” kriteeriumile anda lai tõlgendus ja seega peaks alati kehtima eeldus, et poole finantsvõimekus kuulub tema enda riskisfääri.¹³⁴ Järelikult peaks ka üürniku finantsprobleemid reeglina kuuluma tema enda riskisfääri ja nii peaks olema vähemalt üldjuhul olema välistatud üürniku nõue üüri alandamiseks tuginedes sellele, et raha ei jätku või sai otsa.

Samas ei saa ka siin üheselt ja vankumatult eelnevalt toodud seisukohta jäigalt rakendada praeguse erakorralise ja ettenägematu COVID-19 pandeemia ja avalik-õiguslike korraldusete ajal, mistõttu on paljud üürnikud kaotanud oma maksevõime.

Võttes arvesse Euroopa Õigusinstituudi (ELI) soovitusi, mille kohaselt tuleb pandeemia olukorras jaotada osapoolte *force majeure* riskijaotus eelkõige hea usu põhimõttest lähtuvalt, võiks ka siin olla põhjendatud asuda seisukohale, et asjaolude muutumise riisikot ei saa kanda ainult üürnik. Eelnevast tulenevalt võib autori hinnangul väita, et käibevahendite kadumise riisiko, mis on tekkinud läbi otsese põhjusliku seose COVID-19 piirangutega, saab jagada üürniku ja üürileandja vahel võrdselt ja nii võiks üürnik VÕS § 97 lg-le 1 tuginedes üüri alandada nt 50% võrra. Ka VÕS § 97 lg 2 p 3 kontekstis on asjakohane lähtuda mh *superior risk bearer* teooriast, mille järgi võiks muutuda otsustavaks küsimuseks, kumb lepingupool on paremini suuteline kahjusid kandma. Samas ei tohi siinkohal unustada *pacta sunt servanda* põhimõtet ja üldlevinud arusaama, et vähemalt üldjuhul kannab asjaolude muutumisest tulenevat riski võlgnik, st antud näite puhul üürnik, kelle finantsvõimekust COVID-19 piirangud mõjutavad. Ka Riigikohus on küsimust asjaolude riisiko jagunemisest mitmes lahendis analüüsinud¹³⁵, kuid siiani ei ole veel üheski lahendis leidnud, et asjaolude muutumise riisiko saaks omistada kellelegi teisele kui kahjustatud lepingupoolele. Seega tuleks asuda eelneva järgi seisukohale, et võimalused üürnikul COVID-19

¹³¹ G. Kuusik (viide 9), lk 59.

¹³² *Ibid*, lk 1067.

¹³³ V. Kõve. VÕS komm. § 103, lk 484.

¹³⁴ J.M. Perillo (viide 59).

¹³⁵ Vt ka RKTko 3-2-1-136-11 p 22; RKTko 3-2-1-99-10 p 13; RKTko 3-2-1-24-11 p 14.

piirangute ja käibevahendite kadumise tõttu üüri alandamist nõuda on pigem erandlikud ja väga piiratud.

Viimase eeldusena VÕS § 97 lg 1 nõude esitamiseks näeb VÕS § 97 lg 2 p 4 ette tingimuse, et teades asjaolude muutumisest, ei oleks kahjustatud lepingupool lepingut sõlminud või oleks seda teinud oluliselt teistsugustel tingimustel. VÕS kommentaaride järgi on tegu subjektiivse tehingualase äralangemise olukorraga, mida tuleb hinnata siiski objektiivselt mõistliku isiku seisukohalt.¹³⁶ Kuusik on leidnud, et arvestades COVID-19 põhjustatud olulisi piiranguid ja keelde, mis on märgatavalt muutnud majanduse toimimist, võib eeldada, et mõistliku isiku jaoks on *clausula* doktriini muude eelduste täidetuse korral tegu sellise tähendusega asjaolude muutumisega, et ta neid ette nähes poleks lepingut sõlmitud või oleks seda tehtud oluliselt teistsugustel tingimustel.¹³⁷

Kui võtta aluseks hüpoteetiline olukord, et üürnik oleks ette teadnud, et mingi aja vältel peab ta äritegevuse COVID-19 piirangute või muul põhjusel peatama, või käibevahendid kaovad ära või pole üldse võimalik enam üüri tasuda, kas üürnik oleks üürilepingu sellises olukorras sõlminud. Ühest küljest võiks öelda, et üürnik poleks üldse sellises olukorras äritegevust alustanud, või kui oleks, siis oleks kokku leppinud üürileandjaga teistsuguse riisiko jaotuse, nt teatud ulatuses käibevahendite kadumisel oleks kõne alla tulnud ka õigus üüri kokkulepitud ulatuses vähendada. Siiski tuleb ka siinkohal lähtuda mõistliku isiku standardist ja kriteeriumi täidetuks lugemine sõltub igal konkreetsel juhul asjaoludest.

Eelnevast tulenevalt on üürniku võimalused VÕS § 97 lg 1 alusel üüri vähendada pigem piiratud, sest VÕS § 97 lg 2 tulenevad eelduste kohaselt ei ole tõenäoliselt täidetud eeldus, et üürniku finantsvõimekus jääks tema mõjuulatusest välja. Ka Riigikohus ei ole varem leidnud, et kellegi riisikosfääri kuuluv olukord jääks kellegi muu kanda kui kahjustatud lepingupoolle sfääri. Samas ei ole ka üürniku nõue üüri alandamiseks täielikult välistatud, arvestades COVID-19 pandeemia ja piirangute erakordsust ja veel sedagi, et riisikojaotus ja ettenägematuse kriteerium võivad teatud juhtudel ka käibevahendite kadumisel olla täidetud (vt töö ptk 2).

¹³⁶ VÕS komm § 97, lk 458.

¹³⁷ G. Kuusik (viide 9), lk 69.

4. Üürniku õigus leping lõpetada

4.1. Üürniku õigus leping üles öelda

Eelneva analüüsi tulemusel võib asuda seisukohale, et isegi juhul, kui COVID-19 pandeemia, avalik-õiguslikud piirangud, äritegevuse peatamine ja käibevahendite kadu kui kohustuse täitmist takistavad asjaolud on üürniku suhtes käsitletavad vääramatü jöu sündmusena, peaks hea usu põhimõttest lähtuvalt COVID-19 pandeemia ja eriolukorraga kaasnevaid lepingulisi riske vähemalt osaliselt jagama ka üürnik. Seetõttu on üürniku võimalused VÕS § 103 lg-le 2 tuginedes üüri maksmisest täielikult vabaneda väga piiratud, samuti on piiratud üürniku võimalused VÕS § 97 lg-le 1 tuginedes alandada üüri.

Järgnevalt tuleb vastata küsimusele, kas üürnikul on võimalus COVID-19 pandeemia ja avalik-õiguslike piirangute kui vääramatü jöu sündmuste tõttu üürileping erakorraliselt üles öelda VÕS § 97 lg 5, VÕS § 313 lg 1 või VÕS § 314 lg 1 alusel.

Sein on analüüsinud VÕS § 314 lg 1 kohaldamisala ning leidnud, et sätte kohaldamise eelduseks on asjaolu, et üürileandja on rikkunud oma üürilepingust tulenevat kohustust võimaldada üürnikul üürieset kasutada.¹³⁸ Samas ei saa lugeda pandeemia levikut, avalik-õiguslike piiranguid ja üüritud asja kasutamise takistust üürileandja poolseks kohustuse rikkumiseks ja seega ei ole üürnikul võimalik kirjeldatud olukorras üürilepingut VÕS § 314 lg 1 alusel lõpetada.¹³⁹

Samas on üürnikul üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks võimalik tugineda veel kahele õiguslikule alusele. Nii sätestab VÕS § 97 lg 5, et kui on olemas alused lepingu muutmiseks, kuid asjaolude kohaselt ei ole lepingu muutmine käesoleva paragrahvi lõike 1 kohaselt võimalik või ei oleks see teise lepingupool suhtes mõistlik, võib kohustuste vahekorra muutumisega kahjustatud lepingupool kestvuslepingu üles öelda. Samuti tuleneb VÕS § 313 lg-st 1, et mõjuval põhjusel võib kumbki lepingupool üürilepingu üles öelda ning põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa

¹³⁸ K. Sein (viide 10).

¹³⁹ *Ibid.* Käesoleva töö autor nõustub selle seisukohaga ning seetõttu ei vaadelda VÕS § 314 lg 1 kohaldamist lähemalt ning piirdutakse tõdemusega, et nimetatud säte käesoleval juhul ei kohaldu.

ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.

Riigikohtu praktika järgi eeldab VÕS § 313 lg 1 rakendamine mõlema lepingupoole huvide kaalumist, mille käigus võrreldakse, kas lepingu lõppemist sooviva poole huvid on olulisemad ja saaksid lepingu jätkumise korral rohkem kahjustada kui teise lepingupoole huvid lepingu lõppemise korral.¹⁴⁰ Viidatud sätte eesmärgiks on tagada üürilepingu jätkamise võimatusel selle õiglase lõpetamise võimalus. Üürilepingu ülesütlemise aluseks on vaid see, kui ülesütleva poole huvid ületavad ülekaalukalt teise poole huvi. VÕS § 313 lg 1 kohaldamine nõuab kohtult diskretsiooniotsuse tegemist, sest kohtul tuleb kaaluda, kas üürilepingu ülesütlemiseks oli olemas mõjuv põhjus.¹⁴¹ Seega tuleb Riigikohtu juhiste järgi esmalt hinnata seda, kas üürniku olukord lepingu kehtima jäämisel saaks COVID-19 pandeemia, avalik-õiguslike korralduste ja äritegevuse sulgemisel kui vääramatü jõu asjaoludel kahjustada rohkem, kui üürileandja olukord lepingu lõppemisel, mille tõttu jääb üürileandja ilma üürnikust ja kokkulepitud üürimaksetest.

Sarnaselt VÕS § 313 lg-le 1 reguleerib Saksamaal poolte võimalust mõjuval põhjusel üürileping erakorraliselt üles öelda BGB § 543 lg 1.¹⁴² Võrreldes VÕS-i ja Riigikohtu praktikaga kehtib Saksamaal valdavalt arusaam, et poolte huvide kaalumise kõrval tuleb lähtuda ka süü küsimusest.¹⁴³

Nii on H-W. Ehlert §-i 543 kommentaarides leidnud, et selleks, et järeldada, et lepingu kehtima jätmine on ebamõistlik, on vajalik lisaks poolte huvide igakülgsel kaalumisele ka süü küsimuse lahendamine.¹⁴⁴ Seega peab lepingu erakorraline ülesütlemine olema põhjustatud teise poole kohustuse rikkumisest.¹⁴⁵ Samas on Saksamaa Liidukohus 2004. aastal leidnud, et lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ei ole teise poole süü tingimata vajalik eeldus, kuid jääb kaalukaks

¹⁴⁰ RKTko 21.05.2004 otsus nr 3-2-1-62-04, p 14.

¹⁴¹ RKTko 29.01.2008 määrus 3-2-1-143-07, p 21.

¹⁴² BGB § 543: (1) *Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.*

¹⁴³ Selline arusaam tuleneb Saksa üldisest stüüli vastutuse põhimõttest. Vt ka töö ptk 1.1, P. J. Mazzacano (viide 6).

¹⁴⁴ BeckOK BGB/Ehlert, 37. Ed. 1.8.2012, BGB § 543 Rn. 6. - https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fkomm%2Fbeckok_37_BandBGB%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok.BGB.p543.gIII.gI.gIb.htm (27.04.2022).

¹⁴⁵ *Ibid.*

näitajaks.¹⁴⁶ Siiski peavad Ehlerti hinnangul sõltumata vastaspoole süü puudumisest jääma erakorralise ülesütleamise põhjused vastaspoolte mõjusfääri ja olema talle omistatavad. Nii lähtutakse Saksamaal üldisest riskisfääri teooriast, mille kohaselt jääb üürniku kanda tema enda kasutusrisk ja finantsrisk ja seega ei saa äripindade üürnikud lepingut lõpetada, kui üüripinnal tegutsemine ei too kaasa piisavat müügikäivet.¹⁴⁷

On omaette küsimus, mis saab juhul, kui COVID-19 pandeemiat, eriolukorda, avalik-õiguslikke piiranguid ja seeläbi äritegevuste sulgemist ei saa pidada kummagi poole mõjusfääri kuuluvaks asjaoluks. Sittner leiab, et BGB § 543 lg 1 kohaldamist ei mõjuta asjaolu, et kumbki lepingupool ei vastuta COVID-19 pandeemia ning avalik-õiguslike korralduste eest ning üürilepingu lõpetamine oleks lubatud ka juhul, kui üürileandjal pole mingit mõju kasutust takistavatele asjaoludele.¹⁴⁸ Siiski ei ole Sittneri hinnangul avalik-õiguslike piirangute näol täidetud BGB § 543 lg 1 kohaldamise eeldused, kuivõrd üürileandja ei ole oma kohustusi rikkunud, samuti ei oleks põhjendatud omistada üürniku kasutusrisiki ja avalik-õiguslike meetmete riisikot üürileandjale.¹⁴⁹

Eelnevast nähtub, et Saksa õiguse järgi ei saa üürnik COVID-19 ja avalik-õiguslike meetmete kui vääramatute asjaolude tõttu tõenäoliselt üürilepingut BGB § 543 lg 1 alusel erakorraliselt üles öelda, kuivõrd tema finants- ja kasutusrisk jäävad tema enda riisikosfääri ning nende esinemist ei saa omistada üürileandjale. Kuna Eesti õiguses kehtib vabandatavus kui üldine vastutusstandard, ei ole BGB § 543 lg 1 kohaldamispraktika otse ülevõetav Eesti õigusesse ja seega ei peaks sellest saama lähtuda VÕS § 313 kohaldamisel.

Peamise erinevusena ei tulene Eesti õiguses VÕS § 313 lg-st 1 eeldust, mille järgi peaks sätte kohaldamine sõltuma poolte riskisfääri teooriast ja ühe osapoole kohustuse rikkumisest. Vastavalt Riigikohtu praktikale tuleb hinnata, millisel juhul oleks üürilepingu kehtima jäämine üürnikule oluliselt kahjulikumate tagajärgedega kui lepingu lõppemine üürileandja jaoks. VÕS § 313 lg 1 sõnastuse järgi võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda ning põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivald lepingupoolelt

¹⁴⁶ BGH, 08.12.2004 - VIII ZR 218/03.

¹⁴⁷ MüKoBGB/Bieber, 8. Aufl. 2020, BGB § 543 Rn. 15. - https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FMuekoBGB_8_Band5%2FBGB%2Fcont%2FMuekoBGB%2EBGB%2Ep543%2EgIII%2Eg13%2Ehtm (27.04.2022).

¹⁴⁸ S. Sittner (viide 62).

¹⁴⁹ *Ibid.*

kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Seega peaks kõigi asjaolude arvestamine ja mõlemapoolse huvi kaalumise tähendama seda, et äritegevuse sulgemise ja käibevahendite kadumise riski ei saa panna *per se* ainult ühele osapooltele. Kõigi asjaolude arvestamine seejuures peaks hõlmama ka erakorralise olukorra spetsiifilisi tagajärgi üürilepingu pooltele.

Riigikohus on pidanud võimalikuks majanduse erakordset madalseisu või hüppelist hoogustumist kui selgelt eristuvat anomaaliat tsükliliselt kõikuvate majandusprotsesside taustal VÕS § 313 lg 1 järgi üürilepingu ülesütlemise aluseks, seda eriti pikemaajaliste üürilepingute puhul.¹⁵⁰ VÕS § 313 lg 1 järgi võib üürilepingu erakorralisel ülesütlemisel olla mõjuvaks põhjuseks erakorraline, s.o poolte jaoks ettenägematu asjaolu, mille tõttu poolte huvisid kaaludes saab eeldada, et lepingu täitmine on muutunud ühe või teise poolte jaoks võimatuks. Samas ei ole selle sätte alusel välistatud õigus üürileping ennetähtaegselt üles öelda ka siis, kui ülesütlemise vajadus on tingitud ülesütlemist taotlevast lepingupooltest tulenevatest asjaoludest.¹⁵¹

Seega on Riigikohtu praktika järgi tegemist mõjuva põhjusega vastavalt siis, kui:

- (a) selle esinemisel on lepingu kehtima jäämisel üürniku huvid oluliselt enam kahjustunud kui üürileandja omad lepingu lõppemisel; seejuures on Riigikohus pidanud vajalikuks tuua sisse olulise kahjustumise kriteeriumi, st pool, kellele oleks otsus oluliselt kahjulikum, peaks saama ka talle soodsama tulemuse ning seega kaalumise tähendab kahjustumise raskuse alusel otsuse tegemist;
- (b) põhjus on erakorraline ning
- (c) poolte jaoks ettenägematu.

Erinevalt vääramatut jõu kohaldamise eeldustest ei pea VÕS § 313 juures olema täidetud kriteerium, et asjaolu peab olema võlgniku mõjuulatusest väljaspool.

Seega võib väita, et vääramatut jõudu VÕS § 103 lg 2 ls 2 kontekstis ei saa pidada kehtiva Riigikohtu praktika järgi iseseisvaks aluseks lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks VÕS § 313 lg 1 alusel. Kuigi vääramatut jõu asjaolud täidavad ühtlasi sätte kohaldamise eeldused, peab üürnik

¹⁵⁰ RKTko 09.11.2010 otsus nr 3-2-1-84-10, p 11. Nimetatud lahendis kokku võtnud kõik varasemad sätte kohaldamise seisukohad. Tegemist on töö kirjutamise ajal viimase sätet kokkuvõtivate eelduste kirjeldusega kohtulahendiga.

¹⁵¹ Vt ka RKTko 29.10.2004 otsus nr 3-2-1-100-04, p 13 ja RKTko 21.05.2004 otsus nr 3-2-1-62-04, p 13.

lisaks suutma tõendada, et kujunenud olukorras äritegevuse seiskumisel on tema suhtes lepingu jätkamine oluliselt kahjustavam, kui lepingu lõpetamine üürileandja suhtes. Tulemus võib mõlema poole esitatud tõendite hindamisel sõltuda igal üksikjuhtumil sellest, kui pikk on üürilepingu periood, kas äritegevuse sulgemine on otseses põhjuslikus seoses ettenägematute ja erakorraliste avalik-õiguslike piirangutega, aga ka sellest, kas üürileandja sõltub üüri täpsest laekumisest, nt seetõttu, et see on tema ainus sissetulek või peab ta seda kasutama kinnisvara laenude teenindamiseks.¹⁵²

Ehlert on Saksa õiguse kontekstis välja pakkunud juhised, mis võivad olla aluseks ka kohtule kaalumisositsuse tegemisel: tuleb hinnata igakülgset üksikjuhtumi asjaolusid ja lähtuda mõlema osapoolte huvidest, lepingulisest positsioonist, üürileandja huvist üürisuhet jätkata kui ka üürniku huvist üürisuhe lõpetada, põhjuse erakordsusest, selle raskusest ja sündmuse kulgemisest, aga ka poolte erilisest lepingulisest suhtest; samuti võivad rolli mängida ka poolte käitumine ja vabandamine.¹⁵³ Samas ei ole aita nimetatud kriteeriumid Eesti õiguse kontekstis vastata küsimusele, kuidas kaaluda poolte huve ning milliste kriteeriumide kaudu sisustada kõikide asjaolude arvestamise kohustust. Nii näiteks ei peaks omama VÕS § 313 lg 1 kaalumiskohustuse sisustamisel tähendust asjaolu, kas üürnik on vabandanud, et ta üüri ei maksa; või kuidas on ta varasemalt käitunud, samuti jääb selgusetuks, kuidas peaks kaalumiskohustuse järgimisel rolli mängima poolte eriline lepinguline suhe.

Kui võtta huvide kaalumisel aluseks üürileandja suurem võimekus kanda kahjulikke tagajärgi saamata jäänud üüri tõttu, tuleks tõenäoliselt asuda seisukohale, et esineb mõjuv põhjus üürilepingu ülesütlemiseks. Seda on veenvalt põhjendanud Ekkenga ja Schirmacher, kelle käsitluse järgi on tõenäoliselt COVID-19 pandeemia ajal ajutise ärilise kahjuga (st saamata jäänud üür) üürileandjal lihtsam toime tulla kui üürnikul - kuna üürikinnisvara on pikaajaline investering¹⁵⁴ - ning *superior risk bearer* teooria järgi peaks ka COVID-19 kui vääramatu jõu tagajärgi kandma selleks võimelisem pool ehk üürileandja.

Samas ei pruugi see seisukoht olla alati põhjendatud, nt juhul, kui üürileandja on kinnisvara soetanud pangalaenuga ning igakuistest üürimaksetest sõltub tema võimekus pangalaenu

¹⁵² H. Ormanschick. BGB § 543 Kommentierung. - <https://bgb.kommentar.de/Buch-2/Abschnitt-8/Titel-5/Untertitel-1/Ausserordentliche-fristlose-Kuendigung-aus-wichtigem-Grund#fnref:16> (27.04.2022).

¹⁵³ Ehlert (viide 144).

¹⁵⁴ J. Ekkenga, C. Schirmacher (viide 97). Vt ka tagajärgedega toimetuleku teooriat käesoleva töö ptk-s 2.3.

teenindada. Kuigi üürnik võiks ka siin vastu vaielda, viidates võimalusele üürileandjal taotleda pangast maksepuhkust¹⁵⁵ ning võimalusele seega tulla paremini toime lepingu lõppemisega ja selle aja sees leida uus üürnik, ei peaks selline vastuväide olema autori arvates üldist riskijaotust ja *pacta sunt servanda* põhimõtet silmas pidades lubatav. Seda seetõttu, et maksepuhkuse kasutamine ei võimalda üürileandjal selle aja sees laenumaksetest vabaneda, vaid lükkab neid üksnes edasi. Samuti ei peaks üürileandja finantsvõimekusele ja tema õigussuhtele krediidiandjaga tuginemine olema sellise kaaluga, mis lükkab ümber üldise eelduse, et äriliste kahjude kandmine jääb reeglina üürniku riskisfääri ja seega taanduvad üürniku huvid lepingu lõpetamise suhtes üürileandja huvide ees lepingu täitmise ja jätkumise suhtes. Seega kui asuda seisukohale, et ärilise kahju kandmist ei saa pidada üürileandja riskiks ning seega saaks tema huvi lepingu lõppemisel põhjendamatult rohkem kahjustada, võib jõuda ka tulemuseni, et ei esine mõjuvat põhjust lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks VÕS § 313 lg 1 alusel.

Eeltoodud näidetest nähtub, et COVID-19 pandeemia, avalik-õiguslike piirangute ja käibevahendite kadumise kui vääramatü jõu asjaolude esinemisel ei ole välistatud üürniku poolt vaadelduna, et on täidetud mõjuva põhjuse kriteerium VÕS § 313 lg 1 kontekstis. Samuti pole välistatud, et üürnik saab kirjeldatud juhul lepingu erakorraliselt üles öelda. Samas on selline käsitus vaieldav ning vastus sõltub iga konkreetse kaasuse üksikasjaoludest ja samuti poolte tõendamisvõimest.

On omaette küsimus, kuidas suhestuvad omavahel VÕS § 97 lg 5 ning VÕS § 313 lg 1 ning millisele õiguslikule alusele peaks üürnik tuginema, kui eelnevalt on tuvastatud, et tema kohustuse täitmine ja lepingu jätkamine muutub võimatuks vääramatü jõu sündmuse tõttu.

Riigikohus on 2011. aasta lahendis asunud seisukohale, et risk, et kinnisvara hinnad mingil hetkel langevad ning ostuhinna tasumine muutub koormavamaks ja kallimaks, jääb reeglina võlgniku enda riisikosfääri.¹⁵⁶ Samas lahendis on Riigikohus selgitanud, et lepingu lõpetamiseks peavad olema täidetud kõik VÕS § 97 kohaldamise eeldused ning konkreetsetes kaasuses oli ülesütlemine tagajärjetu, sest ei olnud täidetud VÕS § 97 lg 2 p 3 eeldus, mille järgi asjaolude muutumise riisikot ei kanna seadusest või lepingust tulenevalt kahjustatud lepingupool. Samas on Riigikohus 2016.

¹⁵⁵ Nii võimaldab nt SEB pank avaliku info kohaselt hüpoteeklaenude puhul maksepuhkust vähemalt 6 kuud ning teatud juhtudel ka 12 kuud. Vt ka: <https://www.seb.ee/foorum/igapaevased-راهاasjad/kogu-vajalik-info-maksepuhkuse-taotlemiseks> (27.04.2022).

¹⁵⁶ RKTko 21.12.2011 otsus nr 3-2-1-136-11, p 22.

aasta lahendis pidanud erakorralist majanduslangust ja sellest tulenevat üürieseme väärtuse vähenemist juhtumiks, mille puhul võiks kõne alla tulla VÕS § 97 kohaldamine. Tegemist oli vaidlusega, kus tugineti 2008. aasta finantskriisile ja kus Riigikohus leidis, et lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaoluna saab käsitada poolte ootust, et majanduskeskkond püsib stabiilsena ning kui kokkulepitud üür on muutunud turuhinnast märkimisväärselt kõrgemaks, on poolte kohustuste tasakaal olulisel määral muutunud. Seetõttu pidas Riigikohus 2008. aasta finantskriisi kontekstis põhimõtteliselt võimalikuks üüritasu vähendamist VÕS § 97 alusel, kuivõrd majanduslanguse tõttu oli üürieseme väärtus üürniku jaoks vähenenud.¹⁵⁷ Samas on ka töös varasemalt viidatud Riigikohtu 2010. aasta lahendis leitud, et majanduse erakordset madalseisu või hüppelist hoogustumist kui selgelt eristuvat anomaaliat tsükliliselt kõikuvate majandusprotsesside taustal võib pidada ka VÕS § 313 lg 1 järgi üürilepingu ülesütlemise aluseks, seda eriti pikemaajaliste üürilepingute puhul.¹⁵⁸

Eeltoodud kohtupraktika näited kinnitavad, et vääramatute jõu asjaolud võivad olla aluseks nii VÕS § 97 lg 5 kohaldamisele kui ka VÕS § 313 lg 1 kohaldamiseks. Seevastu VÕS § 97 lg-le 5 tuginemine on üürnikule oluliselt komplitseeritum, sest üürnik peab tõendama kõiki sättes sisalduvaid eeldusi, sh peab esinema olukord, kus lepingut ei ole objektiivselt võimalik muuta või teine pool väidab, et lepingu muutmine ei ole tema suhtes mõislik (VÕS § 97 lg 5).

Töö peatükis 2.1 ja 2.2 on leitud, et COVID-19 pandeemia ja avalik-õiguslike korralduste mõjul tekkinud lepinguliste tagajärgede eest peaks hea usu põhimõttest lähtuvalt vähemalt osaliselt vastutama ka üürnik. Seega võiks väita, et kuigi äritegevust takistavad avalik-õiguslikud korraldused olid ettenägematud ja väljaspool üürniku riisikosfääri, kuulub mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt ennekõike kohaldamisele VÕS § 97 ning selle järgi lepinguliste kohustuste ümberkujundamine. Alles siis, kui on olemas alused lepingu muutmiseks, kuid see ei ole objektiivselt võimalik või üürileandjale mõistlik, saab tulla kõne alla VÕS § 97 lg 5 alusel lepingu lõpetamine. Seega tundub VÕS § 97 lg 5 olevat VÕS § 313 lg 1 suhtes ülimuslik.

Samas sõltub see küsimus igal üksikjuhtumil ka sündmuse erakordsusest ja võimalikest tagajärgede ulatusest üürniku suhtes ning ei ole välistatud, et vääramatute jõu korral saab üürnik lepingu üles öelda hoopis VÕS § 313 lg 1 alusel. Siiski peaks olema VÕS § 313 lg-le 1 tuginemine

¹⁵⁷ RKTKo 3-2-1-179-15, p 34-35. Viide algallikale: K. Sein (viide 10).

¹⁵⁸ RKTKo 09.11.2010 otsus nr 3-2-1-84-10, p 11.

prioriteetsuselt teisel kohal, näiteks juhul, kui lepingu muutmist ei soovi kumbki osapool, samas oleks lepingu jätkamine ka muudetud tingimustel üürniku suhtes äärmiselt ebaõiglane ning poolte sooritused ei ole lihtsalt tasakaalust väljas, vaid üürnik oleks ka lepingu jätkamisel oluliselt keerulisemas olukorras, kui üürileandja lepingu lõppemisel.¹⁵⁹ Saksamaa õiguspraktikast saab tuua eeskujuks näite, kus Liidukohus on oma lahendis jaatanud *clausula*-doktriini prioriteeti ja leidnud, et lepingu ülesütlemine, kus mõjuv põhjus seondub võlgniku enda huvidega, on võimalik ainult juhul, kui esineb *clausula rebus sic stantibus* olukord.¹⁶⁰

Näitena üürilepingu erakorralisest lõpetamisest *common law* õiguses saab tuua Inglismaa 2019. aasta kohtuasja *Canary Wharf (BP4) T1 Ltd v. EMA*¹⁶¹, kus oli vaidluse all Euroopa Ravimiameti (üürnik) üürilepingu erakorraline lõpetamine ettenägematute asjaolude ("Brexit") mõjude tõttu. Faktiliste asjaolude kohaselt sõlmisid EMA ja Canary Wharf (üürileandja) 2014. aastal tähtajalise üürilepingu 25-ks aastaks Londonis asuvale üüripinnale. 2017. aastal teavitas EMA üürileandjat, et kuna ettenägematu ja erakorralise sündmuse – Suurbritannia lahkumine Euroopa Liidust- tõttu tuleb Euroopa Ravimiametil kolida teise Euroopa Liidu riiki, on lepingu eesmärk luhtunud (*frustration* doktriini kohaldamise olukord) ja seega leping tuleb lõpetada. Kohus asus seisukohale, et kuigi 2014. aastal üürilepingu sõlmimise ajal ei olnud ettenähtav erakorraline Suurbritannia lahkumine Euroopa Liidust ja sellega kaasnevad tagajärjed (olukord, kus EL asutus ei saaks enam Londonis tegutseda põhjusel, et Suurbritannia ei kuulu enam EL-i), ei ole lepingu eesmärk luhtunud ja seega ei ole tegemist erakorralise lõpetamise alusega. Lõpptulemusena jättis kohus *frustration* doktriini kohaldamata ja lepingu kehtima.

Seega ei ole küll üürniku poolt vaadelduna välistatud üürilepingu erakorralise ülesütlemise võimalus COVID-19 pandeemia ja äritegevuse sulgemise tõttu, kuid sõltub igal konkreetsel juhul juhtumi asjaoludest ja poolte huvide kaalumisest. Seetõttu võib olla ka ülesütlemine õigusliku aluseta.

¹⁵⁹ Sarnasele tulemusele on jõudnud ka K. Sein (viide 10).

¹⁶⁰ *Ibid.* BGH, 13.12.1998 – XII ZR185/93.

¹⁶¹ *Canary Wharf (BP4) T1 Ltd & Ors v European Medicines Agency* [2019] EWHC 335 (Ch) (20.02.2019). - <https://www.bailii.org/ew/cases/EWHC/Ch/2019/335.html#note1> (27.04.2022).

4.2. Üürilepingust taganemine

Eelnevalt leiti, et VÕS § 313 lg-st 1 ning VÕS § 97 lg-st 5 tulenevatel alustel võib üürnikul olla õigus üürileping erakorraliselt üles öelda. Järgnevalt tuleb vastata küsimusele, kas üürnikul on teatud eelduste täitumisel võimalik lepingust taganeda, näiteks juhul, kui ta pole äriruumide valdust vastu võtnud.

Olukorra illustreerimiseks võib tuua näite, kus pooled on sõlminud üürilepingu arendusjärgus olevale üüripinnale ning valduse üleandmise tähtaeg on seotud ehitise valmimisega ja saabub näiteks aasta pärast üürilepingu sõlmimist. Samas kui vahepeal on maailma tabanud COVID-19 pandeemia ja avalik-õiguslike korralduste tõttu ei ole üürnikul võimalik äripindadel piiranguteta äritegevust läbi viia, ei pruugi üürnikul olla enam huvi ruume vastu võtta ning tekib õigustatud küsimus, kas vääramatu jõu asjaolud annavad aluse lepingust taganemiseks.

Võttes arvesse VÕS § 116 lg 6 sõnastust, saab üürilepingu kui kestvuslepingu puhul reeglina tulla kõne alla ülesütlemine VÕS § 196 alustel, kuid juhul, kui üürieseme valdust ei ole üle antud, ei ole seega tegemist veel kestvussuhtega ning kõne alla saab tulla ka taganemise regulatsioon.¹⁶²

Lepingust taganemise eriregulatsiooniks üürilepingute puhul on VÕS § 277 lg 1, mille järgi kui üürileandja ei anna asja üle kokkulepitud ajal või annab üle asja, mille puudused välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse või piiravad seda olulisel määral, võib üürnik lepingust taganeda.

Sätte kohaldamise esimene eeldus ei ole toodud näite puhul asjakohane, kuna puudutab üürileandja kohustust asi õigeaks ajaks üle anda. Samas võib olla asjakohane sätte teine alternatiiv, kus üleantavate ruumide puudused välistavad asja sihtotstarbelist kasutamist või on see puuduste tõttu olulisel määral piiratud.

VÕS kommentaarides on leitud, et paljude ruumide sihtotstarbelise kasutamise võimalus on välistatud, kui ruumis puudub telefoni- või internetiühendus, ruumi elektroonilise valve alla panemise võimalus, puudu on vesi või kanalisatsioon, ebapiisav ventilatsioon jne.¹⁶³ Samas on kõikide toodud näidete puhul tegemist olukordadega, kus puudused on tekkinud üürileandja

¹⁶² V. Kõve. VÕS komm. § 116, lk 609.

¹⁶³ *Ibid.*

rikkumise tõttu. On omaette küsimus, kas COVID-19 pandeemia, eriolukord, avalik-õiguslikud korraldused ja teatud äritegevuse piiramine valitsuse poolt kui vääramatü jõu asjaolud on olukorrad, mida saab pidada puudusteks üürieesemel ja seega omistada need üürieesandja rikkumiseks. Töö peatükis 2.1 on leitud, et üürieesniku kasutus- ja finantsrisk jäävad reeglina tema enda riisikosfääri ja seega ei ole avalik-õiguslikud piirangud sellise iseloomuga, mis kvalifitseeruksid üürieeseme puudusteks.¹⁶⁴

Samas on ka risk, et üürieeslepingu sõlmimise ja kokkulepitud ruumide üleandmise aja vahel ilmnevad sellised asjaolud, mis takistavad üürieesnikul ruume loodetud otstarbel ja kasumlikkusega kasutada, tavapäraselt üürieesniku riisikosfääris. Nii on Riigikohus 2011. aasta lahendis leidnud, et asjaolude muutumise riski kannab üldjuhul võlgnik¹⁶⁵, st müügielingu puhul kannab müüja riski, et müügieseme üleandmise kohustuse täitmine muutub oluliselt raskemaks ning ostja riski, et ostuhinna tasumise kohustus raskeneb. Riigikohtu hinnangul kannab juhul, kui ostuhinna tasumine toimub pärast lepingu sõlmimist, müügieseme hinna kõikumisest tulenevat riski ostja. Samuti on Riigikohus 2011. aasta lahendis rendilepingu kontekstis asunud seisukohale, et renditasu puhul, mis osalt koosneb fikseeritud summast ning osalt kaubaveomahust, kannab kaubaveo muutumise riski eelduslikult rendi maksja ehk rentnik.¹⁶⁶

Nimetatud lahenditest tulenevat põhimõtet, et asjaolude muutumise risk jääb võlgniku kanda, saab analoogselt rakendada ka üürieeslepingu puhul ning seega ei peaks jääma üürieesandja riisikosfääri olukord, kus peale üürieeslepingu sõlmimist muutub üürieespindade vastuvõtmine ja algselt loodetud tegevusvaldkonna tarbeks kasutamine üürieesnikule takistatuks avalik-õiguslike piirangute tõttu.

Taganemise üldsätte VÕS § 116 lg 1 kohaldamine eeldab samuti üürieesandja olulist lepingu rikkumist, mida käesoleval juhul ei esine. Seega ei saa ka üürieesnik sellele sättele tuginedes keelduda ruumide vastuvõtmisest ja taganemisest.

Seega nähtub eeltoodust, et puuduvad õiguslikud alused vääramatü jõu asjaoludele tuginedes üürieeslepingust taganeda. Seega jääb üürieesnikule ainsaks võimaluseks ruumide valdus vastu võtta ning seejärel tuginedes VÕS § 313 lg-le 1 või VÕS § 97 lg-le 5 leping üles öelda. Samas ei oleks selline lähenemine mõistlik olukorras, kus üürieesnik niikuinii lepingut täita ei soovi ja tahab seda lõpetada.

¹⁶⁴ Vt töö ptk 2.1; K. Sein (viide 10), lk 180-189.

¹⁶⁵ RKTko 21.12.2011 otsus nr 3-2-1-136-11, p 22.

¹⁶⁶ RKTko 04.05.2011 otsus nr 3-2-1-24-11, p 14.

Sellisel juhul peaks üürnik analoogia korras saama tugineda ülesütlemise sätetele ka siis, kui ta ruume vastu ei võta, kuid samas ei ole eeltoodu põhjal üheselt selge, kas ülesütlemise eeldused on täidetud.

4.3. Toimetu ülesütlemise või taganemise tagajärgede leevendamine

Eelnevalt leiti, et üürilepingu kehtivaks ülesütlemiseks VÕS § 97 lg 5 alusel tuleb üürnikul põhistada kõik §-s 97 sisalduvad sätte kohaldamise eeldused ning VÕS § 313 lg 1 alusel tõendada, et lepingu ülesütlemisel ettenägematu ja erakorralise sündmuse tõttu tuleks eelistada tema huve üürileandja huvide asemel ja võimaldada talle soodsam tulemus – so lepingu lõppemine. Sellest omakorda järeldeb, et kuigi COVID-19 tõttu äritegevuse sulgemine ja käibevahendite kadu kui vääramatute jõu asjaolud võivad küll olla ettenägematud ja erakorralised, kuid juhul kui üürnik ei suuda tõendada tema huvide kaalukamat kahjustumist või üürileandja suudab tõendada vastupidist, võib ülesütlemine olla tagajärjetoimetu ning leping seega kehtiv. Samas eeldab ka taganemisõiguse olemasolu üürileandja rikkumist, mida käesoleval juhul ei esine.

Seega tuleb järgnevalt vastata küsimusele, millised on õiguslikud tagajärjed toimetu ülesütlemise või taganemise puhul ning kas üürnikul võib olla majanduslikult tõhusam riskida õigusliku aluseta lepingu ülesütlemise või taganemisega ning seejuures piirata üürileandja kahjunõuet tuginedes vääramatute jõule, või on majanduslikult tõhusam lepingut vaatamata äritegevuse sulgemisele jätkata.

Lepinguõiguse õpikus on leitud, et kui üürnik on üürilepingu õigusliku aluseta üles öelnud, üüripinnalt lahkunud ja üüritasu maksmise lõpetanud, kehtib üürileping esialgu küll edasi, kuid üürileandjal tekib VÕS § 116 lg 2 p 4 ja § 116 lg 6 alusel omakorda üürilepingu ülesütlemise õigus ning selle õiguse kasutamisel õigus nõuda kahju hüvitamist.¹⁶⁷ Samas on ka leitud, et kui üürnik lahkub üüripinnalt ja lõpetab üüri maksmise, ilma et ta oleks eelnevalt üürilepingut kehtivalt üles öelnud, saab üürileandja VÕS § 316 või § 116 lg 2 p 4 eelduste esinemisel üürilepingu üles öelda ning nõuda täitmise asemel kahju hüvitamist.¹⁶⁸

¹⁶⁷ P. Kalamees jt (viide 16), lk 221.

¹⁶⁸ *Ibid*, lk 220.

See aga omakorda tekitab küsimuse VÕS § 316 ja VÕS § 116 lg 2 p 4 ja lg 6 omavahelisest suhestumisest. VÕS § 316 sõnastusest nähtuvalt on tegemist erinormiga, mis annab spetsiifilise ülesütlemise aluse üksnes üüritasu maksmisega viivitamise korral.¹⁶⁹ Samas on VÕS § 116 lg 2 p 4 üldnormiks, mis võimaldab lepingu olulise rikkumise tõttu üles öelda, kui on põhjus eeldada, et teine pool ei jätka lepingu täitmist. Seega ei ole õiguslike tagajärgede saabumise osas vahet, kas üürnik on lahkunud üüripinnalt ilma lepingu erakorralise ülesütlemise teadet esitamata või on üürnik küll ülesütlemisteate esitanud, kuid kohus loeb selle hilisema vaidluse korral tagantjärgi toimetuks. Mõlemal kirjeldatud juhul on täidetud nii VÕS § 116 lg 2 p 4 eeldused, mille järgi on lepingu olulise rikkumisega tegemist siis, kui üürileandjal on mõistlikult võimalik eeldada, et üürnik oma kohustusi edaspidi ei täida ning ka VÕS § 316 lg 1 eeldused, mille järgi on tegemist lepingu olulise rikkumisega siis, kui üürnik on viivituses kahel järjestikusel maksetähtpäeval kuuluva üüri maksmisega.

Sellest tulenevalt on peamine õiguslik tagajärg juhul, kui üürnik ütleb üürilepingu erakorraliselt üles VÕS § 97 lg 5 või VÕS § 313 lg 1 alusel ning kohus leiab, et selleks puudus õiguslik alus, tõenäoliselt üürniku lepingu rikkumisse sattumine ja rikkumise tulemusena üürileandja ülesütlemisõigus ja kahju hüvitamise nõue üürniku vastu.

Kui üürileandja ütleb üürilepingu üürniku olulise lepingu rikkumise tõttu üles, saab ta nõuda VÕS § 115 lg 1 alusel koostoimes VÕS § 127 lg-tega 1-6 kahju hüvitamist. Üürileandja kahju hüvitamise nõude sisuks on sellisel juhul eelkõige üürilepingu alusel laekumata jäänud üüri kui saamatajäänud tulu (§ 128 lg 4) hüvitamine.¹⁷⁰ Selline seisukoht tuleb Riigikohtu 2013. aasta lahendist, milles Riigikohus hindas kahjunõude arvutamisel asjakohaseid VÕS-i sätteid ning leidis, et saamata üürinõue koosneb algse lepingujärgse üüritasu nõudest uue üürniku leidmiseni mõistlikult kuluva aja eest ja võimalikust negatiivsest üürivahest uue üürniku makstava üüriga.¹⁷¹

On omaette küsimus, kas ja kuidas on üürnikul võimalik vääramatu jõu asjaoludele tuginedes üürileandja poolset kahju hüvitamise nõude suurust piirata VÕS § 140 alusel, mille järgi võib

¹⁶⁹ Nii on leitud ka VÕS kommentaarides, et normi eesmärk on kaitsta üürileandjat olukorras, kus üürnik ei tasu üüri ning sätestada see piir, millest alates on üüritasu maksmisega viitamine sedavõrd oluline, et see annab üürileandjale lepingu ülesütlemise õiguse. K. Paal. VÕS komm. § 316, lk 344.

¹⁷⁰ P. Kalamees jt (viide 16), lk 197.

¹⁷¹ RKTko 30.04.2013 otsus nr 3-2-1-5-13, p 36.

kohus kahju hüvitamist vähendada, kui kahju hüvitamine täies ulatuses oleks kohustatud isiku suhtes äärmiselt ebaõiglane või muudel põhjustel mõistlikult vastuvõtmatu.

VÕS kommentaarides on leitud, et sätte eesmärk on anda kohtule alus kalduda konkreetse juhtumi asjaolusid silmas pidades kõrvale kahju täieliku hüvitamise põhimõttest ning vähendada kahjuhüvitist, kui kahju täieliku hüvitamise kohustus oleks üksikjuhtumi asjaolusid arvestades kohustatud isiku suhtes äärmiselt ebaõiglane või muudel põhjustel vastuvõetamatu.¹⁷²

Seega juhul, kui kohus leiab, et üüri maksmise kohustuse mittetäitmine ei pruugi olla vabandata VÕS § 103 lg 2 tähenduses ning samuti üürileandja huvid lepingu jätkamise suhtes on kaalukamad ja seetõttu ei esine VÕS § 313 lg 1 erakorralise ülesütlemise aluseid, võiks üürnik väita, et tema suhtes oleks siiski äärmiselt ebaõiglane jätta COVID-19 pandeemia, avalik-õiguslike korralduste, äritegevuse sulgemise ning käibevahendite kadumise kui vääramatut jõu asjaolude riisiko ainult tema kanda ning seetõttu mõista välja kahju hüvitis täies ulatuses.

Töö peatükis 2.1 on leitud, et ELI soovitude art 13 järgi peaks hea usu põhimõttest lähtuvalt kandma erakorralise ja ettenägematu COVID-19 ja kaasnevate tagajärgede riisikot mõlemad lepingupooled. Seetõttu võiks väita, et ka kirjeldatud juhul peaks teatud ulatuses tekkinud kahju saamata jäänud tulu näol kandma üürileandja ning seega esineb alus VÕS § 140 lg 1 kohaldamiseks.

Kirspuu väljendab magistritöös seisukohta, et kahjuhüvitist on võimalik vähendada ainult juhul, kui kahjustatud isiku elustandard kahjuhüvitise vähendamise tagajärjel oluliselt ei muutu.¹⁷³ Selle seisukoha järgi tuleks ka VÕS § 140 lg 1 kohaldamisel arvesse võtta poolte võimekust kahjumi kandmiseks ning selle kaalumisel hinnata, millisel juhul taanduvad üürileandja huvi ja vajadus kahjuhüvitise saamiseks kahju hüvitamiseks kohustatud üürniku huvide ees saavutada kahjuhüvitise vähendamine.

Ka siin saab võtta aluseks töö eelnevas peatükis viidatud Ekkenga ja Schirrmacher'i teooria kahju kandmise võimekusest COVID-19 erakorraliste ohjeldusmeetmete kontekstis, kus üürileandjal

¹⁷² K. Sein. VÕS komm. § 140, lk 739.

¹⁷³ K. Kirspuu. Varalise kahju hüvitamise üldpõhimõtted ja kahjuhüvitise vähendamine VÕS § 140 lg 1 järgi. Magistritöö. Juhendaja Ele Liiv. Tartu Ülikool, õigusteaduskond. Tallinn 2010. Lk 33. - http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/15194/kirspuu_krista.pdf;jsessionid=BE989807CC06EAA2A817F755FE505004?sequence=3 (27.04.2022).

võib pikemaajalise investeringu puhul olla lihtsam toime tulla lühiajaliselt saamata jäänud üüriga.¹⁷⁴ Seetõttu võib ka üürniku suhtes olla äärmiselt ebaõiglane mõista välja kahju tasumata üüri eest täies ulatuses olukorras, kus COVID-19 pandeemia, avalik-õiguslike korralduste ja äritegevuse sulgemise kui väärmatu jõu asjaolude tõttu on igakuised käibevahendid ära kadunud ja seetõttu on ta sattunud lepingurikkumisse erakorraliste ja ettenägematute asjaolude tõttu, mida ta ei saanud mõjutada.

Samas ole üheselt selge, kuidas sisustab üürileandja elustandardi muutumine VÕS § 140 lg-s 1 sätestatud materiaalseid kohaldamise eeldusi, mille järgi peab olema kahju vähendamine üürniku suhtes äärmiselt ebaõiglane või muudel põhjustel vastuvõetamatu. Olukorras, kus hea usu põhimõttest tulenevalt oleks äärmiselt ebaõiglane nõuda üürnikult kogu saamata jäänud üüri COVID-19 pandeemia ja avalik-õiguslike korralduste mõju ajal, ei sõltu kahju vähendamise võimalikkus sellest, kas üürileandja elustandard sellest muutub. ELI soovitusi arvesse võttes tuleks lähtuda põhimõttest, et *force majeure* riskijaotus COVID-19 ajal tuleb jagada poolte vahel võrdselt ja seega ei ole põhjendatud kahju vähendamata jätmisel lähtuda sellest, et üürileandja jääks kahju vähendamisel ka ise kahju kandma ja sellest muutuks ka tema senine elustandard.

Kirspuu on õiguskirjandusele tuginedes avaldanud ka seisukoha, et kahjuhüvitamise vähendamise põhjusena ei ole piisavaks argumendiks see, kui kahjutasu maksma kohustatud isik satub üksnes ajutiselt rahalistesse raskustesse.¹⁷⁵ Samas on seda seisukohta avaldatud füüsilisest isikust võlgniku näitel ja seega ei saa üheselt samastada olukorda äriruumi üürnikuga. Kahju vähendamine VÕS § 140 lg 1 järgi ei peaks sõltuma käesoleva töö näidete põhjal sellest, kas üürnik on muutunud püsivalt maksejõuetuks, kuivõrd COVID-19 mõjul tasumata jäänud üür ja lepingu rikkumine võivad olla siiski ajutise iseloomuga ning küsimus on vaid selles, kui pikalt see olukord kestab.

Riigikohus on 2013. aasta lahendis leidnud, et kuigi üürnik võis üürilepingu lõpetamise tõttu ka ise kahju saada, kaotades mh üüripinda tehtud investeringud, ei õigusta see VÕS § 140 lg 1 kontekstis vähendada kahjuhüvitist, kuna see kahju tekkis tema enda tegevuse ja tema kanda oleva äririski tulemusena.¹⁷⁶ Seega on Riigikohus pidanud vajalikuks tuua sisse VÕS § 140 lg 1 sisustamisel ka poolte üldise riskijaotuse teooria. Töö peatükis 2.1 ja 2.2. on leitud, et üldine

¹⁷⁴ J. Ekkenga ja C. Schcirmacher (viide 97).

¹⁷⁵ K. Kirspuu (viide 173), lk 47.

¹⁷⁶ RKTKo 30.04.2013 otsus nr 3-2-1-5-13, p 43.

kasutus- ja finantsrisk jäävad reeglina üürniku mõjusfääri, välja erandlikel juhtudel, mil käibevahendite kadumine on otseses põhjuslikus seoses COVID-19 ja kaasnevate avalik-õiguslike piirangutega, mis olid üürniku mõjusfäärist väljaspool, ettenägematud ja erakorralised ning mida üürnik ei oleks saanud vältida.

Seega ei ole välistatud, et kuigi kohus leiab, et üürnik ei saa VÕS § 103 lg-le 2 tuginedes üüri maksimisest vabaneda, samuti puudub poolte huvide kaalumise tulemusena ülesütlemiseks õiguslik alus, võtab kohus samas arvesse ka vääramatut jõu asjaolusid VÕS § 140 lg 1 kohaldamisel, kui kahju täies ulatuses väljamõistmine oleks pandeemia ajal üldist riskijaotust arvestades ja samuti COVID-19 ja ohjeldusmeetmete erakordsust silmas pidades üürniku suhtes äärmiselt ebaõiglane.

Hindamaks üürniku majanduslikku riski toimetu ülesütlemisega kaasnevate õiguslike tagajärgede saabumise osas, on üks võimalus lähtuda Posneri majanduslikult efektiivse lepingu rikkumise teooriast, mis on defineeritud järgnevalt:

„Mõnel juhul tekib kiusatus ühel lepingu poolel lepingut rikkuda lihtsalt seetõttu, et tema rikkumisest saadud kasu ületaks tema eeldatava kasu lepingu täitmisest. Kui tema rikkumisest saadud kasu ületaks ka eeldatava kasu, mida teine lepingu osapool saaks kui lepingut täidetaks, ja kui kahjunõue on piiratud saamata jäänud tuluga, esineb ajend lepingu rikkumiseks. Ja peabki esinema.”¹⁷⁷

Käesoleva töö raames on raske ette kujutada olukordi, millistel oleks üürnikul majanduslikult kasulikum üür tasumata jätta ja riskida lepingu rikkumisega ja kaasneva kahju nõudega. Vastavalt eeltoodud Riigikohtu seisukohale riskib üürnik sellega, et tal tuleb tagantjärele maksta tasumata üür kuniks üürileandja on leidnud üüripinnale uue üürniku, mis COVID-19 tingimustes võib olla keeruline kui mitte võimatu.

Isegi juhul, kui üürileandja leiab uue üürniku, aga madalama hinnaga, tuleb üürnikul tasuda hüvitisena ka negatiivne üüri summade vahe. Samas ei pruugi VÕS § 140 lg 1 tulla kohaldamisele, sest üürniku tegevus- ja kasutusrisk jäävad koos üüri maksimisega reeglina üürniku enda riskisfääri. Arvestada tuleb ka kohtumenetlusele kulunud aja- ja rahakulu ning negatiivsel tulemusel kaasneva menetluskulude hüvitamise kohustust, mis võib olla suurem kui mitme kuu üür kokku. Seega ei

¹⁷⁷ Vt ka R. Posner. Economic analysis of law (1st ed). Little, Brown and Company, 1972. Lk 120.

ole üürnikul majanduslikult mingit mõtet lepingut rikkuda, kuivõrd kaasnev kahju tõenäoliselt ületab lepingu täitmisega tekkivat võimalikku kahju äritegevuse sulgemise mõjul.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärgiks oli välja selgitada, milline on vääramatu jõu mõju üürisuhetes COVID-19 pandeemia ja selle ohjeldamiseks antud avalik-õiguslike korralduste ajal ning mida saab üürnik teha olukorras, kus tema majandustegevus on kas otseselt või kaudselt COVID-19 piirangutest mõjutatud.

Töö esimeses peatükis leiti, et võlaõigusseaduse tekstist ei tulene *expressis verbis*, millist liiki kohustuste rikkumise puhul VÕS § 103 lg 2 kohaldub ja milliste puhul mitte. Kuigi kohustuse olemusest tulenevalt võib rahaline kohustus olla VÕS § 103 lg 2 alusel vabandatav, on Riigikohtu seisukoht olnud siiani, et rahaliste kohustuste puhul ei tulene rikkumise vabandatavus reeglina kõne alla.

Kuigi ei ole absoluutselt välistatud üürnikul üüri maksmisest keeldumisel VÕS § 103 lg-le 2 tugineda, on siiski küsitav, milline õiguslik huvi võiks üürnikul sellele tuginedes olla, kuivõrd VÕS § 105 võimaldab üürileandjal sõltumata sellest, kas kohustuse rikkumine oli vabandatav, üürileping üles öelda. Töö käigus leiti, et VÕS § 103 lg 2 kaitseb üürniku vaatamata sellele, et üürileandja sõltumata vabandatavusest võib keelduda oma kohustuse täitmisest, lepingust taganeda või lepingu üles öelda, üürnikku hilisema üürileandja kahjunõude eest (juhul, kui VÕS § 103 lg 2 kohaldamise eeldused on täidetud). Selleks tuleb üürnikul tõendada ja põhistada VÕS § 103 lg 2 materiaalsed eeldused. VÕS § 103 lg 2 allikateks on CISG art 79 lg 1 ja 2 ning PICC artikkel 7.1.7 lg-s 1 ja 2, mille kommentaatorite järgi võivad olla vääramatu jõu kohaldamisalas ka majanduslikud takistused, mistõttu võib olla vabandatav ka rahalise kohustuse mittetäitmine. Kuigi on vaieldav, kas majanduslikke täitmiskursusi, sh ka üüri maksmise raskendatuse põhjustanud äripindade sulgemist ja seeläbi käibevahendite kadu saab pidada takistavaks asjaoluks vääramatu jõu kontekstis, ei välista VÕS § 103 lg 2 allikad ega selle sõnastus doktriini kohaldamist sellistes olukordades. Samuti on üüri maksmise kohustuse puhul tegemist kindlale tulemusele suunatud kohustusega (VÕS § 24 lg 1), mis saab olla VÕS § 103 lg 2 järgi vabandatav.

Töö teises peatükis jõuti järeldusele, et ei ole üheselt selge, kas igakuiste käibevahendite kadumisel üüri maksmise võimatust COVID-19 leviku takistamiseks antud avalik-õiguslike piirangute tõttu saab pidada üürniku mõjuulatusest väljaspool olevaks asjaoluks. Vastus sõltub igal konkreetsel üksikjuhtumil eelkõige sellest, kas rahaliste vahendite kadu on otseses põhjuslikus seoses COVID-

19 eriolukorra ajal kehtestatud avalik-õiguslike piirangutega, kas ja kuivõrd üürniku finantsvõimekust (või selle kadu) saab COVID-19 pandeemia ajal pidada üürniku riskisfääris olevaks asjaoluks, aga ka hea usu põhimõttest tuleneva mõistlikust riskijaotusest. Paraku ei ole töökirjutamise ajal tekkinud selles küsimuses kohtupraktikat ning senikaua tuleb arvestada Riigikohtu seisukohaga, mille kohaselt rahalise kohustuse täitmine ei saa olla üldjuhul vabandata. Seega on ka üürniku võimalus vabaneda üüri maksmise kohustusest täielikult VÕS § 103 lg 2 ls-le 2 tuginedes vähetõenäoline.

Peale väljaspool mõjuulatuse kriteeriumi peab VÕS § 103 lg 2 järgi takistav asjaolu olema üürniku jaoks ettenägematu. Leiti, et üürilepingute puhul, mis sõlmiti enne COVID-19 inimnakatumiste teket 2019. aasta detsembris, saab pidada pandeemiat ja meetmeid ettenägematuteks; samuti saab pidada ettenägematuks sellega otseses põhjuslikus seoses olevat äritegevuse peatumist ja käibevahendite kadu. Üürilepingute puhul, mis sõlmiti peale COVID-19 laiemat levikut, kuid enne eriolukorra kehtestamist, saab pidada pandeemiat, ohjeldusmeetmeid ja nende tagajärgi ettenägematuteks. Üürisuhete puhul, milles avalik-õiguslikud piirangud ei ole läbi otsese põhjusliku seose põhjustanud äritegevuse sulgemist ja käibekadu, pidi tõenäoliselt olema rahalise kohustuse täitmise raskus üürnikule ettenähtav risk ja üürnik ei peaks saama VÕS § 103 lg-le 2 tugineda.

VÕS § 103 lg 2 kohaselt peab vääramatu jõu rakendamiseks takistav asjaolu ja selle tagajärg olema selline, et võlgnikult ei saa oodata, et ta suudaks selle mõju kohustuse täitmisele vältida või asjaolu või selle tagajärge ületada. Leiti, et tagajärgede vältimist ei saa üürnikult nõuda, kui täitmine on muutunud võimatuks või kui täitmine oleks võlgnikule liiga koormav või kallis (*limit of sacrifice*). Sellest tulenevalt ei saa tõenäoliselt eeldada, et üürnik poe sulgemise ajal oleks pidanud kaupade müümiseks looma e-poe, kui tal seda varem ei olnud; et jõusaal oleks pidanud tehnika ära vedama ja alustama ruumides sellist äritegevust, mis ei ole hõlmatud avalik-õiguslike liikumispiirangutega; ööklubi rajama oma ruumidesse köögi ja alustama toidu kaasavedu; kinod oma ruumides viima läbi jumalateenistusi ja nii edasi, sest nimetatud lahendused ilmselt ületaks rahalises mõttes ja ka viimase näite puhul seaduslikkuse mõttes üürnikult mõistlikult eeldatava ohverduste piiri. Samas leiti, et tagajärgede vältimatuse kriteeriumi analüüs VÕS § 103 lg 2 alusel üüri maksmise kohustuse juures ei ole ilmselt asjakohane, sest rahalise kohustuse täitmine ja tegevusvaldkond jäävad valdavalt üürniku riisikosfääri ja seetõttu ei tõusetu ka küsimust, kas ja

mida pidi üürnik tegema selleks, et rahaliste vahendite kadu vältida. Isegi juhul, kui üürnikult ei saaks eeldada mõistlikult rahaliste puudujääkide korvamiseks vajalike meetmete tarvidusele võtmist, on see igal juhul algselt tema enda risk, kas ja kuidas ta rahaliselt toime tuleb.

Töö kolmandas peatükis vastati küsimusele, kas üürnik saab VÕS § 97 lg-le 1 tuginedes nõuda üüri alandamist või esitada üürileandja täitmisele VÕS § 97 tuleneva vastuväite nõudesumma vähendamiseks. Leiti, et varasemalt on Riigikohus pidanud võimalikuks üürilepingus kokku lepitud üüri suurust ühe või teise poole nõudel muuta ning selleks peab kahjustatud lepingupool esitama hagi, milles nõuab lepingutingimuste muutmist. Samas leiti ka seda, et VÕS § 97 lg-l põhinev nõue tuleb Riigikohtu praktikast arvestades kohaldamisele äärmiselt harvadel ja erandlikel juhtudel. Seega on üürniku võimalused VÕS § 97 lg 1 alusel üüri vähendada pigem piiratud, sest VÕS § 97 lg 2 tulenevad eeldused kohaselt ei ole tõenäoliselt täidetud eeldus, et üürniku finantsvõimekus jääks tema mõjuulatusest välja. Ka Riigikohus ei ole varem leidnud, et kellegi riisikosfääri kuuluv olukord jääks kellegi muu kanda kui kahjustatud lepingupoole sfääri. Samas ei ole ka üürniku nõue üüri alandamiseks täielikult välistatud, arvestades COVID-19 pandeemia ja piirangute erakordsust ja veel sedagi, et riisikojaotus ja ettenägematuse kriteerium võivad teatud juhtudel ka käibevahendite kadumisel olla täidetud.

Töö neljandas peatükis uuriti üürniku võimalusi üürilepingu erakorraliselt üles öelda või lepingust taganeda. Leiti, et vääramatut jõudu VÕS § 103 lg 2 ls 2 kontekstis ei saa pidada kehtiva Riigikohtu praktika järgi iseseisvaks aluseks lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks VÕS § 313 lg 1 alusel. Kuigi vääramatu jõu asjaolud täidavad ühtlasi sätte kohaldamise eeldused, peab üürnik lisaks suutma tõendada, et kujunenud olukorras äritegevuse seiskumisel on tema suhtes lepingu kehtima jäämine oluliselt kahjustavam, kui lepingu lõpetamine üürileandja suhtes. Tulemus võib mõlema poole esitatud tõendite hindamisel sõltuda igal üksikjuhtumil sellest, kui pikk on üürilepingu periood, kas äritegevuse sulgemine on otseses põhjuslikus seoses ettenägematute ja erakorraliste avalik-õiguslike piirangutega, aga ka sellest, kas üürileandja sõltub üüri täpsest laekumisest, nt seetõttu, et see on tema ainus sissetulek või peab ta seda kasutama kinnisvara laenude teenindamiseks. Kui võtta huvide kaalumisel aluseks üürileandja suurem võimekus kanda kahjumit saamata jäänud üüri tõttu, tuleks tõenäoliselt asuda seisukohale, et esineb mõjuv põhjus üürilepingu ülesütlemiseks. Samas ei pruugi see seisukoht olla alati põhjendatud, nt juhul, kui üürileandjal sõltuvad üürimaksetest omakorda kinnisvara laenumaksed. Kuna Eesti õiguses kehtib

vabandatavus kui üldine vastutusstandard, ei ole VÕS § 313 allikaks oleva BGB § 543 lg 1 kohaldamispraktika, mille eelduseks on süü olemasolu, otse ülevõetav Eesti õigusesse ja seega ei peaks sellest saama lähtuda VÕS § 313 kohaldamisel.

Leiti, et üürnikul on võimalik lepingu ülesütlemisel tugineda ka VÕS § 97 lg-le 5. Samas on VÕS § 97 lg-le 5 tuginemine üürnikule oluliselt komplitseeritum, sest üürnik peab tõendama kõiki sättes sisalduvaid eeldusi, sh peab esinema olukord, kus lepingut ei ole objektiivselt võimalik muuta või teine pool väidab, et lepingu muutmine ei ole tema suhtes mõislik (VÕS § 97 lg 5). Ei ole ühest vastust, kuidas suhestuvad omavahel VÕS § 313 lg 1 ning VÕS § 97 lg 5, kuid mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt ja Saksamaa kohtupraktikale tuginedes võib väita, et VÕS § 97 lg 5 on VÕS § 313 lg 1 suhtes ülimuslik ja seega peaks olema VÕS § 313 lg-le 1 tuginemine prioriteetsuselt teisel kohal.

Töö eelviimases alapeatükis leiti, et juhul, kui üürnik ei soovi ruume vastu võtta, puuduvad õiguslikud alused vääramatü jõu asjaoludele tuginedes üürilepingust taganeda, kuivõrd VÕS § 277 lg 1 eeldab üürileandja rikkumist, mida töös kirjeldatud näite puhul ei esine. Samas ei ole täidetud taganemise eeldused ka VÕS § 116 järgi.

Töö viimases alapeatükis leiti, et kui üürnik on lepingu üles öelnud või lepingust taganenud COVID-19 pandeemia ja äritegevuse aluse äralangemise tõttu, kuid kohus leiab, et see oli õigusliku aluseta (toimetu), saab üürileandja nõuda VÕS § 115 lg 1 alusel koostoimes VÕS § 127 lg-tega 1-6 kahju hüvitamist. Üürileandja kahju hüvitamise nõude sisuks on sellisel juhul eelkõige üürilepingu alusel laekumata jäänud üüri kui saamatajäänud tulu (§ 128 lg 4) hüvitamine.

Samas ei ole välistatud, et üürnik saab tugineda vääramatü jõu asjaoludele VÕS § 140 lg 1 kohaldamisel ja väita, et temalt kahju täies ulatuses väljamõistmine oleks pandeemia ajal soovituslikku ELI riskijaotust arvestades ja samuti COVID-19 ja ohjeldusmeetmete erakordsust silmas pidades äärmiselt ebaõiglane. Samas on raske ette kujutada olukordi, millistel oleks üürnikul majanduslikult kasulik üür tasumata jätta ja riskida lepingu rikkumisega ja kaasneva kahju nõudega. Vastavalt kehtivale kohtupraktikale riskib üürnik sellega, et tal tuleb tagantjärgi maksta tasumata üür kuniks üürileandja on leidnud üüripinnale uue üürniku, mis COVID-19 tingimustes võib olla keeruline kui mitte võimatu.

The right of a tenant of business premises to rely on *force majeure* in the circumstances of COVID-19 (Summary)

The question of which changes in the debtor's own or the country's economic situation should relieve the debtor from liability for breach of contract becomes particularly relevant in times of major crises. Today, such a major crisis is the COVID-19 pandemic, which has been characterized as the "darkest hour" of humanity since World War II. Thus, in order to combat the virus, the governments of many countries have established public orders as emergency measures, which have led to severe restrictions of movement and, in many cases, business closures with unforeseen economic consequences.

This raises the question of whether the parties can be expected to fulfill their contractual obligations if, in an emergency situation, business activities have been indefinitely restricted due to public restrictions imposed by governments. The answer to this question depends, *inter alia*, on whether non-performance can be excusable due to *force majeure* in the event of a COVID-19 pandemic.

In the first chapter it was found that the law does not state *expressis verbis*, which breach of obligations can be excusable under LOA § 103 (2). It was found that the obligation to pay rent is an obligation aimed at a certain result within the meaning of LOA § 24 (1), which can be excusable under LOA § 103 (2). However, the position of Supreme Court has so far been that violation of monetary obligations cannot be generally excused by *force majeure* doctrine. Although it is not absolutely impossible for a tenant to rely on LOA § 103 (2) when refusing to pay rent, it is under question what legal interest does he have while relying on the above, as according to LOA § 105 the landlord is allowed to terminate the lease contract regardless of whether the breach can be excusable or not. It was found that LOA § 103 may protect the tenant from claim of damages submitted by landlord following the termination of the contract (if the preconditions of the LOA § 103 (2) have been met).

The *force majeure* doctrine has entered Estonian Law of Obligations Act (LOA) § 103 (2) through international law instruments, including Article 79 (1) and (2) of the CISG and Article 7.1.7 (1) and (2) of the PICC, according to which commentators the economic impediments may also be the ground for exemption of non-performance of monetary obligations. Although it is arguable

whether the closure of commercial premises, which also caused economic difficulties, including the difficulty of paying rent, and thus the loss of monthly assets can be considered as an impediment in the context of *force majeure*, LOA § 103 (2) and its sources do not explicitly exclude such situations.

In the second chapter, it was concluded that there is no single answer to the question whether the impossibility of paying rent in case of loss of monthly turnover due to public restrictions to prevent the spread of COVID-19 can be considered as impediments outside the tenant's sphere of control. The answer depends in each individual case on whether the loss of turnover is directly causal to the public restrictions imposed during the COVID-19 pandemic, whether and to what extent the tenant's financial capacity (or loss) can be considered as a risk of tenant during COVID-19; also on a reasonable risk allocation arising from the principle of good faith. Unfortunately, no court practice has emerged in Estonia on this issue at the time of writing the thesis, and therefore the position of the Supreme Court must be taken into account, according to which the performance of a financial obligation cannot generally be excusable. Thus, the possibility of the tenant to be released from the obligation to pay the rent in full on the basis of LOA § 103 (2) is quite unlikely.

In addition to the prerequisite of outside the party's sphere of control, the impediment must be unforeseeable for the parties pursuant to the LOA § 103 (2). It was found that for leases concluded before the first COVID-19 human infections in December 2019, the pandemic and the measures could be considered unforeseen; therefore the loss of monthly turnover directly related to the pandemic and public measures can also be considered unforeseeable. For leases concluded after the wider spread of COVID-19, but before the introduction of the state of emergency, the pandemic, containment measures and their consequences can be considered unforeseeable. In the case of leases in which public restrictions did not directly cause the closure of business and loss of turnover through a direct causal link, the difficulty of fulfilling the financial obligation was likely to be a foreseeable risk for the tenant and he should not be able to rely on LOA § 103 (2).

Pursuant to LOA § 103 (2), an impediment and its consequences thereof must be such that the debtor could not be expected to be able to prevent its effect on the performance of the obligation or to overcome the consequence thereof. It was found that avoidance of consequences could not be required if fulfilling the obligation has become impossible or would be too burdensome or expensive for the debtor (relying on theory of limit of sacrifice). Consequently, it cannot be

assumed that the tenant should have set up an e-shop to sell the goods at the time of business closure if he did not already have one; that the gym should have removed the equipment and started a business on the premises which is not covered by public restrictions; the nightclub to set up a kitchen on its premises and start offering take-away food; cinemas to conduct religious services on their premises, and so on, because these solutions would probably exceed the limits of sacrifices reasonably expected of the tenant in financial terms and, in the latter case, in terms of legality. However, it was found that the analysis of the criteria of the inevitability of consequences under the obligation to pay rent on the basis of LOA § 103 (2) is probably irrelevant, as the financial obligations and field of activity falls within the scope of tenant's risk sphere. Even if the tenant could not reasonably be expected to take the necessary steps to make up for the financial shortfall, it would initially be his own risk as to whether and how he would manage financially.

In the third chapter, it was analysed whether the tenant can demand reduction of rent under LOA § 97 (1) or submit a counterclaim to the landlord's claim of performance on basis of COVID-19 as *force majeure* event. It was found that the Supreme Court has previously considered it possible to demand rent reduction due to unforeseen economical changes. At the same time, it was also found that a claim based on LOA § 97 (1) is possible in extremely rare and exceptional cases. Therefore tenant's possibilities to demand rent reduction under LOA § 97 (1) are limited due to the fact that prerequisite stated in LOA § 97 (2) is likely not met (the tenant's financial capacity falls within his own sphere of risk).

In the third chapter, it was found that *force majeure* in the context of LOA § 103 (2) cannot be considered as an independent basis for extraordinary termination of the contract on the basis of LOA § 313 (1). Although *force majeure* prerequisites also fulfill the preconditions for the application of LOA § 313 (1), the tenant must also be able to demonstrate that, in the event of a business interruption, the continuation of the contract is significantly more detrimental to him than the termination of the contract for the landlord. The outcome may depend in each individual case on the length of the lease, whether the closure is directly causal to the unforeseen and exceptional public restrictions, or whether the landlord depends on the exact sum of rent that is his only source of servicing real estate loans. If the interests are weighed against the landlord's greater ability to bear losses due to the loss of rent, it is likely that there is a compelling reason to terminate the lease. However, this position may not always be justified, e.g if the landlord has acquired the

property with a bank loan and its ability to service the bank loan depends on the monthly rent payments. It was also found that the practice of applying § 543 (1) of the BGB, which is the source of § 313 of, is not directly transposable into Estonian law and should therefore not be used in applying LOA § 313.

It was also found that the tenant could rely on LOA § 97 (5) for withdrawal of the contract, which is, however more complicated for the tenant, as all the preconditions contained in the provision must be met, incl. it must not be objectively possible to amend the contract or the other party claims that the amendment of the contract is not reasonable for him (§ 97 (5)). There is no single answer as to how LOA § 313 (1) and § 97 (5) relate to each other, but based on the principle of reasonableness and good faith and on examples from the German case law, LOA § 97 (5) should be prioritized over LOA § 313 (1).

Last but not least, it was found that if the tenant refuses to accept the possession of the premises, there are no legal grounds to terminate from the lease based on *force majeure*, as LOA § 277 (1) presupposes a breach of contract by the landlord. At the same time, the preconditions for termination have not been met according to § 116 either.

In the last subchapter it was found that if the tenant has terminated or withdrawn from the contract due to the COVID-19 pandemic and loss of business basis, but the court finds that he had no legal grounds to do that (meaning the termination or withdrawal was inactive), the landlord can claim compensation for damages. In such a case, he can claim for compensation for the rent not received on the basis of the lease agreement as lost income (LOA § 128 (4)).

At the same time, it is not excluded that the tenant can rely on the circumstances of *force majeure* while relying on LOA § 140 (1) and claim that paying full damages during the pandemic would be extremely unfair considering the recommended European Law Institute risk distribution in times of COVID-19. At the same time, it is difficult to imagine situations in which it would be economically efficient for the tenant not to pay the rent and to risk a breach of contract and a claim for consequential damage. According to current case law, the tenant bears the risk of having to pay unpaid rent until the landlord has found a new tenant for the leased space, which may be difficult if not impossible under COVID-19.

Kasutatud lühendid

Art	Artikkel/Article
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
CISG	1980 United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods
COVID-19	Coronavirus Disease 2019
DCFR	Draft Common Frame of Reference
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
PECL	Principles of European Contract Law
PICC	UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts
RKTKo	Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus
RT	Riigiteataja
TrtRgKo	Tartu Ringkonnakohtu otsus
vt	Vaata
VÕS	võlaõigusseadus

Kasutatud materjalid

Kasutatud kirjandus

1. Amkhan, A. *Force majeure* and impossibility of performance in Arab contract law, 1991. Arab Law Quarterly, 6(3), pp 297-308. - https://brill.com/view/journals/alq/6/3/article-p297_5.xml (27.04.2022).
2. Backhaus, R. The Limits Of The Duty To Perform In The Principles Of European Contract Law. Electronic Journal of Comparative Law, vol. 8.1, 2004. - <https://www.ejcl.org/81/art81-2.PDF> (27.04.2022).
3. Beale, H. The development of European Private Law and the European Commission's Action Plan on Contract Law. - Juridica International X/2005. - https://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji_2005_1_4.pdf (27.04.2022).
4. BeckOK BGB/Ehlert, 37. Ed. 1.8.2012, BGB § 543 Rn. 6. - https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fkomm%2Fbeckok_37_BandBGB%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok.BGB.p543.gIII.g11.glb.htm (27.04.2022).
5. Berger, K. P., Behn, D. Force majeure and hardship in the age of corona: a historical and comparative study. *Revue de règlement des différends de McGill* (Volume 6, No 4). - <https://mjdr-rrdm.ca/articles/volume-6/force-majeure-and-hardship-in-the-age-of-corona/> (27.04.2022).
6. Bonnell, M. J. An International Restatement of Contract Law. Brill, 2nd ed., New York, 1997.
7. Brunner, C. *Force majeure* and Hardship Under General Contract Principles: Exemption for Non-Performance in International Arbitration. Kluwer Law International, 2009. Kokkuvõtvad seisukohad. - https://www.trans-lex.org/100970/_/exemption-for-non-performance-in-international-arbitration-2009/#Footnote-0706c51255b0c1c4a52654fcf9dcd9f7 (27.04.2022).
8. Buckland, W. W. Casus and Frustration in Roman and Common Law. Harward Law Review, un., 1933, Vol 46, No 8, pp 1281-1300. -

- <https://www.jstor.org/stable/pdf/1331622.pdf?refreqid=excelsior%3A4a56f74ca01ed8c5bd65e117fb892f2f> (27.04.2022).
9. Distler, M., Hauss, T. Germany: Force Majeure. The Legal 500. - <https://www.legal500.com/guides/chapter/germany-force-majeure/> (27.04.2022).
10. Ekkenga, J., Schirmacher, C. Auswirkungen der COVID-19-Katastrophe auf die Zahlungspflichten gewerblicher Mieter und Pächter. NZM 2020, 410. Artikel, 2020. - <https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fzeits%2Fnzm%2F2020%2Fcont%2Fnzm.2020.410.1.htm&anchor=Y-300-Z-NZM-B-2020-S-410-N-1#FN6> (27.04.2022).
11. Farren, D., Wilk, J. Is The COVID-19 Pandemic a Force Majeure Event? Artikel, 13.04.2020. - <https://www.jdsupra.com/legalnews/is-the-covid-19-pandemic-a-force-81347/> (27.04.2022).
12. Flambouras, D. Comparative Remarks on CISG Article 79 & PECL Articles 6:111, 8:108, 2002. - <https://iicl.law.pace.edu/cisg/page/guide-article-79-comparison-principles-european-contract-law-pecl#er> (27.04.2022).
13. Flechtner, H. M. The United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods. United Nations Audiovisual Library of International Law, 2009. - https://legal.un.org/avl/pdf/ha/ccisg/ccisg_e.pdf (27.04.2022).
14. Fucci, F. R. Hardship and Changed Circumstances as Grounds for Adjustment or Non-Performance of Contracts, 2006. - https://iicl.law.pace.edu/sites/default/files/cisg_files/fucci.html (27.04.2022).
15. Horn, N. Changes in Circumstances and the Revision of Contracts in Some European Laws and in International Law, in: Horn (ed.), Adaptation and Renegotiation of Contracts in International Trade and Finance, Antwerp, Boston, London, Frankfurt, 1985.
16. Kalamees, P jt (koost). Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017.
17. Kirspuu, K. Varalise kahju hüvitamise üldpõhimõtted ja kahjuhüvitise vähendamine VÕS § 140 lg 1 järgi. Magistritöö. Juhendaja Ele Liiv. Tartu Ülikool, õigusteaduskond. Tallinn 2010. -

- http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/15194/kirspuu_krista.pdf;jsessionid=BE989807CC06EAA2A817F755FE505004?sequence=3 (27.04.2022).
18. Kuusik, G. Lepinguliste kohustuste vahekorra muutumisele tuginemine lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude muutumise tõttu. Magistritöö. Juhendaja Irene Kull. Tartu Ülikool, õigusteaduskond, 2020. - https://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/68546/kuusik_georg.pdf?sequence=1&isAllowed=y (27.04.2022).
19. Lahe, J. Subjektivse elemendi koht lepinguõigusliku vastutuse eelduste hulgas. – Juridica 2003/4.
20. Lombardi, R. Majeure in European Union Law. International Trade and Business Law Annual 3, pp 81-106. 1997. - <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/itbla3&div=8&id=&page=3> (27.04.2022).
21. Mazzacano, P. J. Force Majeure, Impossibility, Frustration & the Like: Excuses for Non-Performance; the historical Origins and Development of an Autonomous Commercial Norm in the CISG – Nordic Journal of Commercial Law. 2011#2. - https://www.researchgate.net/publication/228204507_Force_Majeure_Impossibility_Frustration_the_Like_Excuses_for_Non-Performance_the_Historical_Origins_and_Development_of_an_Autonomous_Commercial_Norm_in_the_CISG (27.04.2022).
22. Miettinen, J. Interpreting CISG article 79 (1): economic impediment and the reasonability requirement. University of Lapland, 2015. - <https://core.ac.uk/download/pdf/44346821.pdf> (27.04.2022).
23. MüKoBGB/Bieber, 8. Aufl. 2020, BGB § 543 Rn. 15. - https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FMuekoBGB_8_Band5%2FBGB%2Fcontent%2FMuekoBGB%2EBGB%2Ep543%2EgIII%2Egl3%2Ehtm (27.04.2022).
24. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. C.H.Beck, 4th ed. (2001-).

25. Ormanschick, H. BGB § 543 Kommentierung. - <https://bgb.kommentar.de/Buch-2/Abschnitt-8/Titel-5/Untertitel-1/Ausserordentliche-fristlose-Kuendigung-aus-wichtigem-Grund#fnref:16> (27.04.2022).
26. Perillo, J. M. Force Majeure and Hardship under the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Contratación internacional. Comentarios a los Principios sobre los Contratos Comerciales Internacionales del Unidroit, Universidad Nacional Autónoma de México - *Universidad Panamericana*, 1998. - https://iicl.law.pace.edu/sites/default/files/cisg_files/perillo3.html (27.04.2022).
27. Posner, R. Economic analysis of law (1st ed). Little, Brown and Company, 1972.
28. Schalkwyk, A. The nature and effect of force majeure clauses in the South African law of contract. Diplomitöö, 2018. University of Pretoria, pp 6-7. - <https://www.mobt3ath.com/uplode/book/book-56829.pdf> (25.01.2021).
29. Schwenger, I. *Force majeure* and hardship in international sales contracts – Victoria University of Wellington Law Review. 2008/39. - <https://core.ac.uk/download/pdf/18243147.pdf> (27.04.2022).
30. Schwenger, I., Schlechtriem, P. Commentary on the UN Convention on the International Sale of Goods (CISG). 3rd ed. Oxford: Oxford University Press, 2016.
31. Sein, K. Eriolukorra mõju üürilepingutele Eesti ja Saksa õiguse kohaselt. Juridica – 2020/3. - https://juridica.ee/article_full.php?uri=2020_3_eriolukorra_m_ju_rilepingutele_eesti_ja_saksa_iguse_kohaselt (27.04.2022).
32. Sein, K. Mis on väeramatu jõud? – Juridica 2004/8.
33. Sildam, T. Uue Eesti esimene eriolukord. Artikkel, ERR, 2020. - <https://www.err.ee/1063595/uue-eesti-esimene-eriolukord> (27.04.2022).
34. Sittner, S. Mietrechtspraxis unter COVID-19. NJW 2020, 1169. Artikkel, 2020. - <https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fzeits%2Fnjw%2F2020%2Fcont%2Fnjw.2020.1169.1.htm&anchor=Y-300-Z-NJW-B-2020-S-1169-N-1> (27.04.2022).

35. Živkovic, V. Hardship in French, English and German Law. *Časopis Instituta za uporedno pravo u Beogradu* (Institute for Comparative Law in Belgrade review). 2013. - https://www.academia.edu/3152183/Hardship_in_French_English_and_German_Law (27.04.2022).
36. Tessema, Y. H. Force Majeure and the Doctrine of Frustration Under the UNIDORIT Principle, CISG, PECL and the Ethiopian Law of Sales: Comparative Analysis. *Journal of Law, Policy and Globalization*, Vol. 58, 2007. ISSN 2224-3259 (Online). - https://heinonline.org/HOL/Page?handle=hein.journals/jawpglob58&div=7&g_sent=1&asa_token=&collection=journals (27.04.2022).
37. Toporzysek, K. Kündigungssperre und Nachweis der Ursächlichkeit zwischen Corona-Epidemie und Mietausfall. Artikel, ZPBlog, 21.04.2020. - <https://www.zpblog.de/prozessuale-anforderungen-nachweis-art-240-%c2%a7-2-abs-1-satz-2-egbgb-kuendigungssperre-mietvertrag-ursaechlichkeit-glaubhaftmachung/> (27.04.2022).
38. Twigg-Flesner, C. A Comparative Perspective on Commercial Contracts and the Impact of COVID-19 - Change of Circumstances, Force Majeure, or What? (April 22, 2020). K. Pistor, "Law in the Time of COVID-19" (2020). Books. 240. - <https://ssrn.com/abstract=3582482> (27.04.2022).
39. Valitsus kehtestab uued piirangud. ERR, 25.02.2021. - <https://www.err.ee/1608121903/valitsus-kehtestab-uued-piirangud> (27.04.2022).
40. Varul, P jt (koost). *Võlaõigusseadus I. Üldosa (§-d 1-207)*. Komm vlj. 2. Tallinn: Juura 2016.
41. Varul, P jt (koost). *Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§-d 208-618)*. Komm vlj. 2. Tallinn: Juura 2016.
42. Varul, P. *Tsiviilõiguse ühtlustamine Euroopas – praegune seis ja võimalikud arengusuunad*. Ettekanne, Eesti õigusteadlaste päevad, 2008. - <http://media.voog.com/0000/0038/9691/files/30Varul.rtf> (27.04.2022).

43. Võlaõigusseadus 116 SE I. Algtekst. - <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/V%C3%B5la%C3%B5igusseadus> (27.04.2022).
44. Winkler, M. Practical remarks on the assessment of COVID-19 as *force majeure* in international contracts. *SIDIBlog, il blog della Societa italiana di Diritto internazionale e di Diritto dell'Unione europa*. Artikkel, 2020. - <http://www.sidiblog.org/2020/05/06/practical-remarks-on-the-assessment-of-covid-19-as-force-majeure-in-international-contracts/> (27.04.2022).

Muud allikad

45. Aktuaalne kaamera 12.03.2020 kl 21.00 uudistesaaade: Mailis Reps sõnavõtt eriolukorra kehtestamise kohta. ERR. - <https://etv.err.ee/1057409/aktuaalnekaamera-ilm>.
46. COVID-19 pandeemia nakatumiste statistika Eestis. - <https://www.terviseamet.ee/et/koroonaviirus/koroonakaart> (27.04.2022).
47. Eestis kehtestati eriolukord. DELFI, 12.03.2020. - <https://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/eestis-kehtestati-eriolukord-avalikud-kogunemised-on-keelatud-koolid-kinod-ja-teatrid-kinni-piiridel-kontroll?id=89207583>.
48. Euroopa Õigusinstituut. COVID-19 kriisi printsiibid. - https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user_upload/p_eli/Publications/ELI_Principles_for_the_COVID-19_Crisis.pdf.
49. Georgieva, K. 03.04.2020 WHO-s toimunud pressikonverentsi ära kiri. - <https://www.imf.org/en/News/Articles/2020/04/03/tr040320-transcript-kristalina-georgieva-participation-world-health-organization-press-briefing>
50. Joakit, E. Poeketi juht piirangutest: olukord on hullem kui möödunud kevadel. Artikkel, DELFI, 03.03.2021. - <https://arileht.delfi.ee/artikkel/92733757/poeketi-juht-piirangutest-olukord-on-hullem-kui-moodunud-kevadel>.
51. Kottsova, M. Huvitav üürivaidlus. Ivo Nikkolo ettevõtte andis rõivatootja Baltika üüri tasumata jätmise tõttu kohtusse. Artikkel, DELFI, 09.02.2021. - <https://arileht.delfi.ee/artikkel/92505625/huvitav-uurivaidlus-ivo-nikkolo-ettevõtte-andis-roivatootja-baltika-uuri-tasumata-jatmise-tottu-kohtusse>.

52. Laks, L. Restoran piirangutest: me ei saa endale pankrotti lubada! Artikkel, Postimees, 25.02.2021. - <https://majandus24.postimees.ee/7188451/restoran-piirangutest-me-ei-saa-endale-pankrotti-lubada>.
53. Lill, I. Teadusnõukoda selgitab: meid ootab ees uus koroonasügis, aga milline? Artikkel, DELFI. 22.04.2022. - <https://maaleht.delfi.ee/artikkel/96471315/teadusnoukoda-selgitab-meid-ootab-ees-uus-koroonasugis-aga-milline>.
54. Lutsar, I. Eesti vaktsineeritustase ei võimalda meil niipea mõelda piirangutest täieliku loobumise peale. Artikkel, DELFI. 09.09.2021 - <https://www.delfi.ee/artikkel/94546393/irja-lutsar-estti-vaktsineeritustase-ei-voimalda-meil-niipea-moelda-piirangutest-taieliku-loobumise-peale>.
55. Läti Vabariigi valitsuse eriolukorra väljakuulutamine: <https://www.km.gov.lv/en/article/declaration-emergency-situation>.
56. Saarmann, T. Kaubanduskeskusi suletakse, aga valitsus lõikab koera saba jupikaupa. Artikkel, DELFI, 27.03.2020. - <https://arileht.delfi.ee/news/uudised/kaubanduskeskusi-suletakse-aga-valitsus-loikab-koera-saba-jupikaupa?id=89370545>.
57. SEB panga foorum: kogu vajalik info maksepuhkuse taotlemiseks. - <https://www.seb.ee/foorum/igapaevased-rahaasjad/kogu-vajalik-info-maksepuhkuse-taotlemiseks>.
58. Tallinna linna 01.04.2020 abimeetmete kohta avaldatud uudis: <https://www.tallinn.ee/est/Uudis-Tallinn-tuli-valja-toetusmeetmetega-ettevotjatele>
59. Trink, A. Merko Ehitus: välistatud ei ole asutuste ja osade ettevõtete töö täielik halvamine mingiks perioodiks. Artikkel, DELFI. 13.03.2020. - <https://arileht.delfi.ee/artikkel/89221939/merko-ehitus-valistatud-ei-ole-asutuste-ja-osade-ettevotete-too-taielik-halvamine-mingiks-perioodiks>.
60. Vabariigi Valitsuse 14.03.2022 pressiteade: <https://kriis.ee/uudised/valitsus-kaotab-homsest-covidi-toendi-kontrollkohustuse-ja-kella-23-sulgemispiirangu>.
61. WHO 01.08.2010 ülevaade H1N1 pandeemia levikust. WHO. Pandemic (H1N1) 2009 – update 112, 06.08.2010. - https://www.who.int/csr/don/2010_08_06/en/.

62. WHO 26.03.2020 ülevaade COVID-19 päritolust. -
https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/332197/WHO-2019-nCoV-FAQ-Virus_origin-2020.1-eng.pdf.
63. WHO direktor Dr. Tedros Adhanom Ghebreyesus 11.03.2020 sõnavõtt, millega kuulutati COVID-19 pandeemiaks väljaspool Hiinat leviva kontrolliva nakatumise arvu kasvu tõttu.
 - <http://www.euro.who.int/en/health-topics/health-emergencies/coronaviruscovid-19/news/news/2020/3/who-announces-covid-19-outbreak-a-pandemic>.

Kasutatud õigusaktid

58. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist.
59. Code Civil Français. Version en vigueur au 07 mars 2021. Legifrance.gouv.fr.
<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006070721/>
60. COVID-19 haiguse leviku tõkestamiseks vajalikud meetmed ja piirangud. – RT III, 05.03.2021, 2.
61. Eriolukorra juhi korraldus kaubandusettevõtetes liikumisvabaduse piirangu kehtestamise kohta. - RT III, 24.03.2020, 7.
62. Eriolukorra väljakuulutamine Eesti Vabariigi haldusterritooriumil. - RT III, 13.03.2020, 1.
63. Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID – 19 Pandemie vom 25.03.2020, BGBl. I, Seite 569f, vom 27. März 2020. Erläuterungen zu Artikel 240 EGBGB neue Fassung.
64. Veeseadus. - RT I, 06.05.2020, 44.
65. Võlaõigusseadus. - RT I, 15.03.2022, 14.
66. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. – RT II, 1993, 21, 52.

Kasutatud rahvusvahelised instrumendid

67. Lando, O., Beale, H. (ed.) Principles of European Contract Law. Parts I, II and III. The Hague: Kluwer Law International 2000.
68. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2016. Rome: UNIDROIT 2016. - <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles2016> (27.04.2022).
69. United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods, Vienna, 11 April 1980. United Nations Publication. ISBN 978-92-1-133-699-3. - https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/en/19-09951_e_ebook.pdf (27.04.2022).
70. von Bar, C., Clive, E., Schulte-Nölke, H. and others (ed.) Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Prepared by the Study Group on a European Civil Code and the European Research Group on Existing EC Private Law (Acquis Group). - https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/european-private-law_en.pdf (27.04.2022).

Kasutatud kohtupraktika

71. Inglise kohtuasi Canary Wharf (BP4) T1 Ltd & Ors v European Medicines Agency [2019] EWHC 335.
72. Inglise kohtuasi J Lauritzen AS v Wijsmuller BV ('The Super Servant Two') [1989] 1 Lloyd's Rep 148 (CA).
73. Inglise kohtuasi Taylor v Caldwell [1863] 3 B & S 826.
74. München'i Ringkonnakohtu otsus - LG München I, 25.01.2021 – 31 O 7743/20.
75. RKTko 04.05.2011 otsus nr 3-2-1-24-11.

76. RKTko 05.05.2016 otsus nr 3-2-1-179-15,
77. RKTko 07.11.2005 otsus nr 3-2-1-118-05.
78. RKTko 08.01.2013 otsus nr 3-2-1-173-12.
79. RKTko 09.11.2010 otsus nr 3-2-1-84-10.
80. RKTko 12.06.2006 otsus nr 3-2-1-50-06.
81. RKTko 16.10.2003 otsus nr 3-2-1-111-03.
82. RKTko 18.04.2006 otsus nr 3-2-1-28-06.
83. RKTko 20.06.2006 otsus nr 3-2-1-64-06.
84. RKTko 21.05.2004 otsus nr 3-2-1-62-04.
85. RKTko 21.12.2011 otsus nr 3-2-1-136-11.
86. RKTko 23.02.2006 otsus nr 3-2-1-3-06.
87. RKTko 26.10.2010 otsus nr 3-2-1-76-10.
88. RKTko 29.01.2008 määrus 3-2-1-143-07.
89. RKTko 29.10.2004 otsus nr 3-2-1-100-04.
90. RKTko 30.04.2013 otsus nr 3-2-1-5-13.
91. Saksamaa Liidukohtu otsus BGH, 01.07.1981 – VIII ZR 192/80.
92. Saksamaa Liidukohtu otsus BGH, 08.12.2004 – VIII ZR 218/03.
93. Saksamaa Liidukohtu otsus BGH, 11.03.1982 – I ZR 71/80.
94. Saksamaa Liidukohtu otsus BGH, 13.12.1998 – XII ZR 185/93.
95. Saksamaa Liidukohtu otsus BGH, 16.02.2000 – XII ZR 279/97.
96. Stuttgart'i Ringkonnakohtu otsus – LG Stuttgart, 19.11.2020 – 11 O 215/20.
97. Tartu Ringkonnakohtu 02.04.2018 otsus nr 2-11-45657/146.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, **Tristan Karu**

(sünnikuupäev: 28.07.1996)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) loodud teose

Äriruumi üürniku võimalused tugineda vääramatu jõu asjaoludele COVID-19 tingimustes

mille juhendaja on **PhD Urmas Volens**

reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada digitaalarhiivi DSpace kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.

2. Annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace kaudu Creative Commons'i litsentsiga CC BY NC ND 4.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
3. Olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
4. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Tristan Karu

27.04.2022, Tallinnas