

**TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
ERAÕIGUSE INSTITUUT
TSIVILÕIGUSE ÕPPETOOL**

VILLU KÕVE

**LEPINGU ÜHEPOOLSE LÕPETAMISE
VÕIMALUSED EESTI ÕIGUSES
(VÕRDLEV KÄSITLUS)**

magistritöö

JUHENDAJA DR. IUR. IRENE KULL

TARTU 2003

SISUKORD

SISSEJUHATUS	6
1. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE EESTI ÕIGUSES ENNE VÕLAÕIGUSSEADUSE JÕUSTUMIST	9
2. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE TEISTES ÕIGUSSÜSTEEMIDES ...	14
2.1. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE SAKSA ÕIGUSES	14
2.2. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE TEISTE RIIKIDE ÕIGUSES	15
2.3. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE ÜRO KONVENTSIOONIS KAUPADE RAHVUSVAHELISE MÜÜGI KOHTA	17
2.4. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE UNIDROIT MUDELSEADUSES ..	17
2.5. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE EUROOPA LIIDU ÕIGUSES JA EUROOPA LEPINGUÕIGUSE ÜHTLUSTAMISKAVAD	18
2.5.1. Lepingu lõpetamine Euroopa Liidu õiguses	18
2.5.2. Euroopa lepinguõiguse ühtlustamiskavad	20
2.6. VAHEKOKKUVÕTE	23
3. KOKKULEPPED LEPINGU ÜHEPOOLSE LÕPETAMISE ÕIGUSE KOHTA.	24
3.1. EESTI ÕIGUS	24
3.2. SAKSA ÕIGUS	26
3.3. MADALMAADE ÕIGUS	28
3.4. CISG	30
3.5. PICC	31
3.6. EUROOPA LIIDU ÕIGUS	32
3.7. PECL	33
3.8. HINNANG EESTI ÕIGUSSÜSTEEMILE	35
3.8.1. Lepinguvabadus kui üldine põhimõte	35
3.8.2. Lepinguvabaduse piirangud lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse kohta	36
3.8.3. Kaitse seadusega vastuolus olevate kokkulepete realiseerimise eest	39
3.8.4. Lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse andmise kokkuleppe eristamine lepingu sõlmimisest äramuutva tingimusega	40

3.8.5. Vahekokkuvõte	40
4. LEPINGU LÕPETAMINE PÕHJUST AVALDAMATA	42
4.1. ÜLDINE VÕIMALUS LEPING ÜHEPOOLSELT LÕPETADA	42
4.1.1. Eesti õigus	42
4.1.1.1. Üldiselt	42
4.1.1.2. Õigus lõpetada leping igal ajal	42
4.1.1.3. Õigus lõpetada leping pärast määratud tähtaja möödumist	43
4.1.1.4. Õigus lõpetada leping hüvitise maksmisega	44
4.1.1.5. Kokkuleppevabaduse piirid	44
4.1.2. Saksa õigus	47
4.1.3. Madalmaade õigus	49
4.1.4. CISG	50
4.1.5. PICC	50
4.1.6. Euroopa Liidu õigus	50
4.1.7. PECL	51
4.1.8. Hinnang Eesti õigussüsteemile	52
4.2. TARBIJALEPINGU LÕPETAMINE PÕHJUST AVALDAMATA	57
4.2.1. Eesti õigus	57
4.2.2. Saksa õigus	58
4.2.3. Madalmaade õigus	59
4.2.4. CISG	60
4.2.5. PICC	61
4.2.6. Euroopa Liidu õigus	61
4.2.7. PECL	62
4.2.8. Hinnang Eesti õigussüsteemile	63
4.3. TÄHTAJATU LEPINGU KORRALINE ÜLESÜTLEMINE	65
4.3.1. Eesti õigus	65
4.3.1.1. Üldiselt	65
4.3.1.2. Tähtajatu eluruumi üürilepingu korraline ülesütlemine	68
4.3.1.3. Tähtajatu töölepingu korraline ülesütlemine	70
4.3.1.4. Kokkuleppevabaduse piirid	71

4.3.2. Saksa õigus	72
4.3.3. Madalmaade õigus	76
4.3.4. CISG	78
4.3.5. PICC	78
4.3.6. Euroopa Liidu õigus	79
4.3.7. PECL	80
4.3.8. Hinnang Eesti õigussüsteemile	81
4.4. VASTUVAIDLEMINE TÄHTAJALISE KESTVUSLEPINGU PIKENEMISELE TÄHTAJA MÖÖDUDES	86
4.4.1. Eesti õigus	86
4.4.2. Saksa õigus	90
4.4.3. Madalmaade õigus	92
4.4.4. CISG	92
4.4.5. PICC	93
4.4.6. Euroopa Liidu õigus	93
4.4.7. PECL	94
4.4.8. Hinnang Eesti õigussüsteemile	94
4.5. VAHEKOKKUVÕTE	98
5. LEPINGU LÕPETAMINE KOHUSTUSTE OLULISE RIKKUMISE TÕTTU .100	
5.1. EESTI ÕIGUS	100
5.1.1. Oluline lepingurikkumine	100
5.1.2. Kohustuse tahtlik või hooletu rikkumine lepingu lõpetamise alusena	102
5.1.3. Täitmiseks antud täiendava tähtaja rikkumine lepingu lõpetamise alusena ..	103
5.1.4. Kohustuse eeldatav rikkumine tulevikus lepingu lõpetamise alusena. Taganemise ja ülesütlemise piiritlemine	104
5.1.5. Lepingu lõpetamise õiguse piiritlemine kahju hüvitamise nõudest täitmise asemel	106
5.1.6. Erisätted	106
5.1.7. Lepinguvabaduse piirid	108
5.2. SAKSA ÕIGUS	110
5.3. MADALMAADE ÕIGUS	115

5.4. CISG	116
5.5. PICC	117
5.6. EUROOPA LIIDU ÕIGUS	118
5.7. PECL	120
5.8. HINNANG EESTI ÕIGUSSÜSTEEMILE	122
6. LEPINGU LÕPETAMINE MUUL MÕJUVAL PÕHJUSEL KUI KOHUSTUSTE OLULINE RIKKUMINE	127
6.1. EESTI ÕIGUS	127
6.2. SAKSA ÕIGUS	129
6.3. MADALMAADE ÕIGUS	131
6.4. CISG	132
6.5. PICC'S	132
6.6. EUROOPA LIIDU ÕIGUS	133
6.7. PECL	133
6.8. HINNANG EESTI ÕIGUSSÜSTEEMILE	134
LÕPPSÕNA	136
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	139
Kasutatud kirjandus	139
Kasutatud õigusaktid	144
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA	150
KASUTATUD LÜHENDITE LOETELU	151
ZUSAMMENFASSUNG	153

SISSEJUHATUS

Lepingu sõlmimisel ei mõtle lepingupooled tavaliselt sellele, kuidas lepingut enne täitmist või kokkulepitud tähtaja möödumist lõpetada ja mis tagajärjed võiksid lõpetamisel olla. Seda suuremate probleemide ees on pooled siis, kui mingil põhjusel lepingu täitmist enam jätkata ei soovita. Kui pooled saavutavad lepingu lõpetamise ja selle tagajärgede osas kokkuleppe, on probleemid ületatavad. Tihti see aga nii ei ole, eriti kui on tegemist lepingutega, mille jätkumisest on üks pool eluliselt huvitatud nagu töötaja töölepingust või üürnik üürilepingust. Kui lepingute lõpetamise osas kokkuleppele ei jõuta või kui eelnevad kokkulepped on ühe poole suhtes ebamõistlikult piiravad, kuulub kohaldamisele seadus ning sealt tulenevad võimalused ja lahendused. Mida keerulisemad ja pikaajalisemad on lepingulised suhted, seda komplitseeritumad on ka lepingu lõpetamise probleemid, olgu siis lõpetamise aluste, tähtaegade või tagajärgede suhtes. Mida keerulisemaks muutuvad majandussuhted ja mida tihedamalt on ettevõtjad lepinguliselt seotud, seda suuremat hulka isikuid võib lepingu lõpetamine puudutada ja seda rohkem vaidlusi tekitada. Lepinguliste suhete ühepoolse lõpetamise võimalused on magistritöö teemaks valitud põhjusel, et sellest on ka meil saamas üks lepinguõiguse olulisi valdkondi.

Teema käsitlemisel on autor piirdunud ainult osaga eraõiguslikest lepingutest – võlaõiguslike lepingutega ega käsitle pikemalt näiteks lepingute lõpetamise küllalt huvitavat temaatikat asjaõiguse, pärimisõiguse, perekonnaõiguse, eriti aga äriühinguõiguse valdkonnas. Seda eelkõige töö piiratud mahu tõttu ja ka põhjusel, et jääda kindlatesse raamidesse ning mitte käsitleda asjaõiguse või äriühinguõigusega seonduvaid spetsiifilisi küsimusi.

Teema valikul arvestas autor ka sellega, et lepingute lõpetamise temaatikast on Eesti teoreetilises kirjanduses seni üldiselt vaid põgusalt juttu olnud¹. Põhjalikumalt on

¹ Üldiselt kirjutanud autor ise. V. Kõve. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses - Juridica, 2003, nr 4, lk 225-235.

kirjanduses käsitletud üksnes eluruumi üürilepingute ja töölepingute lõpetamisega seondult.

Lepingute lõpetamisega seoses võib püstitada mitmeid küsimusi. Käesolevas töös kontsentreerub autor põhiliselt küsimusele, millistel alustel on võimalik leping ühepoolset lõpetada ehk millised on võimalused vabastada end kehtivast lepingust enne selle täitmist või tähtaja möödumist. Arvestades töö piiratud mahtu, ei käsitleta lähemalt mitte vähem komplitseeritud küsimusi lepingu ühepoolse lõpetamise korra ja tähtaegade kohta. Töös ei käsitleta ka erakordset keerulist küsimuste ringi lepingu ühepoolse lõpetamise tagajärgedest, eelkõige lepingust taganemise õiguslike tagajärgede eristamist alusetu rikastumise ja omandi ebaseaduslikult valdajalt tagasinõudmise tagajärgedest. See teema väärrib kindlasti eraldi põhjalikku uurimistööd.

Teema aktuaalsust peaks näitama ka asjaolu, et lepingu lõpetamise regulatsiooni Eestis esmakordselt terviklikult käsitlev võlaõigusseadus (VÕS)² on jõus alles lühikest aega ning selle pinnal pole senini tekkinud arvestatavat kohtupraktikat ja seaduse sätteid lepingu lõpetamise kohta on sisuliselt veel suures osas teoorias analüüsimata. Enne võlaõigusseaduse jõustumist kehtinud õigusaktides nagu ka nende alusel kujunenud kohtupraktikas on lepingu lõpetamist põhjalikumalt käsitletud vaid eluruumi üürilepingu, rendilepingu ja töölepingu kohta. Muude lepingute osas puudusid sisuliselt sätteid seaduses ja puudus ka kindlaid seisukohti väljendanud ühtne kohtupraktika. Ka see näitab, et teema väärrib käsitlemist.

Konkreetselt püstitab autor töö eesmärgina küsimuse, kas võlaõigusseaduses toodud lepingu ühepoolse lõpetamise võimalused ja seadusest tulenevad lepinguvabaduse piirid suhete kujundamisel arvestavad piisavalt mõlema lepingupoole õigustatud huve ja ootusi, st kas need huvid on lepingu lõpetamise kontekstis mõistlikult tasakaalustatud. Selle alusel saab anda ka hinnangu, kuivõrd siduv tegelikkuses leping poolte jaoks ikkagi on, st kuivõrd üldkehtiv on täna põhimõte *pacta sunt servanda*.

Samuti sel teemal. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. I. Kull, M. Käerdi jt. OÜ Käsiraamatute Kirjastus, Tallinn 2002, lk 108 - 112.

Teema käsitlemisel annab autor esmalt lühiülevaate Eesti territooriumil kehtinud ja kavandatud õigusest lepingu ühepoolse lõpetamise osas. Seejärel tutvustab autor mõningate teiste riikide ja rahvusvaheliste konventsioonide asjakohaseid sätteid ja praktikad, samuti nn mudelseaduseid antud valdkonnas. Autori tähelepanu on seejuures kontsentreeritud ÜRO konventsioonile rahvusvahelise kaupade müügi kohta³ (CISG) ning Saksa ja Madalmaade seadustele. Valiku põhjenduseks on esmajoones nimetatud allikate üldine tunnustamine Euroopa õigusruumis kaasaegse lepingu lõpetamise õiguse väljendajana, lisaks ka vastava teoreetilise kirjanduse ja praktika parem kättesaadavus ning allikate valik võlaõigusseaduse väljatöötamisel. Esmajoones puudutab see Saksa õigust, mis on mänginud võlaõigusseaduse ettevalmistamisel kahtlemata suurimat rolli. Madalmaade õiguse suhtes avaldatud seisukohad põhinevad põhiosas tõlgitult avaldatud seadusandlusel, mistõttu võivad viimased seadusandluse arengud olla autorile keelebarjääri ja andmebaaside suletuse tõttu teadmata. Võrdlusmaterjalina on autor kasutanud ka Euroopa Liidu kehtivat õigust, eelkõige vastavaid direktiive.

Töös analüüsitakse lepingu lõpetamise alustega seotud põhiküsimusi. Esmalt antakse ülevaade lepinguvabaduse piiridest lepingu ühepoolse lõpetamise kokkulepete osas. Seejärel tutvustatakse erinevaid võimalusi lepingute ühepoolseks lõpetamiseks seaduse alusel, muuhulgas lepingu ühepoolse lõpetamise piiramatut võimalust, tarbijalepingute kohese lõpetamise erisusi, tähtajatute kestvuslepingute korralist ülesütlemit ja tähtjaliste kestvuslepingute pikenemisele vastuvaidlemist, samuti lepingu lõpetamist kohustuste olulise rikkumise tõttu või muul mõjuval põhjusel. Iga küsimust analüüsitakse esmalt Eesti õiguse alusel, seejärel teiste allikate (Saksamaa, Madalmaad, CISG, mudelseadused, EL õigus) järgi. Võrdluse alusel püütakse anda hinnang Eesti kehtivale lepingute ühepoolse lõpetamise aluste süsteemile ning hinnata sätete terviklikku toimimist Eesti õigusruumis, muuhulgas vastata küsimusele, kas ja millises osas oleks vaja muuta seadust.

² Võlaõigusseadus. 26. 09. 2001. - RT I 2001, 81, 487; 2002, 60, 374.

³ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods, April 11, 1980. Eestis ratifitseeritud seadusega 16. 06. 1993. – RT II 1993, 21/22, 52.

1. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE EESTI ÕIGUSES ENNE VÕLAÕIGUSSEADUSE JÕUSTUMIST

Enne 1940. a Eestis võlaõigust reguleeriva oma rahvusliku seaduseni ei jõutudki. Valmis küll tsiviilseadustiku eelnõu⁴, kuid seadusena seda enne Nõukogude Liidu okupatsiooni vastu võtta ei jõutud. Eelnõu tundis lepingupoole üldist õigust leping ühepoolset lõpetada ja eristas ühepoolse lõpetamise võimalusena lepingust taganemist ja lepingu ülesütlemist. Lepingu lõpetamist ei tunnustatud siiski üldise õiguskaitsevahendina lepingurikkumise korral. Eelnõu § 1330 lg 3 sätestas koguni otsesõnu, et „üks pool ei või taganeda lepingust teise nõusolekuta isegi sel juhul, kui viimane lepingut ei täida“. Eelnõu § 1331 kohaselt võis lepingust taganemise õigus tuleneda üksnes kokkuleppest või erijuhul seadusest. Reeglina ei olnud ühepoolset lepingu lõpetamist ette nähtud ka konkreetsete lepinguliikide juures.

Enne võlaõigusseaduse jõustumist kehtinud Eesti NSV tsiviilkoodeksi⁵ (TsK) kohustusõiguse üldosas polnud ühepoolset lepingu lõpetamise võimalust üldse ette nähtud. Tegemist ei olnud lünkliku regulatsiooniga, vaid ilmselt teadliku valikuga, mille kohaselt ei pidanudki reeglina olema võimalik kord juba sõlmitud lepinguid ühepoolset lõpetada. Selline süsteem pidi tagama plaanimajanduses tavaliselt plaani alusel sõlmitud lepingute täitmise, mille lõpetamine ühepoolset ei olnud võimalik ega lubatud. Samas kehtestas seadus sellest põhimõttest ka mõningad erandid⁶. Süsteem, mis võis toimida Nõukogude režiimi tingimustes, oli aga ilmselgelt probleemiks Eesti taasiseseisvumise järgse turumajanduse korraldamisel, kus lepingute aluseks ei olnud enam riiklikult siduvad kohustused ja sõlmitud kokkulepped olid märksa keerukamad. Autori arvates võib lepingu üldise ühepoolse lõpetamisõiguse puudumist pidada muidu abstraktse ja koos kohtupraktika edasiarendustega üldjoontes toimunud TsK kohustusõiguse regulatsiooni üheks olulisemaks puuduseks. Seda puudust ei ole kõrvaldanud ka kohtupraktika, kuigi

⁴ Kättesaadav väljaandes: Tsiviilseadustik. Tartu: Tartu Ülikool 1992.

⁵ Eesti NSV tsiviilkoodeks. 12. 06. 1964. - ÜNT 1964, 25, 115; RT I 2002, 53, 336.

⁶ J. Ananjeva jt. Eesti NSV tsiviilkoodeks. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Eesti Raamat, 1969, lk 258.

mõningal määral selle teemaga tegeleti⁷. Küll oli omaks võetud, et üldise lepinguvabaduse tunnustamise kaudu tunnustatakse üldjuhul ka poolte kokkuleppeid lepingute ühepoolse lõpetamise õiguse kohta. Kui vastavaid kokkuleppeid aga sõnaselgelt sõlmitud ei olnud, siis lepingut ühepoolset lõpetada ei saanud. Samas tuli praktikas ikka ja jälle ette vaidlusi lepingute üle, mida üks või teine pool mingil põhjusel (põhiliselt teise poole kohustuste rikkumise tõttu) enam täita ei soovinud. Lepingu rikkumisel tuli lepingu lõpetamise õiguse asemel soovitud eesmärgi saavutamiseks kasutada tihti kahju hüvitamise nõuet, mistõttu lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse puudumise või kasutamise probleematika eriti teravalt esile ei tõusnud. Juriidiliselt pädevamad ettevõtjad nägid oma lepingutes tihti ise ette lepingu ühepoolse lõpetamise võimaluse. See puudutas eelkõige arvukaid tüüplepinguid erinevate teenuse osutajate ja teenuse kasutajate vahel. Kohtu korras lepingu natuuras täitmisele sundimine oli praktikas pigem erand, kuigi TsK § 224 andis sellise võimaluse kõrvuti kahju hüvitamise nõudega.

Kuna lepingu ühepoolse lõpetamise ühtne teoreetiline baas sisuliselt puudus, ei ole TsK eri sätetes, kus lepingu ühepoolse lõpetamise võimalust erineval kujul siiski tunnustati, järjekindlust terminoloogias ega lepingu lõpetamise viiside eristamises. Samasugune segadus lepingu lõpetamise kokkulepete ja nende tagajärgede tähistamisel valitses ka praktikas. Nii sätestas TsK § 251 lg 1 p 4, et ostjal on õigus „nõuda lepingu lõpetamist“, samas andis § 249 aga müüjale õiguse „keelduda lepingu täitmisest“. Lepingu lõpetamise nõue on antud tellijale tööettevõtulepingu puhul (§ 368), samas kui sama lepingu kohta käivates §-des 364 ja 365 antakse tellijale õigus „lepingust loobuda“. „Lepingust loobumine“ oli ette nähtud ka käsunduslepingu lõppemise alusena, kuid seda voliniku jaoks, samal ajal kui volitaja võis käsundi „tühistada“ (§ 399 lg 2). Praktikas kasutati lepingu lõpetamise õiguse tähistusena veel näiteks lepingu "katkestamise" õigust. Lisaks mõistelisele segadusele ei olnud kaugeltki selge ei lepingu ühepoolse lõpetamise kord ega tagajärjed. "Vürtsi" lisas süsteemile kuni 1. septembrini 1994 kehtinud TsK § 62 lõige 2, mis nägi kestvuslepingute suhtes ette võimaluse neid kehtetuks tunnistada üksnes tulevikus. Sama probleematika kandus osaliselt üle ka eri lepinguliike puudutavatesse

⁷ Lähemalt kohtupraktika kohta vt nt I. Kull. Võlaõiguse arengu kohtupraktikas - Juridica, 1999, nr 9, lk 444-448 ja H. Sepp. Kohtupraktikast elamuasjades – Juridica, 1999, nr 9, lk 453 - 457.

eriseadustesse. Nii oli elamuseaduses⁸ ette nähtud eluruumi üürilepingu lõpetamine vaid poolte nõudel (§-d 53 ja 54). Sisuliselt sama regulatsioon sisaldas Eesti Vabariigi rendiseaduse⁹ §-des 18 ja 19. Ükski nimetatud õigusaktidest ei näinud ette lepingu lõpetamise korda ega tagajärgi.

Üldise lepingu lõpetamise õiguse puudumise kõrval oli enne 1. juulit 2002 kehtinud lepingute lõpetamise süsteemi teiseks suureks probleemiks just lepingu lõpetamise korra ebamäärasus. Riigikohtu tsiviilkolleegium on asunud oma 3. aprilli 1997. aasta otsuses *AS Narva Elamuvaldus vs Ali Ziljajev*¹⁰ seisukohale, et vähemalt elamuseaduse tähenduses tuleb seaduse väljendit „õigus nõuda lepingu lõpetamist“ tõlgendada selliselt, et lepingu lõpetamiseks tuli esitada hagi kohtusse ning leping kehtis kuni kohtuotsusega lõpetamiseni. 6. aprilli 1999. aasta otsuses *Oskar Pöder vs Heino Kinnas*¹¹ on Riigikohtu tsiviilkolleegium väljendanud sisuliselt samasugust seisukohta ka rendilepingu kohta. Seejuures jättis otsus aga võimaluse tõlgendada vähemalt rendiseadust selliselt, et pooled võisid lepingu ennetähtaegse lõpetamise korra ka teisiti kokku leppida, muuhulgas näha lepingus ette võimaluse lõpetada leping ühepoolse tahteavaldusega teisele poolele. Autori arvates on samasugust seisukohta praktikas aktsepteeritud ka teiste lepingute, näiteks müügi- või tööttevõtulepingute puhul. Ehitustööttevõtulepingutesse puutuvalt oli ehituslepingutele laialdaselt kohaldatud ehituse tööttevõtulepingu üldistes tingimustes (ETÜT)¹² nähtud lepingu ühepoolne tahteavaldusega lõpetamise õigus “lepingu katkestamise õiguse” nime all ette nii tellijale kui töövõtjale (p 5.7). Selgelt tunnustati lepingu ühepoolse tahteavaldusega lõpetamise õigust ka lepingute puhul, kus seadus lepingu ennetähtaegse lõpetamise kohta midagi ei ütle (nt laenulepingute puhul laenu tagasimaksmisega viivitamise korral). Teatud määral paradoksina tunnustab poolte õigust lõpetada leping tahteavaldusega teisele poolele selgelt Eesti Vabariigi töölepingu seaduse (TLS)¹³ § 72, samas kui muude lepingute puhul, kus puudub kaugeltki samasugune vajadus

⁸ Elamuseadus. 23. 04. 1992. - RT 1992, 17, 254; RT I 2003, 15, 86.

⁹ Eesti Vabariigi rendiseadus. 26. 09. 1990. - RT 1990, 12, 126; RT I 2002, 53, 336.

¹⁰ 3-2-1-40-97. – RT 1997, 11, 126.

¹¹ 3-2-1-43-99. – RT 1999, 15, 150.

¹² Ehituse tööttevõtulepingu üldised tingimused. EV Keskkonnaministeeriumi käskkiri nr 108, 11. 11. 1993. - avaldatud väljaandes “Eesti Ehitusteave” veebruar 1994.

¹³ Eesti Vabariigi töölepingu seadus. 15. 04. 1992. - RT 1992, 15/16, 241; RT I 2003, 13, 69.

teist poolt lepingu lõpetamise eest kaitsta, sellist võimalust seaduses polnud. Valdavaks oli seega lepingu lõpetamise käsitlus õigusena esitada nõue kohtusse – kohtulik kujundusõigus. Leping sai selle käsitluse kohaselt lõppeda alles kohtuotsusega, s.t leping kehtis kohtuvaidluse ajal edasi ja seda tuli sisuliselt ka täita. Nagu muud nõuded, allus ka lepingu lõpetamise nõue aegumisele.

Samavõrd kui puudus ühtne süsteem lepingu lõpetamise aluste ja korra osas, puudus selline süsteem ka lõpetamise õiguslike tagajärgede suhtes. Mõisteliselt ei eristatud lõpetamise viise lõpetamise tagajärgedest, kuid praktikas selline eristamine paratamatult toimus ning seda lähtudes asjaolust, kas lepingu lõpetamisega kaasnes ka tagasitaitmise kohustus või mitte. Praktikas oli omaks võetud ilmselt ainuvõimalik lähenemine, et töölepingu, rendilepingu ja kindlustuslepingu lõpetamine on tagajärgede osas oluliselt erinev näiteks müügi- või tööttevõtulepingu ennetähtaegsest lõpetamisest. Esimesel juhul oleks restitutsioon praktikas raskesti teostatav, teisel juhul aga tihti lõpetamise ainus võimalus ja sisuline põhjus. Kui rentnik jätab tasumata rendimaksed, on rendileandja põhiline huvi lepingu lõpetamisel, et rentnik asja edasi ei kasutaks ja selle tagastaks. Müügilepingu lõpetamisel ebakvaliteetse asja müümise tõttu on ostja põhiline huvi aga saada tagasi makstud raha. Töölepingu lõpetamisel oleks ebanõistlik kujutleda, et töötaja peaks tagasi maksma kogu saadud palga, tööandja aga tagastama talle tehtud töö. Kuigi seda võib teoreetiliselt rahaliste nõuete tasaarvestuse kaudu konstrueerida, tekitaks selline lähenemine üksnes tarbetuid õiguslikke vaidlusi ja kahjustaks oluliselt õigusrahu. Kui müügilepingu puhul tunnustati ostja õigust saada lepingu lõpetamise järel tagasi oma raha ning kohustust anda tagasi lepingu järgi saadud kaup, siis seaduses sellisele käsitlusele katet ei leidu. Olukord lepingu lõpetamise õiguslike tagajärgedega oli autori arvates õiguslikult oluliselt problemaatilisem kui tehingu tühisusega kaasneva restitutsiooni puhul, olgugi et ka see jättis oma suure abstraktsusega palju olulist lahtiseks (enne 1. juulit 2002.a kehtinud tsiviilseadustiku üldosa seaduse¹⁴ § 66 lg 5). Reguleerimata jäid nii ühel kui ka teisel juhul küsimused vara hävimisest ja kahjustumisest, võimaliku tulu teenimisest ja selle väljaandmiskohustusest ning mitmed muudki olulised küsimused. Ka kohtupraktikas ei ole nimetatud küsimustega põhjalikumalt tegeletud.

Lepingute ühepoolset lõpetamist reguleeritakse näiteks ka pankrotiseaduses (PankrS)¹⁵. Pankrotiseaduse § 22 lg 1 annab pankrotihaldurile võimaluse reeglina loobuda ühepoolset pankrotivõlgniku sõlmitud lepingute täitmisest ning PankrS § 22¹ reguleeris rendi- ja üürilepingute lõppemisega seotud erisusi. Pankrotiseaduses sätestatu ei olnud aga piisav lünga täitmisel teistes õigusaktides ning ka kohtupraktika ei andnud nii palju lahendeid, et seda instituuti õiguse laiendamise kaudu oleks saanud välja kujundada.

Kokkuvõttes võib lepingu ühepoolse lõpetamise võimaluste osas enne 1. juulit 2002 kehtinud õiguslikku olukorda hinnates öelda, et see oli vähemalt lünklik. Eesti õigussüsteemis puudus üldine võimalus lõpetada leping teise poole kohustuste rikkumise tõttu ning seadustes, kus selline õigus ka oli, ei olnud selgelt sätestatud ei lõpetamisõiguse kasutamise korda ega ka lõpetamise tagajärgi. Selge seisukoht puudus neis küsimustes ka kohtupraktikas.

¹⁴ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 28. 06. 1994. - RT I 1994, 53, 889; 2002, 53, 336.

¹⁵ Pankrotiseadus. 10. 06. 1992. - RT 1992, 31, 403; RT I 2001, 82, 488.

2. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE TEISTES ÕIGUSSÜSTEEMIDES

2.1. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE SAKSA ÕIGUSES

Saksamaal 1. jaanuaril 2002. a jõustunud võlaõiguse moderniseerimise seadusega (*Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts*)¹⁶ muudeti oluliselt kogu kehtiva Saksa võlaõiguse üldist süsteemi ja sätestati uuesti eraseadustiku¹⁷ (*Bürgerliches Gesetzbuch*, edaspidi BGB) kogu võlaõigust reguleeriv osa. Muuhulgas reformiti oluliselt ka lepingute ühepoolse lõpetamise korda. Keskseks sätteks sai BGB § 323¹⁸, mis näeb vastastikuse lepingu puhul ette lepingupoole üldise õiguse taganeda (*Rücktritt*) lepingust, kui teine pool rikub lepingut. BGB § 349 kohaselt toimub taganemine avalduse esitamisega teisele poolele. Tegemist on ühepoolse nn kujundusõigusega (*Gestaltungsrecht*), nagu on ka vaieldava tehingu tühistamine, st ühepoolse tahteavaldusega põhjustatakse õigusmuudatus, antud juhul lepingu lõppemine. BGB § 218 kohaselt saab taganemisõigust kasutada sama aja jooksul, kui taganemiseks õigustatu võib esitada lepingu täitmise nõude. See välistab olukorra, kus lepingust, mille täitmise nõuded on aegunud, võiks ikkagi taganeda. BGB § 346 lõike 1 kohaselt järgneb taganemisele restitutsioon. Samas on tunnustatud, et taganemisega leping kui selline ei lõpe, vaid lõpevad üksnes täitmisega seotud kohustused – lepingu täitmise võlasuhe muutub lepingu järgi üleantu tagastamise seadusjärgseks võlasuhteks (*Abwicklungsverhältnis*).¹⁹ Eraldi on detailselt reguleeritud (§-des 346 – 348) tagasitäitmisega seotud muud küsimused. BGB § 314 tunnustab ka üldist õigust lõpetada leping mõjuval põhjusel etteulatuvalt ehk üles öelda (*Kündigung*) nn kestvusvõlasuhted (*Dauerschuldverhältnisse*). Eri lepinguliikide puhul on ülesütlemine ette nähtud ka kui üldine võimalus tähtajatu lepingu lõpetamiseks. Erinevalt taganemisest ei toimu ülesütlemise puhul lepingu järgi üleantu tagastamist. BGB eri normides erinevate võlasuhete kohta on nii taganemise kui ka ülesütlemise aluseid täpsustatud ja kehtestatud mitmeid erireegleid. Nii on tarbijalepingute kohta käiva regulatsiooniga antud tarbijale

¹⁶ Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts. 26. 11. 2001 - BGBl I 2001, 3138.

¹⁷ Bürgerliches Gesetzbuch. 18. 08. 1896. - RGBI 1896, 195; BGBl I 2002, 3412.

¹⁸ Lähemalt selle kohta vt Palandt. Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts. Ergänzungband zu Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch. 61. Auflage. München: C. H. Beck, 2002, (edaspidi Palandt Erg), Palandt Erg-Heinrichs, § 323 Rn 1 - 33 (S 212–216).

¹⁹ Lähemalt Palandt Erg - Heinrichs, Einf v § 346 Rn 6 (S 219).

sõlmitud lepingu tagasikutsumise (*Widerruf*) õigus, ilma et tarbija peaks avaldama lepingu tagasikutsumise põhjust. BGB §-des 355 – 359 on sätestatud tarbijalepingu tagasikutsumise erisused üldisest taganemisõigusest. Töölepingu ülesütlemisega seotud täiendavaid küsimusi on reguleeritud osaliselt väljaspool BGB-d²⁰. Kindlustuslepingu ühepoolse lõpetamise küsimusi reguleeritakse kindlustuslepingu seaduses (VVG)²¹. Agendi, maakleri- komisjoni-, veo-, ekspedeerimislepingu ja muude ärilepingute ühepoolse lõpetamisega seotud küsimusi reguleeritakse täiendavalt kaubandusseadustikus (HGB)²².

2.2. LEPINGU LÕPETAMINE TEISTE RIIKIDE ÕIGUSES

Hollandi eraseadustiku²³ (BW) kui ühe moodsaima Euroopa tsiviilõiguse allika art 6:265 lg 1 kohaselt võib lepingupool vastastikuse lepingu ühepoolset lõpetada, kui teine pool lepingut rikub. BW art 6:267 annab lepingut lõpetada soovivale poolele võimaluse teha seda kas avaldusega teisele poolele või hagi esitamisega. BW art 6:268 kohaselt võib lepingu lõpetada kohtuväliselt sama tähtaja jooksul, kui aegub hagi lepingu kohtu korras lõpetamiseks. BW art 6:269 kohaselt ei mõju lepingu lõpetamine põhimõtteliselt tagasiulatuvalt, kuid art 6:271 kohaselt vabastab lepingu lõpetamine pooled kohustusest lepingut edasi täita ning kohustab neid lepingu järgi üleantu tagastama. BW art-tes 6:271 – 6:278 on reguleeritud tagasitäitmise küsimusi. BW art 272 kohaselt tuleb üleantu tagastamise võimatuse korral hüvitada saadu väärtus saamise ajal. Lepingu lõpetamise oma kohustuste rikkumisega põhjustanud pool peab hüvitama teisele poolele lepingu lõpetamisega tekitatud kahju (art 6:277). BW eri sätetes tuntakse ka lepingu lõpetamist ilma restitutsioonikohustuseta (nt üürilepingu ja töölepingu puhul).

²⁰ Lähemalt selle kohta vt G. Tavits. Töösuhte lõpetamine töötaja käitumisest ja isikust tingitud põhjustel. Saksa tööseadused ja töökohtupraktika - Juridica, 2002, nr 1, lk 42-49.

²¹ Gesetz über den Versicherungsvertrag. 30. 05. 1908. - RGBI, 1908, 263; BGBI I 2001, 3138.

²² Handelsgesetzbuch. 10. 05. 1897. - RGBI 1897, 219; BGBI I 2002, 3412.

²³ Burgerlijk Wetboek, 1992. F. Nieper jt. Niederländisches Bürgerliches Gesetzbuch. Buch 6 Allgemeiner Teil des Schuldrechts. Bücher 7 und 7A. Besondere Verträge. C. H. Beck München. Kluwer Law International. 1995.

Šveitsi tsiviilseadustiku võlaõiguse osa²⁴ (OR) ei ole senini lepingu lõpetamise küsimustes kaasajastatud. Seadus ei tunne üldist lepingust taganemise õigust kohustuste rikkumise juhuks ega üldist lepingu lõpetamise võimalust üldse. OR art 107 kohaselt võib võlausaldaja taganeda kahekülgselt lepingust võlgniku poolse täitmisega viivitamise korral ning art 109 kohaselt nõuda lepingu järgi üleantu tagastamist. Praktikas kohaldatakse art 109 siiski ka muudel seaduses sätestatud taganemise juhtudel.²⁵ OR art 205 kohaselt saab ostja juhul, kui müüja on müügilepingut rikkunud, lõpetada lepingu üksnes hagi esitamise teel, kuid pooled võivad leppida kokku ka kohtuvälise lõpetamise võimaluses. Üürilepingu lõpetamise vormiks on ülesütlemine (OR art 266a).

Vene tsiviilkoodeksi²⁶ art 450 lubab lepingu rikkumise korral lepingu ühepoolset lõpetamist, kuid üksnes kohtu kaudu. Tsiviilkoodeksi artikli 453 lg 3 järgi lõpevad poolte lepingust tulenevad kohustused kohtuotsuse jõustumisega. Seaduse art 475 lg 2 annab müügilepingu puhul aga ebakvaliteetse kauba ostjale üldiselt õiguse olulise lepingurikkumise korral keelduda lepingu täitmisest ja nõuda tasutud ostuhinna tasumist, mida võib autori arvates lugeda lepingu ühepoolse lõpetamise õiguseks. Ka näiteks rendilepingu puhul on ette nähtud lepingu kohtulik lõpetamine (art 619). Lepingu lõpetamise õiguslikke tagajärgi täpsemalt reguleeritud ei ole, mis annab alust väita, et sarnaselt Eesti tsiviilkoodeksiga ei ole peetud lepingu lõpetamise instituuti selleks piisavalt oluliseks.

Anglo – Ameerika õiguses²⁷ tunnustatakse samuti poole üldist õigust vabaneda lepingust teise poole olulise lepingurikkumise tõttu. Omapärane on aga see, et lepingust vabanemine toimub lepingu olulise rikkumise puhul automaatselt.

²⁴ Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter teil: Obligationenrecht). Textausgabe von W. Schönenberger und P. Gauch. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag. 1992.

²⁵ H. Honsell jt. Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht. Obligationenrecht I. Art. 1–529 OR. Basel: Helbig & Lichtenhalm, 1992, S 556.

²⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации. 21. 10. 1994. - Arvutivõrgus kättesaadav <http://law.optima.ru/View.html?0=16758&1=1> (3. juulil 2003).

²⁷ A. Fessner "Befreiung vom Vertrag wegen Nichterfüllung". Zeitschrift für Europäisches Privatrecht 2/97. Verlag C. H. Beck S 272.

2.3. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE ÜRO KONVENTSIOONIS KAUPADE RAHVUSVAHELISE MÜÜGI KOHTA

ÜRO konventsioon kaupade rahvusvahelise müügi kohta (CISG) on rahvusvaheliselt tunnustatud reeglistik rahvusvahelistest müügilepingutest tulenevate vaidluste lahendamiseks. Vähemalt sama oluline (kui mitte olulisem) on CISG aga rahvusvaheliselt tunnustatud mudelina lepinguõiguse reguleerimiseks. CISG-s sätestatud lepingu rikkumisest tulenevate õiguskaitsevahendite süsteemi peetakse kaasaegse lepinguõiguse üheks alustalaks. Just CISG-le tuginedes on oma süsteeme täiustanud mitmed riigid (nt Saksamaa ja Holland). CISG on aluseks olnud ka erinevate mudelseaduste väljatöötamisel ja seda mitte üksnes müügilepingute osas.

CISG art 49 kohaselt võib ostja müüjapoolse olulise lepingurikkumise korral lepingu ühepoolselt lõpetada (*may declare the contract avoided*). CISG art 79 lg 5 kohaselt võib lepingu lõpetamise õigust kasutada sõltumata sellest, kas müüja vastutab lepingurikkumise eest või mitte.²⁸ CISG art 81 kohaselt vabastab lepingu lõpetamine pooled lepinguliste kohustuste täitmisest, v.a kahju hüvitamist puudutavatest kohustustest. Sama sätte kohaselt ei mõjuta lepingu lõpetamine vaidluste lahendamise kohta käivaid lepingutingimusi ega muid tingimusi, mis reguleerivad poolte suhteid pärast lepingu lõpetamist. CISG art 81 lg 2 kohaselt võib lepingu lõpetamise korral nõuda lepingu järgi üleantu tagastamist. Tagastamise või selle võimatusega seotud üksikasju CISG-s täpsemalt ei reguleerita.

2.4 LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE UNIDROIT MUDELSEADUSES

UNIDROIT (Eraõiguse Unifitseerimise Rahvusvaheline Instituut) rahvusvaheliste ärilepingute printsiibid (PICC)²⁹ on UNIDROIT egiidi all töötanud rahvusvaheliselt tunnustatud eraõigusspetsialistide töö vili ja nägemus selle kohta, millised võiks edaspidi

²⁸ R. Herber, B. Czerwenka. Internationales Kaufrecht. Kommentar zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 11. April 1980 über Verträge über den internationalen Warenkauf. München: C. H. Beck'sche, 1991 (edaspidi: Herber – Czerwenka) art 79 Rn 22 (S 357).

²⁹ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. UNIDROIT, Rome, 1994

välja näha lepinguõiguse olulised põhimõtted ärilepingute puhul. Tegemist on nn mudelseadusega, kus on püütud sünteesida eri õigussüsteeme ja pakkuda nende alusel välja maksimaalselt tõhus ja lihtne lepingu rikkumisest tulenevate õiguskaitsevahendite süsteem. Praktikas saab seda rakendada eelkõige rahvusvahelise kaubandusõiguse (*lex mercatoria*) allikana vahekohtuvaidluste lahendamisel. PICC aluseks on otseselt CISG.

CISG eeskujul on PICC art-s 7.3.1 sätestatud, et lepingu olulise rikkumise korral ühe lepingupoole poolt on teisel poolel õigus leping ühepoolset lõpetada (*terminate*). Lõpetamine toimub sellest teiselt poolele teatamisega (art 7.3.2) mõistliku aja jooksul lepingu rikkumisest teada saades. PICC art 7.3.5 kohaselt vabastab lepingu lõpetamine pooled lepingu edasise täitmise kohustusest, kuid ei piira kahju hüvitamise nõuete esitamist, samuti ei puuduta lepingu lõpetamine kokkuleppeid vaidluste lahendamiseks ega muid kokkuleppeid, mis peavad kehtima ka pärast lepingu lõpetamist. PICC art 7.3.6 kohaselt võivad pooled lepingu lõpetamise järel nõuda vastastikku üleantu tagastamist, selle võimatuse korral aga hüvitist rahas, kui see on mõistlik.

2.5. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE EUROOPA LIIDU ÕIGUSES JA EUROOPA LEPINGUÕIGUSE ÜHTLUSTAMISKAVAD

2.5.1. Lepingu lõpetamine Euroopa Liidu õiguses

Euroopa Liidu õigusaktides ei ole lepingute lõpetamisega, lepingust tulenevate õiguskaitsevahendite ega lepinguõigusega seni üldiselt tegeletud, st need reeglid on olnud liikmesriikide määrata. Ka erinevates võlaõiguslike tarbijalepinguid puudutavates Euroopa Liidu direktiivides ei ole lepingute ühepoolse lõpetamise küsimusi ühtselt ega detailselt käsitletud. Põhjuseks on siin ilmselt liikmesriikide võrdlemisi suured erinevused nende küsimuste reguleerimisel. Nii räägitakse koduakselepingute direktiivi³⁰ art-s 5 tarbija õigusest kõrvaldada oma tahteavalduse õiguslik mõju (*renunciation*) ning art 7

³⁰ 85/577/EEC: Council Directive of 20 December 1985 to protect the consumer in respect of contracts negotiated away from business premises. - OJ L 372, 31.12.1985, P 31.

kohustab liikmesriike selle õiguslikud tagajärjed ise kindlaks määrama. *Time sharing*’ut reguleeriva direktiivi³¹ art-s 5 räägitakse tarbija õigusest lepingust loobuda (*withdraw*) või leping lõpetada (*cancel*), kusjuures on reguleeritud ka mõningaid spetsiifilisi lepingu lõpetamise tagajärgi. Distantselepingute direktiivis³² räägitakse õigusest lepingust loobuda (*right of withdrawal*) ilma lisakulutusi kandmata ja võimalusega ette näha tarbija kohustus talle saadetud kaup tagastada. Lepingu lõpetamise õigust seoses lepingu rikkumisega on lähemalt käsitletud direktiivis tarbijaga sõlmitud müügilepingute kohta.³³ Selle direktiivi art 5 kohaselt on tarbijal õigus lepingutingimustele mittevastava kauba saamisel leping lõpetada (*to have the contract rescinded*). Kuigi lõpetamise alused on direktiivis toodud, pole sõnaselgelt märgitud, et see toimub ühepoolse tahteavaldusega (kuigi seda võib eeldada) ega ole sätestatud ka lepingu lõpetamise tagajärgi. Lepingu lõpetamisega seotud küsimusi puudutab ka ebaõiglaste lepingutingimuste direktiiv 93/13/EEC³⁴. Selle art 3 kohaselt on keelatud tarbija kahjuks hea usu põhimõtte vastu eksivad tüüptingimused lepingus. Direktiivi lisas toodud keelatud tüüptingimuste näitlikus loetelus on räägitud ka lepingu lõpetamise kohta käivatest kokkulepetest (näit lit b, f ja g).

Töölepingu lõpetamisega seotud küsimusi on EL õigusaktides samuti üksnes episoodiliselt puudutatud. Olulisimaks aktiks on siin direktiiv 98/59/EEC kollektiivse ülesütlemise kohta³⁵. Töölepingu lõpetamist ettevõtte üleminekul piirab direktiiv 2001/23/EC³⁶. Töölepingu lõpetamisel keelab soolise diskrimineerimise direktiiv 76/207/EEC meeste ja

³¹ 94/47/EEC: Directive of the European Parliament and the Council of 26 October 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis. - OJ L 280, 29.10.1994, P 83.

³² 97/7/EC: Directive of the European Parliament and of the Council of 20 May 1997 on the protection of consumers in respect of distance contracts. - OJ L 144, 4.6.1997, P 19.

³³ 1999/44/EC: Directive of the European Parliament and of the Council of 25 May 1999 on certain aspects of the sale of consumer goods and associated guarantees. - OJ L 171, 7.7.1999, P 12.

³⁴ Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts. - OJ L 095, 21/04/1993 P. 0029 - 0034.

³⁵ Council Directive 98/59/EC of 20 July 1998 on the approximation of the laws of the Member States relating to collective redundancies. - OJ L 225, 12/08/1998 P. 0016 – 0021.

³⁶ Council Directive 2001/23/EC of 12 March 2001 on the approximation of the laws of the Member States relating to the safeguarding of employees' rights in the event of transfers of undertakings, businesses or parts of undertakings or businesses. - OJ L 082, 22/03/2001 P. 0016 – 0020.

naiste võrdse kohtlemise kohta töötingimustes³⁷. Rasedate ja vahetult sünnitanud naistega töölepingu lõpetamist piirab direktiiv 92/85/EEC³⁸.

2.5.2. Euroopa lepinguõiguse ühtlustamiskavad

Euroopa Liidus on pikemat aega näha tendentsi lepinguõiguse senisest tunduvalt laialdasemaks harmoniseerimiseks ning eelkõige tarbijakaitsenormide ühtlustamiseks. Euroopa Parlament kutsus juba 1989. ja 1994. a Euroopa Komisjoni üles tegelema materiaalse eraõiguse ühtlustamisega ja alustama Euroopa tsiviilkoodeksi väljatöötamist Sama väljendati ka Euroopa Liidu Nõukogu 15. – 16. oktoobri istungil Tampere³⁹. Vastavasisuline üleskutse sisaldub ka Euroopa Parlamendi 16. märtsi 2000. a otsuses komisjoni aastase seadusandluse programmi kohta⁴⁰.

Euroopa Lepinguõiguse Komisjon (*Commission on European Contract Law*) eesotsas prof Ole Lando on alates 1982. a-st välja töötanud üldised Euroopa lepinguõiguse printsiibid (PECL), millest on käesolevaks ajaks valminud kolm osa⁴¹. PECL üldistusaste on PICC omast kõrgem, hõlmates mitte üksnes majandussuhetes sõlmitavaid lepinguid, vaid lepinguid üldse. Lepingu ühepoolse lõpetamise regulatsiooni osas ei erine PECL põhimõtteliselt ei PICC-st ega CISG-st. PECL art 4.301 annab lepingupoolele teise poole olulise lepingurikkumise korral õiguse leping ühepoolset lõpetada (*terminate*), art 4.303 kohaselt toimub lepingu lõpetamine teisele poolele teate saatmisega. PECL art 4.305

³⁷ Council Directive of 9 February 1976 on the implementation of the principle of equal treatment for men and women as regards access to employment, vocational training and promotion, and working conditions (76/207/EEC). - OJ L 39, 14.2.1976, P. 40.

³⁸ Council Directive 92/85/EEC of 19 October 1992 on the introduction of measures to encourage improvements in the safety and health at work of pregnant workers and workers who have recently given birth or are breastfeeding (tenth individual Directive within the meaning of Article 16 (1) of Directive 89/391/EEC). - OJ L 348, 28/11/1992 P. 0001 – 0008.

³⁹ Europäischer Rat von Tampere, 15. und 16 Oktober 1999, Schlussfolgerungen des Vorsitzes, SI (1999) 800.

⁴⁰ ABL. C 377, 29.12.2000, p. 323 (otsus B5-0228, 0229 – 0230 / 2000, S. 326, Punkt 28).

⁴¹ The Principles Of European Contract Law. Part I: Performance, Non-Performance and Remedies. Dordrecht, Boston, London: Martinus Nijhoff Publishers 1995. Arvutivõrgus aktuaalsena tekst kättesaadav: http://www.cbs.dk/departments/law/staff/ol/commission_on_ecl/Skabelon/pecl_engelsk.htm (3. juulil 2003). PECL saamisloost: O.Lando. The Structure and the Salient Features of the Principles of European Contract Law – *Juridica International*, 2001, nr 6, lk 4-15 (edaspidi: Lando).

kohaselt vabastab lepingu lõpetamine pooled lepingu edasisest täitmisest, kuid ei mõjuta poolte vastutust ega vaidluste lahendamist reguleerivaid lepingutingimusi. Erinevalt PICC-st ja CISG-st on PECL-s mõnevõrra detailsemalt reguleeritud lepingu lõpetamise korral üleantu tagastamine (art-d 4.306–4.309).

Lisaks tegutseb alates 1999. a-st Euroopa Komisjoni tellimisel PECL edasiarendamiseks Euroopa erinevate ülikoolide õppejõududest koostatud Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupp (*Study Group on a European Civil Code*) prof Christian von Bari juhtimisel, kes tegeleb muuhulgas deliktiõigusega, alusetu rikastumisega ja käsundita asjaajamisega, aga ka müügi- ja teenuse osutamise lepingutega ja kestvuslepingutega ning peaks välja pakkuma projektid nimetatud valdkondade reguleerimiseks tulevases Euroopa tsiviilkoodeksis. Avaldatud on tulevase Euroopa tsiviilkoodeksi esialgne struktuur ja esialgsed versioonid selle osadest⁴².

2001. a esitleti ka Pavia Ülikooli prof Gandolfi juhtimisel väljatöötatud Euroopa Eraõiguse Juristide Akadeemia (*Academy of European Private Lawyers*) töögrupi Euroopa lepingukoodeksi esialgset versiooni (*European Contract Code – Preliminary Draft*).

11. juulil 2001. a avaldas Euroopa Komisjon teadaande Nõukogule ja Euroopa Parlamendile Euroopa lepinguõiguse kohta⁴³. Selle eesmärk oli liikmesriikide ning asjasthuvitatud isikute ja ekspertide ülekutsumine arvamuse avaldamiseks lepinguõiguse harmoniseerimise kohta Euroopa Liidus. Teadaandes anti ülevaade olemasolevast lepinguõigusest Euroopa Liidu territooriumil ja kehtivatest rahvusvahelise õiguse normidest, samuti Euroopa liidu lepinguõigusse puutuvate direktiivide rakendamisest. Teadaandes pakuti analüüsimiseks erinevaid võimalusi Euroopa lepinguõiguse ühtlustamiseks. 25. oktoobril 2001. a avaldasid Euroopa Lepinguõiguse Komisjon ja Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupp ühise vastuse Euroopa Komisjoni 11. juuli 2001. a

⁴² Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.sgecc.net/index.php?subsite=subsite_4 (3. juulil 2003).

⁴³ Communication from the Commission to the Council and the European Parliament on European contract law. 11. 07. 2001. - COM (2001) 398 final.

teadaandele⁴⁴. Vastuses tuuakse välja EL liikmesriikide olulised erinevused lepinguõiguse reguleerimisel ja analüüsitakse võimalusi ühtsete nõuete kehtestamiseks Euroopa lepinguõiguses. Euroopa Komisjon esitas 2. oktoobril 2001. a ka Rohelise Raamatu tarbijakaitsest Euroopa Liidus⁴⁵, kus muude ideede kõrval on väljendatud ka vajadust kehtestada tarbijakaitseks üldised käitumisnormid ettevõtja ja tarbija vahel. 2. detsembril 2002. a võttis Euroopa Liidu Nõukogu vastu otsuse Liidu tarbijakaitse alasest strateegiast 2002 – 2006⁴⁶, milles on muuhulgas ette nähtud tarbijakaitse alaste nõuete edasine suurendamine ning liikmesriikide tarbijakaitse alaste õigusnormide ühtlustamine. Selles kohustatakse näiteks Euroopa Komisjoni võtma seisukohta Euroopa lepinguõiguse rakendamise suhtes. Otsusele eelnenud Komisjoni teatises on märgitud muuhulgas, et Euroopa lepinguõiguse rakendamisel saab ühtlustada ka Euroopa liidu tarbijakaitse alased direktiivid ja kõrvaldada nendest lüngad ja vastuolud⁴⁷. Sama on kinnitatud ka Euroopa Komisjoni 11. juuni 2002. a teates Rohelise raamatu kohta tarbijakaitsest Euroopa Liidus⁴⁸. 14. jaanuaril 2003. a esitas Euroopa Komisjon Rohelise raamatu Rooma 1980. a konventsiooni lepingulistele võlasuhetele kohaldatava õiguse kohta ümberkujundamiseks Euroopa liidu õiguse osaks ja konventsiooni kaasajastamiseks⁴⁹. Selles on avaldatud ideid Rooma konventsiooni inkorporeerimiseks Euroopa Liidu õigusse ja lepingutega seotud rahvusvahelise eraõiguse küsimuste lahendamiseks, kuivõrd Euroopa Liidu lepinguõigust selle kohaselt tervikuna ei harmoniseerita ja esitatud üleskutse huvitatutele sel teemal sõna võtta. 12. veebruaril 2003. a esitas Euroopa Komisjon aga teadaandena Euroopa Parlamendile ja Nõukogule tegutsemiskava koherentsema Euroopa lepinguõiguse kohta⁵⁰.

⁴⁴ Communication on European Contract Law. Joint response of the Commission on European Contract Law and the Study Group on a European Civil Code, 25, 10. 2001. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.sgecc.net/index.php?subsite=subsite_4 (3. juulil 2003).

⁴⁵ Green Paper on European Union Consumer Protection, 2.10. 2001. - COM (2001) 531 final.

⁴⁶ ABl. 2003/ C11/01. P II - 8.

⁴⁷ Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions - Consumer Policy Strategy 2002-2006. 07. 05. 2002. - COM(2002)0208 final. P 3.1.2.3.

⁴⁸ Communication from the Commission - Follow-up Communication to the Green Paper on EU Consumer Protection. 11.6. 2002. - COM (2002) 0289 final. P 27, 45.

⁴⁹ Green paper on the conversion of the Rome Convention of 1980 on the law applicable to contractual obligations into a Community instrument and its modernisation. - COM (2002) 0654 final. Vahekorras EL lepinguõigusega eelkõige p 1.6.

⁵⁰ Communication from the Commission to the European Parliament and the Council - A more coherent European contract law - An action plan. - COM (2003) 0068 final. OJ C 063 , 15. 03. 2003 P. 0001 - 0044.

Selles analüüsi laekunud ettepanekuid ja leiti, et üldist kohustuslikku õigusakti Euroopa lepinguõiguse kohta siiski esialgu ei vajata, küll on aga vaja parandada ja ühtlustada teatud kindlates lepinguõiguse valdkondades kehtivaid norme, millega peab Euroopa Komisjon tegelema hakkama.

2.6. VAHEKOKKUVÕTE

Kui kokkuvõtvalt hinnata eeltoodud rahvusvahelist regulatsiooni, võib asuda seisukohale, et lepingu ühepoolse lõpetamise aluste, korra, tagajärgede ja lõpetamist tähistavate väljendite osas pole Euroopas ühtset valdavat doktriini. Lepingu lõpetamise süsteemid ulatuvad sellise õiguse üldisest mittelubatavusest kuni ühepoolse tahteavaldusega lõpetamiseni teise poole rikkumise tõttu. Sinna vahele jäävad lepingu lõpetamine kohtuotsusega ja lepingu automaatne lõppemine lepingu olulise rikkumise tõttu. Samas on ilmne CISG-st alguse saanud tendents pakkuda lepingupoolele võimalus teise poole olulise lepingurikkumise korral leping lõpetada ja nimelt tahteavaldusega teisele poolele, mitte hagiga kohtusse. See nähtub eriti hästi ka mudelseadustest ning mitmete riikide reformidest (nt Saksamaa sajandi suurim eraõiguse reform, Madalmaade seadus), samuti Euroopa Liidu kavadest lepinguõiguse reformimisel. Samas on Euroopa lepinguõigus tervikuna endiselt arenemis- ja ühtlustamisjärgus, mistõttu ei saa tuleviku suhtes teha kaugeleulatuvaid järeldusi. Vahepeal juba üpris tõsiseks võimaluseks kujuneda võivad Euroopa tsiviilkoodeks ning selles sisalduv kaasaegne lepinguõiguse regulatsioon tundub asjade praeguse seisu järgi taas kaugemale tulevikku nihkuvat.

3. KOKKULEPPED LEPINGU ÜHEPOOLSE LÕPETAMISE ÕIGUSE KOHTA

3.1. EESTI ÕIGUS

VÕS § 13 lg 1 ja § 207 kohaselt saab lepingu alati lõpetada kokkuleppel. Lisaks on võimalik leping sõlmida tingimusega, et ühel (või mõlemal) poolel on teatud juhul õigus leping ühepoolselt lõpetada. Selliseks juhtumiks võiks esmajoones olla lepingu rikkumine teise poole poolt. Samuti võib lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse kokku leppida lepingut lõpetada sooviva poolest endast tuleneval põhjusel, näiteks kui tal on kasutamiseks antud asja endal vaja, aga ka muul kui pooltest sõltuvatel põhjustel. Kokkulepe võib olla näiteks ka selline, et asi antakse kasutusse või teenust osutatakse kindlasti mingi tähtaja jooksul, pärast tähtaja möödumist on aga pooltel õigus leping igal ajal lõpetada, st leping muutub “hõljuvaks”. Seadus lepingu lõpetamise õiguse kasutamise alusena kokkulepitavaid asjaolusid põhimõtteliselt ei piira. Üldjoontes võib kokku leppida ka lepingu ühepoolse lõpetamise tagajärjed, mh kas lõpetamisega kaasneb ka tagasitaitmine või mitte. Seadus ei piira autori arvates ka poolte õigust lepingu ühepoolse lõpetamise õigust tähistada enda soovitud väljendiga. Nii ei pea tingimata kasutama “taganemist” või “ülesütlemist”, oluline on, et tagajärjed oleks lepingu alusel selgelt määratletavad.

Seadus ei tunnista aga absoluutset kokkuleppevabadust. Esiteks on teatud konkreetsete lepingute puhul keelatud ühe või teise lepingupoole seadusest tuleneva lepingu lõpetamise õiguse piiramine või välistamine. Nii on see sätestatud näiteks koduukselepingute puhul (VÕS § 51), sidevahendi abil sõlmitud lepingute puhul eseme üleandmiseks või teenuse osutamiseks (VÕS § 62), aga ka tarbijalemüügi puhul (VÕS § 237), veel laialdasemalt aga näiteks eluruumi üürilepingu (§ 275), kindlustuslepingu (VÕS § 427) ja töölepingu (töölepingu seaduse eelnõu, TLSE⁵¹ § 11) kohta. Nimetatud juhtumitel on lubatud üksnes sellised lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse kokkulepped, millega ei piirata lepingu “nõrgemale” poolele seadusega antud õigusi, vaid laiendatakse neid. Samuti ei või selliste

⁵¹ Eelnõu dateeritud seisuga 13. 05. 2003. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://eoigus.just.ee/?act=6&subact=1> (3. juulil 2003).

lepingute puhul “tugevam” pool reserveerida endale lepinguga lõpetamise õigust juhtudel, mida seadus ei võimalda.

Ka muude lepingute puhul ei ole vabadus lepingu ühepoolse lõpetamise võimaluse kokkuleppimiseks piiramatult. Sellise õiguse andmine võib olla vastuolus seaduse imperatiivsete sätetega ja vastav kokkulepe seega tühine tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS)⁵² § 87 alusel. Kokkulepe lepingu lõpetamise õiguse kohta võib olla vastuolus ka heade kommetega ning tühine sel alusel (TsÜS § 86), kui lepingu täitmise jätkamine on teisele poolele eluliselt oluline (näiteks pangateenuse osutamise leping, soojuste või energiaga varustamise leping) või kui tegemist on muude ebaproportsionaalse kokkuleppega. Piirangud võivad tuleneda monopoolsetele ettevõtjatele lepingute lõpetamiseks ka konkurentsioigusest. Lisaks võib kokkuleppeid tühistada TsÜS §-de 90 - 99 järgi eksimuse, pettuse, ähvarduse, vägivalda või raskete asjaolude kokkusattumise tõttu.

Piirid lepinguvabadusele lepingu lõpetamise õiguse kokkuleppimisel tüüptingimustes seab ka VÕS § 42. Nii võivad VÕS § 42 lg 3 p-de 27 – 34 kohaselt olla tühised erinevad lepingu lõpetamist puudutavad kokkulepped. Eelkõige võib tühine olla kokkulepe tüüptingimuste kasutaja õiguse kohta lõpetada tüüptingimustega leping ilma selleks sisuliselt mõjuvat põhjust omamata või kokkulepe, millega piiratakse oluliselt teise poole õigusi lõpetada leping seadusest tulenevalt. VÕS § 42 lg-te 1 ja 3 kohaselt ei ole seaduses antud tühiste tüüptingimuste loetelu ammendav ning kohtupraktika võib neid ka laiendada⁵³. Tüüptingimus lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse kohta võib olla ka “üllatuslik” või formuleeritud äärmiselt arusaamatult, mistõttu seda ei loeta lepingu osaks VÕS § 37 lg 3 alusel. Oluline on silmas pidada, et VÕS § 44 kohaselt on VÕS § 42 lg-s 3 toodud näitlik keelatud tüüptingimuste loetelu absoluutselt kohaldatav tarbijalepingute puhul. Kui lepingu teiseks pooleks on aga ettevõtja, üksnes eeldatakse tingimuse puhul teise poole ebamõistlikku kahjustamist, st tingimuse kasutaja võib tõendada, et tingimus siiski ei ole antud juhul ebamõistlikult kahjustav.

⁵² Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27. 03. 2002. - RT I 2002, 25, 216; 2003, 13, 64.

⁵³ Euroopa Liidu liikmesriikide kohtupraktika kohta keelatud tüüptingimuste osas vt lähemalt Euroopa Liidu CLAB andmebaasi.

Lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse andmise kokkulepet tuleb piiritleda TsÜS § 102 lg-s 3 sätestatud äramuutva tingimusega lepingust. Erinevalt äramuutva tingimuse kokkuleppest on lepingu ühepoolse lõpetamise tingimuseks, et lepingu lõpetamine peab alati toimuma tahteavalduse tegemisega teisele poolele, st see eeldab lepingupoole aktiivset tegevust. Äramuutva tingimuse saabumisel lõpevad tehingu õiguslikud tagajärjed TsÜS § 105 lg 1 kohaselt tingimuse saabumisel *ipso iure*, st automaatselt ning tingimuse saabumine mõjub ka käsutusõiguslikult. TsÜS ei välista ka sellise äramuutva tingimuse kokkuleppimist, mille saabumine sõltub poole käitumisest, kuid ka siis kaasneb tehingu äralangemine käitumise endaga, ilma et lepingu lõpetamiseks oleks vaja eraldi tahteavaldusest. Kuna lepingu lõpetamise ja äramuutva tingimuse saabumise õiguslikud tagajärjed vara tagastamisel on erinevad (taganemisest ja alusetust rikastumisest tulenevalt), võib teatud juhtudel, kui lepingu lõppemine on seotud poole käitumisega, tekkida ka praktilisi piiritlemise probleeme kahe õigusinstituudi vahel.

3.2. SAKSA ÕIGUS

Saksa õiguses on üldiselt tunnustatud lepinguvabaduse ja poolte privaatautonomia põhimõtte, st lepingupoolel võivad omavahelised õigussuhted esmajoonel ise kindlaks määrata⁵⁴. Pooltel on õigus nendevahelisi võlasuhteid lepinguga modifitseerida ning seda ka lepinguväliste võlasuhete puhul⁵⁵. Kokkuleppel lepingu lõpetamise võimalust peetakse enesestmõistetavaks, ilma et seda seaduses täpsemalt reguleeritaks⁵⁶. BGB § 346 lg-s 1 on selgelt fikseeritud poolte õigus leppida kokku võimalused lepingust taganemiseks.

Arvutivõrgus kättesaadav: <https://adns.cec.eu.int:443/CLAB/SilverStream/Pages/pgHomeCLAB.html> (3. juulil 2003)

⁵⁴ Karl Larenz - Manfred Wolf. Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 1997, S 630, Rn 5 (edaspidi: Larenz – Wolf).

⁵⁵ Helmut Heinrichs. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 2. Schuldrecht. Allgemeiner Teil (§§ 241 – 432). C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 1994 (edaspidi MünchKomm). MünchKomm - Thode § 305, Rn 21, 21a (S 1026).

⁵⁶ Larenz – Wolf, S 639, Rn 39.

Nagu Eesti seaduses, ei tunnistata ka Saksamaal absoluutset kokkuleppevabadust. Samamoodi on piiratud tarbija kasuks kokkuleppevabadus tarbijale seadusest tuleneva tarbijalepingu lõpetamise õiguse kasutamise puhuks⁵⁷. BGB § 475 kohaselt on tarbija kasuks imperatiivsed näiteks ka sätted ostja õiguskaitsevahendite kohta tarbijalemüügilepingu müüjapoolse rikkumise korral. BGB § 569 lg 3 kohaselt on sarnaselt Eesti seadusega eluruumi üürniku kasuks imperatiivsed eluruumi üürilepingu erakorralise ülesütleamise sätted (kuigi mitte kogu eluruumi üürilepingusse puutuv nagu VÕS järgi). Osaliselt on imperatiivsed ka kindlustusvõtjat kaitsvad kindlustuslepingu lõpetamise sätted (näit VVG §-d 15a ja 34a). Töötaja kaitseks on osaliselt imperatiivsed (taas mitte tervikuna nagu meil TLS kui ka TLSE järgi) mitmed töölepingu lõpetamist puudutavad sätted (näit BGB § 622). Lepingu ühepoolse lõpetamise võimaluse andmine võib olla vastuolus ka muude imperatiivsete sätetega ja seetõttu tühine BGB § 134 alusel, samuti vastuolus heade kommetega ja tühine BGB § 138 alusel. Lisaks võib kokkuleppeid tühistada BGB §-de 119 - 124 järgi eksimuse, pettuse või ähvarduse tõttu. Tühistamiseks piisab tahteavaldusest teisele poolele. Raskete asjaolude kokkusattumise mõjul liigkasuvõtjalikult tehtud tehing on erinevalt Eesti seadusest (TsÜS järgi on see tühistatav) tühine vastuolu tõttu heade kommetega (BGB § 138 lg 2).

Kokkulepped lepingu lõpetamise õiguse kohta tüüptingimustes võivad olla vastuolus ka BGB §-ga 307 ja seetõttu keelatud. Samas on Eesti seadusega võrreldes mitmeid erinevusi. Esiteks piirab BGB § 310 § 307 rakendusala suuresti üksnes lepingutele tarbijatega ja sealgi on mitmed erinevad lepingutüübid seaduse kohaldamisest välja jäetud. Teiseks on erinevalt VÕS-st BGB-s keelatud tüüptingimused jagatud kahte nimekirja, millest osa on absoluutselt tühised (BGB § 309) ja osa, mille tühisust saab kohus hinnata (BGB § 308) (nn must ja hall nimekiri). Mis puutub tarbija seaduses tulenevasse lepingu ühepoolse lõpetamise õigusse teise poole kohustuste rikkumise tõttu ja kestvuslepingu korralise ülesütleamise õigusse, siis tarbija kaitseks on piirangud tingimuste kasutajatele ette nähtud BGB § 309 p-des 8 ja 9. Kohtu hinnatav on tüüptingimuse, millega antakse tingimuse kasutajale õigus ilma sisulise põhjuseta leping ühepoolset lõpetada, kehtivus (BGB § 308 p 3). Tüüptingimus lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse kohta võib teoreetiliselt olla ka

⁵⁷ Palandt Erg – Heinrichs, § 355, Rn 2 (S 227).

“üllatuslik” või formuleeritud äärmiselt arusaamatult ning seda ei loeta lepingu osaks sarnaselt VÕS-ga BGB § 305c alusel või loetakse kehtetuks BGB § 307 lg 1 teise lause järgi.

Lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse piiritlemise küsimused äramuutva tingimusega lepingust on samuti sarnased Eesti seadusega (BGB § 158 lg 2). Seaduses ei ole piiritlemist otse sätestatud, kuid teoorias ja kohtupraktikas on nende probleemidega tegeletud⁵⁸. Erisätteks seaduses on siiski näiteks BGB § 572, mis keelab eluruumi üürileandjal tugineda kokkuleppele, mille järgi ta saab pärast eluruumi üürnikule üleandmist lepingust taganeda või mille järgi on üürileping sõlmitud üürniku kahjuks äramuutva tingimusega. Selles kontekstis on erinevad lepingulised konstruktsioonid sisuliselt samastatud.

3.3. MADALMAADE ÕIGUS

Ka Madalmaade õigussüsteemis tuntakse üldist lepinguvabaduse põhimõtet. Nii võivad ka siin võlasuhte pooled oma kohustused ja lepingulised suhted eelkõige ise kindlaks määrata (näit BW art 3:250). BW art 6:160 kohaselt võivad pooled võlasuhte kokkuleppel lõpetada.

BW art 3:40 lg 2 ja 3 kohaselt on tühised (*nietig*) imperatiivse seaduse sättega vastuolus olevad kokkulepped, välja arvatud juhul, kui seaduse eesmärgiks ei ole sellega vastuolus oleva tehingu kehtetus või kui seadusest enesest teisiti ei tulene. Erinevalt TsÜS regulatsioonist sätestab BW art 3:40 lg 2 täiendavalt, et tehingu vastuolu puhul seaduse sättega, mis kaitseb üksnes teise poole huve, ei ole tehing mitte tühine, vaid üksnes vaidlustatav (*vernietigbar*). BW art 3:40 lg 1 kohaselt on tühised ka tehingud, mis eksivad heade kommete või avaliku korra vastu. Üldise lepinguvabaduse piiri sätestab sarnaselt VÕS-ga BW art 6:2 lg 2, mille kohaselt poolte vahel tehinguga kehtestatud reeglit ei kohaldata, kui see oleks asjaolusid arvestades hea usu põhimõtte järgi vastuvõtmatu. Sisuliselt sama põhimõtet on korratud BW art 3:248 lg-s 2. BW art 3:44 alusel võib mh

⁵⁸ lähemalt W. Erman – H. P. Westermann. Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 9. Auflage. Aschendorff Münster. 1993 (edaspidi: Erman) Erman - Hefermehl. § 158 Rn 4 (S 378).

vaidlustada pettuse, ähvarduse või asjaolude ärakasutamisega tehtud tehingu, art 6:228 alusel ka eksimuse mõjul sõlmitud lepingu. BW art 3:49 kohaselt võib tehingu vaidlustada nii kohtuvälise tahteavaldusega kui kohtuotsusega.

Konkreetselt on tarbija kaitseks kehtestatud, et imperatiivsed on erinevaid tarbijalepinguid puudutavad sätted, mh tarbija õiguskaitsevahendeid puudutavad sätted teise poole lepingurikkumise puhuks. Nii on BW art 7:6 kohaselt tarbija kaitseks imperatiivsed näiteks tarbijalemüügi erisätted, art 7:468 kohaselt patsiendi kasuks raviteenuse osutamise lepingut reguleerivad sätted ja art 7:513 järgi reisilepingu sätted reisija kasuks. BW art 7A:1623b lg 9 järgi on tühised kokkulepped, mis eluruumi üürniku kahjuks muudavad seaduses sätestatud lepingu ühepoolse lõpetamise sätteid. Erinevalt Eesti seadusest ei ole töölepingu lõpetamist puudutavad sätted mitte täielikult imperatiivsed, küll on aga lepingu lõpetamisvabadust erinevate juhtumite jaoks oluliselt piiratud. Nii on BW art 7A:1639e lg 3 järgi tühine näiteks kokkulepe töölepingu automaatse lõppemise kohta töötaja abiellumisega, art 7A:1639h lg 7 järgi on tühised kokkulepped võimaluse kohta töölepingu lõpetamiseks töötaja haiguse või sõjaväeteenistuse ajal ning art 7A:1639j lg-te 5 ja 6 kohaselt osaliselt imperatiivsed sätted töölepingu korralise ülesütlemise tähtaegade kohta (kollektiivlepinguga võib neist aga siiski kõrvale kalduda). Tühised on BW art 7A:1639p lg 3 ja art 7A:1639q lg 3 järgi näiteks ka kokkulepped, millega jäetakse töölepingu ühe poole otsustada, kas töölepingu erakorraliseks ülesütlemiseks on mõjuv põhjus või mitte.

Kokkulepped lepingu lõpetamise õiguse kohta tüüptingimustes võivad olla vastuolus ka BW art-ga 6:233 ja seetõttu keelatud. Eesti seadusest eristab Madalmaade regulatsiooni sarnaselt BGB-ga mitu asjaolu. Esiteks on sätete rakendusala vähemalt keelatud tüüptingimuste loetelu puhul piiratud tarbijatega (BW art 6:236 ja 6:237). Teiseks ei loeta keelatud tüüptingimusi automaatselt tühiseks, vaid neid saab vaidlustada (art 6:233) (see on aga võimalik ka tahteavaldusega kohtuväliselt, art 6:246). Kolmandaks on sarnaselt BGB-ga jagatud näitlik loetelu keelatud tüüptingimustest kaheks – absoluutselt keelatud ehk nn must nimekiri (art 6:236) ja eeldatavasti keelatud ehk nn hall nimekiri (art 6:237). Seadusest tuleneva lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse välistamine või piiramine, kui tingimuste kasutaja rikub lepingut, sisaldub mustas nimekirjas (art 6:236 lit b). Samas

sisaldub tingimus, millega tingimuse kasutaja end lepingust vabastab, hallis nimekirjas (art 6:237 lit d). Hallis nimekirjas (art 6:237 lit 1) sisaldub ka üldine eelduslik keeld leppida tüüptingimustes kokku ülesütlemissihtajad selliselt, et tingimuste kasutaja jaoks on tähtaeg lühem. Tarbija kasuks näeb seadus ette keelu leppida kokku pikem ülesütlemissihtaeg kui kolm kuud.

BW tunneb sarnaselt TsÜS-ga ka tingimuslikke tehinguid, mh äramuutva tingimusega tehinguid (BW art 6:22). Seadusest endast ei tulene aga selgelt selle piiritlemine lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse andmise kokkulepeest. Küll sätestab BW art 6:24 tehingu lõppemise õiguslik tagajärgede osas tagasitaitmise sarnaselt lepingu ühepoolse lõpetamisega.

3.4. CISG

CISG art 6 tunnistas selgelt poolte õigust konventsiooni kohaldamine kokkuleppele välistada, sellest kõrvale kalduda või selle tingimusi muuta. Kokkulepe võib olla selgesõnaline või tuleneda lepingust vaikimisi⁵⁹. CISG ise lepinguvabadusele piire ei sea, st põhimõtteliselt võib ette näha nii lepingu lõpetamise aluseid, korra kui tähtajad, samuti võib konventsiooni sätete kohaldamine välistada või seda piirata. Samas näeb CISG art 4 teise lause lit a ette, et konventsioon ei reguleeri lepingu kehtivusega seotud küsimusi. Sellest tulenevalt lahendatakse lepingu kehtivuse küsimused rahvusvahelise eraõiguse üldiste reeglite järgi⁶⁰. Kui kohaldatavaks õiguseks on Eesti õigus, tuleb ka CISG järgse lepingu tingimuste kehtivust hinnata Eesti seaduse järgi, kui konventsioonist teisiti ei tulene. Kuna lepingu lõpetamise sätteid on konventsioonis endas reguleeritud, siis vastava õiguse kohta käivaid kokkuleppeid tuleb eeskätte hinnata siiski CISG enda järgi. See tuleneb selgelt ka CISG art 7 lg-st 2. Eelkõige võib kokkuleppe tühisuse küsimus kerkida, kui see on vastuolus heade kommetega või kui kokkulepe on muul viisil teravas vastuolus Eesti õiguse imperatiivsete ja oluliste õiguspõhimõtetega. Muuhulgas saab hinnata nii ka

⁵⁹ Herber – Czerwenka, art 6 Rn 9 (S 42 – 43).

⁶⁰ Herber – Czerwenka, art 4 Rn 11(S 33).

tüüptingimuste kehtivust. Kuna tegemist on ettevõtjate vaheliste müügilepingutega, siis tuleb tüüptingimuste kontrolli kohaldamisel olla siiski ettevaatlik (VÕS § 44).

3.5. PICC

PICC näeb lepinguvabaduses samuti üht olulist printsiipi. PICC art 1.1 sätestab selgelt, et pooltel on õigus sõlmida leping ja määrata selle sisu. PICC art 1.3 kohaselt võib lepingut muuta või selle lõpetada üksnes kokkuleppel või lepingu tingimuste alusel, kui PICC-st endast ei tulene teisiti. Piirangud üldisele lepinguvabadusele tulenevad art-st 1.4, mille kohaselt ei mõjuta PICC rahvuslike imperatiivsete sätete kohaldamist ega kehtivust, mida tuleb kohaldada rahvusvahelise eraõiguse normide järgi. PICC art 3.1 lit c kohaselt ei reguleerita PICC-s lepingute võimalikku vastuolu seaduse või heade kommetega⁶¹. PICC art 1.5 sätestab selgelt, et pooled võivad ka printsiipides toodud sätetest kokkuleppel kõrvale kalduda, kui PICC-st enesest teisiti ei tulene. Imperatiivseks sätteks on näiteks art 1.7, mis kohustab lepingupooli toimima kooskõlas hea usu (*good faith and fair dealing*) põhimõttega rahvusvahelises kaubanduses⁶². Lepingu lõpetamist reguleerivate sätete (art 7.3.1 – 7.3.6) puhul nende imperatiivsust ette nähtud ei ole. Seega võib eeldada, et erinevad kokkulepped selles valdkonnas on lubatud. See tuleneb ilmselt ka PICC rahvusvahelisest ja ärilisest iseloomust⁶³. Tegemist ei ole aktiga, mille eesmärk on reguleerida ka tarbijalepinguid, kuigi see ei ole välistatud⁶⁴. PICC tüüptingimusi reguleerivates sätetes (art 2.19 – 2.22) on selgelt keelatud vaid üllatuslike tüüptingimuste kasutamine (art 2.20). Võimalust lugeda mõni lepingutingimus üksnes tüüptingimusena keelatuks, printsiibid ei võimalda. Küll võib sõlmitud kokkuleppeid tühistada PICC art-te 3.4 - 3.20 alusel eksimuse, pettuse, ähvarduse ja jämeda ebaproportsionaalsuse (*gross disparity*) tõttu. PICC art 3:14 kohaselt vaidlustatakse tehing tahteavaldusega teisele poolele.

⁶¹ vt ka PICC komm art 3.1 (P 64).

⁶² vt ka PICC art 1.7 komm 3 (P 19).

⁶³ vt PICC preambula.

⁶⁴ PICC preambula komm 3 (P 2).

3.6. EUROOPA LIIDU ÕIGUS

Nagu juba eespool märgitud, ei ole Euroopa Liidus terviklikku süsteemi võlaõiguslike lepingute ega nende tagajärgede kohta. Põhiliselt on lepinguõiguse küsimusi reguleeritud erinevates tarbijakaitsealastes direktiivides konkreetsete valdkondade kaupa liikmesriikide kohustusena kehtestada ühes või teises valdkonnas vastav siseriiklik regulatsioon. Seda, et lepinguvabadust tunnustatakse Euroopa Liidus aga üldise printsüübina, kinnitavad tarbijakaitsealased direktiivid, millega on kehtestatud piiranguid lepinguvabadusele ühes või teises valdkonnas.

Nii tuleb näiteks tarbijakrediidi direktiivi 87/102/EEC⁶⁵ art 14 kohaselt tagada tarbija kaitseks direktiivi sätete alusel vastuvõetavate reeglite imperatiivsus. Muuhulgas puudutab see näiteks direktiivi art-s 8 tarbijale antud õigust tarbijakrediit igal ajal ennetähtaegselt tagasi maksta. Distantselepingute direktiivi 97/7/EC art 12 kohaselt tuleb muuhulgas tagada, et imperatiivselt reguleeritaks direktiivi art-s 6 ette nähtud tarbija võimalus lepingust põhjust avaldamata lahti öelda. Sama põhimõtte on ette nähtud finantsteenuste distantselepingute direktiivi 2002/65/EC⁶⁶ art-s 12, koduukselepingute 85/577/EEC direktiivi art-s 6 ja time – sharing’u direktiivi 94/47/EEC art-s 8. Elukindlustuse direktiivi 2002/83/EC⁶⁷ art 36 järgi tuleb tagada kindlustusvõtja õigus taganeda elukindlustuse lepingust vahetult pärast lepingu sõlmimist. Direktiivi iseloomu järgi on autori arvates tegemist ilmselgelt imperatiivse nõudega. Tarbijamüügi direktiivi 1999/44/EC art 7 kohaselt tuleb imperatiivselt tagada tarbijale õigus lõpetada leping müüja poolse olulise lepingurikkumise tõttu (art 5). Lepinguvabaduse piirangute osas on äärmiselt oluline ka ebaõiglaste lepingutingimuste direktiiv 93/13/EEC. Selle art 6 kohaselt tuleb tagada, et tarbijat ei seoks tüüptingimused, mis eksivad tarbija kahjuks hea usu põhimõtte vastu (art

⁶⁵ Council directive of 22 December 1986 for the approximation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning consumer credit (87/102/EEC). - OJ L 42, 12.2.1987, P 48.

⁶⁶ Directive 2002/65/EC of the European Parliament and of the Council of 23 September 2002 concerning the distance marketing of consumer financial services and amending Council Directive 90/619/EEC and Directives 97/7/EC and 98/27/EC. - OJ L 271/16, 9. 10. 2002. P 16 - 24.

⁶⁷ Directive 2002/83/EC of the European Parliament and of the Council of 5 November 2002 concerning life assurance. - OJ L345/1, 19.12.2002; P 1 - 51.

3). Direktiivi lisas on antud ka näitlik loetelu keelatud tüüptingimustest. Imperatiivselt kohustab direktiivi agentide tegevuse kohta⁶⁸ 86/653/EC art 19 agendi kasuks ette nägema agendilepingu korralise ülesütlelemise alused ja lepingu lõppemisel agendile makstava hüvitise.

3.7. PECL

PECL on kujundatud lepinguvabaduse põhimõttel. PECL art 1:102 lg 1 kohaselt on pooled vabad lepingut sõlmima ja selle tingimusi määrama. Seejuures peavad pooled aga arvestama hea usu ja ausa kauplemise põhimõtteid ja printsiipides imperatiivselt sätestatud norme. PECL-s sätestatu võivad pooled kokkuleppel välistada, kui sätestest endast teisiti ei tulene. Lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse osas vastaspoole lepingu rikkumise tõttu ei ole otsesõnu lepinguvabaduse piiranguid ette nähtud. Seejuures tuleb aga arvestada, et PECL art 1:101 lg 1 kohaselt on see mõeldud Euroopa lepinguõiguse üldsätetena, st erinevalt PICC-st ei ole see mõeldud kohalduma üksnes ettevõtjate vahelistele lepingutele⁶⁹. PECL art 1:103 kohaselt võib põhimõtteliselt leppida kokku PECL kohaldamise selliselt, et ka muidu lepingule kohaldatavaid rahvuslikke imperatiivseid norme täiendavalt ei rakendata, kuid üksnes juhul, kui muidu kohaldatava riigi õigusnormid seda võimaldavad. Arvestada tuleb ka rahvusvahelise eraõiguse järgi kohustuslikke norme (art 1:103 lg 2). PECL art 1:106 kohaselt tuleb printsiipe tõlgendada lähtudes neist endist ja sel alusel ületada ka lünkasid PECL rakendamisel ning ainult selle võimatuse korral lähtuma rahvuslikest normidest. PECL art 1:201 sätestab pooltele imperatiivse kohustuse toimuda hea usu põhimõtte järgi, mille järgi saab hinnata ka võimalikke kokkuleppeid PECL-s sätestatud õiguste piiramise või välistamise kohta⁷⁰.

PECL art 4:101 kohaselt ei sätesta PECL analoogiliselt PICC-ga reegleid lepingute kehtetusele seaduse- või heade kommete vastasuse tõttu. Samas võib PECL viimastest

⁶⁸ Council Directive 86/653/EEC of 18 December 1986 on the coordination of the laws of the Member States relating to self-employed commercial agents. - Official Journal L 382 , 31/12/1986 P. 0017 - 0021.

⁶⁹ Kriitiliselt PECL kohaldamisest tarbijalepingutele T. Wilhelmsson. Towards a (post)modern european Contract Law. – Juridica International, 2001, nr 6, lk 23-29.

tekstidest leida sätteid, mis seda teemat vähemalt osaliselt siiski puudutavad. Nimelt on PECL art-s 15:101 ette nähtud, et leping on kehtetu, kui see rikub põhimõtteid, mida tunnustatakse olulisena Euroopa Liidu liikmesriikide õiguskordades. PECL art 15:102 näeb PECL enda imperatiivsete sätete rikkumise kohta ette "kummist" regulatsiooni, mille järgi vastavalt asjaoludele otsustatakse, kas lugeda leping täielikult või osaliselt kehtivaks või kehtetuks või kas seda muuta, kui imperatiivsetest sättest endast teisiti ei tulene. PECL art-te 4:103 - 4:119 järgi saab lepingu tühistada eksimuse, pettuse, ähvarduse ja liigkasuvõtjaliku ärakasutamise tõttu. PECL art 4:112 kohaselt toimub tühistamine tahteavalduse edastamisega teisele poolele.

Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupi poolt on PECL jätkuna avaldatud PECL-st lähtuva projekt kaupade müügi lepingu reguleerimiseks Euroopa Liidus⁷¹. Projekti art 105 kohaselt on tegemist põhimõtteliselt dispositiivse regulatsiooniga, kui projekti sätetest teisiti ei tulene. Projekti art 105 lg-s 2 on aga rõhutatud, et imperatiivsed on tarbijamüügi erisätted. Nii näiteks on tarbijamüügi puhul art 404 lg-s 3 ette nähtud erireegel, mille kohaselt võib ostja lepingu ühepoolselt lõpetada ka müüjapoolse mitteolulise lepingurikkumise tõttu. Avaldatud on ka projekt agendi-, frantsiisingu ja distributsioonilepingu (*commercial agency, franchise and distribution*) reguleerimiseks Euroopa Liidus⁷². Projekti art 1:305 lg 2 kohaselt ei või nimetatud lepingute puhul piirata PECL järgi poolele kuuluvat õigust lõpetada leping ühepoolselt teise poole lepingurikkumise tõttu. Samuti on avaldatud projekt teenuse osutamise lepingute reguleerimiseks Euroopa Liidus⁷³. Selle projekti art 101 kohaselt kohaldub projekt erinevatele teenuse osutamise lepingutele, välja arvatud tööleping. Ka selles toodud reeglid ei ole sätestatud imperatiivselt. Lepingu lõpetamise õiguse suhtes sõlmitavatele kokkulepetele ei ole otse piiranguid ette nähtud, kuigi näiteks projekti art 710 lg-t 4 võib lugeda keeluks laiendada teenuse osutaja õigust lõpetada tervishoiuteenuse osutamise leping ühepoolselt kohustuste rikkumisel patsiendi poolt.

⁷⁰ Vt lähemalt Lando, lk 8 – 9.

⁷¹ Projekt seisuga 12. mai 2003. Välja töötanud Utrechti müügiõiguse töögrupp. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.sgecc.net/index.php?subsitem=subsitem_4 (3. juulil 2003).

⁷² Projekt seisuga 21. mai 2003. Välja töötanud Amsterdami töögrupp. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.sgecc.net/index.php?subsitem=subsitem_4 (3. juulil 2003)

⁷³ Projekt seisuga 23. mai 2003.

Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.sgecc.net/index.php?subsitem=subsitem_4 (3. juulil 2003).

PECL art 4:110 sisaldab ka võimaluse tühistada tüüptingimus, millega hea usu ja ausa kauplemise põhimõtte vastaselt kaasneb õiguste ja kohustuste tasakaalu oluline rikkumine teise lepingupoole kahjuks. Erinevalt EL vastavast direktiivist ei piirdu regulatsioon üksnes tarbijatega ning tegemist on imperatiivse normiga⁷⁴.

Sarnaselt TsÜS-ga näeb ka PECL (art 16:103 lg 2) ette lepingu lõppemise äramuutva tingimuse saabumise puhuks. Ka siin ei ole võimalikke konflikte lepingu ühepoolse lõpetamise õigusega täpsemalt reguleeritud.

3.8. HINNANG EESTI ÕIGUSSÜSTEEMILE

3.8.1. Lepinguvabadus kui üldine põhimõte

Nagu eelnevast võrdlusest nähtub, ei erine erinevad õigussüsteemid lepinguvabaduse tunnustamise osas üksteisest oluliselt. Eesti õigus ei ole selles suhtes erandlik. Seadus tunnustab üldiselt põhimõtet, et võlaõigusliku lepingu pooled võivad lepingu kokkuleppel alati lõpetada (VÕS § 13 lg 1 ja § 207). See põhimõte ei ole Eestis uus ning on samamoodi tunnustatud ka teiste riikide õigussüsteemides. Autori arvates ei ole ette näha, et see põhimõte oleks aegunud või et kusagilt nähtuks tendents lepinguvabaduse sedavõrd drastiliseks piiramiseks, et ka selliseid kokkuleppeid iseenesest välistama hakataks. Nii võib kehtivat regulatsiooni lugeda optimaalseks. Üldiselt tunneb meie seadus lepinguvabaduse raames ka poolte õigust leppida ise kokku alused, millal lepingu võib ühepoolset lõpetada, olgu selleks siis teise poole kohustuste rikkumine, lepingut lõpetada soovivast poolest endast tulenev põhjus või pooltest sõltumatu asjaolu. Ka selline süsteem on üldiselt tunnustatud. Poolte privaatautonomiat austades tuleks kindlasti seda regulatsiooni säilitada. Teistes õigussüsteemides ega teadaolevates harmoniseerimiskavades ei ole märgata tendentsi välistada põhimõtteliselt õigus sõlmida kokkuleppeid lepingu ühepoolse lõpetamise aluste kohta.

3.8.2. Lepinguvabaduse piirangud lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse kohta

Sarnaselt teiste õigussüsteemidega ei ole ka Eestis lepinguvabadus lepingu ühepoolse lõpetamise küsimuste osas piiramatu. Nii ei või teatud juhtudel lepingu ühepoolse lõpetamise õigust ilma mõjuva põhjuseta kokku leppida, samuti ei või välistada ega piirata seadusest tulenevat lepingu ühepoolse lõpetamise õigust. Piirangud kehtivad Euroopa Liidu direktiivide järgi erinevate tarbijalepingute puhul, aga ka selliste lepingute puhul nagu eluruumi üürileping, tööleping ja kindlustusleping, kus eeldatakse poolte ebavõrdsust ja nähakse ette “nõrgema” poole kaitse. Piirangud võivad tuleneda monopoolsetele ettevõtjatele lepingute lõpetamiseks ka konkurentsioigusest. Euroopa õigusruumis on sellised lepinguvabaduse piirangud reeglits ning pigem võib prognoosida ettevõtjate ja tarbijate suhetes lepinguvabaduse edasist piiramist ka tulevikus, mitte vastupidi. Üldine lepinguvabaduse põhimõte ja seadusest tulenevad piirangud sellele on autori arvates Eesti seaduses mõistlikult tasakaalustatud, säilitades piisava majandusvabaduse ja teisalt kaitstes ka tarbijaid ebaõiglaste kokkulepete eest. Piirangud kehtivad põhiliselt füüsilisest isikutest tarbijate kasuks ning lepingute puhul, kus ilma selliste piiranguteta võidaks inimeste suhetes ettevõtjatega, üürileandjatega või tööandjatega nende majanduslikku iseseisvust või sotsiaalset turvatunnet eluruumi kasutamise, töökoha säilimise või kindlustatuse säilimise vastu oluliselt kahjustada. Probleemiks võib Eestis saada eelkõige seaduse rakendamine, kuna võlaõigusseaduse jõustumiseni oli kokkuleppevabadus osalt oluliselt laiem (näiteks kindlustuslepingu puhul puudusid piirangud üldse), teisalt ei tunnustatud lepingu lõpetamise õiguse suhtes kokkuleppevabadust näiteks ei eluruumi üürilepingu ega töölepingu puhul. Üldised piirangud lepinguvabadusele on nii teoorias kui kohtupraktikas senini suures osas põhjalikumalt läbi töötamata. Võlaõigusseaduse küllalt komplitseeritud süsteem üldisest lepinguvabadusest ja piirangutest konkreetsete õigusinstituutide kohta vajab sissetöötamiseks kahtlemata aega. Vaidlusi võib tekitada ka see, et seaduses on sätestatud lepinguõiguse kohta minimaalselt absoluutselt imperatiivseid sätteid, st sätteid, millest igasugune kokkuleppel kõrvalekaldumine on tühine. Enamus imperatiivseid sätteid

⁷⁴ Vt lähemalt Lando, lk 1.

on imperatiivsed relatiivselt ühe poole kasuks, st ühe poole kahjuks ei tohi sättest kõrvale kalduda. See võib omakorda tekitada vaidlusi selle üle, kas seadusest erinev kokkulepe kahjustab teist poolt või mitte. Omaette raskuspunktiks on VÕS § 5 järgi imperatiivsete sätete “äratundmine”, kui imperatiivsust sõnaselgelt seaduse tekstis väljendatud ei ole, kuid see tuleneb sätte olemusest. Nagu edasisest analüüsist nähtub, võib küsimus olla kohati päris raske. Siinkohal võib teha väikese etteheite seadusandjale, et kindlalt imperatiivsed sätted oleks võinud seaduse tekstis veelgi selgemalt esile tooma ning seadust võiks edaspidi vastavalt täpsustama. Vaatamata sellele etteheitele ei ole autori arvates mingeid põhimõttelisi muudatusi lepinguvabaduse küsimuses õiguslikus regulatsioonis siiski vaja teha.

Sarnaselt enamuse teiste Euroopa maadega eristatakse Eesti õiguses individuaalkokkuleppeid tüüptingimustega lepingutest. Eristamise aluseks on lähtekoht, et individuaalselt lubatud kokkulepped ei pruugi olla lubatud lepingutes, kus majanduslikult tugevam pool dikteerib jõupositsioonilt lepingutingimused sisuliselt ühepoolselt ja kasutab nii ära oma paremat positsiooni lepingu sõlmimisel. Nii on ette nähtud, et teist lepingupoolt võrreldes tingimuste kasutajaga ebamõistlikult kahjustavad või ka näiteks üllatuslikud või raskestimõistetavad kokkulepped ei seo teist poolt, st on tühised või neid ei loeta lepingu osaks. Seaduses on toodud keelatud tüüptingimuste näitlik loetelu, mis on märksa pikem Euroopa Liidu poolt nõutavast. Erinevalt näiteks Saksa ja Madalamaade seadustest kohaldatakse näitlikku loetelu ka ettevõtjate vahelistele lepingutele (küll reservatsiooniga, et tingimuse kasutaja võib tõendada, et tingimus ei ole ebamõistlikult kahjustav). Eesti seaduses ei ole erinevalt Saksa ja Madalmaade seadustest ette nähtud ka ulatuslikku lepingute eriliikide välistamist tüüptingimustega lepingute üldise regulatsiooni mõjualast. Keelatud tüüptingimused on tühised, ilma et kohtus peaks nõudma nende kehtetuks tunnistamist või tingimust tahteavaldusega vaidlustama (nagu näiteks Madalmaades). Keelatud tüüptingimused sisalduvad ühtses loetelus koos absoluutse kehtetuse tagajärjega, puudub võimalus hinnatateatud tingimuste kehtivust, st tingimusi pole jagatud “musta” ja “halli” nimekirja vahel nagu seda on tehtud Saksamaal ja Madalmaades. Eelnevast nähtub, et Eesti seadus on paljuski rangem, kui Euroopa Liidu direktiiv seda ette näeb ja mitmes osas rangem ka teiste riikide seadustest. Selle

õigustatusele peab andma küsimuse aeg. Kuna enne VÕS jõustumist Eestis praktiliselt puudus seaduse tasemel tüüptingimuste sisuliselt erinev käsitlemine individuaalkokkulepetest ja ka vastav kohtupraktika, on vara ennustada, kuidas tegelik praktika selles vallas kujuneb ja kas tüüptingimuste tõlgendamisel eelistatakse lepinguvabadust ja tingimuste kasutajat või tõlgendatakse seadust laiendavalt teise poole kasuks ja lepinguvabadust piiravalt. Seadusandja on tüüptingimuste reguleerimisel selgelt eelistanud tarbijate huvisid ettevõtjate omadele. Autori arvates on VÕS valikud vähemalt tänases kontekstis õigustatud. Põhiargumendiks sellele võiks olla, et mitmete lepinguliste suhete puhul (näiteks kindlustuslepingud või lepingud näiteks kommunaalteenuste osutajatega) on reaalne tarbijakaitseseni paljuski puudunud. Tulevikku silmas pidades ja kohtupraktika kujunedes võiks aga kaaluda keelatud tüüptingimuste seaduses toodud loetelu lühendamist ja kohtu otsustusvabaduse laiendamist, mh võib perspektiivis kaaluda ka "musta" ja "halli" nimekirja eristamise võimalust. Probleemiks võib saada ka keelatud tüüptingimuste kasutamise efektiivne takistamine, mistõttu on vaja täiendada tsiviilkohtumenetluse seadust erisätetega, luua ettevõtjatele, tarbijatele ja tarbijakaitsjatele üldiselt ja lihtsalt kättesaadav ning loogiliselt ülesehitatud süsteem kohtupraktika kohta keelatud tüüptingimuste osas ja tagada efektiivselt, et ettevõtjad seadust ei rikuks.

Lepinguvabaduse regulatsioonil on kindlasti olemas ka põhiseaduslik mõõde. Ühelt poolt tuleb tagada ettevõtlusvabadus, sh lepingute sõlmimise vabadus ja omandi kaitse ettevõtjatele majandustegevusega tegelemiseks (näit Põhiseaduse⁷⁵ §-d 19, 31 ja 32). Teisalt tuleb tagada samad õigused ka väikettevõtjatele, piirates selleks näiteks konkurentsialase reeglistikuga suurettevõtjate ettevõtlusvabadust ja omandi kaitset. Põhiseaduse 13 lg 1 ja 14 kohaselt peab riik kaitsma seadusega kõiki ja igäühte. Põhiseaduse § 19 lg 2 järgi peab igäüks oma õiguste ja vabaduste kasutamisel ning kohustuste täitmisel austama ja arvestama teiste isikute õigusi ja vabadusi ning järgima seadust. Põhiseaduse § 25 kohaselt tuleb tagada igäühele õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamine. Põhiseaduse § 29 tagab õiguse valida vabalt tegevusala, keelu tahte vastasele töötamisele ja töötingimuste riigi kontrolli all hoidmise kohustuse. Sellest kõigest nähtub selgelt riigi põhiseaduslik kohustus tagada ühelt poolt küll lepinguvabadus, kuid jälgida

tuleb ka seda, et vabadust teiste inimeste kahjuks ei kuritarvitataks. Ka see ülesanne on kehtivas seadusandluses autori arvates küllalt optimaalselt lahendatud.

Eelneva põhjal võib autori arvates asuda seisukohale, et lepinguvabaduse piirangud Eesti seadusandluses on üldiselt mõistlikud. Võrdlemisi tasakaalustatud on ka ettevõtjate huvid majandusvabaduse ning tarbijate (laiemas tähenduses) huviga oma õiguste kaitse tagamise vastu lepingulistest suhetes. Seadusandja tehtud valikud vastavad üldjoones Euroopa õigustraditsioonile ja arengutele. Edasise võimaliku tarbijate õiguste suurendamise puhul seaduses tuleb aga tähelepanelikult jälgida, et huvid tasakaalust välja ei läheks. Otseselt autori arvates suuremaid muudatusi lepinguvabaduse piiramise üldistes küsimustes vähemalt lähemas perspektiivis ei vaja. Ainsaks "murelapseks" võib olla tüüptingimuste regulatsioon, mida tuleks vajadusel muutuvatele oludele kohandada ja "äärmuslike" kohtutõlgenduste saamisel võib - olla ka tarbijakaitse ulatust seal vähendada. Seda ei ole aga kindlasti vaja teha enne, kui on tekkinud mingi ühtne praktika seaduse kohaldamisel ja on näha, kas ja millisesse suunda seadusest arusaamine kaldub. Samuti võib kaaluda mõningate seaduse sätete puhul vajadust täpsustada, kas tegemist on imperatiivse õigusega või mitte.

3.8.3. Kaitse seadusega vastuolus olevate kokkulepete realiseerimise eest

Seadusevastaste kokkulepete realiseerimise vastane süsteem on Eestis seaduste tasemel küllalt efektiivne, tagamaks, et seadusega vastuolus olevat kokkulepet täitma ei pea ja sellest negatiivseid tagajärgi (näiteks trahvi maksmise kohustust) ei tulene. Kui mingi kokkulepe on seaduse imperatiivse normiga vastuolus, siis on see TsÜS § 87 alusel reeglina tühine algusest peale ning seda sõltumata sellest, kas kohtus on taotletud tehingu kehtetuks tunnistamist või tühisuse tuvastamist. Oluline on vaid see, kas seaduse säte, mille vastu eksitakse, on oma eesmärgilt selline, et selle rikkumise tagajärjena on seadusandja soovinud näha tehingu tühisust või mitte. Sellest tõlgenduslikust problemaatikast aitab enamasti aga üle seaduse enese tekst. VÕS erinevates sätetes, mis on

⁷⁵ Eesti Vabariigi põhiseadus, rahvahääletusel vastu võetud 28. 06. 1992.

selgelt imperatiivsed, on seda väljendatud nimelt üheselt seadusest kõrvalekalduva kokkuleppe tühisuse kui tagajärje kaudu. Kokkulepped, mis on sõlmitud teise poole eksimust või lepingu sõlmimise raskeid asjaolusid ära kasutades või koguni pettuse, vägivalda või ähvarduse abil, saab kahjustatud lepingupool tühistada ja ennast lepingust tagasiulatuvalt vabastada tahteavaldusega teisele poolele. Hagi kohtusse selleks esitama ei pea. Eesti süsteem kaitseks seadusevastaste kokkulepete eest vastab Euroopa kaasaegsetele arusaamadele. Probleemiks võib aga olla kohtupraktika ja juristide mentaliteedi muutmine seoses lepingu kehtetuse vaidlustega, mis praktikas tähendab senini tihtipeale arusaamist, et kohtusse tuleb esitada hagi lepingu kehtetuks tunnistamiseks. Ka siin peab näitama aeg, kuidas uus süsteem reaalses elus toimima hakkab.

3.8.4. Lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse andmise kokkuleppe eristamine lepingu sõlmimisest äramuutva tingimusega

Tuleb tõdeda, et Eesti seaduses ei ole lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse andmise kokkulepet selgelt eristatud lepingu äramuutva tingimusega sõlmimise kokkuleppest. Samas pole seda õigusakti tasemel tehtud ka teistes käsitletud õigussüsteemides. Imselt pole aga tegemist sedavõrd olulise õigusliku küsimusega, mida ei saaks lahendada vajadusel kohtupraktikas. Kuigi selliseid probleeme võinuks tekkida ka varasema õiguse alusel, pole autorile sellelaadseid kohtuvaidlusi ometi teada, mis samuti näitab, et tegemist ei ole aktuaalse probleemiga. Kuna õiguslikud tagajärjed ei ole sarnaste instituutide puhul VÕS ja TsÜS järgi tingimata ühesugused, tuleb Eesti kohtupraktikal arvatavasti nende küsimustega varem või hiljem siiski tegeleda. Autori arvates puudub otsene vajadus seaduse muutmiseks ning vajalikud suunised asjade lahendamiseks peaksid olema seadusest tuletatavad.

3.8.5. Vahekokkuvõtte

Kokkuvõttes võib Eesti õiguse kohta kokkuleppevabaduse suhtes lepingute lõpetamise osas märkida, et seadus vastab põhiosas Euroopa õiguse traditsioonidele ja Euroopa Liidu nõuetele ning tagab nii majandusvabaduse kui tarbijate huvide kaitse. Seaduse muutmine ei ole hädavajalik ja soovitavad muudatusedki puudutavad üksnes detailküsimusi. Praktikas peab aga ära ootama kahe põhimõtteliselt uue õigusliku lähenemise omaksvõtu: lepinguid reguleerivate sätete üldise dispositiivsuse (ja sellega seoses vajaduse tuvastada igal konkreetsel juhul normi imperatiivsus) ning tüüptingimustega lepingute erineva käsitlemise individuaallemingutest.

4. LEPINGU LÕPETAMINE PÕHJUST AVALDAMATA

4.1. ÜLDINE VÕIMALUS LEPING ÜHEPOOLSELT LÕPETADA

4.1.1. Eesti õigus

4.1.1.1. Üldiselt

Tulenevalt lepingu täitmiseks kohustuslikkuse põhimõttest (VÕS § 8 lg 2) ei ole võimalik sõlmitud lepingut reeglina enne lepingu täitmist või tähtajalise lepingu puhul enne tähtaja möödumist ühepoolset lõpetada. Erandiks on tähtajatud kestvuslepingud, mida saab korraliselt üles öelda, samuti mitmed tarbijalepingud, mille tarbija saab lõpetada vahetult pärast lepingu sõlmimist. Muul juhul saab lepingu ühepoolset lõpetada põhiliselt üksnes teise poole kohustuste olulise rikkumise tõttu või muul mõjuval põhjusel.

Esmapilgul ühtsest ja selgest reeglist on siiski mitmeid olulisi erandeid, kui seadus lubab kõigele vaatamata ühel lepingupoolel otsustada ühepoolset, kas ta soovib lepingut täita või sellest loobuda. Neil juhtudel võib lepingu ühepoolset lõpetada reeglina põhjust avaldamata ning selliselt saab lõpetada lepinguid ka enne lepingu täitmist või tähtajalise kestvuslepingu tähtaja möödumist. Sellised õigused on lepingupoolele antud erinevalt: kas absoluutselt, teatud aja möödudes või teatud hüvitise maksmise vastu.

4.1.1.2. Õigus lõpetada leping igal ajal

Lepingu ühepoolse lõpetamise õigus sõltumata põhjusest on võlaõigusseaduses kõige ulatuslikumalt antud arvelduslepingu järgi käsundiandjale (VÕS § 720) ja tervishoiuteenuse osutamise lepingu järgi patsiendile (VÕS § 772 lg 2). Tingimusteta on tarbijale antud võimalus igal ajal lõpetada ka liitumisleping telekommunikatsiooniteenuse

kasutamiseks (telekommunikatsiooniseaduse⁷⁶ § 30 lg 5). Kindlustusvõtja võib igal ajal üles öelda elukindlustuslepingu (VÕS § 536) nagu ka ravikindlustuslepingu (VÕS § 561⁷⁷). Võlaõigusseaduse § 400 lg 1 annab laenusaaajale õiguse igal ajal üles öelda muutuva intressimääraga laenuleping, § 401 lg 3 alusel saab sama väita ka muude krediitdilepingute kohta. Kuigi VÕS § 400 pealkirjas on lepingu lõpetamise õigust nimetatud “erakorraliseks ülesütlemiseks”, ei vasta see autori arvates ilmselt täpselt paragrahvi sisule. Sättes endas ei nõuta lepingu lõpetamiseks ei mõjuvat põhjust ega selle avaldamist. Tarbija õiguse täita tarbijakrediitdileping ennetähtaegselt ja saavutada seeläbi sisuliselt lepingu ennetähtaegne lõpetamine, sätestab ka VÕS § 411. Töölepinguseaduse § 80 võimaldab töötajal lõpetada ennetähtaegselt põhjust märkimata ka tähtajaline tööleping. Samas ei näe sellist võimalust ette TLSE, st tähtajalise töölepingu saab lõpetada üksnes erakorraliselt. Füüsilisest isikust elektritarbijal on võimalik põhjust avaldamata üles öelda tähtajaline võrguleping elektrituruseaduse⁷⁸ § 91 lg 6 alusel ja elektrimüügileping elektrituruseaduse § 92 lg 6 alusel.

4.1.1.3. Õigus lõpetada leping pärast määratud tähtaja möödumist

Seaduses on sätestatud ka juhtumeid, kui tähtajalise lepingu saab enne tähtaja möödumist ühepoolset lõpetada, kui leping on kestnud teatud aja. Nii võib tarbijast käendaja tähtajalise käenduslepingu üles öelda viie aasta möödumisel lepingu sõlmimisest (VÕS § 154 lg 1). Kindlustusvõtja võib VÕS § 469 kohaselt öelda põhjusta avaldamata üles ka tähtajalise kindlustuslepingu (v.a elukindlustus- ja ravikindlustuslepingu, mille saab igal ajal üles öelda), kui leping on kestnud vähemalt viis aastat. Võlaõigusseaduse § 630 lg 3 järgi võib käsundisaaja üles öelda tähtajalise käsunduslepingu, mis on kestnud vähemalt viis aastat. Füüsilisest isikust elektritarbijal on võimalik öelda elektrimüügileping ka selle tähtajalisuse korral üles põhjust avaldamata elektrituruseaduse § 92 lg 5 alusel kahe aasta möödumisel. Siin on ilmne vastuolu VÕS § 234 lg-ga 3, mis tagab tarbijale nii energia kui

⁷⁶ Telekommunikatsiooniseadus. 09. 02. 2000. - RT I 2000, 18, 116; 2003, 23, 136.

⁷⁷ VÕS § 561 lg 1 teises lauses on autori arvates tegemist ilmse kirjaveaga, kui räägitakse kindlustusandja õigusest lühemaks kui aastaks sõlmitud ravikindlustuleping igal ajal üles öelda. Lähtudes paragrahvi eesmärgist ja pealkirjast on ilmne, et mõeldud on kindlustusvõtja ülesütlemisõigust.

muu sarnase varustamise lepingu puhul selge ja imperatiivse ühtse ülesütleamise õiguse. Autori hinnangul võiks seadusandja eelistada tarbijat soodustavat lähenemist ja muuta elektrituruseadust võlaõigusseadusest lähtudes.

4.1.1.4. Õigus lõpetada leping hüvitise maksmisega

Eri grupi moodustavad lepingud, mille seadus võimaldab enne täitmist või enne tähtaja möödumist ühepoolselt lõpetada, kuid kohustab lepingu lõpetanud poolt maksma teisele poolele ühel või teisel viisil hüvitist. Nii annab VÕS § 655 tellijale igal ajal töövõtulepingu ülesütlemissõiguse, kuid sellega kaasneb töövõtjale lepingu lõpetamisega tekitatud kahju hüvitamise kohustus. Sama kehtib VÕS § 782 lg 1 ja 2 järgi veose saatja jaoks kaubaveolepingu puhul ning VÕS § 845 järgi reisija jaoks reisijaveolepingu puhul. Ka pakettreisilepingu võib reisija VÕS § 874 lg 1 kohaselt igal ajal enne reisi algust ühepoolselt lõpetada, kuid reisikorraldaja võib sel juhul nõuda mõistlikku hüvitist (VÕS § 874 lg 2). Hoiuleandja võib hoiulepingu lõpetada sõltumata selle tähtajalisusest igal ajal lõpetada, kuid peab hüvitama hoidjale kulud, mida see tulevast hoidmist arvestades on kandnud (VÕS § 889). Probleemaatiline on VÕS §-s 904 sisalduv regulatsioon, mille lg 2 kohaselt on hoiuleandjal õigus nõuda ka laolepingu raames hoiule antud asi igal ajal välja, kuid sama paragrahvi lg 1 kohaselt peab lepingu enese erakorraliseks ülesütleamiseks olema mõjuv põhjus. Sätteid koos tõlgendades on autori arvates ainuvõimalik lähenemine, et hoiule antud asja saab hoiule andja igal ajal kätte, kuid leping kehtib ise ja lepingujärgseid kohustusi peab ta täitma (eelkõige tasu maksma) kuni lepingu ülesütleamiseni.

4.1.1.5. Kokkuleppevabaduse piirid

Kokkuleppevabadus seadusest tuleneva lepingu lõpetamise õiguse välistamiseks või piiramiseks ei ole suur. Imperatiivne on selgelt tarbijast käsundiandja õigus lõpetada arveldusleping (VÕS § 721) ja patsiendi õigus lõpetada tervishoiuteenuse osutamise leping

⁷⁸ Elektrituruseadus. 11. 02. 2003. - RT I 2003, 25, 153.

(VÕS § 773), samuti laenusaja õigus lõpetada muutuva intressimääraga laenuleping (VÕS § 400 lg 3). Imperatiivsed on ka VÕS §-d 536 ja 561, mis annavad kindlustusvõtjale õiguse lõpetada elukindlustus- ja ravikindlustuslepingu (VÕS § 427 lg 1). Töötaja kahjuks ei ole võimalik kokkuleppel kõrvale kalduda TLS §-s 80 töötajale antud õigusest tähtajalise töölepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks ilma mõjuva põhjusega. Võlaõigusseaduse § 142 lg 6 kohaselt on imperatiivne VÕS § 154 lg 1, mis annab tarbijast käendajale õiguse tulevase kohustuse tagamiseks sõlmitud tähtajalise käenduslepingu ülesütlemiseks, samuti VÕS § 469, mis võimaldab lõpetada tähtajalise kindlustuslepingu. Võlaõigusseaduse § 882 järgi on selgelt imperatiivne VÕS § 874 lg 2, mis annab reisijale õiguse pakettreisilepingu ülesütlemiseks.

Selgelt imperatiivselt on elektrituruseaduses sätestatud füüsilisest isikust elektritarbija õigus öelda üles võrguleping (elektrituruseaduse § 91 lg 7). Elektrituruseaduse § 91 lg-ga 7 analoogilist sätet ei ole aga § 92 lg 5 ja 6 kohta, mis annavad füüsilisest isikust elektritarbijale õiguse elektrimüügilepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks. Samas tuleneb autori arvates elektrituruseaduse § 92 lg 5 ja 6 imperatiivsus nii elektrituruseaduse enese regulatsioonipõhimõtetest (suures osas on tegemist imperatiivsete avalik – õiguslike nõuetega) kui ka sätte tarbijakaitselisest eesmärgist. Sätte imperatiivseks lugemisele aitab kaasa ka VÕS § 234 lg 3 imperatiivsus. Ka telekommunikatsiooniseaduses pole sõnaselgelt märgitud, kas § 30 lg 5 on imperatiivne või mitte, kuid seda võib seaduse olemusest lähtudes eeldada.

Vaieldav on VÕS § 630 lg 3 imperatiivsus, mis annab käsundisaajale õiguse lõpetada ennetähtaegselt enam kui viieks aastaks sõlmitud käsundusleping. Seaduses ei ole selle normi imperatiivsust otse sätestatud, kuid autori arvates tuleneb see sätte olemusest. Nimelt kaitstakse selle normiga pooli ebamõistlikult pika ja koormava lepingulise seotuse eest lepingutes, kus isiklik element on äärmiselt oluline.

Vaieldav on ka VÕS §-s 655 sätestatud tellija töövõtulepingu igal ajal ütlemissõiguse imperatiivsus. Otseselt ei ole seda sätet seaduses imperatiivsete normina nimetatud ning

seada isegi mitte tarbijatöövõtu suhtes⁷⁹. Sätte eesmärgiks saab pidada tellijale suveräänse õiguse tagamist otsustamaks, kas ta tellib töö või mitte ning kas ta tahab, et töö lõpuni tehtaks või mitte. Tellija õigused on sättes tasakaalustatud töövõtja õigusega saada hüvitatud tehtud kulutused ning ka saamata jäänud tulu. Eriti ettevõtjate vaheliste lepingute puhul tuleks autori arvates eeldada, et VÕS § 655 on oma põhiosas dispositiivne ja võimaldab seaduses sätestatud erinevaid kokkuleppeid. Nii peaks kindlasti olema lubatud kokkulepped töövõtja saadava hüvitise või selle välistamise või piiramise suhtes, aga ka tellija ülesütlemisõiguse kasutamise tähtaja ja korra kohta. Võimalik peaks olema ülesütlemisõiguse piiramine näiteks üksnes mõjuva põhjusega või piiranguga tähtaja suhtes, millal seda saab teostada. Samas ei saa autori arvates lugeda lubatuks ülesütlemisõiguse täielikku ja tingimusteta välistamist, kuna tegemist on tellija ühe põhilise õigusega töövõtulepingu suhtes ja sundida teda vastu võtma tööd, mida ta ei vaja, oleks vähemalt majanduslikult ebaotstarbekas. Ilmselt sõltub VÕS § 655 imperatiivsuse ulatus ka lepingu hinnast, olemusest, poolte huvidest ja professionaalsusest jm lepinguga seotud asjaoludest.

Sama mis töövõtulepingu kohta, kehtib põhimõtteliselt ka VÕS § 782 lg-s 1 veose saatjale antud veolepingu ülesütlemisõiguse välistamise või piiramise suhtes. Kui saatja ei ole enam huvitatud kauba saatmisest esialgselt kokkulepitud kohta ja kaupa ei ole võimalik mujale ümber suunata, peab tal olema võimalik leping lõpetada, st § 782 lg 1 kohaldamise täielikku välistamist ei saa autori arvates lubatuks pidada⁸⁰. Autori arvates on vähemalt osaliselt imperatiivne ka reisijaveo kohta käiv VÕS § 845, kuigi ka see ei ole otse kaetud §-ga 853. Ka reisijaveolepingu puhul peab olema tagatud, et reisijat tema tahte vastaselt ei veetaks. Samas peaksid siingi olema lubatud kokkulepped vedajale makstava hüvitise või selle piiramise või välistamise kohta või ülesütlemise aluste piiramine mõjuva põhjusega. Sarnane peaks autori arvates olema ka VÕS §-de 889 ja 904 tõlgendamine, st asja hoiuleandjal peaks sõltumata hoiutähtaja kokkuleppimisest olema õigus oma asi hoidjalt igal ajal tagasi saada. Kuna hoidja asjast kasu ei saa, ei saa tal hoidmise vastu olla muud huvi kui hoiutasu saamine ning seetõttu ei ole asja tagastamine tema jaoks ülemäära

⁷⁹ VÕS § 657 lg 1 kohaselt on imperatiivsed tarbija kasuks vaid õiguskaitsevahendeid puudutavad sätted.

⁸⁰ Hoolimata sellest, et VÕS § 782 ei ole sätestatud imperatiivsena ka tarbijast saatja jaoks VÕS § 809 lg-s 1.

koormav. Siingi peaksid olema võimalikud kokkulepped (eelkõige laolepingu puhul) ülesütlemisõiguse aluste piiramise ning õiguse kasutamise tähtaja ja korra kohta, samuti hoidjale makstava hüvitise või selle välistamise või piiramise kohta.

Täiendavad piirid lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse välistamisele ja selle piiramisele või selle kasutamise korrale ja tähtaegadele võivad tüüptingimustega lepingutele tuleneda VÕS §-st 42, kui mõni kokkulepe kahjustab teist poolt ebamõistlikult. Muuhulgas on VÕS § 42 lg 3 p 29 kohaselt keelatud tüüptingimus, millega antakse tingimuse kasutajale õigus lõpetada leping põhjust avaldamata, kui samasugust õigust ei anta teisele lepingupoolele.

4.1.2. Saksa õigus

Ka Saksa õiguses ei tunnistata üldiselt poole võimalust sõlmitud leping oma soovi järgi lõpetada, kui selleks ei tulene alust seadusest või lepingust endast. Sõlmitud leping seob pooli, st kehtib *pacta sunt servanda* põhimõte⁸¹. Üldiseks erandiks on tähtajatud kestvuslepingud, mida saab reeglina korraliselt üles öelda ja tarbijalepingud, mille puhul on seadusega tarbijale antud lepingu sõlmimise järel kohene tagasikutsumisõigus. Muul juhul saab lepinguid ühepoolset lõpetada vaid teise poole kohustuste olulise rikkumise tõttu või muul mõjuval põhjusel.

Siiski on seaduses ka mõningad erandid, mis võimaldavad lepingu ka enne täitmist või tähtaja möödumist ühepoolset lõpetada põhjust avaldamata. Nii annab BGB § 489 laenusaaajale õiguse laenuleping igal ajal üles öelda, kuid loomulikult tuleb laen siis ka kohe tagasi maksta. BGB § 489 lg 4 kohaselt ei või seda laenusaaaja õigust lepinguga välistada ega piirata.

⁸¹ O. Palandt. Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz (Auszug), Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Fernabsatzgesetz, Verbraucherkreditgesetz, Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften, Gesetz über die Veräußerung von Teilnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechtegesetz - TzWrG), Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratsverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz. 61. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2002 (edaspidi: Palandt).

Palandt - Heinrichs. Einf v § 145, Rn 4a (S 147).

BGB § 624 järgi võib töötaja või muu teenuse lepingu järgi kohustatud isik öelda üles teenistuslepingu, mis on sõlmitud poole eluajaks või tähtajaga üle viie aasta, viie aasta möödumisel. Üldise arvamuse järgi on säte imperatiivne⁸². Tähtajalise töölepingu järgi ei ole töötajal muul juhul ilma mõjuva põhjuseta õigus lepingut üles öelda. BGB § 627 järgi võib teenistuslepingu (mis ei ole tööleping) ka põhjust avaldamata lõpetada, kui tegemist on nn kõrgemat liiki teenustega (*Dienste höherer Art*) ja poolt vahel on eriline usaldussuhe. Siia kuuluvad näiteks lepingud arsti, advokaadi, maksunõustaja või audiitoriga⁸³. Säte on põhimõtteliselt dispositiivne, kuid sellest ei lubata valitseva arvamuse kohaselt kõrvalekaldeid tüüptingimustes⁸⁴.

BGB § 649 kohaselt võib tellija kuni töö valmimiseni igal ajal üles öelda töövõtulepingu, kuid peab töövõtjale maksuma hüvitist. Säte on põhimõtteliselt dispositiivne, st kokkuleppel võib ülesütlemisõiguse piirata mõjuvale põhjusele või reguleerida hüvitiskohustust. Samas ei ole ülesütlemisõiguse välistamine lubatud tüüptingimustega pikaajaliste lepingute puhul⁸⁵. BGB § 651i kohaselt võib reisija reisilepingust enne reisi algust igal ajal taganeda, kuid peab § 651i lg 2 kohaselt maksuma reisikorraldajale sel juhul hüvitist. BGB § 651m kohaselt on tegemist reisija kaitseks imperatiivse regulatsiooniga. Samasugune regulatsioon kehtib HGB § 415 lg 1 kohaselt veolepingu kohta, st saatja võib veolepingu igal ajal üles öelda, kuid peab vedajale maksuma hüvitist.

BGB § 671 lg 1 lubab käsundi (*Auftrag*) mõlemalt poolt igal ajal lõpetada. Käsundiandja lõpetamisõiguse välistamine kokkuleppel on keelatud, kui käsundi täitmine on üksnes käsundiandja huvides, käsundisaaja lõpetamisõiguse võib välistada, kuid mitte mõjuva põhjuse esinemisel⁸⁶.

⁸² Palandt – Putzo, § 624 Rn 1 (S 783).

⁸³ Palandt – Putzo, § 627 Rn 2 (S 789).

⁸⁴ Palandt – Putzo § 627 Rn 5 (S 790).

⁸⁵ Palandt Erg – Sprau, § 649 Rn12, 13 (S 376 – 377).

⁸⁶ Palandt – Sprau, § 671 Rn 2, 3 (S 892).

BGB § 695 annab hoiulepingu puhul hoidjale õiguse hoiule antud asi sõltumata hoiutähtaja kokkuleppimisest igal ajal tagasi nõuda, mida loetakse konkludentseks ülesütlemiseks⁸⁷. Põhimõtteliselt võib selle õiguse vähemalt individuaalse kokkuleppega välistada või seda piirata, kuid sel juhul pole enam tegemist tavalise hoiulepinguga⁸⁸. Põhimõtteliselt sama kehtib modifikatsioonidega HGB § 473 kohaselt ka laolepingu kohta.

VVG § 8 lg 3 kohaselt võib viie aasta möödumisel üles öelda enam kui viieks aastaks sõlmitud kindlustulepingu. VVG § 15 kohaselt ei tohi kindlustusvõtjalt seda õigust lepinguga võtta ega seda õigust piirata. Ravikindlustuslepingu puhul tagab VVG § 178h lg 1 kindlustusvõtjale ülesütlemisõiguse ka lühemaks tähtajaks sõlmitud lepingute puhul. VVG § 178o järgi on tegemist regulatsiooniga, millest ei või ka kokkuleppel kindlustusvõtja või kindlustatud isiku kahjuks kõrvale kalduda.

Nagu eelnevast tuleneb, ei ole lepinguvabadus seaduses sätestatud lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse välistamiseks või piiramiseks suur. Täiendavad piirangud võivad tuleneda kokkulepetele tüüptingimustes BGB §-st 307. BGB § 308 p-s 3 on selgelt keelatud tüüptingimus, millega tingimuste kasutaja jätab endale sisuliselt õigustamata ja lepingus märkimata põhjuse lepingust ühepoolset vabanemiseks, v. a. kestvusvõlasuhete puhul. BGB § 308 p 7 keelab teise poole lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse kasutamiseks kokku leppida ebaoproportsionaalseid sanktsioone või hüvitist.

4.1.3. Madalmaade õigus

BW ei võimalda samuti lepingut lõpetada, kui selleks ei ole seaduse või kokkuleppe järgi alust. Erandiks on tarbijalepingutest kohese taganemise ja kestvuslepingute korriline ülesütlemise õigus.

⁸⁷ Palandt - Sprau, § 695 Rn 1 (S 934).

⁸⁸ Erman – Seiler, § 695 Rn 1 (S 1772).

BW art 7:408 järgi võib kumbki pool igal ajal üles öelda käsunduslepingu. Sama põhimõte kehtib BW art 7:400 kohaselt ka muude teenuse osutamise lepingute kohta, v. a. tööleping, töövõtuleping, hoiuleping ja veoleping. Iseenesest ei ole tegemist imperatiivse sättega, kuid sama sätte lg-st 3 tulenevalt võib autori arvates järeldada, et vähemalt tarbijast käsundiandja puhul ei või tema jaoks kokku leppida kahju hüvitise maksmist lepingu ülesütlemise juhuks. BW art 7:503 annab reisijale õiguse öelda igal ajal üles reisileping. Reisija ülesütlemisõigus on BW art 7:513 kohaselt sätestatud reisija kasuks imperatiivselt. BW art 7:605 lg 1 kohaselt võib hoiulepingu puhul kumbki pool nõuda igal ajal asja tagasiandmist või –võtmist. BW art 7:861 lg 1 kohaselt võib tarbijast käendaja tulevaste kohustuste tagamiseks sõlmitud tähtajalise käenduslepingu lõpetada igal juhul pärast viie aasta möödumist. See säte on käendaja kasuks imperatiivne (BW art 7:862). Tasuta kasutamise lepingu (*bruikleening*) puhul võib kasutusse andja BW art 7A:1788 kohaselt nõuda asja ennetähtaegset tagastamist üksnes mõjuval põhjusel ja kohtu kaudu.

Kokkulepped lepingu lõpetamise õiguse laiendamise või kitsendamise kohta tüüptingimustes võivad olla vastuolus BW art-ga 6:233. Näiteks on BW art 6:237 lit d kohaselt eelduslikult keelatud tüüptingimus, millega tingimuse kasutaja jätab endale õiguse lepingust vabaneda lepingus nimetamata mõjuva põhjuseta.

4.1.4. CISG

CISG ei näe ette võimalust müügilepingut põhjust avaldamata ühepoolset lõpetada, kuid ei keela ka otsesõnu sellist õigust andva kokkuleppe sõlmimist.

4.1.5. PICC

Ka PICC ei tunnista üldist poole õigust vabaneda lepingust ühepoolse tahtavaldusega, kui tegemist ei ole olulise lepingurikkumisega või tähtajatu lepingu korralise ülesütlemisega.

PICC art 1.3 lähtub lepingu siduvuse põhimõttest⁸⁹. Sellise õiguse andmine kokkuleppega ei ole autori arvates eelduslikult PICC-ga vastuolus.

4.1.6. Euroopa Liidu õigus

Euroopa Liidu lepinguõigust puudutavates direktiivides ei ole antud pooltele üldist õigust sõlmitud lepingust ühepoolset põhjust avaldamata lahti öelda. Erandiks on tarbijalepingust lahtiütlemise õigus pärast lepingu sõlmimist, millest lähemalt edaspidi.

Pea ainsa erandina on tarbijakrediidi lepingute puhul direktiivi 87/102/EEC art-s 8 ette nähtud kohustus tagada tarbijale võimalus krediit igal ajal ennetähtaegselt tagasi maksta ja vähendada vastavalt ka krediidiga seotud kulusid. Direktiivi art 14 lg 1 kohaselt on regulatsioon tarbija kaitseks imperatiivne. Põhimõtteliselt samasugune regulatsioon on ette nähtud uue tarbijakrediidi direktiivi eelnõu⁹⁰ art-s 16, mis on art 30 kohaselt samuti tarbija kaitseks imperatiivne. Lisaks näeb direktiivi eelnõu art-s 22 ette mõlemale poolele õiguse tähtajatu krediidilepingu ülesütlemiseks.

Kokkulepped tarbijalepingust piiranguteta vabanemiseks või sellise õiguse välistamiseks või piiramiseks tüüplepingutega tarbijalepingutes on keelatud, kui need kahjustavad tarbijat ebamõistlikult (direktiivi 93/13/EEC art 6). Direktiivi lisaks olevas keelatud tüüptingimuste näitlikus loetelu lit f kohaselt on keelatud näiteks tüüptingimus, mis annab tingimuse kasutajale piiramatut võimalust lepingu lõpetada, kui samasugust õigust ei anta tarbijale ja jätta endale tarbija tasutud maksed.

⁸⁹ vt ka PICC art 1.3 comm 1, 2 (P 9 – 10).

⁹⁰ Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the harmonisation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning credit for consumers. 11. 09. 2002. - COM (2002) 443 final.

4.1.7. PECL

Ka PECL lähtub lepingute täitmise kohustuslikkuse põhimõttest⁹¹. PECL teksti kohaselt võib põhjust avaldamata ühepoolset lõpetada vaid tähtajatu lepingu.

Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupi projektis teenuse osutamise lepingute kohta on art 1:115 lg-s 1 ette nähtud kliendi üldine õigus teenuse osutamise leping igal ajal lõpetada. Küll aga kaasneb sellise lepingu lõpetamisega teisele poolele sama art lg 2 kohaselt hüvitise maksmise kohustus. Lisaks hüvitise maksmise kohustusele on lepingut lõpetaval poolel ka mitmeid muid kohustusi nagu näiteks art-s 408 täpsustatud laopidaja kohustus tagastada hoiustatud asi. Nimetatud sätteid ei ole projektis otse nimetatud imperatiivsetena.

Keelatud võivad olla kokkulepped lepingu põhjust avaldamata lõpetamise õiguse andmiseks või sellise õiguse välistamiseks või piiramiseks tüüptingimustes vastavalt PECL art-le 4:110.

4.1.8. Hinnang Eesti õigussüsteemile

Eelneva põhjal võib asuda seisukohale, et lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse regulatsioon Eesti õiguses vastab üldjoontes Euroopa eeskujudele. Üldprintsipiina ei ole seaduses loobutud lepingu täitmise kohustuslikkuse ja siduvuse põhimõttest.

Seaduses mõningate lepinguliikide puhul toodud erandid lepingu siduvuse põhimõttest peaksid reeglit kinnitama. Üldist lepingu lõpetamise õigust peaks õigustama kas ühe poole majanduslikult oluliselt nõrgem positsioon lepingu täitmisel (tarbija vs ettevõtja), isikliku iseloomuga teenuste soovimatust osutamisest hoidumise vajadus või poolte majandusvabaduse liigne kitsendamine pikaajaliste lepinguliste suhetega. Eesti õiguses võib leida palju sarnast teiste Euroopa riikide lepingu ühepoolse lõpetamise õigusega.

⁹¹ Lando, lk 6.

Mitme lepingu puhul ei ole nende lõpetamise õigus siiski piisavalt selgelt väljendatud, samuti jääb mitmete regulatsioonide juures ebaselgeks sätete imperatiivsus.

Üldiselt on seadusega tagatud lepingu ühepoolse lõpetamise õigus vaid kestvuslepingute puhul ning ülesütlemissõigusena, st etteulatuvalt ja ilma restitutsioonikohustuseta. Kestvuslepingute puhul on selline õigus autori arvates antud eesmärgiga vältida lepingu nõrgema poole jaoks lepingu täitmise jätkamist, kui see enam lepingut täita ei soovi. Nii on sätestatud näiteks tarbijale ülesütlemissõigus arvelduslepingu, telekommunikatsiooniteenuse kasutamise lepingu ja elektritarbimise lepingu puhul (viimase puhul kahjuks komplitseeritult ja mõneti vastuoluliselt). Selliste lepingute puhul lähtutakse esmajoonel füüsilisest isikust klientide huvidest, kellele tuleb tagada võimalus soovi korral vahetada nimetatud eluliselt oluliste teenuste osutajate vahetus või teenuse kasutamise lõpetamine. Samast loogikast lähtub ka elu- ja ravikindlustuslepingu lõpetamise õiguse andmine kindlustusvõtjale. Erandlik on patsiendi õigus igal ajal lõpetada tervishoiuteenuse osutamise leping, kuid ka seda saab igati õigustada patsiendi suveräänse õigusega otsustada selle üle, kes ja kuidas teda ravib.

Üldkasutavate teenuste osutamise lepingute puhul võib muidugi vaielda, kas selline laialdane lepingu lõpetamise õigus on ikka õigustatud ja poolte huvid piisavalt tasakaalus, kuna lepingu teine pool võib olla arvestanud lepingu täitmisega pikema aja jooksul ja selleks näiteks ka kulutusi teinud. Kuna tegemist on aga tarbijatest klientidega, siis on nende osa ettevõtjate (kes on tavaliselt võrdlemisi suured) tulubaasis ilmselt mitte just kõige suurem ja seega ei peaks lepingu lõpetamise õiguse regulatsioon seaduses neile ka ebamõistlikku koormust panema. Küll võib problemaatiline olla küsimus, kas tarbijale võib kokkuleppel ette näha tähtaja lepingu lõpetamisest etteteatamiseks. Autori arvates tuleks seda üldiselt tunnustada, kuid etteteatamistähtaeg ei saa kindlasti olla ebamõistlikult pikk. Teine küsimus võib olla erinevatest kokkulepetest hüvitise maksmiseks. Seaduse loogika järgi on eelnimetatud lepingu lõpetamise võimalused sellised, mis tuleb tarbijale tagada ilma hüvitist maksmata. Sellest tulenevalt ei peaks ettevõtjal ei otse ega kaudselt olema õigust arvestada lepingu ennetähtaegselt lõpetanud tarbijale täiendavaid kulusid, võtta temalt täiendavat tasu või jätta ta ilma teenitud tulust. Erandlik võib olla olukord

tervishoiuteenuse osutamise lepingu puhul, kui raviasutus võib olla patsiendi tulevaseks raviks teinud juba suuri kulutusi või jääb ilma olulisest tulust. Kas kohtupraktikas hakatakse tunnustama siin piiratult kokkuleppeid võimaliku hüvitise maksmiseks lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral, näitab aeg. Autori arvates võiks see piiratud ulatuses kõne alla tulla. Omaette küsimus on lepingu lõpetamise sätete kohaldamine juriidilistest isikutest klientide suhtes, s.t kas ja millises ulatuses on sätted nende suhtes imperatiivsed. Eriti tüüptingimuste puhul (mis on aga eelnimetatud lepingute puhul reegliks) tuleks lähtuda eeldusest, et võimalikud kokkulepped seadusest tuleneva lepingu lõpetamise õiguse kohta peavad olema proportsionaalsed. Autori arvates on nimetatud lepingute puhul tarbijate ja ettevõtjate õigused küll tarbija kasuks tasakaalust väljas, kuid selleks on olemas piisav õigustus ja puudub vajadus vastavate sätete muutmiseks nagu ka lepingugruppide oluliseks laiendamiseks, kus lepingu lõpetamiseks tuleks seaduses ette näha imperatiivne õigus.

Vaieldav on kindlasti küsimus tähtajalise töölepingu ennetähtaegse lõpetamise lubatavusest töötaja poolt ilma mõjuva põhjuseta. Tänapäevases seaduses on töötajale selline õigus antud, TLSE-s aga mitte. Autori arvates on TLSE valik õigem, sest töölepingu puhul on tööandja huvi lepingu täitmise jätkamise vastu eelduslikult märksa suurem kui mobiiltelefoni operaatoril väiketarbijaga lepingu jätkamise vastu. Sellise lepingu peaks saama ennetähtaegselt lõpetada ikkagi üksnes mõjuval põhjusel.

Erandlik on regulatsioon laenusajale ja tarbijakrediidi saajale lepingu ennetähtaegse lõpetamise õiguse andmise kohta. Erinevalt eelnimetatud teenuse osutamise lepingutest tuleb krediidsaajal siin koos lepingu lõpetamisega ka saadud krediit tagastada. Krediidiandja kaotab sel juhul vähemalt tarbijakrediidilepingu puhul õiguse kokkulepitud intressile (tulule). VÕS § 400 alusel võib seda väita ka laenulepingute puhul, mis ei ole sõlmitud tarbijaga, kuid millel on muutuv intressimäär. Seadusega võiks olla täpsemalt reguleeritud küsimus praktikas äärmiselt oluliste hüpoteegiga tagatud laenulepingute (nn eluasemelaenude) ennetähtaegse lõpetamise võimalustest. Nimelt sätestab VÕS § 403 lg 4, et hüpoteegiga tagatud krediidilepingule ei kohaldata VÕS § 411, mis annab tarbijale õiguse krediit ilma hüvitisteta ja tasudeta ennetähtaegselt tagastada. Samas on eluasemelaenulepingud reeglina sõlmitud muutuva intressimääraga (tavaliselt panga

marginaal pluss näit EURIBOR), mille laenusaaja võib üles öelda VÕS § 400 lg 1 järgi ja mida raskendavad kokkulepped on § 400 lg 3 järgi tühised. Täpsustada tuleks ka VÕS § 400 pealkirja, kuna sisuliselt ei ole tegemist mitte laenusaaja erakorralise ülesütlemisõigusega, vaid piiramatult ülesütlemisõigusega. Hoolimata neist ebatäpsustest vastab regulatsioon nii EL direktiivi 87/102/EEC kui ka uue direktiivi eelnõu nõuetele.

Autori arvates on põhjendatud ka need võlaõigusseaduse sätted, mis näevad ühele lepingupoolele ka tähtajalise lepingu puhul ette õiguse öelda leping üles põhjust avaldamata, kuid alles pärast teatud tähtaja möödumist lepingu sõlmimisest. Nii käendus-, käsundus- kui kindlustuslepingu puhul on selline õigus antud tasakaalustatult teise poole huviga lepingu täitmise vastu, kuna seaduse järgi on tagatud lepingu täimine teatud aja jooksul, teisalt aga antud füüsilisele isikule võimalus vabastada ennast ennetähtaegselt lepingust, mille täitmist ta mingil põhjusel jätkata ei soovi. Probleemaatiliseks võib lugeda elektrituruseaduse § 92 lg 5, mis piirab elektritarbija õigust lõpetada tähtajaline elektrimüügileping enne kahe aasta möödumist. Sellise piirangu proportsionaalsus on küsitav. Ühel või teisel viisil tuleks kõrvaldada selle sätte vastuolu VÕS § 234 lg-ga 3.

Üldiselt on tasakaalustatult reguleeritud ka lepingud, mille puhul on ühele poolele antud küll õigus leping enne täitmist ühepoolset lõpetada, kuid teisele poolele ette nähtud õigus nõuda selle eest hüvitist. Nii on see sarnaselt teiste Euroopa riikidega näiteks tööttevõtu-, pakettreisi-, veo- ja hoiulepingu puhul. Ühegi nimetatud lepingu puhul ei ole ilmselt põhjendatud, et tellija, reisija või kauba saatja oleks kohustatud saama teenuse, mida ta tegelikult enam ei vaja või et asja hoiuleandjal ei oleks seda õigust enne kokkulepitud tähtaja möödumist tagasi saada. Kuna teine pool on aga kandnud kulutusi ja jääb ilmselt ilma lepingujärgsest tulust, peab ka temal olema õigus need hüvitatud saada. Regulatsioonile ei tohiks üldiselt suuremat ette heita olla.

Autori arvates on seaduses toodud piirangud lepingu lõpetamise õiguse välistamise või piiramise kokkulepete sõlmimiseks õigustatud. Vastasel juhul väldiks teenuste osutajaid seaduse sätteid võrdlemisi lihtsalt ja seaduse kaitse - eesmärk jääks tagamata. Siiski võiks kaaluda mõningate sätete eeldatava imperatiivsuse seaduses selgemat väljatoomist.

Problemaatiline on tähtajalise käsunduslepingu ennetähtaegset lõpetamist lubava VÕS § 630 lg 3 imperatiivsuse küsimus, millele peab vastama kohtupraktika. Praktikast tekib raskusi arvatavasti veelgi rohkem VÕS § 655, mille imperatiivsuse osas võiks seadus selgem olla. Samas on töövõtulepingud sedavõrd erinevad ja erinevad on ka nende pooled, et võib lugeda põhjendatuks eri liiki lepinguliste suhete jaoks oma reeglite välja kujundamist kohtupraktikas. Kindlasti ei oleks õige sätet tervikuna imperatiivsena reguleerida, kuna see võib erinevatel juhtudel töövõtja huve liigselt kahjustada. Vaidlusi võib tekitada ka veolepingu ühepoolset lõpetamist reguleerivate VÕS §-de 782 lg 1 ja 845 ning hoiulepingu lõpetamist reguleerivate §-de 889 ja 904 imperatiivsuse küsimus.

Kohtupraktika peab paika panema ka tüüptingimustega lubatud piirid lepingu põhjust avaldamata lõpetamise õiguse kokkuleppimise kohta. Siiski peaksid autori arvates olema põhimõtteliselt lubamatud olema tüüptingimused, mille järgi võib tingimuste kasutaja vabastada ennast lepingust igal ajal põhjust avaldamata (VÕS § 42 lg 3 p 29) kui ka tingimused, mis seadusest tulenevat (ja mitte imperatiivselt reguleeritud) lepingu ühepoolse lõpetamise õigust ebamõistlikult piiravad, näiteks ebamõistlikult pika etteteatamistähtajaga (mh § 42 lg 3 p 31) või suure kompensatsiooni (leppetrahvi) maksimisega seavad. Perspektiivis võib kaaluda, kas VÕS § 42 lg 3 p 29 ei oleks mõtet BGB § 308 p 3 ja BW art 6:237 lit d eeskujul muuta selliselt, et sätestada üksnes keeld tüüptingimuste kasutajale näha ette võimalus lepingust põhjust avaldamata lahti öelda ja seda sõltumata õigustest, mis ta teisele poolele annab (st teise poole jaoks soodsamalt EL direktiivi 93/13/EEC lisa lit f nõudest). Nii ei saaks kommunaalteenuse osutaja jätta endale võimalust leping igal ajal lõpetada ka siis, kui ta teisele poolele samasuguse õiguse tagab. Seda õigustaks kindlasti asjaolu, et teist poolt riivab eluliselt olulise lepingu lõpetamine kindlasti märksa rohkem kui teenuse osutajat. Kaaluda võiks ka BGB § 308 p 7 sarnase sätte lisamist VÕS § 42 lg 3 loetellu, mis keelab teise poole lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse kasutamiseks kokku leppida ebaproportsionaalseid sanktsioone või hüvitist. Põhimõtteliselt on need reeglid tuletatavad aga ka VÕS § 42 lg 1 üldreeglist. Samuti on regulatsioon kooskõlas EL direktiiviga 93/13/EEC.

4.2. TARBIJALEPINGU LÕPETAMINE PÕHJUST AVALDAMATA

4.2.1. Eesti õigus

Eesti õigusruumis tuntakse tahteavalduste siduvuse põhimõtet. Nii võimaldab TsÜS § 72 tahteavaldust tagasi võtta üksnes tingimusel, et tagasivõtmine jõuab tahteavalduse saajani enne tahteavaldust või sellega ühel ajal. Ka võlaõigusseadus ei võimalda võtta tagasi lepingu sõlmimiseks tehtud tahteavaldust (ei oferti ega aktsepti).

Suure erandina tunneb võlaõigusseadus mõningate lepingute, kus üheks pooleks tarbija ja teiseks pooleks ettevõtja, kes sõlmib lepingu majandus- või kutsetegevuse raames (tarbijalepingud), puhul spetsiifilist seadusest tulenevat lepingu ühepoolse lõpetamise instituti. Selleks on tarbijale nn ümberotsustamist võimaldav lepingust kohese taganemise õigus. Selline õigus on tarbijale antud järgnevate lepingute puhul:

- 1) koduukseleping (VÕS § 49);
- 2) sidevahendite abil sõlmitud leping eseme üleandmiseks või teenuse osutamiseks (VÕS §-d 56 ja 57);
- 3) ehitise ajutise kasutamise leping (VÕS §-d 383 ja 384);
- 4) tarbijakrediidileping (VÕS § 409 ja § 414 lg 2);
- 5) kindlustusleping (VÕS § 433).

Nimetatud sätted annavad tarbijale vahetult pärast lepingute sõlmimist nn järelemõtlemisaja, mille kestel saab tarbija otsustada, kas ta ikka soovib lepinguga seotud olla ja seda täita. Selline taganemisõigus on piiratud kindla tähtajaga, st pärast tähtaja möödumist see õigus lõpeb ja tarbija jääb lepinguga seotuks. Sisuliselt tähendab selline taganemisõigust oma tahteavalduse tagasivõtmist lepingu sõlmimiseks, kuid on seaduses kujundatud taganemisõigusena. Selline taganemisõigus on autori arvates tarbija jaoks põhjendatud lepingu sõlmimise asjaoludega, milleks võivad olla näiteks forsseeritud lepingu sõlmimise protsess (koduukselepingu puhul) või tellitava kauba või teenusega piisavalt enne lepingu sõlmimist tutvumise võimatus (sidevahendi abil sõlmitud lepingu puhul). Taganemisõiguse põhjenduseks võiks olla ka tarbijale suurte varaliste kohustuste võtmine ilma piisava eelneva analüüsita, kas neid kohustusi ka täita suudetakse

(tarbijakrediidilepingu ja kindlustuslepingu puhul) või tarbija sidumine pikaajalise lepingulise suhtega, sellega kaasnedavad riskid teadvustamata (ehitise ajutise kasutamise lepingu puhul). Tarbijalepingust taganemise korral on ka tarbija restitutsioonikohustused piiratumad kui tavalise taganemise puhul.

Tarbija lepingust kohese taganemise õigus on seaduses sätestatud imperatiivselt (VÕS §-d 51, 62, 194 lg 9, 388 ja 421), mistõttu kokkulepped selle õiguse piiramise või välistamise kohta, aga ka näiteks leppetrahvi või muu hüvitise maksmise kohta lepingust taganemise korral on tühised. Mõneti võib vaielda VÕS §-s 433 sätestatud kindlustusvõtja lepingust taganemise õiguse imperatiivsuse üle, kuna § 433 ei ole otsesõnu nimetatud VÕS § 427 lg-s 1 loetletud imperatiivsete sätete loetelus. Samas on sätte tekst ja iseloom piisavalt resoluutne ning sätte eesmärk (kindlustusvõtja kaitse ebasobivatel tingimustel sõlmitud kindlustuslepingute eest) peaks autori arvates olema piisav põhjendus väita, et VÕS § 433 näol on VÕS § 5 kohaselt tegemist imperatiivse normiga.

4.2.2. Saksa õigus

Sarnaselt Eesti seadusega tuntakse Saksa õiguses tahteavalduste siduvuse põhimõtet. BGB § 130 lg 1 teise lause kohaselt võib tahteavalduse tagasi võtta üksnes kuni tahteavalduse teise pooleni jõudmiseni. BGB § 145 kohaselt on lepingu sõlmimiseks offerdi tegija sellega seotud, kui ta ei ole siduvust välistanud.

Nagu võlaõigusseaduses, tuntakse ka Saksa õiguses erinevate tarbijalepingute puhul põhimõtet, et tarbijale jäetakse teatud "järelmõtlemisaeg", mille jooksul saab ta sõlmitud lepingust lahti öelda. Seejuures ei tohi talle lepingust lahtiütlemisega kaasnedavate negatiivsete tagajärgi, st tarbija ei tohi olla seotud halvemas olukorda, kui enne lepingu sõlmimist. Samuti ei pea tarbija lepingust lahtiütlemisel avaldama põhjust (BGB § 355 lg 1). Tarbijalepingust lahtiütlemise põhjendusena tuuakse kirjanduses⁹² võimalikku ebasoodsat

⁹² Larenz – Wolf, § 39, Rn 10 – 25; S 724 – 727.

situatsiooni lepinguläbirääkimiste pidamisel, raskusi lepinguesemest arusaamisel ja poolte võimaluste tasakaalustamise vajadust.

Selline õigus on tarbijale antud näiteks järgnevate lepingute puhul:

- koduukseleping (BGB § 312);
- sidevahendite abil sõlmitud leping eseme üleandmiseks või teenuse osutamiseks (BGB § 312d);
- ehitise ajutise kasutamise leping (BGB § 485);
- tarbijakrediidileping (BGB § 495);
- kindlustusleping (VVG § 8 lg-d 4 ja 5).

Erinevalt Eesti seadusest ei ole lepingust lahtiütlemise õigus formuleeritud mitte taganemisõigusena, vaid tagasikutsumisõigusena (*Widerrufsrecht*), mis BGB § 355 järgi tähendab sisuliselt lepingu sõlmimisele suunatud tahteavalduse tagasivõtmist. BGB § 356 kohaselt võib tarbijalepingu tagasikutsumisõiguse lepingu asendada ka lepingujärgse tagastamisõigusega (*Rückgaberecht*). Samas kohaldatakse mõlemal juhul BGB § 357 lg 1 kohaselt põhimõtteliselt lepingust taganemise sätteid, st tarbija tahteavaldusel on sisuliselt lepingust taganemise tagajärjed. Mõneti arusaamatult on autori arvates tagasikutsumisõigus reguleeritud kindlustuslepingu kohta. Nii sätestab VVG § 8 lg 5, et elukindlustuslepingust võib pärast sõlmimist taganeda, lg 4 aga, et muu kindlustuslepingu puhul tähtajaga üle ühe aasta oma lepingu sõlmimisele suunatud tahteavalduse tagasi võtta.

Tarbijalepingutest lahtiütlemise õigus on seaduses sätestatud tarbija kaitseks imperatiivselt (BGB § 312f, 487 ja 506).

4.2.3. Madalmaade õigus

Erinevalt Eesti seadusest ja BGB-st võib BW art 6:221 lg 1 kohaselt lepingu sõlmimise offerdi tagasi võtta, kui see ei sisalda aktseptimistähtaega või kui selle tagasivõtmatus ei

tulene muudest asjaoludest. Sama sätte lg 2 järgi võib offerdi tagasi võtta kuni offerdi aktseptimiseni.

Kahjuks ei ole autorile kättesaadavas keeles olevast kirjandusest ja aktidest võimalik leida täpseid viiteid Madalmaade õigusaktidele tarbijalepingust kohese lahtiütlemise kohta. BW saksa- ja inglisekeelsetes tekstides neid sätteid ei sisaldu. Ei ole välistatud, et seadust on hiljem selles osas täiendatud, kuid ilmselt on küsimusi reguleeritud eraldi seadustes. Euroopa Komisjoni Tarbija- ja Tervisekaitse direktoraat ei ole samuti vastavaid viiteid avaldanud. Kuna Madalmaade näol on tegemist EL liikmega, ei ole põhjust eeldada, et EL direktiividest tulenevad tarbija lepingust lahtiütlemisõigused oleks jäetud sätestamata. Seega peaksid vastavad sätted sisalduma seaduses vähemalt koduukselepingust, sidevahendi abil sõlmitud lepingust eseme üleandmiseks või teenuse osutamiseks ja ehitise ajutise kasutamise lepingust, samuti elukindlustuslepingust lahtiütlemiseks. Samuti peaksid need sätted olema tarbija kaitseks imperatiivsed.

4.2.4. CISG

CISG art 15 lg 2 kohaselt saab offerdi sarnaselt Eesti ja Saksa seadusega tagasi võtta (*may be withdrawn*) kuni ajani, mil ofert jõuab saajani. Erinevalt neist sätestab aga art 16, et offerdist võib kuni lepingu sõlmimiseni ka loobuda (*may be revoked*) (art 16), välja arvatud juhul, kui offerdi aktseptimiseks on määratud kindel tähtaeg või kui tahteavalduse saaja võib mõistlikult eeldada, et ofert tehti tagasivõtmatult. Tegemist on kompromiss – sättega Mandri – Euroopas tunnustatud offerdi siduvuse põhimõtte ja Anglo – Ameerika õiguse offerdi tagasivõetavuse põhimõtte vahel⁹³. Aktsepti võib CISG art 22 kohaselt samuti tagasi võtta, tingimusel, et tagasivõtmisavaldus jõuab oferendini enne aktsepti või sellega samal ajal.

⁹³ Herber – Czerwenka, art 16 Rn 1 (S 88).

Kuna CISG reguleerib rahvusvahelisi kaubandusmüügilepinguid, mitte tarbijalepinguid, ei ole konventsioonis ka ette nähtud võimalust lepingust ühepoolset pärast sõlmimist põhjust avaldamata lahti öelda.

4.2.5. PICC

PICC preambula kohaselt reguleerib PICC esmajoones rahvusvahelisi äriolepinguid, mistõttu ei ole siin ette nähtud erisätteid tarbija kaitseks, seega ka õigust lepingust pärast sõlmimist põhjust avaldamata lahti öelda. PICC art 1.3 kinnitab, et sõlmitud leping seob pooli, st seda ei saa enne täitmist ilma põhjusega või kokkuleppeta lõpetada. Küll tunneb PICC sarnaselt CISG-ga oferendi õigust ofert kuni offerdi saajani jõudmiseni tagasi võtta (art 2.3), samuti sellest loobuda kuni aktsepti ärasaatmiseni offerdi saaja poolt (art 2.4 lg 1). Offerdist loobumise piiranguteks on art 2.4 lg 2 kohaselt offerdi tegemine tagasivõtmatuna, eelkõige vastamise tähtaega märkides. Ka PICC kommentaarid nimetatakse seda lahendust püüdeks arvestada nii *common law* kui tsiviilõiguse süsteemega⁹⁴. CISG järgi on konstrueeritud ka PICC art 2.10, mille järgi saab aktsepti tagasi võtta kuni aktsepti jõudmiseni offerdini.

4.2.6. Euroopa Liidu õigus

Euroopa Liidu kehtivates õigusaktides ei ole üldiselt reguleeritud võlaõiguslike lepingute sõlmimisega ja lõpetamisega seonduvat. Küll on erinevates direktiivides pandud kohustus liikmesriikidele erinevate tarbijalepingute puhul tagada tarbijale võimalus lepingust vahetult pärast sõlmimist ilma hüvitist maksmata või muid negatiivseid tagajärgi kandmata lahti öelda. Selline kohutus on kehtestatud koduukselepingute suhtes direktiivi 85/577/EC art-s 5, ehitise ajaliselt piiratud kasutusõiguse lepingute suhtes direktiivi 94/47 art-s 5 ja sidevahendi abil tarbijaga sõlmitud eseme üleandmise või teenuse osutamise lepingute suhtes direktiivi 97/7 art-s 6, finantsteenuste osutamise puhul direktiivi 2002/65/EC art-s 6.

Elukindlustuslepingute suhtes on direktiivi 2002/83/EC art-s 35 ette nähtud kohustus tagada lepingust lahtiütlemise võimalus vahetult pärast kindlustuslepingu sõlmimist kindlustusvõtjale.

Erinevalt teistest sarnastest direktiividest ei sisaldu tarbija lepingust kohe taganemisõiguse ette nägemise kohustust tarbijakrediidilepinguid reguleerivas direktiivis 87/102/EEC. Tarbijakrediiti reguleeriva uue, senisest oluliselt detailsema direktiivi projekti art-s 11 on aga tarbija lepingu tagasikutsumisõigus selgelt sätestatud, muuhulgas põhjendusega, et suures osas liikmesriikides on see juba ette nähtud⁹⁵.

Lepingu tagasikutsumisõiguse täpne sisu ei ole direktiivides selgelt väljendatud ja on jäetud seega konkreetselt liikmesriikide määratleda. Oluline on tagada, et leping tarbijat tema tahteavalduse alusel enam ei seoks. Lepingu tagasikutsumise õigus tuleb liikmesriikidel direktiivide kohaselt sätestada tarbija kasuks imperatiivselt. Nii on see sätestatud koduukselepingute kohta direktiivi 85/577/EEC art-s 6 ja ehitise piiratud ajaga kasutamise lepingu kohta direktiivi 94/47/EEC art-s 8. Distantsolepingute puhul on tarbija õiguste imperatiivsus sätestatud direktiivi 97/7/EC art-s 12, finantsteenuste distantsolepingute puhul aga direktiivi 2002/65/EC art-s 12. Elukindlustuse direktiivi 2002/83/EC art 36 järgne kindlustusvõtja taganemisõigus tuleb direktiivi iseloomu järgi ilmselt samuti tagada tarbija kaitseks imperatiivsena. Imperatiivsena on kavandatud ka tarbijakrediidilepingust tarbija taganemise õigus uue tarbijakrediidi direktiivi projekti art 30 lg-s 2.

4.2.7. PECL

⁹⁴ PICC art 2.4 komm preamb (P 30).

⁹⁵ Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the harmonisation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning credit for consumers. 11. 09. 2002. - COM (2002) 443 final. Põhjendus art 11 juurde (P 19).

PECL lähtub samuti põhimõttest, et sõlmitud lepingut tuleb täita. Seda põhimõtet peeti sedavõrd ilmseks, et seda ei peetud isegi vajalikuks otsesõnu tekstis väljendada⁹⁶. Ka PECL-s on üle võetud CISG regulatsioon lepingu sõlmimise tahteavalduste siduvuse kohta, kuid mõningal määral muudetud kujul. Nimelt sätestab PECL art 1:303 üldiselt lepingupoole õiguse ükskõik milline teisele poolele edastatud teade (seega ka ofert või aktsept) tagasi võtta, kui tagasivõtmine jõuab teise pooleni enne teadet või sellega samaaegselt. PECL art 2:202 lubab aga oferdist loobuda kuni aktsepti ärasaatmiseni või muul viisil lepingu sõlmituks lugemiseni.

Kuigi PECL on selle art 1:101 kohaselt kavandatud kohalduma kõigile lepingutele, ei sätesta see üldist võimalust tarbijale (nagu ka muul juhul) võimalust lepingust vahetult pärast selle sõlmimist põhjust avaldamata lahti öelda.

4.2.8. Hinnang Eesti õigussüsteemile

Nagu eelnevast nähtub suhtutakse lepingu siduvusse erinevates õigussüsteemides mõneti erinevalt nagu ka lepingu sõlmituks lugemise aega. Eesti seaduse valik lepingu sõlmimise tahteavalduse ja ka muude teisele poolele tehtud tahteavalduste põhimõttelise siduvuse kohta vastab põhimõtteliselt Saksa BGB-le, erinedes mõneti teistest eelpool käsitletud aktidest nagu PICC-st ja PECL-st. Arvan, et valik tahteavalduste põhimõttelise siduvuse kasuks on õige, kuna see lähtub eelkõige käibekindluse huvidest, kus võib usaldada teiste isikute poolt lepingute suhtes tehtud tahteavalduste kehtivust. On vähetõenäoline, et selles valdkonnas kohustab ka Euroopa Liit edaspidi midagi muutma.

Euroopa Liidu tarbijakaitsedirektiivide alusel ja nõudel on Eesti õiguses tagatud kõik EL poolt nõutavad tarbija võimalused lepingust vahetult pärast selle sõlmimist taganeda. Eestis valitud regulatsioon lepingust taganemise kasuks erineb küll näiteks Saksa seaduse lepingu tagasikutsumisõigusest, kuid autori arvates ei andnuks täiendava õigusinstituudi sissetoomine suuremat efekti. Põhimõtteliselt võib muidugi diskuteerida, mis on õigem,

⁹⁶ vt Lando, lk 6.

kas võimalus vabastada end lepingu sõlmimise tahteavaldusest, st muuta leping tahteavaldusega sisuliselt olematuks või pöörata tagasi lepingu täitmine taganemise teel. Samas poleks sel diskussioonil ilmselt suuremat mõtet, kuna õiguslikke tagajärgi poleks kummagi instituudi puhul mõtet erinevalt sätestada, st reeglina peaks kaasnema vastastikune restitutsioon. Sätted on tarbija kaitseks imperatiivsed, millega tagatakse, et tarbijat taganemisõigusest "kavalate" lepingukonstruksioonidega ilma ei jäetaks.

Põhimõtteliseks probleemiks võib perspektiivis saada erinevate tarbijalepingute kohta seadusest tulenevate taganemisõiguste "põrkumine" ja maksimaalsete taganemistähtaegade seaduses fikseerimine. See on aga probleem juba esmajoonel EL õiguse tasandil ja vajab kindlasti lahendamist. Nii on Euroopa Kohus kaasuses *Georg ja Helga Heininger vs Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG* oma 13. detsembri 2001. a otsuses⁹⁷ tõlgendanud koduakselepingute kohta käivat direktiivi 85/577/EC nii, et direktiivis toodud lepingust lahtiütlemisõiguse reegleid ei tohi kitsendada selliselt, et see oleks asendatud mõne muu tarbija taganemisõigusega või et taganemisõigusele oleks seatud ajalised piirid nagu oli teinud Saksa seadusandja. Nii tunnistati autori arvates, et EL-s endas problemaatiliselt ja vastuoluliselt reguleeritud küsimusi tuleb sama ebamääraselt reguleerida ka rahvuslikus seadusandluses ning mitte püüda otsida õiguslikult puhtamat ja loogilisemat lahendust. See tähendas Eesti jaoks aga seda, et kehtetuks tunnistati VÕS § 47 lg 2 ja § 49⁹⁸, mille näol oli autori arvates tegemist iseenesest mõistlike ja loogiliste normidega. Loodetavasti jõutakse aga ka EL tasandil äratundmiseni, et ühtlustavad normid eri regulatsioonide vahel on vajalikud.

Nagu märgitud, võiks seaduses täpsustada ka VÕS § 433, milles on sätestatud kindlustusvõtja kindlustuslepingust kohese taganemise õigus, imperatiivsuse ulatust. Muid täiendusi või parandusi vähemalt lähemas perspektiivis selles vallas autori arvates vaja ei ole, kui just EL tasandil ei sätesta uusi juhtumeid, mille puhul tuleb kohene taganemisõigus ette näha.

⁹⁷ Rechtssache C-481/99. Arvutivõrgus kättesaadav aadressil: <http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=de&Submit=Suchen&docrequire=alldocs&numaff=&datefs=&datefe=&nomusuel=Heininger&domaine=&mots=&resmax=100> (3. juulil 2003).

⁹⁸ Vt põhjendusi eelnõule 85 SE I: Võlaõigusseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus.

4.3. TÄHTAJATU LEPINGU KORRALINE ÜLESÜTLEMINE

4.3.1. Eesti õigus

4.3.1.1. Üldiselt

Võlaõigusseadus tunneb üldist võimalust lõpetada tähtajatu kestvusleping teisele poolele tehtud tahteavaldusega (VÕS § 195). Seda õigust nimetab seadus lepingu korralise ülesütlemise õiguseks. Ülesütlemise korralisus tähendab, et tähtajatu lepinguline suhe kehtib nii kaua, kuni seda pole üles öeldud. Lepingu saab sel juhul üles öelda põhjust avaldamata, väljendades soovi enam mitte lepinguga seotud olla. Tähtajatu kestvuslepingu omapäraks ongi see, et see kehtib üldjuhul just nii kaua, kui mõlemad pooled seda soovivad ning kui ka üks pooltest seda enam ei soovi, võib ta lepingu lõpetada.

Kestvuslepingut defineerib VÕS § 195 lg 3 püsiva kohustuse või korduvate kohustuste täitmisele suunatud lepinguna. Klassikalisteks kestvuslepinguteks on näiteks üürileping, kindlustusleping, krediidleping, arveldusleping ja tööleping. Kestvuslepinguks võib aga olla ka näiteks pikemaajaline tarneleping. Kui selline leping on sõlmitud tähtajatult, võib kumbki pool sellise lepingu (täpsem oleks võib olla isegi rääkida lepingulisest suhtest) ühepoolset lõpetada. Kestvuslepingu tähtajatusega on tegemist, kui leping on sõlmitud määramata ajaks, st kalendri alusel ei ole võimalik määrata lepingu lõppemise aega ja lepingu lõppemine ei ole seotud ka äramuutva tingimusega.

Seadus ei tunnusta tähtajatu lepingu korralise ülesütlemise õigust siiski piiramatult. Pea kõigi olulisemate kestvuslepingute puhul on seaduses sätestatud kord ja tähtajad lepingu korraliseks ülesütlemiseks ja piirangud selle õiguse kasutamiseks. Sisult piiramatut korralise ülesütlemise õigust korratakse seaduses näiteks tähtajatu tarbijakäenduslepingu (VÕS § 154), litsentsilepingu (VÕS § 374), tasuta kasutamise lepingu (VÕS § 393 lg 3) laenulepingu (VÕS § 398) ja laolepingu (VÕS § 904 lg 1) kohta.

Tähtajatu käsunduslepingu võivad pooled igal ajal üles öelda (VÕS § 630 lg 1), kuid käsundisaaja peab ülesülemisel arvestama käsundiandja huve ega või lepingut üles öelda, kui käsundiandja ei saa teenust muul viisil saada või tehingut muul viisil teha (VÕS § 630 lg 2). Samas ei kaasne selle kohustuse rikkumisega ülesütleamise tühisust, st korraline ülesütlemine on kehtiv ka juhul, kui see on tehtud ebasobival ajal, kuid käsundiandjal on käsundisaaja vastu kahju hüvitamise nõue (VÕS § 630 lg 2 teine lause). Mõneti küsitav on, kas selline regulatsioon kehtib ka agendilepingu kohta, millele kohaldatakse käsunduslepingu sätteid (VÕS § 670 lg 4), kuid mille ülesütlemist ja selle tagajärgi reguleeritakse põhjalikult erisätetes (§-d 686 – 688). Kuna konkreetselt pole käsundiandja kahju hüvitamise nõuet agendi kohta välistatud ega teisiti reguleeritud, võib autori arvates olla siiski seisukohal, et VÕS § 630 lg 2 teine lause kehtib ka agendilepingu suhtes.

Põhimõtteliselt samasugune nagu käsunduslepingu puhul, on olukord ka seltsingulepingu puhul, kuna VÕS § 597 lg 1 lubab tähtajatu seltsingulepingu korraliselt üles öelda, sama paragrahvi lg 4 piirab seda õigust aga keeluga öelda leping üles ebasobival ajal. Samas on siingi keelu rikkumise tagajärjeks kahju hüvitamise kohustus, mitte aga ülesütleamise tühisus.

Tähtajatu kindlustuslepingu võivad pooled samuti igal ajal üles öelda, kuid kindlustuslepingu (VÕS § 468) puhul on võimalik ülesütlemissõigus ka kuni kaheks aastaks kokkuleppel välistada, st kokku leppida, et leping peab kehtima vähemalt kaks aastat (VÕS § 468 lg 3). Vaieldav on, kas see kehtib kindlustusvõtja suhtes ka ravikindlustuslepingu puhul (§ 561 lg 1). VÕS § 561 sisaldub nimelt § 427 lg-s 1 nimetatud imperatiivsete sätete loetelus, millest võib autori arvates mh järeldada, et kindlustusvõtja lepingu ülesütlemissõigust välistada või piirata ei saa.

Seaduses on sätestatud ka juhtumeid, millal üks lepingupool ei saa seda korraliselt üles öelda sõltumata lepingu tähtajast. Sellised on juhud, kus lepinguga on seotud teenuse kasutaja elulised huvid. Korraline ülesütlemine on välistatud näiteks VÕS § 720 lõigetest

1–3 tulenevalt arvelduslepingu puhul kontopidaja jaoks⁹⁹. See tuleneb autori arvates nii VÕS § 720 lg 1 sõnastusest kui §-st 710, mis kohustab kontopidajat arvelduslepingut sõlmima. VÕS § 772 lg 3 kohaselt on lepingu korraline ülesütlemine välistatud tähtajatu tervishoiuteenuse osutamise lepingu puhul tervishoiuteenuse osutaja jaoks. Lepingu korralise ülesütleamise võimalus peaks autori arvates olema vähemalt piiratud ka näiteks elektrienergia müüjale (tulenevalt elektrituruseaduse §-st 92). Samamoodi ei peaks telekommunikatsiooniteenuse osutaja saama korraliselt üles öelda liitumislepingut üldkasutatava telekommunikatsiooniteenuse osutamiseks (telekommunikatsiooniseaduse § 30 lg 6). Autori arvates peaks lepingu korralise ülesütleamise piirang kehtima kõigil juhtudel, kui tegemist on lepinguga, mille sõlmimisest ettevõtja ei saa mõjuva põhjuseta keelduda, eelkõige juhtudel, kui tegemist on turguvalitseva ettevõtjaga. Sellisele mõttele annab tuge ka konkurentsiseadus¹⁰⁰, eelkõige selle § 16 p 6, mis keelab turguvalitseval ettevõtjal põhjendamatult keelduda kauba müümisest või ostmisest, samuti § 16 p 7, mis keelab eri- või ainuõigust või olulist vahendit omaval ettevõtjal piirata juurdepääsu võrgustikule, infrastruktuurile ja muule olulisele vahendile. Ilmselt on imperatiivselt välistatud tähtajatu liikluskindlustuse lepingu ülesütlemine liikluskindlustuse seaduse¹⁰¹ § 14 lg 3 alusel.

Lepingu korraline ülesütlemine võib aga olla keelatud ka siis, kui ülesütlemine on vastuolus heade kommetega (TsÜS § 86) või kui sellega kuritarvitatakse oma õigust lepingu üles öelda, mistõttu ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega (TsÜS § 138). Sellisele võimalusele on viidatud ka Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 3. juuni 2003. a lahendis *Jüri Lepikult vs Mäo Põllumajandusühistu*¹⁰², olgugi 1. juulini 2002. a kehtinud tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 108 kohaldamise alusel. Kuigi see otsus on tehtud aegumise vastuväite kohta, on seda ilmselt võimalik üle kanda ka muude tsiviilõiguste kasutamisele, seega ka lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse suhtes.

⁹⁹ Autori arvates hoolimata § 720 lg 4 eksitavast sõnastusest.

¹⁰⁰ Konkurentsiseadus. 05. 06. 2001 - RT I 2001, 56, 332; 2003, 23, 133.

¹⁰¹ Liikluskindlustuse seadus. 10. 04. 2001. - RT I 2001, 43, 238; 2002, 63, 387.

¹⁰² 3-2-1-65-03. - RT III, 2003, 22, 217.

4.3.1.2. Tähtajatu eluruumi üürilepingu korraline ülesütlemine

Probleeme võib seaduse rakendamisel autori arvates tekkida tähtajatu eluruumi üürilepingu puhul. Tähtajatu üürilepingu võib kumbki pool VÕS § 311 alusel igal ajal sõltumata põhjusest üles öelda. VÕS § 326 lg 1 kohaselt võib eluruumi üürnik sellise ülesütlemise vaidlustada üürikomisjonis või kohtus, kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega (näitlik loetelu antud VÕS § 327 lg-s 1). Vaidlustamine eeldab aga üürniku aktiivset tegevust, st avaldusega üürikomisjoni või kohtu poole pöördumist 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest (VÕS § 329 lg 1). Kui üürnik vaidlustamist õigeaegselt ette ei võta, kaotab ta ilmselt selle õiguse ja leping loetakse lõppenuks. Lisaks võib eluruumi üürnik lepingu korraliselt ülesütlemiselt sisulise jõu võtta, kui ta nõuab VÕS § 326 lg 2, 328 ja 329 järgi lepingu pikendamist põhjusel, et lepingu lõppemisega kaasneksid talle või tema perekonnale rasked tagajärjed. Ka siin eeldatakse üürniku aktiivset käitumist sama tähtaja jooksul ülesütlemisteate saamisest. Sisult sarnane lepingu pikendamise õigus on antud põllumajandusliku kinnisasja rentnikule rendilepingu ülesütlemisel (VÕS § 357).

Esmapilgul tundub, et eelnimetatud sätted hea usu põhimõttega vastuolus oleva ülesütlemise vaidlustamise kohta on erinormiks TsÜS § 138 suhtes, nähes ette piiratud tähtaja ja korra ülesütlemise hea usu põhimõttele mittevastavaks lugemiseks. Sellise käsitluse kohaselt tuleb eluruumi üürilepingute puhul kõik vaidlused lahendada võimalikult kiiresti. Teisalt tekib küsimus, miks eluruumi üürnik on hea usu põhimõtte vastase korralise ülesütlemise puhul õiguslikult vähem kaitstud kui näiteks äriruumi üürnik või muu lepingu pool, kelle on TsÜS § 138 alusel õigus tugineda ülesütlemise hea usu põhimõttele mittevastavusele ja seega võimalik, et ka ülesütlemisavalduse tühisusele tugineda ka hiljem kui 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest. TsÜS § 142 lg 1 kohaselt võib autori arvates asuda seisukohale, et tuvastusnõue ülesütlemisavalduse hea usu põhimõttele mittevastavaks lugemiseks ja tühiseks lugemiseks ei allu üldse aegumisele. Lisaks võib TsÜS § 138 alusel asuda seisukohale, et hea usu põhimõttega vastuolus tehtud tahteavaldust ei saagi lugeda tehtuks, sõltumata sellest, millal see tuvastatakse (sarnaselt tehingu tühisusega). Samal ajal peab VÕS § 326 lg 1 kohaselt eluruumi üürnik ülesütlemise vaidlustama, st korraline ülesütlemine kehtib, kui seda

tähtaja jooksul ei vaidlustata. Nii on tekkinud paradoks, et eluruumi üürnik, keda seadus peaks teistest lepingupooltest oluliselt rohkem kaitsma, on ühes olulises küsimuses märksa väiksema õigusliku kaitsega.

Üks võimalikke tõlgendamisvariante, mis arvestaks erinevaid sätteid võimalikult terviklikult, oleks autori arvates see, et eluruumi üürnikul on ka pärast 30 päeva möödumist siiski võimalik tugineda TsÜS §-le 138 läbi TsÜS § 86. Nii on üürileandja eriti küünilise lepingu lõpetamise puhul siiski erandina kohtul võimalik see lõpetamine olematuks lugeda ka pärast VÕS § 329 lg-s 1 nimetatud tähtaja möödumist. Loomulikult ei saaks seda “pilu” rakendada väga laialdaselt, kuna vastasel juhul kaotaksid VÕS § 326 lg 1, 327 ja 329 lg 1 sisuliselt mõtte. Kindlasti ei saa seda võimalust rakendada juhtumitel, mis hea usu vastase käitumisena on otse loetletud VÕS §-s 327. Seadust võib tõlgendada ka selliselt, et ülesütlemise vaidlustamine pärast ette nähtud tähtaega ei muuda midagi lepingu lõppemise osas, kuid võib olla aluseks üürniku kahju hüvitamise nõuetele.

Üks tõlgendusvõimalus üürniku kaitseks oleks autori arvates samuti lugeda VÕS § 329 lg-s 1 nimetatud tähtaega protsessuaalseks ja seega ennistatavaks tähtajaks. Tsiviilseadustiku üldosa seadus ei võimalda ennistada nõuete aegumistähtaega, kuid nagu märgitud, ei mahu tuvastuslikud ega vaidlustuslikud nõuded TsÜS § 142 järgi aeguvate nõuete alla. VÕS § 329 lg-s 1 nimetatud tähtaega võib (ja ilmselt tuleb, kuna aegumistähtajana pole see sätestatud) materiaalõiguse tähenduses välistustähtajaks ehk preklusioonitähtajaks, st õigus vaidlustada ülesütlemine kaotatakse selle õiguse ettenähtud tähtaja jooksul kasutamata jätmisel. Protsessiõiguse tähenduses saab tähtaega lugeda tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS)¹⁰³ tähenduses menetlustähtajaks, mis annaks võimaluse tähtaega TsMS § 45 lg 1 järgi ennistada, kui tähtaeg on kaalukal põhjusel mööda lastud.

4.3.1.3. Tähtajatu töölepingu korraline ülesütlemine

Sarnased küsimused nagu üürilepingu puhul, kerkivad ka töölepingu puhul. TLS § 27 kohaselt võib töölepingu sõlmida reeglina üksnes määramata ajaks, st tähtajatuna. TLS § 79 lg 1 kohaselt saab töötaja tähtajatu töölepingu igal ajal sõltumata põhjusest lõpetada, st lepingu korraliselt üles öelda. TLS § 86 kohaselt ei ole tööandjal sisuliselt töölepingu korralise ülesütlemise õigust ning ta saab lepingu ühepoolset lõpetada vaid seaduses sätestatud mõjuval põhjusel, st öelda lepingu üles üksnes erakorraliselt. Analüüsisides aga TLS ja individuaalse töövaidluse lahendamise seadust (ITLS)¹⁰⁴ võib ometigi väita, et varjatult sisaldub seaduses ka tööandja korralise ülesütlemise õigus. See on seotud autori arvates eelkõige ITLS § 6 lg-ga 2, mille kohaselt on töölepingu lõpetamise õigsuse vaidlustamise nõude esitamisel tähtajaks üks kuu. Kuigi ITLS § 8 lg 4 võimaldab töövaidlust lahendaval töövaidluskomisjonil või kohtul aegumist erandina mitte kohaldada, võib siiski järeldada, et kui töötaja ka täiesti põhjendamata või seadusevastast lepingu lõpetamist ettenähtud lühikese tähtaja jooksul ei vaidlusta, loetakse leping igal juhul lõppenuks. Nagu eluruumi üürilepingu puhul, võib ka siin tekkida küsimus ebaseadusliku lepingu lõpetamise kehtivaks lugemisest ja TsÜS §-de 86 ja 138 kohaldamisest (vt põhjendust eluruumi üürilepingu kohta). Nagu eluruumi üürniku puhul, on ka töötaja kaitse tulenevalt protsessuaalselt korrast vähemalt ühest aspektist nõrgem teiste lepingutega võrreldes.

TLSE § 6 kohaselt on tööleping ka edaspidi reeglina tähtajatu leping. Vastuoluline on aga eelnõu lähenemine korralisele ülesütlemisele. TLSE § 60 tunnistas üldiselt mõlema poole õigust selline leping korraliselt üles öelda. Samas loetleb TLSE § 60 konkreetsed alused, millal tööandja võib lepingu ühepoolset üles öelda. Sellest võib järeldada, et tegelikult on tööandjal siiski üksnes lepingu erakorralise ülesütlemise õigus, st lepingu ülesütlemiseks peab olema põhjus. TLSE § 74 tunneb aga ka lepingu erakorralist ülesütlemist, kuid üksnes mõjuval põhjusel. TLSE § 71 kohaselt peab töötaja tööandja poolse korralise ülesütlemise vaidlustamiseks pöörduma piiratud tähtaja jooksul kohtusse või töövaidluskomisjoni.

¹⁰³ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. 22. 04. 1998. - RT I 1998, 43/45, 666; 2003, 13, 64.

¹⁰⁴ Individuaalse töövaidluse lahendamise seadus. 20. 12. 1995. - RT I 1996, 3, 57; 2003, 15, 83.

TLSE § 71 lg 2¹⁰⁵ kohaselt loetakse ülesütlemine igal juhul kehtivaks, kui töötaja ei ole hagi või avaldust tähtaegselt esitanud. Eelnõu § 72¹⁰⁶ kohaselt korralise ülesütlemise ebaseaduslikuks tunnistamise puhul töötajat siiski ei ennistata, kui ta ise seda ei soovi ning võimalik on see ka siis, kui tööandja seda ei soovi. Sel juhul mõistetakse tööandjalt välja hüvitis. Nii võib väita, et sisuliselt on pooltel ka TLSE järgi siiski võimalik tähtajatu tööleping korraliselt üles öelda, ülesütlemise ebaseaduslikkuse korral tuleb aga maksta hüvitis. Sisuliselt sama aga kehtib TLSE § 74 lg 3 kohaselt ka erakorralise ülesütlemise puhul. Seaduse eelnõu kujul kehtestamisel jäävad endiselt üles küsimused TsÜS §-de 86 ja 138 kohaldatavuse kohta töölepingu korralise ülesütlemise puhul.

4.3.1.4. Kokkuleppevabaduse piirid

Omaette küsimuseks on kokkuleppevabadus seadusega antud korralise ülesütlemisõiguse välistamise ja piiramise kohta. Nagu juba märgitud, tunneb seadus selgesõnaliselt tähtajalist korralise ülesütlemise õiguse välistamise võimalust kindlustuslepingute puhul (VÕS § 468 lg 3, reservatsiooniga ravikindlustuslepingu suhtes). Üldised piirid kokkuleppevabadusele seavad ühelt poolt VÕS § 5, mis lubab põhimõtteliselt igasuguseid kokkuleppeid seaduses sätestatud õiguste välistamiseks ja piiramiseks ning teiselt poolt TsÜS §-d 86 ja 87, mille kohaselt võivad kokkulepped olla tühised vastuolu tõttu seadusega või heade kommetega. Analüüsid VÕS § 195 lg-s 3 toodud korralise ülesütlemise õigust, ei saa seda kindlasti pidada selliseks normiks, mida ei saa kokkuleppel modifitseerida ega piirata. Kindlasti saab selle ka välistada, kuid autori arvates üksnes piiratud tähtajaks, samuti muuta seaduses toodud tähtaegu ülesütlemise õiguse kasutamiseks ja leppida kokku õiguse kasutamise üksikasjad. Lõplik ja absoluutne korralise ülesütlemise õiguse välistamine seob pooled määramata ajaks teineteisega ja võib nii ebaproportsionaalselt piirata nende majandustegevuse vabadust. Selline kokkulepe võib autori arvates olla vastuolus heade kommetega või vähemalt olla aluseks VÕS § 97 kohaselt lepingu muutmise nõudele. Erandiks on ainult eelnimetatud kehtvuslepingud

¹⁰⁵ eelnõu Riigikogule esitatud versioonis 212 SE I sellist regulatsiooni küll enam ei leidu.

¹⁰⁶ ka sellist regulatsiooni Riigikogule esitatud eelnõus 212 SE I enam ei ole.

monopoolsete teenuse osutajate ja teenuse kasutajate vahel. VÕS § 142 lg-st 6 tulenevalt on imperatiivne näiteks VÕS § 154, mistõttu ei saa lepinguga välistada ega piirata tarbija õigust öelda üles tulevase kohustuse tagamiseks sõlmitud määramata tähtajaga käendusleping. Mõneti vaieldav on autori arvates küsimus VÕS § 398 lg-s 1 nimetatud laenusaaaja õigusest öelda korraliselt üles tähtajatu laenuleping (§ 401 lg 3 alusel ka muu krediitileping). Säte ei ole seaduses tähistatud iseenesest imperatiivsena, kuid VÕS § 411 imperatiivsuse tõttu (VÕS § 421) võib ilmselt asuda seisukohale, et tähtajatu tarbijakrediidi puhul ei saa tarbija õigust leping korraliselt üles öelda ei välistada ega piirata. Seadusest tulenevat eluruumi üürniku lepingu korralise ülesütlemise õigust kaitseb VÕS § 275, kindlustusvõtja kindlustuslepingu korralise ülesütlemise õigust VÕS § 427 lg 1 ja töötaja töölepingu korralise ülesütlemise õigust TLS § 15 (ka TLSE § 11). Samade sätete alusel ei saa laiendada ka lepingu teise poole korralise ülesütlemise õigust nõrgema poole kahjuks. Küll on lubatud kokkulepped nõrgema poole õiguste laiendamise ja tugevama poole õiguste piiramise kohta.

Piirid korralise ülesütlemisõiguse välistamisele on seatud ka tüüptingimustega lepingutele. Nii on VÕS § 42 lg 3 p 29 kohaselt näiteks keelatud korralise ülesütlemisõiguse andmine üksnes tingimuste kasutajale.

4.3.2. Saksa õigus

Saksa seaduses puudub VÕS § 195 lg 3 laadne üldine säte võimaluse kohta lõpetada tähtajatu kestvusleping teisele poolele tehtud tahteavaldusega (korralise ülesütlemisega). Saksa õigusteoorias tuntakse korralist ülesütlemist (*ordentliche Kündigung*) sellele vaatamata üldise õigusinstituudina, mis võimaldab ühepoolse tahteavaldusega lõpetada kestvusvõlasuhteid¹⁰⁷. Kestvusvõlasuhte, selle tähtajatus ja korralise ülesütlemise käsitlus vastab autori arvates üldiselt VÕS kestvuslepingu omale.

¹⁰⁷ MünchKomm-Keller, § 271 Rn 26 (S 629).

Seaduses on lepingu korralise ülesütleamise õigust reguleeritud konkreetsete lepingute puhul, kus selle õigusega seotud küsimused omavad ilmselt suuremat tähendust. Nii sätestab BGB § 488 lg 3 tähtajatu laenulepingu järgse laenu tagasinõudmiseks sissenõutavuse eeldusena lepingu ülesütleamise. BGB § 604 lg 3 annab tähtajatu tasuta kasutamise lepingu (*Leihe*) puhul kasutusse andjale õiguse asi igal ajal tagasi nõuda. Analoogiline on regulatsioon hoiulepingu puhul (§ 695). Üheselt sisaldub lepingu korraline ülesütleamisõigus mõlema poole jaoks BGB-s käsundi (§ 671 lg 1) ja seltsingu (§ 723 lg 1) kohta. VVG § 8 lg 2 kohaselt tuntakse ka tähtajatu kindlustuslepingu puhul poole õigust see korraliselt üles öelda. HGB § 89 alusel saab korraliselt üles öelda tähtajatu agendilepingu (*Handelsvertretervertrag*), HGB § 473 lg 1 alusel laolepingu (*Lagervertrag*).

BGB § 542 lg 1 sätestab üldise õiguse tähtajatu üürilepingu korraliseks ülesütleamiseks (säte kehtib BGB § 581 lg 2 kohaselt ka rendilepingule). Samas näeb BGB § 568 lg 1 ülesütleamisele ette kirjaliku vormi nõude. BGB § 573 piirab aga eluruumi üürilandja õigust tähtajatu üürileping korraliselt üles öelda erinevalt VÕS-st oluliselt, nähes ette, et seda võib teha vaid õigustatud huvi olemasolul. Kui õigustatud huvi ülesütleamiseks puudub, kaasneb sellega ülesütleamise seadusevastasus ja tühisus.¹⁰⁸ BGB § 574 kohaselt saab eluruumi üürnik üürileandja ülesütleamise lisaks ka vaidlustada, kui mõlemapoolseid huvisid kaaludes oleks üürilepingu lõppemine üürniku suhtes ebaõiglane, ja nõuda üürilepingu jätkamist. Sarnane regulatsioon kehtib ka tähtajatu rendilepingu korralisele ülesütleamisele, kui rendileping esemeks on elumumaatükk või põllumajanduslik maatükk (BGB §-d 594a, 594f, 595).

BGB § 630 lg 2 järgi saab korraliselt üles öelda tähtajatu teenistuslepingu, sh töölepingu. Eelkõige töölepingu puhul on aga korralisele ülesütleamisele rida piiranguid. Eelkõige tulenevad need töötaja kaitseks ülesütlelemiskaitse seadusest¹⁰⁹. Selle seaduse § 1 lg 1 kohaselt on tühine töötajaga, kes on üle kuue kuu tööandja juures töötanud, sõlmitud lepingu ülesütlemine tööandja poolt, kui ülesütlemine on sotsiaalselt ebaõiglane. Selle

¹⁰⁸ Palandt – Weidenkaff, § 573 Rn 54 (S 690).

¹⁰⁹ Kündigungsschutzgesetz. 10. 08. 1951. - BGBI I 1951, 499; 2001, 1852.

seaduse § 3 ja 4 kohaselt peab töötaja aga ülesütleamise sotsiaalsele ebaõiglusele tuginemiseks esitama ülesütleamisele ette vastuväite ettevõtte nõukogule ja/või kolme nädala jooksul ülesütlemistee saamisest töökohtusse. Ülesütlelemiskaitse seaduse § 5 kohaselt on võimalik mõjuval põhjusel kohtusse pöördumise aega ennistada. Kui töötaja tähtaegselt ülesütleamise tühisusele ei tugine, loetakse ülesütlemine algusest peale kehtivaks (ülesütlelemiskaitse seaduse § 7). Ülesütlelemiskaitse seadust ei kohaldata eelnimetatud osas, kui tööandja juures töötab pidevalt mitte üle viie töötaja (§ 23 lg 1).

Seadusest tulevad ka üldised piirangud korralisele ülesütlelemisele. Saksa õiguses tuntakse paljude üldkasutatavate teenuste puhul lepingu sõlmimise kohustust (*Kontrahierungszwang*)¹¹⁰. Selle aluseks võib olla otse seadus, näiteks energiamajanduse seaduse¹¹¹ § 6 võrkude sidumise kohta, isikuveoseaduse¹¹² § 22 reisija vedamise kohustuse kohta, postiseaduse¹¹³ § 8 postiteenuse osutamise kohta ning telekommunikatsiooni kliendikaitsemääruse¹¹⁴ § 2 kohaselt. Saksa Põhiseaduse¹¹⁵ art-st 28 tuleneva sotsiaalse riigi põhimõtte kohaselt tõlgendatakse lepingu sõlmimise kohustust laiendavalt ka üldise põhimõttena lepingute jaoks ettevõtjatega, kes pakuvad avalikult elulisteks vajadusteks tarvikke hüvesid¹¹⁶. Selle põhimõtte järgi võivad ettevõtjad lepingu sõlmimisest keelduda vaid sisuliselt õigustatud põhjusel, kui kliendile ei ole lepingu sõlmimiseks alternatiivset mõistlikku võimalust ning seda rakendatakse näiteks tervishoiuteenuse osutajate suhtes. Lepingu sõlmimise kohustus võib tuleneda ka üldisest keelust kedagi diskrimineerida või kahjustada. Turgu valitseva ettevõtja jaoks on selline tegevus keelatud konkurentsipiirangute vastase seadusega¹¹⁷. Tarbija kasuks on kohtupraktikas tuletatud lepingu sõlmimise kohustus ka deliktiõigusest tahtliku kahjustamise koosseisust (BGB § 826), millega kaasneb BGB § 249 esimese lause järgi naturaalistitutsioon, st lepingu sõlmimise kohustus¹¹⁸. Kui ettevõtjale on kohustuslik lepingu sõlmimine, peaks piiratud

¹¹⁰ vt lähemalt Palandt – Heinrichs, vor § 145 Rn 8, 9); Larenz – Wolf, § 34 Rn 30 – 37 (S 648 – 649).

¹¹¹ Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung, 24. 04. 1998. - BGBI I 1998, 730; 2003, 686.

¹¹² Personenbeförderungsgesetz. 21. 03. 1961. - BGBI I 1990, 1690; 2002, 3322.

¹¹³ Postgesetz. 22. 12. 1997. - BGBI I 1997, 3294; 2002, 3218.

¹¹⁴ Telekommunikations – Kundenschutzverordnung. 11. 12. 1997. - BGBI I 1997, 2910; 2002, 3365.

¹¹⁵ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. 23. 05. 1949. - BGBI 1949, 1; 2002 I, 2863.

¹¹⁶ Larenz-Wolf, § 34 Rn 33-34 (S 648 - 649).

¹¹⁷ Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen. 26. 08. 1998. - BGBI I 1998, 2521; 2003, 686.

¹¹⁸ Palandt - Heinrichs Eif v § 145 Rn 10 (S 148).

olema ka tema poolt sellise lepingu ühepoolne lõpetamine ilma mõjuva põhjuseta. Ülesütlemine võib olla vastuolus heade kommetega ja seetõttu tühine ka BGB § 138 järgi¹¹⁹. Lepingu korraline ülesütlemine võib olla keelatud ka vastuolu tõttu BGB §-s 242 toodud võlgniku kohustusega teha sooritus selliselt, nagu seda nõuab hea usu põhimõte (*Treu und Glauben*), arvestades käibetavasid, eelkõige kui lepingu ülesütleamiseks puudub kaitsmisväärne huvi või see huvi on võrreldes teise poole huviga ebaproportsionaalselt väiksem¹²⁰.

Põhimõtteliselt ulatub Saksa õiguses tunnustatud lepinguvabaduse printsiip ka õigusele modifitseerida lepingu korralise ülesütleamise aluseid ja korda, piirata ülesütlemist, näha selleks ette seadusest erineva tähtaja või korra. Nagu juba märgitud, on BGB § 569 lg 3 kohaselt sarnaselt Eesti seadusega eluruumi üürniku kasuks imperatiivsed eluruumi üürilepingu erakorralise ülesütleamise sätted (kuigi mitte kogu eluruumi üürilepingusse puutuv nagu võlaõigusseaduse järgi). Osaliselt on imperatiivsed ka kindlustusvõtjat kaitsvad kindlustuslepingu lõpetamise sätted (näit VVG § 15a ja 34a). Töötaja kaitseks on osaliselt imperatiivsed (taas mitte tervikuna nagu meil TLS kui ka TLSE järgi) mitmed töölepingu lõpetamist puudutavad sätted (näit BGB § 622). Imperatiivsed on ülesütlemiskaitse seaduse sätted¹²¹. Lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse piiramine või välistamine võib olla vastuolus ka muude imperatiivsete sätetega ja seetõttu tühine BGB § 134 alusel, samuti vastuolus heade kommetega ja tühine BGB § 138 alusel. Ülesütlemisõiguse piiramise kokkuleppele tuginemine võib nagu muudegi kokkulepete puhul olla keelatud ka õiguse kuritarvitamise tõttu BGB § 242 järgi.

Nagu eespool märgitud, võib lepingu korralise ülesütlemisõiguse välistamine või modifitseerimine tüüptingimustes olla vastuolus ka BGB §-ga 307 ja seetõttu keelatud. BGB § 308 p 7 keelab teise poole lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse kasutamiseks kokku leppida ebaproportsionaalseid sanktsioone või hüvitist. Mõneti on kokkuleppevabadust tüüptingimuses piiratud ka BGB § 309 p-s 9.

¹¹⁹ Palandt – Heinrichs § 138 Rn 91 (S 137).

¹²⁰ MünchKomm – Roth, § 242 Rn 438 – 474 (S 220 – 229).

4.3.3. Madalmaade õigus

BW-s ei sisaldu üldist sätet tähtajatute kestvuslepingute ühepoolse lõpetamise võimaluste kohta. Samas on erinevate lepingute puhul seda õigust seaduses siiski nimetatud, mis annab autorile alust arvata, et üldiselt seda õigusinstituuti tunnustatakse. Tähtajatust mõistetakse BW-s samuti kui võlaõigusseaduses. Eraldi puudub aga kestvuslepingu (või – võlasuhte) mõiste, mis ei tähenda aga seda, et üüri- või tööleping oleks sisuliselt põhimõtteliselt teisiti reguleeritud kui VÕS või BGB järgi.

BW art 7:408 võimaldab põhimõtteliselt mõlemapoolselt korraliselt üles öelda tähtajatu käsunduslepingu. Käsundit mõistetakse BW art 7:400 lg 1 kohaselt aga BW tähenduses sarnaselt VÕS-ga laialt, st tegemist on üldise teenuse osutamise lepingu üldmõistega, mis ei hõlma aga töölepingut, veolepingut, hoiulepingut ja töövõtulepingut. Muudele teenuse osutamise lepingutele kohaldatakse põhimõtteliselt käsunduslepingu sätteid (BW art 7:400 lg 2, art 7:408). Hoiulepingu puhul võib nii hoidja kui hoiulandja nõuda igal ajal asja tagastamist või tagasivõtmist (BW art 7:605 lg 1). Seltsingulepingu võib iga seltsinglane BW art 7A:1683 p 3 järgi samuti üles öelda, kuid ülesütlemise saab art 7A:1686 lg 1 järgi vaidlustada, kui see on vastuolus hea usu põhimõttega. Omapärane on tähtajatu laenulepingu ülesütlemise kord. BW art 7A:1797 järgi võib laenuandja nõuda põhimõtteliselt igal ajal laenu tagasimaksmist, kuid kohus võib tagasimaksmise aega pikendada.

Majade ja muude asjade üürimisel võib BW art 7A:1606 ja 1607 alusel järeldada, et tähtajatu üürileping lõpeb korralise ülesütlemisega. Samas on selle kohta erakordselt komplitseeritud süsteem. Tähtajatu eluruumi üürilepingu võib pool üles öelda BW art 7A:1623b alusel. Selle sätte lg 2 alusel ei lõpe ka tähtajaline eluruumi üürileping tähtaja möödumisega, vaid leping tuleb veel eraldi üles öelda. Üürileandja korraline ülesütlemine on lubatud üksnes BW art-s 7A:1623e nimetatud juhtudel, sisuliselt üksnes mõjuva põhjuse olemasolul. Vastasel juhul on ülesütlemine BW art 7A:1623b lg 4 kohaselt tühine.

¹²¹ Palandt – Putzo, vorb § 620, Rn 61 (S 776).

Lisaks ei lõppe eluruumi üürileping BW art 7A:1623c 1 1 kohaselt tegelikult mitte ülesütlemisega, vaid alles üürileandja vastava hagi alusel. BW art 7A:1623d lg 2 kohaselt loetakse hagi rahuldamata jätmise korral leping automaatselt pikenenuks kohtu otsusel kas tähtajatuna või määratud tähtjaks. Hagi rahuldab kohus üksnes siis, kui lepingu lõpetamiseks on mõjuv põhjus (BW art 7A:1623e). Pea sama komplitseeritud on ka äriruumi üürilepingu ühepoolne lõpetamine.

BW art 7A:1639g kohaselt võivad nii töötaja kui tööandja tähtajatu töölepingu korraliselt üles öelda. BW art-s 7A:1639h on toodud rida piiranguid ülesütlemisele, kuid puudub üldine piirang, et tööandja võiks lepingu korraliselt üles öelda üksnes mõjuval põhjusel. Samas tuleneb see kaudselt BW art-st 7A:1639s, mille järgi on töölepingu ilmselt ebaõiglase ühepoolse lõpetamise korral teisel poolel õigus nõuda õiglast hüvitist tekkinud kahju eest ning toodud on ka näitlik loetelu ilmselt ebaõiglastest juhtumitest. BW art 7A:1639t järgi võib kohus lepingu ebaõiglase lõpetamise korral samuti otsustada töösuhte taastamise ning määrata selle vahepale katkemise tagajärjed. Nõude aegumistähtaeg on kuus kuud (BW art 7A:1639u).

Lepinguvabadus korralise ülesütlemise õiguse teostamisel on BW järgi küll üldiselt tunnustatud, kuid siiski piiratud. Imperatiivne on näiteks käsundi allaliigina sätestatud tehingute tegemise eest hoolitsemise lepingu (*lastgeving*)¹²² korralise ülesütlemise õigus (BW art 7:422 lg 2). Põhilises osas on imperatiivsed eluruumi ja äriruumi üürnikku lepingu korralise ülesütlemise eest kaitsvad sätted (BW art 7A:1623b lg 9, 7A:1623c lg 5), samuti töötajat töölepingu korralise ülesütlemise eest kaitsvad sätted (BW art 7A:1639s lg 4).

BW art 3:40 lg 2 ja 3 kohaselt on imperatiivse seaduse sättega vastuolus olevad kokkulepped üldjuhul tühised, võimalik et ka vaidlustatavad. BW art 3:40 lg 1 kohaselt on tühised ka tehingud, mis eksivad heade kommete või avaliku korra vastu. Üldise lepinguvabaduse piiri sätestab sarnaselt VÕS-ga BW art 6:2 lg 2, mille kohaselt poolte vahel tehinguga kehtestatud reeglit ei kohaldata, kui see oleks asjaolusid arvestades hea usu põhimõtte järgi vastuvõtmatu. Sisuliselt sama põhimõtet on korratud BW art 3:248 lg-s

2. Sellest võib autori arvates järeldada, et kokkulepped korralise ülesütlemissõiguse andmise, välistamise või piiramise kohta peavad jääma üldise õiguskorra ja heade kommete piiridesse.

Kokkulepped lepingu lõpetamise õiguse kohta tüüptingimustes võivad olla vastuolus ka BW art-ga 6:233 ja seetõttu keelatud. Hallis nimekirjas sisaldub keeld tüüptingimuste kasutajale jätta endale lepingu lõpetamiseks sisuliselt määratlematu õigus (BW art 6:237 lit d).

4.3.4. CISG

CISG reguleerib müügilepinguid ettevõtjate vahel, mis ei ole reeglina kestvuslepingud, ammugi mitte tähtajatud kestvuslepingud. Nii puudub konventsioonis ka regulatsioon tähtajatute lepingute korralise ülesütlemissõiguse kohta.

4.3.5. PICC

PICC rakendusala ulatub ärilepingutele, mis ei ole reeglina kestvuslepingud ega tähtajatud lepingud. Kuigi formaalselt on PICC kohaldatav näiteks rendilepingule või kindlustuslepingule, siis nende lepingute spetsiifikaat ei ole PICC-st just palju leida. Samas leidub PICC-s siiski üks säte – art 5.8, mis lubab kummalgi poolel lõpetada tähtajatu lepingu tahtevaldusega, teatades sellest mõistliku aja jooksul ette. PICC kommentaaride kohaselt on tegemist lünka täitva sättega juhaks, kui pooled ei ole suutnud lepingus selgelt lepingu kestvusaega kokku leppida¹²³. Rohkem lepingu korralise ülesütlemissõigust PICC-s piiritletud ei ole.

¹²² autori arvates on see suhe sarnane käsundile tsiviilkoodeksi tähenduses.

¹²³ PICC art 5.8 comm (P 112).

PICC art 5.8 ei ole sätestatud imperatiivsena, st sellest võib mudelseaduse art 1.5 kohaselt eelduslikult poolte kokkuleppel kõrvale kalduda. Vastav kokkulepe võiks olla tühine eelkõige vastuolu tõttu rahvusliku õigusega (art 1.4). Ka tüüptingimusena ei ole selliste kokkulepete kasutamist piiratud.

4.3.6. Euroopa Liidu õigus

Euroopa Liidu direktiivides reguleeritakse kestvuslepinguid üksnes episoodiliselt, veelgi vähem puudutatakse tähtajatuid kestvuslepinguid (näiteks üürilepingu või seltsingu küsimusi ei ole EL õigusaktides praktiliselt üldse reguleeritud). Nii ei tunta neis aktides ka üldist kestvuslepingu mõistet. Samas on mõnes valdkonnas siiski ka korralise ülesütlemise teemat puudutatud.

Nii lahendab lepingu korralise ülesütlemise küsimusi agentide tegevust reguleeriv direktiiv 86/653/EEC. Selle direktiivi art 15 lg 1 lubab tähtajatu agendilepingu mõlemal poolel igal ajal lõpetada, teatades sellest teisele poolele ette. Täpsemalt on reguleeritud etteteatamistähtaegasid ja agendi nõudeid lepingu lõppemisel. Iseenesest ei ole lepingu korralise ülesütlemise õigust ette nägev säte imperatiivne, st pooled võivad seda õigust kokkuleppel piirata või selle välistada. Küll ei või pooled aga agendi kahjuks muuta ülesütlemistähtaegasid ega agendi hüvitusnõuete kohta käivat regulatsiooni.

Tarbijakrediidi lepingute puhul näeb direktiivi 87/102/EEC art 8 ette kohustuse tagada tarbijale võimalus krediit igal ajal ennetähtaegselt tagasi maksta ja vähendada vastavalt ka krediidiga seotud kulusid. Direktiivi art 14 lg 1 kohaselt on regulatsioon tarbija kaitseks imperatiivne. Põhimõtteliselt samasugune regulatsioon on ette nähtud uue tarbijakrediidi direktiivi eelnõu art-s 16, mis on art 30 kohaselt samuti tarbija kaitseks imperatiivne.

Tähtajatu töölepingu korralise ülesütlemisega seonduvat ei ole EL direktiivides samuti tervikuna reguleeritud. Küll on seda aga tehtud mõningate detailküsimuste osas ja seda imperatiivselt, st töötajate kahjuks ei ole lubatud erinevad kokkulepped. Nii tuleb meeste ja

naiste võrdõiguslikkust töösuhetes reguleeriva direktiivi 76/207/EEC art 3 lg 1 lit c kohaselt tagada, et kedagi ei diskrimineeritaks soolisel alusel mh lepingu lõpetamisel ning sama art lg 2 lit b kohaselt tuleb samuti tagada, et selle põhimõtte vastu eksivad töö- ja kollektiivlepingu tingimused oleks tühised. Sama direktiivi art 7 alusel tuleb samuti tagada, et lepingu lõpetamise eest kaitstaks töötajaid või nende esindajaid, kes algatavad menetluse soolise diskrimineerimise küsimuses või esitavad sel temal muid kaebusi. Direktiivi 92/85/EEC art 10 kohaselt tuleb tagada, et töölepingut ei saaks põhimõtteliselt lõpetada raseda naisega ega hiljuti sünnitanud või rinnaga toitva emaga kuni sünnituspuhkuse lõpuni ning naise kaitstaks efektiivselt õigusvastase lepingu lõpetamise eest. Direktiiv 98/59/EC kohustab tagama, et töötajatega kollektiivsel töölepingu lõpetamisel töötajatest olenematutel põhjustel toimuksid töötajate esindajatega eelnevalt konsultatsioonid ja et lepingute lõpetamisest oleks teatatud pädevale järelevalveorganile, kes võib lõpetamist ka näiteks edasi lükata (art-d 2 – 4). Direktiivi 2001/23/EC art 4 kohaselt ei või ettevõtte üleminek olla iseenesest aluseks töötajatega töölepingu lõpetamisele. Samas on lubatud liikmesriikidel sellest põhimõttest teha ka mõningaid erandeid.

Tähtajatu kestvuslepingu korralist ülesütlemissõigust piiravad või seda laiendavad kokkulepped võivad olla keelatud ka siis, kui need sisalduvad tarbijalepingu tüüptingimustes ja kahjustavad tarbijat ebamõistlikult. Direktiivi 93/13/EEC art 6 kohaselt tuleb tagada, et tarbijat ei seoks tüüptingimused, mis eksivad tarbija kahjuks hea usu põhimõtte vastu (art 3). Direktiivi lisaks olevas keelatud tüüptingimuste näitlikus loetelu lit f kohaselt on keelatud näiteks tüüptingimus, mis annab tingimuse kasutajale piiramatu võimaluse lepingu lõpetada, kui samasugust õigust ei anta tarbijale ja jätta endale tarbija tasutud maksed. Loetelu lit g nõuab tingimuste kasutajalt tähtajatu lepingu korraliseks ülesütlemiseks mõistlikku etteteatamisaega.

4.3.7. PECL

PECL-s tähtajatu lepingu korralise ülesütlemise küsimusi põhjalikumalt ei reguleerita, kuigi PECL peaks (ka oma üldsätetes) kohalduma ka kestvuslepingutele. PECL art 6:109

sätetab vaid lakooniliselt, et tähtajatu lepingu võib kumbki pool mõistlikult ette teatades lõpetada.

Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupi projekti agendi-, frantsiisingu ja distributsioonilepingu reguleerimiseks Euroopa Liidus art-s 1:302 on korratud õigust lõpetada eelnimetatud tähtajatu leping ühepoolse tahteavaldusega, kuid on reguleeritud ülesütlemissätteid.

PECL art 6:109 ei ole reguleeritud imperatiivselt, st põhimõtteliselt võib seda poolte kokkuleppel modifitseerida, arvestades üldisi piiranguid lepinguvabadusele. Imperatiivne ei ole selgelt ka agendi-, frantsiisingu- ja distributsioonilepingu regulatsiooni projekti art 1:302. Keelatud võivad olla kokkulepped korralise ülesütlemissõiguse välistamise või piiramise või laiendamise kohta aga tüüptingimustes vastavalt PECL art-le 4:110

4.3.8. Hinnang Eesti õigussüsteemile

Võlaõigusseaduse regulatsioon tähtajatu lepingute korralise ülesütlemissõiguse kohta vastab autori arvates üldjoontes Euroopa tavadele ja arusaamadele. Olgugi et lepingu korralist ülesütlemissõigust ei ole erinevates õigussüsteemides reguleeritud eraldi sättena, tunnustatakse seda põhimõtet üldiselt, vaatamata erinevatele nimetustele, millega seda õigust tähistatakse olgu ka selle nimetused erinevad. Autori arvates selgitab VÕS § 195 lg 3 piisavalt selgelt võimalust lõpetada tahteavaldusega iga tähtajatu kestvusleping, takistamaks poolte ülemäärast majanduslikku seotust. Üldreeglina oleks kummaline vastupidine lahendus, kui pooled peaksid kord sõlmitud tähtajatu lepinguga igavesti seotuks jääma. Selline üldine säte sisaldub ka PICC-s ja PECL-s ning on esitatud kujul ilmselt mõistlik.

Ka piirangud lepingu korraliseks ülesütlemissõiguseks on reguleeritud üldiselt sarnaselt teiste riikidega. Käsundus- ja seltsingulepingu puhul on piirangud lepingu ülesütlemissõiguseks ebasobival ajal autori arvates seotud sellega, et ülesütlemissõigusega ei tohi kahjustada teiste lepingupoolte õigustatud huve. Kui advokaat ütleb lepingu üles vahetult enne

kohtuistungit, võib ta tekitada sellega kliendile suuri probleeme. Õigustatud on autori arvates ka seadusandja valik, et ka ebasobival ajal ülesütleemisega ei kaasne mitte ülesütleamise tühisust, vaid üksnes sellega tekitatud kahju hüvitamise kohustus. See loob poolte suhetes selguse ja välistab lepingu lõppemise üle muidu võimalikud vaidlused. Kui midagi selles valdkonnas üldse seaduses täpsustada, siis käsunduslepingu korralise ülesütleamise sätte kohaldamist agendilepingule.

Põhjendatud on autori arvates ka võimalus tähtajatu kindlustuslepingu puhul välistada korralise ülesütleamise õigus kokkuleppel kuni kaheks aastaks. See kaitseb mõlema poole huvisid ja võimaldab ka kindlustusandjal tagada lepingu minimaalne kestus ja kindlustusmaksete laekumine. Kui asjaolud on aga drastiliselt muutunud, on kindlustusvõtjal võimalus leping ka erakorraliselt üles öelda. Kohtupraktika otsustada (kui seadusandja seda ei täpsusta) jääb, kas selline võimalus kehtib ka ravikindlustuslepingu puhul või mitte.

Õigustatud on autori arvates ka piirangud seaduses, mis ei võimalda teatud eluliselt oluliste teenuste osutajatel tähtajatut lepingut korraliselt lõpetada. See võib esmapilgul tunduda kummaline ja ebaoproportsionaalne, et lepingupool sunnitakse põhimõtteliselt määramata ajaks teise poolega seotud olema. Samas on teise poole (tarbija) huvid teenust kasutada teatud juhtudel sedavõrd olulised, et neid tuleb ilmselt antud kontekstis teenuse osutaja majandusvabadusele eelistada. Samasugune praktika on Euroopas (kasvõi esitatud Saksamaa näitel) ka tavaline, kuna tarbija huvid on seal olnud ikka väga kõrgele tõstetud. Ei oleks ilmselt õigustatud, kui pank võiks kliendiga sõlmitud arvelduslepingu (mida on aga kliendil tänapäeval elu korraldamisel juba hädasti vajab) üles öelda üksnes põhjusel, et see klient talle enam ei meeldi, samas kui mingit mõjuvat põhjust lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks poleks. Veel drastilisem oleks elektrienergia, soojuse või vee pakkuja poolne teenuse edastamise lõpetamine sõltumata põhjustest. Ka siin ei saa lepinguvabadust sellises ulatuses tunnistada, kuna riigi ülesanne on normaalse elukeskkonna toimimise tagamine. Samuti on lugu näiteks tervishoiuteenuse osutamise lõpetamisega, kui arst lõpetaks eluohtlikus seisundis haige ravimise, kuna see haige talle ei meeldi. Lisaks seaduses sätestatud konkreetsetele piirangutele peaks vajadusel olema abi ka

konkurentsioigusest ja TsÜS heade kommete ja hea usu sätetest ning VÕS deliktiõiguse sätetest, mille abil on võimalik takistada sisuliselt põhjendamatu ja tarbijale suurt kahju tekitada võivat lepingu lõpetamist. Samas ei teeks paha lepingu lõpetamist piiravate sätete täpsustamine ja nende imperatiivsuse selgem väljatoomine eriseadustes, näiteks konkurentsiseaduses.

Omaette problemaatika seondub tähtajatute üüri- ja rendilepingute korralise ülesütleamisega. Võlaõigusseadus erineb siin märkimisväärselt elamuseaduse regulatsioonist üürniku kaitseks, kus teatavasti tähtajatut üürilepingut üldse ei tunnustatud. Autori arvates on siin põhimõtteliselt mitu valikut. Üldise lepinguvabaduse loogika järgi võiks olla seisukohal, et pooled võivad tähtajatu lepingu alati lõpetada. Samas on Euroopas valitud reeglina hoopis teine äärmus, st vähemalt tähtajatu eluruumi üürilepingu ja põllumajandusliku rendilepingu võib üürile- või rendileandja lõpetada ühepoolset üksnes juhul kui tal on selleks õigustatud huvi (mõjuv põhjus), lisaks võib üürnik või rentnik ülesütleamise vaidlustada ja lepingu pikendamist nõuda ka sel juhul, kui lepingu lõppemine oleks tema suhtes ebaõiglane. Nii on see reguleeritud põhimõtteliselt Saksamaal. Madalmaade seaduse järgi peab eluruumi üürileandja lisaks esitama kohtule hagi üürilepingu lõpetamiseks. Eestis on valitud kolmas tee. Selle järgi võib kumbki pool tähtajatu üüri- või rendilepingu põhimõtteliselt alati üles öelda, küll võib aga eluruumi üürnik lepingu ülesütleamise vaidlustada avaldusega üürikomisjonile või kohtule, kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega. Lisaks võib eluruumi üürnik taotleda lepingu pikendamist, kui lepingu lõppemisega kaasneksid temale või tema perekonnale rasked tagajärjed. Viimane võimalus on ka põllumajandusliku kinnisasja rentnikul, kuigi autori arvates ei ole meie majanduslikku ja sotsiaalset tegelikkust arvestades selliste sätete järele reaalselt vajadust ning need võiks seadusest välja jätta. Nagu eespool märgitud, eeldab vaidlustamine üürniku aktiivset tegevust. Sellega seoses tuleks seadusandjal senisest selgemalt lahendada võlaõigusseaduses sisalduvate vaidlustamisõigust reguleerivate sätete vahekord TsÜS §-ga 138. Ei saa pidada põhjendatuks ega loogiliseks, kui äriruumi üürnik võib tugineda ülesütleamise hea usu põhimõttega vastuolule ka ruumist väljatõstmise kohtumenetluses, eluruumi üürnik peab aga samale väitele tuginemiseks esitama eelnevalt taotluse ise ja üksnes piiratud tähtaja jooksul. See ei pruugiks olla ka

kooskõlas Põhiseadusega. Seetõttu toetab autor seaduse tõlgendust, mille järgi võib eluruumi üürnik eriti raske õiguse kuritarvitamise puhul üürileandja poolt tugineda ülesütlemise hea usu vastasusele ka pärast VÕS-s sätestatud tähtaega ja ka üksnes vastuväite vormis tema vastu esitatud väljatõstmise hagi menetlemisel. Selline lähenemine arvestaks mõlema poole huve, kuna ühelt poolt peab eluruumi üürnik ülesütlemise vältimiseks selle kiiresti vaidlustama, mis loob kiiresti õigusliku selguse vaidluses, teisalt on aga ka õiguslikult ebapädev üürnik kaitstud ka üürileandja eriti ebaproportsionaalse käitumise eest. Vähemasti peaks selline käitumine üürileandja poolt andma üürnikule õiguse nõuda lepingu lõpetamisega tekitatud kahju hüvitamist. Võimalust tõlgendada üürniku vaidlustustähtaega protsessuaalse tähtajana, mida kohus (või üürikomisjon) saab ennistada, tuleks seaduse rakendamisel kasutada ettevaatlikult, kuna igasugune tähtaja ennistamine võib tekitada suhetes uut segadust.

Sarnane problemaatika üürilepinguga puudutab ka tähtajatu töölepingu korralist ülesütlemist. Siin on arvestatud (ja TLSE peaks arvestama täielikult) ka eelnimetatud Euroopa Liidu nõuetega lepinguvabaduse piiramiseks töölepingute lõpetamisel tööandja poolt. Seaduse kohaselt on tööandjal võimalik tähtajatut töölepingut üles öelda üksnes mõjuval põhjusel. Samas on seaduses regulatsioon, mille järgi peab töötaja, kui ta soovib lepingu lõpetamisele ebaseaduslikkusele tugineda, ise pöörduma töövaidluskomisjoni või kohtusse ülesütlemise ebaseaduslikuks tunnistamiseks. Erandina võib vaidluse lahendamisel aga aegumise kohaldamata jätta. Nagu üürilepingu puhul, tasuks ka siin kaaluda seaduses TsÜS § 138 kohaldamise võimalikkust hea usuga vastuolus oleva lepingu ülesütlemise puhul, st kas töötaja võib siiski lepingu hea usu vastasele lõpetamisele tugineda ka siis, kui seaduses sätestatud aegumistähtaeg on möödunud. Erinevalt kehtivast seadusest tunneb TLSE Saksa seaduse eeskujul mõlema poole õigust tähtajatu töölepingu põhimõtteliselt korraliselt üles öelda. Samas loetletakse jätkuvalt ka ülesütlemise põhjused, millest võib järeldada, et tegelikult on korraline ülesütlemine siiski piiratud. Ettepanek TLSE kohta oleks kindlasti täpsustada korralise ja erakorralise ülesütlemise aluseid ja nende omavahelist vahekorda¹²⁴. Sarnaselt kehtiva seadusega peab ka TLSE kohaselt töötaja ise pöörduma hagiga töövaidluskomisjoni või kohtusse, kui ta soovib

ebaseaduslikku ülesütlemist vaidlustada. Erinevalt kehtivast seadusest on TLSE-s aga selgelt kirjas, et hagi või avalduse esitamata jätmisel loetakse ülesütlemine igal juhul kehtivaks (§ 71 lg 2). Kas sellest tuleb järeldada, et TsÜS § 138 kohaldamine on üldse välistatud, ei ole päris selge, kuid seda võib eeldada. Kas selline lahendus on ka õiglane, on iseküsimus¹²⁵. Kokkuvõttes võib töölepingu puhul märkida, et tuleks tunnustada poolte üldist tähtajatu lepingu korralise ülesütlemise võimalust, kuid tööandjal peaks see õigus olema Euroopa tavade ja arusaamade järgi piiratud. Põhimõtteliselt võib suhete selguse huvides toetada ka regulatsiooni, mille kohaselt peab töötaja ülesütlemise ebaseaduslikkusele tuginemiseks ise kohtusse või töövaidluskomisjoni pöörduma, kuid küsitav on, kas eriti ränkade tööandja poolsete rikkumiste puhul siiski töötajal ei peaks hea usu põhimõtte järgi olema võimalus täiendavate nõuete esitamiseks ka siis, kui ta tähtaegselt avaldust vaidlustamiseks ei esitanud. Sel juhul peaks töötajale jääma vähemalt kahju hüvitamise nõue tööandja vastu, mida tuleks autori arvates eelistada töösuhte sunniviisilise jätkamise nõudele.

Seaduses toodud piirid kokkuleppel seadusest tuleneva korralise ülesütlemisõiguse välistamiseks või piiramiseks on ahtad. Lähtudes sätete ühe poole kaitse eesmärgist on see igati õigustatud ja vastab Euroopa eeskujudele. Lubades pooltel ka teistsuguseid kokkuleppeid sõlmida, võiks sätete kaitse - eesmärk täitamata jääda. Lubatud peaksid kokkulepped ülesütlemistähtaegade modifitseerimise ja võimalike hüvitiste maksmise kohta VÕS § 195 lg 3 alusel. Kokkuleppel tähtajatu lepingu korralise ülesütlemisõiguse igavesti või ebaseaduslikult pikaks ajaks välistamine ei ole autori arvates ilmselgelt proportsionaalne ja ei pruugi kehtida ka VÕS § 195 lg 3 valguses. Selline lähenemine on kooskõlas Euroopa Liidu nõuetega ja vastab ka Euroopa praktikale üldisemalt. Täpsustada võiks näiteks VÕS § 398 lg-s 1 nimetatud laenusaja tähtajatu laenulepingu korralise ülesütlemisõiguse imperatiivsuse ulatust. Lõplike järelduste tegemiseks tuleb ära oodata kohtupraktika korralise ülesütlemise kohta sõlmitud kokkulepete suhtes, kui need sisalduvad tüüptingimustes. Seaduse regulatsioon ise vastab praegu aga igati EL nõuetele. Kaaluda võiks VÕS § 42 lg 3 p 29 muutmist selliselt, et selgelt keelataks tüüptingimuste

¹²⁴ Riigikogu menetluses olevas eelnõus pole seda samuti tehtud.

kasutajale lepingu lõpetamise võimalus ilma põhjust avaldamata. Võib arvata, et sellisel kujul oleks aga säte ettevõtjatele (vähemalt teatud valdkondades) ebanõistlikult koormav.

¹²⁵ Riigikogu menetluses olevas eelnõus sellised sätted ei sisaldu, kuid autori arvates võib eelnõu seletuskirjast järeldada, et need jäävad ITLS.

4.4. VASTUVAIDLEMINE TÄHTAJALISE KESTVUSLEPINGU PIKENEMISELE TÄHTAJA MÖÖDUDES

4.4.1. Eesti õigus

Esmapilgul võib tunduda kummaline, et tähtajaline leping ei lõppe mitte alati tähtaja möödumisega. Poolte lepinguvabaduse põhimõttest lähtudes võiks eeldada, et kui pooled on leppinud kokku lepingu täitmise mingi tähtaja jooksul, siis tähtaja möödumisega lõpeb ka leping. Põhimõtteliselt lähtub sellest ka võlaõigusseadus, tehes siiski mõningaid erandeid mitmetes olulistes tähtajalistes kestvuslepingutes. Erandlikult teiste lepinguliikidega võrreldes ei lõpe need lepingud tähtaja möödudes, vaid muutuvad tähtajatuks. Selle tagajärje saabumise vastu on lepingupooltel võimalik end kaitsta sel teel, et nad teatavad teisele poolele soovist, et leping ikkagi ära lõppeks. Tegemist on õiguslikult omalaadse instituudiga, mis on sisult samane lepingu lõpetamisega, kuigi vormiliselt ei ole tahteavaldus suunatud lepingu lõpetamisele, vaid selle piknemisele vastuvaidlemisele.

Kui seltsinglased jätkavad seltsinguna tegutsemist ka pärast kokkulepitud lepingutähtaja möödumist, loetakse leping VÕS § 597 lg 3 kohaselt muutunuks tähtajatuks. Selle vältimiseks ei ole vaja eraldi tahteavaldust. Sama põhimõtte kehtib VÕS § 686 lg 3 kohaselt tähtajalise agendilepingu täitmise jätkamisel pärast lepingu tähtaja möödumist.

Sootuks keerulisem on regulatsioon üüri- ja rendilepingu puhul. Nii sätestab VÕS § 310 tähtajalise üürilepingu kohta, et kui tähtaja möödumisel jätkub asja kasutamine, loetakse leping muutunuks tähtajatuks. Selle vältimiseks peab üürnik teatama, et ta ei soovi lepingu piknemist ning seda hiljemalt kahe nädala jooksul lepingu tähtaja möödumisest. Kui üürileandja lepingu piknemist ei soovi, peab ta vastavast tahtest teatama üürnikule kahe nädala jooksul pärast lepingu tähtaja möödumist lõppemist ja teadasaamist, et üürnik asja edasi kasutab. Eluruumi üürilepingu puhul peab kumbki pool VÕS § 310 lg 2 kohaselt lepingu piknemisele vastu vaidlemisest teatama juba vähemalt kaks kuud enne tähtaja saabumist möödumist. VÕS § 341 kohaselt kehtib eelnev ka rendilepingu suhtes. VÕS §

352 sätestab põllumajandusliku rendilepingu puhul erisuse, et lepingu pikendamise vältimiseks tuleb vastavast soovist teatada ette juba vähemalt kaks kuud enne lepingu lõppemist.

Eelnev regulatsioon tekitab autori arvates mõningaid küsimusi (loodetavasti pigem teoreetilisi kui praktilisi). Põhiprobleemiks on, kuidas VÕS § 310 lg 1 alusel lepingu pikendamine ikkagi toimub. Seaduse teksti järgi lõpeb leping tähtaja möödumisel vaatamata kõigele, kuid ometi võib see pärast lõppemist veel muutuda tähtjatuks. Lahtiseks jääb, kas ja milline leping kehtib kahe nädala jooksul (või pikendamata jätmise soovist teatamiseni) pärast tähtaja möödumist. Kui kumbki pool vastupidist tahet ei avalda ja üürnik asja kasutamist jätkab, loetakse sätte kohaselt leping muutunuks tähtjatuks alates tähtaja möödumisest. Kui aga teatatakse soovist, et leping ei pikeneks, tuleb seda ilmselt käsitleda äramuutva tingimusega uue lepinguna. Nii tõlgendades võib asuda seisukohale, et kuni teatamiseni loetakse kehtivaks endistel tingimustel sõlmitud tähtjatu leping, mille õiguslikud tagajärjed lõpevad aga teatamisega, et lepingu tähtjatuks muutumist siiski ei soovita.

Keerulisem on olukord eluruumi üürilepingu tähtaja möödumise puhul. Nimelt võib üürnik nõuda VÕS § 326 lg 2 alusel sellise lepingu pikendamist majanduslikel põhjustel. Sellise taotluse võib üürnik esitada VÕS § 329 lg 4 kohaselt 60 päeva jooksul enne lepingu tähtaja möödumist. Arvestades VÕS § 310 lg-s 2 sätestatuga võib tekkida olukord, kus üürnik ei pruugi veel teadagi, kas üürileandja soovib lepingut jätkata või mitte, kuid tähtaja järgimiseks peab ta kohtule või üürikomisjonile juba esitama taotluse lepingu pikendamiseks. Tõsi, kuigi VÕS §-des 326, 328 – 331 ei välistata selgesõnaliselt tähtaja möödumise tõttu lepingu “pikendamist” tähtjatuks, siis tuleneb autori arvates nimetatud sätetest siiski, et vähemalt esmajoonel on silmas peetud, et lepingut pikendatakse üürikomisjoni või kohtu määratud ajani. Selgelt on reguleerimata aga olukord, kus eluruumi üürileandja on VÕS § 310 lg 2 kohaselt teatanud oma soovist, et leping ei muutuks tähtjatuks, üürnik on aga VÕS § 326 lg 2 ja § 329 lg 3 alusel esitanud üürikomisjonile või kohtule taotluse lepingu pikendamiseks. Täiendavaks probleemiks võib saada VÕS § 326 lg 2 teine lause, mis kohustab üürnikku enne üürikomisjoni või

kohtusse pöördumist taotlema lepingu pikendamist üürileandjalt ja võib alles tema keeldumisel pikendamisest esitada taotluse komisjonile või kohtule. Eraldi võttes loogiliste ja selgete sätete koosmõjus võib prognoosida rida vaidlusi. Autori arvates võiks sätteid koos tõlgendada selliselt, et kui üürnik VÕS § 326 lg 2 kohast avaldust enne lepingu tähtaja möödumist ei esita, lõpeb leping VÕS § 310 lg 2 kohaselt. VÕS § 326 lg 2 teist lauset võiks aga tõlgendada selliselt, et lepingu pikendamise taotluse üürikomisjonile või kohtule esitamiseks ei pea esitama tajutaval kujul üürileandja keeldumist lepingu pikendamisest, vaid piisab ka näiteks sellest, et üürnik on nõusolekut küsinud ja üürileandja pole sellele mõistliku aja jooksul vastanud. Kui üürileandja on teatanud üürnikule, et ta ei soovi lepingu tähtajatuks muutumist, peaks ka see olema piisav tõend üürileandja keeldumisest lepingu pikendamiseks. Kui korraga on olemas üürileandja teade, et ta ei soovi lepingu tähtajatuks muutumist ja üürniku taotlus lepingu pikendamiseks ning üürikomisjon või kohus rahuldab üürniku taotluse ja pikendab lepingut, peaks üürileandja § 310 lg 2 kohane tahteavaldus jääma õiguslike tagajärgedeta. Teisalt, kui üürnik on esitanud taotluse lepingu pikendamiseks, peab üürileandja, kui ta ei soovi lepingut üürnikuga jätkata, ikkagi esitama § 310 lg 2 järgse avalduse. Vastasel juhul võib seadusest tuleneda, et ka lepingu pikendamise avalduse rahuldamata jätmise korral on leping muutunud tähtajatuks. Üürikomisjonis või kohtus lepingu lõppemise või lõpetamise üle peetava vaidluse ajal kehtib leping VÕS § 329 lg 2 kohaselt senistel tingimustel edasi.

Komplitseeritud on regulatsioon ka tähtajalise töölepingu puhul. TLS §-dest 77 ja 78 tulenevalt ei lõpe tähtajaline tööleping sugugi automaatselt tähtaja möödumisega. TLS § 77 lg 1 ja lg 4 kohaselt peab tööandja või töötaja enne tähtaja möödumist lepingu lõpetamise soovist töötajale eraldi teatama. Kui aga etteteatamistähtaega ei järgita, ei mõjuta see ometi lepingu lõppemist tähtajaga, sanktsiooniks on hüvitisnõuded. TLS § 78 kohaselt loetakse tähtajaline tööleping tähtajatuks muutunuks üksnes juhul, kui eelnevalt ei ole lepingu lõpetamist nõutud ja töösuhted jätkuvad ka pärast tähtaja möödumist. Sellest võib järeldada, et kui faktiliselt töösuhted pärast tähtaja möödumist ei jätku, siis lepingu tähtajatuks muutumisest vaatamata etteteatamisreeglite rikkumisele rääkida ei saa. TLSE § 59 regulatsioon tähtajalise töölepingu kohta on märksa lakoonilisem, sätestades, et tähtajaline tööleping lõpeb tähtaja möödumisega ning üksnes töösuhte tegeliku jätkamise

korral pärast tähtaja möödumist loetakse leping muutunuks tähtjatuks. Uueks sätteks on TLSE § 59 lg 3, mille kohaselt võib tähtajaline tööleping ka töötaja ühepoolse tahteavalduse alusel muutuda tähtjatuks, kuid seda üksnes juhul, kui tegelikult ei võinudki tähtajalist töölepingut sõlmida ja töötaja teatab oma soovist vähemalt viis päeva enne tähtaja möödumist¹²⁶.

VÕS § 234 lg 1 näeb lepingu pikendamise tähtaja möödumisel ette ka energia jms tarbimise lepingu puhul, kui kumbki pool ei teata teistsugusest tahtest vähemalt üks kuu enne lepingu tähtaja möödumist. Erinevalt üürilepingust ei muutu selline leping tähtjatuks, vaid loetakse § 234 lg 1 kohaselt pikendenuks samaks tähtjaks.

Kokkulepetesse seaduses sätestatud lepingu pikendamise õiguse välistamise või piiramise kohta tuleb autori arvates suhtuda vähemalt ettevaatusega. Kindlasti ei saa lepingu pikendamise õigust välistada eluruumi üürniku (VÕS § 275) ega põllumajandusliku kinnisasja rentniku kahjuks (§ 352). Samuti ei saa välistada eluruumi üürniku õigust taotleda üürikomisjonilt või kohtult tähtaja möödudes lepingu pikendamist (VÕS § 326 lg 2). Töötaja kasuks on imperatiivne ka regulatsioon tähtajalise töölepingu tähtjatuks muutumise kohta (TLS § 15 ja TLSE § 11). Tarbija kasuks on tulenevalt normi kaitse - eesmärgist ilmselt imperatiivne ka energia vms tarbimise lepingu pikendamise regulatsioon (VÕS § 234 lg 1). Samas on autori hinnangul ilmselgelt dispositiivsed VÕS §-d 597 lg 3 ja 686 lg 3, kuna lepingu jätkamine sõltub nende puhul üksnes lepingupoolte ühisest tahtest. Kui pooled lepingut edasi täita ei soovi, on leping ka tähtaja möödumisel lõppenud, sõltumata sellest, mida varem selles osas kokku lepiti. Need sätted on seega sisult pigem deklaratiivsed kui regulatiivsed.

Märksa keerulisem on küsimus, kuivõrd võib tähtajalises lepingus ette näha selle pikendamise tähtaja möödumise korral järgmiseks tähtjaks või muutumise tähtjatuks (kui sellist reeglit seadusest endast ei tulene). Üldise lepinguvabaduse põhimõtte järgi peaks sellised kokkulepped olema üldiselt lubatavad. Samas võib nendega kahjustada ebaproportsionaalselt poolte majandusvabadust. Sel põhjusel võivad kokkulepped olla

¹²⁶ Riigikogu menetluses olevas eelnõus ei ole töötaja tahteavalduse kohustust enam ette nähtud.

tühised eelkõige TsÜS § 86 alusel vastuolu tõttu heade kommetega. Selline kokkulepe võib olla aluseks ka lepingu muutmisele VÕS § 97 alusel. Otse on lepingu pikendamise kokkulepet seaduses piiratud kindlustuslepingute kohta. Nimelt on VÕS § 467 järgi tühine kokkulepe tähtajalise kindlustuslepingu pikendamise kohta kauemaks kui üheks aastaks. Eriti on lepinguvabadus lepingute automaatse pikendamise kokkulepete osas piiratud tüüptingimustega lepingute puhul. Sellised kokkulepped võivad olla teist poolt ebamõistlikult kahjustavad ja seetõttu tühised. VÕS § 42 lg 3 p 27 keelab üldiselt tüüptingimuse, mille kohaselt tähtajaline leping pikeneb ilma teise pool tahteta pikemaks kui üheks aastaks. VÕS § 42 lg 3 p 28 loeb keelatuks ka tüüptingimuse, mis näeb ette lepingu automaatse pikendamise, kui kumbki pool ei vaidle sellele vastu (sarnaselt üürilepingu regulatsiooniga), kuid kohustab teist poolt võtma seisukoha lepingu pikendamise kohta ebamõistlikult vara enne tähtaja möödumist.

4.4.2. Saksa õigus

Nagu võlaõigusseadus, ei näe ka BGB üldiselt ette, et tähtajaline leping tähtaja möödudes automaatselt pikeneks või muutuks tähtajatuks. Sellest võib autori arvates järeldada, et kui pooled on kokku leppinud, et nendevaheline leping lõpeb tähtaja möödumisega, on see poolte tahe, mida tuleb austada. Kui pooled lepingu täitmist pärast tähtaja möödumist jätkavad, võib asjaoludest lähtudes pidada seda esialgse lepingu muutmiseks või koguni uue lepingu sõlmimiseks¹²⁷. Nii kui Eesti õigus, tunneb ka Saksa õigus ometi mitmeid lepinguid, mille puhul tähtaja möödumise tagajärjed seaduses teisiti on reguleeritud.

Nii sätestab BGB § 545 tähtajalise üürilepingu kohta, et kui tähtaja möödudes üüritud asja kasutamine üürniku poolt jätkub, loetakse leping muutunud tähtajatuks. Selle vältimiseks peab üürnik teatama teistsugusest tahtest kahe nädala jooksul alates kasutamise jätkamisest ja üürileandja kahe nädala jooksul sellest teadasaamisest. Säte ei ole imperatiivne ja võimaldab vaikimisi pikendamise ka kokkuleppel välistada¹²⁸. Kuigi nimetatud säte peaks

¹²⁷ Palandt - Heinrichs Einf v § 116 Rn 6 (S 82).

¹²⁸ Palandt – Weidenkaff, § 545 Rn 4 (S 632).

autori hinnangul kehtima põhimõtteliselt ka eluruumi üürilepingu puhul, tuleb silmas pidada, et BGB § 575 kohaselt võib tähtajalisi eluruumi üürilepinguid sõlmida üksnes mõjuval põhjusel. BGB § 575 lg 3 annab eluruumi üürnikule sel juhul ka imperatiivse õiguse nõuda lepingu pikendamist või tähtjatuks muutmist. BGB § 545 kohaldatakse BGB § 581 lg 2 kohaselt ka rendilepingute suhtes. Maarendilepingute suhtes kehtib BGB § 594 järgi aga eriregulatsioon, mis võimaldab muuta vähemalt kolmeaastase tähtajaga rendilepinguid tähtaja möödudes tähtjatuks, kui rendileandja rentniku vastavale taotlusele ettenähtud aja jooksul vastu ei vaidle.

BGB § 625 kohaselt loetakse ka tähtajalise teenistuslepingu tähtaja möödumisel, et leping muutub tähtjatuks, kui teenuste pakkuja jätkab teise poole teadmisel teenuste osutamist ja teine pool ei vaidle lepingu tähtjatuks muutumisele viivitamata vastu. Sätet loetakse dispositiivseks, st lepingu tähtjatuks muutumise saab kokkuleppel välistada¹²⁹. Seaduses osalise tööajaga töö ja tähtajaliste töölepingute kohta¹³⁰ on piiratud võimalusi tähtajalise töölepingu sõlmimiseks (§ 14). Samas seaduses on ka ette nähtud lepingu tähtaja möödudes lepingu automaatne muutumine tähtjatuks, kui töötaja jätkab tähtaja möödudes tööandja teadmisel tööd ja tööandja sellele viivitamata vastu ei vaidle (§ 15 lg 5). Selle seaduse § 21 kohaselt kehtib sama regulatsioon, kui kokku on lepitud äramuutev tingimus. Seaduse § 22 kohaselt on nii § 15 lg 5 kui § 21 näol tegemist töötaja kasuks imperatiivse regulatsiooniga.

HGB § 89 lg 3 kohaselt loetakse tähtjatuks muutunuks ka tähtajaline agendileping tähtaja möödumisega, kui mõlemad pooled jätkavad lepingu täitmist. VVG § 8 lg 1 kohaselt on tühine kokkulepe, mille järgi kindlustussuhe loetakse vaikimisi pikendatuks rohkem kui üheks aastaks, kui kumbki pool seda eelnevalt üles ei ütle.

Kokkulepped tähtajalise lepingu pikenemise või tähtjatuks muutumise kohta tähtaja möödudes või kokkulepped seadusest tuleneva tähtajalise lepingu pikendamise või

¹²⁹ Palandt – Putzo, § 625 Rn 1 (S 783).

¹³⁰ Gesetz über Teilzeitarbeit und befristete Arbeitsverträge (Artikel 1 des Gesetzes über Teilzeitarbeit und befristete Arbeitsverträge und zur Änderung und aufhebung arbeitsrechtlicher Bestimmungen). 21. 12. 2000. - BGBI I 2000, 1966; 2002, 4607.

tähtajatuks muutumise õiguse piiramise kohta tüüptingimustes võivad olla vastuolus ka BGB §-ga 307 ja seetõttu keelatud. BGB § 309 p 9 lit b järgi on keelatud tüüptingimus, mis näeb ette lepingu vaikimisi pikendamise enam kui aastaks.

4.4.3. Madalmaade õigus

Ka BW-s ei ole üldiselt ette nähtud, et tähtajaline leping muutuks tähtaja möödudes tähtajatuks. Konkreetselt on tähtajalise lepingu tähtajatuks muutumine ette nähtud BW art- s 7:436 agendilepingu kohta, mille täitmist mõlemad pooled tähtaja möödumisel jätkavad. BW art 7A:1609 kohaselt loetakse üürilepingu lõppemisel sõlmituks uus leping, kui üürnikule jäetakse asja kasutamine. BW art 7A:1639f lg 1 järgi pikeneb tähtajaline tööleping tähtaja möödudes samaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui üheks aastaks, kui pooled sellele vastu ei vaidle.

Kokkulepped lepingu pikendamise õiguse andmise või välistamise kohta võivad olla keelatud üldise õiguskorra raames, samuti olla keelatud tüüptingimustes. Tüüptingimusena on konkreetselt keelatud BW art 6:236 lit j järgi tingimus, mille järgi asjade reeglipärase tarnimise või teenuste reeglipärase osutamise leping pikeneb või uueneb vaikimisi rohkem kui aastaks. BW art 6:237 lit k puhul eeldatakse ka muude sarnaste lepingute puhul pikendamise kokkuleppe keelatust enam kui aastaks, kui teisele poolele ei anta õigust lepingut aasta pärast üles öelda.

4.4.4. CISG

CISG ei reguleeri kestvuslepinguid ega näe ette ka lepingu pikendamise võimalust tähtaja möödudes. Vastavasisuline kokkulepe autori arvates samas keelatud ei oleks.

4.4.5. PICC

Ka PICC ei näe ette tähtajalise lepingu pikenemist või tähtajatuks muutumist tähtaja möödumisel, kuna see ei reguleeri põhiliselt kestvuslepinguid. Samas ei ole autori arvates välistatud sellise kokkuleppe sõlmimine.

4.4.6. Euroopa Liidu õigus

Euroopa Liidu direktiivides ei ole otse ette nähtud tähtajalise lepingu tähtaja möödumisel lepingu tähtajatuks muutumise või pikenemise kohustust ega keeldu.

Erandlikult on lepingu pikenemise teemat puudutatud agentide tegevust reguleerivas direktiivis 86/653/EEC. Selle art 14 kohaselt loetakse tähtajalise agendilepingu tähtaja möödumisel leping muutunuks tähtajatuks, kui pooled jätkavad lepingu täitmist.

Tähtajaliste töölepingute suhtes on oluline direktiiv 1999/70/EC tähtajalist tööd puudutava raamkokkuleppe kohta¹³¹. Direktiivi lisaks oleva raamkokkuleppe p 4 kohaselt ei tohi tähtajalise töölepinguga töötajaid teistega võrreldes diskrimineerida, p 5 kohaselt tuleb piirata võimalust järgnevate tähtajaliste töölepingute sõlmimiseks.

Kokkuleppe lepingu pikenemise või tähtajatuks muutumise kohta tüüptingimustes võib olla vastuolus direktiivi 93/13/EEC art-ga 3. Direktiivi lisa toodud keelatud tüüptingimuste näidisloetelu lit h kohaselt on keelatud tingimus, mille järgi nähakse ette lepingu automaatne pikenemine, kui tarbija ei avalda vastupidist soovi ning tarbija soovi avaldamiseks nähakse ette ebamõistlikult varajane tähtaeg.

¹³¹ Council Directive 1999/70/EC of 28 June 1999 concerning the framework agreement on fixed-term work concluded by ETUC, UNICE and CEEP. - OJ L 175 , 10/07/1999 P. 0043 – 0048.

4.4.7. PECL

PECL ei näe ette üldist reeglit tähtajaliste lepingute tähtajatuks muutumisest tähtaja möödumisel. Samas ei ole keelatud selleteemalised kokkulepped. Kokkuleppevabadus on piiratud eelkõige tüüptingimustes (PECL art 4:110).

Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupi projektis agendi-, frantsiisingu ja distributsioonilepingu kohta on art-s 1:301 tähtajalise lepingu tähtaja möödumise teemat siiski erandina käsitletud. Selle sätte lg 1 ja 2 kohaselt lõpeb agendi-, frantsiisingu- ja distributsioonileping tähtaja möödumisega, kuid pooled võivad seda uuendada. Projekti art 1:301 lg 2 järgi kehtib siiski süsteem, et kui üks pooltest teatab teisele aegsasti enne tähtaja möödumist soovist lepingut jätkata, peab teine pool sellele mõistliku aja jooksul enne tähtaja möödumist vastu vaidlema, kui ta jätkumist ei soovi. Sama sätte lg 3 järgi loetakse leping tähtaja möödudes tähtajatuks, kui pooled jätkavad selle täitmist. Sätte ei ole imperatiivne.

4.4.8. Hinnang Eesti õigussüsteemile

Eesti õiguses ette nähtud võimalus tähtajalise lepingu pikenemisest tähtaja möödudes ja sellele vastuvaidlemisest ei ole eeltoodud võrdluse alusel teiste riikidega sugugi erandlik. Olgugi et üldisena ei saaks sellist põhimõtete õigeks pidada ja vaevalt seda sellisena kunagi ka sätestataks, on erijuhtudel regulatsioon põhjendatud ja mõistlik. Autori arvates on see eelkõige vajalik juhtumiteks, kui poolte vahelise kestvuslepingu tähtaega möödub, samas aga jätkavad pooled lepingu täitmist, "unustades" lepingu lõppemise ära. Ka ilma eriregulatsioonita saaks sel juhul rääkida järelaluslikult uue lepingu sõlmimisest või muutmisest. Erisätted seaduses peaksid mõningate lepingute puhul, kus see situatsioon võib eelkõige ette tulla, aitama kaasa selgema ja õiglasema lahenduse leidmisel.

Sisuliselt on sellised selgitavad sätted näiteks agendi- ja seltsingulepingu kohta. Mingit tahteavaldusega lepingu pikenemise vältimist siin samas vaja pole. Kuigi PECL agendilepingut reguleerivas projektis on ette nähtud tahteavalduse esitamine lepingu pikenemise vältimiseks, ei ole see autori hinnangul lepingu majanduslikku iseloomu arvestades vajalik.

Nagu märgitud, on eelkõige keeruline tähtajalise üüri- ja rendilepingu pikenemise problemaatika. Autori arvates võiks seda täpsustada ka seaduses. Süsteemile, mille kohaselt tuleb tähtajalise üürilepingu lõppemisel eelnevalt teatada, kas soovitakse, et leping ei muutuks tähtajatuks, ei saa ilmselt otse midagi ette heita. Samas võib tekkida küsimus, kas see on muude üüri- ja rendilepingute kui eluruumi üürilepingute suhtes ka tegelikult vajalik. Võib - olla piisaks ka seltsinguga sarnasest regulatsioonist, et leping muutub tähtajatuks, kui pooled jätkavad täitmist, ilma et vastupidisest tahtest tuleks eraldi teatada. Võimalik ka, et sellise deklaratiivse regulatsiooni võiks ette näha VÕS üldosas tähtajaliste kestvuslepingute kohta üldiselt ja eriosast dubleerivad normid välja jätta. Lõpuks saab ju poolte käitumisest alati ka nende tahet järelda ja kui pooled soovivad lepingu täitmist jätkata, saavad nad seda teha ka eelnevate teadeteta. Samas ei ole selline üldnorm ka ilmselt praktika jaoks suureks probleemiks, kuna muude kui eluruumi üürilepingute jaoks pole see imperatiivne, st võimalik peaks olema selle kohaldamine kokkuleppel välistada. Teisalt ei pikene leping aga mingi tähtaja võrra, vaid muutub tähtajatuks ja ette teatamise "maha maganud" pool saab lepingu ikkagi soovi korral lõpetada. Sel juhul lisandub üksnes täiendav ülesütlemitähtaeg. Eluruumi üürilepingu spetsiifikat arvestades tuleb lugeda eriregulatsiooni ilmselt põhjendatuks, kaitsmaks eluruumi üürniku elulisi huvisid ning tagada talle juba enne lepingu tähtaja möödumist selgus, kas ta saab eluruumi edasi kasutada. Kohtupraktika jaoks jääb lahendada eelkirjeldatud problemaatika seoses lepingu kehtivuse küsimustega enne lepingu lõppemise soovist teatamist, kuid pärast lepingu tähtaja möödumist. Ilmselt vajaks aga võlaõigusseadus täpsustamist vähemalt küsimuste osas, kuidas lahendada olukord, kui üürnik on taotlenud lepingu pikendamist, teadmata, kas üürileandja üldse soovib lepingu lõppemist, samuti küsimus, kas lepingu pikendatakse määratud tähtajaks või saab lepingu ka tähtajatuks muuta. Selge peaks üürileandja jaoks

olema ka see, kas üürniku poolse lepingu pikendamise avalduse esitamise korral peab ta ikkagi veel eraldi teatama soovist, et leping ei muutuks tähtjatuks.

Mõnevõrra lihtsamad on küsimused tähtjalise töölepingu pikenemisega. Kehtivast seadusest võib leida (loomulikult võiks see ka selgemini kirjas olla) põhimõtteliselt TLSE-s sisalduvaga sarnase regulatsiooni põhimõtteid, mille kohaselt muutub tähtjaline tööleping tähtjatuks vaid siis, kui töösuhet faktiliselt ka pärast lepingu tähtaja möödumist jätkatakse. Põhjendatuks võib lugeda TLSE § 59 lg 3, mille kohaselt võib tähtjaline tööleping ka töötaja ühepoolse tahteavalduse alusel muutuda tähtjatuks, kui tegelikult ei võinudki tähtjalist töölepingut sõlmida. Sellisel kujul on säte sanktsioonina igati õiglane ja vastab poolte huvidele.

Ebamääraselt on seaduses autori hinnangul reguleeritud tähtjalise energia vms tarbimise lepingu pikenemine tähtaja möödumisel (VÕS § 234 lg 1). Eelkõige on problemaatiline selle sätte imperatiivsus ehk küsimus, kas tarbijalt võib selle õiguse lepinguga ära võtta või seda piirata. Kuna seadus annab lepingu pikendamise takistamise õiguse ka teenuse osutajale, on tarbija õigused põhjendamatult vähem kaitstud kui üldisel tarbijakaitsefoonil eeldada võiks. Autori arvates peaks selline vastuvaidlemisõigus olema üksnes tarbijal. Kuna selliseid lepinguid reeglina aga tähtjaliselt ei sõlmita, pole neil probleemidel loodetavasti aga praktikas suuremat tähendust.

Eluruumi üürniku ja töötaja kasuks lepingu pikenemise regulatsiooni imperatiivne sätestamine on elementaarne, kuna vastasel juhul võiks eelkõige üürnik oluliselt kaitsest ilma jääda. Seltsingu- ja agendilepingu puhul sõltub lepingu jätkamine samuti faktilisest lepingu jätkamisest, mistõttu lepingu pikenemise sätete imperatiivsuse küsimust vähemalt oluliselt tõstatada ei tohiks.

Seaduses võiks kaaluda, kas mitte täpsustada üldist regulatsiooni tähtjaliste lepingute pikenemist ettenägevate kokkulepete kohta. Samas saab sellised küsimused lahendada ilmselt ka TsÜS § 86 alusel, mille kohaselt pooli liigselt koormavad siduvad kokkulepped võivad olla vastuolus heade kommetega. Samuti võib pool nõuda tähtjaliste lepingute

pikenemist ette nägeva lepingu muutmist VÕS § 97 alusel. Mõnede lepingute suhtes tuleks analoogselt kindlustuslepingu pikenemise kokkuleppeid piirava VÕS §-ga 467 lepinguvabadust lepingu pikenemise kokkulepete osas piirata. Põhiliselt on see aga ilmselt tüüptingimustega lepingute problemaatika ning seda saab lahendada ka tüüptingimuste kohtuliku kontrolli raames. VÕS § 42 lg 3 p 27, mis keelab tüüptingimuse, mille kohaselt tähtajaline leping pikeneb ilma teise pool tahteta pikemaks kui üheks aastaks, peaks seejuures olema piisav. Seda täiendab VÕS § 42 lg 3 p 28, mis loeb keelatuks ka tüüptingimuse, mis näeb ette lepingu automaatse pikenemise, kui kumbki pool sellele vastu ei vaidle, kuid kohustab teist poolt võtma seisukoha lepingu pikendamise kohta ebamõistlikult vara enne tähtaja möödumist (näiteks juba 6 kuud enne lepingu lõppemist). Nimetatud reeglid on autori arvates kooskõlas ka EL nõuetega.

4.5. VAHEKOKKUVÕTE

Analüüsinud erinevaid võimalusi lepingu ühepoolseks lõpetamiseks selleks sisulist põhjust teisele poolele avaldamata, võib autori hinnangul teha üldise järelduse, et Eesti õigussüsteem vastab üldjoontes kõigile Euroopa parameetritele. Vajadus seadust selles valdkonnas muuta ei ole märkimisväärne ja puudutab eelkõige mõningate detailide täpsustamise vajadust. Suur osa õiguse kujundamisel ja seaduses sätestatu täpsustamisel ning tõlgendamisel saab olema kohtupraktikal.

Võlaõigusseaduse järgi on jätkuvalt esikohal lepingu täitmise kohustuslikkuse põhimõte, mille järgi tuleb sõlmitud lepingut alati täita. Nagu eelnevast analüüsist nähtub, ei ole see põhimõte tegelikult sugugi absoluutne. Ühiskonna arenedes on seoses tarbijakaitse tähenduse olulise tõusuga tagatud ka nõrgemale lepingupoolele rida võimalusi sõlmitud lepingutest võrdlemisi lihtsalt vabaneda. Samas on piiratud teenuseid osutavate ettevõtjate õigust ise lepinguid lõpetada või sõlmida tarbijate lepingust vabanemise õigust kitsendavaid kokkuleppeid. Tendents on olnud ilmselt tarbija kasuks lepingust ühepoolse vabanemise lihtsustamiseks erinevates valdkondades ja vastupidi ettevõtjate õiguste piiramiseks.

Eesti seadus tagab mitmete lepingute puhul nagu näiteks arveldusleping, telekommunikatsiooniteenuse ja raviteenuse osutamise leping või tarbijakrediidileping, tarbijale (patsiendile) piiramatu võimaluse end lepingust vabastada, piirates samal ajal ettevõtja õigust leping ilma mõjuva põhjuseta lõpetada. Tegemist on erandliku regulatsiooniga, mistõttu enamuse muude lepingute puhul sellist õigust lepingupoolele antud pole.

Euroopa Liidu nõuete alusel on tarbijale mitmete tarbijalepingute puhul antud nn järelemõtlemisaeg ja võimalus lepingust lühikese aja jooksul pärast selle sõlmimist lahti öelda. Samuti on üldiselt tunnustatud poole õigust lõpetada ühepoolset tähtajatut kestvusleping, koos olulisemate piirangutega eluruumi üürilepingu ja töölepingu puhul.

Ette on nähtud ka võimalus eelnimetatud tähtajalisi lepinguid pärast lepingu tähtaja möödumist pikendada ja pikenemisele vastu vaielda.

Seadusega on tagatud enamasti ka lepingu ühepoolse lõpetamise sätete imperatiivsus, st neist ei saa kokkuleppel kõrvale kalduda ega näiteks suuri hüvitisi selliseks juhuks ettevõtja kasuks kokku leppida. Tagatud on tarbija kaitse lepingu lõpetamise õigust ebamõistlikult piiravate või ettevõtjale laialdase lepingu lõpetamise õigust andvate tüüptingimuste eest.

5. LEPINGU LÕPETAMINE KOHUSTUSTE OLULISE RIKKUMISE TÕTTU

5.1. EESTI ÕIGUS

5.1.1. Oluline lepingurikkumine

Võlaõigusseadus tunneb lepingust tuleneva poole õiguskaitsevahendina üldist võimalust lõpetada leping ühepoolset, kui teine pool rikub oluliselt lepingust tulenevat kohustust (VÕS § 116). Lepingu ühepoolse lõpetamise õigus on lepingupoolele *ultima ratio* juhuks, kui oma lepingulisi suhteid kohustusi rikkunud poolega enam muul viisil korraldada ei õnnestu. Lepingust võib teise poole kohustuse rikkumise korral reeglina taganeda, kestvuslepingu VÕS § 116 lg 6 kohaselt aga üles öelda. Põhiliseks erinevuseks lepingust taganemise ja ülesütlemise vahel on lepingu tagasitaitmine esimesel ja selle puudumine teisel juhul.

VÕS § 100 kohaselt on lepingu rikkumiseks nii oma kohustuste täitmata jätmine kui ka mittekohane täitmine (st täitmine valel ajal, vales kohas, valel viisil või valele isikule). Lepingu rikkumine on autori arvates objektiivne asjaolu ning seda tuleb hinnata lähtudes üksnes sellest, kas lepingut on kohaselt täidetud või mitte. Põhjused, miks leping kohaselt täitmata jäi, olgu need objektiivset või subjektiivset laadi, ei oma seejuures tähendust. Iseenesest ei ole ka oluline, kas teine pool on rikkunud põhikohustust või kõrvalkohustust, lepingu rikkumisega on tegemist mõlemal juhul.

VÕS § 116 lg 1 kohaselt ei õigusta taganemisõiguse teostamist mitte igasugune vastaspoole lepingurikkumine, vaid üksnes lepingust tuleneva kohustuse oluline rikkumine. Lepingu rikkumise olulisus on küsimus konkreetsete asjaolude tõlgendamisest. Võlaõigusseadus ei anna ammendavat loetelu juhtumitest, millal lepingu rikkumist tuleb pidada oluliseks. VÕS § 116 lg-s 2 on toodud mõned näited lepingu rikkumistest, mida autori hinnangul traditsiooniliselt võiks pidada oluliseks.

Olulisima grupi juhtumitest moodustavad autori arvates rikkumised, mille tõttu kaotab teine pool objektiivselt huvi lepingu täitmise vastu. Siinkohal peetakse eelkõige silmas juhtumeid, kus rikutakse lepingust tulenevaid, kogu lepingulist suhet oluliselt mõjutavaid põhikohustusi. Kaks kõige enam levinud juhtumite gruppi on rikkumised, mis on seotud täitmise aja ületamise ja oluliselt mittekohase kvaliteediga kauba tarnimise või teenuse osutamisega. Teatud lepingute sõlmimisel on lepingu täitmise aeg poolte jaoks ülimalt oluline ja igasugune viivitus täitmisel võib kaasa tuua lepingu lõpetamise. Siinkohal tuleb märkida, et VÕS § 116 lg 2 p-de 1 ja 2 vahekord ei ole autori arvamusel järgi päris selge. VÕS § 116 lg 2 p 1 juhtumil on oluline, et lepingut rikkunud pool pidi oma rikkumise tagajärjena ette nägema, et teine lepingupool satub rikkumise korral olukorda, kus ta kannab suurt kahju, kuna jääb olulisel määral sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis. VÕS § 116 lg 2 p 2 kohaselt on oluliseks rikkumiseks kohustuse rikkumine, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks, vaatamata sellele, kas lepingut rikkunud pool sellist tagajärge ette nägi või mitte. Kuna tegemist on oma sisult lähedaste olukordadega, võib VÕS § 116 lg 2 p-de 1 ja 2 kohaldamine tekitada rakendusala kattumise tõttu probleeme. Autori arvates võiks selle vältimiseks tõlgendada VÕS § 116 lg 2 p 2 selliselt, et lepingut rikkunud poolel pidi olema eelnevalt selge, et kohustuse rikkumise korral võib teise poole huvi lepingu täitmise vastu üldse lõppeda. Selliseks tõlgenduseks annavad alust mh sättes kasutatud sõnad “lepingust tulenevalt”, millest võib järeldada, et huvi täpse täitmise vastu pidi olema teisele poolele väljendatud juba lepingu sõlmimisel, kui sellele hiljem lepingu lõpetamisel tugineda soovitakse.

Lepingust võib VÕS § 105 kohaselt teise poole olulise lepingurikkumise korral taganeda sõltumata põhjusest, mille tõttu rikkumine toimus. Seega ei oma lepingust taganemise jaoks tähendust, kas rikkuja oli rikkumises süüdi või toimus rikkumine vääramatute jõu tõttu. Küll võib olla välistatud rikkuja muu vastutus, eelkõige kahju hüvitamise nõue vastu. Taganemine on välistatud üksnes juhul, kui rikkumise põhjustas lepingust taganeda sooviv lepingupool ise (VÕS § 101 lg 3).

5.1.2. Kohustuse tahtlik või hooletu rikkumine lepingu lõpetamise alusena

Oluliselt erinev VÕS § 116 lg 2 p-dest 1 ja 2 on p-s 3 toodud võimalus taganeda lepingust ka juhul, kui kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu. Tegemist on autori arvates sisult karistusliku iseloomuga õigusega, mida saaks seaduse teksti alusel eraldivõetuna rakendada ka siis, kui rikutakse näiteks kohustust, mis ei ole lepingu kui terviku suhtes oluline või kui mingit kohustust rikutakse mitteoluliselt. Oluline on üksnes see, milline oli lepingu rikkuja enese suhtumine rikkumisse (tahtlus) või hooletus olulisel määral lepingu täitmisel (raske hooletus). Autori arvates selline lepingu lõpetamise õigus küsitav ja praktikas probleeme tekitab. Eelkõige tekib siinkohal küsimus tõendamiskoormise jaotumisest poolte vahel, st kas rikkuja süüd eeldatakse või tuleb seda kui lõpetamise alust tõendada. VÕS § 103 lg 1 teise lause kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata. VÕS §-s 104 toodud süü vormide kohta sellist sätet otse pole, mis jätab lahtiseks, kes tõendamiskoormist kannab. VÕS § 116 lg 2 p 3 tõlgendamisel võiks autori arvamuse järgi siiski lähtuda põhimõttest, et tahtlust või rasket hooletust sel juhul ei eeldata¹³² ning seda peab vaidluse korral tõendama lepingust taganenud isik. Vastasel juhul võiks iga lepingurikkumise puhul eeldada, et see annab aluse lepingu lõpetamiseks VÕS § 116 lg 2 p 3 alusel, mis vaevalt saab olla seaduse mõtteks, kuna see tekitaks lepingulistes suhetes olulist ebakindlust.

Küsimusi tekitab ka VÕS § 116 lg 2 p 3 vahekord VÕS § 116 lg-s 4 sätestatuga¹³³, mis selgelt keelab lepingust taganemise ilma täitmiseks täiendavata tähtaega andmata, kui ilma selleta kaasneks lepingust taganemise korral lepingut rikkunud poolele ebaproportsionaalselt suur kahju. Sellest võib järeldada, et tegelikult ei ole karistuslik lepingu lõpetamine VÕS § 116 lg 2 p 3 järgi lubatud, kui lepingut rikkunud pool kannaks lepingu lõpetamisega seoses ebaproportsionaalselt suurt kahju. See tähendab autori hinnangul omakorda, et VÕS § 116 lg 2 p 3 rakendusjuhtumid on tervikuna küsitavad,

¹³² seda tõlgendust ei tohiks aga autori arvates laiendada muudele juhtumitele, kui seadus seob poole vastutuse süüga.

¹³³ VÕS § 116: (4) Lepingust taganemine kohustuse täitmiseks käesoleva seaduse §-s 114 nimetatud täiendavat tähtaega andmata ei ole lubatud, kui kohustust rikkunud lepingupool kannaks teise lepingupoole lepingust taganemise korral kohustuse täitmiseks või täitmise ettevalmistamiseks tehtud kulutustega võrreldes ebamõistlikult suurt kahju...

kuna kord toime pandud (ka tahtliku) rikkumise võib täiendava tähtaja jooksul parandada. Alles jääb tegelikult vaid juhtum, kui toime on pandud tahtlik või raskelt hooletu rikkumine ja lepingu lõppemisega rikkujale eriti kahjulikke tagajärgi ei kaasne.

5.1.3. Täitmiseks antud täiendava tähtaja rikkumine lepingu lõpetamise alusena

Omaette küsimusi tekitab autorile ka VÕS § 116 lg 2 p 5 rakendamine kõrvuti VÕS §-ga 114. Nimetatud sätete idee on ilmselt võimalike vaidluste vältimine ja kahtluste kõrvaldamine selles, kas teise poole kohustuste rikkumine ikka on oluline VÕS § 116 lg 1 tähenduses ning kas rikkumine õigustab lepingu ühepoolset lõpetamist. Seadus näeb nimelt ette, et reeglina võib iga lepingurikkumise korral lepingust taganeda, kui lepingu rikkumisest on teisele poolele teatatud ja antud talle täiendav mõistlik tähtaeg puuduse kõrvaldamiseks. Kui see tähtaeg möödub, loetakse lepingu rikkumist igal juhul oluliseks ning see õigustab poolt ka lepingust taganema. On vaieldav, kas ikka on õiglane, et ka lepingu kui terviku suhtes vähetähtsa kohustuse täitmatajätmise korral täiendava tähtaja kestel võib teine pool lepingust taganeda. Võimalikku ebaõiglust lepingust taganemisõiguse kasutamisel võimaldab vältida TsÜS § 138, mille kohaselt võib lepingust taganemist lugeda kuritarvituslikuks õiguse kasutamiseks ja seega tagajärjetuks. VÕS § 114 näeb ette viimase võimaluse andmist lepingut rikkunud poolele rikkumise kõrvaldamiseks või parandamiseks. VÕS § 116 lg 4 kohustab lepingust taganeda soovivat poolt enne taganemist alati selle võimaluse teisele poolele andma, kui teine pool kannaks lepingu lõppemise tõttu ebaproportsionaalselt suurt kahju. Erandiks on aga VÕS § 116 lg 2 p 2, mille võimalikele raskustele VÕS § 116 lg 2 p-st 1 eristamisel on viidatud eespool (vt 5.1.1.), st võib tekkida vaidlus, kuidas p 1 ja p 2 juhtumeid piiritleda. VÕS § 116 lg 4 kehtib formaalselt ka VÕS § 116 lg 2 p-de 3 ja 4 suhtes, mis kitsendab oluliselt nimetatud sätte rakendusala ja võib samuti tekitada õiguskonflikte. Kui VÕS § 116 lg 2 p 3 õigustab lepingust taganema vastaspoole tahtliku või raskelt hooletu lepingurikkumise korral, siis sama paragrahvi lg 4 kohaselt tuleb ka sel juhul siiski eelnevalt anda vastaspoolele täiendav tähtaeg täitmiseks. Nagu eespool märgitud, kitsendab see oluliselt VÕS § 116 lg 2 p 3 rakendusala, kuna täiendava tähtaja jooksul saab kõrvaldada lepingurikkumise, mitte

aga selle tahtlikku või raskelt hooletut toimepanemist. VÕS § 116 lg 4 kohaldamine lg 2 p 4 suhtes ei ole samuti loogiline. Täiendava täitmise tähtaja jooksul olemasoleva rikkumise kõrvaldamine ei pruugi kõrvaldada kahtlust, et edaspidi lepingut täidetakse. Samas ei ole rikkumise kõrvaldamise juhul p 4 alusel enam võimalik lepingut lõpetada. Autori arvates on tegemist seadusandja “näpuveaga”, sest analoogilistes sätetes täitmise kohta kahju hüvitamise asemel (VÕS § 115 lg 3) ja ülesütleamise kohta (VÕS § 196 lg 2) on VÕS § 196 p-de 3 ja 4 juhtumid täiendava tähtaja alt välistatud.

5.1.4. Kohustuste eeldatav rikkumine tulevikus lepingu lõpetamise alusena. Taganemise ja ülesütleamise piiritlemine

VÕS § 117 võimaldab lepingust taganeda ka enne, kui kohustust on rikutud, kuid on ilmne, et rikkumine saabub, näiteks kui teine pool muutub maksejõuetuks, ei täida muud lepingut, tellitud toorainet ei ole enam võimalik hankida jms. Sellistel juhtudel ei pea ootama olulist lepingu rikkumist, vaid lepingust võib taganeda ka eelnevalt. VÕS § 117 lg 2 järgi tuleb sel juhul aga enne taganemist anda teisele poolele reeglina võimalus oma kohustuse täitmist siiski tagada või kinnitada. Raske kui mitte võimatu on ette kujutada VÕS § 117 rakendumist VÕS § 116 lg 2 p-s 3 nimetatud juhul, st näha ette, et vastaspool rikub kohustust tahtlikult või raskelt hooletult. Sisuliselt kattuvad (vähemalt osaliselt) VÕS §-de 117 ja 116 lg 2 p 4 rakendusala, kuna rikkumise ettenähtavuse üks oluline juhtum on ka see, et ei ole eelnevalt kohustusi täidetud.

Problemaatiline on autori arvates ka VÕS § 116 lg 2 p 4. Siin on ilmselt tegemist probleemiga taganemise ja ülesütleamise vahekorras. Sätteid analüüsid joudis autor tõdemuseni, et vähemalt olulises osas reguleerib VÕS § 116 lg 2 p 4 kestvuslepingutesse puutuvat. Sätte sõnastuse järgi on taganemise aluseks teise poole kohustuse rikkumine, kusjuures säte otseselt ei nõua, et rikkumine oleks iseenesest oluline. Määravaks ei ole seega mitte rikkumise olulisus, vaid üksnes eelduse tekkimine, et kohustusi ei täideta ka edaspidi. Säte oleks kohaldatav, kui see tähendaks õigust öelda üles kestvusleping, näit tarneleping korduvate tarnete hilinemise tõttu. Sel juhul tähendaks lepingu lõpetamine aga

üldjuhul seda, et rohkem kaupu ei tellita, kuid lõpetamine ei puudutaks juba saadud kaupu. Küsimusi tekitab ka sätte vahekord VÕS § 116 lg 3 teise lausega osas, milles see võimaldab taganeda ositi täitmisele kuuluvast lepingust, kui “rikkumine on oluline lepingu kui terviku suhtes”. Ebaselge ka sätte vahekord ka VÕS § 117 lg-ga 1, mis võimaldab taganeda lepingust juba enne kohustuse sissenõutavaks muutumist, kui on selge, et teine pool paneb edaspidi toime olulise lepingurikkumise. Sättest ei tulene ka selgelt, kas rikuti mõnda kohustust sama lepingu raames või võib taganeda lepingust ka mõne teise lepingu eelneva rikkumise tõttu (VÕS § 117 järgi on ka see variant ilmselt võimalik). Autori arvates on ainus mõistlik tõlgendus VÕS § 116 lg 2 p-le 4 VÕS § 116 lg 6 alusel selline, et see kohaldub üksnes lepingute puhul, mis ei ole kestvuslepingud (kuigi see võib olla vastuolus sätte algse ideega). Kuna kaks võimalikku alternatiivset rakendusala on aga juba kaetud VÕS §-de 116 lg-ga 3 ja 117 lg-ga 1, siis on ilmselt tegemist lihtsalt dubleeriva normiga.

VÕS § 116 lg 6 kohaselt võib kestvuslepingu selle olulise rikkumise korral VÕS § 196 alusel üles öelda. Sätte sõnastuse järgi võib ilmselt asuda seisukohale, et kestvuslepingu oluline rikkumine on igal juhul lepingu erakorralise ülesütlemise aluseks. Kuigi seaduses otsest viidet pole, tuleneb ilmselt nii VÕS § 116 lg-st 6 kui VÕS § 196 lg-st 2, et olulist lepingurikkumist tuleb hinnata VÕS § 116 alusel. Muuhulgas sätestab VÕS § 196 lg 2, et lepingu võib reeglina üles öelda, kui teisele poolele on antud täitmiseks täiendav tähtaeg. Sellega seoses võib tekkida samuti VÕS § 116 lg 2 p-de 1 ja 2 piiritlemise küsimus. VÕS § 196 lg 2 kohaselt ei pea täiendavat tähtaega määrama enne lepingu lõpetamist, kui teine pool rikkus kohustust tahtlikult või raskelt hooletult (VÕS § 116 lg 2 p 3) või kui võib eeldada rikkumisi edaspidi (VÕS § 116 lg 2 p 4). Iseenesest on tegemist mõistliku põhimõttega, põhjendamatult on autori hinnangul vaid, et see ei kehti VÕS § 116 lg 4 kohaselt taganemise suhtes. Nagu juba märgitud, tekitavad seoses ülesütlemisega probleeme ka VÕS § 116 lg 2 p 4 ja § 116 lg 3, aga ka § 117 ning § 196 lg 4. Nende sätete rakendusala kattuvad vähemalt osaliselt, mis võib seaduse rakendamisel probleeme tekitada.

5.1.5. Lepingu lõpetamise õiguse piiritlemise kahju hüvitamise nõudest täitmise asemel

Problemaatiliseks võib pidada ka lepingu rikkumisest tuleneva lepingu ühepoolse lõpetamise instituudi vahekorda kahju hüvitamise nõudega täitmise asemel (VÕS § 115). VÕS § 115 lg 1 võimaldab nimelt võlausaldajal nõuda võlgnikult kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist. VÕS § 115 lg 2 ja lg 3 kohaselt toimub see sarnaselt lepingu lõpetamisega ja täitmiseks määratakse eelnevalt täiendav tähtaeg. Samas võib see autori hinnangul tekitada lepingulistest suhetes segadust, kuna tegemist on osaliselt paralleelregulatsioonidega. Kindel rakendusala on VÕS §-l 115 kindlasti lepinguväliste kohustuse rikkumise puhul, näiteks asja tagastamise nõude asendamine kahju hüvitamise nõudega alusetu rikastumise väljaandmise kohustuse puhul, aga ka taganemisele järgneva tagastamisvõlasuhte rikkumisel. VÕS § 115 saab aga rakendada ka lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmisel. Ilmselt oleks arukam tõlgendada VÕS § 115 sellisena, et vähemalt põhiosas kehtib see lepinguväliste võlasuhte ja lepinguliste kõrvalkohustuste täitmata jätmise kohta. Lepingulise põhikohustuse täitmata jätmisel peaks õiguskaitsevahendiks olema esmajoones lepingu ühepoolne lõpetamine. Vastasel juhul tuleks autori arvates kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise nõudmist vaadelda konkludentse taganemisena lepingust. Lisaks oleks soovitav sätet tõlgendada kitsendavalt, st mitte kohustuse mittekohase täitmise juhuks, vaid üksnes täitamata jätmise või täitmise hilinemise kohta käiva õiguskaitsevahendina¹³⁴.

5.1.6. Erisätted lepingu lõpetamise õiguse kohta

Eri lepingute puhul on lepingu rikkumise tõttu lepingu lõpetamise võimalusi seaduses täpsustatud. Mõningaid probleeme võib tekitada lepingust taganemise regulatsioon müügi- ja töövõtulepingu puhul, mis on tingitud üld- ja eriosa sätte ühisest kohaldamisest. Nii VÕS § 223 kui VÕS § 647 kohaselt loetakse müüja või töövõtja poolne eseme või töö parandamise või asendamise ebaõnnestumine automaatselt oluliseks lepingurikkumiseks.

Asja või töö lepingutingimustele vastavust, st lepingurikkumise olemasolu tuleb hinnata VÕS §-de 217 ja 641 alusel. Muus osas peaks kehtima üldosa regulatsioon, st millal lepingurikkumine oluliseks lugeda, tuleb hinnata ikkagi VÕS 116 alusel. Loodetavasti paneb olulise rikkumise põhijuhumid varsti paika kohtupraktika. Konkreetselt on lepingu rikkumise tõttu lepingu ühepoolse lõpetamise võimalust sätestatud mitmete lepingute puhul, näiteks üürilepingu kohta VÕS §-des 314 – 316, krediitilepingu kohta §-des 399 ja 416, kindlustuslepingu kohta §-des 441, 446, 457, 458, 470 ja pakettreisilepingu kohta §-s 876.

Kindlustuslepingu regulatsioonis võib autori arvates pidada probleemseks VÕS § 432. Nimetatud paragrahvi lg 1 kohaselt ei loeta kindlustuslepingut sõlmituks, kui kindlustusvõtjale ei ole edastatud kogu seaduses nõutavat informatsiooni lepingutingimuste kohta. Sellele räägib aga vastu nii VÕS § 432 lg 1 lõpuosa kui lg 3, mille kohaselt peab kindlustusvõtja lepingu mittesiduvust soovides sellest siiski kindlustusandjale teatama (kasutama nn vastuvaidlemisõigust) ning see teatamisõigus on ajaliselt piiratud (lg 3). Tulenevalt eelnevast võib sätte tarbijakaitselist iseloomu arvestades asuda ilmselt seisukohale, et leping loetakse siiski sõlmituks, kuid kindlustusvõtjal on õigus sellest ettenähtud aja jooksul lahti öelda. Problemaatiline on ka liikluskindlustuse seaduses toodud regulatsioon liikluskindlustuslepingu ühepoolseks lõpetamiseks. Liikluskindlustuse seaduse § 14 lg 3 alusel õigustab lepingu lõpetamiseks vaid seaduses sätestatud põhjus (ilmselt tuleb sätet mõista imperatiivsena). Nii võib järeldada, et kindlustusandja võib kindlustusvõtja poolse kohustuste rikkumise tõttu lõpetada lepingu vaid liikluskindlustuse seaduse § 22 lg 1 alusel kindlustusmaksete maksmisega olulise viivitamise korral.

Töölepingu kohta on lepingu rikkumisega kaasnevat lepingu üleütleamise võimalust täpsustatud ka TLS §-des 82 ja 86. Mõneti vastuoluliselt on lepingu rikkumisse suhtunud TLSE-s, mille § 74 lg 1 annab mõlemale töölepingu poolele üldise võimaluse lepingu olulise rikkumise tõttu lepingu erakorraliselt üles öelda ja täpsustab erakorralise ülesütlemise aluseid §-des 75 ja 76. TLSE § 67 võimaldab samas töötajaga lepingu

¹³⁴ Seda seisukohta võiks kinnitada ka sätte aluseks olnud BGB-KE § 283 komm VI (S 134 – 136). Abschlussbericht der Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts. Herausg. Vom Bundesminister der

lõpetada ka mitteolulise rikkumise korral korralise ülesütleamisega. Lepingu ülesütleamise aluseid lepingurikkumise tõttu on võrgu- ja elektrilepingu kohta täpsustatud elektrituruseaduses (§-d 91 ja 92). Telekommunikatsiooniseaduse § 30 lg-s 6 on täpsustatud telekommunikatsiooniteenuse osutamiseks sõlmitud liitumislepingu ülesütleamise aluseid teenuse osutaja poolt.

5.1.7. Lepinguvabaduse piirid

Üldiselt on võlaõigusseaduses sätestatud lepingu rikkumise tõttu ühepoolse lõpetamise võimaluste regulatsioon autori hinnangul dispositiivne. Nii võivad pooled põhimõtteliselt lepingu lõpetamise õigust piirata või selle vähemalt osaliselt ka välistada. Lepingu lõpetamise õiguse võib aga lepinguga anda ka muu rikkumise kui olulise rikkumise juhuks, samuti täpsustada tingimusi, mille rikkumine lepingu lõpetamise õiguse annab või piirata lepingu lõpetamise õiguse näiteks üksnes vastaspoolle süülise rikkumisega. Üldised piirid seab siingi TsÜS § 86, mis keelab heade kommete vastased kokkulepped. Oluline piirang kokkuleppevabadusele tuleneb ka VÕS § 106 lõikest 2, mille järgi peaks taganemisõiguse välistamise kokkulepe vähemalt tahtliku lepingurikkumise juhuks olema tühine. Sama sätte järgi on keelatud ka muud vastutust ebamõistlikult piiravad kokkulepped, seega ka kokkulepe taganemise õiguse ebamõistliku piiramise või välistamise kohta. Olulised on kindlasti ka VÕS § 237 lg-s 1 ja § 657 lg-s 1 sätestatud piirangud, mis keelavad muuhulgas tarbijalemüügi ja tarbijatöövõtu puhul kokkulepped tarbijalepingu lõpetamise õiguse välistamise või piiramise kohta nii eriosas kui üldosas sätestatud normide osas. Eluruumi üürniku kasuks on imperatiivsed eluruumi üürilepingu lepingu rikkumise tõttu ülesütleamise alused (VÕS § 275). Seejuures võib vaidlusi tekitada VÕS § 313, mis võimaldab üürilepingu erakorraliselt lõpetada ka muul kui seaduses otse nimetatud juhul, seega ka muu olulise lepingurikkumise tõttu. Nimetatud sätte tõlgendamisel tuleb eluruumi üüri puhul autori arvates samuti arvestada VÕS §-ga 275 ja lugeda lubatuks muud kokkulepped olulise lepingurikkumise kohta vaid tõesti erandlikul põhjusel. Kui VÕS § 421 kohaselt on imperatiivne VÕS § 416 tarbijakrediidilepingu tarbija makseviivituse tõttu ülesütleamise

kohta, siis ilmselt ei ole imperatiivne VÕS § 399 laenulepingu laenuandja poolt erakorralise ülesütleamise aluste kohta.

VÕS § 427 kohaselt on kindlustusvõtja kasuks selgelt imperatiivsed ka §-des 441, 457, 458 ja 470 toodud kindlustuslepingu erakorralise ülesütleamise alused. Sisult ei ole võimalik kindlustusvõtja kahjuks kõrvale kalduda ka VÕS §-st 446, kuna säte ise on juba kindlustusvõtja kahjuks. Probleemne on kindlustusvõtja vastuvaidlemisõiguse regulatsiooni (VÕS § 432) imperatiivsuse küsimus. VÕS § 427 lg 1 loetelus ei ole seda toodud, samas ei jäta säte enda tekst ega tarbijakaitseline iseloom kahtlust, et säte on mõeldud imperatiivsenä (vähemalt tüüptingimustes).

Reisija kasuks on pakettreisilepingu puhul imperatiivne VÕS §-s 876 reisijale antud õigus reisileping üles öelda. Töötaja kasuks on imperatiivsed töölepingu lepingu rikkumise tõttu ülesütleamise alused (TLS § 15 ja TLSE § 11). Elektriturseaduse § 91 lg 7 kohaselt on imperatiivsed reeglid võrgulepingu ülesütleamise kohta (§ 91). Elektrilepingu ülesütleamise aluste kohta elektriturseaduse §-s 92 sätestatu osas ei ole imperatiivsust otse märgitud, kuid autori arvates tuleneb see seaduse enese iseloomust ja säte eesmärgist. Samamoodi on tarbija kaitseks ilmselt imperatiivne ka telekommunikatsiooniseaduses § 30 lg-s 6 sätestatud liitumislepingu ülesütleamise alused.

Piirangud tüüptingimustega lepingutele tulenevad lepingurikkumise tõttu lepingu lõpetamise õiguse alastele kokkulepetele ka VÕS §-st 42. Nii võivad erinevad piirangud lepingu lõpetamise õigusele olla teist poolt ebamõistlikult kahjustavad ja seetõttu tühised. Samamoodi võib ebamõistlikult kahjustav olla tüüptingimuste kasutajale lepinguga jäetud ebaproportsionaalselt laialdane lepingu lõpetamise võimalus. Konkreetselt keelab VÕS § 42 lg 3 p 34 tüüptingimuse, millega välistatakse teise poole õigus lepingu põhikohustuse rikkumise tõttu lõpetada või piiratakse seda õigust ebamõistlikult.

5.2. SAKSA ÕIGUS

Saksa seaduses ei tuntud kuni viimase ajani üldist võimalust lõpetada leping ühepoolset teise poole lepingukohustuste olulise rikkumise tõttu¹³⁵. Kehtis ülimalt komplitseeritud süsteem võimatuse ja viivituse õiguslikest tagajärgedest ning spetsiifilistest eriregulatsioonidest eriosa lepingute puhul. Alates 1. jaanuarist 2002, kui jõustus võlaõiguse moderniseerimise seadus, on olukord põhimõtteliselt muutunud. Nagu märgitud, muudeti sellega oluliselt BGB regulatsiooni kohustuste rikkumise õiguslike tagajärgede osas. Nii sätestab BGB § 323 lg 1 nüüd selgelt, et vastastikuse lepingu puhul võib võlausaldaja lepingust taganeda, kui võlgnik sissenõutavat sooritust (*fällige Leistung*) ei tee või ei tee seda lepingu kohaselt ja võlausaldaja on võlgnikule andnud edutult mõistliku tähtaja soorituse tegemiseks või järeltäitmiseks (*Nacherfüllung*). Sama paragrahvi lg 2 kohaselt ei ole vaja tähtaega määrata, kui:

- 1) võlgnik sooritusest tõsiselt (*ernsthaft*) ja lõplikult keeldub;
- 2) võlgnik ei tee sooritust lepingus ettenähtud tähtpäevaks või määratud tähtaja jooksul ja võlausaldaja on lepingus oma huvi jätkumise soorituse vastu on sidunud soorituse õigeaegsusega;
- 3) esinevad erilised asjaolud, mis mõlemapoolsete huvide kaalumisel õigustavad koheselt taganema.

BGB § 323 lg 4 lubab võlausaldajal juba enne soorituse sissenõutavaks muutumist lepingust taganeda, kui on ilmne, et taganemise eeldused saabuvad. Lepingu osalise täitmise korral võib võlausaldaja kogu lepingust taganeda, kui tal ei ole osalise täitmise vastu huvi (BGB § 323 lg 5 esimene lause). BGB § 323 lg 5 teine lause välistab lepingule mittevastava soorituse puhul lepingust taganemise, kui kohustuste rikkumine on ebaoluline. BGB § 323 lg 6 järgi on taganemine välistatud, kui võlausaldaja vastutab üksinda või suuremas osas taganemiseks õigustava asjaolu eest või kui asjaolu, mille eest võlgnik ei vastuta, tekkis ajal kui võlausaldaja oli vastuvõtuviiivituses. BGB § 323 ei nõua

taganemise eeldusena, et võlgnik oleks lepingu rikkumises süüdi. Nimetatud paragrahv on üldiselt dispositiivne¹³⁶. Samas kehtib see säte vaid vastastikuste lepingute puhul, mitte aga ühekülgsede lepingute nagu näit käenduslepingu puhul¹³⁷.

BGB § 324 annab võlausaldajale lepingust taganemise õiguse ka siis, kui võlgnik on rikkunud kohustust arvestada teise poole õiguste, õigushüvede ja huvidega (BGB § 241 lg 2) ning temalt ei saa lepingu jätkamist enam oodata. Ka sel juhul tuleb võlgnikku esmalt hoiatada ning üksnes eriti rasked rikkumised õigustavad kohest taganemist¹³⁸. Sätte iseloomust lähtudes on selle dispositiivsus ilmselt vähemalt piiratud. BGB § 326 lg 5 annab võlausaldajale õiguse lepingust taganeda ka siis, kui võlgniku kohustuse täitmine on objektiivselt võimatu, kui täitmist ei saa võlgnikult oodata või kui täitmiseks vajalikud kulud on võlausaldaja sooritushuviga (*Leistungsinteresse*) jämedas ebaproportsioonis (BGB § 275). Seega võib lepingust taganeda sõltumata sellest, kas võlgnik kohustuse rikkumise eest vastutab või mitte. Kohustuste vastastikkus (sünallagma) välistab, et ühe poole vabanemise korral lepingu täitmise kohustusest jääks teine pool selleks ikkagi kohustatuks¹³⁹. Säte ei ole imperatiivne.

Lepingust taganemise õigust tuleb piiritleda võlausaldaja õigusest nõuda kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist (BGB § 281). BGB § 281 lg 1 järgi on sellise kahju hüvitamise nõude eelduseks nagu taganemisegi puhul, et võlausaldaja annab võlgnikule täiendava tähtaja täitmiseks. Tähtaja andmine ei ole vajalik samadel juhtudel kui taganemise puhul. Säte kehtib kõigi võlasuhete kohta, st ka seadusest tulenevate võlasuhete kohta¹⁴⁰. Põhimõtteliselt kehtib selline õigus lepingu puhul paralleelselt lepingust taganemise õigusega, st korraga võib lepingust taganeda ja nõuda kahju hüvitamist täitmise asemel¹⁴¹. BGB § 281 lg 5 seob “suurt” kahju hüvitamise nõuet taganemisega veelgi, nähes otse ette, et kui võlausaldaja seda nõuet kasutab, võib võlgnik enda poolt sooritatu

¹³⁵ Abschlussbericht (BGB -KE), § 323 p II (S 163).

¹³⁶ Palandt Erg – Heinrichs, § 323 Rn 2 (S 213).

¹³⁷ Palandt Erg – Heinrichs, § 323 Rn 3 (S 213).

¹³⁸ Palandt Erg – Heinrichs, § 324 Rn 5 (S 216).

¹³⁹ Palandt Erg – Heinrichs vor § 320, Rn 15 (S 208).

¹⁴⁰ Palandt Erg – Heinrichs, § 281 Rn 4 (S 80).

¹⁴¹ Palandt Erg – Heinrichs, § 281 Rn 18 (S 82), Rn 41 (S 85).

taganemise sätete alusel tagasi nõuda. Erinevalt lepingust taganemise õigusest eeldab BGB § 281 aga nõude eeldusena, et võlgnik vastutab kohustuse rikkumise eest. BGB § 276 kohaselt tähendab see eelduslikult kohustuse rikkumist tahtlikult või hooletult, kui ei ole teisiti kokku lepitud. BGB § 281 ei ole seaduses sätestatud imperatiivselt.

Teine piiritlemist vajav õigusinstituut on BGB §-s 314 sätestatud kestvusvõlasuhete ülesütlemine mõjuval põhjusel, kui asjaolusid arvestades ei saa poolelt lepingu jätkamist eeldada. Säte on küll uus, kuid vastab sisult senisele Saksa kohtupraktikale ja teooriale¹⁴². Kestvusvõlasuhet sättes endas ei defineerita, praktikas ja teoorias tunnistatakse sellena üldiselt lepinguid, mille puhul võlgnetakse kestvalt käitumine või korduvaid kohustusi¹⁴³. Selliseks lepinguks loetakse mh üürileping, rendileping, tasuta kasutamise leping (*Leihe*), teenistusleping (sh tööleping), hoiuleping, seltsing ja agendileping, samuti lepingud nagu faktooring ja frantsiising. Kestvusvõlasuheteks võivad teatud tingimustel olla ka müük, töövõtt, käendus ja maaklerleping. Kohtupraktika kohaselt on välistatud täidetud (*vollzogene*) kestvusvõlasuhetest taganemine BGB § 323 alusel, võimalik on vaid ülesütlemine § 314 järgi¹⁴⁴. Nii võib üürilepingust taganeda kuni üüritud asja üürnikule üleandmiseni või laenulepingust kuni laenu väljastamiseni. Edaspidi saab neid lepinguid üles öelda. Seda kinnitab ka BGB § 314 lg 2, mis loeb mõjuvaks põhjuseks lepingu lõpetamiseks mh lepingulise kohustuse rikkumise ning seob lepingu ülesütlemise sel juhul põhimõtteliselt taganemise eeldustega (eelkõige täiendava täitmise tähtaja andmise kohustusega). BGB § 314 lg 4 järgi ei välista ka ülesütlemine kahju hüvitamise nõuet, st veel täitmata kohustuste osas võib nõuda ka kahju hüvitamist täitmise asemel BGB § 281 järgi. BGB § 314 on vaid piiratult dispositiivne - lubatud on küll individuaalsed kokkulepped erakorralise ülesütlemisõiguse piiramiseks, kuid mitte välistamiseks, keelatud on aga selle paragrahvi rakendusala piiramine tüüptingimustega¹⁴⁵.

Lepingu rikkumisega kaasnevat vastaspoole lepingu ühepoolse lõpetamise õigust on täpsustatud ka mitmetes erinormides, kuigi üldiselt kehtivad üldosa sätted. Müügilepingu

¹⁴² Palandt Erg – Heinrichs, § 314 Rn 1 (S 205).

¹⁴³ on ka teisi definitsioone, selle ja kestvusvõlasuhete liikide kohta lähemalt Palandt Erg – Heinrichs, § 314 Rn 2 (S 205 - 206).

¹⁴⁴ Palandt Erg – Heinrichs, § 323 Rn 4 (S 213), § 314 Rn 12 (S 207).

puhul on ostja õigust taganeda puudustega asja müümise korral müügilepingust, kui rikkumine on oluline, korratud BGB § 437 p-s 2 (töövõtu puhul analoogne säte BGB § 634 p 3). Tarbijamüügi puhul on see regulatsioon tarbija kaitseks imperatiivne (BGB § 475 lg 1). BGB § 440 järgi loetakse müügilepingu puhul nii lepingust taganemise kui täitmist asendava kahju hüvitamise nõude eeldusena, et täiendavat tähtaega täitmiseks pole vaja määrata ka juhul, kui müüja keeldub nii puudustega asja parandamisest kui asendamisest või kui järeltäitmine (*Nacherfüllung*) ebaõnnestub või ei ole ostjale eeldatav (samasugune regulatsioon kehtib BGB § 636 järgi töövõtulepingu suhtes). Säte on seaduse kohaselt imperatiivne tarbija kasuks tarbijamüügi puhul (BGB § 475 lg 1). HGB § 376 lg 1 annab kaubandustehinguna tehtud müügilepingu puhul ostjale kohese lepingust taganemise õiguse, kui müüja rikub kokkulepitud tarnetähtaega.

BGB § 498 järgi on imperatiivselt (BGB § 506) piiratud krediidiandja õigust tarbijakrediidilepingu ülesütlemiseks tarbija makseviivituse tõttu. BGB § 527 annab kinkijale kinkelepingu puhul õiguse kingitu tagastamiseks taganemise sätete lausel, kui kingisaaja ei täida kinkega seotud koormist. Tegemist on dispositiivse sättega¹⁴⁶.

BGB § 543 täpsustab üürilepingu erakorralist ülesütlemist mh kohustuste rikkumise tõttu (kehtib BGB § 581 lg 2 järgi ka rendilepingu puhul). BGB § 543 lg 3 järgi tuleb üürnikupoolse kohustuste rikkumise korral enne lepingu erakorralist ülesütlemist üürnikule reeglina anda mõistlik tähtaeg rikkumise kõrvaldamiseks. Tegemist on üldjuhul imperatiivse sättega¹⁴⁷. BGB § 569 piirab sätte rakendamist imperatiivselt eluruumi üürniku kasuks. BGB § 605 p 2 annab tasuta kasutamise lepingu puhul kasutusse andjale õiguse leping üles öelda, kui kasutaja kasutab asja lepinguga vastuolus.

BGB § 626 järgi saab kumbki pool mõjuval põhjusel erakorraliselt üles öelda teenistuslepingu, sh ka töölepingu. Erakorralise ülesütlemise põhjuseks võib olla (ja on üldjuhul) lepingu rikkumine teise poole poolt. Seaduses ei ole rikkumise aluseid ammendavalt antud, samuti puudub näitlik loetelu. Praktikas on põhijuhumid välja

¹⁴⁵ Palandt Erg – Heinrichs, Rn 3 (S 206).

¹⁴⁶ Palandt – Putzo § 527 Rn 1 (S 583).

kujunenud¹⁴⁸. Säte on üldise arvamuse järgi imperatiivne¹⁴⁹. Ülesütlemise kaitse seaduse § 13 lg 1 võimaldab töötajal vaidlustada erakorralist ülesütlemist samamoodi nagu korralist ülesütlemist, st piiratud tähtaja jooksul avaldusega töökohtule. Kui kohus leiab, et ülesütlemine on seadusega vastuolus, kuid töötajalt ei saa eeldada tööle naasmist, lõpetab kohus ise töösuhte. Ülesütlemise kaitse seaduse § 13 lg 2 sätestab erisused, kui ülesütlemine on vastuolus heade kommetega ja see võimaldab ülesütlemise lubamatusele ka hiljem tugineda.

BGB § 651e täpsustab reisija õigust öelda puuduse tõttu erakorraliselt üles reisileping. BGB § 651m järgi on säte reisija kasuks imperatiivne. BGB § 671 lg 3 tagab erakorralise ülesütlemisõiguse käsundi puhul. BGB § 723 lg 1 kinnitab seltsinglase õigust öelda teiste seltsinglaste kohustuste rikkumise tõttu erakorraliselt üles seltsinguleping. BGB § 723 lg 3 järgi on regulatsioon imperatiivne. HGB § 89a kordab mõlemapoolse erakorralise ülesütlemise õigust agendilepingu puhul. Kindlustuslepingu lõpetamise õigust teise poole lepingurikkumise tõttu on täpsustatud mitmetes VVG sätetes (näit §-d 6, 16 lg 2, 17, 38). Enamus sätteid on kindlustusvõtja kasuks imperatiivsed (näit VVG § 15a, 34a).

Ka muus osas võivad kokkulepped lepingu rikkumise tõttu lepingu lõpetamise õiguse välistamise või piiramise kohta tüüptingimustes olla vastuolus BGB §-s 307 sätestatuga ja seetõttu keelatud. Konkreetselt keelab BGB § 308 p 7 tüüptingimuse, mille järgi tingimuse kasutaja võib teiselt poolelt nõuda ülemäära suurt hüvitist, kui teine pool lepingust taganeb või ütleb lepingu üles. BGB § 309 p 4 keelab otsesõnu tüüptingimuse, millega tingimuse kasutaja vabastab ennast kohustusest anda teisele poolele täitmiseks täiendav tähtaeg või teda hoiatada. Nii on keelatud tingimus, mille järgi tingimuse kasutaja ei pea enne lepingust taganemist teise poole kohustuste rikkumise tõttu andma talle täitmiseks BGB § 323 lg-s 1 ette nähtud täiendavat tähtaega. BGB § 309 p 8 lit a järgi on üldiselt (koos mõningate erisustega) keelatud ka tingimus teise poole taganemisõiguse välistamise või piiramise kohta tingimuse kasutaja lepingutingimuste rikkumise juhuks.

¹⁴⁷ Palandt – Weidenkaff, Rn 3 (S 626).

¹⁴⁸ vt G. Tavits, lk 47 - 49.

Lepingu ühepoolse lõpetamise võimaluse andmine võib olla vastuolus ka muude imperatiivsete sätetega ja seetõttu tühine BGB § 134 alusel, samuti erandina vastuolus heade kommetega ja tühine BGB § 138 alusel.

5.3. MADALMAADE ÕIGUS

BW-s tunnistatakse üldiselt poole õigust lõpetada vastastikune leping teise poole kohustuste rikkumise tõttu. Nii sätestab BW art 6:265 lg 1, et iga poole kohustuse rikkumine kohustust täitmisel annab teisele poolele õiguse leping täielikult või osaliselt lõpetada (*ontbinding*), välja arvatud juhul kui kohustuste rikkumine, arvestades selle erilist viisi või väikest tähendust, lepingu lõpetamist koos selle õiguslike tagajärgedega ei õigusta. Sama artikli lg 2 kohaselt võib lepingu lõpetada üksnes võlgniku viivituse korral, v. a kui täitmine on võimatu. Seega ebaolulised rikkumised lepingu lõpetamiseks alust ei anna¹⁵⁰. BW art 6:266 lg 1 järgi ei või lepingu lõpetamine tugineda kohustuste rikkumisele, mille suhtes on võlausaldaja ise viivituses. Sama sätte lg 2 võimaldab ka siis lepingu siiski lõpetada, kui võlausaldaja viivituse ajal muutub kohane täitmine võimatuks, kui võlgnik on selles süüdi või ei järginud vajalikku hoolt. BW art 267 kohaselt võib lõpetamine toimuda nii tahteavaldusega kui hagi alusel tehtava kohtuotsusega. BW art 6:270 kohaselt võib lepingu lõpetada ka osaliselt. BW art 265 järgi ei ole lepingu lõpetamise õigus seotud sellega, kas võlgnik vastutab kohustuste rikkumise eest või mitte¹⁵¹. BW ei näe lepingu lõpetamise eeldusena ette täitmiseks täiendava tähtaja andmist. Samuti ei ole BW-s üldist paragrahvi kestvusvõlasuhete mõjuval põhjusel ülesütlemise kohta.

BW art 7:10 kohaselt ei või piirata müüja seadusest tulenevat vastutust tarbija kahjuks tarbijamüügilepingu puhul. BW art-tes 6:33 – 6:35 ja 6:39 – 6:44 täpsustatakse müügilepingu lõpetamise võimalusi. BW art 7:439 võimaldab mõjuval põhjusel (selleks võib olla ka kohustuste oluline rikkumine teise poole poolt) lõpetada agendilepingu või nõuda lõpetamist kohtus art 7:440 kohaselt. Art 7:439 lg 4 kohaselt on tühine kokkulepe, millega ühele pooltest antakse õigus otsustamiseks, kas põhjus on mõjuv. BW art 7:504

¹⁴⁹ Palandt – Putzo, § 626 Rn 2 (S 784).

¹⁵⁰ BW sissejuhatus, F. Nieper (lk xxii).

täpsustab erakorralist ülesütlemist reisilepingu puhul. BW art 7:513 kohaselt on regulatsioon reisija kasuks imperatiivne. BW art 7:605 lg 2 võimaldab sisuliselt erakorraliselt lõpetada hoiulepingu kohtuotsuse alusel. BW art 7A:1623n lg 1 kohaselt võib ka eluruumi üürilepingu lõpetada üürniku kohustuste rikkumise tõttu üksnes kohus. Säte on art 7A:1623n lg 3 kohaselt imperatiivne. Töölepingu võib samuti lõpetada vastaspoole kohustuste rikkumise tõttu või muul mõjuval põhjusel (BW art 7A:1639o lg 2). Näitlik loetelu põhjustest on antud art-te 7A:1639p ja 1639q. BW art 7A:1684 lg 1 kohaselt võib kohus seltsinglase hagi alusel lõpetada mõjuval põhjusel seltsingu. BW art 7A:1725 p 1 näeb ette võimaluse tühistada (*vernietigbaar*) kinkeleping kinkega seotud koormise täitmata jätmise tõttu.

Kokkuleppevabadus lepingu lõpetamise õiguse kohta teise poole kohustuste rikkumise tõttu on piiratud eraldi tüüptingimustega lepingute puhul. Seadusest tuleneva lepingu ühepoolse lõpetamise õiguse välistamine või piiramine, kui tingimuste kasutaja rikub lepingut, sisaldub mustas nimekirjas (BW art 236 lit b).

5.4. CISG

CISG regulatsioon ühepoolseks kaupade müügilepingu lõpetamiseks kohustuste rikkumise tõttu on autori arvates olnud lähtekohaks kaasaegsele arusaamale lepingu lõpetamise õigusest ja eeskujuks mitmetele seadustele ja mudelseadustele, k.a VÕS-le.

CISG art 49 annab ostjale õiguse leping lõpetada, kui müüjapoolne lepingu või konventsiooni rikkumine kujutab endast olulist lepingurikkumist või kui kauba tarnimata jätmise korral ei tarni müüja kaupa ka ostja poolt vastavalt art 47 lg-le 1 antud täiendava tähtaja kestel. CISG art 64 lg 1 kohaselt võib müüja lepingu lõpetada, kui ostja on lepingut oluliselt rikkunud või ei ole ostuhinna tasumise või kauba vastuvõtmise kohustust täitnud täitmiseks antud täiendava tähtaja jooksul. CISG art 25 loeb oluliseks sellist lepingurikkumist, millega kaasneb teise poole jaoks selline negatiivne tagajärg, et ta jääb

¹⁵¹ sama.

olulisel määral ilma sellest, mida ta võis lepingu järgi oodata. Lepingurikkumist ei loeta sama sätte kohaselt oluliseks, kui lepingut rikkunud pool ei näinud sellist tagajärge ette ega pidanudki ette nägema. Ettenähtavust hinnatakse lepingu sõlmimise aja järgi¹⁵². CISG art 72 lg 1 annab poolele lepingu lõpetamise õiguse ka siis, kui vastaspool ei ole lepingut veel rikkunud, kuid on ilmne, et ta seda teeb. Sama sätte lg 2 järgi peab võimalusel teisele poolele oma kavatsusest eelnevalt teatama, võimaldamaks poolel oma kohustust täimist kinnitada. CISG art 73 lg 1 näeb erisättena mitmekordsete tarnelepingute puhul ette võimaluse sellise lepingu osaliseks lõpetamiseks, kui rikkumine toimus vaid osatarne suhtes. CISG art 73 lg 2 võimaldab sel juhul lõpetada ka kogu lepingu, kui lepingu rikkumine annab mõjuva põhjuse eeldada, et rikkumine toimub edaspidi, st lõpetada sisuliselt lepingu tuleviku suhtes (üles öelda). CISG art 73 lg 3 võimaldab lõpetada sellise lepingu ka juba saadud tarnete suhtes, kui neid ei saa enam kasutada eesmärgil, millega pooled arvestasid lepingu sõlmimisel.

Lepingut rikkunud poole süü või vastutus rikkumise eest ei ole lepingu lõpetamise eeldusena vajalik. CISG art 79 lg 5 kohaselt ei takista see lepingu lõpetamist. Erandiks on art 80, mis välistab poole tuginemise teise poole rikkumisele, kui ta selle ise põhjustas¹⁵³.

CISG lepingu lõpetamist reguleerivad sätted ei ole imperatiivsed ning neist võib art 6 järgi eelduslikult kokkuleppel kõrvale kalduda

5.5. PICC

PICC lepingu ühepoolse lõpetamise regulatsioon lähtub ilmselgelt CISG-st. Nii annab PICC art 7.3.1 lg 1 poolele õiguse lepingu lõpetamiseks, kui teise poole ebaõnnestumine lepingulise kohustuse täitmisel on hinnatav olulise lepingurikkumisena. Sama sätte lg-s 2 antakse kriteeriumid, mida tuleb lepingurikkumise olulisuse määramisel arvestada, st kas:

¹⁵² Herber – Czerwenka, art 26, Rn 9 (S 132).

¹⁵³ vt ka Herber – Czerwenka, art 80 Rn 8 (S 361).

- 1) täitmata jätmine jätab poole olulisel määral ilma sellest, mida tal oli õigus lepingu järgi oodata, v. a kui teine pool ei näinud sellist tagajärge ette ega pidanudki ette nägema;
- 2) rikutud kohustuse täpne järgimine oli lepingu järgi oluline;
- 3) täitmata jätmine on tahtlik või hooletu (*reckless*) (ainuüksi sel põhjusel ebaolulise kohustuse rikkumise alusel lepingu lõpetamine võib siiski olla vastuolus hea usu põhimõttega¹⁵⁴);
- 4) täitmata jätmine annab poolele põhjuse uskuda, et ta ei või tugineda teise poole edasisele täitmisele;
- 5) kohustuse täitmata jätnud pool kannaks lepingu lõpetamise korral ebaproportsionaalselt suurt kahju seoses täitmise ettevalmistamise või täitmisega.

Täitmise hilinemise korral võib teine pool lõpetada lepingu, kui ta on andnud täitmiseks täiendava tähtaja art 7.15 kohaselt ja tähtaeg on tulemusteta möödunud (PICC art 7.3.1 lg 3).

Leping lõpetatakse tahteavaldusega teisele poolele (PICC art 7.3.2). PICC art-d 7.3.3 ja 7.3.4 annavad poolele õiguse lõpetada lepingu ka enne olulist lepingurikkumist, kui on selge, et see toimub või kui teisel poolel on võimaldatud täitmist kinnitada ja see ei ole seda teinud. PICC art 7.1.7 lg 4 kohaselt ei sõltu lepingu lõpetamise õiguse kasutamine sellest, kas lepingut rikkunud pool rikkumise eest vastutab või mitte.

PICC lepingu lõpetamist lepingu rikkumise tõttu reguleerivad sätted on dispositiivsed, kuid lõpetamist reguleerivad kokkulepped võivad olla vastuolus hea usu põhimõttega (art 1.7).

5.6. EUROOPA LIIDU ÕIGUS

Euroopa Liidu direktiivides reguleeritakse lepingu rikkumisega kaasnevaid õiguskaitsevahendeid ja sealhulgas lepingu ühepoolse lõpetamise võimalust vaid episoodiliselt.

Olulisima regulatsiooni lepingu ühepoolseks lõpetamiseks sätestab direktiiv 1999/44/EC tarbijamüügi kohta. Direktiivi art 3 lg 5 kohaselt võib tarbija kauba lepingule mittevastavuse korral nõuda lepingu lõpetamist, kui tarbijal ei ole õigust kauba asendamiseks või parandamiseks, kui müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul või kui parandamise või asendamisega kaasneksid tarbijale olulised ebameeldivused. Sama art lg 6 kohaselt ei ole tarbijal lepingu lõpetamisele õigust, kui lepinguvastastus on väike. Direktiivi art 7 lg 1 kohaselt ei või nimetatud sättest tarbija kahjuks kõrvale kalduda.

Agentide tegevust reguleeriva direktiivi 86/653/EEC art 16 sätestab, et direktiiv ei välista liikmesriikide poolt sätete rakendamist, mis näevad agendilepingu rikkumise korral ette võimaluse leping erakorraliselt üles öelda.

Direktiivi 90/314/EEC pakettreiside kohta art 4 lg 7 kohaselt peab reisikorraldaja reisi olulise puudulikkuse korral tagama reisija tagasireisimise ja hüvitise maksmise, mida võib pidada vähemalt osaliselt sarnaseks lepingu lõpetamise õigusega.

Direktiivi 87/102/EEC art kohustab liikmesriike reguleerima krediidiandja poolt kauba tagasivõtmise tagajärgi. Sama regulatsioon on uue direktiivi projekti art-s 26. Uues projektis on tarbijakrediidilepingu rikkumisega seotud küsimusi ka täpsemalt reguleeritud. Nii näeb art 24 ette kohustuse tagada, et krediidiandjad ei saaks rakendada tarbijate suhtes ebaproportsionaalseid abinõusid makseviivituse korral ega nõuda kogu krediiti reeglina tagasi enne kui on antud täiendav tähtaeg tasumiseks ja tarbijat hoiatatud.

Direktiiv 92/85/EEC art 10 p 1 lubab ette näha juhtumid, kui töölepingu saab erandjuhtudel lõpetada ka raseda, hiljuti sünnitanud või rinnaga toitva emaga. Selliseks erandjuhtumiks võiks autori arvates arvatavasti olla ka töökohustuste oluline rikkumine.

Direktiivi 93/13/EEC lisas toodud keelatud tüüptingimuste näidisloetelu lit b keelab tarbija kahjuks tüüptingimuse, mille järgi ettevõtja piirab oma seadusjärgset vastutust lepingulise

¹⁵⁴ PICC art 7.3.1, comm 3 lit c (P 184).

kohustuse rikkumise eest. Lisaks võivad tüüptingimused olla vastuolus ka direktiivi art-s 3 sätestatud üldpõhimõtetega.

5.7. PECL

PECL võimaldab sarnaselt CISG-ga lepingu ühepoolset lõpetada, kui teine pool lepingut rikub¹⁵⁵. Põhimõtteliselt sarnaneb regulatsioon ka võlaõigusseadusele.

PECL art 9:301 lg 1 kohaselt võib pool lepingu lõpetada, kui teine pool rikub lepingut oluliselt. Täitmise viivitamise korral võib määrata viivitanud poolele täitmiseks täiendava tähtaja art 8:106 järgi ja selle möödudes lepingu lõpetada. PECL art 9:302 kohaselt võib osadena täitmisele kuuluvas lepingu tervikuna lõpetada vastaspoole lepingurikkumise korral üksnes siis, kui rikkumine on oluline lepingu jaoks tervikuna. PECL art 9:303 lg 1 järgi toimub lepingu lõpetamine sellest teisele poolele teatamisega. PECL art 9:304 võimaldab lepingu lõpetada ka siis, kui lepingut ei ole veel rikutud, kuid on ilmne, et oluline lepingurikkumine toimub. Art 8:105 järgi tuleb sel juhul reeglina võimaldada teisel poolel kohustuse täitmist kinnitada, teatades talle eelnevalt lepingu lõpetamise kavatsusest. PECL art 9:303 lg 4 kohaselt loetakse leping automaatselt lõppenuks, kui pool ei saa täielikult ja kestvalt lepingut täita vabandatava asjaolu tõttu (art 8:108).

PECL art 8:103 kohaselt on lepingurikkumine oluline, kui:

- a) kohustuse täpne järgimine on lepingu jaoks määrav;
- b) täitmata jätmisega jääb kahjustatud pool olulisel määral ilma sellest, mida ta lepingu järgi võis oodata, välja arvatud juhul, kui teine pool ei näinud seda tagajärg ette ega pidanudki ette nägema;
- c) täitmata jätmine oli tahtlik ja annab kahjustatud poolele põhjuse eeldada, et ta ei saa uskuda ka poole tulevasse täitmisesse.

PECL art 8:109 järgi võib printsiipidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid kokkuleppel välistada või piirata, kui kokkuleppele tuginemine ei ole vastuolus hea usu põhimõttega. PECL art 4:110 sisaldab ka võimaluse tühistada tüüptingimus, millega hea usu põhimõtte vastaselt kaasneb õiguste ja kohustuste oluline tasakaalust väljaviimine teise lepingupoole kahjuks.

Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupi projekti kaupade müügi lepingu reguleerimiseks Euroopa Liidus viide art 401 lg-s 2 on tehtud erand PECL kohaldamisel müügilepingutele, märkides, et PECL art 8:103 lit a (võimalus lõpetada leping kohustuse rikkumise tõttu, kui kohustuse täpne järgimine on kohustuse jaoks määrav) põhimõtteliselt müügilepingute lõpetamisel ei kohaldata, kui just ei ole selgelt kokku lepitud, et tarnetähtaeg on lepingu jaoks oluline. PECL art 404 lg 2 kordab sama põhimõtet veelgi selgemalt (st lepingu võib lõpetada vaid PECL art 8:103 lit b või c järgi). Sama paragrahvi lg 3 kohaselt võib tarbijamüügi puhul ostja lepingu lõpetada, välja arvatud juhul, kui lepingurikkumine on väike. PECL art 406 reguleerib täpsemalt osatarnetega lepingu lõpetamist, tuues põhireeglina selgelt välja lepingu lõpetamise vaid osas suhtes, mille suhtes lepingurikkumine toime pandi. Projekti art 105 kohaselt on see põhimõtteliselt dispositiivne regulatsioon, kui projekti sätetest ei tulene teisiti. Eraldi on projekti art 105 lg-s 2 rõhutatud, et imperatiivsed on tarbijamüügi erisätted. Nii näiteks on tarbijamüügi kohta projekti art 404 lg-s 3 ette nähtud, et ostja võib lepingu ühepoolset lõpetada ka müüjapoolse mitteolulise lepingurikkumise tõttu.

Projekti agendi-, frantsiisingu ja distributsioonilepingu reguleerimiseks Euroopa Liidus art 1:305 lg 1 järgi võib ka nimetatud lepingu lõpetada ühepoolset vastaspoole olulise lepingurikkumise tõttu PECL art 8:103 b lit b ja c (aga mitte lit a) alusel. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt ei või lg-st 1 kokkuleppel kõrvale kalduda.

Projekti teenuse osutamise lepingute reguleerimiseks Euroopa Liidus viide art 112 lg 4 kohaselt rõhutatakse, et klient võib teenuse osutamise lepingu lõpetada üksnes PECL art 9:304 kohaselt, kui on selge, et teenuse osutaja kohustuste rikkumisega kaasneb lepingu

¹⁵⁵ Lähemalt vt Lando, lk 12 - 13.

oluline rikkumine PECL art 8:103 kohaselt. Projekti art 210 kohaselt võib klient lõpetada ehituslepingu ehitaja kohutuste rikkumise tõttu üksnes PECL art 8:103 lit b või c järgi. Projekti art 710 lg 4 kohaselt on piiratud raviteenuse osutaja õigust lõpetada ravileping patsiendi kohustuste rikkumise tõttu. Projekti sätted on dispositiivsed. Lepingu lõpetamise õiguse suhtes sõlmitavatele kokkulepetele ei ole otse piiranguid ette nähtud. Art 710 lg 4 võib vast siiski lugeda keeluks laiendada lepingu ühepoolse lõpetamise õigust patsiendi poolse lepingurikkumise puhul tervishoiuteenuse osutamise lepingu puhul.

5.8. HINNANG EESTI ÕIGUSSÜSTEEMILE

Võrreldes lepingu ühepoolse lõpetamise regulatsioone eelpoolkäsitletud õigussüsteemides Eesti õigusega, ilmneb Eesti seaduse lahenduste vastavus lepingu ühepoolse lõpetamise võimalustest ja alustest lepingu rikkumise tõttu üldjoontes kaasaegsele arusaamale sellest valdkonnast. Täidetud on ka vastavad Euroopa Liidu harmoniseerimise ja unifitseerimise nõuded. Võrreldes teiste käsitletud teemadega on autori arvates aga hulgaliselt küsimusi ja probleeme võlaõigusseaduse mõistmisel olulise lepingurikkumise tõttu lepingu lõpetamise üksikasjades. Esineb mitmetimõistetavusi ja vastuolusid, mille kõrvaldamiseks on ilmselt vajalik seadusandja sekkumine.

Tunnustuseks võlaõigusseadusele on kindlasti, et erinevalt varasemast õigusest tunnistab see lepingu ühepoolset lõpetamist kui õiguskaitsevahendit vastaspoole lepingu rikkumise puhul. Lõpetamine toimub tahteavaldusega ja on võimalik igasuguse olulise lepingurikkumise korral. Eristatud on lepingu lõpetamist koos tagasitaitmisega (taganemine) ja ilma selleta (ülesütlemine). Positiivseks tuleb kindlasti lugeda võimalust lõpetada leping teise poole rikkumise korral sõltumata sellest, kas teine pool rikkumise eest ka vastutab. Õiguste kuritarvituse tõkestamiseks on oluline ka VÕS § 101 lg 3, millest tulenevalt ei saa pool teise poole lepingurikkumisele tuginedes lepingut lõpetada, kui ta ise selle rikkumise põhjustas.

Problemaatiliseks tuleb aga lugeda oluliste lepingurikkumiste näidisloetelu VÕS § 116 lg-s 2, mis praegusel kujul on vastuoluline. Eeltõstatatud probleemi VÕS § 116 lg 2 p-de 1 ja 2 vahekorras saab ilmselt lahendada kohtupraktikas, eelkõige seeläbi, et tõlgendada p 2 kitsendavalt, st p 1 kontekstis, mille kohaselt peab lepingut rikkunud pool siiski saama ette näha, et temapoolne lepingutähtaja rikkumine saab olema selline, et tähtaja ületamisel kaob teise poole huvi lepingu täitmise vastu. Autori arvates ei oleks õige seaduse tõlgendamine sellisel, et igasugune kohustuse rikkumine, mille täitmise olulisuse kohta kohustust rikkunud poolel andmeid pole, õigustaks lepingust taganema. See paneks lepingut rikkunud poolele määramatult suure riski lepingu täitmisel. Kui kohtupraktika siiski peaks teist teed minema, tuleks autori arvates seadust kindlasti muuta. BGB § 323 lg 2 p 2 eeskujul võiks kaaluda, kas VÕS § 116 lg 2 p 2 rakendusala ei peaks piirama üksnes täitmise aja rikkumisega, kuna vastasel juhul on sätte vahekord sama lõike p-ga 1 ebamäärane, lisaks on raske p 2 kohta tuua näiteid, mis ei seonduks just tähtaja ületamisega.

Autori hinnangul tuleks VÕS § 116 lg 2 p 3 seadusest hoopis välja jätta. Subjektiivse kriteeriumi sisetoomine lepingu rikkumise hindamisel ei ole kooskõlas sätte muu loogikaga ja nagu nähtub VÕS § 116 lg-st 4, ei oleks ka kõrvalkohustuse tahtliku rikkumise puhul võimalik ega õigustatud kogu lepingu lõpetamine ilma täitmiseks täiendavat tähtaega andmata (seega ilma VÕS § 116 lg 2 p 5 aluseta). Ka tekitab vaidlust süü tõendamise koormis. Seadus ei kaotaks autori hinnangul selle sätet midagi, pigem muutuks selgemaks. Lahendatud saaks nii ka probleemid vahekorras VÕS § 116 lg-ga 4. Sarnast regulatsiooni ei sisalda Saksa ega ka Madalmaade seadused, samuti ei näe seda ette CISG. Sätte eeskujuks on olnud PICC ja PECL, kuid näit PECL art 8:103 lit f järgi on tahtlus lepingu lõpetamise aluseks vaid siis, kui see annab põhjuse eeldada, et ei saa uskuda tulevaste täitmisse, st sisuliselt on vajalik kaks tingimust, mis VÕS § 116 lg 2 on sätestatud alternatiivselt (p-d 3 ja 4). VÕS lahendusele on lähim PICC, mis neid kahte alust samuti eristab (art 7.3.1 lg 2 lit c ja d), kuid näeb täiendava täitmise tähtaja ette vaid täitmisega hilinemise korral ning lisaks vähemalt eeldab, et rikutaks siiski mingit olulist kohustust. Seega ei ole täpselt sellisel kujul kui Eesti seaduses, sama olukorda mujal reguleeritud.

Autori arvates tuleks VÕS-st välja jätta ka § 116 lg 2 p 4, kuna tegemist on ilmselt lepingu ülesütlemist reguleeriva sättega ja sellisena on see juba suuresti kaetud VÕS § 116 lg-ga 3 ning §-dega 117 ja 196. Lahendatud saaks nii ka probleemid vahekorra VÕS § 116 lg-ga 4. Ei piisaks aga üksnes sätte väljajätmisest, vaid vastavalt tuleks muuta ka VÕS § 196 lg 2 ja just selles sättes reguleerida, et kui lepingurikkumise tõttu võib eeldada, et lepingut ka edaspidi ei täideta, võib lepingu üles öelda täitmiseks täiendavat tähtaega määramata. Säte tuleks ühtlustada ka VÕS § 117 lg-ga 2 ning võimaldada teisele poolele eelnevalt oma edasist täitmist reeglina siiski tagada või kinnitada.

Täpsustada tuleks ka VÕS § 116 lg 2 p 5 ning nimelt osas, et lepingust ei oleks võimalik taganeda ebaolulise kohustuse täitmisega viivitamise korral. Samas kaasneks sellise lahendusega ebakindlus, kas tähtaja määramisega ikka saavutatakse see, et tähtaja möödudes lepingu täitmata jätmist oluliseks rikkumiseks lugeda või mitte. See aga kahandaks ka täiendava täitmise tähtaja väärtust üldiselt. Tõsiselt tuleks kaaluda VÕS § 116 lg 2 p-st 5 sõnade "ükskõik millist" väljajätmist ja VÕS § 116 täiendamist BGB § 323 lg 5 teise lause eeskujul, välistades vähemalt täiendava tähtaja kaudu lepingu lõpetamise ebaolulise mittekohase täitmise korral. Ebaoluline rikkumine ei õigusta lepingu lõpetamist ka Madalmaade seaduse järgi. CISG seob täiendava tähtaja andmise üksnes täitmise ettenähtud ajaks toimumata jätmisega, mitte muude lepingurikkumistega. Ainult täitmisega hilinemist loevad täiendava tähtaja andmise eelduseks ka PICC ja PECL. Nii tuleks kaaluda ka täiendava tähtaja määramist lepingu lõpetamisega seoses üksnes tähtaja ületamisega seoses. Võimalik, et võlaõigusseaduse regulatsioon on ka siin "liiga kaugele" läinud ja võimaldab lepingut liiga kergekäeliselt lõpetada.

Seaduses tuleks ilmselt täpsustada ka VÕS §-de 116, 117 ja 196 vahekorda ehk kas ja millises ulatuses VÕS § 116 kestvuslepingu rikkumise korral ikkagi kohaldatakse. Muuhulgas võiks VÕS §-s 196 selgemalt sätestada, et lepingu võib erakorraliselt üles öelda vaid olulise lepingurikkumise korral ja et seda hinnatakse VÕS § 116 järgi (olgu et VÕS § 116 lg 6 võimaldab praegu vastupidist järeldada).

Täpsustamist vajaks ka VÕS §-de 115 ning 116 - 118 vahekord. Kuigi seda on ilmselt võimalik teha ka kohtupraktikas, oleks seaduse rakendajatel siiski kergem sätteid mõista, kui selgitavad sätted sisalduksid seaduses endas. Esmajoones võiks VÕS § 115 täpsustada selliselt, et vähemalt põhikohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise nõudmist võiks samaaegselt lugeda lepingust taganemiseks (vähemalt osalt peaks see tulenema ka VÕS § 115 lg-st 4). Võimalik aga, et tuleks üldse kaaluda, kas VÕS § 115 peaks olema kohaldatav üksnes lepingulise kõrvalkohustuse rikkumise korral, mis taganemiseks ei õigustaks ning muus osas vaid lepinguväliste võlasuhete puhul. Minimaalselt võiks sätet aga täpsustada selliselt, et see ei kehtiks mittekohase täitmise korral.

Kaaluda tuleks BGB § 326 lg 5 laadse sätte seadusse võtmist, mis annaks poolele selgelt õiguse lepingust taganeda ka siis, kui võlgniku kohustuse täitmine on objektiivselt võimatu (see peaks aga tulenema ka VÕS §-st 105), kui täitmist ei saa võlgnikult eeldada või kui täitmiseks vajalikud kulud on oluliselt suuremad võrreldes jämedas ebanproportsioonis võlausaldaja huviga täitmise vastu. Selle sättega tagatakse vastastikuse lepingu puhul selgemalt, et ühe poole vabanemise korral lepingu täitmise kohustusest jääks teine pool selleks ikkagi kohustatuks.

Võimalik, et lepingu ühepoolse lõpetamisega seonduvat tuleb täpsustada ka müügi- ja töövõtulepingu puhul, eelkõige tarbijamüüki reguleerivast EL direktiivist lähtudes. Kuigi formaalselt peaksid nõuded täidetud olema, tuleb võib - olla täpsustada üldosa ja erisätete vahekorda. Seejuures tuleks kaaluda sätete täiendamist Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupi projekti kaupade müügi lepingu reguleerimiseks Euroopa Liidus art 401 lg 2 ja 404 lg 2 ja 3 alusel, mis piirab taganemise üldiste aluste kohaldamist müügilepingule. Samasugused põhimõtted sisalduvad ka mitme teise lepinguliigi kohta käivas projektis.

Kindlasti tuleb parandada VÕS § 432, täpsustamaks kindlustuslepingu sõlmimist ja sellest taganemist, kui kindlustusvõtjale ei edastatud kogu lepinguga ette nähtud teavet. Samuti võiks täpsustada liikluskindlustuse seaduse § 14 lg 3, seda esmajoones osas, kas see säte välistab muul viisil lepingu lõpetamise olulise rikkumise tõttu võlaõigusseaduse üldosa ja

kindlustuslepingu erisätete alusel. TLSE ettevalmistamisel tasuks veel kord kaaluda ka korralise ja erakorralise ülesütleamise aluste jagunemist ja omavahelist vahekorda.

Muudatusi ei vaja autori arvates VÕS lepingu lõpetamise kui õiguskaitsevahendi regulatsiooni dispositiivsuse lahendus, seda eelkõige erinevate lepingute spetsiifikat arvestades. Kohtupraktika peab siin paika panema piirid, milliste lepingute puhul ja kuivõrd sellised kokkulepped on lubatud. Tarbija jaoks tarbijalemüügi puhul ja eluruumi üürnikule üürilepingu puhul on seaduse sätted niikuinii imperatiivsed. Vaidlusi võib küll tekitada ja täpsustamist vajada VÕS § 313, eelkõige küsimus, kui laialdaselt võivad pooled kokkuleppel lepingu rikkumisest tulenevat lepingu erakorralise ülesütleamise õigust laiendada või kitsendada. Täpsustamist vajaks ka kindlustuslepingu sõlmimisele vastuvaidlemise regulatsiooni (VÕS § 432) dispositiivsuse küsimus. Vajalikud piirangud lepinguvabadusele sisalduvad ka tüüptingimusi reguleerivates sätetes ning probleemiks võib olla vaid nende sätete interpreteerimine kohtupraktikas.

6. LEPINGU LÕPETAMINE MUUL MÕJUVAL PÕHJUSEL KUI KOHUSTUSTE OLULINE RIKKUMINE

6.1. EESTI ÕIGUS

Lisaks muudele lepingu ühepoolse lõpetamise võimalustele tunneb seadus ka võimalust lõpetada leping ühepoolset seaduses sätestatud muul mõjuval põhjusel. Reeglina on tegemist juhtumiga, kui lepingu jätkamine poleks enam mõistlik, ilma et toime oleks pandud olulist lepingurikkumist. Võlaõigusseaduse üldosas on selline võimalus üldiselt ettenähtud kestvuslepingute jaoks ja sätestatud VÕS §-s 196 lepingu erakorralise ülesütlemise õigusena. Erakorralise ülesütlemisõiguse aluseks on ka oluline lepingurikkumine, kuid ülesütlemisõiguse teostamine ei piirdu sellega nagu lepingust taganemine. Võib öelda, et samad asjaolud, mis õigustavad lepingust taganemist, peaksid reeglina õigustama ka ülesütlemist, kuid erakorraline ülesütlemisõigus läheb kaugemale. Nii on poolel VÕS § 196 lg 1 kohaselt õigus lepingu erakorraliselt üles öelda põhimõtteliselt igasugusel mõjuval põhjusel. Lepingut võib erakorraliselt üles öelda mitte ainult seetõttu, et vastaspoolt lepingut rikub, vaid ka muul mõjuval põhjusel. Missugune see mõjuv põhjus on, on jäetud igal konkreetsel juhul seaduse rakendaja otsustada ja eri lepingute puhul saab see olla erinev. Seaduses on sätestatud ka mõningad juhtumid, kui muu mõjuv põhjus annab aluse lepingust taganemiseks.

Üheks lepingu pooltest sõltumatul mõjuval põhjusel lõpetamise aluseks VÕS üldosas on § 97 lg-s 5 antud võimalus lepingust taganeda või see üles öelda, kui materiaalselt oleks alus lepingu muutmiseks (VÕS § 97 lg 2), kuid see ei ole võimalik või mõistlik. VÕS §-d 267 ja 268 annavad kinkijale mõjuval põhjusel õiguse taganeda kinkelepingust. VÕS § 323 lõike 1 puhul võib üürileandja lõpetada eluruumi üürilepingu, kui talle on üürilepingu eelmiselt üürileandjalt üle tulnud ja ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise. Mida tihedam isiklik side on lepingupoolte vahel, seda erinevamad põhjused võivad erakorralist ülesütlemist õigustada. Lepingut erakorraline ülesütlemisõigus kehtib sõltumata sellest, kas

kestvusleping on tähtajaline või tähtajatu, oluline on, et selle kasutamiseks oleks mõjuv põhjus. Lepingu mõjuval põhjusel lõpetamise juhtumeid on võlaõigusseaduses konkretiseeritud näiteks liisinglepingu kohta §-s 366, kindlustulepingu kohta §-des 471, 473, 493 lg-s 2, 495 ja 519, samuti näiteks liikluskindlustuse seaduse §-s 22. Vastuoluline on autori arvates regulatsioon arvelduslepingu puhul. VÕS § 720 lg 1 kohaselt võib kontopidaja arvelduslepingu erakorraliselt üles öelda, kui käsundiandja rikub oluliselt lepingust tulenevat kohustust. VÕS § 720 lg 3 kohaselt võib kontopidaja tähtajatu arvelduslepingu siiski üles öelda ka muul mõjuval põhjusel.

Eraldi annab lepingu lõpetamiseks aluse pankrotiseadus¹⁵⁶. Selle § 46 lg 1 järgi on võlgniku pankroti korral võlgniku pankrotihalduril õigus otsustada, kas ta jätkab lepingu täitmist või loobub sellest. Teise poole jaoks võib täitmisest loobumist pidada sisuliselt ka lepingu lõpetamiseks. Teise poole ainsaks võimaluseks jääb loobumise puhul nõude esitamine pankrotipesasse. Pankrotiseadus reguleerib täiendavalt väärtpaberiturul sõlmitud lepingute täitmist. Seaduse § 49 piirab müügilepingu lõpetamist, kui lepingutäitmist tagab omandireservatsioon müüdavale asjale, §-d 50 - 52 piiravad üüri-, rendi- ja liisinglepingute lõpetamist.

Lepinguvabadus lepingu mõjuval põhjusel lõpetamise õiguse välistamise või piiramise kohta on piiratud. Üldiselt on kokkulepped lubatud (VÕS § 196 ei ole imperatiivne), kuid arvestada tuleb samade piirangutega, mis lepingu lõpetamise õiguse puhul lepingu rikkumise korral. Eriti tüüptingimustega ei saa võtta pikaajaliste kestvuslepingute puhul lepingupoolelt võimalust mõjuval põhjusel suhe lõpetada (VÕS § 97 peaks oma loomult autori arvates samuti imperatiivne olema). Muude lepingute kui kestvuslepingute puhul võib poolele samuti anda lepingu mõjuval põhjusel lõpetamise õiguse, kuid piirangutega, mis kehtivad ka muude lepingu lõpetamise juhtude kokkuleppimise kohta.

6.2. SAKSA ÕIGUS

BGB §-s 314 on sätestatud poole üldine võimalus öelda üles kestvusvõlasuhe, kui asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes ei saa poolelt lepingu jätkamist eeldada kuni kokkulepitud aja või korralise ülesütleamise tähtaja möödumiseni. Säte on küll uus, kuid vastab sisult senisele Saksa kohtupraktikale ja teooriale¹⁵⁷. Säte annab võimaluse lõpetada kestvusvõlasuhete mitte üksnes vastaspoole kohustuste rikkumise tõttu, vaid ka lepingut lõpetavast poolest endast tingitud asjaolu või hoopis muu põhjuse, näiteks asjaolude olulise muutumise tõttu¹⁵⁸. Nagu juba märgitud, on BGB § 314 piiratult dispositiivne. Lubatud on individuaalsed kokkulepped erakorralise ülesütleamisõiguse piiramiseks, kuid mitte välistamiseks. Keelatud on selle paragrahvi rakendusala piiramine tüüptingimustega.

Erandliku õiguse lepingu lõpetamiseks annab ka BGB § 313. Selle kohaselt võib pool asjaolude muutumise korral nõuda teiselt poolelt erandina lepingu muutmist. Säte on uus, kuid sisaldab endast Saksmal seni teooria ja kohtupraktika poolt tunnustatud põhimõtteid¹⁵⁹. Kui lepingu muutmise ei ole võimalik või teiselt poolelt oodatav, võib kahjustatud pool lepingust taganeda või kestvusvõlasuhte üles öelda (BGB § 313 lg 3)

Lepingute erakorralise ülesütleamisega seotud üksikasju on reguleeritud konkreetsete lepingute juures. Nii täpsustab BGB § 490 lg 1 näiteks laenulepingu erakorralist ülesütlemist põhjusel, et enne laenu väljastamist on laenusaaaja varaline olukord oluliselt halvenenud. BGB § 490 lg 2 annab fikseeritud intressiga hüpoteeklaenu võtjale õiguse öelda laenuleping erakorraliselt üles põhjusel, et ta vajab tagatiseks olevat kinnisasja muul otstarbel. Säte on ilmselt dispositiivne¹⁶⁰. BGB § 528 annab kinkelepingu puhul kinkijale erandliku õiguse kingi tagasinõudmiseks, kui kinkija ei suuda kinke tõttu ennast enam elatada või täita seadusest tulenevaid ülalpidamiskohustusi. BGB § 530 annab kingi tagasinõudmise õiguse ka siis, kui kingisaaja on näidanud kinkija või tema lähedase suhtes

¹⁵⁶ Pankrotiseadus. 22. 01. 2003. - RT I 2003, 17, 95.

¹⁵⁷ selle, kestvusvõlasuhte definitsioonide, liikide ja taganemisest piiritlemise kohta vt p 5.2.

¹⁵⁸ vt lähemalt Palandt Erg – Heinrichs, § 314 Rn 7 – 9 (S 206).

¹⁵⁹ lähemalt vt Palandt Erg – Heinrichs, § 313 Rn 1 –9 (S 196 – 197).

üles jämedat tänamatust või pannud toime jämeda üleastumise. Sätteid ei ole otse imperatiivsena nimetatud, kuid nende iseloomust võib seda autori arvates vähemalt osaliselt eeldada.

BGB §-s 543 on toodud näitlik loetelu erakorralise ülesütlemise põhjustest üürilepingu puhul (BGB § 543 kehtib BGB § 581 lg 2 järgi ka rendilepingu puhul). Põhjus erakorraliseks ülesütlemiseks peab tulenema ülesütlemise saaja riski valdkonnast¹⁶¹. Tegemist on üldiselt imperatiivse sättega¹⁶². BGB § 569 piirab ülesütlemist veelgi imperatiivselt eluruumi üürniku kasuks. BGB § 605 p 1 annab tasuta kasutamise lepingu puhul kasutusse andjale õiguse leping üles öelda, kui ta vajab ise asja ettenähtamatu asjaolu tõttu vajab. BGB § 671 lg 3 tagab erakorralise ülesütlemisõiguse käsundi puhul. BGB § 723 lg 1 kinnitab seltsinglase õigust öelda erakorraliselt üles seltsinguleping. BGB § 723 lg 3 järgi on regulatsioon imperatiivne. HGB § 89a kordab mõlemapoolse erakorralise ülesütlemise õigust agendilepingu puhul. Kindlustuslepingu erakorralise lõpetamise õigust on täpsustatud ka mõnes VVG sättes asjaolude olulise muutumise kohta (näit §-d 27, 70 ja 158).

BGB § 626 järgi saab kumbki pool mõjuval põhjusel erakorraliselt üles öelda teenistuslepingu, mh töölepingu. Seaduses ei ole erakorralise ülesütlemise aluseid ammendavalt antud nagu pole ka näitlikku loetelu. Säte on üldise arvamuse järgi imperatiivne¹⁶³. Ülesütlemise kaitse seaduse § 13 lg 1 võimaldab töötajal vaidlustada erakorraline ülesütlemine samamoodi nagu korraline ülesütlemine, st piiratud tähtaja jooksul avaldusega töökohtule. Kui kohus leiab, et ülesütlemine on seadusega vastuolus, kuid töötajalt ei saa eeldada tööle naasmist, lõpetab kohus ise töösuhte otsusega. Ülesütlemise kaitse seaduse § 13 lg 2 sätestab erisused juhused, millal on kui ülesütlemine on vastuolus heade kommetega (siis võib ülesütlemise lubamatusele ka hiljem tugineda).

¹⁶⁰ Palandt Erg – Putzo, § 490 Rn 4 (S 299).

¹⁶¹ Palandt – Weidenkaff, § 543, Rn 33 (S 629).

¹⁶² Palandt – Weidenkaff, § 543 Rn 3 (S 626).

¹⁶³ Palandt – Putzo, § 626 Rn 2 (S 784).

Täiendav võimalus leping täitmata jätta ja ühepoolset lõpetada maksejõuetuse tõttu, samuti piirangud lepingu lõpetamisele on sätestatud ka pankrotiseadusega ¹⁶⁴, täpsemalt selle §-des 103 – 128.

6.3. MADALMAADE ÕIGUS

BW-s ei sisaldu üldist paragrahvi, mis võimaldaks lõpetada ühepoolset lepingu muul mõjuval põhjusel kui teise poole kohustuste oluline rikkumine. Küll on BW art-tes 6:258 – 6:260 ette nähtud võimalus asjaolude olulise muutumise puhul taotleda kohtult lepingu muutmist või lõpetamist, kui lepingu jätkamine oleks ilmselt ebamõistlik.

Erakorralist ülesütlemit muu kui kohustuste rikkumise tõttu võimaldavad aga mitmed sätted BW eriosas. Nii sätestab BW art 7:408 lg 2 erakorralise ülesütlemissõiguse käsunduslepingu puhul professionaalse käsundivõtja jaoks. BW art 7:439 võimaldab mõjuval põhjusel lõpetada agendilepingu või nõuda lõpetamist kohtus art 7:440 kohaselt. BW art 7:439 lg 4 kohaselt on tühine kokkulepe, millega ühele pooltest antakse õigus otsustamaks, kas põhjus on lepingu lõpetamiseks mõjuv. BW art 7:504 täpsustab erakorralist ülesütlemit reisilepingu puhul. BW art 7:513 kohaselt on regulatsioon reisija kasuks imperatiivne. BW art 7:605 lg 2 võimaldab sisuliselt erakorraliselt lõpetada hoiuleping kohtuotsuse alusel. Eluruumi üürilepingu võib üles öelda üksnes kohtuotsuse alusel (BW art 7A:1623c lg 1, imperatiivne sama art lg 5 kohaselt). Kohus otsustab BW art 7A:1623e lg 1 kohaselt, kas ülesütlemiseks on mõjuv põhjus. Töölepingu võib samuti lõpetada muul mõjuval põhjusel (BW art 7A:1639o lg 2). Näitlik loetelu põhjustest on sisuliselt imperatiivselt antud art-tes 7A:1639p ja 7A:1639q. BW art 7A:1684 lg 1 kohaselt võib kohus seltsinglase hagi alusel lõpetada mõjuval põhjusel seltsingu. BW art 7A:1725 p 2 näeb ette võimaluse tühistada (vernietigbaar) kinkelepingu kui kingisaaja pani kinkija suhtes toime kuriteo.

¹⁶⁴ Insolvenzordnung. 5. 10. 1994. - BGBl I 1994, 2866; 2003, 345.

Kokkuleppevabadus lepingu lõpetamise õiguse kohta teise poole kohustuste rikkumise tõttu võib olla piiratud eraldi tüüptingimustega lepingute puhul BW art 6:233 alusel. Spetsiifilist keelatud tüüptingimust loeteludes ei ole.

6.4. CISG

CISG ei näe ette lepingu lõpetamist muul põhjusel kui kohustuste rikkumise tõttu. Lähedaseks võib sellele instituudil pidada siiski CISG art 73 lg 2, mis näeb erisättena mitmekordsete tarnelepingute puhul ette võimaluse sellise lepingu täielikuks lõpetamiseks, kui lepingu rikkumine annab mõjuva põhjuse eeldada, et rikkumine toimub edaspidi, st lõpetada sisuliselt leping tuleviku suhtes (üles öelda). CISG-i art 73 lg 3 võimaldab lõpetada sellise lepingu ka juba saadud tarnete suhtes, kui tarnitud kaupa ei saa enam kasutada eesmärgil, millega pooled arvestasid lepingu sõlmimisel. Nimetatud CISG säte ei ole sätestatud imperatiivselt ning sellest võib art 6 järgi eelduslikult kokkuleppel kõrvale kalduda.

6.5. PICC

Ka PICC ei tunne üldist võimalust lõpetada leping muul mõjuval põhjusel kui teise poole rikkumise tõttu. Lähedaseks instituudiks võib pidada PICC art 7.3.3, mis annab poolele õiguse lõpetada leping ka enne olulist lepingurikkumist, kui on selge, et see toimub või kui teisel poolel on võimaldatud täitmist kinnitada ja see ei ole seda teinud. Küll tunneb PICC üldist võimalust art-te 6.2.2 ja 6.2.3 alusel pöörduda kohtu poole lepingu muutmiseks või lõpetamiseks, kui asjaolud on oluliselt muutunud ja poolt ei saa eeldada lepingu jätkamist. Lepingut saab sel juhul lõpetada vaid kohus (art 6.2.3.lg 4 lit a).

PICC lepingu lõpetamist lepingu rikkumise tõttu reguleerivad sätted on põhimõtteliselt dispositiivsed, kuid kokkulepped võivad olla vastuolus hea usu põhimõttega (art 1.7).

6.6. EUROOPA LIIDU ÕIGUS

Euroopa Liidu direktiivides on lepingu erakorralise ülesütlemise küsimusi käsitletud vaid episoodiliselt.

Nii sätestab vaid agentide tegevust reguleeriva direktiivi 86/653/EEC art 16 lit b otsesõnu, et direktiiv ei välista liikmesriikide poolt sätete rakendamist, mis võimaldavad agendilepingu erakorraliste asjaolude ilmnemisel üles öelda. Direktiivi 90/314/EEC art 4 lg 5 järgi tuleb reisijale pakettreisilepingu puhul lepingutingimuste muutumise korral enne reisi algust tagada võimalus lepingust lahtiütlemiseks.

Direktiiv 92/85/EEC art 10 p 1 lubab liikmesriigil ette näha juhtumid, kui töölepingu saab erandjuhtudel lõpetada ka raseda, hiljuti sünnitanud või rinnaga toitva emaga. Direktiiv 98/59/EC kohustab tagama, et töötajatega kollektiivsel töölepingu lõpetamisel töötajatest olenematutel põhjustel toimuksid töötajate esindajatega eelnevalt konsultatsioonid ja et lepingute lõpetamisest oleks teatatud pädevale järelevalveorganile, kes võib lõpetamist ka näiteks edasi lükata (art-d 2 – 4). Direktiivi 2001/23/EC art 4 kohaselt ei või ettevõtte üleminek olla iseenesest aluseks töötajatega töölepingu lõpetamisele. Samas on lubatud liikmesriikidel sellest põhimõttest siiski teha mõningaid erandeid.

Direktiivi 93/13/EEC lisas toodud keelatud tüüptingimuste näidisloetelu lit g keelab tarbija kahjuks tüüptingimuse kasutamise, mille järgi ettevõtja võib tähtajatu lepingu üles öelda muul kui mõjuval põhjusel. Lisaks võivad tüüptingimused olla vastuolus ka direktiivi art-s 3 sätestatud üldpõhimõtetega.

6.7. PECL

PECL ei tunne kestva lepingu mõistet ega üldist võimalust selline leping mõjuval põhjusel üles öelda. Ainsaks mõjuvaks põhjuseks on vastaspoole oluline lepingurikkumine. Samas

tunneb PECL nagu PICC võimalust nõuda asjaolude olulise muutumise korral lepingu muutmist, kui leping muutub poolele ülemäära koormavaks (PECL art 6:111)¹⁶⁵. Kui pooled lepingu muutmises kokkuleppele ei jõua, võib kohus PECL art 6:111 lg 3 järgi nii lepingut muuta kui ka selle lõpetada.

PECL art 8:109 järgi võib printsiipidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid kokkuleppel välistada või piirata, kui kokkuleppele tuginemine ei ole vastuolus hea usu põhimõttega. PECL art 4:110 sisaldab ka võimaluse tühistada tüüptingimuse, millega hea usu ja ausa kauplemise põhimõtte vastaselt kaasneb õiguste ja kohustuste oluline tasakaalust väljaviimine teise lepingupoole kahjuks.

Küll tuntakse lepingu erakorralise ülesütleamise õigust laiemalt Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupi projektis agendi-, frantsiisingu ja distributsioonilepingu reguleerimiseks Euroopa Liidus. Projekti art 1:301 lg 1 ja art 1:304 järgi võib sellise lepingu ühepoolselt lõpetada mõjuval põhjusel (*urgent and important reason*). Selliseks põhjuseks on projekti art 1:304 lg 2 kohaselt asjaolu, mille tõttu ei saa, mõlema poole huvisid arvestades, eeldada lepingut lõpetavalt poolelt lepingu jätkamist. Regulatsioon on muus osas dispositiivne, kuid sama artikli lg 4 järgi on keelatud kokkulepe, millega antakse ühele poolele õigus hinnata, kas põhjus on lepingu lõpetamiseks mõjuv.

6.8. HINNANG EESTI ÕIGUSSÜSTEEMILE

Eesti seadusandja tehtud valikut kestvuselepingu ülesütleamiseks muul mõjuval põhjusel kui kohustuste oluline rikkumine võib pidada mõistlikuks ja arusaadavaks. Üldsäte VÕS § 196 näol lihtsustab süsteemist arusaamist ja on autori hinnangul igati mõistlik. Sõltumata sellest, et sarnast sätet ei ole teistes analüüsi aluseks olevates allikates kui BGB-s, ei ole lepingu erakorralise ülesütleamise näol tegemist mujal sisuliselt tundmatu õigusinstituudiga. Seda näitavad eelkõige konkreetsete lepingute suhtes kehtivad erinormid. Kestvuselepingust vabanemiseks peab olema lisaks vastaspoole kohustuste olulisele rikkumisele ka muu

¹⁶⁵ vt ka Lando, lk 13 - 14.

võimalus, kui pool ei saa või ei suuda lepingut enam täita temast endast oleneval olulisel põhjusel. Võlaõigusseaduse regulatsioon on piisavalt abstraktne ja võimaldab kohtul sätet paindlikult rakendada. Poolte õigusi tasakaalustab ka lepingu ülesütlemise võimalus VÕS § 97 alusel lepinguliste kohustuste vahekorra olulise muutumise tõttu.

Regulatsiooni üldiseks muutmiseks puudub autori arvates vajadus. Küll aga võivad kerkida seaduse rakendamisel samad probleemid, mida nimetati lepingu erakorralise ülesütlemise õiguse analüüsimisel lepingu olulise rikkumise tõttu. Seaduses tuleks autori arvates korrigeerida arvelduslepingu erakorralist ülesütlemist reguleerivaid sätteid (VÕS § 720 lg 1 ja 3). Toetada tuleks erakorralise ülesütlemise aluste lahtiseks jätmist töölepingu puhul, kuid üle tuleks vaadata TLSE sätteid korralise ja erakorralise ülesütlemise sätete omavahelise vahekorra kohta.

LÕPPSÕNA

Käesolevas töös esitatud analüüs Eesti õiguse kohta lepingu ühepoolsete lõpetamise võimaluste kohta näitas autori arvates Eesti seadusandja põhimõtteliste valikute õigsust. Valitud lahendused on põhijoontes igati kaasaegsed ja võimalikult poolte huve arvestavad. Põhiliseks probleemiks on seadusandja valikutele antavad tõlgendused kohtupraktikas ja kogu uues süsteemi rakendumine.

Töö kirjutamisel ilmnes aga rida probleeme detailküsimumustes, mille kohta esitas autor ka omapoolsed võimalused seaduse võimalikult eesmärgipäraseks tõlgendamiseks ja ettepanekud seaduse muutmiseks. Konkreetsed probleemid on välja toodud vahekokkuvõtetes. Põhiliselt on vastuolud ja tõlgendamisküsimumused tekkinud erinevate allikate ja õigussüirete "kokkusulatamisel", kusjuures ei ole ilmselt mitte alati piisavalt arvestatud erinevate õigussüsteemide erinevaid lähtealuseid.

Eestis kehtinud ja kehtiva õiguse analüüs näitab kujukalt, kui võrd on õiguslik mõte lepingu lõpetamise vallas aastate vältel muutunud. Algsest lepingu peaaegu absoluutsest siduvusest on seadusandlus liikunud erinevate võimaluste pakkumiseni end eri põhjustel lepingust siiski vabastada. Taganemisest kui erandlikust kokkuleppest on saanud üldine õiguskaitsevahend lepingu rikkumise korral. Hagi alusel lepingu lõpetamisest on saanud tahteavaldusega lepingu lõpetamine. Tsiviilkoodeksi ülimalt puudulikud arusaamad lepingu lõpetamisest on asendatud põhjalike detailregulatsioonidega.

Eesti süsteem vastab üldjoontes ka Euroopa kaasaegsetele arusaamadele lepinguvabadusest. Nii on lepinguvabadus tunnustatud printsiibina ja põhimõtteliselt lubatud igasugu seaduses erinevad kokkulepped. Ajalooliselt tunnustatud lepingu siduvuse põhimõttest on aja jooksul aga tekkinud rida olulisi erandeid, mida töös on ka välja toodud. Samas on oluliselt piiratud lepinguvabadust tarbijalepingutes ja muude lepingute suhtes, kus üht poolt võib pidada traditsiooniliselt teisest "nõrgemaks" (nagu tööleping ja eluruumi

üürileping). Eraldi on piiratud kokkuleppevabadust tüüptingimustega. Autori hinnangul on süsteem tasakaalustatud ja peaks piisavalt tagama ka ettevõtlusvabaduse.

Töö alusel võib esitada järgmised põhijäreldused:

- jätkuvalt võib lepingu täitmiseks kohustuslikkuse põhimõtet pidada lepinguõiguse alustalaks;
- erandid lepingu täitmiseks kohustuslikkuse põhimõttest on sätestatud konkreetsete lepinguliikide juures, kusjuures on ilmne tendents eelkõige lepingu "nõrgema" poole kaitseks lepingu ühepoolse lõpetamise võimalusi laiendada;
- Eesti seaduse üldine süsteem lepingu ühepoolse lõpetamise vallas on kaasaegne ja vastab üldiselt parematele Euroopa eeskujudele, CISG-le ja mudelseadustele, samuti Euroopa Liidu direktiividele;
- hetkel ei ole ette näha, et Euroopa lepinguõigus liiguks senisest oluliselt suurema unifitseerimise suunas ning pigem tegeletakse Euroopa Liidu tasandil detailküsimustega, kuid mudelseaduste näol on vähemalt õigusteadusliku mõtte arengusuund ilmne ja Eesti seadus on sellega igati harmoonias;
- Eesti seadusandlus ei vaja vähemalt lähitulevikus lepingu ühepoolse lõpetamise küsimustes põhimõttelist muutmist, töös esitatud parandusettepanekud puudutavad detailregulatsioone;
- võlaõigusseaduse rakendamisel saab määravaks kohtupraktika kujunemine erinevates küsimustes, millest raskeimaks võib prognoosida lepinguvabadusega seonduvate küsimuste käsitlemist ja tüüptingimuste regulatsiooni reaalselt rakendamist.

Vastusena sissejuhatuses püstitatud küsimusele, kas võlaõigusseaduses toodud lepingu ühepoolse lõpetamise võimalused arvestavad piisavalt mõlema lepingupoole õigustatud huve ja ootusi, võib töö alusel täie kindlusega vastata, et üldiselt peaks see nii olema küll. Mõningad puudused detailides ei peaks andma alust väita, et süsteemis oleks midagi põhimõtteliselt vale oleks. Tagatud on üldine lepinguvabadus ja lepingu täitmiseks

kohustuslikkus. Erandid sellest põhimõttest on kehtestatud tarbijate (laiemas tähenduses) majanduslike ja sotsiaalsete huvide kaitseks suurettevõtjate ebaausa käitumise eest. Nii võib vastata ka küsimusele, kas leping on endiselt üldpõhimõttena siduv, kindlasti üldjoones jaatavalt. Tendents lepingu ühepoolse õiguse laiendamiseks ei tähenda, et riik peaks imperatiivse regulatsiooniga sekkuma näiteks ettevõtjate vahelise müügi-, ehitus- või rendilepingu lõpetamise küsimustesse.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

Kasutatud kirjandus

1. Abschlussbericht der Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts. Herausg vom Bundesminister der Justiz. Köln: Bundesanzeiger 1992.

Viidatud: BGB - KE.

2. Ananjeva, J. jt. Eesti NSV tsiviilkoodeks. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Eesti Raamat 1969.

3. Communication on European Contract Law. Joint response of the Commission on European Contract Law and the Study Group on a European Civil Code, 25, 10. 2001. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.sgecc.net/index.php?subsite=subsite_4 (3. juulil 2003).

4. Erman, W. Begr. Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, herausgegeben von Harm-Peter Westermann und Klaus Küchenhoff. Bd. 1. 9. Aufl. Münster: Aschendorff 1993.

Viidatud: Erman - autor.

5. Fessner, A. Befreiung vom Vertrag wegen Nichterfüllung. Zeitschrift für Europäisches Privatrecht 2/97. München: Verlag C. H. Beck 1997.

6. Heinrichs, H. Herausg. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 2. Schuldrecht. Allgemeiner Teil (§§ 241 – 432). München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung 1994.

Viidatud: MünchKomm - autor.

7. Herber, R., Czerwenka, B. Internationales Kaufrecht. Kommentar zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 11. April 1980 über Verträge über den internationalen Warenkauf. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung 1991.

Viidatud: Herber - Czerwenka.

8. Honsell, H. jt. Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht. Obligationenrecht I. Art.1–529 OR. Basel: Helbig & Lichtenhalm 1992.

9. Kull, I., Käerdi M. jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Tallinn: OÜ Käsiraamatute Kirjastus 2002.

10. Kull, I. Võlaõiguse arengu kohtupraktikas. Juridica, 1999, nr 9. Tartu: Sihtasutus Iuridicum 1999.

11. Kõve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses - Juridica, 2003, nr 4. Tartu: Sihtasutus Iuridicum 2003.

12. Lando, O. The Structure and the Salient Features of the Principles of European Contract Law – Juridica International, 2001, nr 6 Tartu: Sihtasutus Iuridicum 2001.

Viidatud: Lando.

13. Larenz, K., Wolf, M. Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung 1997.

Viidatud: Larenz - Wolf.

14. Palandt, O. Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz (Auszug), Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Fernabsatzgesetz, Verbraucherkreditgesetz, Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften, Gesetz über die Veräusserung von Teilnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechtegesetz - TzWrG), Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung,

Wohnungseigentumsgesetz, Hausratsverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz. 61. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2002.

Viidatud: Palandt – autor.

15. Palandt, O. Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts. Ergänzungband zu Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch. 61. Auflage. München: Verlag C. H. Beck 2002

Viidatud: Palandt Erg - autor.

16. The Principles Of European Contract Law. Part I: Performance, Non-Performance and Remedies. Dordrecht, Boston, London: Martinus Nijhoff Publishers 1995. Arvutivõrgus aktuaalsena terviktekst kättesaadav:

http://www.cbs.dk/departments/law/staff/ol/commission_on_ecl/Skabelon/pecl_engelsk.htm. (3. juulil 2003).

Viidatud: PECL.

17. Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the harmonisation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning credit for consumers. 11. 09. 2002, COM (2002) 443 final.

18. Sepp, H. Kohtupraktikast elamuasjades. Juridica, 1999, nr 9. Tartu: Sihtasutus Iuridicum 1999.

19. Study Group on a European Civil Code (Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupp). Amsterdami töögrupp. Projekt agendi-, frantsiisingu ja distributsioonilepingu (*commercial agency, franchise and distribution*). Projekt seisuga 21. mai 2003. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.sgecc.net/index.php?subsite=subsite_4. (3. juulil 2003).

20. Study Group on a European Civil Code (Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupp). Utrechti müügiõiguse töögrupp. Projekt kaupade müügi lepingu reguleerimiseks Euroopa Liidus. Projekt seisuga 12. mai 2003. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.sgecc.net/index.php?subsite=subsite_4. (3. juulil 2003).

21. Study Group on a European Civil Code (Euroopa Tsiviilkoodeksi Uurimisgrupp). Projekt teenuse osutamise lepingute reguleerimiseks Euroopa Liidus. Projekt seisuga 23. mai 2003. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.sgecc.net/index.php?subsite=subsite_4. (3. juulil 2003).
22. Tavits, G. Töösuhte lõpetamine töötaja käitumisest ja isikust tingitud põhjustel. Saksa tööseadused ja töökohtupraktika. *Juridica*, 2002, nr 1. Tartu: Sihtasutus Iuridicum 2002.
23. Tsiviilseadustik. Tartu: Tartu Ülikool 1992.
24. Töölepingu seaduse eelnõu. Seisuga 13. 05. 2003. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://eoigus.just.ee/?act=6&subact=1>. (3. juulil 2003).
Viidatud: TLSE.
25. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Rome: UNIDROIT, 1994.
Viidatud: PICC.
26. Võlaõigusseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus. Eelnõu 85 SE I. Tekst seisuga 11. juuni 2003. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid=031630004&login=proov&password=&system=ems&server=ragne1>. (3. juulil 2003).
27. Wilhelmsson, T. Towards a (post)modern European Contract Law – *Juridica International*, 2001, nr 6. Tartu: Sihtasutus Iuridicum 2001.

Kasutatud õigusaktid

Eesti õigusaktid

1. Eesti NSV tsiviilkoodeks. 12. 06. 1964. - ÜNT 1964, 25, 115; RT I 2002, 53, 336.
Viidatud: TsK.
2. Eesti Vabariigi põhiseadus, rahvahääletusel vastu võetud 28. 06. 1992.
3. Eesti Vabariigi rendiseadus. 26. 09. 1990. - RT 1990, 12, 126; RT I 2002, 53, 336.
4. Eesti Vabariigi töölepingu seadus. 15. 04. 1992. - RT 1992, 15/16, 241; RT I 2003, 13, 69.
Viidatud: TLS.
5. Ehituse tööettevõtulepingu üldised tingimused. Kinnitatud EV Keskkonnaministeeriumi käskkirjaga nr 108, 11. 11. 1993. Avaldatud väljaandes "Eesti Ehitusteave" veebruar 1994.
Viidatud: ETÜT.
6. Elamuseadus. 23. 04. 1992. - RT 1992, 17, 254; RT I 2003, 15, 86.
7. Elektriturseadus. 11. 02. 2003. - RT I 2003, 25, 153.
8. Individuaalse töövaidluse lahendamise seadus. 20. 12. 1995. - RT I 1996, 3, 57; 2003, 15, 83.
Viidatud: ITLS.
9. Konkurentsiseadus. 05. 06. 2001 - RT I 2001, 56, 332; 2003, 23, 133.
10. Liikluskindlustuse seadus. 10. 04. 2001. - RT I 2001, 43, 238; 2002, 63, 387.

11. Pankrotiseadus. 10. 06. 1992. - RT 1992, 31, 403; RT I 2001, 82, 488.
12. Pankrotiseadus. 22. 01. 2003. - RT I 2003, 17, 95.
13. Telekommunikatsiooniseadus. 09. 02. 2000. - RT I 2000, 18, 116; 2003, 23, 136.
14. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. 22. 04. 1998. - RT I 1998, 43/45, 666; 2003, 13, 64.
Viidatud: TsMS.
15. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 28. 06. 1994. - RT I 1994, 53, 889; 2002, 53, 336.
16. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27. 03. 2002. - RT I 2002, 25, 216; 2003, 13, 64
Viidatud: TsÜS.
17. Võlaõigusseadus. 26. 09. 2001. - RT I 2001, 81, 487; 2002, 60, 374.
Viidatud: VÕS.

Euroopa Liidu õigusaktid ja muud dokumendid

1. Council Directive of 9 February 1976 on the implementation of the principle of equal treatment for men and women as regards access to employment, vocational training and promotion, and working conditions (76/207/EEC) (*OJ L 39, 14.2.1976, p. 40*).
2. 85/577/EEC: Council Directive of 20 December 1985 to protect the consumer in respect of contracts negotiated away from business premises (*OJ L 372, 31.12.1985, p 31*).
3. Council Directive 86/653/EEC of 18 December 1986 on the coordination of the laws of the Member States relating to self-employed commercial agents (*Official Journal L 382 , 31/12/1986 p. 0017 - 0021*).

4. Council directive of 22 December 1986 for the approximation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning consumer credit (87/102/EEC) (*OJ L 42*, 12.2.1987, p. 48).
5. Council Directive 92/85/EEC of 19 October 1992 on the introduction of measures to encourage improvements in the safety and health at work of pregnant workers and workers who have recently given birth or are breastfeeding (tenth individual Directive within the meaning of Article 16 (1) of Directive 89/391/EEC) (*O J L 348* , 28/11/1992 p. 0001 – 0008).
6. Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts (*OJ L 095* , 21/04/1993 p. 0029 - 0034).
7. 94/47/EEC: Directive of the European Parliament and the Council of 26 October 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis (*OJ L 280*, 29.10.1994, p 83).
8. 97/7/EC: Directive of the European Parliament and of the Council of 20 May 1997 on the protection of consumers in respect of distance contracts (*OJ L 144*, 4.6.1997, p 19).
9. Council Directive 98/59/EC of 20 July 1998 on the approximation of the laws of the Member States relating to collective redundancies (*OJ L 225* , 12/08/1998 p. 0016 – 0021).
10. 1999/44/EC: Directive of the European Parliament and of the Council of 25 May 1999 on certain aspects of the sale of consumer goods and associated guarantees (*OJ L 171*, 7.7.1999, p 12).
11. Council Directive 1999/70/EC of 28 June 1999 concerning the framework agreement on fixed-term work concluded by ETUC, UNICE and CEEP (*OJ L 175* , 10/07/1999 p. 0043 – 0048).

12. Council Directive 2001/23/EC of 12 March 2001 on the approximation of the laws of the Member States relating to the safeguarding of employees' rights in the event of transfers of undertakings, businesses or parts of undertakings or businesses (*OJ L 082* , 22/03/2001 p. 0016 – 0020).
13. Directive 2002/65/EC of the European Parliament and of the Council of 23 September 2002 concerning the distance marketing of consumer financial services and amending Council Directive 90/619/EEC and Directives 97/7/EC and 98/27/EC (*OJ L 271/16*, 9. 10. 2002. p 16 - 24).
14. Directive 2002/83/EC of the European Parliament and of the Council of 5 November 2002 concerning life assurance (*OJ L345/1*, 19.12.2002; p 1 - 51).
15. Europäischer Rat von Tampere, 15. und 16 Oktober 1999, Schlussfolgerungen des Vorsitzes, SI (1999) 800.
16. Euroopa Parlamendi 16. märtsi 2000. a otsuse komisjoni aastase seadusandluse programmi kohta. (*ABl. C 377*, 29.12.2000, p. 323).
17. Euroopa Liidu Nõukogu 2. detsembri 2002. a otsuse Liidu tarbijakaitse alasest strateegiast 2002 – 2006. (*ABl. 2003/C11/01*).
18. Green Paper on European Union Consumer Protection, 2.10. 2001 (*COM(2001) 531 final*).
19. Green paper on the conversion of the Rome Convention of 1980 on the law applicable to contractual obligations into a Community instrument and its modernisation. (*COM (2002) 0654 final*).

20. Communication from the Commission to the Council and the European Parliament on European contract law. 11. 07. 2001. (*COM (2001) 398 final*).

21. Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions - Consumer Policy Strategy 2002-2006. 07.05. 2002. (*COM(2002)0208 final*).

22. Communication from the Commission - Follow-up Communication to the Green Paper on EU Consumer Protection. 11.6. 2002. (*COM (2002) 0289 final*).

23. Communication from the Commission to the European Parliament and the Council - A more coherent European contract law - An action plan. (*COM (2003) 0068 final. (OJ C 063, 15. 03. 2003 p. 0001 - 0044)*).

Saksamaa õigusaktid

1. Bürgerliches Gesetzbuch. 18. 08. 1896. - RGBI 1896, 195; BGBl I 2002, 3412.
Viidatud: BGB.

2. Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen. 26. 08. 1998. - BGBl I 1998, 2521; 2003, 686.

3. Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung. 24 04. 1998. - BGBl I 1998, 730; 2003, 686.

4. Gesetz über Teilzeitarbeit und befristete Arbeitsverträge (Artikel 1 des Gesetzes über Teilzeitarbeit und befristete Arbeitsverträge und zur Änderung und aufhebung arbeitsrechtlicher Bestimmungen). 21. 12. 2000. - BGBl I 2000, 1966; 2002, 4607.

5. Gesetz über den Versicherungsvertrag. 30. 05. 1908. - RGBI, 1908, 263; BGBl I 2001, 3138.

Viidatud: VVG.

6. Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts. 26. 11. 2001 - BGBl I 2001, 3138.
7. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. 23. 05. 1949. - BGBl 1949, 1; 2002 I, 2863.
8. Handelsgesetzbuch, 10. 05. 1897. - RGBI 1897, 219; BGBl I 2002, 3412.
Viidatud: HGB.
9. Insolvenzordnung. 5. 10. 1994. - BGBl I 1994, 2866; 2003, 345.
10. Kündigungsschutzgesetz. 10. 08. 1951. - BGBl I 1951, 499; 2001, 1852.
11. Personenbeförderungsgesetz. 21. 03. 1961. - BGBl I 1990, 1690; 2002, 3322.
12. Postgesetz. 22. 12. 1997. - BGBl I 1997, 3294; 2002, 3218.
13. Telekommunikations – Kundenschutzverordnung. 11. 12. 1997. - BGBl I 1997, 2910; 2002, 3365.

Muud õigusaktid

1. Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter teil: Obligationenrecht). Textausgabe von W. Schönenberger und P. Gauch. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag 1992.
2. Burgerlijk Wetboek, 1992. Vt F. Nieper jt. Niederländisches Bürgerliches Gesetzbuch. Buch 6 Allgemeiner Teil des Schuldrechts. Bücher 7 und 7A. Besondere Verträge. München: C. H. Beck. Kluwer Law International 1995.
Viidatud: BW.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации, 21. oktoober 1994., arvutivõrgus <http://law.optima.ru/View.html?0=16758&1=1>. 3. juulil 2003.

4. United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods, 11. aprill 1980. Eestis ratifitseeritud seadusega 16. juunil 1993 – RT II 1993, 21/22, 52.

Viidatud: CISG.

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

1. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 3. aprilli 1997. a otsus tsiviilasjas 3-2-1-40-97. RT 1997, 11, 126.
2. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 6. aprilli 1999. a otsus tsiviilasjas 3-2-1-43-99. RT 1999, 15, 150.
3. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 3. juuni 2003. a otsus tsiviilasjas 3-2-1-65-03. RT III, 2003, 22, 217.
4. Euroopa Kohtu 13. detsembri 2001. a otsus asjas C-481/99:
Arvutivõrgus kättesaadav aadressil:
<http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=de&Submit=Suchen&docrequire=alldocs&numaff=&datefs=&datefe=&nomusuel=Heininger&domaine=&mots=&resmax=100>. (3. juulil 2003).

KASUTATUD LÜHENDITE LOETELU

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BGB - KE - Abschlussbericht der Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts

BW – Burgerlijk Wetboek

CISG - United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods

ETÜT - Ehituse töötavõtulepingu üldised tingimused

HGB - Handelsgesetzbuch

ITLS - Individuaalse töövaidluse lahendamise seadus

MünchKomm - Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch

PECL – Principles of European Contract Law

Rn – Randnummer (äärenumber).

RT – Riigi Teataja.

TLS - Eesti Vabariigi töölepingu seadus

TLSE - töölepingu seaduse eelnõu

TsK – Eesti NSV tsiviilkoodeks

TsMS - tsiviilkohtumenetluse seadustik

TsÜS – tsiviilseadustiku üldosa seadus

PICC– UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts

VVG - Gesetz über den Versicherungsvertrag

VÕS – võlaõigusseadus.

ÜVT – Ülemnõukogu ja Valitsuse Teataja.

ZUSAMMENFASSUNG

In diese Arbeit wurden die verschiedene Möglichkeiten der einseitige Aufhebung des schuldrechtlichen Vertrages in der Gesetzgebung der Republik Estland analysiert und estnische System mit anderen verglichen. Das Ziel der Arbeit war aufgrund der Analyse zu bewerten, ob die estnische Rechtsordnung die moderne Rechtssysteme Europas vergleichbar ist und dass die Anforderungen der Europäischen Union erfüllt sind ist und ob irgenwelche Veränderungen im Gesetz noch vorzunehmen wären.

Im 1. Teil wurde die betreffende Regelungen des Estlands vor Eintritt des Schuldrechtsgesetzes am 01. 07. 2002 und meistens die Regelungen der alten sowjetischen Zivilgesetzbuch beschildert. Aus diesen wurde ersichtlich, dass die Regelungen nicht übersichtlich und eher mangelhaft waren. Es fehlte praktisch die allgemeine Lehre über die Aufhebung des Vertrages und über ihre Wirkungen. Die Rechtsprechung hat nicht die Problemen gelöst.

Im 2. Teil wurde die Übersicht über die Regelungen der BRD, Niederlanden, CISG, PICC, PECL und die geltende Rech der EU gegeben und über die mögliche Entwicklungen geschrieben. Dabei sind die einige Verschiedenheite aufgetaucht, im Grunde sind aber die Regelungen ganz vergleichbar.

Im 3. Teil wurden die Fragen der allgemeine Vertragsfreiheit behandelt. Vor allem wurden die Grenzen der Vertragsabreden im Bereich der Vertragsaufhebung erörtert. Aus der Analyse wurde ersichtlich, dass im Grossen und Ganzen Prinzip der Verbindlichkeit des Vertrages allgemein anerkannt und auch im estnischen Gesetzgebung Grundstein der Regelung ist. Doch wurden auch die verschiedene Beschränkungen der Vertragsfreiheit erörtert, darunter vor allem die Fälle, wo die Vertragsfreiheit im Bereich der Aufhebung des Vertrages in Verbraucherverträge, Wohnraummietverträge und Arbeitsverträge sehr beschränkt oder ganz ausgeschlossen ist, mit dem Ziel die schwächere Partei des Vertrages

zu schützen. Besonders wurden die Rahmen der Vertragsfreiheit in allgemeine Geschäftsbedingungen behandelt. Dabei hat auch die Gesetzgebung der EU viel beigetragen. Auch die mögliche verfassungsrechtliche Probleme und über die prozessuelle Möglichkeiten sich vor nichtgesetzmäßige Vereinbarungen zu schützen, sind kommentiert geworden. Es wurde zudem über die Problemen der Begrenzung zwischen der Vertragsaufhebung und die Abreden der auflösende Bedingung geschrieben. Im Ergebnis war ersichtlich, dass das estnische Recht der europäischen Modellen ganz ähnlich und zudem ganz modern ist. Die allgemeine Vertragsfreiheit ist gewährt, doch sind auch die schwächere Parteien gesetzlich geschützt vor rechtsmissbräuchliche Abreden, sowie in individuellen Abreden und auch in allgemeine Geschäftsbedingungen.

Im 4. Abschnitt wurden die verschiedene Möglichkeiten, der Vertrag einseitig ohne sachliche Grund aufheben zu können, erörtert. Dabei wurde die allgemeine Möglichkeit der Vertrag jeder Zeit zu aufheben, Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Verbraucherverträge, ordentliche Kündigung der fristlose Dauerschuldverhältnisse und das Widerspruchsrecht der Parteien gegen die Verlängerung beim befristeten Vertrages, deren Frist worden abgelaufen ist, kommentiert. Alle diese Möglichkeiten, einseitig von Vertrag zu befreien, sind auch in andere Rechtsordnungen bekannt und haben das Ziel, dass die Parteien nicht übermäßig von Verträgen belastet werden sollen und die schwächere Parteien einfachere Möglichkeiten haben sollen Vertrag jederzeit zu aufheben. Besonders bei der ordentliche Kündigung der Wohnraummietvertrag und Arbeitsvertrag sind einige Problemen im estnischen Recht aufgetaucht, die bei ziemlich komplizierte Regelung einige Schwierigkeiten im Praxis bedeuten können. Doch im allgemeinen sind die Regelungen gut ausbalanciert und die Rechte der Parteien sollten der Bedürfnisse der Praxis entsprechen. Auch sind die Anforderungen der EU erfüllt.

Im 5. Abschnitt wurde die Vertragsaufhebung als Rechtsschutzmittel und einseitige Gestaltungsrecht bei der Verletzung des Vertrages von andere Partei erörtert. Das stellt sich im Ganzen die neue Regelung für Estland und auch im Europa allgemein dar. Das estnische Gesetz ermöglicht dem Vertragspartei, wenn andere Parteien Vertrag verletzt hat, von Vertrag zurückzutreten oder Vertrag zu kündigen. Doch gibt es hier einige Problemen

bei der konkreten Regelungen, die nicht alle zueinander abgestimmt sind und möglicherweise einige Verbesserungen im Gesetz erfordern. Doch ist die Regelung allgemein ganz übersichtlich und modern und die einige Problemen können hoffentlich in Rechtssprechung überschritten werden.

Im 6. Abschnitt wurden hauptsächlich die Möglichkeiten der ausserordentliche Kündigung der Dauerschuldverhältnisse analysiert. Im allgemeinen sind die Lösungen des estnischen Gesetzgebers zutreffen und vergleichbar mit andere Ländern. Doch gibt es einige Probleme im Bereich der ausserordentliche Kündigung der Wohnraummietverträge und Arbeitsverträge, doch die sind wahrscheinlich alle in der Rechtssprechung lösbar.

Im allgemeinen kann man sagen, dass estnische Recht im Bereich der einseitige Aufhebung des Vertrages ganz fortschrittlich und modern ist, zudem an Erfordernisse der EU genügt und ausländischen Vorbildern vergleichbar ist. Die Hauptprinzipien des Vertragsrechts sind im Gesetz geschrieben: im Prinzip ist der Vertrag immer für die Parteien verbindlich. Die einige Ausnahmen von Grundprinzip sind nötig, die Gleichgewicht zwischen Parteien bei Verbraucherverträge einigermaßen zu erreichen. Die einige Probleme, die im Rahmen der Arbeit aufgetaucht sind, kann man ziemlich einfach im Gesetz lösen oder auch in der Rechtssprechung überschritten werden.