

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSINSTITUUT
Eraõiguse instituut
Tsiviilõiguse õppetool

Helen Uustalu

HINNA ALANDAMINE ÕIGUSKAITSEVAHENDINA

Magistritöö

Juhendaja: mag.iur V. Kõve

Tallinn 2007

Sisukord

Sissejuhatus.....	4
1 Ülevaade hinna alandamise lähtealustest.....	9
1.1 Hinna alandamise päritolu ja eesmärk.....	9
1.1.1 Hinna alandamise päritolu.....	9
1.1.2 Hinna alandamise regulatsiooni muutumine Eesti õiguses	11
1.1.3. Hinna alandamise eesmärk.....	13
1.2 Käsitletavad probleemid hinna alandamise kasutamisel.....	16
2 Hinna alandamise eeldused	21
2.1 Tasuline vastastikune leping ja lepingu rikkumine	21
2.1.1. Tasuline vastastikune leping.....	21
2.1.2. Lepingu rikkumine.....	22
2.1.2.1. Lepingu rikkumine kui kohustuse rikkumise liik.....	22
2.1.2.2. Kohustuse rikkumisest tulenevad tagajärjed.....	25
2.1.3. Hinna alandamise kohaldatavus tasulise vastastikuse lepingu rikkumise korral...28	
2.2 Mittenõuetekohane täitmine ja selle vastuvõtmine.....	31
2.2.1. Mittenõuetekohane täitmine võlaõigusseaduses.....	31
2.2.1.1. Mittevastavus lepingutingimustele.....	33
2.2.1.2. Mittevastavus otstarbel.....	35
2.2.1.3. Mittevastavus õigusaktidele.....	37
2.2.1.4. Kolmandate isikute nõuded.....	37
2.2.1.5. Mittevastav pakendamine.....	38
2.2.1.6. Erisätted tarbija kaitseks.....	39
2.2.1.7. Täiendavad nõuded	39
2.2.2. Mittenõuetekohane täitmine EL direktiivis 1999/44 ja Soome müügilepingu regulatsioonis.....	42
2.3 Hinna alandamise õiguse välistamine.....	45
2.3.1. Seadusest tulenevad piirangud.....	45
2.3.2. Kokkuleppevabadus hinna alandamise õiguse välistamisel.....	49
2.4. Hinnang Eesti õigusele.....	55
3 Hinna alandamise kord ja tagajärjed.....	59
3.1 Avalduse esitamine, vorm ja tähtaeg.....	59
3.1.1. Avalduse esitamine.....	59

3.1.2 Avalduse vorm ja sisu.....	63
3.1.3. Avalduse esitamise tähtaeg.....	66
3.1.4. Hinna alandamise avalduse kohaldamine ostueesõiguse müügi korral.....	69
3.2. Hinnaalanduse arvutamine.....	71
3.3. Hinna alandamise piiritlemine kahju hüvitamise nõudest.....	79
3.4. Hinnang Eesti õigusele.....	86
Kokkuvõte.....	90
Summary.....	98
Kasutatud materjalide loetelu.....	104
Kasutatud kirjandus.....	104
Kasutatud normatiivmaterjal.....	107
Kasutatud kohtulahendid.....	108
Kasutatud lühendite loetelu.....	113
Lisa 1.....	114
Lisa 2.....	116
Lisa 3.....	121

Sissejuhatus

Võlaõigus ehk obligatsiooniõigus on valdkond, millega igapäevaelus teadlikult või enesele teadvustamata tahestahtmata kokku puututakse. Võlaõigusseaduse alusel tekivad võlasuhted lepingutest, kuid ka kahju õigusvastasest tekitamisest, alusetust rikastumisest, käsundita asjaajamisest, tasu avalikust lubamisest ja muudest seadusest tulenevatest alustest.

Paraku on elus nii, et alati ei peeta kokkulepetest kinni või osutub võimatuks täita kohustust, mis endale on võetud, seda kas siis tahtlikult tegemata jätmise tõttu, enda hooletuse või hoopis endast sõltumatute asjaolude tõttu. Seega on võlaõigusseaduses ette nähtud õiguskaitsevahendid, millega kahjustunud võlasuhte pool saab oma õigusi kas taastada, kaitsta või muuta. Sobiva õiguskaitsevahendi leidmisel tuleb kontrollida selle õiguskaitsevahendi kohaldamise tingimusi kas lepingust, kui selles osas oli kokku lepitud, või seadusest. Kogu vastutuse kohaldamine allub kontrollimisele läbi hea usu üldpõhimõtte, mis keelab oma õigusi kuritarvitada (vt TsÜS § 138 lg 2)¹, seega ka rikkumise raskusega võrreldes ebaproportsionaalsete õiguskaitsevahendite kasutamist².

Uurimustöös käsitleb autor hinna alandamist kui võlaõiguslikku õiguskaitsevahendit, mida saab vastastikuses tasulises lepingulises suhtes olev kahjustunud lepingupool kasutada. Teema käsitlemisel piirdub autor vaid võlaõigusseaduses sätestatud lepingute regulatsiooniga, kuna hinna alandamine on kohaldatav ennekõike just nende lepingute puhul, mis on reguleeritud võlaõigusseaduses. Näiteks tööleping, mille puhul on samuti tegemist vastastikuse tasulise lepinguga, on võlaõiguslike õiguskaitsevahendite, sealhulgas hinna alandamine, kasutamine välistatud, kuna tööõiguslalases regulatsioonis on ette nähtud eraldi õiguskaitsevahendid³.

Teema aktuaalsust näitab see, et hinna alandamist kui võlaõiguslikku õiguskaitsevahendit ei ole erialakirjanduses käsitletud ning seoses nüüdseks juba raageva kinnisvarabuumiga on ostjatel pidevalt vajalik oma õigusi kaitsta seoses kinnisvara lepingutingimustele

¹ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27.märts 2002. - RT I 2002, 35, 216; [2007, 24, 128](#).

² H.Juhasoo, K.Kaus, I.Kull jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Tallinn 2004. lk 111.

³ Vt ka H. Siigur. Eesti tööseaduste täiustamisest. [Juridica, 2007, nr 2, lk 87-98](#).

mittevastavuse tõttu. Mitmed kinnisvara soetamisega ja hinna alandamisega seotud kaasused on jõudnud juba Eesti Vabariigi Riigikohtusse ja saanud lõpliku lahendi. Lisaks sellele on hinna alandamise regulatsioon üldise õiguskaitsevahendina ja terviklikult käsitletavana toodud Eesti õigussüsteemi alles võlaõigusseaduse jõustumisega, mille põhjal on esialgne kohtupraktika juba tekkinud, kuid mitmed olulised aspektid on sealjuures analüüsimata.

Enne võlaõigusseaduse jõustumist oli hinna alandamine reguleeritud peamiselt ostu-müügilepingu ja tööettevõtulepingu puhul. Ka hetkel on võlaõigusseaduse eriosa sätteid jälgides peamisteks lepinguteks, mille puhul hinna alandamist kasutatakse, müügileping, töövõtuleping ja üürileping. Kuna enamus hinna alandamise kaasusi tekib müügilepingu rikkumise tõttu, on see põhjus, miks magistritöös saab suure tähelepanu osaliseks müügilepingu regulatsioon.

Uurimustöö peamiseks püstitatud probleemiks on hinna alandamise regulatsiooni analüüs. Autor on käsitlenud hinna alandamisega seotud keskseid teoreetilisi ja praktilisi probleeme. Kuivõrd ammendavalt on võlaõigusseaduses hinna alandamist reguleeritud, millised on peamised lüngad võlaõigusseaduses ning millised probleemid on või võivad tulevikus võlaõigusseaduse regulatsiooni rakendamisel tekkida. Autor annab hinnangu Eesti õigusele ning pakub omalt poolt välja lahendusi üleskerkivate või kerkinud küsimuste lahendamiseks. Sealjuures teeb autor ettepanekuid hinna alandamise kui võlaõigusliku õiguskaitsevahendiga seotud õigusnormide täiendamiseks või muutmiseks.

Töö põhiprobleemid on tõstatatud peamiselt ENSV tsiviilkoodeksi regulatsioonilt võlaõigusseaduse regulatsioonile üleminekust tingitud regulatsiooni muutumise baasilt, mis on ajalooliselt läbi teinud mitmekülgse muutuste ahela. Võlaõigusseadusega toimunud hinna alandamise regulatsiooni muudatused täiendavad ja struktureerivad seni kehtinut oluliselt ümber. Kuigi Riigikohtu lahendid pakuvad mitmele võlaõigusseaduses reguleerimata jäänud küsimusele lahendusi, esineb hinna alandamise regulatsioonis veel palju lünki, millest tulenevalt võib väita, et regulatsiooni on vaja veel muuta ja täiendada. Selleks, et välja tuua põhiprobleemid, mis töös käsitlemist leiavad, on autor koostanud alapeatüki 1.2.⁴, milles tõstatab kõik analüüsitavad hinna alandamise kitsaskohad, viidates sealjuures analüüsi asukohale uurimustöös. Tulenevalt magistritöö mahulistest raamidest, olemusest ja seatud eesmärkidest on töös kajastamist leidnud põhiprobleemid valitud lähtudes autori arvates

⁴Infra, lk 16.

võlaõigusseaduse regulatsioonis reguleerimata jäetud ning õiguskirjanduses ja kohtupraktikas tõstatatud küsimustest.

Uurimistöö koosneb kolmest peatükist. Esimeses peatükis annab autor ülevaate hinna alandamise päritolust ja eesmärgist. Rõhuasetus on suunatud eelkõige peamistele muutustele, mille tingis ENSV tsiviilkoodeksi regulatsioonilt võlaõiguse regulatsioonile üleminek. Seejärel toob autor välja peamised probleemid ja küsimused, mis töös analüüsimist ja kirjeldamist leiavad. Võrreldes esimese peatükiga, kus autor on hinna alandamisega seotud põhiprobleeme käsitlenud üldisemas kontekstis, leiavad töö teises peatükis käsitlemist hinna alandamise eeldused nagu vastastikune tasuline leping ja selle rikkumine ning mittenõuetekohane lepingu täitmine. Viimane on peamiseks hinna alandamise aluseks nii võlaõigusseaduse kui ka teiste käsitletavate õigusaktide järgi. Viimases peatükis annab autor ülevaate hinna alandamise rakendamisest. Kas, kuidas ja millal saab hinna alandamist kasutada, eeldusel, et hinna alandamise õiguse kasutamise eeldused on täidetud. Autor püüab mudelseaduste, võlaõigusseaduse ning Soome müügilepinguregulatsiooni võrdluse ning kohtulahendite analüüsi baasil anda hinnangu Eesti kehtivale õigusele hinna alandamise regulatsiooni osas ning pakkuda välja omapoolsed lahendused hinna alandamise tervikliku süsteemi paremaks toimimiseks.

Uurimustöös ei leia ammendavalt käsitlemist õiguskaitsevahendite terviklik kohaldamise süsteem ega tsiviilvastutuse kohustuslikud elemendid, vaid ainult hinna alandamine kui õiguskaitsevahend, selle kohaldamisvõimalused ning nii praktilises elus, teoorias kui ka kohtupraktikas üles kerkida võivad probleemid ja küsimused. Samuti ei käsitleta uurimustöös tasaarvestamise, juhusliku hävinemise ja kahjustumise riisiko problemaatikat ning põhjaliku analüüsi alt jääb välja mittenõuetekohane täitmine, mis seisneb täitmisega viivitamises. Täitmisega viivitamine jääb käsitluse alt välja seetõttu, et hinna alandamise kasutamine mittenõuetekohase täitmise korral, mis seisneb tarnega viivitamisel, on pigem erandlik. Lisaks sellele ollakse Eesti õigusteoorias seisukohal, et hinna alandamine ei ole kohaldatav mittenõuetekohase täitmise korral, mis seisneb viivituses.

Magistritöö on kirjutatud võrdlevale ja analüütilisele meetodile tuginedes, kasutades ajaloolist ning süstemaatilist tõlgendamisstandardit. Uurimuse koostamisel on autor kasutanud peamise allikana kehtivat ja kehtinud seadusandlust alates 1940. aastal kohtuministeeriumi kodifikatsiooniosakonna juures asuva tsiviilseadustiku komisjoni poolt koostatud

tsiviilseadustiku eelnõust⁵ (edaspidi ka tsiviilseadustiku eelnõu, TsS), mida õigusteadlaste seas tuntakse ka kui nn Uluotsa tsiviilseadustiku eelnõu, kui ka rahvusvahelistes õiguses kehtivat regulatsiooni. Rahvusvahelise õiguse osas on peamiselt keskendunud ÜRO konventsioonile kaupade rahvusvahelise müügi kohta (edaspidi ka CISG⁶), mitmetele mudelseadustele (PECL⁷, PICC⁸) ja Soome müügilepingu regulatsioonile. Autor ei ole uurimustöös kasutanud Saksa õiguse teemakohast regulatsiooni, kuigi Saksa õigus on olnud üks peamisi eeskujusid võlaõigusseaduse koostamisel. Ennekõike on selline allikate valik põhjendatud sellega, et Saksa õigust on kõikide eelnevate teadustööde ja artiklite juures kasutatud niivõrd olulisel määral, et antud magitritööl ei oleks selle analoogsel kasutamisel enam uut pakkuda. Autor pakub töös välja võimaluse vaadelda Soome müügilepingute regulatsiooni (sealhulgas Sales of Goods Act 355/1987⁹ ning Consumer Protection Act 38/1978¹⁰), et leida uusi võimalikke tekkinud ja tekkida võivaid probleemikäsitusi, mida saaks kasutada Eesti regulatsioonide tõlgendamisel ja muutmisel. Lisaks sellele on Soome Eesti lähim ekspordi-impordi maa ja sellest tulenevalt omab olulist rolli Eesti jaoks ka Soome müügiõiguse regulatsioonis orienteerumine.

Eesti Vabariik on alates 1. maist 2004. a. Euroopa Liidu täieõiguslik liige ning sellest tulenevalt on autor uurimustöös allikatena kasutanud ka Euroopa Liidu asjakohaseid õigusakte. Euroopa Liit saab siseriiklikusse õigusesse sekkuda niivõrd kuivõrd see on lubatud asutamislepinguga, mille olulisim alus võlaõiguse suhtes on artikkel 2, mis sätestab, et Euroopa Liidul on kohustus edendada harmoniseeritud ja tasakaalustatud majandusliku tegevuse arengut¹¹. Euroopa Liit võib reguleerida lepinguõigust ainult niivõrd kuivõrd siseriiklik õigus takistab ühise turu arenemist ja asutamislepingu artiklis 2 sätestatud. See tähendab, et Euroopa Liidu huvi lepinguõiguse vastu on funktsionaalne: ainult kui on oht, et majanduslik areng Euroopa Liidus saab häiritud, võib ta sekkuda¹². Seetõttu käsitleb autor

⁵ Tsiviilseadustik. Tartu Ülikool, Tartu 1992.

⁶ [United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods. 11. aprill 1980.a. Eestis ratifitseeritud seadusega 16.juuni 1993 - RT II 1993, 21/22, 52. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html>, 20.06.2007.](http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html)

⁷ [The Principles of European Contract Law. Updated 2. October 2006.a. Arvutivõrgus. Kättesaadav: \[http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/\]\(http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/\), 20.06.2007.](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/)

⁸ Unidroit Principles of International Commercial Contracts. Rome 2004. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/main.htm>, 20.06.07.

⁹ Sales of Goods Act (355/1987). Unofficial translation. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1987/en19870355.pdf>, 20.06.2007.

¹⁰ Consumer Protection Act (38/1978). Unofficial translation. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1978/en19780038.pdf>, 20.06.2007.

¹¹ Euroopa Liit, Lepinguraamat. Euroopa Liidu leping, Euroopa Ühenduse asutamisleping, Liitumisleping, Ühtne Euroopa akt, Eesti Õigustõlke Keskus 1997, lk 67.

¹² J.Smits. The need for European contract law: empirical and legal perspectives. Europa Law Publishing, 2005,

töös allikana ka uurimustöö teemat arvesse võttes peamist Euroopa Liidu direktiivi, mis käsitleb hinna alandamist ning mis täidab asutamislepingu artiklis 2 sätestatud eesmärgi: Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta¹³.

Tulenevalt asjaolust, et veebruaris 2003. aastal andis Euroopa Komisjon välja dokumendi „A More Coherent European Contract Law, An Action Plan“¹⁴, mille eesmärgiks on panna paika olulised sammud ühtse Euroopa tsiviilkoodeksi kujundamise suunal¹⁵ (Common Frame of Reference ehk tugiraamistik European Civil Code väljatöötamiseks, edaspidi ECC). Common Frame of Reference'iga tahetakse parandada Euroopa Liidu lepinguõiguse alase seadusandluse kvaliteeti ning sellest tulenevalt on töös põgusalt toetutud ka 2004. aasta seisuga kättesaadavale ECC eelnõu tekstile, peamiselt müügilepingu (edaspidi ka ECC PEL S) ja teenuste osutamise lepingu (edaspidi ka PEL SC) osale. Tugiraamistiku koostamisel lähtuti muuhulgas PECL-i sätetest. Common Frame of Reference tähendaks Euroopa Liidus standardsete terminite ja tingimuste, fundamentaalsete printsiipide, siduvate lepinguõiguse mudelreeglite loomist tulenevalt *acquis communautaire*'ist¹⁶ ja liikmesriikide õigussüsteemidest tulenevatest parimatest lahendustest¹⁷. Lisaks eelnevale reguleeriks ECC ka küsimust, millisel juhtumil, milliseid reegleid lepingust tuleneva kohustuse rikkumise puhul kohaldada¹⁸. Kas sellist ühtset koodeksit nagu ECC on vaja ning kas liikmesriigid seda soovivad, on poliitiline otsus, mille suhtes saab iga liikmesriik ise arvamust avaldada¹⁹, kuid autor peab vajalikuks nimetatud allikat uurimustöös lühidalt käsitleda.

Uurimustöös on kasutatud õigusakte seisuga 1. juuni 2007.a.

p 158.

¹³Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ, 25. mai 1999, tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta, EÜT L 171, 7.7.1999, lk 12-16.

¹⁴Commission, A More Coherent European Contract Law; An Action Plan, COM(2003) 68 final, 12 February 2003. Arvutivõrgus. Kättesaadav: http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/en/com/2003/com2003_0068en01.pdf, 20.06.2007.

¹⁵M.W.Hesselink. The Politics of a European Civil Code. European Law Journal, Vol 10. No. 6. November 2004, p 675.

¹⁶*Acquis communautaire* on prantsusekeelne termin, mille umbkaudne tähendus on „see, mille ühendus on saanud/ saavutanud“. Terminit kasutatakse ELi kõikide õigusaktide üldnimetajana, st see hõlmab kõike alates asutamislepingutest kuni direktiivide, Euroopa Kohtu pretsedendiõiguse, deklaratsioonide ja rahvusvaheliste lepinguteni jne. Eesti keeles on sõnapaari tähistamiseks välja pakutud termin „ühenduse õigustik“. (Euroopa Parlamendi Infobüroo Eestis. [Avaleht](#) » [Väljaanded](#) » [Elektroonilised väljaanded](#) » [101 küsimust ja vastust](#) » [Reeglid](#) » [70. Mis on *acquis communautaire*?](#) Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://europarl.lkdigital.com/?id=181>, 20.06.2007)

¹⁷C.Castronovo. Common Frame of Reference: Conciliation or Clash? Juridica International 2006, nr I, lk 29.

¹⁸Commission, A More Coherent European Contract Law; An Action Plan. Op.cit., p 16.

¹⁹Prof. M.Barendrecht, Prof. C.Jansen, Prof. M.Loos Dr. Dr. A. Pinna jt. (koost). Principles of European Law. Study Group on a European Civil Code. Service Contracts (PEL SC). Oxford University Press 2007, p XI.

1 Ülevaade hinna alandamise lähtealustest

1.1 Hinna alandamise päritolu ja eesmärk

1.1.1 Hinna alandamise päritolu

Enne Eestis kehtinud regulatsiooni käsitlemist peab autor vajalikuks pöörata lühidalt tähelepanu ka hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi päritolule. Nimelt on hinna alandamine kui õiguskaitsevahend lepingu mittenõuetekohase täitmise korral tuntud klassikalise Rooma õiguse aegadest kui *actio quanti minoris*. Dig. 21.1.38: *Ulpianus libro secundo ad edictum aedilium curulium: pr. Aediles aiunt: "Qui iumenta vendunt, palam recte dicunt, quid in quoque eorum morbi vitiiue sit, utique optime ornata vendendi causa fuerint, ita emptoribus tradentur. Si quid ita factum non erit, de ornamentis restituendis iumentisve ornamentorum nomine redhibendis in diebus sexaginta, morbi autem vitiiue causa inemptis faciendis in sex mensibus, vel quo minoris cum venirent fuerint, in anno iudicium dabimus"*²⁰ (Need kes müüvad loomakoormat, peavad avalikkusele deklareerima igast haigusest ja puudusest, mis loomadel on ning tooma need loomad ostjatele sellistes rakmetes, nagu nad olid müügiks ette näidatud. Juhul kui müügi puhul ei ole rakmed sobivad, on lubatud rakmed või loomad koos rakmetega kuue päeva jooksul tagastada; kuid kui müügitehingut soovitakse tagasi lükata loomade haiguse või muu puuduse tõttu, peab see aset leidma kuue kuu jooksul, või kui lepatakse kokku hinna alandamises, siis ühe aasta jooksul²¹).

Rooma õiguses vastutas müüja ainult *mancipatio*²² puhul asja varjatud puuduste eest. Hiljem laiendasid juristid selle vastutuse ka teistele juhtudele, näiteks kui isik vaikis puuduste üle. Muude müügijuhtude eest polnud mingit vastutust. Edaspidi lasid ostjad endale kinnitada, et müüja vastutab varjatud puuduste eest. Peamiselt varjati tol ajal puudusi orjade ja loomade müümisel. Varjatud puuduste ilmnemisel lubasid kuruul-ediilid ostjal nõuda ostu-müügi tühistamist- *actio redhibitoria*'ga²³. Alternatiivselt võis ostja nõuda *actio aestimatoria*²⁴ või *actio quanti minoris*'ega ostuhinna proportsionaalselt vähendamist. Viimati nimetatud hagi oli

²⁰D.Tamm. Roman Law and European Legal History. Djøf Publishing 1997, p 125.

²¹A.Watson. The Digest of Justinian Vol 1. University of Pennsylvania Press 1985.

²² Mancipatio oli tõeline pidulik võõrandamise tehing. Mancipatio rangete vorminõuete rikkumine tõi kaasa tehingu tühisuse (E.Ilus. Rooma eraõiguse alused. Kirjastus Ilo 2000, lk 109).

²³Lepingu täitmise tagasi lükkamine

²⁴Kahju hüvitamine

esitatav ühe aasta jooksul asja ostmisest arvates. Mõlema hagiga ei saanud korraga esineda. Müüja vastutas isegi siis, kui ta ise ei teadnud varjatud puudustest (st oli *bona fides* ehk tegutses heas usus). Kui müüja aga teadis vigadest ja kuritahtlikult vaikis neist, siis võis ostja nõuda täielikku kahjutasu²⁵.

Kuni võlaõigusseaduse jõustumiseni ei olnud Eesti territooriumil kehtinud ega välja töötatud õigusaktides, ei tsiviilseadustiku eelnõus, VNFSV tsiviilkoodeksis (edaspidi ka VNFSV TsK) ega ka ENSV tsiviilkoodeksis (edaspidi ka ENSV TsK) eraldi üldise õiguskaitsevahendina lepingu rikkumise puhuks välja toodud õigust alandada hinda. Hinna alandamise võimalus oli ette nähtud küll konkreetsete lepingu liikide või kohustuse rikkumise juhtude juures, kuid sellist õiguskaitsevahendite loetelu, nagu see esineb võlaõigusseaduse §-s 101, ei eksisteerinud.

Näiteks sätestas TsS § 1498, et hinna alandamise hagiga sai taotleda hinna või muu vastutasu vähendamist, kuivõrd asja eest oleks antud vähem juhul, kui puudused oleks olnud teada²⁶. VNFSV TsK § 198 sätestas, et ostja, kes müüdud varas puudused avastas ja õigeaegselt neist teatas, võis nõuda kas samade omadustega asja üleandmist, kui on müüdud liigitunnuste järgi piiritletud asjad, või vastavat müügihinna alandamist või lepingu lõpetamist ja temale kogu kahju hüvitamist²⁷. Ka töövõtulepingu ehk VNFSV TsK-i terminoloogias töettevõtulepingus oli ette nähtud hinna alandamise võimalus (§ 227²⁸). ENSV TsK-i § 251 sätestas näiteks, et ostjal, kellele on müüdud mittenõuetekohase kvaliteediga asi, kui selle puudused ei olnud müüja poolt tingimuseks seatud, oli õigus omal valikul nõuda: kas lepinguga liigitunnusega piiritletud asja ümbervahetamist vastava kvaliteediga asja vastu või ostuhinna vastavat alandamist või asja puuduse tasuta kõrvaldamist müüja poolt või ostjale kulutuste hüvitamist nende parandamiseks või lepingu lõpetamist koos kahjude hüvitamisega ostjale²⁹.

²⁵ A.Rammul (prof. dr. iur E. Eini loengute järgi koostatud). Rooma õiguse süsteemi konspekt. Tartu 1938, lk 361.

²⁶ Tsiviilseadustik. Op.cit., lk 179.

²⁷ VNFSV tsiviilkoodeks. Ametlik tekst muudatustega kuni 1. juulini 1944.a Trükikoda „Ühiselu“, Tallinn 1945, lk 43.

²⁸ Ibid, lk 45.

²⁹ J.Ananjeva, P.Kask, E.Laasik (koost.). Eesti NSV tsiviilkoodeks, kommenteeritud väljaanne. Tallinn 1969, lk 271.

1.1.2 Hinna alandamise regulatsiooni muutumine Eesti õiguses

Kõigis eelnevalt nimetatud õigusaktides³⁰ oli kaheks peamiseks erinevuseks kehtivast võlaõigusseadusest järgnev: esiteks oli vastutuse eelduseks süüline rikkumine, mis küll ei omanud tähtsust hinna alandamise puhul, kuna hinna alandamise nõude võis esitada olenemata sellest, kas puudused müüdud asjas olid ilmsed või varjatud ja kas puudused olid müüjale teada või mitte³¹, ning teiseks hinna alandamise aspektist vaadatuna oluline erinevus seisnes selles, et hinna alandamist nõuti hagi esitamisega kohtusse. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on siinkohal sedastanud, et kuna ENSV TsK § 368 lg 1 sätestab õiguse tasu vähendamisele nõudeõigusena (VÕS §-s 112 on sätestatud hinna alandamise õigus kujundamisõigusena), siis saab seda maksma panna ainult hagi teel³².

Võlaõiguse puhul asendus süüpresumptioon garantiivastutuse printsiibiga, millest tulenevalt on oluline ainult see, et kohustuse rikkumine on aset leidnud. Millised olid kohustust rikkunud poole eesmärgid või kas lepingut rikkunud pool tegi seda tahtlikult või kogemata, ei ole antud juhul oluline. Peamine erinevus eelnevate õigusaktide³³ ja võlaõigusseaduse vahel seisneb selles, et süüline vastutus on asendatud vabandatavusel põhineva vastutusega ning hinna alandamisega seonduvalt on oluliselt kergendatud hinna alandamise teostamise korda. Selline muudatus on aset leidnud ennekõike põhjusel, et võlaõigusseaduse koostamisel peeti vajalikuks, et lepingupoolel oleks alati, kui tema õigusi on kahjustatud, võimalus nende kaitsmiseks midagi ette võtta.

Nagu eelnevalt juba mainitud, toimus tsiviilseadustiku eelnõu, ENSV ja VNFSV tsiviilkoodeksi järgi hinna alandamine hagi esitamisega kohtusse. Edaspidi näeme, et võlaõigusseaduses on hinna alandamine kui õiguskaitsevahend reguleeritud kui kujundusõigus. See oli üks suuremaid formaalseid muudatusi võlaõigusseaduse puhul, võrreldes eelnevalt kehtinud õigusaktidega. Kujundusõigused on juriidiliselt toimivad ainult juhul, kui lepingupool, kellele on vastavasisuline avaldus esitatud, nõustub teise lepingupoole avaldusega alandada hinda. Tsiviilseadustiku eelnõu ja nii VNFSV kui ka ENSV

³⁰ Eelnevate õigusaktide all peab autor siinkohal kui ka edaspidi silmas nii tsiviilseadustiku eelnõud, VNFSV tsiviilkoodeksit kui ka ENSV tsiviilkoodeksit.

³¹ J. Ananjeva, P. Kask, E. Laasik (koost.). Op. cit., lk 271.

³² 3-2-1-13-04 - RT III 2004, 6, 67.

³³ Supra, lk 11 (viide 30).

tsiviilkoodeksi järgi oli selliseks otsustajaks kohustuslikus korras kohus.

Hinna alandamise aspektist vaadatuna hetkel kehtiva võlaõigusseaduse järgi ei oma nn garantiivastutuse printsiip selles osas tähtsust, et hinna alandamist kui õiguskaitsevahendit saab kasutada ka sõltumata võlgniku kohustuse rikkumise vabandatavusest ning sellest tulenevalt jääb tihti hinna alandamine vääramatust jõust tingitud kohustuse rikkumise korral võlausaldaja ainsaks poolte vastastikuse sooritus tasakaalu taastamise võimaluseks³⁴. Küll aga omab garantiivastutus uurimustöö mõttes tähendust hinna alandamise nõude piiritlemisel kahju hüvitamise nõudest³⁵ ning teatavas osas ka vastutuse piirangute³⁶ teema juures.

Hinna alandamise regulatsiooni peamisteks allikateks võlaõigusseaduse välja töötamisel olid PECL artikkel 9:401, EL direktiivi nr 1999/44/EÜ artikkel 3 lg 2 ja CISG artikkel 50. PECL artikkel 9:401 lõike 1 kohaselt võib lepingupool, kes võtab vastu lepingutingimustele mittevastava täitmise, alandada hinda. Selline hinna alandamine peab olema proportsionaalne arvestades lepingujärgse kohustuse täitmise väärtust selle täitmise ajal võrrelduna kohustuse täitmise väärtusega, mis lepingu täitmise ajal oleks pidanud kohustuse täitmisel olema³⁷. ECC artikkel 4:201 lõike 1 punkti d järgi toimub hinna alandamine PECL 9 peatüki 4. alapeatükis sätestatud viisil³⁸.

Ka CISG artikkel 50 esimene lause sätestab analoogselt PECL-i eelnimetatud artikli esimese lõikega, et juhul kui tooted ei vasta lepingule ja olenemata sellest, kas hind selle toote eest on juba tasutud või mitte, võib ostja vähendada hinda samas proportsioonis, kui tarnitud kaupade väärtus tarne toimumise ajal suhtub kaupade väärtusesse, mis neil oleks lepingu järgi pidanud tarne ajal olema³⁹. EL direktiivi nr 1999/44 artikkel 3 lõike 2 alusel on tarbijal lepingule mittevastavuse korral õigus lasta kaup tasuta muuta lepingule vastavaks kas parandamise või ümbervahetamise teel või lasta alandada kõnealuse kauba hinda või tühistada leping⁴⁰. Eelnimetatud sätete lõiked on peamised alused võlaõigusseaduse hinna alandamise regulatsioonile, ülejäänud nimetatud sätete lõiked juba täpsustavad hinna alandamise

³⁴U.Volens. Müügileping. Äripäeva Kirjastus. Tallinn 2006, lk 139.

³⁵Infra, lk 79.

³⁶Infra, lk 45.

³⁷The Principles of European Contract Law (viide 7).

³⁸European Civil Code. Study Group in a European Civil Code – Texts - Draft Articles. Arvutivõrgus.

Kättesaadav: http://www.sgecc.net/pages/en/texts/index_draft_articles.htm, 01.06.2007.

³⁹UNITED NATIONS CONVENTION ON CONTRACTS FOR THE INTERNATIONAL SALE OF GOODS (1980). Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html>, 20.06.2007.

⁴⁰Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ, 25. mai 1999.

regulatsiooni, näiteks PECL artikkel 9:401 lg 2 sätestab, et lepingupool, kes on õigustatud hinda alandama ja kes on juba tasunud hinna alandamist ületava hinna, on õigustatud selle teiselt lepingupoolelt tagasi nõudma.

1.1.3. Hinna alandamise eesmärk

Enamuses õigussüsteemides on juhul, kui lepingust tuleneva kohustuse rikkumise parandamine (VÕS kontekstis heastamine) on takistatud, siis on kahjustunud lepingupoolel õigus nõuda lepingu lõpetamist juhul, kui lepingust tuleneva kohustuse täitmisel esinev puudus on oluline, või siis nõuda hinna alandamist juhul, kui lepingust tuleneva kohustuse täitmisel esinev puudus on sellises mahus, mis ei õigusta lepingu lõpetamise nõuet⁴¹.

Vaadeldes senist praktikat, sealhulgas kohtupraktikat, on hinna alandamise õigus oma olemuselt kõige sobivamaks ja tüüpiliseks õiguskaitsevahendiks just müügilepingu korral, kuid ka näiteks töövõtulepingu ja üürilepingu korral. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on siinkohal välja toonud oma lahendites ka peamised sätted, millele hinna alandamine nimetatud lepingute puhul tugineb: näiteks kui ostja ka ei teatanud müüjale puudustest VÕS § 220 lg 1 kohaselt, kuid teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib ostja VÕS § 220 lg 3 teise lause kohaselt siiski alandada ostuhinda või nõuda kahju (välja arvatud saamata jäänud tulu) hüvitamist⁴²; üürilepingu korral on analoogseks sätteks VÕS § 296 lg 2⁴³ ja töövõtulepingu puhul VÕS § 648⁴⁴.

Hinna alandamise eeldusteks võlaõigusseaduse järgi on poolte vahel eksisteeriv vastastikune tasuline leping ning selle lepingu raames peab aset leidma kohustuse rikkumine, mis seisneb lepingu mittenõuetekohases täitmisel ning kahjustunud lepingupool võtab sellise täitmise vastu. Lühidalt käsitledes tähendab hinna alandamine seda, et ostja võtab lepingu mittenõuetekohase täitmise vastu, kuid maksab selle eest vähem, kui algselt kokku lepiti. Seetõttu saab ostja hinda alandada ainult juhul, kui ta ei tagane lepingust ega nõua kahju hüvitamist täitmise asemel.

⁴¹Prof. M.Barendrecht, Prof. C.Jansen, Prof. M.Loos Dr. Dr. A. Pinna jt. (koost). Op.cit., p 484.

⁴²3-2-1-131-05 - RT III 2005, 43, 425.

⁴³3-2-1-84-05 - RT III 2005, 32, 324.

⁴⁴3-2-1-44-04 - RT III 2004, 11, 140.

Hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi eesmärgiks on anda lepingupooltele lihtne, kohtupoolset sekkumist mitte nõudev võimalus mittenõuetekohase asja tarnimise tõttu paigast nihkunud pooltevaheliste õiguste ja kohustuste tasakaalu taastamiseks. Hinna alandamist eristab kahju hüvitamisest see, et hinna alandamine puudutab ainult kohase ja mittekohase täitmise väärtuste vahet, hinna alandamise järgselt tuleb maksta selle võrra väiksem hind, mille võrra on asi algselt kokkulepitust vähem väärt. Seega ei puuduta hinna alandamine saamata jäänud tulu, mittekohasest täitmisest tulenevaid kulusi jms. Hinna alandamine on oma toimelt küll sarnane, kuid seda tuleb kindlasti eristada mittekohasest täitmisest tuleneva kahjunõude tasaarvestamisest teise poole tasu maksmise nõudega⁴⁵. Hinna alandamine on kujundatud alternatiiviks kahju hüvitamisele ja juhtudele, kus lepingu rikkumine on vabandatav ja kahju hüvitamist ei ole võimalik nõuda⁴⁶.

Hinna alandamise kui kujundusõiguse kasutamise korral pooltevaheline lepinguline kohustus iseenesest säilib, muutub ainult kokkulepitud hind⁴⁷. Hinna alandamine õiguskaitsevahendina ehk *actio quanti minoris* on võlaõigusseadusesse toodud, nagu eelnevalt ka juba käsitletud, muuhulgas CISG artikli 50 ja PECL artikli 9.401 eeskujul. Vastavalt võlaõigusseadusele on lepingupooltele, kes võtab vastu mittenõuetekohase täitmise, õigus alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse lepingu täitmise ajal (VÕS § 112 lg 1). Selleks, et hinda alandada, peab kahjustunud lepingupool rikkunud lepingupooltele tegema ühepoolse avalduse hinna alandamiseks. Kui on selge, et teine lepingupool kavatseb toime panna lepingu rikkumise, on kahjustunud lepingupoolle hinna alandamise õigus juba enne, kui tegelikkuses tekib nõudeõigus. VÕS § 112 lg 4 viitab tervele VÕS §-le 117, sätestades sealjuures, et hinna alandamine võib toimuda enne teise lepingupoolle kohustuse sissenõutavaks muutumist samadel eeldustel, kui seda sätestab VÕS § 117. Siiski tuleb nimetatud sätete puhul autori arvates silmas pidada, et kuigi taganemise eelduseks on oluline lepingu rikkumine, ei oma hinna alandamise puhul olulisus tähendust. Seega tuleks autori arvates VÕS § 112 lõikes 4 toodud viidet lugeda esmajooneks viiteks VÕS § 117 lg-le 2 (vähemal määral ka lg-le 3), kuna hinna alandamise puhul ei oma tähtsust, et tegemist oleks olulise lepingu rikkumisega. Autori arvates tuleks VÕS § 117 lõiget 1 kohaldada nn mööndusega, jättes lõikes kohaldamata mõiste “oluline”.

⁴⁵I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I Üldosa. Õigusteabe AS Juura, 2004, lk 244.

⁴⁶O. Lando, H. Beale. Principles of European Contract Law. Part I and II: Combined and Revised. Kluwer Law International 2000, p 430.

⁴⁷U. Volens. Op.cit., lk 138.

Erialakirjanduses on väidetud, et kahjustunud lepingupool peab rikkunud lepingupoolele andma teada oma kavatsusest hinda alandada, et anda rikkunud lepingupoolele võimalus oma rikkumine heastada ja leevendada tema olukorda⁴⁸, kuid võlaõigusseadusest sellist regulatsiooni otseselt välja ei loe. Hinna alandamist saab teostada ilma olulise rikkumise olemasoluta ning täiendavat tähtaega andmata. Kui üldse, siis võib täiendava tähtaja nõude kaudselt tuletada hea usu põhimõttest, kuid seadus kahjustunud lepingupoolele otseselt sellist kohustust ei pane.

⁴⁸I.Kull. Legal Remedies Provided in the Estonian Draft Law of Obligations Act for Breach of Contractual Obligations. *Juridica International* 1999, nr 4, p 154.

1.2 Käsitletavad probleemid hinna alandamise kasutamisel

Hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamisel võib tekkida mitmeid probleeme. Selleks, et uurimustöös kergelt konkreetse probleemi käsitlemine ja analüüs üles leida, tõstatab autor kõik analüüsitavad küsimused käesolevas alapeatükis, viidates sealjuures analüüsi asukohale magistritöös.

Võrreldes töös käsitletavaid õigusakte, on esimeseks küsimuseks, mis tõusetub: kas võlaõigusseaduse õiguskaitsevahendite süsteem õigustab ennast. Seda just selles osas, et hinna alandamine on õiguskaitsevahendina toodud võlaõigusseaduse üldosasse õiguskaitsevahendite loetellu, kuid tuginedes senisele praktikale kohaldatakse hinna alandamist peamiselt vaid müügilepingu, töövõtulepingu ning üürilepingu puhul. Seaduse teksti lugedes tekib küsimus, kuivõrd on hinna alandamise kohaldamine võimalik aga teiste võlaõigusseaduse eriosas toodud lepingute osas. Autor analüüsib nimetatud küsimust liisingulepingu ja käsunduslepingu näitel⁴⁹.

Oluliseks ja magistritöö teema raames pisut laiemaks küsimuseks vastastikuste tasuliste lepingute puhul ja nende rikkumise osas on, kas lepingu rikkumise korral saab kasutada vaid võlaõigusseaduses sätestatud õiguskaitsevahendeid või saab teatavas osas tugineda ka näiteks tsiviilseadustiku üldosa seaduses sätestatud eksimuse regulatsioonile⁵⁰.

Kuigi võlaõigusseaduse kommentaarides väidetakse, et hinna alandamist saab nõuda vaid sellise mittenõuetekohase täitmise korral, mis seisneb puudusega asjas⁵¹, on autor seisukohal, et hinna alandamine peaks teoreetiliselt olema võimalik ka hilinenud täitmise korral. Seda seetõttu, et kehtiva võlaõigusseaduse järgi nimetatakse ühiselt nii puudusega asja tarnimist kui ka tarnega viivitamist mittenõuetekohaseks täitmiseks. Siiski käsitleb autor töös peamiselt vaid puudusest tulenevaid aspekte⁵². Seda seetõttu, et käsitletavate riikide teooria kohaselt on puudus peamine põhjus hinna alandamiseks ning viivituse tõttu hinna alandamine on tunduvalt keerulisem hinnaalanduse summalise suuruse arvutamise komplitseerituse tõttu.

⁴⁹Infra, lk 28.

⁵⁰Infra, lk 26.

⁵¹P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2006, lk 372.

⁵²Infra, lk 31.

Ainult puuduse käsitlemise kasuks räägib ka see, et juhul, kui ostja võtab vastu mittenõuetekohase täitmise, mis seisneb, kas siis puudusega tootes või tarnega viivitamisel, siis peab ostja tõendama palju selline mittenõuetekohane täitmine vähendas asja väärtust. Puuduse puhul saab sellise väärtuse ekspertiisiga kindlaks määrata, hõlpsasti tuvastatav on see suurte puuduste puhul, kuid kui esemel esineb palju väikseid puudusi, siis ei pruugi need üldse lepingu eseme väärtust alandada ning seega on sellises olukorras juba kergem arvutada kahju hüvitamist (kui palju kulub ressursse selleks, et seda kahju kõrvaldada). Seega on hinna alandamine põhjendatud juhul, kui puudused on nii suured, et need vähendaks oluliselt lepingu eseme väärtust. Sama olukord esineb ka viivituse korral, pigem on tarne viivitamisega mõistlikum nõuda kahju hüvitamist kui hinna alandamist, kuna tõendamisprotsess eseme väärtuse vähenemise korral oleks keerukam, kui kahju suuruse välja arvutamine.

Autor on praktikas viivituse tõttu hinna alandamist nõudnud ning jõudunud lepingut rikkunud poolega ka selles osas kokkuleppele (näide lisas 1). Siiski nähtub töö käsitlusest, et hinna alandamise nõude esitamisel lepingut rikkunud poolele ning avalduse esitamine kohtumenetluse käigus erinevad teineteisest oma sisu poolest ning sellest tulenevalt võib kohtumenetluse käigus esitatud hinna alandamise avaldus jääda taotletud tulemuseta. Kohus on korduvalt rõhutanud, et hinna alandamise korral tuleb tulenevalt võlaõigusseaduse § 112 lõikest 1 hakis ära näidata kohustuse mittekohase täitmise väärtus ja kohase täitmise väärtus (näiteks 3-2-1-82-06⁵³; [3-2-1-59-06⁵⁴](#); [3-2-1-131-05⁵⁵](#); [3-2-1-84-05⁵⁶](#)). Kuigi võlaõigusseaduse § 112 lõike 1 alusel on kohtul asjaolusid arvestades õigus määrata kohase ja mittekohase täitmise väärtused oma diskretsiooniõiguse alusel⁵⁷, teeb kohus seda siiski lepingupoolte poolt esitatud tõendite alusel, mille esitamine võib olla raskendatud. Tõstatatud olukorra komplitseeritust arvestades jääb küsimuse, kas tarnega viivitamisel on mõistlik ja kuivõrd on mõistlik nõuda hinna alandamist, käsitlemisel tõenäoliselt suur roll alles kujunevale kohtupraktikale.

Järgmiseks võtab autor käsitluse alla küsimuse sellest, millised asjaolud seaduse alusel välistavad hinna alandamise nõude esitamise⁵⁸ ning kuivõrd on hinna alandamise puhul

⁵³3-2-1-82-06 - RT III 2006, 39, 326.

⁵⁴3-2-1-59-06 - RT III 2006, 25, 229.

⁵⁵3-2-1-131-05 - RT III 2005, 43, 425.

⁵⁶3-2-1-84-05 - RT III 2005, 32, 324.

⁵⁷3-2-1-59-06 - RT III 2006, 25, 229.

⁵⁸Infra, lk 45.

võimalik kokkuleppeliselt vastutust välistada⁵⁹. Etterutates peab autor vajalikuks mainida, et tulenevalt sellest, et hinna alandamine on toodud õiguskaitsevahendite loetellu võlaõigusseaduse üldosas ning ka vastutuse mõiste sisustamisel hinna alandamisel tuleks lähtuda üldosas sätestatud vastutuse regulatsioonist, siis tekib just vastutuse mõiste sisustamise osas ja sellest tulenevalt piirangute osas kokkulepete sõlmimisel mitmeid probleeme, kuna võlaõigusseaduse üldosas ja eriosas on vastutuse mõiste erinevalt sisustatud.

Kuigi hinna alandamise puhul vastutuse mõiste väga suurt tähendust ei oma, kuna hinna alandamine saab toimuda ka vastutuse puudumise korral, siis lähtudes asjaolust, et autor käsitleb töös ka hinna alandamise, kahju hüvitamise nõude ja müügilepingu regulatsiooni alusel kulude hüvitamise teineteisest piiritlemist ning vastutuse täieliku piiramise⁶⁰ problemaatikat, peab autor vajalikuks vastutuse mõistel käesolevas töös siiski peatuda.

Vastutuse piiramise ning VÕS § 112, 115 ja 222 lõike 5 piiritlemise käsitlemise tõttu on uurimustöös vajalik ka põgus vääramatut jõu käsitus. Vääramatut jõudu analüüsib autor töös ka põhjusel, et hinna alandamist on lubatud kasutada ka juhul kui lepingu rikkumine on vabandatav (VÕS § 105) ning vääramatut jõud on võlaõigusseaduse järgi vabandatavuse peamine põhjus (VÕS § 103). Selle baasil tõstatab autor töös küsimuse, kas hinna alandamise nõude kasutamine vabandatava rikkumise puhul õigustab ennast või mitte⁶¹.

Tulles konkreetselt hinna alandamise süsteemi juurde, on võlaõigusseadus jätnud autori arvates mitmed olulised aspektid hinna alandamise avalduse esitamisel reguleerimata või on regulatsioon ebaselge. Lisaks sellele tekitab võlaõigusseaduse regulatsiooni konkreetsusest hoolimata siiani õiguskaitsevahendite kasutajatele probleeme hinna alandamise avalduse esitamine⁶². Nimelt, seoses sellega, et hinna alandamise nõude esitamise kord on võrreldes enne võlaõigusseaduse jõustumist kehtinud õigusaktidega oluliselt muutunud, valitseb jätkuvalt hinnaalanduse nõudjate osas arusaam, et hinna alandamiseks tuleb esitada hagi kohtusse, kuigi võlaõigusseaduse § 112 lõige 2 sätestab selgelt, et hinna alandamine toimub avalduse esitamisega teisele poolele. Ometigi on kohus mitmel juhul lugenud hagi esitamise hinna alandamise avalduseks, mis autori arvates võib nn uue võlaõigusseaduse järgse süsteemiga harjumisel tekitada pigem probleeme, kui aidata kaasa ühelt süsteemilt teisele

⁵⁹Infra, lk 49.

⁶⁰Infra, lk 50.

⁶¹Infra, lk 51.

⁶²Infra, lk 59.

üleminekul.

Hinna alandamise avalduse vormi osas on Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium lähtuvalt tsiviilseadustiku üldosa seadusest sedastanud, et hinna alandamise avalduse võib esitada ükskõik millises vormis⁶³, kuid autor ei nõustu täielikult nimetatud seisukohaga⁶⁴. Võlaõiguses puuduvad vorminõuded hinna alandamise vormile ning samuti on reguleerimata tähtajad⁶⁵, kui kaua on võimalik hinna alandamist nõuda, välja arvatud müügilepingu regulatsioonis VÕS § 218 lõige 2, mis sätestab, et tarbijale müügi korral vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmneb kahe aasta jooksul asja üleandmisest ostjale.

Hinna alandamise seisukohalt hinnaalanduse suuruse arvutamisel juriidilisi probleeme autori arvates kehtiva regulatsiooni puhul ette ei tule. Probleemid tekivad pigem tõendamise osas, kas kahjustunud lepingupool suudab tõendada hinnaalanduse suuruse vajalikkust ja kohase ning mittekohase täitmise väärtusi. Võlaõigusseadus on hinnaalanduse suuruse arvutamiseks kehtestanud väga konkreetse metoodika, mida on lihtne järgida. Hinna alandamise arvutamise puhul käsitleb autor pigem võrdlust erinevates õigusaktides välja toodud hinna alandamise suuruse arvutamise metoodikate vahel⁶⁶.

Seonduvalt hinna alandamisega tõusetub küsimus ostueesõigusega müügilepingu sõlmimisel, kas ostja ja müüja vahel sõlmitud lepingu alusel esitatud ostjapoolne hinna alandamise avaldus muutub müüja ja ostueesõigusega isiku vahelise lepingu osaks. Autor analüüsib eelnimetatud olukorda käesoleva töö hinnaalanduse arvutamise alapeatükis⁶⁷.

Seoses sellega, et vahel ei ole kahjustunud lepingupoolele selge, kas tal on otstarbekam hinda alandada või nõuda kahju hüvitamist, peatub autor töös viimasena ka sellel probleemil⁶⁸. Tihti ei ole võimalik kindlaks määrata väärtusi, mis on vajalikud hinnaalanduse arvutamiseks või on puudused sellised, mis oluliselt küll lepingu eseme väärtust ei vähenda, kuid siiski ei saa lepingupool lepingu eset nendest tulenevalt otstarbekohaselt kasutada.

⁶³3-2-1-59-06 - RT III 2006, 25, 229.

⁶⁴Infra, lk 63.

⁶⁵Infra, lk 66.

⁶⁶Infra, lk 71.

⁶⁷Infra, lk 69.

⁶⁸Infra, lk 82.

Lisaks tekib küsimus hinna alandamise ja kahju hüvitamise nõude koos kasutamise osas. Siinkohal sätestab võlaõigusseaduse § 101 lõige 2, et kohustuse rikkumisest tuleneva õiguskaitsevahendi kasutamine ei võta võlausaldajalt õigust nõuda kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist. Ometigi on Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium võtnud seisukoha, et kahjustatud lepingupool ei saa nõuda üheaegselt kahju hüvitamist ja hinna alandamist. Autor analüüsib, millisel juhul siiski on võimalik hinna alandamist ja kahju hüvitamist omavahel nõudena kombineerida ja millisel juhul mitte⁶⁹.

Hinna alandamise ja kahju hüvitamise kokkupuutekohaks on ka vabandatavus. Hinna alandamine on võlaõigusseaduse järgi õiguskaitsevahendina kasutatav ka juhul, kui lepingu rikkumine on vabandatav. Kahju hüvitamisel seaduse järgi sellist võimalust aga ette nähtud ei ole. Autor analüüsib kuivõrd vabandatavuse olemasolu hinna alandamise ja kahju hüvitamise omavahelistes suhetes rolli omab⁷⁰.

Üheks eelneva temaatikaga seotud küsimuseks õiguskaitsevahendite kasutamise puhul on see, kui lepingupool võtab vastu lepingu mittenõuetekohase täitmise, mis seisneb puudusega asjas, siis millest lähtuvalt peaks otsustama õiguskaitsevahendi kasutamise otstarbekuse: kas rajada oma kujundusõigus või nõue võlaõigusseadus §-le 112, 115 või 222 lõikele 5⁷¹.

⁶⁹Infra, lk 80.

⁷⁰Infra, lk 79.

⁷¹Infra, lk 83.

2 Hinna alandamise eeldused

2.1 Tasuline vastastikune leping ja lepingu rikkumine

2.1.1. Tasuline vastastikune leping

Tingimused, milles lepingupooled lepingus kokku lepivad, katavad tavaliselt kogu nende lepingulise suhte olemuse. Mõned lepingud sisaldavad mitmeid keerulisi tingimusi, mõned lepingud aga mitte. Leping, mis seisneb õlipuurimisaluse ehitamise teenuses, sisaldab tavaliselt sadasid tingimusi ning võib sisaldada tuhandeid lehekülgi lepingu teksti. Samas võib leping seineda ka selles, et ostja saadab müüjale faksi: „Saada mulle 100 kimpu puuvilla“ ning müüja saadab selle alusel ostjale nõutud kauba. Esimeses nimetatud lepingus on kokku lepitud absoluutselt igas väiksemas tingimuses, lepingutingimused kirjeldavad detailselt lepingu täitmise kvaliteeti ja tasumise tingimusi. Sellistes lepingutes määratakse kindlaks, kuidas lahendada ettenägematuid olukordi, näiteks ootamatu veevool ja tehnilised parendused, mis võivad tingida lepingu täitmise muutmise või muutumise. Sellised lepingud sisaldavad kindlasti tingimusi ka lepingu rikkumise puhuks ja selle rikkumise tagajärgi. Teise nimetatud lepingu puhul, puuvilla müük, sisaldab leping ainult tingimusi kvantiteedi ja toote kohta. Ülejäänud tingimused, näiteks kui palju peab olema puuvilla ühes kimbus või mis kvaliteediga puuvill peab olema, tulenevad kas seadusest või siis tavast. Seadus ja tava määravad ära ka kauba kättetoimetamise koha ja maksmise tingimused⁷².

Kui asi ei vasta lepingutingimustele ja ostja ei vastuta mittevastavuse eest, saab ostja kasutada põhimõtteliselt kõiki võlaõigusseaduse üldosast tulenevaid õiguskaitsevahendeid. VÕS § 101 lg 1 p 3, § 112, § 116 lg 1 ja 6 sätestavad üheskoos põhimõtte, et taganeda, lepingut üles öelda ja hinda alandada saab vaid lepingute korral. Ülejäänud õiguskaitsevahendid on kohaldatavad kõigi võlasuhete puhul.

Hinna alandamine on võimalik vaid tasulise vastastikuse lepingu korral, st hinna alandamine eeldab, et rikutud on kohustust, mille eest on hind kokku lepitud⁷³ ning nimetatud kohustus tuleneb pooltevahelisest lepingust. Võlaõigusseaduse § 82 lõige 2 sätestab, et lepingupooled

⁷²E.Hondius, R.Zimmermann, K.P.Berges, R. Heyland jt. Towards a European Civil Code. Third Fully Revised and Expanded Edition. Kluwer Law International 2004, p 505.

⁷³ P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Käerdi. Op.cit., lk 372.

peavad oma vastastikused lepingulised kohustused täitma üheaegselt, kui üheaegne täitmine on võimalik ja lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Kui ühe lepingupoole kohustus on teha teatud ajavahemiku jooksul teatavaid tegusid ja teine lepingupool võib kohustuse täita ühekorraga, peab teine lepingupool täitma kohustuse pärast seda, kui esimene pool on oma kohustuse täitnud, kui lepingust ei tulene teisiti. Vastastikuses lepingus kehtib nn „kohustus kohustuse vastu“ põhimõte, näiteks asja üleandmine või töötegemise kohustus ja tasu maksmise kohustus, asja kasutada andmise kohustus ja üüri maksmise kohustus⁷⁴. Vastastikuse lepingu legaalseaduse sisaldub võlaõigusseaduse § 111 lõikes 1.

Vastastikuse tasulise lepingu olemasolu on hinna alandamise eelduseks olnud nii tsiviilseadustiku eelnõus kui ka VNFSV ja ENSV tsiviilkoodeksis.

2.1.2. Lepingu rikkumine

Teiseks eelduseks hinna alandamisele on lepingu rikkumine, mis seisneb lepingu mittekohases täitmisel ning kahjustunud lepingupool peab sellise mittenõuetekohase täitmise vastu võtma. Võlaõigusseadus ei reguleeri konkreetselt lepingu rikkumise mõistet, kuid võlaõigusseaduse § 100 järgi loetakse kohustuse rikkumiseks kohustuse täitmata jätmist, kohustuse mittekohast täitmist, sealhulgas kohustuse täitmisega viivitamist. Lepingu rikkumine on lepingust tuleneva kohustuse rikkumine, seega saab lepingu rikkumise peamised kriteeriumid sisustada läbi kohustuse rikkumise mõiste. PECL artikkel 1:301punkt 4 järgi on kohustuse rikkumine iga lepingust tuleneva kohustuse täitmisega ebaõnnestumine, olenemata sellest, kas selline rikkumine on vabandatav või mitte, ning selline rikkumine hõlmab endas nii hilinemisega täitmist, puudusega täitmist kui ka lepingu täitmiseks vajaliku koostöö võimatust⁷⁵.

2.1.2.1. Lepingu rikkumine kui kohustuse rikkumise liik

Hinna alandamise eeldusteks on tasulise vastastikuse lepingulise võlasuhte olemasolu ja lepingulise kohustuse rikkumise fakt. Seejärel tuleb alles kontrollida, kas rikkumisele tuginemine ja õiguskaitsevahendite kasutamine on üldse lubatav ja kas ei esine vastutusest

⁷⁴ P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Käerdi. Op.cit., lk 255.

⁷⁵ The Principles of European Contract Law (viide 7).

vabandavaid asjaolusid. Käesoleva käsitlemise puhul võtab autor eelduseks, et lepinguline võlasuhe on kehtiv ja seega tulevad esmalt käsitlemisele lepingu rikkumisega seotud asjaolud.

Võlaõigusseadus paneb suurt rõhku mõistete legaalseaduse definitsioonidele ning sisustab ka kohustuse rikkumise mõiste. Võlaõigusseaduse kehtiva kohustuse rikkumise definitsiooni puhul on tegemist kohustuse rikkumise unitaarse mõistega. See tähendab, et ainuüksi rikkumise faktiga on hõlmatud igasuguse rikkumise liigid, sõltumata sellest, kas võlgnik rikkumise eest vastutab või mitte. Seetõttu ei ole ka õiguskaitsevahendite kohaldamise seisukohast üldjuhul oluline, millist kohustust on rikutud ja mil viisil seda on tehtud. Oluline on kohustuse rikkumise fakt⁷⁶.

Võrdlusena Eesti õigusele ei ole näiteks Soome õiguses tavaks mõisteid defineerida, vaid kohustuse rikkumise mõiste tuleb välja juba konkreetse materiaalsoiguse normi kohaldamisel. Näiteks sätestab Soome SGA artikkel 21, et kui lepingu esemete olukord halveneb peale seda, kui nende juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko on ostjale üle läinud, tuleb lepingu esemeid pidada puudusega olevaks juhul, kui selline halvenemine leidis aset müüjapoolse kohustuse rikkumise tõttu⁷⁷. Soome õigusalase kirjanduse järgi on kohustuse rikkumiseks olukord, kus leping on sõlmitud, kuid lepingujärgne kohustus on jäetud täitmata või ei ole saavutatud seda eesmärki, mis lepingus kokku lepitud⁷⁸.

Üheks peamiseks allikaks hinna alandamise regulatsiooni sisseviimisel võlaõigusseadusesse oli CISG, mis ei sisalda endas otseselt ei kohustuse rikkumise mõistet ega ka kohustuse täitmise mõiste definitsiooni. Kõige lähem säte, mille kaudu saaks püüda sisustada kohustuse rikkumist nimetatud aktis, on CISG artikkel 25, mis sätestab olulise lepingu rikkumise ning mille kohaselt ühe lepingupoole poolt sooritatud lepingu rikkumine on oluline, kui selle tulemusena on kahjustunud lepingupoolelt võetud ära see, mida ta on õigustatud lepingu järgselt ootama, välja arvatud juhul, kui lepingut rikkunud pool ei näinud ette ja mõistlikult ei saa eeldada, et samas olukorras oleks mõni teine isik sellist tulemust ette näinud⁷⁹. Olulise kohustuse rikkumise mõiste omab suurt mõju CISG-i puhul seetõttu, et see on peamiseks aluseks ostjale lepingu lõpetamiseks, lepingu eseme asendamise nõudmiseks ning oluline kohustuse rikkumine jätab ostjale võimaluse kasutada kõiki õiguskaitsevahendeid, hoolimata

⁷⁶M.Masso. Lepingud : näidised ja kommentaarid. Teabekirjanduse OÜ, Tallinn 2005, lk 20.

⁷⁷Sales of Goods Act (355/1987).

⁷⁸M.Hemmo. Sopimusoikeus II. Talentum, Helsinki 2003, lk 109.

⁷⁹Convention of International Sale of Goods. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html>, 20.06.2007.

isegi sellest, kui juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko on talle juba üle läinud⁸⁰. Kuigi CISG artiklite 45 ja 61 pealkirjades on kasutatud mõistet „breach of contract“ lähtub CISG nagu võlaõigusseaduski unitaarsest kohustuse rikkumise mõistest, mis eelnevalt nimetatud artiklite alusel hõlmab vastutusest sõltumata ükskõik, millise kohustuse puudulikkude täitmist.

Erinevalt CISG-ist, mis kasutab lepingu rikkumise kohta terminit „breach of contract“, on PICC-is eelistatud terminit „non-performance“, seda ennekõike seetõttu, et Common Law süsteemis tähendab „breach of contract“ kohustuse rikkumist, mis annab teisele lepingupoolele õiguse nõuda kahju hüvitamist ning õiguse kasutada teisi õiguskaitsevahendeid juhul, kui lepingut rikkunud pool on kohustuse rikkumise eest vastutav⁸¹. PICC artikkel 7.1.1⁸² defineerib kohustuse rikkumise ehk mitte-täitmise (non-performance), mille kohaselt on kohustuse rikkumine lepingupoole lepingust tuleneva kohustuse mitte-täitmine, sealhulgas puudustega täitmine või viivitusega täitmine⁸³. Nimetatud artiklis defineeritud kohustuse rikkumine hõlmab endast nii vabandatavat kui ka mittevabandatavat kohustuse rikkumist⁸⁴.

Lepingu rikkumise käsitlus PECLi-s (8:101⁸⁵) on põhimõtteliselt samasugune, kui seda on CISG-is olev käsitlus. Lepingu rikkumine on lepingu mittetäitmine ja see ilmneb iga kord kui lepingupool ei suuda täita oma lepingujärgset kohustust. Lepingu rikkumine võib seisneda puudulikus täitmisel, suutmatuses tarnida kaupu, mis on vabad kolmandate isikute õigustest ja kohustustest, suutmatuses täita lepingut kokkulepitud ajal. Viimati nimetatut võib tähendada nii liiga varajast, liiga hilist või siis suutmatust üldse mitte lepingut täita. Rikkumine sisaldab ka selliseid kohustusi nagu teise lepingupoole ärisaladuse kaitsmine jms. Juhul kui lepingupoole kohustuseks on vastu võtta teise lepingupoole sooritus, kuid ta seda ei tee, siis on samuti tegu lepingu rikkumisega⁸⁶. Ka PECL kasutab „non-performance“ mõistet „breach of contract“ asemel. Nende kahe mõiste eristamiseks toob autor siinjuures järgneva näite: embargo tõttu ei saa S saata laevaga lepingus kokkulepitut kaupu B-le. Embargo kestab

⁸⁰P. Schlechtriem, I. Schwenzer. Commentary on The UN Convention on the International Sale of Goods (CISG). Second Edition. Oxford 2005, p 284.

⁸¹E. Hondius, R. Zimmermann, K. P. Berges, R. Heyland jt. Op.cit., p 135.

⁸²Principles of International Commercial Contracts. 2004 Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2004/blackletter2004.pdf>, 20.06.2007.

⁸³Principles of International Commercial Contracts. Unidroit International Institute for the Unification of Private Law. Rome 1994, p 156.

⁸⁴Unidroit Principles of International Commercial Contracts 2004. Unidroit International Institute for the Unification of Private Law, Rome 2004, p 193.

⁸⁵The Principles of European Contract Law (viide 7).

⁸⁶O. Lando. The Structure and the Salient Features of the Principles of European Contract Law. Juridica International 2001, nr 6, p 11.

määramata aja ning S-i poolne lepingu rikkumine on vabandav (PECL artikkel 8:108). S ei ole vastutav sellise lepingu rikkumise tõttu „breach of contract“ mõiste järgi, kuid PECL artikkel 8:108 lg 2 järgi saab B käsitleda nimetatud olukorda kui lepingu rikkumist (non-performance) ja lõpetada lepingu (PECL artikkel 9:301 lg 1)⁸⁷. ECC III raamatu teine peatükk, mis käsitleb lepingu rikkumist, on väiksemate erisustega lähtunud PECL-i kaheksanda peatüki regulatsioonist⁸⁸.

Et kindlaks teha, kas kohustust on rikutud või mitte, tuleb võrrelda kahte olukorda: ühelt poolt seda, mis oli pooltevahelise kokkuleppe sisu ning teiselt poolt seda, mis oli tegelik tulemus. Juhul kui nende kahe olukorra vahel on selliseid erisusi, mille tõttu tegelik olukord on kokkulepitust halvem, on tegemist lepingust tuleneva kohustuse rikkumisega⁸⁹. Kui eelnevalt käsitletud varasemalt kehtinud õigusaktide sätete põhjal sellist lähenemist otseselt välja ei loe, võib tervete õigusaktide lähemal ja põhjalikumal uurimisel ning vaadeldes nii üldosas kui eriosas sisalduvaid norme väita, et ka varasemates õigusaktidest kehtib samuti teatavas osas sellekohane lähenemine kohustuse rikkumisele, seda just eelkõige hinna alandamise kohaldamise osas. Vastasel juhul ei oleks üldse mõtet kohustuse rikkumise mõistet töös käsitleda. Juhul kui kohustuse rikkumine seisneks vaid kohustuse täitmata jätmises, ei oleks ratsionaalne rääkida hinna alandamisest, kuna pole olemas midagi, mille suhtes ja millega võrreldes saaks hinda alandada.

2.1.2.2. Kohustuse rikkumisest tulenevad tagajärjed

Kui kohustuse rikkumine on tuvastatud, saab rääkida sellest, millised õiguskaitsevahendid tekivad lepingupoolel, kelle suhtes lepingulist kohustust rikuti. Printsipis toob iga lepingulise kohustuse rikkumine endaga kaasa teise lepingupoole võimaluse kasutada VÕS §-s 101 loetletud õiguskaitsevahendeid⁹⁰. Üldjuhul on VÕS § 101 lõikes 1 nimetatud õiguskaitsevahendi kohaldamise eelduseks kohustuse rikkumise fakt ning võlgniku vastutus kohustuse rikkumise eest, teatud õiguskaitsevahendite kohaldamiseks piisab aga ka ainuüksi kohustuse rikkumise faktist⁹¹.

⁸⁷O.Lando, H.Beale. (viide 46), p 124.

⁸⁸European Civil Code. Op.cit.

⁸⁹U.Volens. Op.cit., lk 109-110.

⁹⁰Ibid, lk 111.

⁹¹I. Kull, M. Käerdi, V.Kõve. Op.cit., lk 214.

Õiguskaitsevahendid, mida kahjustunud lepingupool saab kohustuse rikkumise korral kasutada, saab enamikes õigussüsteemides jagada kolme peamise kategooria vahel. Esiteks on kahjustunud lepingupoolel õigus nõuda kohustuse täitmist. Sellekohane õiguskaitsevahend ei taga alati kahjustunud lepingupoolele täpselt sellist täitmist, nagu ta lepingujärgselt oodata võis, välja arvatud juhul, kui seda kasutatakse koos mõne teise õiguskaitsevahendiga, näiteks koos kahju hüvitamisega⁹². Teiseks, on kahjustunud lepingupoolel õigus nõuda asendustäitmist (VÕS terminoloogias heastamine). Kolmandaks, on kahjustunud lepingupoolel õigus lõpetada lepinguline suhe. Viimasel juhul pannakse kahjustunud lepingupool olukorda, kus ta oleks olnud, kui lepingut ei oleks lepingupoolte vahel üldse sõlmitud. Eelnimetatud kolme kategooria õiguskaitsevahendite kasutamine ei ole piiratud selles osas, et üldjuhul saab koos kohustuse täitmise nõude ja lepingu lõpetamisega kasutada ka kahju hüvitamist. Ülejäänud õiguskaitsevahendid, mida lepingu rikkumise korral saab kasutada, on variatsioonid eelnevast kolmest kategooriast, näiteks hinna alandamine⁹³.

Õiguskaitsevahendite kasutamisel ning avalduste ning nõuete esitamisel tuleb kindlasti silmas pidada, et võlaõigusseaduse § 101 ei ole alus õiguskaitsevahendi kohaldamiseks, vaid tegemist on illustratiivse loeteluga, kus ei sisaldu tingimusi nõude esitamiseks. Nõude esitamisel tuleb tugineda mõnele järgnevale võlaõigusseaduse sättele (VÕS § 108-116) nagu näiteks kahju hüvitamise korral VÕS §-le 115. Õiguskaitsevahenditeks on VÕS § 101 lõikes 1 loetletud õiguslikud vahendid, millega see isik, kelle suhtes kohustust rikuti, saab oma õigusi kaitsta. Magistritöös ei analüüsita kõiki õiguskaitsevahendeid, vaid ainult hinna alandamist.

Lepingu rikkumisega seonduvalt tekib küsimus, et kui enne võlaõigusseaduse jõustumist oli kahjustatud lepingupoolel võimalus vaidlustada leping (tehing) väidetava kohustuse, sealhulgas teavitamiskohustuse rikkumise eest, tuginedes eksimuse (2001. a. kehtinud TsÜS § 71) või pettuse (2001. a. kehtinud TsÜS § 72) reeglistikule⁹⁴, siis kas selline võimalus tõusetub ka võlaõigusseaduse kehtivuse ajal. Analoogset probleemi teavitamiskohustusega seoses on ajakirjas *Juridica* oma artiklis lahanud Irene Kull. Autori arvates on antud artiklis sisalduv teatavas osas kohalduv ka kohustuse rikkumise puhul üldiselt.

VÕS-i ja TsÜS-i kontekstis tekib seoses kohustuse rikkumisega küsimus, millele ei ole

⁹²Sellekohase väite puhul lähtutase eeldusest, et hilinenud täitmise korral kaasneb alati kahjustunud lepingupoolele ka teatud rahaline kahju.

⁹³J.Koskinen. CISG, Specific performance and Finnish Law. Turku 1999, lk 8.

⁹⁴I.Parrest. Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. *Juridica* V, 2001, lk 321-328.

vähemalt enne vastava kohtupraktika kujunemist võimalik selget vastust anda. Nimelt kas TsÜS § 99 lõike 1 punktis 2 sätestatud kuuekuuline tähtaeg, arvates pettusest või eksimusest teadasaamisest, on pikem kui VÕS § 220 lõikes 1 või § 644 lõikes 1 sätestatud mõistlik aeg mittevastavusest teadasaamisest. Autor on arvamisel, et kuna võlaõigusseadus on tsiviilseadustiku üldosa seaduse suhtes eriseadus (*lex specialis*), siis tuleks arvestades ostja või tellija asja ülevaatamise kohustust (vastavalt VÕS §-d 219 ja 643), esitatud küsimusele ilmselt vastata jaatavalt⁹⁵. TsÜS-i ja VÕS-i vahekorra selgitamiseks võiks kaaluda regulatsiooni täiendamist võttes eeskujuks PICC artikkel 3.7, mille kohaselt ei või lepingupool vältida lepingu täitmist vea tõttu olukorras, kus tal oleks võimalus kasutada õiguskaitsevahendeid. Selle artikli eesmärgiks on vältida konflikti, mis võib tõusetuda õiguskaitsevahendite kasutamisel vea tõttu või siis rikkumise tõttu. Sellises olukorras on PICC-is antud eelis õiguskaitsevahenditele kohustuse rikkumise korral, kuna neid peetakse kohasemaks ja nad on paindlikumad, kui radikaalne otsus vältida lepingu täitmist vea tõttu⁹⁶. Selle sätte eeskujul võiks kaaluda VÕS-i täiendamist sarnase sättega ning kaotada konkurentsiküsimus eksimuse ja kohustuse rikkumise vahel.

Kuigi Eesti Vabariigi Riigikohtu seisukoht ülalkäsitletud küsimuses otseselt puudub, võib ringkonnakohtute vastavat ENSV tsiviilkoodeksi aegset (ja ka võlaõigusseaduse aegset Eesti Vabariigi Riigikohtu) praktikat vaadeldes tõdeda, et asja oluliste puuduste avaldamata jätmisel on reeglina püütud hageda siiski müügiõiguse regulatsiooni alusel⁹⁷. Üks sellistest kaasustest on olnud Tallinna Ringkonnakohtu menetluses⁹⁸, kus hagejast korteristja ei teadnud müügilepingu sõlmimise momendil, et korterit soojaga varustav soojasõlm ei kuulunud müüjale (ja polnud seetõttu ka müügi objektiks). Vale ettekujutuse tagajärjel tekkisid hagejal suured lisakulutused, millega ta ei olnud arvestanud. Hageja soovis ostuhinna vähendamist. Hageja tugines kogu kohtumenetluse vältel müügilepingutingimuste rikkumisele, viidates ENSV TsK §-le 246. Võrreldes TsÜS-iga annab lepingulisele rikkumisele tuginemine kahjustunud lepingupoolele ka rohkem võimalusi oma õiguste kaitsmiseks, tulenevalt võlaõigusseaduse §-s 101 loetletud õiguskaitsevahenditest, mille tõttu peaks olema võlaõigusseadusele tuginemine kahjustunud lepingupoole poolt eelistatum eksimuse instituudi ees.

⁹⁵I.Kull, I.Parrest. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. *Juridica* IV 2003, lk 213-224.

⁹⁶Principles of International Commercial Contracts. Unidroit International Institute for the Unification of Private Law. Rome 1994, p 73-74.

⁹⁷I.Parrest.Op.cit., lk 321-328.

⁹⁸II-2/925/2000

Tegelik konflikt nende kahe võimaliku õiguskaitsevahendi kasutamise variandi vahel tõusetub olukorras, kus eelnimetatud võimalused kasutada õiguskaitsevahendeid kohalduvad ühesugustele faktilistele asjaoludele. Näiteks: Farmer (A) leiab enda maalt roostes tassi ja müüb selle kunstikaupmehele (B) 100 000 Austria šillingi eest. Kõrge hind baseerub mõlema poole arvamusel, et tass on tehtud hõbedast (samalt maalt on eelnevalt leitud ka hõbedast esemeid). Lõpuks tuleb välja, et tass on täiesti tavaline metallist tass, mille väärtus ei ületa 1 000 šillingit. B keeldub tassi vastu võtmast ja selle eest maksma eelnevate arvamuste kohaselt kokkulepitule. B väldib samas ka lepingut, väites, et tegu on veaga PICC artikkel 3.4 mõistes. B võimalus on tegelikkuses kasutada vaid õiguskaitsevahendeid kohustuse rikkumise korral⁹⁹. Käesoleva kaasuse puhul kerkiks küsimus ka võlaõigusseaduse ja tsiviilseadustiku üldosa seaduse baasil, kuid kui võlaõigusseaduses sisalduks sarnane säte PICC artiklile 3.7, saaks nimetatud sätte põhjal tugineda sellele, et tegemist on puudusega kaubaga ja ostjal on õigus sellest tulenevalt kasutada loetletud õiguskaitsevahendeid. Näiteks võiks täiendada võlaõigusseaduse §-i 101 lõikega 4, alljärgnevas sõnastuses: „Kohustuse rikkumise korral ei või lepingupool tugineda tsiviilseadustiku üldosa seaduse §-le 92 olukorras, kus tal oleks võimalus kasutada käesoleva seaduse § 101 lõikes 1 loetletud õiguskaitsevahendeid“.

2.1.3. Hinna alandamise kohaldatavus tasulise vastastikuse lepingu rikkumise korral

Hinna alandamine on võlaõigusseaduses reguleeritud üldosas §-dega 101, 105 ja 112 ja eriosas §-dega 220, 224, 240, 278, 283, 284, 296, 302 ja 644. Nagu eelnevatest sätetest nähtub, on hinna alandamise võimalus ette nähtud eriosas vaid müügilepingu, üürilepingu ning töövõtulepingu puhul. Kuivõrd on hinna alandamine kasutatav teiste vastastikuste tasuliste lepingute osas nagu näiteks liisinguleping või käsundusleping.

Liisingulepingu puhul autori arvates hinna alandamise kasutamise osas probleeme ette ei tule, kuna tinglikult saab liisingulepingu jagada kaheks: esiteks liisingueseme müüja ja liisinguandja vaheline leping, mis on oma sisult sarnane müügilepingule ning teiseks liisinguandja ning liisinguvõtja vaheline leping, mis oma sisult on sarnane üüri- või rendilepingule. Sellise käsitluse alusel tundub, et lepingu eseme mittenõuetekohasuse korral ei

⁹⁹Principles of International Commercial Contracts (viide 96), p 74.

peaks probleeme tekkima ja hinna alandamise avaldus on kohaldatav sama loogika alusel kui müügi- või üürilepingu puhul. Samas aga sätestab VÕS § 362 lg 3 selgelt, et liisinguandja ei vastuta liisinguvõtja ees lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, välja arvatud juhul kui liisingueseme või selle müüja valis liisinguandja (§ 362 lg 3 p 1) või füüsilisest isikust liisinguvõtjale tekkis kahju tulenevalt mõistlikust uskumisest liisinguandja professionaalsusesse, eelkõige kui liisinguandja on spetsialiseerunud teatud esemete liisimisele (§ 362 lg 3 p 2). VÕS § 362 lg 3 punktis 1 kirjeldatud juhul on vaieldav, kas tegemist on liisingu või pigem üüriga, kuivõrd lepingu sõlmimise hetkel ei ole veel lepingu esemeks olevat asja olemas ja liisinguandja peab selle lepingu täitmiseks hankima. Sellisel juhul võib olla mõistlik kohaldada üürilepingu kohta sätestatut, mis eelkõige tähendab tunduvalt karmimaid reegleid liisinguandja vastutuse osas¹⁰⁰ ning sellisel juhul saab liisinguvõtja kasutada hinna alandamist lähtuvalt üürilepingu regulatsioonist (VÕS § 278 ja 296).

VÕS § 362 lg 3 punkti 2 korral peaks olema kohaldatavad kõik müügilepingutest tulenevad õiguskaitsevahendid, sealhulgas siis ka hinna alandamine. Lisaks liisinguandja vastu suunatud nõuetele on liisinguvõtjal ka liisingueseme müüja vastu kõik müügilepingu regulatsioonist tulenevad õigused nõudeid esitada (VÕS § 365 lg 1). Seega üldjuhul peaks olema liisingulepingu puhul hinna alandamise nõude kasutamine võimalik, küll aga tekivad hinna alandamise korral probleemid selles osas, kuidas mõjutab hinna alandamine liisinguandja ja liisinguvõtja vahelist suhet. Näiteks olukorras, kus liisinguandja on liisingueseme müüjale juba ostuhinna täielikult tasunud. Seadus sellele küsimusele vastust ei anna ning selline võimalus tuleks reguleerida sõlmitavas liisingulepingus. Tekkinud olukorra reguleerimisel võiks lähtuda Eesti Vabariigi Riigikohtu seisukohast liisingulepingu ülesütlemise kohta. Nimelt on Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium sedastanud, et müügilepingust taganemine mõjutab otseselt ka liisinguandja huvisid, kuna selle tulemusena peaks ta tagasi andma müügieseme omandi ning müügilepingust taganemine on § 366 järgi aluseks ka liisingulepingu ülesütlemisele. Seetõttu ongi VÕS § 365 lg 2 järgi liisinguvõtjale ette nähtud võimalus müügilepingust taganeda üksnes liisinguandja nõusolekul. See ei välista aga seda, et liisinguandja taganeb ise müügilepingust, st taganemisõigus kuulub liisinguandjale ja liisinguvõtjale mõlemale eraldi, kuid liisinguvõtjal on taganemiseks vaja liisinguandja nõusolekut. Nõusoleku andmiseks võib liisinguandja vähemalt tarbijakrediidilepingust

¹⁰⁰I.Ikla, H.Johansoo, K.Kaus jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid 2. köide. OÜ Käsiraamatute Kirjastus, lk 531.

liisingulepingu puhul olla kohustatud nt VÕS § 414 lg 3 järgi, mis võimaldab tarbijast liisinguvõtjal liisingumaksete tegemisest keelduda, kui müüja rikub müügilepingut¹⁰¹.

Ka käsunduslepingu puhul, kui käsunduslepingu eesmärgiks on teenuse osutamine käsundisaaja poolt käsundiandjale, mis seisneb mõne eseme muretsemises käsundiandjale, autori arvates probleeme hinna alandamise nõude esitamisel ei teki. Ka käsunduslepingu puhul saab kohaldada müügilepingu või töövõtulepingu regulatsiooni.

Kokkuvõttes on autor seisukohal, et hinna alandamise toomine õiguskaitsevahendite üldisesse süsteemi, mis sisaldub loeteluna võlaõigusseaduse §-s 101, õigustab ennast, kuna hinna alandamine peaks olema kohaldatav enamuse vastastikuste tasuliste lepingute osas. Eelduseks on, et lepingust tuleneva kohustuse rikkumise korral peab olema võimalik kindlaks määrata kohustuse nõuetekohase ja mittenõuetekohase täitmise väärtused. Keeruline on seaduse rakendajate jaoks olukord selles osas, et hinna alandamine võlaõigusseaduse üldosas on niivõrd üldiselt reguleeritud, et hinna alandamise nõude esitaja peab seadust nn ristikasutama. Näiteks ei ole enamuse lepingute puhul reguleeritud lepingu esemele esitatavad nõuded, välja arvatud müügileping. Seega saavad lepingupooled, kas lepingus detailselt kõigis lepingu esemele esitatavates nõuetes kokku leppida või siis näiteks käsunduslepingu rikkumise puhul, mis seisneb mittenõuetekohases lepingu esemes, rakendada müügilepingu eseme kohta käivaid sätteid jne. Seega peaks autori arvates seadust selguse mõttes täiendada. Seaduse muutmiseks on kaks võimalust. Esiteks võiks kas hinna alandamise regulatsiooni või siis õiguskaitsevahendite regulatsiooni üldosas täiendada selliselt, et tuua üldised nõuded lepingu esemele müügilepingu regulatsiooni juurest üldosasse. Teiseks alternatiivseks võimaluseks oleks võlaõiguse eriosa lepingute regulatsiooni täiendamine viitavate normidega müügilepingu regulatsioonile. Näiteks võiks liisingulepingu regulatsiooni täiendada §-i 362 lõikega 4: „Liisingueseme lepingutingimustele vastavuse suhtes kohaldatakse müügilepingu eseme kohta sätestatud niivõrd, kuivõrd käesolevast peatükist ei tulene teisiti“.

Ka ECC väljatöötamisel on üheks peamiseks eesmärgiks, et see oleks printsii bis kohaldatav kõigi lepinguliikide puhul, mitte ainult müügilepingute korral¹⁰². Seega peaks autori arvates ka Eesti õigust kujundades sellisest põhimõttest lähtuma.

¹⁰¹3-2-1-29-06 - RT III 2006, 15, 143.

¹⁰²E.Hondius, R.Zimmermann, K.P.Berges, R. Heyland jt. Op.cit., p 505.

2.2 Mittenõuetekohane täitmine ja selle vastuvõtmine

2.2.1. Mittenõuetekohane täitmine võlaõigusseaduses

Võlaõigusseaduse 4. peatükis "Võlasuhtest tulenevate kohustuste täitmine" nähakse ette reeglid kohustuse kohaseks täitmiseks - nimelt millisel viisil, millises kohas, millisel ajal ja millisele isikule tuleb kohustus täita, et seda saaks lugeda kohaselt täidetuks (§ 76). Millised nõuded kohustuse täitmisele on esitatud, tuleneb seadusest või lepingust (§ 76 lg 1). Kui kohustuse täitmise kvaliteedile lepingust või seadusest nõudeid ei tulene, näeb § 77 lg 1 ette, et kohustus tuleb täita mitte halvema kui keskmise kvaliteediga (s.t kohustus ei tule täita parimal võimalikul viisil, aga ka mitte halvemalt kui seda keskmiselt tehakse), sama paragrahvi lg 2 täpsustab lisaks, et liigitunnustega asjade võlgnemise korral ei või täidetavate asjade kvaliteet olla halvem kui keskmine¹⁰³.

Kuna edaspidi autor viivitusest tingitud mittenõuetekohast täitmist laiemalt ei käsitle, toob autor siinkohal näite, millisel juhul tema arvates on hinna alandamine kohaldatav ka tarnega hilinemise korral. Nimelt olukorras, kus müüja ja ostja sõlmivad müügilepingu toodete suhtes, mille turuväärtus on pidevas kõikumises, tulenevalt turusituatsioonist või siis on tegemist hooajakaupadega (näiteks suusavarustus). Müüja ei tarni osjale eelnimetatud tooteid lepingus kokkulepitud ajal. Tarne toimumise hetkel on toodete turuväärtus oluliselt langenud või ei ole ostjal nimetatud kaubale vajadust. Seega ei ole ostjale enam otstarbekas toote eest kokkulepitud hinda tasuda. Sama olukord tekib ka juhul, kui töövõtulepingu puhul on tellijal kaupa kiiresti vaja ning ta on nõus selle eest kõrgemat hinda maksma, et kaup kiirelt tootmishädavajaduse tõttu kätte saada, kuid tarne hilinemise tõttu tal seda enam vaja ei lähe. Ometigi tulevikus võib tellijal sellise kauba olemasolu vajalikuks osutuda, kuid hiljem ta nii palju selle eest ei maksaks.

Tihti lubatakse võõrandamis- või kasutus- või muus sarnases lepingus selgelt, et asjal on teatud omadused (näiteks kinnisasja suurus ja hoonestatavus), et kasutatud auto on mitteavariiline või teatud läbisõiduga või arvutil on teatud tehnilised omadused. Ka ilma sellise lubaduseta tuleneb lepingust sageli, et asjal peavad olema teatud omadused¹⁰⁴. Esineb

¹⁰³Võlaõigusseaduse üldosa eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid=982570004&login=proov&password=&system=ems&server=ragne11,20.06.2007>.

¹⁰⁴Eraõigus I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001.

ka olukordi, kus müüja on enne lepingu sõlmimist andnud ostjale kinnitusi või kirjeldusi, millele lepingu ese vastab, kuid lepingus endas selliseid avaldusi ei esine. Selleks, et müüja ei kannaks vastutust eelnimetatud kirjelduste, kinnituste ja avalduste tõttu tulenevalt edaspidi käsitletavatest peamiselt VÕS § 217 sätetest, on võimalik selliste kinnituste, kirjelduste ja lubaduste lepingu osaks muutmist vältida seeläbi, et pooled sõlmivad VÕS § 31 nimetatud kokkulepe selle kohta, et kirjalikus lepingudokumendis sisalduvad kõik lepingutingimused. Sellisel juhul ei loeta lepingu osaks poolte varasemaid tahteavaldusi ega suulisi kokkuleppeid, mis kirjalikus lepingudokumendis ei sisaldu. Siiski võib selline kokkulepe olla vastuolus hea usu põhimõttega, samuti võib VÕS § 31 lõike 3 järgi ka sellise kokkuleppe puhul lepingupoolte varasemaid tahteavaldusi arvestada lepingu tõlgendamise teel selle väljaselgitamisel, mis oli poolte tegelik tahe. Selline välistav tingimus võib sisalduda ka tüüptingimustes. Sellisel juhul tuleb lähtuda VÕS §-s 38 sätestatud reeglist tüüptingimuste ja individuaalkokkuleppe vastuolu kohta, mida täiendab VÕS § 31 lõige 2. Nende sätete koosmõju tulemusena ei saa tüüptingimustes sisalduv välistav tingimus välistada eelnevalt antud müüjapoolsete kinnistuste kehtivust ilma, et selleks oleks lepingu sõlmimisel eraldi räägitud¹⁰⁵.

Autor keskendub mittenõuetekohasust käsitledes peamiselt müügilepingu regulatsioonile, kuna just müügilepingu puhul on võlaõigusseaduses nõuded lepingu esemele kõige üksikasjalikumalt reguleeritud. Üldine regulatsioon lepingu eseme nõuete osas on toodud müügilepingu juures võlaõigusseaduse eriosas ning teiste vastastikuste tasuliste lepingute puhul peavad lepingupooled autori arvates lepingu eseme nõuete osas lähtuma nn kirjutamata reegli kohaselt müügilepingu regulatsioonist.

Müüja vastutuse eeltingimuseks on lepingule mittevastav kaup või mittevastava kauba tarnimine, kusjuures lepingule mittevastavuseks võib seaduse kohaselt pidada nii puudusega asja tarnimist kui ka valetarnet¹⁰⁶. Vastuseks küsimusele, milline kaup või asi on puudusega, võib müügilepingu puhul viidata loetelule, mis on toodud VÕS §-s 217. Mis on toode, kaup või teenus, tuleneb ka toote ja teenuse ohutuse seadusest (edaspidi TTOS), mille § 2 lõike 1 järgi on toode nimetatud seaduse tähenduses vallasasi, mis on mõeldud tarbijale või mida tarbija võib eeldatavalt mõistlikul viisil kasutada ka juhul, kui see ei ole tarbijale ette nähtud,

Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=10706/eraoigus+I.pdf>. 20.06.2007.

¹⁰⁵U. Volens. Op.cit., lk 126-127.

¹⁰⁶M. Kingisepp. Müügilepingupoolte põhikohustused. Eesti Majanduse Teataja nr 4, 2004, lk 29-31.

samuti teenuse osutamise korral tarbijale kättesaadavaks tehtud toode, mida tasu eest või tasuta pakutakse või tehakse kättesaadavaks majandus- või kutsetegevuse käigus, sõltumata sellest, kas toode on uus, kasutatud või parendatud¹⁰⁷.

Abimaterjalis kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile on selgelt toodud välja kriteeriumid, mille alusel saab tuvastada, kas lepingu ese on puudusega või mitte. Selle õppematerjali järgi on esemelise puuduse olemasolu selgitamiseks esimene lähtealus müügileping ning lepingu esemel eristatakse nn „on-omadusi“ ja „peab-omadusi“. Lepingus peavad pooled määrama, kui suur peab olema müüdav kinnisasi ja millises ulatuses peab see olema hoonestatav või millist värvi peab olema või millist bensiini kasutama müüdav sõiduauto. Lepingus määratakse kindlaks ka müügihind, kuna see on mõeldud ekvivalendina asja eest koos selle asja kõikide kokkulepitud omadustega. Asja lepingujärgseid omadusi nimetatakse “peab-omadusteks”, mida tuleb võrrelda selle tegelike omadustega (“on-omadused”)¹⁰⁸.

2.2.1.1. Mittevastavus lepingutingimustele

Esemelise puudusega on tegemist siis, kui “on-omadus” kaldub ostja kahjuks kõrvale “peab-omadustest”¹⁰⁹. Tulenevalt VÕS § 217 lõikest 1 peab ostjale üleantav asi vastama lepingutingimusele ning sama paragrahvi lõige 2 punkti 1 järgi ei vasta asi lepingutingimustele, kui sellel ei ole kokkulepitud omadusi. Soome Sales of Goods Act (355/1987) artikkel 17 sätestab analoogselt võlaõigusseaduse §-le 217, et kaubad peavad vastama lepingutingimustele, sealjuures kirjeldusele, kvantiteedile, kvaliteedile ja teistele omadustele ning peavad olema pakitud sellisel viisil, mis on lepingus kokku lepitud¹¹⁰. Ka CISG sätestab sarnaselt võlaõigusseaduse § 217 lõikele 1 ja § 217 lõike 2 punktile 5, et müüja on kohustatud tarnima kauba, mis kvaliteedilt, koguselt ja kirjelduselt vastab lepingu nõuetele ning on taarastatud ja pakitud nii, nagu leping nõuab¹¹¹. Täpsemalt sätestab CISG artikkel 35 lõige 1, et müüja peab tooma kauba, mis vastab kvantiteedilt, kvaliteedilt ja kirjelduselt lepingus kokkulepitule ja mis on vastavalt lepingus nõutule pakitud või pandud anumasse.

¹⁰⁷Toote ja teenuse ohutuse seadus. 24.märts 2004 - [RT I 2004, 25, 167](#); [RT I 2005, 61, 474](#).

¹⁰⁸Eraõigus I osa.

¹⁰⁹Ibid

¹¹⁰Sale of Goods Act (355/1978).

¹¹¹T.Hansson. Kaupade rahvusvahelist müüki reguleerib Viini konventsioon. Eesti Majanduse Teataja nr 2, 2002, lk 14-16.

Seega on esmaseks nõudeks vastavus lepingutingimustele. Nimelt, lepingus sätestatavad nõuded peavad olema määratletud CISG artiklist 8 lähtuvalt, see tähendab, olema otseselt lepingus kokku lepitud või lepingust tuletatavad¹¹².

Saksa kohus¹¹³ on CISG artikkel 35 lõike 1 alusel oma otsuses leidnud, et toore plastiku saadeti, mis sisaldab endas madalama sisaldusega ainet, kui lepingus kokku lepitud ja mille tulemusena sellest toodetud aknakatted ei takistanud piisavalt efektiivselt päikesevalgust, ei olnud lepingule vastav ja seega loetakse sellest tulenevalt müüja lepingut rikkunuks. Samas on jällegi Saksa kohus¹¹⁴ ühes teises kohtuasjas sedastanud, et artikli 35 lõike 1 rikkumisega ei ole tegemist, kui müüja poolt tarnitud koorikloomad sisaldasid kõrgel tasemel kaadmiumi, kuna lepingupooled ei olnud lepingus kokku leppinud maksimaalset kaadmiumi sisaldust. Seega on alati vajalik piisava täpsusega kokku leppida nii paljudes tingimustes, kui lepingupooled suudavad neid ette näha. Edaspidises käsitluses toob autor välja veel ühe drastilise näite kummisaabaste osas¹¹⁵. CISG-i puhul tuleb kindlasti silmas pidada, et tegu on oma majandus- ja kutsetegevuse käigus tegutsevate lepingupoolte vahel sõlmitud lepinguid puudutava regulatsiooniga, mistõttu on sealsed nõuded tihti oluliselt rangemad kui võlaõigusseaduses tarbijamüügi korral.

ECC (PEL S) artikkel 2:201 punkti a järgi peab lepingu ese vastama lepingule muuhulgas ka kvaliteedi, kvantiteedi ja kirjelduse osas¹¹⁶.

Kokkulepitud tingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid. Dokumentide all tuleb eelkõige mõelda selliseid dokumente, mis on vajalikud asja käsutamiseks ja asja kuuluvuse tõestamiseks, näiteks auto puhul selle registreerimistunnistus jms. Samuti on dokumentideks kõik võimalikud asja eesmärgipäraseks kasutamiseks vajalikud kasutusjuhendid jms¹¹⁷. Ka ECC (PEL S) artikkel 2:201 punkti c järgi peavad lepingu esemel muuhulgas olema kaasas ka päraldised, paigaldamise juhend ning muud juhendid, milles lepingus oli kokkulepitud¹¹⁸. Sarnaselt müügilepingu sellekohasele sättele

¹¹²P. Schlechtriem. I. Schwenzer. Op.cit., p 413.

¹¹³LG Paderborn [LG = Landgericht = District Court] 25. juuni 1996 a otsus nr 7 O 147/94. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/960625g1.html>, 01.06.2007.

¹¹⁴OLG Frankfurt [OLG = Oberlandesgericht = Provincial Court of Appeal] 20. aprilli 1994 a otsus nr 13 U 51/93. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/940420g1.html>, 01.06.2007.

¹¹⁵Infra, lk 42.

¹¹⁶European Civil Code. Op.cit.

¹¹⁷U.Volens. Op.cit., lk 125.

¹¹⁸European Civil Code. Op.cit.

(VÕS § 217) on ka töövõtulepingu juures analoogne säte (VÕS § 641), mille järgi peab töövõtja tegema lepingutingimustele vastava töö.

VÕS § 217 lõige 2 loetleb “peab-omaduste” väljaselgitamiseks erinevad kriteeriumid: Esiteks omavad tähtsust müüja poolt lubatud omadused (VÕS § 217 lg 2 p 1). Iga ostja kahjuks tekkiv kõrvalekalle tähendab esemelist puudust. Siiski tuleb tihti sellise lubaduse tähendust selgitada tõlgendamise abil, näiteks kui kasutatud sõiduauto müüakse kui “töökojas kontrollitud”. Siin tuleb põhimõtteliselt lähtuda sellest, et auto ja kõik selle osad on täielikult funktsioneerivas ja kasutuskindlas töökorras¹¹⁹.

2.2.1.2. Mittevastavus otstarbel

Teiseks omab tähtsust asja sobivus teatud lepinguga ettenähtud otstarbeks (VÕS § 217 lõige 2 punkt 2; Soome SGA art 17 lg 2 p 1; CISG art 35 lg 2 a, b). Siin ei piisa ostja ühepoolsest, ka avaldatud otstarbest, vaid pigem on vaja kokkulepet (mis võib toimuda ka vaikimisi). Eristamine omaduste lubamisest seisneb eelkõige selles, et eeldatud otstarve kujutab kõikide vajalike omaduste kogumit, mis sõltuvad üksikjuhtumist. Leping ise jätab lahtiseks, millised konkreetset omadused on vajalikud otstarbe täitmiseks. Kui näiteks müüakse kinnisasi sellel asuva valmis elamuga, peab elamu olema elamiskõlbulik. Selleks peaksid funktsioneerima näiteks veevõrk ja kanalisatsioon ja ehitised peab olema püstitatud ehitusloa alusel, et lähemas tulevikus ei oleks võimalik teha ettekirjutust selle lammutamiseks¹²⁰. CISG-i käsitluse kohaselt ei nõua teatud otstarbe olemasolu, et kaup oleks ideaalne või veatu, välja arvatud juhul, kui ideaalsus on vajalik selleks, et see kaup toimiks temale ettenähtud viisil. CISG art 35 lg 2 a alusel tõusetas Saksa kohtu menetluses olnud kohtuasjas¹²¹ küsimus, mis jäigi lahendamata, kas nimetatud punkt nõuab, et kaup oleks tavalise kvaliteediga või kaup oleks vaid nn müüdava kvaliteediga.

Asi on puudusega ja ei vasta otstarbele ning müüja on selle puuduse tõttu vastutav juhul, kui see otstarve oli müüjale teada või ei olnud teada müüja raske hooletuse tõttu. Seejuures võtab seadus arvesse ka seda, kas ostja võis mõistlikult tugineda müüjapoolsetele erialastele

¹¹⁹Eraõigus I osa.

¹²⁰Ibid

¹²¹Bundesgerichtshof [Federal Supreme Court] 8. märtsi 1995 a otsus nr VIII ZR 159/94. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/950308g3.html>, 01.06.2007.

teadmistele või oskustele. Viimane piirang tähendab eelkõige seda, et müüja vastutuse tekkimiseks ei ole piisav ainult see, et ostja kirjeldab talle, mis otstarbeks ta asja vajab. Kui näiteks ostetakse supermarketist mingi keerukam koduelektroonika seade, ei saa supermarketi kassapidajale antud selgitust spetsiifilise kasutusotstarbe kohta pidada piisavaks¹²². Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on oma 30. novembri 2005.a otsuses sisustanud otstarbekust ning sidunud asja otstarbekuse ja kvaliteedi VÕS § 77 lõikega 1 konstateerides, et müüdud asi ei vasta muuhulgas VÕS § 217 lg 2 p 1 järgi lepingutingimustele, kui sellel ei ole kokkulepitud omadusi. Müüdud asi ei vasta VÕS § 217 lg 2 p 2 järgi lepingutingimustele ka siis, kui asi ei sobi otstarbeks, milleks ostja seda vajab või milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse. Lähtuvalt VÕS § 77 lg-st 1 tuleb lepingus kokkuleppimata kvaliteedi osas arvestada ehitamisele seaduses sätestatud nõudeid ja ehitustava¹²³.

Kolmandaks tuleb arvesse asja sobivus tavaliseks kasutamiseks samuti vastavalt VÕS § 217 lõige 2 punktile 2. Ka siin ei ole olemas selget piiri, vaid ainult ebaselge üleminek lepingu kohaselt eeldatud kasutamisele. Tavaline kasutamine otsustab siis, kui leping ei sisalda ega eelda erilist otstarvet. Nii peab müüdav sõiduauto reeglina olema tehniliselt korras ja läbinud ülevaatuse. Sõidukõlblikkuse puudused põhjustavad seega vähemalt tavaliseks kasutuseks sobivuse nõude rikkumise ka siis, kui sõidukõlblikkus ei olnud lepinguga eraldi kokku lepitud¹²⁴. Tarbijakaitseaduse¹²⁵ (edaspidi TKS) järgi peavad kaup ja teenus vastama kehtestatud nõuetele, olema sihipärasel kasutamisel ohutud tarbija elule, tervisele ja varale ning selliste omadustega, mida tarbija tavaliselt õigustatult eeldab. Tarbijale müüdav kaup või osutatav teenus peab vastama lepingutingimustele võlaõigusseaduses sätestatu kohaselt (TKS § 9 lg 1).

VÕS § 217 lõike 2 punktide 1-2 kohane regulatsioon on sarnane ka töövõtulepingu korral. Seega määratakse “peab-omadus” töövõtulepingu puhul samuti nagu müügilepingu juures: esmajärjekorras on määrav lepinguline kokkulepe, seejärel sobivus lepinguga eeldatud otstarbeks ja lõpuks sobivus tavaliseks otstarbeks (VÕS § 641 lg 2 p 1-2)¹²⁶. Töövõtulepingu korral kohustub töövõtja tegema lepingu objektiks oleva töö tellija ülesandega täpses vastavuses. Kui töö kvaliteeti normeerib standard või riiklikult kehtestatud tehnilised tingimused, peab töö neile vastama. Palju erinõudeid töö kvaliteedi, tugevusastme ja ohutuse

¹²²U.Volens. Op.cit., lk 127.

¹²³3-2-1-131-05 - RT III 2005, 43, 425.

¹²⁴Eraõigus I osa.

¹²⁵Tarbijakaitseadus. 11. veebruar 2004.- [RT I 2004, 13, 86; 2005, 71, 547.](#)

¹²⁶Eraõigus I osa.

kohta on kehtestatud ehituses ning töövõtja vastutab neile nõuetele vastava töö lõppresultaadi eest¹²⁷.

Lisaks eelnevale müügilepingu ja töövõtulepingu käsitlesele sihtotstarbelisuse küsimuses saab sellekohasele regulatsioonile tähelepanu juhtida ka üürilepingu puhul. Üürileandja kohustub asja üürnikule üle andma koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal (VÕS §276 lg 1).

2.2.1.3. Mittevastavus õigusaktidele

Neljandaks tuleb vaadata, kas asja kasutamist takistavad õigusakti sätted (VÕS § 217 lg 2 p 3), samas tuleb aga ka silmas pidada, et asi on puudusega ainult juhul, kui selline puudus oli müüjale lepingu sõlmimisel teada. Näiteks kui müüakse juhtmeta telefon, mis töötab Eestis mittelubatud sagedusalas ja mida seetõttu ei tohi kasutada, kuid mis iseenesest on täiesti kasutamiskõlblik, on telefon siiski puudusega. Seega peab müüja alati olema teadlik, kas selliste asjade turule toomine on lubatud või mitte. Müüja peab teadma Eestis kehtivat õigust ning sellest tulenevaid nõudeid asjadele, mida ta müüb¹²⁸. Töövõtulepingu puhul tuleb samuti järgida, et töö kasutamist ei takistaks õigusakti sätted, mida töövõtja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma (VÕS § 641 lg 2 p 3).

2.2.1.4. Kolmandate isikute nõuded

Viiendaks peab arvestama sellega, et asjal ei lasuks kolmanda isiku nõuet või õigust, mida ta saab müügilepingu puhul asja ning töövõtulepingu korral töö suhtes esitada (VÕS § 217 lg 2 p 4 ja § 641 lg 2 p 4; CISG art 41). Siin mõeldakse üksnes selliseid õigusi ja nõudeid, mida kolmas isik saab maksma panna ostja vastu. Seetõttu tulevad nõ õiguslike puudustena kõne alla kõik asjaõigused (välja arvatud omand), seega eelkõige kolmanda isiku asjaõigused nagu pandiõigused, kasutusvaldus jne. Seejuures ei ole oluline, millisel hetkel võidakse kolmandate isikute õigused maksma panna. Määrav on, et õigussuhe, millel õigus põhineb, oleks selleks hetkeks juba olemas. Kinnisasjade müügi korral tuleb silmas pidada ka seda, et sellised õigused võivad tekkida AÕS § 56¹ alusel ka juhul, kui tegelikkuses vastavat õigust olemas ei

¹²⁷V.Väli, S. Mander. Tsiviilõigus Euroliiduga ühinemisel. Estada kirjastus, Tallinn, 2004, lk 164.

¹²⁸U.Volens. Op.cit., lk 128.

ole. VÕS § 217 lg 4 alusel loetakse selliseid mittekehtivad õigused asja õiguslikeks puudusteks¹²⁹.

Lisaks asjaõigustele võivad ostja suhtes kehtida ka mõned võlaõiguslikud õigused. Võlaõiguslikud õigused loetakse õiguslikuks puuduseks siis, kui nad annavad kolmandale isikule valdusõiguse, kui neid võib ostja suhtes maksma panna kinnipidamisõigusena või kui need kahjustavad müügiesja käsutamist või kasutamist. Praktikas on tähtis juhtum kolmandale isikule üüritud kinnisasja omandamine (vrd. VÕS § 340 lg 1) ja seda eriti siis, kui üürisuhe lõpeb hiljem, kui seda eeldab müügileping¹³⁰. Oluline on silmas pidada ka seda, et kuna asjaõiguses kehtib avalikkuse põhimõte, millest tulenevalt on asjaõigused enamasti seotud ka valduse või kinnistusraamatu kandega, peab enamasti ostja neist teadlik olema § 218 lg 4 mõttes¹³¹. See säte täiendab müüja üldist kohustust vastavalt VÕS § 208 lõikele 1, mille järgi ta on kohustatud hankima ostjale müügieseme selliselt, et ta võiks seda vabalt käsutada ilma, et viimane oleks piiratud kolmandate isikute õiguste tõttu. Pooled võivad leppida kokku ka teisiti võrreldes VÕS § 217 lõige 2 punktis 4 sätestatuga kuni täieliku loobumiseni, näiteks klausliga “müügiesja ülevõtmine koos kõikide õiguste ja kohustustega”¹³².

Juhul, kui müügilepingu eset koormavad kolmandate isikute õigused, tuleb nendega seonduv eraldi kokku leppida. Kokkulepe saab seisneda selles, et ostja võtab need õigused üle ja kohustub neid taluma või müüja kohustub need lõpetama. Vastasel korral tekib küsimus, kas asi on õiguslike puudustega, mille eest potentsiaalselt vastutab müüja¹³³.

2.2.1.5. Mittevastav pakendamine

Viimasena peab müüja garanteerima, et asi oleks pakendatud sellist liiki asjade puhul tavalisel viisil või asja säilitamiseks ja kaitseks vajalikul viisil (VÕS § 217 lg 2 p 5; Soome SGA art 17 lg 2 p 4; CISG art 35 lg 2 d). Pakendamisele kehtestatud nõuete järgimata jätmine pole seega kvalifitseeritav kõrvalkohustuse rikkumisena, vaid võrdsustatud asja enda puudusega¹³⁴. Näiteks on Prantsuse kohus¹³⁵ leidnud CISG-i artikkel 35 alusel, et müüja, kes tarnis juustu ja

¹²⁹Eraõigus I osa.

¹³⁰Ibid.

¹³¹U.Volens. Op.cit., lk 129.

¹³²Eraõigus I osa.

¹³³U.Volens. Op.cit., lk 129.

¹³⁴M. Kingisepp (viide 106), lk 29-31.

¹³⁵CA Grenoble [CA = Cour d'appel = Appeal Court] 13. septembri 1995. a otsus nr 93/4126 kohtuasjas „M.

teadis, et seda müüakse ostja riigi territooriumil, ei olnud juustu pakkinud viisil, mida nõudsid ostja asukohamaa toidu märgistamise reeglid, rikkus antud sätet ja kaup loeti nõuetele mittevastavaks. ECC (PEL S) artikkel 2:201 punkti b järgi peab lepingu ese muuhulgas olema pakendatud või taarastatud lepingus kokkulepitud viisil¹³⁶.

2.2.1.6. Erisätted tarbija kaitseks

VÕS § 217 lõige 2 punkt 6 kehtestab erisätte tarbijalemüügi puhuks. TKS § 2 punkti 1 järgi on tarbija füüsiline isik, kellele pakutakse või kes omandab või kasutab kaupa või teenust eesmärgil, mis ei seonu tema majandus- või kutsetegevusega. VÕS § 217 lõige 2 punkti 6 kohaselt on tarbijalemüügi korral asi puudusega ka juhul, kui asi ei ole seda liiki asjadele tavalise kvaliteediga, mida ostja võis mõistlikult eeldada, lähtudes asja olemusest ja arvestades müüja, tootja, varasema müüja või muu vahendaja poolt asja omaduste suhtes avalikult tehtud avaldusi, eelkõige asja reklaamimisel või etikettidel. Seega peab lepingu ese vastama kvaliteedilt tarbija mõistlikele eeldustele, mille selgitamisel võetakse arvesse müüja antud lubaduste kõrval ka tootja ja teiste turundusketi ahela liikmete avaldusi¹³⁷. Kui siiski osutub küsitavaks, milline mõõdupuu määrab asja vastavuse, aitavad siinjuures ostjat eelkõige erinevad tehnilised ja tööstuslikud normid, nendest tulenevad reeglina tavalise kasutuse jaoks nõutavad miinimumnõuded. Ka reklaam võib omada tähendust, isegi siis, kui see ei pärine müüjalt, vaid kauba tootjalt. Reklaam määrab paljuski selle, mida ostja võib kaubalt oodata, seega selle "peab-omaduse"¹³⁸.

2.2.1.7. Täiendavad nõuded

VÕS § 217 lõige 2 punkt 6 laiendab oluliselt VÕS § 217 lg 2 punktis 2 sisalduvat põhimõtet, mille kohaselt müüja avaldused, kinnitused ja kirjeldused muutuvad lepingu osaks. Nimelt loetakse isikute avaldused - tootja, maaletooja ja vahendajate antud kinnitused, reklaammaterjalides sisalduvad kinnitused jne müüja kinnistusteks, seega vastutab müüja siin ka tootja antud lubaduste eest. Siiski ei vastuta müüja VÕS § 217 lg 3 järgi selliste omaduste

Caiato Roger v. La Société française de factoring international factor France "S.F.F." (SA) „, Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/950913f1.html>, 01.06.2007.

¹³⁶European Civil Code. Op.cit.

¹³⁷M. Kingisepp (viide 106), lk 29-31.

¹³⁸Eraõigus I osa.

puudumise eest juhul, kui ta tootja või muu kolmanda isiku avaldusest ei tea ega peagi teadma või kui ta on vastavate omaduste puudumist lepingu sõlmimisel eraldi rõhutanud. See reegel puudutab siiski üksnes objektiivseid omadusi ning subjektiivsed väited asja kohta (näiteks „meie pesupulber on parim võimalik“), ei muutu lepingu osaks, kuna ostja ei saa mõistlikult eeldada selliste väärtushinnangute kehtivust. Juhul kui müüja vastutus kolmanda isiku avalduse eest tõepoolest tuleb kohaldamisele, annab VÕS § 228 müüjale nõudeõiguse selle kolmanda isiku vastu¹³⁹.

Lisaks võlaõigusseaduses sätestatud kauba puuduste kohta on vastavalt TKS § 11 punktile 1 kaup puudusega, kui see ei vasta õigusaktides kehtestatud nõuetele või muudele tehnilistele tingimustele. Kaup on puudusega ka juhul, kui kaubale märgitud minimaalne säilimistähtaeg, sealhulgas tähtaeg «parim enne», on möödunud. Sama paragrahvi punkti 2 järgi on puudusega kaup lubatud tarbijale pakkuda ja müüa ainult juhul, kui selline kaup on ohutu elule, tervisele ja varale ning tarbijat on teavitatud kauba puudusest.

Lisaks VÕS § 217 toodud lepingu eseme puudustele ei vasta asi VÕS § 226 järgi lepingutingimustele ka juhul, kui see müüakse näidise, kirjelduse või mudeli järgi ja asjal näidise, kirjelduse või mudeli kohaseid andmeid ei ole. Analoogse sätte tõi Eesti territooriumil kehtinud lepinguliste suhete regulatsiooni sisse juba ENSV tsiviilkoodeks. CISG-i artikkel 35 lg 2 punkt c puhul on Saksa kohus¹⁴⁰ leidnud, et kaup peab vastama mudelile ainult juhul, kui pooled on selles sõnaselgelt lepingus kokku leppinud.

Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on oma 30. novembri 2005.a otsuses toonud välja peamised võlaõigusseaduse paragrahvid, millest tuleneb müüja vastutus lepingutingimustele mittevastavuse tõttu ning konstateerinud, et võlaõigusseaduse § 77 lg 1 sätestab, et võlgnik peab kohustuse täitma lepingule või seadusele vastava kvaliteediga ning kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei tulene lepingust või seadusest, peab lepingupool kohustuse täitma asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga. Müügilepinguga seonduvalt reguleerib asja vastavust lepingutingimustele VÕS § 217 lg 1, mille järgi peab ostjale üleantav asi vastama lepingutingimustele muuhulgas kvaliteedi osas. Asja lepingutingimustele mittevastavus on VÕS § 100, § 101 ja § 218 lg 1 järgi aluseks müüja

¹³⁹U. Volens. Op.cit., lk 129-130.

¹⁴⁰LG Berlin [LG = Landgericht = District Court] 15. septembri 1994.a otsus nr 52 S 247/94. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/940915g1.html>, 01.06.2007.

vastutusele¹⁴¹.

TsK § 250 lg 1 kohaselt pidi müüdud asja kvaliteet vastama lepingu tingimustele, lepingus juhendite puudumisel aga tavaliselt esitatavatele nõuetele¹⁴². Tavaline kasutusotsatarve, keskmine kvaliteet jms on Eesti ja Soome õiguses, samuti CISG-is ja Euroopa Liidu aktides suhteliselt levinud mõiste ja üldjuhul on selle regulatsioonile pööratud suhteliselt suurt tähelepanu. Erandina siinkohal tuleks välja tuua PICC ja PECL, kus kauba või täitmise kvaliteeti käsitletakse suhteliselt kesiselt. ECC seevastu on kehtestanud iga lepinguliigi puhul kaubale või teenusele üksikasjalikud nõuded, näiteks ECC PEL S artiklid 2:201-2:209 ning PEL SC (ehituslepingud) artikkel 2:104¹⁴³. ECC PEL SC ehituslepingute puhul nähakse artikkel 2:104 lõiget 1 ja 2 PECL artikkel 6:102 (eeldatavad tingimused) ja PECL artikkel 6:108 (täitmise kvaliteet) täiendusena. Nimetatud sättes sisalduvad reeglid on sarnased ECC PEL S artikkel 2:201 sisalduvaga (vastavus lepingule)¹⁴⁴.

PICC-i ainus säte, mis reguleerib üldse kohustuse täitmise kvaliteeti ja nõuetekohast/mittenõuetekohast täitmist, on artikkel 5.6, mis sätestab täitmise kvaliteedi määratluse. Selle sätte kohaselt juhul, kui täitmise kvaliteet ei ole fikseeritud ega määratletud, siis lepingupool on kohustatud täitma kohustuse mõistliku kvaliteediga ja mitte halvemini, kui tavaliselt on kombeks sellistel asjaoludel¹⁴⁵. PECL artikkel 6:108 sätestab üldise reegli täitmise kvaliteedi osas, mille kohaselt peab deebitor täitma kohustuse vähemalt tavalise kvaliteediga, kusjuures see kehtib nii kaupade müümise, rentimise kui ka teenuse kohta¹⁴⁶. Seega sõltub kvaliteedi määratlus kahest tingimusest, esiteks mõistlik kvaliteet ja teiseks tavaline täitmine, mis sellistel asjaoludel toimuks. Keskmine kvaliteet määratletakse vastavalt asjaoludele, mis tavaliselt tähendavad seda, mis on võimalik nimetatud turusituatsioonis täitmise ajal (näiteks võib nimetatud täitmise osas olla toimunud viimasel ajal tehnoloogilised arengud jne)¹⁴⁷.

Ettevõtete vahelistes lepingutes on olulisel kohal kauba kasutusotstarbe ja tingimuste kirjeldamine. Ka võlaõigusseaduse § 220 lg 2 paneb ostjale, kes tegutseb oma majandus- ja

¹⁴¹3-2-1-131-05 - RT III 2005, 43, 425.

¹⁴²[3-2-1-132-00](#) - RT III 2000, 25, 283.

¹⁴³European Civil Code. Op.cit.

¹⁴⁴Prof. M.Barendrecht, Prof. C.Jansen, Prof. M.Loos Dr. Dr. A. Pinna jt. (koost). Op.cit., lk 345-346

¹⁴⁵Principles of International Commercial Contracts (viide 96), p 108.

¹⁴⁶The principles of European Contract Law and Dutch Law : a commentary / edited by Danny Busch. Kluwer Law International 2002, p 276.

¹⁴⁷Principles of International Commercial Contracts (viide 96), p 108.

kutsetegevuse käigus, kohustuse kauba puuduse olemasolu korral seda kirjeldada. Selleks, et selline kohustuse täitmine oleks mõeldav, tuleb enne panna paika täpsed kriteeriumid, millele kaup peab vastama. S.Kruisinga on oma kommentaarides CISG-i kohta samuti väitnud, et lepingupooltel on tugevalt soovituslik määrata lepingus väga täpselt kindlaks nõuded, millele lepinguese peab vastama¹⁴⁸. Poolanekdootliku näitena on T. Hanson oma artiklis välja toonud rahvusvahelisse vahekohtusse jõudnud vaidluse selle üle, kas kummisaapad peavad vett pidama. Selles vaidluses langetas vahekohus otsuse müüja kasuks ja leidis, et kui see pole kauba kasutamise eesmärgina eraldi märgitud, siis ei pea kummisaabas vett pidama¹⁴⁹.

2.2.2. Mittenõutekohane täitmine EL direktiivis 1999/44 ja Soome müügilepingu regulatsioonis

Euroopa Liidu aktidest, millega Eesti õigus peab kooskõlas olema, on töö teemat arvestades peamine akt, mis reguleerib kaupade, teenuste ja toodete puudusi, Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 25. maist 1999 a. nr 1999/44/EÜ¹⁵⁰. Lisaks eelnevalt nimetatud aktile on vastavalt Euroopa Nõukogu direktiivi 85/374/EMÜ¹⁵¹, liikmesriikide tootevastutust käsitlevate õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta, artiklile 6 toode puudusega, kui ta ei taga isikule õigustatult oodatud ohutust, võttes arvesse kõiki asjaolusid, kaasa arvatud toote esitlemine, toote kasutamise viis, mida võib põhjendatult eeldada, toote käibeelaskmise aeg. Sama artikli lõike 2 järgi ei peeta toodet puudusega tooteks ainuüksi seetõttu, et hiljem on käibele lastud parem toode.

Tarbijate põhilised raskused ning müüjatega vaidluste peamised põhjused on selles, et kaup ei vasta lepingule; seepärast on direktiiviga 1999/44/EÜ püütud ühtlustada tarbekaupade müüki reguleerivad siseriiklikud õigusaktid nii, et see mõjutaks lepingulist ja lepinguvälist vastutust käsitlevate siseriiklike õigusaktide sätteid ja põhimõtteid.

Direktiivi 1999/44/EÜ preambuli punktis 7 sisaldub põhimõte, millisele arusaamale jõudis ka autor oma eelnevas käsitluses, et kauba või lepingu eseme vastamine lepingutingimustele on

¹⁴⁸S.Kruisinga. (Non-)conformity in teh 1980 UN Convention on Contracts for the International Sale of Goods: a uniform concept? Intersentia Antwerp-Oxford-New York, 2004, p 29.

¹⁴⁹T.Hansson. Op.cit., lk 14-16.

¹⁵⁰Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ, 25. mai 1999.

¹⁵¹25. juuli 1985.a Nõukogu direktiiv 85/374/EMÜ, liikmesriikide tootevastutust käsitlevate õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta. EÜT L 210, 7.8.1985, lk 29-33.

põhimõtte, mida võib pidada eri siseriiklike õigustavade ühiseks elemendiks. Eelneva käsitlemise põhjal saab siinkohal välja tuua näiteks Eesti, Soome ja CISG-i regulatsiooni.

Kui vaadelda nimetatud direktiivi 1999/44/EÜ regulatsiooni saab väita, et võlaõigusseadus, Soome SGA ning CPA sätted lepingu eseme nõuete osas vastavad nimetatud direktiivile peaaegu üks- üheselt. Näiteks sätestab direktiivi 1999/44/EÜ artikkel 2 lõige 1, et müüja peab tarbijale üle andma müügilepingule vastava kauba. Samasugune regulatsioon leidub ka VÕS § 217 lõikes 1, Soome SGA artiklis 17 ning ka juba varem kehtinud VNFSV TsK §-s 195 ja ENSV TsK §-s 246. Direktiiv 1999/44/EÜ lõike 2 järgi loetakse tarbekaup lepingule vastavaks, kui:

1. kaup vastab müüja esitatud kirjeldusele ning sellel on samad omadused nagu kaubal, mis müüja on esitanud tarbijale näidise või mudelina (ka VÕS § 226; Soome SGA art 17 lg 2 p 3, CPA art 12 lg 2 p3; CISG art 35 lg 2 c, ENSV TsK § 250 lg 2);
2. kaup sobib kasutamiseks mis tahes konkreetsel eesmärgil, mille tarbija tegi müüjale teatavaks lepingu sõlmimisel ning mille müüja on heaks kiitnud (ka VÕS § 217 lg 2 p 2; Soome SGA art 17 lg 2 p 2; CPA art 12 lg 2 p 2; CISG art 35 lg 2 b, ENSV TsK § 246);
3. kaup sobib kasutamiseks eesmärkidel, milleks sama liiki kaupa harilikult kasutatakse (ka VÕS § 217 lg 2 p 2; Soome SGA art 17 lg 2 p 1; CPA art 12 lg 2 p 1; CISG art 35 lg 2);
4. kaubal on sama liiki kauba tavapärased omadused ja toimivus, mida tarbija võib põhjendatult eeldada, arvestades kauba laadi ning üldsusele tehtud avaldusi kauba liigitunnuste kohta, mis müüja, tootja või tootja esindaja on eelkõige reklaamis või etiketil kauba kohta esitanud (ka VÕS § 217 lg 2 p 6).

Kui CPA artikkel 12 lõige 3 ja direktiiv 1999/44/EÜ artikkel 2 lõike 3 järgi ei ole lepingule mittevastavust juhul, kui lepingule mittevastavus tuleneb tarbija tarnitud materjalist, siis VÕS sätestab selliste materjalide kohta regulatsiooni vaid töövõtulepingu juures, nimelt VÕS § 641 lõikes 3. Autori arvates oleks mõistlik selline võimalus sätestada ka müügilepingu juures, näiteks olukorras, kus ostja varustab müüjat oma majandus- ja kutsetegevuse käigus materjaliga ning müüja kohustub sellest materjalist valmistatud kaubast mõne lepingus kindlaks määratud eseme müüma ostjale. VÕS-i järgi vastutab töövõtja tööks kasutatud materjali halva kvaliteedi eest ning seda nii oma materjali kui ka tellijalt saadud materjali korral. Asudes tellija materjalist tööd tegema, on töövõtja kohustatud saadud materjali halvast

kvaliteedist tellijale õigeaegselt teatama. Töövõtjal on õigus mitte täita tellija juhiseid töö tegemise osas, kui need on vastuolus töö tegemise eeskirjade, ohutus- ja kvaliteedi- ja muude seda tööd puudutavate nõuetega. Sel juhul on töövõtja kohustatud tellijale kirjalikult teatama ja peatama oma tegevuse kuni vastuolude lahendamiseni. Kui tellija ei reageeri, on töövõtjal õigus leping üles öelda ja esitada tekitatud kahju hüvitamise nõue¹⁵².

Lisaks Soome müügilepingu regulatsioonile on kinnisasja kohta käivad nõuetekohasuse tingimused sätestatud ka Soome Code of Real Estate¹⁵³ teise peatüki artiklis 17.

Viimasena juhib autor tähelepanu sellele, et direktiiv 1999/44/EÜ artikli 3 lõike 1 järgi vastutab müüja nagu ka VÕS-i, Soome SGA, CPA ja CISG-i järgi tarbija ees kõigi lepingule mittevastavuste eest, mis esinevad kauba üleandmise ajal ehk juhusliku kahjustumise ja hävimise riisiko ülemineku hetkel.

¹⁵²V. Väli, S. Mander. Op.cit., lk 165.

¹⁵³Code of Real Estate (540/1995; koos muudatustega kuni 964/1998). Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf>, 01.06.2007

2.3 Hinna alandamise õiguse välistamine

2.3.1. Seadusest tulenevad piirangud

Enne, kui autor asub kokkuleppevabadust hinna alandamise õiguse välistamise puhul analüüsima, peatub ta lühidalt seaduses välja toodud piirangutel. Nimelt on võlaõigusseaduses välja toodud kaks üldist piirangut, millal müügilepingu puhul ei saa ostja tugineda müüjapoolsele lepingu rikkumisele ja sellest tulenevalt kasutada õiguskaitsevahendeid, sealhulgas nõuda hinna alandamist.

Esimeseks piiranguks sarnaselt ENSV tsiviilkoodeksi regulatsioonile (ostja pretensioonid müüja vastu ei kuulunud rahuldamisele ainult nende puuduste osas, mis olid müüja poolt lepingutingimuseks seatud st ostja oli lepingu esemeks oleval esemel lasuvatest puudustest teadlik. Sellise teavitamise või kokkuleppe olemasolu tõendamise koormis lasus müüjal¹⁵⁴) on ostja teadmine või teadma pidamine asja puudustest lepingu sõlmimisel (VÕS § 218 lg 4). Kui ostja on juriidiline isik või tööjaotusel põhinev ettevõtte, peab ostja laskma endale omistada oma abiliste ja töötajate teadmised vastavalt TsÜS-§-le 133¹⁵⁵. Ostja teadmisega loeb seadus võrdseks olukorra, kus ostja ei teadnud asja puudusest temapoolse raske hooletuse tõttu (VÕS § 218 lg 4 ja §15 lg 4). Seadus lähtub sellest, et kui ostja, teades asja puudusest, sõlmib müügilepingu, siis saab eeldada, et ta on puuduse heaks kiitnud. Oluline on siinjuures, et enne lepingu sõlmimist ei ole ostjal kohustust pakutava asja omaduste kontrollimiseks või asja ülevaatamiseks. Seetõttu on tõendamine, et ostja tõepoolest puudusest teadis, suhteliselt keeruline. Teadmapidamisest saab aga rääkida sisuliselt üksnes juhul, kui ostja tõepoolest enne lepingu sõlmimist on asja üle vaadanud ja asja puudus on selline, mis oleks igähele silma torganud¹⁵⁶. Müüja süü tuvastamine ei ole vajalik, kui just pooled ei ole sellist nõuet otseselt lepingus ette näinud¹⁵⁷.

Ka CISG artikkel 35 lõige 3 vabastab müüja lepingu eseme mittenõuetekohasuse puhul vastutusest, kui ostja lepingu sõlmimise ajal teadis või oleks pidanud sellisest

¹⁵⁴J. Ananjeva, P. Kask, E. Laasik (koost.). Op. cit., lk 271.

¹⁵⁵Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27.märts 2002 - [RT I 2002, 35, 216; 2007, 24, 128.](#)

¹⁵⁶U. Volens. Op.cit., lk 131-132.

¹⁵⁷M. Kingisepp. Müügileping- ostja õiguskaitsevahendid asja puuduste korral. Eesti Majanduse Teataja nr 5/6, 2004, lk 22-23.

mittenõuetekohasusest teadma¹⁵⁸. Selle sätte alusel on näiteks Šveitsi kohus¹⁵⁹ oma otsuses sedastanud, et ostja oleks pidanud eeldama buldooseril esinevaid puudusi, kui ta oli enne müügilepingu sõlmimist buldooseri üle vaadanud ja seda testinud. Samas aga on antud sätte alusel Saksa kohus¹⁶⁰ otsustanud, et nimetatud säte ei ole piiranguteta. Näiteks kui müüja teadis, et auto on võetud arvele kaks aastat varem kui dokumentides näidatud ning odomeeter näitab väiksemat läbisõitu, kui on olnud tegelik auto läbisõit ja ei teavitanud ostjat sellest, siis müüja on sellise mittevastavuse eest vastutav isegi siis kui ostja (olles ise kasutatud autode müüja) oleks pidanud sellised puudused avastama. Ei PICC ega PECL ei sisalda sarnast sätet. Ka CISG-i kommentaarides on öeldud, et ei PICC ega PECL sisalda sätteid, millest saaks CISG-i artikkel 35 lõike 3 tõlgendamisel lähtuda¹⁶¹.

Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on oma 30. novembri 2005.a otsuses konstateerinud, et kui müügiobjekt ei vasta lepingus kokkulepitule, siis tuleb asja lahendamiseks analüüsida, kas vaidlusaluses asjas on müüjad lepingutingimustele mittevastavuse eest vastutavad. Nimelt ei vastuta müüja VÕS § 218 lg 4 järgi asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma. Ostja kohustuseks on teatada müüjale puudustest, mida oli võimalik asja tavapärasel ülevaatusel avastada. Seadus ei sätesta ostjale kohustust ostetud asja eraldi ülevaatamiseks, v.a kui ta sõlmis lepingu oma majandus- või kutsetegevuses (VÕS § 219 lg 1). Kui ostja on müügilepingus kinnitanud, et ta on lepingu koosseisu kuuluva ehitise ja tema ainuvaldusesse ja -kasutusse jääva korteri nr x ning selle kohta esitatud dokumentatsiooni üle vaadanud ning on eelnimetatud andmete alusel teadlik korteri ja ehitise seisukorrast, siis tuginedes VÕS § 218 lg-le 4 saab ostja hinna alandamisel tugineda vaid puudustele (varjatud puudused), mis ei oleks asja harilikul visuaalsel vaatlusel olnud nähtavad tavaostjale ega olnud kajastatud ehitist puudutavas dokumentatsioonis¹⁶².

Majandus- ja kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul on Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium sedastanud, et majandustegevuses sõlmitud lepingu puhul kaotab ostja

¹⁵⁸Convention of International Sale of Goods (viide 75).

¹⁵⁹Tribunal Cantonal Valais [Canton Appellate Court] 28. oktoobri 1998.a otsus kohtuasjas nr C1 97 167. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/971028s1.html>, 01.06.2007.

¹⁶⁰OLG Köln [OLG = Oberlandesgericht = Provincial Court of Appeal] 21. mai 1996. a otsus kohtuasjas nr 22 U 4/96. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/960521g1.html#cx>, 01.06.2007.

¹⁶¹Interpreting or supplementing Article 35 of the CISG by using the UNIDROIT Principles of International Commercial: Contracts and the Principles of European Contract Law, punkt u. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/henschel.html>, 01.06.2007.

¹⁶²3-2-1-131-05 - RT III 2005, 43, 425.

õiguse tugineda VÕS § 220 lg 3 järgi ostetud asja lepingutingimustele mittevastavusele, kui ta õigeaegselt asja üle ei vaadanud ja lepingutingimustele mittevastavusest ei teatanud, üksnes juhul, kui lepingutingimustele mittevastavus oli selline, mille ostja oleks tavalist hoolsust rakendades võinud asja ülevaatamisel avastada (vt ka Riigikohtu 30. novembri 2005. a otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05 (RT III 2005, 43, 425), p 13). Ka majandustegevuses tegutsev ostja ei pea eeldama, et talle tarnitakse lepingutingimustele mittevastav asi ning üldjuhul rakendama erakorralisi meetmeid asja lepingutingimustele mittevastavuse tuvastamiseks, mh palkama selleks nt asjatundja. Vastutusest varjatud puuduste eest vabaneb müüja VÕS § 220 lg-le 3 tuginedes üksnes juhul, kui ostja ei teatanud puudustest mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sai puudustest teada või pidi teada saama. Ostjalt eeldatav hoolsus võib varieeruda sõltuvalt nt ostetud asja ainulaadusest, komplitseeritusest, kasutuseesmärgist, väärtusest ja pakendi iseärasustest. Lisaks säilivad ostjal ka ülevaatomis- ja teatamiskohustuse rikkumisel õigused VÕS § 220 lg 3 teise lause ja § 221 järgi¹⁶³.

Teiseks müüja vastutust välistavaks asjaoluks võib olla see, kui ostja jätab täitmata oma VÕS §-st 220 (töövõtulepingu puhul § 644 lg 3) tuleneva teatamiskohustuse. Üldisemat mõju teatamiskohustuse kujunemisele on avaldanud Euroopa Liidu direktiivid ebaausate lepingutingimuste kohta ning vastutuse kohta puudustega toodete eest¹⁶⁴. Teatamiskohustusele tugineb ka tehingu tühistamise õigus TsÜS-s. Vastavalt TsÜS § 92 lõikele 3 võib tehingu tühistada siis, kui tehingu teine pool teadis või pidi eksimusest teadma ja eksinud poole eksimusse jätmine oli vastuolus hea usu põhimõttega ning kui tehingu teine pool lähtus tehingu tegemisel samadest ekslikest asjaoludest, välja arvatud juhul, kui teine pool oleks asjaoludest õiget ettekujutust omades võinud eeldada, et eksinud pool oleks eksimusest teades tehingu siiski teinud¹⁶⁵. Eksimuse teemat ning selle seost lepingu rikkumisega käsitles autor eelpool¹⁶⁶. Ka CISG-is on võlaõigusseaduse §-ga 220 sarnane reegel kehtestatud. CISG artikli 39 järgi kaotab ostja õiguse kasutada igasuguseid õiguskaitsevahendeid, juhul kui ta ei teavita müüjat puudustest, kusjuures nimetatud sätte lõike 2 järgi on kehtestatud puudustest teavitamise osas 2 aastane tähtaeg, mis võlaõigusseaduses kehtib vaid tarbijale müügi korral.

VÕS §-st 220 tulenevat teatamiskohustuse rikkumist kui õiguskaitsevahendite kohaldamise piirangut, mis jätab ostja õiguskaitsevahendite kasutamise õigusest ilma, kui too ei teata

¹⁶³3-2-1-50-06 - RT III 2006, 24, 222.

¹⁶⁴I.Kull, I Parrest.Op.cit., lk 213-224.

¹⁶⁵Ibid.

¹⁶⁶Supra, lk 26.

puudusest õigeaegselt, püütakse leevendada kahel järgneval viisil: Esiteks säilitab ostja õiguse nõuda ostuhinna alandamist, samuti kahju hüvitamist, kuid mitte saamata jäänud tulu, juhul, kui õigeaegne teatamata jätmine on mõistlikult vabandata (VÕS § 220 lg 3; töövõtulepingu korral § 644 lg 3 teine lause; sama säte sisaldub ka CISG artikkel 44). Selline määrang tuleneb Ühinenud Rahvaste Müügiõigusest, kuhu ta on sisse viidud just rohkelt kaupu importivate rahvaste survele. Teiseks võib ostja vaatamata lepingule mittevastavusest teatamata jätmisele tugineda oma õigustele, kui lepingule mittevastavuse tekkimise põhjuseks on müüja tahtlus või raske hooletus, kui müüja mittevastavusest teadis või oleks pidanud teadma, või kui mittevastavus on nii suur, et müüja poleks võinud teatamist eeldadagi (VÕS § 221 lg 1)¹⁶⁷. Müüja teadmise osas tuleb siin lähtuda nii lepingu sõlmimise kui ka asja üleandmise hetkest¹⁶⁸.

Konkreetselt hinna alandamist reguleerivad piirangud sisalduvad müügilepingu puhul võlaõigusseaduse §-s 224, mille kohaselt ei või ostja alandada ostuhinda kolmel juhul: esiteks kui müüja parandas või asendas asja lepingutingimustele vastava asjaga (selline piirang on toodud ka üldosa hinna alandamise regulatsiooni § 112 lõikes 5); teiseks kui ostja keeldus õigustamatult vastu võtmast müüja ettepanekut asja parandamise või asendamise kohta; ja kolmandaks enampakkumisel müüdud kasutatud asja ostmisel. Kui võlaõigusseaduse järgi ei ole vajalik hinna alandamise kasutamiseks eelnevalt lepingut rikkunud poolele heastamise võimaluse andmine, siis Soome õiguses on hinna alandamine õigustatud juhul, kui lepingut rikkunud poolel ei õnnestu puudusi kõrvaldada või uut kaupa tarnida¹⁶⁹. Näiteks juhul, kui teenuste osutamise lepingute puhul lepingut rikkunud pool ei paranda ega asenda teenust mõistliku aja jooksul arvates kahjustunud lepingupoolelt vastavasisulise teate saamist, on kahjustunud lepingupoolel õigus nõuda vastavalt puudusele hinna alandamist¹⁷⁰.

Sarnaselt müügilepingu regulatsiooniga VÕS § 224 punkti 3 järgi ei ole ostjal Soome SGA artikkel 37 lõike 2 järgi õigus nõuda hinna alandamist juhul, kui tegemist on kasutatud toodetega, mis on müüdud oksjoni käigus¹⁷¹. Sarnaselt eelnimetatud võlaõigusseaduse sättele ei kohaldu hinna alandamise kohta käiv Soome õiguses ka oksjonil müüdud asjade puhul, kui

¹⁶⁷Eraõigus I osa.

¹⁶⁸U.Volens. Op.cit., lk 133.

¹⁶⁹J.Pöyhönen. An Introduction to Finnish Law. Kauppakaari, Finnish Lawyers's Publishing. Helsinki 2002, lk 97.

¹⁷⁰Prof. M.Barendrecht, Prof. C.Jansen, Prof. M.Loos Dr. Dr. A. Pinna jt. (koost). Op.cit., p 485.

¹⁷¹L.Sisula-Tulokas. Contract and Tort Law: Twenty Cases from the Finnish Supreme Court. Kaupakaari. Finnish Lawyers' Publishing Company, Helsinki 2001, p 166.

ostjaks on tarbija (CPA V ptk artikkel 29)¹⁷². CISG-i puhul ei ole oksjoni reguleeritud, kuna CISG artikkel 2 punkti b järgi ei kohaldata nimetatud konventsiooni oksjonite puhul. Küll aga sätestab CISG artikkel 50 hinna alandamist välistavad asjaoluna olukorra, kus müüja on heastanud oma kohustuse rikkumise artikkel 37 (varem täitmine) või artikkel 48 (peale täitmise tähtaega) järgi. Sama tagajärg järgneb ka juhul, kui ostja keeldub vastu võtmast müüja poolt pakutud heastamist vastavalt artiklitele 37 või 48 (Oberlandesgericht Koblenz 31. jaanuari 1997.a otsus)¹⁷³.

Praktikas üritavad müüjad tihti siiski piirata lepingus ostja õiguskaitsevahendeid asja puuduste korral. Vastavalt VÕS § 221 lõikele 2 ei või müüja tugineda vastutuse välistamisele, kui ta teadis või pidi teadma asja puudustest ja ta sellest ostjale ei teatanud. Selline välistamine kehtib nii individuaalkokkulepete kui ka tüüptingimuste korral. Viimasel juhul sisaldavad VÕS § 42 jj arvukaid sätteid ostja kaitseks, eriti tähtsad on siinjuures VÕS § 42 lõige 3 punkt 1-3, punkt 9-11, punkt 14 ja punktid 16-17¹⁷⁴. Nii Tartu Ringkonnakohtus oma 27. jaanuari 2005.a otsuses¹⁷⁵, kui ka Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium oma 25. oktoobri 2004.a otsuses¹⁷⁶ on konstateerinud, et VÕS § 218 ja muud võlaõigusseaduse sätted, mis reguleerivad müüja vastutust puudustega asja eest, on VÕS § 5 ja § 106 lg 1 järgi üldiselt dispositiivsed. Seega on põhimõtteliselt võimalik müüja vastutust lepinguga erinevate puuduste eest piirata ja vastutust ka välistada. Autori arvates tuleb siiski arvestada järgnevas alapeatükis¹⁷⁷ käsitletavat problemaatikat ja VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud, mis keelab kohustust rikkunud poole vastutust ebamõistlikult välistavad või piiravad kokkulepped. Sõltumata kokkuleppe kehtivusest, on oluline ka VÕS § 221 lg 2, mis keelab müüjal tugineda oma vastutust piiravale kokkuleppele, kui ta ise puudustest teadis või pidi teadma ja sellest ostjale ei teatanud.

2.3.2. Kokkuleppevabadus hinna alandamise õiguse välistamisel

Lepinguvabaduse põhimõttest tulenevalt võivad isikud ise otsustada, kas leping sõlmida, kellega sõlmida ja millistel tingimustel seda teha. Lepinguvabadus, olles küll lepinguõiguse

¹⁷² Consumer Protection Act 38/1987.

¹⁷³ OLG Koblenz [OLG = Oberlandesgericht = Provincial Court of Appeal] 31. jaanuari 1997.a otsus nr 2 U 31/96. Arvutivõrgus Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/970131g1.html>, 01.06.2007.

¹⁷⁴ Eraõigus I osa.

¹⁷⁵ 2-2-37/05

¹⁷⁶ 3-2-1-115-04 - RT III 2004, 28, 311.

¹⁷⁷ Infra, lk 49.

aluspõhimõtteks, ei ole siiski piiramatult. Lepinguvabaduse põhimõttega on seotud lepingulisi suhteid reguleerivate seaduste dispositiivsuse põhimõte (VÕS § 5) ning mõistlikkuse põhimõte (VÕS § 7). Viimati nimetatud põhimõte ei ole automaatselt kohaldatav, vaid kohaldub alles siis, kui seaduses on sellele põhimõttele viidatud¹⁷⁸. Ka Soome õiguses on vastavalt Soome Valitsuse ettepanekule, Soome Sales of Goods Act artiklis 3 sisalduv lepinguvabaduse põhimõte piiratud Soome Contract Act¹⁷⁹ artiklis 36 sisalduva mõistlikkuse printsiibiga¹⁸⁰. Lisaks eelnevale ei ole Soome õiguses lubatud vastutuse piiramise kokkulepped juhul, kui ostjaks või tellijaks on tarbija (CPA ptk V art 2 ja CPA ptk VIII art 2), välja arvatud juhul, kui seaduses on selline võimalus selgesõnaliselt välja toodud¹⁸¹. Edaspidises käsitluses autor pikemalt eelnimetatud põhimõtete käsitlemisel ei peatu, kuid piirangute seadmisel, sealhulgas hinna alandamise õiguse välistamisel, tuleb eelnimetatud põhimõtetest kindlasti lähtuda.

Võlaõigusseaduses ette nähtud nn garantiivastutuse põhimõte¹⁸² on põhimõtteline täiendav eeldus õiguskaitsevahendite rakendatavusele. Garantiivastutuse põhimõte sisaldub VÕS §-s 103 ja selle järgi on õiguskaitsevahendite rakendamise eelduseks võlgniku vastutus kohustuse rikkumise eest. Seejuures võlgniku vastutust eeldatakse. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on oma 25. oktoobri 2004. a otsuses nentunud, et üldine võlaõigusseaduse lepingulise vastutuse süsteem ei näe vastutuse eeldusena ette kohustuse rikkuja teadmist oma kohustuse rikkumisest ega asja puudusest¹⁸³. Seega on lepingust tuleneva kohustuse rikkumise korral kohustust rikkunud poolel võimalus esitada sekundaarsetele nõuetele vastuväide, et ta ei vastuta kohustuse rikkumise eest¹⁸⁴.

Peamised sätted, millest vastutuse piiramisel tuleb võlaõigusseaduses lähtuda, on VÕS § 105 ja 106. VÕS § 105 eripära seisneb selles, et kui üldjuhul on VÕS § 106 järgi lepingupooltel alati õigus leppida kokku eelneva vastutuse välistamise või piiramise kokkuleppes, juhul kui nad jäävad sellega "mõistlikkuse piiridesse"¹⁸⁵, siis autori arvates võib sätte sõna-sõnalisel tõlgendamisel VÕS § 105 nimetatud õiguskaitsevahendeid sellise välistamise korral siiski

¹⁷⁸I. Ikla, H. Johansoo, K. Kaus jt. Op.cit., lk 22-25.

¹⁷⁹Oikeustoimilaki (228/1929). Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1929/19290228>, 20.06.2007.

¹⁸⁰J. Koskinen. Op.cit., lk 54.

¹⁸¹Prof. M. Barendrecht, Prof. C. Jansen, Prof. M. Loos Dr. Dr. A. Pinna jt. (koost). Op.cit., p 493.

¹⁸²[Võlaõigusseaduse üldosa eelnõu seletuskiri.](#)

¹⁸³3-2-1-115-04 - RT III 2004, 28, 311.

¹⁸⁴U. Volens. Op.cit., lk 111-112.

¹⁸⁵[Võlaõigusseaduse üldosa eelnõu seletuskiri.](#)

kasutada.

Võlaõigusseaduse ning magistritöö teema raames nii kahju hüvitamise ja hinna alandamise piiritlemise osas kui ka vastutuse täieliku piiramise puhul tekitab probleeme vastutuse mõiste, kuna seda kasutatakse võlaõiguses erinevates tähendustes. Ennekõike võib see tekitada probleeme erinevate õiguskaitsevahendite kasutamisel, näiteks müügi- ja töövõtulepingute korral. Sellel probleemil on tähelepanu juhitud ka võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes. Nimelt on antud allikas öeldud, et vastutuse all üldiselt tuleks mõelda võimalust kohaldada õiguskaitsevahendeid, kuid VÕS § 105 juures tuleks vastutuse mõistet sisustada kui vabandatavuse puudumist, st võlaõigusseaduse § 105 nimetatud õiguskaitsevahendeid saab kasutada juhul, kui kohustuse rikkumine on vabandatav. Juhul kui vastutust § 105 järgi tõlgendada üldiselt, siis saaks näiteks VÕS § 218-s ettenähtud müüja vastutuse sätteid lugeda nii, et sõltumata neist on ostjal ikkagi õigus alandada hinda või lepingust taganeda, mis oleks aga ilmselt ebanõustlik¹⁸⁶. Küsimus, milliste kriteeriumite järgi peaks vastutust hindama ja kuidas see tekib, kohtupraktikas veel käsitletud ei ole. Küsimus võib tõusetuda juhul, kui müüja esitab kohtus vastuväite, et üldosa mõiste „vastutus“ ei ole samas tähenduses, mis eriosas ning sellest tulenevalt üldosa ei kohaldu müügilepingu puhul.

VÕS § 105 baasil saab püstitada ka küsimuse, kas hinna alandamise nõude kasutamine vabandatava rikkumise puhul õigustab ennast või mitte? Sellega, et võlaõigusseaduse § 105 lubab hinna alandamist kasutada ka vabandatava rikkumise puhul, mis peamiselt seisneb vääramatute jõu poolt põhjustatud lepingu rikkumises, lihtsustatakse võlausaldajal oma õiguste teostamist. Kohustuse rikkumise tõendamisel ei saa võlgnik enam vastutustest vabanemise küsimust selles kontekstis tõstatada. Regulatsiooni eesmärgiks on tasakaalustada kohustuse rikkumisega kaasnevat pooltevahelist riskijaotust¹⁸⁷.

Kuigi sellekohane regulatsioon on toodud sisse PICC art 7.1.7 lõike 4, CISG art 79 lõike 5 ja PECL art 8:101 lõike 2 eeskujul, siis vaadeldes VÕS §-i 105 müügilepingu regulatsiooni näitel, ei ole autor kindel, kas selline müüja vastutuse piiratus õigustab ennast. Juhul kui tegemist on tarbijale müügiga, on ostja puhul tegemist nõrgema lepingupoolega ning müüja kõrgendatud vastutus õigustab ennast täielikult. Lisaks sellele tuleneb piiramatute vastutuse nõue ka Euroopa Liidu direktiivist 1999/44. Seega on sellise vastutuse sisseviimine

¹⁸⁶P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Käerdi. Op.cit., lk 335.

¹⁸⁷P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Käerdi. Op.cit., lk 335.

võlaõigusseadusele Eestile kohustuslik. Küll aga tekib küsimus juhul, kui lepingu osapoolteks on oma majandus- ja kutsetegevuses tegutsevad ettevõtted. Autor ei ole kindel, kas sellisel juhul on müüja sellekohane vastutus vajalik.

Jättes kõrvale sätte dispositiivsuse küsimuse, on autor seisukohal, et kuna oma majandus- ja kutsetegevuses tegutsevatel ostjatel on tulenevalt VÕS §-st 219 kauba ülevaatamiskohustus, tagab see ostjale piisava kindluse, et kaup ei ole vääramatul jõu tõttu kahjustada saanud. Ainus olukord, kus nimetatud sättel oleks autori arvates mõistlik rakendusala on olukord, kus ostjale läheb juhusliku hävinemise ja kahjustumise riisiko üle tagasiulatuvalt, näiteks vedamise puhul. Teiste VÕS §-s 105 sätestatud õiguskaitsevahendite puhul on vabandatava lepingu rikkumise puhul nende rakendamine õigustatud, kuna lepingu täitmine on objektiivselt võimatu, kuid hinna alandamisega ja viivisega seonduv vajaks autori arvates veel sügavamalt analüüsi. Selle küsimuse pikem analüüs väljuks aga juba uurimustöö püstitatud põhiprobleemide alt. Hetkel ei ole ka kohtupraktikas VÕS § 105 baasil lahendeid tehtud, kuid varem või hiljem Eesti kohtupraktikas VÕS § 105 seonduvaga kindlasti tegeletakse. Kuniks nimetatud sätte praktikas probleeme ei ole tekitanud, puudub otsene vajadus seaduse muutmiseks.

Vastutuse puhul on teiseks peamiseks paragrahviks võlaõigusseaduses § 106. Nimetatud sättel on mitmeid nõrkusi, mis võivad selle rakendamise täht-täheisel lugemisel problemaatiliseks muuta. VÕS § 106 näib sätestavat, et pooled võivad vastutuse piirata või välistada. Kuid mida mõeldakse piiramise ja välistamise all VÕS § 106 lõikes 1. Näiteks kui lepingupooled sätestavad lepingus, et müüja ei vastuta selle lepingu rikkumise eest või vastutab ainult tahtliku rikkumise ees, siis mida see tähendab. Probleem on selles, mida me sellises kokkuleppes vastutuse all mõistame. Taaskord kerkib üles vastutuse mõiste mitmetimõistetavuse problemaatika. Seega asub autor VÕS §-i 106 tõlgendama. Autori arvates on ebamõistlik ja probleeme tekitav sätestada lepingus selliseid üldised abstraktsed piirangud vastutusele nagu eelnevalt toodud näites. Juhul kui lepingupooled soovivad lepingus kasutada vastutust piiravaid kokkuleppeid, tuleks piirangud iga õiguskaitsevahendi puhul eraldi täpselt lahti kirjutada.

VÕS § 106 puhul tekib küsimus, kas selle sätte järgi saab välistada kõik või ainult mõne õiguskaitsevahendi. Võlaõigusseaduse kommentaarides esineb selle küsimuse osas seisukoht, et võlgniku suhtes ei saa rikkumise tõttu rakendada mingeid õiguskaitsevahendeid, kuid

selline kokkulepe võib olla lubatud ainult piiratud¹⁸⁸. Autori arvates peaks lubatud olema mõne õiguskaitsevahendi välistamine, jättes alles mõne teise. Näiteks võiks müügilepingus välistada hinna alandamise. Probleem tekiks aga siis, kui nii hinna alandamine kui kahju hüvitamine välistada. Kogu vastutuse välistamist ei luba ka seadus (VÕS § 106 lg 2).

VÕS 106 lg 2 ei luba vastutust välistada tahtluse puhul. Seega ei ole mõistlik lepingus üldsõnalisi piiranguid kokku leppida. Näiteks kui lepingus sätestada, et müüja ei vastuta kohustuse rikkumise eest, siis tekib küsimus, kas selline klausel on üldse tühine või saab seda tõlgendada nii, et see on kehtetu ainult tahtluse korral. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on siinkohal konstateerinud, et poolte kokkulepe, mis välistab täielikult ostja õigused puuduste ilmnemise korral, kui neist ei teavitata müüjat lühikese aja jooksul pärast kauba vastuvastuvõtmist, sõltumata puuduste iseloomust, võib olla vastuolus VÕS § 106 lg-ga 2 ja seega tühine¹⁸⁹.

Kokkuvõttes on väga oluline võlaõigusseaduse § 106 puhul silmas pidada, kuidas vastutust välistavaid sätteid lepingusse kirja panna. Lisaks üldosas sätestatud tuleks vastutuse piiramise osas kokkulepete sõlmimisel silmas pidada ennekõike eriosas toodud sätteid, kuna lisaks VÕS §-le 106 on mitmetes olulistes sätetes keelatud välistada või piirata näiteks vastutust kohustuse rikkumise eest tarbija suhtes. See kehtib näiteks VÕS § 237 lg 1 järgi tarbijale müügi ja § 657 lg 1 järgi tarbijatöövõtu puhul¹⁹⁰.

Mitmete riikide õigussüsteemides on levinud ka müüja vastutuse välistamiseks asja müümisel „nii nagu see on“ klausel ehk kõigi puudustega toimub müük kvaliteeti piiraval tingimusel, so ilma mingitele näitajatele vastavust garanteerimata. Sellisel viisil müüki lubav klausel sisaldus expressis verbis ka võlaõigusseaduse eelnõus, kuid on vastuvõetud seaduse redaktsioonist välja jäetud¹⁹¹. Erinevalt kehtivast võlaõiguse regulatsioonist on sellekohased sätted toodud sisse näiteks Soome SGA artiklis 19¹⁹² ja CPA V peatüki artiklis 14¹⁹³. Autori arvates oleks selline klausli olemasolu ostja õigusi ebamääraselt piirav, kuna tegemist oleks sellisel juhul põhimõtteliselt kokkuleppega vastutuse täieliku välistamise kohta, välja arvatud seaduse otseselt välja toodud nõuete osas, millele lepingu ese peab siiski vastama. Kui sellise

¹⁸⁸P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Op.cit., lk 338.

¹⁸⁹3-2-1-50-06 - RT III 2006, 24, 222.

¹⁹⁰P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Op.cit., lk 339.

¹⁹¹M. Kingisepp (viide 106), lk 29-31.

¹⁹²Sales of Goods Act (355/1987). Op.cit.

¹⁹³Consumer Protection Act 38/1987.

regulatsiooni sisseviimist kunagi peaks kaalutama, tuleks põhjalikult analüüsida, kuidas selline piirang mõjutab ostja õigusi, ennekõike just sellest aspektist, kas sellise klausli olemasolu võtab ostjalt õiguse kasutada kõiki õiguskaitsevahendeid müüja suhtes ning millistel juhtudel seda on mõistlik välistada ja millistel mitte.

Hinna alandamise nõude piiritlemisega seondub ka küsimus praktikas sellest, et kui hinna alandamist saab peamiselt nõuda puudusega kauba puhul, siis mis saab olukorras, kus kaupluses on allahindlus. Üldjuhul ei ole sellistel allahindlustel müüdaval kaubal mingeid puudusi, vaid kauplused püüavad uue hooaja alguses vabaneda eelmise hooaja kaubast ning vähendada oma finantsilist kahju. Tihti on kauplustes allahinnatud kauba kohta üleval teave ostjale, et allahinnatud kaupa ümber ei vahetata. TKS § 11 sätestab lõige 4 sätestab, et puudusega või kasutatud kaup eraldatakse uuest ja nõuetekohasest kaubast ning sellise kauba müügikohas pannakse välja asjakohane teave. Kauba hinna alandamise kohta esitatud teavet ei loeta teabeks kauba puuduse kohta. Eelnimetatud sättest tulenevalt on tegemist antud olukorra puhul nõuetekohase kaubaga, millele on seatud vastutust välistav piirang. Ka siinkohal peaks autori arvates jääma kehtima reegel, et kõiki õiguskaitsevahendeid sellise kauba puhul välistada ei tohiks. Juhul, kui ostjalt on võetud nn vaikiva kokkuleppe alusel võimalus nõuda lepingu eseme ümbervahetamist või parandamist, peaksid talle siiski säilima võimalused nõuda kahju hüvitamist, hinna alandamist või siis müügilepingu regulatsioonist tulenevalt puuduste kõrvaldamiseks tehtud kulutuste hüvitamist (VÕS § 222 lg 5).

2.4. Hinnang Eesti õigusele

Nagu eelnevast käsitlusest nähtub, ei erine võlaõigusseaduse hinna alandamise eelduste regulatsioon oluliselt ei Soome, CISG-i, PICC-i ega PECL-i käsitlusest. Võlaõigusseaduse järgi on hinna alandamise eeldusteks tasulise vastastikuse lepingu olemasolu ning selle lepingu rikkumine. Selliste hinna alandamise eelduste esinemine ei ole Eestis uus, vaid vastastikune tasuline leping ning selle rikkumine olid hinna alandamise eelduseks ka juba tsiviilseadustiku eelnõus, VNFSV ja ENSV tsiviilkoodeksites.

Tasulise vastastikuse lepingu regulatsioon võlaõigusseaduses on lühike ja konkreetne ning autori arvates võib sellekohast regulatsiooni pidada optimaalseks. Oluliselt rohkem tähelepanu on võlaõigusseaduses pööratud lepingu rikkumise teemale. Konkreetselt lepingu rikkumist võlaõigusseadus välja ei too, kuid lepingu rikkumise saab sisustada läbi kohustuse rikkumise mõiste, mis hõlmab terve VÕS 5. peatüki. VÕS § 100 järgi on kohustuse rikkumiseks võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine. Seega on lepingu rikkumine lepingust tuleneva kohustuse rikkumine. Erinevalt Soome müügilepingu regulatsioonist on võlaõigusseaduse plussiks kindlasti leaaldefiniitsioonide sisse toomine seaduse teksti. Sarnaselt võlaõigusseadusele esinevad kohustuse rikkumise mõiste definitsioonid ka PICC-is (art 7.1.1.) ja PECL-is (art 8:101).

Lepingust tuleneva kohustuse rikkumise tagajärjel tekib kahjustunud lepingupoolel lepingut rikkunud lepingupoole suhtes õigus kasutada võlaõigusseadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid (VÕS § 101). Võlaõigusseaduses on jäänud reguleerimata aga küsimus, kas kahjustunud lepingupoolele on lepingust tuleneva kohustuse rikkumise korral õigus ka tugineda tsiviilseadustiku üldosa seaduses sätestatud eksimuse regulatsioonile. Kuigi praktikas kasutavad kahjustunud lepingupoolel tavaliselt võlaõiguslikke õiguskaitsevahendeid võiks autori arvates siiski PICC-i artikli 3.7. eeskujul täiendada VÕS §-i 101 lõikega 4, mis annaks võlaõiguslikele õiguskaitsevahenditele nõu eelise TsÜS-i regulatsiooni ees. Selline ettepanek on põhjendatud ennekõike kahel viisil. Esiteks annavad võlaõiguslikud õiguskaitsevahendid kahjustunud lepingupoolele rohkem võimalusi õiguste kaitseks lepingu rikkumise korral ning teiseks on võlaõigusseadus tsiviilseadustiku üldosa seaduse suhtes eriseadus.

Kui PECL, PICC, CISG ja Soome SGA ning CPA käsitlevad peamiselt müügilepingu regulatsiooni ning hinna alandamise võimalust müügilepingute puhul, siis võlaõigusseaduses on hinna alandamine toodud üldiselt kohaldatavate õiguskaitsevahendite loetellu üldosas. Ka ECC väljatöötatavas tekstis kehtib õiguskaitsevahendite osas sama süsteem kui PECL-is¹⁹⁴, hõlmates sealhulgas ka hinna alandamise regulatsiooni. Tulenevalt VÕS § 101 lg 1 punktist 3, §-ist 112, 116 lõigetest 1 ja 6 saab hinda alandada vaid lepingute korral. Erisätted hinna alandamise osas on toodud vaid müügilepingu, üürilepingu ja töövõtulepingu juures. Seega ei ole võlaõigusseaduse regulatsioonis päris selge, kas hinna alandamine on praktikas kohaldatav ka teiste tasuliste vastastikuste lepingute korral ning kuivõrd hinna alandamise toomine üldosa regulatsiooni ennast õigustab. Liisingulepingu ning käsunduslepingu analüüsi baasil leiab autor, et hinna alandamine peaks olema kohaldatav kõigi selliste vastastikuste tasuliste lepingute puhul, kus on võimalik kindlaks määrata kohase ja mittekohase täitmise väärtused. Võlaõigusseaduse oluliseks puuduseks siinjuures peab autor asjaolu, et seaduse rakendajatele võib jääda ebaselgeks, millistest normidest hinna alandamise korral teiste vastastikuste tasuliste lepingute rikkumise puhul lähtuda, kuna eriosas puuduvad viitavad normid näiteks müügilepingu regulatsioonile, kus sätestatakse peamised nõuded asjale, mille mittenõuetekohasus võib olla aluseks hinna alandamise kohaldamisel. Seega ei ole paljude eriosas sisalduvate lepingute puhul nende hinna alandamise õigus siiski piisavalt väljendatud. Kuigi hetkel veel sellel teemal kohtupraktikas probleeme pole tekkinud, võiks autori arvates kaaluda seaduse täiendamist uurimustöö alapeatükis 2.1.3. sätestatud viisil¹⁹⁵.

Tuleb tõdeda, et võlaõigusseaduses ei ole päris selge, millise kohustuse rikkumise puhul saab hinda alandada. Võlaõigusseadus loeb kohustuse rikkumiseks nii kohustuse täitmata jätmise kui ka mittenõuetekohase täitmise, sealhulgas täitmisega viivitamine. Seega saab seaduse tekstist välja lugeda, et hinda saab alandada ka täitmisega viivitamise korral. Ka PECL-i puudutavas õiguslases kirjanduses väidetakse, et PECL artikkel 9:401 (hinna alandamine) saab kohaldada mittenõuetekohasuse korral, mis seisneb kas kvaliteedis, kvantiteedis, täitmise ajas või muus¹⁹⁶. Ometigi väidetakse Eesti erialakirjanduses, et hinna alandamine on võimalik vaid puudusega asja vastuvõtmise korral. Autor ei nõustu täielikult sellise käsitlusega ning oma seisukoha põhjendamiseks tõi alapeatükis 2.2.1 välja näite, mille puhul peaks hinna alandamine olema võimalik ka täitmisega viivitamisel¹⁹⁷. Kuna aga enamuses käsitletavates

¹⁹⁴Prof. M.Barendrecht, Prof. C.Jansen, Prof. M.Loos Dr. Dr. A. Pinna jt. (koost). Op.cit., p 134.

¹⁹⁵Supra, lk 28.

¹⁹⁶O.Lando, H.Beale. (viide 46), p 430.

¹⁹⁷Supra, lk 31.

õigusaktides ja erialakirjanduses on hinna alandamise aluseks siiski puudusega asja vastuvõtmine, keskendus autor sellele käsitlesele.

Võlaõigusseaduses on peamised tingimused lepingu kohaseks täitmiseks ehk asja lepingutingimustele vastavuse osas sätestatud müügilepingu regulatsiooni juures võlaõigusseaduse eriosas. Võrreldes mudelseadustega ja Soome müügilepingute regulatsiooniga, on võlaõigusseaduse puhul eeliseks kindlasti see, et asja kohta käivad nõuded on koondatud kõik ühte kohta. Põhilised nõuded lepingu esemele sisalduvad VÕS §-s 217. Ainus probleem, millele autor siinjuures tähelepanu pöörab, on eelnevalt nimetatud nn seaduse riskasutamine¹⁹⁸.

Alapeatüki 2.2. põhjal võib asuda seisukohale, et mittenõuetekohase täitmise regulatsioon võlaõigusseaduses vastab üldjoontes mudelseadustele, Soome müügilepingu regulatsioonile ning EL direktiivile 1999/44/EÜ.

Sarnaselt teiste õigussüsteemidega ei ole ka Eestis hinna alandamise õigus piiramatu. Nii ei või seaduses sätestatud juhtudel kasutada võlaõiguslikke õiguskaitsevahendeid, sealhulgas hinna alandamist, kui ostja teadis lepingu esemel lasuvatest puudustest või oleks pidanud neist teadma (VÕS § 218 lg 4) või kui ostja, kes tegutseb oma majandus- ja kutsetegevuse käigus, jätab täitmata VÕS § 220 tuleneva teatamiskohustuse. Lisaks sellele on konkreetselt hinna alandamise puhul kehtestatud piirangud VÕS §-s 224.

Lepinguvabaduse põhimõttest tulenevalt on lepingupooltel võimalik lisaks seadusest otseselt tulenevatele piirangutele ka lepingus õiguskaitsevahendite kohaldamise kohta kokkuleppeid sõlmida. Kokkuleppevabadus hinna alandamise ja ka teiste õiguskaitsevahendite kasutamise õiguse välistamisel on nii teoorias kui ka kohtupraktikas senini suures osas läbi töötamata. Kuigi VÕS § 105 ja 106 sätestavad reeglid õiguskaitsevahendite kasutamise osas piirangute seadmiseks, vajab nende sätete praktilise kasutatavuse selgitamine ja normide tõlgendamine veel aega. Vaidlusi võib tekitada vastutuse mõiste erinev sisustamine võlaõigusseaduse üldosas ja eriosas ja kas sellest tulenevalt kohaldub VÕS § 105 müügilepingu korral, kui VÕS § 218 näeb ette piirangud müüja vastutusele.

Omaette raskuspunktiks võlaõigusseaduses on ka VÕS § 106 alusel sõlmitavad vastutust

¹⁹⁸Supra, lk 30.

välitavad kokkulepped. Võlaõigusseadus seab vastutuse välistamise kokkulepetele teatavad piirangud. Näiteks ei või vastutust täielikult välistada tahtliku kohustuse rikkumise puhuks. Samas jääb aga lahtiseks küsimus, mis saab juhul, kui seda siiski tehakse. Kas siis sellisel juhul on kogu vastutuse piiramise kokkulepe tühine või loetakse kokkulepe tühiseks ainult tahtliku rikkumise korral. Regulatsiooni tõlgendamisel ei leia abi ka ECC regulatsioonist, kuna viimane puudutab vastutuse piiramist vaid kahju hüvitamise osas. Nimelt sätestab ECC PEL SC artikkel 3:112 näiteks, et juhul, kui leping on sõlmitud kahe lepingupoole vahel, kes tegutsevad oma majandus- ja kutsetegevuse käigus, loetakse tingimus, mis piirab kahjustunud lepingupoole vastutust, õiglaseks ja mõistlikuks ECC PEL SC artikkel 1:114 lõike 2¹⁹⁹ mõttes, välja arvatud juhul, kui kahju tekkis lepingut rikkunud poole (sealhulgas ka isikud, kelle tegutsemine loetakse lepingupoole tegutsemiseks) tahtliku või raske hooletuse tõttu²⁰⁰. PECL artikkel 8:109 sätestab samuti piirangute seadmise võimaluse, mille kohaselt õiguskaitsevahendeid kohustruse rikkumise korral võib lepingus välistada või nende kasutamist piirata, välja arvatud juhul, kui see on vastuolus hea usu või õiglase kaubandusega²⁰¹. Ka nimetatud sättest ei leia kindlat tuge VÕS § 106 tõlgendamisel. Autor on seisukohal, et peamine säte, millest nimetatud paragrahvi tõlgendamisel peaks lähtuma, on VÕS § 29 lg 8, millest tulenevalt peaks eelnimetatud kokkulepet tõlgendama selliselt, et see jääks kehtima võimalikult suures mahus. Seega oleks absoluutse vastutuse piirang tühine vaid sellises osas, milles seadus selle otseselt välistab, näiteks tahtluse puhul VÕS § 106 lg 2.

Autori soovitus siinkohal eelpool käsitletud probleemide vältimiseks on lepingus alati kokku leppida iga õiguskaitsevahendi osas eraldi, kas ja mis tingimustel on teatava õiguskaitsevahendi kasutamine välistatud. Vastutust välistavad kokkulepped peavad seaduse kohaselt olema mõistlikud, seega võib autori arvates näiteks müügilepingu puhul välistada kahju hüvitamise, säilitades sealjuures ostjale õiguse hinda alandada.

¹⁹⁹ECC (PEL SC) artikkel 1:114 lg 2: Teenuse osutaja vastutust lepingust tuleneva kohustuse rikkumisel tekkinud kahju hüvitamise osas võib piirata, välja arvatud surma ja tervisekahjustuste tekitamisel, juhul, kui lepingu sõlmimise hetkel võis sellise tingimuse asjaolusid arvesse võttes lugeda õiglaseks ja mõistlikuks, va kui peatükis 2 kuni 7 on sätestatud teisiti.

²⁰⁰Prof. M.Barendrecht, Prof. C.Jansen, Prof. M.Loos Dr. Dr. A. Pinna jt. (koost). Op.cit., p 487.

²⁰¹ The Principles of European Contract Law (viide 7).

3 Hinna alandamise kord ja tagajärjed

3.1 Avalduse esitamine, vorm ja tähtaeg

3.1.1. Avalduse esitamine

Enne võlaõigusseaduse jõustumist toimus hinna alandamise nõudmine sarnaselt teiste kohustuse rikkumisest tulenevate nõuetega, hagi esitamisega kohtusse. Nii näiteks sätestas TsS § 1493 lõige 2, et kõigil teistel juhtudel on omandajal õigus hageda omal valikul kas lepingu tühistamist või asja hinna alandamist²⁰². Ka ENSV tsiviilkoodeksi ja VNFSV tsiviilkoodeksile regulatsiooni järgi sai hinda alandada hagi esitamisega kohtusse (VNFSV TsK § 196 lg 2 ja ENSV TsK § 254 lg 1).

Võlaõiguse regulatsioonis toimub, erinevalt varem kehtinust, hinna alandamine avalduse esitamisega teisele lepingupoolele. Hinna alandamise puhul on tegemist nn kujundusõigusega ning hinna alandamist saab kasutada ainult seaduses sätestatud juhtudel. Hinna alandamine kui õiguskaitsevahend on reguleeritud kui kujundusõigus, mis on juriidiliselt toimiv ainult juhul, kui lepingupool, kellele on vastavasisuline tahteavaldus esitatud, nõustub teise lepingupoole nõudega alandada hinda. Nagu eelnevalt juba mainitud, oli tsiviilseadustiku eelnõu ja nii VNFSV kui ka ENSV tsiviilkoodeksi järgi hinna alandamise nõude õigustatuse üle otsustajaks kohustuslikus korras kohus. Juhul, kui nõude saanud lepingupool ei nõustu hinna alandamisega, ei ole tahte väljendamine võlaõigusseaduse järgi piisavaks põhjuseks hinna alandamiseks. Sellisel juhul peab lepingupool, kes soovib hinda alandada, pöörduma kohtusse, et viimane otsustaks, kas hinna alandamine on põhjendatud. Ette rutates tõdeb autor, et kuigi võlaõigusseaduses sätestatud korra kohaselt toimub hinna alandamine avalduse esitamisega teisele lepingupoolele, ei välista see avalduse tegemist kohtumenetluse käigus st hagi sisalduv taotluse loetakse hinna alandamise avalduseks. Sellist seisukohta on toetanud Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium, leides, et hinna alandamise avalduse võib teha ka kohtumenetluse kestel kuni kohtuvaidluse esimese astme kohtus²⁰³.

Hinna alandamise avalduse ning hagi esitamisega kohtusse kerkib üles mitmeid probleeme. Esiteks tuleb silmas pidada, et võlaõigusseaduse § 101 ei ole alus hinna alandamiseks.

²⁰²Tsiviilseadustik. Op.cit., lk 179.

²⁰³3-2-1-44-04 - RT III 2004, 11, 140.

Tegemist on illustratiivse loeteluga, kus ei sisaldu tingimusi nõude esitamiseks. Seega peab nõude aluseks olema mõni järgnev paragrahv, näiteks VÕS § 112 hinna alandamise korral. Ometigi on Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium VÕS § 101 puhul sedastanud, et kui võlgnik jätab võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata, on ta kohustust rikkunud (VÕS § 100) ning võlausaldajal on õigus VÕS § 101 lg 1 alusel nõuda kohustuse täitmist²⁰⁴. Autor ei ole sellekohase Eesti Vabariigi Riigikohtu seisukohaga nõus, kuna kahjustunud lepingupool ei saa rajada oma nõudeid VÕS §-le 101, vaid nõude aluseks oleks eelnimetatud juhtumi puhul pidanud olema VÕS § 108. Seega on autor seisukohal, et nimetatud lahend tekitab seaduse rakendajates pigem segadust ja loob nõuete esitamisest ebaõige kujutluse.

Probleeme õiguskaitsevahendite rakendamisel tekitab ka olukord, et õiguskaitsevahendid jagunevad võlaõigusseaduse järgi kaheks: on nõuded ja kujundusõigused. Siiani ei ole aga sellist jaotust päris omaks võetud. Siiani valitseb seisukoht, et oma kujundusõiguste maksma panemiseks tuleb pöörduda kohtusse.

Nagu eelnevalt juba lühidalt käsitletud, toimub hinna alandamine üldjuhul hinda alandada sooviva lepingupoole vastava tahteavalduse tegemisega teisele lepingupoolele, seega mitte kohtuotsusega ega muul sanktsioneeritud viisil²⁰⁵. See ei tähenda aga, et kohtumenetluse käigus üldse hinna alandamist toimuda ei võiks. Lisaks kohase ja mittekohase väärtuse hindamisele kohtu poolt saab ka hinna alandamise tahet väljendada kohtumenetluse käigus. Erinevalt aga tsiviilseadustiku eelnõust ja ENSV tsiviilkoodeksist ei ole kohtu kaudu hinna alandamise nõudmine enam kohustus ning arvestades kohtumenetluse pikkusi, on autor seisukohal, et kahjustunud lepingupoolel on alati mõistlik enne esitada avaldus lepingut rikkunud poolele ning juhul kui kokkuleppele ei jõuta, alles siis pöörduda hagiga kohtusse.

Kohtud on nentunud, et hagi on avaldus teisele poolele²⁰⁶. Autor ei väida, et hagiavaldus ei ole avaldus, kuid arvab, et selline kohtupoolne seisukoht on tingitud pigem sellest, et ei nõuete tähtsajad ei läheks üle ning kohus on sellisel seisukohal ainult seetõttu, et leevendada üleminekut ühelt menetluselt teisele. Autor näeb siinkohal probleemi selles, et Eesti Vabariigi Riigikohus loob ka Eestis teatavatel juhtudel õigust, seda juhul kui norm on puudulik, ühekülgne, vastuoluline, nii et tema ühetaolisel kohaldamisel on raskused ja ebaühtlus²⁰⁷.

²⁰⁴3-2-1-20-06 - RT III 2006, 15, 138.

²⁰⁵ Võlaõigusseaduse eelnõu seletuskiri.

²⁰⁶3-2-1-41-04 - RT III 2004, 10, 120.

²⁰⁷R. Maruste. Kohtupretsedendist. Juridica 5, 1994, lk 117

Seega võtavad lepingupooled võlaõiguse sätete ebaselguse korral tõlgendamisel abiks Eesti Vabariigi Riigikohtu otsused ning teevad selle baasil järelduse, et ka edaspidi võib hinna alandamise ja taganemise nõude esitada kohtu kaudu, kus kohus loeb esitatud hagi hinna alandamise avalduseks, kuigi seadus sätestab otseselt, et hinna alandamine toimub avalduse esitamisega teisele poolele.

Hagid, milles palutakse tuvastada ostja õigust hinna alandamisele, ei vaja autori arvates õiguskaitset ning sellel ajal kui lepingupooled sellise vaidlusega kohtus on, võib tähtaeg, mille jooksul reaalselt saaks midagi ette võtta, juba aeguda. Seadus ei näe ette, et õiguskaitsevahendite kasutamise tähtajad kohtumenetluse ajaks peatuksid. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on tühistamisavalduse puhul sedastanud, et juhul kui TsÜS §-s 99 sätestatud tehingu tühistamise tähtajad võivad olla möödunud kohtu tegevuse tulemusel, saab lepingupoole hagiavalduse lugeda tehingu tühistamisavalduseks alates hetkest, mil see jõudis teise pooleni²⁰⁸. Autor on seisukohal, et nimetatud lahendi puhul võiks olla tegemist pigem erandliku seisukohaga, kuna antud juhul möödusid tähtajad kohtu tegevuse tulemusel, mitte seetõttu, et pooled valisid nn vale menetlusviisi.

Autori arvates on hinna alandamise avalduse esitamise loogika tulenevalt võlaõigusseadusest selline, et kahjustunud lepingupoolel on kohustus esitada hinna alandamise avaldus eelnevalt lepingut rikkunud poolele. Sellise avalduse kohtu kaudu esitamine oleks sisuliselt kahjustunud lepingupoole hinna alandamise õiguse tunnustamise nõue, milleks ei esine praktilist vajadust, kuna selline õigus on kahjustunud lepingupoolele juba seadusega antud (VÕS § 112 lg 2). Juhul, kui lepingut rikkunud pool ei nõustu hinna alandamise avalduses sisalduvaga, alles sellisel juhul võiks kahjustunud lepingupoolel olla õigus pöörduda kohtusse, et kohus saaks hinna alandamist juba sisuliselt analüüsida. Lisaks eelnimetatud põhjendusele on hinna alandamise avalduse kohtupoolne menetlemine ajaliselt ning finantsiliselt kulukas ning jääb ebaselgeks, millist eesmärki tagaks sellise avalduse kohtu kaudu esitamine, kui kostja hagiavalduse kättesaamise korral seda kohe tunnistab. Viimasel juhul jäävad lisaks ajalisele kaole, tulenevalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku²⁰⁹ § 168 lõikest 6 hinna alandamist nõudva lepingupoole kanda ka menetluskulud.

Eelneva analüüsi puhul saab hinna alandamise avalduse korral lähtuda Eesti Vabariigi

²⁰⁸3-2-1-41-04 - RT III 2004, 10, 120.

²⁰⁹Tsiviilkohtumenetluse seadustik. 20. aprill 2005. - RT I 2005, 26, 197; 2007, 12, 66.

Riigikohtu praktikast ülesütlemisavalduse kohta. Nimelt on Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium võtnud üürilepingu ülesütlemise avalduse koha pealt seisukoha, et lepingu ülesütlemine on ühepoolne, vastuvõtmist vajav tahteavaldus, mis lõpetab tulevikku suunatult kehtiv üürisuhe. Üürilepingu ülesütlemisavaldus on tahteavaldus, millega soovitakse lõpetada kehtiv üürisuhe. Kindlale isikule suunatud tahteavaldus tuleb TsÜS § 69 lg 1 kohaselt tahteavalduse tegija poolt väljendada ja see muutub kehtivaks kättesaamisega. Sama paragrahvi lõike 2 järgi on tahteavaldus kätte saadud, kui see on tahteavalduse saajale isiklikult teatavaks tehtud. Ringkonnakohus tuvastas, et üürilepingu erakorralise ülesütlemise teate sai kostja kohtu poolt saadetuna koos hagimaterjalidega. Kuna üürilepingu lõppemine kuulub selles asjas hagi alusesse ja kohtud on tuvastanud, et hagi esitamise ajal ei olnud kostja üürilepingu ülesütlemise teadet saanud, siis ei olnud hageja üürilepingut kehtivalt üles öelnud. Seega ei ole kostjalt eluruumi väljanõudmiseks õiguslikku alust²¹⁰. Autori arvates saab hinna alandamise avalduse korral lähtuda samast loogikast kui ülesütlemisavalduse korral. Autori arvates ei tohiks hagiavaldust tõlgendada kui hinna alandamise avaldust. Autor rõhutab veelkord, et lepingupooltel ei ole otstarbekas pöörduda kohtusse hinna alandamise avalduse nõ tunnustamiseks. Selleks, et eelnimetatud probleemi lahendada, tuleks autori arvates, kujundada kas kohtupraktika, mis saadab tagasi hinna alandamise avalduse juhul, kui see esitatakse esmakordselt läbi kohtumenetluse, või sõnastada ümber VÕS § 112 lõige 2 tekst, selliselt, et kahjustunud lepingupoolele oleks selge, et avalduse esitamine toimub kohustuslikus korras otse teisele lepingupoolele. Näiteks võiks kaaluda VÕS § 112 lõike 2 esimese lause ümbersõnastamist järgmiselt: „Hinna alandamine toimub enne tsiviilkohtule hagi esitamist avalduse tegemisega teisele lepingupoolele“. Viimasel juhul jääks juba kohtu pädevusse selliste hinna alandamise avalduste kohtule esitamise analüüs, kus avalduse toimetamine lepingut rikkunud poolele, kahjustunud lepingupoolest sõltumatutel asjaoludel, ei ole õnnestunud. Samas on autor aga seisukohal, et sellekohane regulatsiooni täiendamine oleks seadusandluse seisukohast ebaotstarbekas kuna avalduse esitamise all mõeldakse kohtuväliseid avaldusi. Seega tuleks seaduse rakendajate arusaamu hinna alandamise avalduse esitamisest kujundada läbi kohtupraktikale.

Kohustus teha hinna alandamise avaldus teisele lepingupoolele tuleneb VÕS § 112 lõikest 2. Kui lepingus on ühel või teisel poolel mitu isikut, tuleb hinna alandamise avaldus teha kõigi poolt ühiselt ja kõigi suhtes ühiselt (VÕS § 112 lg 2). Hinna alandamise õiguse lõppemine

²¹⁰3-2-1-146-04 - RT III 2005, 2, 16.

ühe jaoks laieneb ka teistele lepingulises suhtes osalejatele²¹¹. Hinna alandamise õigus kehtib poolte suhtes ühiselt vastavalt VÕS § 72. Seega võivad võlausaldajad hinda alandada ainult ühiselt²¹².

3.1.2 Avalduse vorm ja sisu

Kujundusõigused nagu hinna alandamine tuleb maksuma panna tahteavaldusega teisele lepingupoolele. Tahteavaldusele seadus kindlat vormi ette ei näe. Oluline on siinkohal silmas pidada, et avalduse esitamist teisele lepingupoolele peab tõendama tahteavalduse tegija. Kättesaamine ei pea olema absoluutne, piisab tõendamisest, et avaldus on viidud teisele poolele (TsÜS § 69 lg 3). TsÜS § 70 kohaldub autori arvates vaid puudustest teatamise korral, kuna sellisel juhul teatab lepingupool teise lepingupoole kohustuse rikkumisest. Hinna alandamise avaldusele TsÜS § 70 kohalduma ei peaks, kuna tegu on juba kohustuse rikkumisest tuleneva nõudega, mitte kohustuse rikkumise faktist teavitamisega.

Hinna alandamise avalduse vormi osas tuleks üldjuhul kohaldada TsÜS-ist tulenevaid üldreegleid, täpsemalt tulenevalt TsÜS § 77 lg-st 1 võib hinna alandamise avalduse teha mis tahes vormis²¹³. Sellist seisukohta on toetanud ka Tartu Ringkonnakohus sedastades, et asja lahendamise seisukohalt ei oma tähtsust see, kas lepingupool nimetab kirju pretensioonideks või kahju hüvitamise nõueteks, kuna sisuliselt on tegemist asjade ostuhinna alandamise nõudega ning lepingu rikkumisest tuleneva kahju hüvitamise nõudega²¹⁴. Autor on seisukohal, et kohtu poolt väljendatud seisukoht ei ole kohaldatav kõikidele juhtudele, kuna hinna alandamise avalduse puhul on ühe võimaliku tõlgenduse kohaselt tegemist lepingu ühepoolse muutmisega, mistõttu tuleks avalduse esitamisel järgida võlaõigusseaduse § 13, kinnisasjade võõrandamise korral aga asjaõigusseaduse §-i 119²¹⁵. Seega tuleks autori arvates lähtuda eeldusest, et hinna alandamise avalduse puhul on tegemist lepingu ühepoolse muutmisega. Juhul, kui lepingule on seadusega ette nähtud kindel vorminõue, näiteks kinnisasjade võõrandamise korral, tuleks hinna alandamise avaldus teha samas vormis, kui leping on sõlmitud. Hind on üks peamisi tingimusi võõrandamislepingus ning hinna alandamise avalduse esitamisel ja selle aktsepteerimisel lepingut rikkunud poole poolt, leiab aset lepingu

²¹¹ I. Kull, M. Käerdi, V.Kõve. Op.cit., lk 245.

²¹² H.Juhasoo, K.Kaus, I.Kull jt. Op.cit., lk 117.

²¹³ 3-2-1-59-06 - RT III 2006, 25, 229.

²¹⁴ 2-2-273/2003

²¹⁵ Asjaõigusseadus. 9.juuni 1993. - [RT I 1993, 39, 590; 2007, 24, 128.](#)

tingimuse muutmine. Seaduses ettenähtud lepingu kohustuslik vorm laieneb ka lepingu muutmisele ja lõpetamisele²¹⁶. Samasugune seisukoht tuleb välja ka võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandest²¹⁷. Ka TsÜS § 77 lõike 3 esimene lause sätestab, et seadusega ettenähtud vormis tehtud tehingut saab muuta üksnes samas vormis, milles tehing on tehtud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Samas on kohus leidnud lepingu ülesütlemise avalduse puhul, millele samuti ei ole võlaõigusseaduse üldosas vorminõudeid ette nähtud (küll aga eriosa sätetes, näiteks VÕS § 325 lg 5), et kuna ülesütlemine on vastuvõtmist vajav tahteavaldus, kohalduvad tsiviilseadustiku üldosa seaduse üldised nõuded tahteavaldustele (TsÜS § 67 jj) (vt nt Riigikohtu 20. detsembri 2004. a otsuse tsiviilasjas nr [3-2-1-146-04](#) (RT III 2005, 2, 16) p-i 19 ja 23. veebruari 2006. a otsuse tsiviilasjas nr [3-2-1-3-06](#) (RT III 2006, 8, 74) p-i 12). Võlaõigusseaduse § 195 lg-s 1 ei ole ülesütlemisavaldusele ette nähtud vorminõuet, s.t võimalik on seega ka nt järelduslik ülesütlemine TsÜS § 68 lg 3 järgi kaudse tahteavaldusena²¹⁸. Kohaldades analoogiat nimetatud lahendis toodud seisukohaga, võiks järeldada, et ka hinna alandamise avalduse võib teha kaudse tahteavaldusena, näiteks jätab ostja osa ostuhinnast tasumata ja loeb seda hinna alandamise avalduseks. Selline tõlgendus on praktikas suhtelistelt sagedane ning teoorias peaks olema eelnimetatud lahend kohaldatav ka hinna alandamise avalduse kohta. Selline tõlgendus teeb aga seaduse rakendamise komplitseeritumaks, kui ta on tõlgenduste kohaselt, et hinna alandamise avaldusele peaks kehtima samad vorminõuded kui lepingule. Näiteks olukorras, kus ostja jätab osa hinnast müüjale tasumata, väljendades sellega kaudselt tahteavaldust hinna alandamiseks, esineb oht, et müüja võib sellist hinna tasumata jätmist tõlgendada ka kui ostjapoolset lepingu rikkumist ning kasutada ostja vastu võlaõigusseadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid. Kindlasti saab osalise hinna tasumata jätmise autori arvates tõlgendada hinna alandamise avalduseks olukorras, kus ostja on müüjat eelnevalt lepingu esemel esinevatest puudustest teavitanud.

Kohaldades veelkord analoogiat lepingu ülesütlemise avaldusega, kuna nii hinna alandamise kui lepingu ülesütlemise puhul on tegemist kujundusõigusega, võiks Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi lahendist lähtudes väita ka, et hinna alandamise avalduse puhul on tegemist ühepoolse tehinguga vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 67 lg 1 teisele

²¹⁶H.Juhasoo, K.Kaus, I.Kull jt. Op.cit., lk 53.

²¹⁷P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Käerdi. Op.cit., lk 373.

²¹⁸3-2-1-29-06 - RT III 2006, 15, 143.

lausele²¹⁹. Sellisel juhul saaks hinna alandamise avalduse esitada teisele lepingupoolele ükskõik millises vormis. Peamine eeldus oleks sellisel juhul vaid, et teine lepingupoole sellise tahteavalduse kätte saab. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on siinkohal taaskord ülesütlemise avalduse puhul sedastanud, et vastavalt TsÜS § 69 lg-le 1 tuleb kindlale isikule (tahteavalduse saajale) suunatud tahteavaldus tahteavalduse tegija poolt väljendada ja see muutub kehtivaks kättesaamisega ning vastavalt TsÜS § 69 lg-le 2 loetakse tahteavaldus eemalviibijale kättesaaduks, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda²²⁰.

Ka PICC ega PECL ei anna tahteavaldusele kindlaid vorminõudeid, näiteks sätestab PECL artikkel 1:303 lõige 1, et igasugused avaldused tuleb anda kas kirjalikult või muul antud olukorras sobival viisil, st suuliselt, kirjalikult, faksi või elektroonilise kirja teel, peamine nõue on, et tahteavalduse vorm oleks asjaolusid arvestades kohane. Tahteavalduse vorm ei või olla vastuolus hea usu ja õiglase kaubanduse reeglitega, millele teine lepingupool saab loota. Olulise tähtsusega tahteavaldused tuleks esitada kirjalikus vormis²²¹. PICC artikkel 1.9 lõiked 1 ja 2 sätestavad samuti, et nõutud avaldused tuleb esitada antud asjaoludele sobival viisil ja see jõustub hetkel, kui see jõuab adressaadini. Ka CISG-i kohaselt tuleb teade saata sellises vormis, mis on antud asjaoludel kohane. Rahvusvahelistes tehingutes on aktsepteeritavaks vormiks kindlasti faksi ja e-kirja teel edastatavad teated ning nende kättesaamisega ei peaks tekkima probleeme. Tavalise postiteenuse kasutamise puhul aga võib teade kaduma minna, seega oleks seda mõistlik kasutada ainult juhul, kui tegemist on lähedaste regioonidega (autori arvates ei peaks Eesti- suuruses riigis tähtkirjaga saatmisel samuti probleeme tekkima). Juhul kui puudustest teavitatakse telefoni teel või suuliselt, oleks mõistlik alati selle kohta vormistada ka mingi kirjalik dokument²²².

Hinna alandamise avalduse puhul on oluline ka see, et tegemist on nõ tunduvalt rangema vahendiga kui hagi esitamisega kohtusse, kuna kohtumenetluses on võimalik hagist loobuda, kuid hinna alandamise avaldust teiselt poolelt ilma teise lepingupoole nõusoleku olemasoluta tagasi võtta ei saa (välja arvatud TsÜS § 72 sätestatud võimalus). Seega tuleb hinna alandamise avaldus ja selle sisu hoolikalt kaaluda. Käesoleva töö lisas nr 2 on autor näitena praktilisest elust toonud mõned hinna alandamise avalduse sisu näited.

²¹⁹3-2-1-3-06 - RT III 2006, 8, 74.

²²⁰3-2-1-24-05 - RT III 2005, 12, 125.

²²¹O.Lando, H.Beale. (viide 46), p 128-129.

²²²P. Schlechtriem. I. Schwenzer. Op.cit., p 465.

Seadus ei sätesta täpselt, mida peaks lepingupool hinna alandamise avalduses kirja panema. Autori arvates on peamiseks nõudeks see, et teine lepingupool peaks aru saama, mida temalt nõutakse ja mida ta rikkunud on ning kuidas hinnaalanduse väärtus kujunenud on. Siinkohal saab paralleeli tõmmata Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsusega üürilepingu ülesütlemise avaldusega, mille puhul on kohus sedastanud, et tingimata vajalik ei ole viide ülesütlemise aluseks olevale konkreetsele võlaõigusseaduse sättele, kuid oluline on, et üürnik saaks aru, mistõttu leping üles öeldakse, et hinnata ülesütlemise seaduslikkust²²³. Muidugi võib siinkohal tekkida olukord, kus hinna alandamise avalduses on välja toodud põhjused, mis osutuvad ebapiisavaks, kuid samas eksisteerivad lepingu esemel sellised puudused, mille tõttu hinna alandamine oleks õigustatud. Seega tuleb enne hinna alandamise avalduse esitamist põhjalikult läbi mõelda, millele tuginedes hinna alandamist nõutakse.

Kui hinna alandamise avaldus esitatakse kohtumenetluse käigus, tuleb hakis kindlasti ära näidata kolm peamist komponenti, nagu need tulenevad VÕS § 112 lõikes 1 sätestatud valemist: kokkulepitud hind, kohase täitmise väärtus ning mittekohase täitmise väärtus. Ei piisa vaid sellest, kui lepingupool, kes soovib hinda alandada esitab ainult lepingus kokkulepitud hinna ja on sellest lähtudes alandanud hinda. Tartu Ringkonnakohtu otsusest tuleneb, et kui asjas ei ole esitatud lepingulise soorituse väärtust lepingu rikkumise tagajärjel ega ka lepingulise soorituse väärtust ilma puudusteta, ei saa hinna alandamise arvutuste mõttekäiku järgida²²⁴. Eelnimetatud väärtusi ja hinna alandamise arvutamist käsitleb autor järgmises alapeatükis²²⁵.

3.1.3. Avalduse esitamise tähtaeg

Võlaõigusseadus ei sätesta aega kui pika perioodi jooksul arvates lepingu sõlmimisest saab lepingupool esitada avalduse hinna alandamiseks. Küll aga sätestas kindlad tähtajad hinna alandamise hagi esitamisele nii tsiviilseadustiku eelnõu kui ka VNFSV ja ENSV tsiviilkoodeks. TsS § 1502 lõikes 2 olid kindlaks määratud ranged tähtajad, nimelt aegus lepingu tühistamise hagi õigus kuue kuu möödumisel, hinna alandushagi õigus aga ühe aasta möödumisel, arvates võõrandamispäevast või sellest päevast, mil hiljem oli asja puudusi

²²³3-2-1-128-06 - RT III 2006, 47, 398.

²²⁴2-2-37/05

²²⁵Infra, lk 71.

eitatud või omadusi väidetud²²⁶. VNFSV TsK §-i 198 järgi sai esiteks leppida kokku, milliseid tähtaegu kohaldatakse, kui aga sellist kokkulepet poolte vahel ei olnud, võis ostja esitada hagi puuduste tõttu ehitisel ühe aasta jooksul ja muu vara korral kuue kuu jooksul, arvates vara üleandmise päevast²²⁷. Seega oli VNFSV tsiviilkoodeksi eelnimetatud sättega paika pandud kaks olulist aspekti: hinna alandamist ja ka muid õiguskaitsevahendeid sai nõuda kohtu kaudu hagi esitamise korras, millel autor peatus juba eelnevalt, ning erinevalt võlaõigusseadusest, mis sätestab nn vaieldavad tähtajad puudustest teavitamise kohta, sätestas VNFSV tsiviilkoodeks tähtajad nõude esitamise suhtes.

ENSV tsiviilkoodeksi regulatsiooni järgi olid hinna alandamise nõude esitamise tähtjaks 6 kuud arvates puuduste kohta pretensiooni esitamise päevast või kui pretensiooni ei oldud esitatud või pretensiooni esitamise aega oli võimatu kindlaks määrata, siis pretensioonide esitamiseks kindlaks määratud tähtaja möödumisest (ENSV TsK § 252 ja 253). Seega pidid lepingupooled ise lepingus kokku leppima aja perioodi, mille jooksul võib teisele lepingupoolele esitada lepingu täitmisest tulenevaid pretensioone.

Autori arvates tuleks võlaõigusseaduse puhul lähtuda konkreetselt eriosas reguleeritud lepingu regulatsioonist, kohaldades analoogiat puudusest teada andmisega, st juhul kui näiteks müügilepingu puhul avastab ostja lepingu eseme olevat mittenõuetekohase, peaks ta hinna alandamisest müüjale teavitama koos puudusest teada andmisega. Tõenäoliselt ei ole alati sellise hinna alandamise nõude esitamisel võimalik koheselt kindlaks määrata, milline on hinnaalanduse suurus, kuna momentaanselt ei pruugi olla võimalik puuduste sisu ja mahtu kindlaks teha. Siiski oleks mõistlik müüjat teavitada, et ostja kavatseb hinda alandada, kusjuures hinnaalanduse suuruse täpsustab peale ekspertiisi läbiviimist või väärtuse vähenemise muul viisil kindlaks tegemist.

Hinna alandamise puhul ei ole mingit tähtaega võlaõigusseaduses paika pandud, välja arvatud müügilepingu regulatsiooni puhul. Tarbijale müügi puhuks on müügilepingu juures kehtestatud tähtaeg, et müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmneb kahe aasta jooksul asja üleandmisest ostjale (VÕS § 218 lg 2). Muus osas tähtaegu seaduse tekstist välja ei loe. Tinglikult võiks sellise regulatsiooni puudumisest teha järelduse, et hinna alandamist saab nõuda ka juhul, kui lepingu sõlmimisest on möödunud näiteks 10 aastat.

²²⁶Tsiviilseadustik. Op.cit., lk 180.

²²⁷VNFSV tsiviilkoodeks. Op.cit., lk 43.

Hinna alandamise õiguse kasutamise võimalust piiravad aga nende nõuete ja õiguste lõppemine, mis hinna alandamisega kaasnevad. Näiteks ostja nõuab 8 aastat peale lepingu sõlmimist ja lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut müüjalt hinna alandamist ning müüja ei ole sellega nõus, ka kohus ei tunnista ostja õigust hinna alandamisele. Seega ei ole ostjal muud teha, kui leppida lepingu esemel ilmnunud puudustega, kuna ka kõik muud seadusest tulenevad võimalused ja õigused ostjal oma õigusi kaitsta on samuti lõppenud. See seabki piirid hinna alandamise avalduse esitamisele. Ostja võib küll hinna alandamise avalduse esitada, kuid kui müüja sellega nõus ei ole, ei saa ostja muul viisil enam oma õigusi kaitsta.

Hinna alandamise tähtaegade osas ollakse õigusteoorias ka seisukohal, et üldine ajaline piirang hinna alandamisele on ilmselt enammakstud hinna tasumise nõude kasutamise lõppemine. Ainuüksi hea usu põhimõttest (VÕS § 6) lähtudes ei saa aga ka hinna alandamise võimalust lugeda ajaliselt piiramatuks. Palju räägib selle kasuks, et hinna alandamisele kohaldada analoogia korras taganemisõiguse lõppemisele kehtivat § 118 (eriti selle lg 2)²²⁸, mille kohaselt on lepingu rikkumise tõttu lepingust taganemine tühine, kui kohustuse täitmise nõue on aegunud ja võlgnik tugineb sellele või kui võlgnik keeldub õigustatult kohustust täitmast.

Ühe sättena hinna alandamise avalduse esitamisele seab piirangu näiteks ka VÕS § 220 lg 3: kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt või ei kirjelda oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul asja lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu. Seega kui ostja ei ole puudustest müüjale teatanud ja selline teatamine ei ole vabandatav, ei ole tal ka võimalust hinda alandada. Autori arvates oleks selguse mõttes mõistlik seadusesse sisse tuua konkreetsed tähtajad hinna alandamise avalduse esitamisele, nagu seda oli tehtud näiteks ENSV tsiviilkoodeksis, mitte jääda ootama kohtute tõlgendusi selles osas. Hetkel Eesti Vabariigi Riigikohtu praktikas ühtegi lahendit veel ei ole, kus oleks hinna alandamise avalduse esitamise tähtaega puudutatud.

Sarnaselt võlaõigusseadusele ei sätesta ka Soome müügilepingute regulatsioon, mida autor

²²⁸P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Käerdi. Op.cit., lk 373.

uurimustöös võrdlevalt on käsitletud, tähtaegu hinna alandamise nõude esitamiseks ning kui Eesti kehtivas õiguses on jäetud reguleerimata vaid hinna alandamise nõude esitamise tähtajad, siis Soome SGA-s on täiesti reguleerimata isegi see, kuidas hinna alandamisest tuleks teist lepingupoolt teavitada. CISG, mis on peamiseks allikaks hinna alandamise regulatsiooni puhul, sätestab tähtajad küll puudustest teavitamise puhuks, kuid jätab hinna alandamise nõude esitamise tähtajad siseriikliku õiguse reguleerida²²⁹, mida ei ole aga võlaõigusseaduses autorile teadmata põhjusel reguleeritud.

3.1.4. Hinna alandamise avalduse kohaldamine ostueesõiguse müügi korral

Hinna alandamise avalduse esitamisega seoses tõusetub küsimus, kuivõrd kohaldub hinna alandamise avaldus ostueesõigusega müügi korral. Autor analüüsib nimetatud probleemi alljärgneva olukorra näitel: Ostja ja müüja sõlmivad kinnisasja müügilepingu ning ostja avastab peagi, et kinnistul esinevad puudused. Sellest tulenevalt esitab ostja müüjale hinna alandamise avalduse. Peale hinna alandamise avalduse esitamist esitab ostueesõigust omav isik (näiteks kinnistu kaasomanik vms seaduse järgi õigustatud isik) ostueesõiguse teostamise avalduse. Siinkohal tõusetub küsimus, kas ja millisel juhul on ostja poolt esitatud hinna alandamise avaldus kohalduv ka müüja ja ostueesõigust omava isiku vahelise lepingu suhtes.

Kohtud siiani hinna alandamise avalduse kohalduvuse küsimusega ostueesõigusega müügi korral veel kokku pole puutunud, seega pakub autor olukorrale omapoolse lahenduse välja. Eesti Vabariigi Riigikohtu menetluses on olnud küll kohtuasi, mis puudutab hinna alandamise avalduse ja ostueesõiguse teostamise vahelist suhet, kuid seda aspektiks, kas ostueesõigust omav isik saab teostada hinna alandamise avalduse juhul, kui ostueesõigust omav isik leiab müügilepingu hinna olevat ebamõistlikult suure²³⁰. Nimetatud kaasuse analüüs väljub aga magistratöö raamidest.

Võlaõigusseaduse § 244 lõike 1 järgi on ostueesõigus õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis, kusjuures ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi. Juhul kui lähtuda eeldusest, et hinna

²²⁹P. Schlechtriem. I. Schwenzer. Op.cit., p 599.

²³⁰3-2-1-24-04 - RT III 2004, 8, 95.

alandamise avalduse esitamine on lepingu ühepoolne muutmine nagu autor eelnevalt seda käsitles, siis olukorras, kus ostja on esitanud hinna alandamise avalduse ning müüja on selle aktsepteerinud, ei tohiks hinna alandamise avalduse kohaldatavuse osas probleeme esineda. Nimelt on siis tegu lepingu muudatusega ning see on müügilepingu lahutamatuks osaks.

Mis saab aga olukorras, kui müüja ei ole nõus hinna alandamise avalduses sisalduvaga, kas siis ostueesõigust omava isiku suhtes tekib ostueesõiguse teostamise avaldus samal viisil, kui müügileping tekkis ja ostueesõigust omav isik saab jätkata nn menetlust sealt, kus see ostjal pooleli jäi. Ühelt poolt on müügilepingu ja hinna alandamise avalduse puhul tegemist kahe eraldiseisva tehinguga. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on sedastanud, et lepingu ülesütlemissavalduse näol on seega tegemist ühepoolse tehinguga vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 67 lg 1 teisele lausele²³¹, mis autori arvates võib alternatiivse lahendusena lepingu ühepoolse muutmise kõrval olla kohaldatav ka hinna alandamise avalduse puhul.

Seadusest tuleneb vaid ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel samadel tingimustel kui ostja ja müüja vahel müügilepingu tekkimine. Sellisest aspektist vaadatuna ei peaks hinna alandamise avaldus kehtima jääma. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on konstateerinud, et ostueesõiguslasel on VÕS § 244 lg 1 järgi samad õigused, kui esialgsel ostjal müügilepingu järgi. Ostueesõiguse teostamisega loetakse VÕS § 244 lg 1 järgi ostueesõiguse teostaja ning müüja vahel sõlmituks üksnes müügileping²³². Sellisest seisukohast lähtudes ongi oluline küsimus, kuidas me tõlgendame hinna alandamise avaldust, kas see on lepingu muudatus või mitte.

Samas aga, kui nimetatud küsimusele läheneda selliselt, et kohaldada analoogiat käendusega, mille puhul võib käendaja esitada võlausaldaja nõudele kõiki vastuväiteid, mida oleks võinud esitada põhivõlgnik ise, välja arvatud need, mis on vahetult seotud põhivõlgniku isikuga ning käendajal on õigus esitada neid vastuväiteid ka siis, kui põhivõlgnik neist loobus (VÕS § 149 lg 1), siis võiks tinglikult väita, et hinna alandamise avaldus jääb müüja suhtes kehtima juhul, kui ostueesõigust omav isik seda soovib.

²³¹3-2-1-3-06 - RT III 2006, 8, 74.

²³²3-2-1-143-06 - RT III 2000, 13, 147.

3.2.Hinnaalanduse arvutamine

Kuni võlaõigusseaduse jõustumiseni ei olnud seadusandluses sätestatud nn valemeid, millisel viisil peaks hinna alandamine aset leidma. Tõenäoliselt oli sellekohane regulatsioon jäetud seaduse tekstist välja, kuna kogu hinna alandamise protseduur viidi läbi kohtus ja seega oli kohtu pädevuses otsustada, millisel viisil hinna alandamine on õigustatud ja mis meetodite alusel seda arvutatakse. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.mai 2000.a otsuses on tsiteeritud Tartu Ringkonnakohtu otsust, milles kohus tõdeb, et arusaam, et lepingupoolel on töös esinevate puuduste kõrvaldamiseks vajalike kulutuste suuruse võrra õigus nõuda hinna alandamist, on ebaõige. Hinna alandamine on tsiviilõiguslik kaitsevahend, mille rahuldamise korral võrreldakse lepingu kohase täitmise väärtust mittekohase täitmise väärtusega ning vähendatakse tasumisele kuulunud hinda nimetatud väärtuste vahe võrra²³³. Seega oli vähemalt ENSV tsiviilkoodeksiaegse regulatsiooni kohaselt tegemist samasuguse valemiga hinna alandamiseks, kui kehtivas õiguses, lihtsalt konkreetset sätet hinna alandamise valemiga sarnaselt võlaõigusseaduse § 112 lõikega 1 ei sätestanud.

Hinda võib VÕS § 112 lõike 1 kohaselt alandada võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Sellest lähtuvalt selgitatakse hinna alandamise ulatus välja valemi alusel (alandatud hind võrdub lepingu eseme väärtus koos puudusega korrutada kokkulepitud müügihind, jagatud väärtusega, mis on lepingu esemel ilma puuduseta)²³⁴. Hinna alandamine toimub ostja ühepoolse tahteavalduse tegemisega müüjale. Seega peab ostja müüjale teatama, et ta kavatseb puuduse tõttu hinda alandada. Kuivõrd tegemist on tahteavaldusega, peab see vastama tahteavalduse üldistele nõuetele²³⁵. Avaldust käsitles autor pikemalt eelnevas analüüsis²³⁶.

Vastavalt VÕS § 112 lõike 1 teisele lausele määratakse kohase ja mittekohase täitmise väärtused kindlaks kohustuse täitmise aja seisuga. Samasugune regulatsioon sisaldub ka PECL artiklis 9:401 lõikes 1, mis sätestab, et lepingupool, kes võtab vastu lepingutingimustele mitte vastava täitmise, võib alandada hinda. Selline hinna alandamine peab olema proportsioonis sellel ajal eksisteeriva täitmise vähenenud väärtusega võrreldes

²³³3-2-1-61-00

²³⁴I. Kull, M. Käerdi, V.Kõve. Op.cit., lk 243-244.

²³⁵U.Volens. Op.cit., lk 139-140.

²³⁶Supra, lk 59.

väärtusega, mida täitmine oleks sellel ajal omanud, kui ta oleks olnud lepingule vastav²³⁷. Ka CISG artikkel 50 sätestab analoogselt võlaõigusseaduse sätetega, et kui kaup ei vasta lepingule, ja sõltumata sellest, kas hind on juba tasutud, võib ostja alandada hinda samas proportsioonis, milles tegelikult tarnitud kauba maksumus tarne hetkel suhtus maksumusse, mis oleks samal hetkel olnud lepingule vastaval kaubal²³⁸.

Vastavalt VÕS § 112 lg 1 kolmandale lausele otsustab kohus asjaolusid arvestades täitmise väärtuse suuruse, kui täitmise väärtust ei saa täpselt kindlaks teha. Ka Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on oma 13. aprilli 2004.a otsuses tsiteerinud ringkonnakohtu otsust, milles on nenditud, et VÕS § 112 lg 1 sätestab, et kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, otsustab väärtuste suuruse asjaolusid arvestades kohus. Juhul kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, kuna lepingupoole kohustused ei olnud rahaliselt määratletud, tuleb arvestada vaidlusaluse lepingu täitmise asjaolusid²³⁹. Kusjuures kohus võib kohase ja mittekohase täitmise väärtuste kindlaksmääramisel kasutada diskretsiooniõigust²⁴⁰.

Valemina võib hinna alandamist väljendada järgmiselt (VÕS § 112 lg 1)²⁴¹:

Hinna alandamise valem: $\text{Alandatud hind} = \frac{\text{Kokkulepitud hind} \times \text{Mittekohase täitmise väärtus}}{\text{Kohase täitmise väärtus}}$
--

Näiteks on kinnistu väärtus ilma puuduseta 1 000 000 krooni, pärast müügilepingu sõlmimise ilmnenud reostus aga vähendas kinnistu hinda 800 000 kroonini. Müügihind oli 900 000 krooni. Hinna alandamise tagajärjel võlgnetav müügihind oleks $800\,000 \times 900\,000 : 1\,000\,000 = 720\,000$ ²⁴². Kusjuures kohase täitmise väärtus on asja turuväärtus²⁴³.

²³⁷ The Principles of European Contract Law (viide 7).

²³⁸ Convention of International Sale of Goods, CISG. Ühinenud Rahvaste organisatsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus. 16.juuni 1993 -RT II 1993, 21/22, 52; 2002, 53, 336.

²³⁹ 3-2-1-44-04 - RT III 2004, 11, 140.

²⁴⁰ 3-2-1-59-06 - RT III 2006, 25, 229.

²⁴¹ K.Sein. Võlaõigus, Üldosa, Teine, muudetud trükk. Sisekaitseakadeemia, 2004, lk 17.

²⁴² I. Kull, M. Käerdi, V.Kõve. Op.cit., lk 244.

²⁴³ 3-2-1-59-06 - RT III 2006, 25, 229.

Eelnimetatud valemite on käsitletud ka Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium ning rõhutanud, et kuna hinna alandamise eesmärgiks on taastada lepingu mittekohase täitmisega rikutud tasakaal lepingupoolte kohustuste vahel, siis tuleb hinna alandamisel arvestada kohase ja mittekohase täitmise väärtuste omavahelist suhet. Võlaõigusseaduse § 112 lg 1 sätestab, et kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasutavat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Eeltoodut saab väljendada valemina: alandatud hind = lepingu eseme väärtus koos puudustega (mittekohase täitmise väärtus) x lepingus kokkulepitud hind : lepingu eseme väärtus ilma puudusteta (kohase täitmise väärtus)²⁴⁴.

Valemi teoreetilise baasi näitlikustamiseks toob autor siinkohal ka Tartu Ringkonnakohtu otsuses välja toodud arvutused hinna alandamise kohta. Nimelt on ringkonnakohus toonud välja alljärgneva argumentatsiooni ja arvutused: Kuna müügilepingute kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei ole protsessiosaliste poolt esitatud ning ringkonnakohtu poolt esitatud vastavale küsimusele ei osanud nad vastata, otsustab väärtuste suuruse asjaolusid arvestades ringkonnakohus. Asjas ei ole tõendeid selle kohta, milline oleks olnud lepingulise soorituse väärtus ilma puudusteta. Seetõttu ringkonnakohus eeldab, et müügilepingute lepingulise soorituse väärtus ilma puudusteta on võrdne hageja poolt tegelikult tasutud müügihinnaga, s. o ehitiste puhul 287 000 krooni, seadmete puhul 69 620 krooni ja sigade puhul 343 380 krooni. Arvestades seda, et seoses nakkushaigusega oli seadmete ja ehitiste osas vajalik puhastamine ja desinfitseerimine (maakohtu toimik nr 2-14/04 tl 24, 25), siis eeldatavasti võiks pidada ehitiste osas lepingulise soorituse väärtuseks lepingu rikkumise tagajärjel 250 000 krooni ja seadmete osas 60 000 krooni. Sigade osas müügilepingu hinna alandamisel tuleb arvestada seda, et väidetavalt oli haigete sigade osakaal ligikaudu 1-2% ning ka tervete sigade osas olid nende realiseerimiseks rakendatud piirangud, seetõttu tuleks lugeda sigade müügilepingu osas lepingulise soorituse väärtuseks lepingu rikkumise tagajärjel 290 000 krooni. Ringkonnakohus arvutab alandatud hinda järgmise valemi järgi: alandatud hind = lepingulise soorituse väärtus lepingu rikkumise tagajärjel x lepingus kokkulepitud hind: lepingulise soorituseväärtus ilma puudusteta. Ehitiste osas oleks võlgnetav müügihind 250 000 krooni ($250\,000 \times 287\,000 : 287\,000 = 250\,000$). Seadmete osas oleks võlgnetav müügihind 60 000 krooni ($60\,000 \times 69\,620 : 69\,620 = 60\,000$). Sigade osas oleks võlgnetav müügihind 290 000 krooni ($290\,000 \times 343\,380 : 343\,380 = 290\,000$). Arvestades hageja poolt juba tasutud summasid, on tal õigus nõuda kostjalt hinna alandamise tõttu 100 000 krooni ning see

²⁴⁴3-2-1-131-05 - RT III 2005, 43, 425.

tuleb kostjalt välja mõista ($287\,000 - 250\,000 = 37\,000$; $69\,620 - 60\,000 = 9620$; $343\,380 - 290\,000 = 53\,380$; $37\,000 + 9620 + 53\,380 = 100\,000$)²⁴⁵.

Soome SGA artikkel 38²⁴⁶ sätestab samasuguse nn hinna alandamise valemi, mille kohaselt tuleb hinna alandus arvutada selliselt, et alandatud hinna väärtus (HA) lepingus kokkulepitud hinna (LH) suhtes võrdub puudusega kauba väärtus (PK) nõuetekohase kauba väärtuse (NK) suhtes²⁴⁷. Valemina väljendatuna tuleb antud arvutuse korral välja sama reegel, mis sisaldub VÕS § 112 lõikes 1:

HA	PK		LH x PK
----	----	sellest tulenevalt	HA = -----
LH	NK		NK

Nagu alapeatüki 2.1.3²⁴⁸ käsitlusest selgus, ei ole hinna alandamine vaid võõrandamiselepingute nn privileeg. Hinda saab alandada ka näiteks üürilepingu korral ning siinjuures tuleb lähtuda samast valemist, mis on sätestatud VÕS § 112 lõikes 1. Tartu Ringkonnakohus on siinkohal oma 31. jaanuari 2005.a otsuses konstateerinud, et üürnikul on õigus vastavalt VÕS §-ile 296 lg 2 üüri alandada, arvestades VÕS §-is 112 lg 1 sätestatud. VÕS § 112 lg 1 kohaselt kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Kohase ja mittekohase täitmise väärtused määratakse kohustuse täitmise aja seisuga. Sellest tulenevalt on hinna(üüri)alandamise funktsiooniks taastada lepingu mittekohase täitmisega rikutud tasakaal poolte vahel. Üüri alandamine toimub kohase ja mittekohase täitmise väärtuse omavahelist suhet arvestades, arvesse ei võeta saamatajäänud tulu, mittekohasest täitmisest tulenevaid kulusi jms. Sellise nõude rahuldamine eeldab, et üürnik oleks üürileandjat sellisest kavatsusest teatanud ning et oleksid teada kohase ja mittekohase väärtused²⁴⁹. Samas asjas on Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium korranud üle, et üüri saab alandada VÕS § 112 alusel²⁵⁰.

²⁴⁵2-2-37/05

²⁴⁶Sales of Goods Act (355/1987). Op.cit.

²⁴⁷L.Sisula-Tulokas. Op.cit., lk 166.

²⁴⁸Supra, lk 28.

²⁴⁹2-2-50/2005.

²⁵⁰3-2-1-84-05 - RT III 2005, 32, 324.

Lisaks eeltoodud valemile, on hinda võimalik alandada ka absoluutsummana, kui tegemist on kvantitatiivse puudusega tarnega (näiteks kui 20 seadme asemel on tarnitud 10)²⁵¹. Selline võimalus tuleneb VÕS § 217 lõikest 1, mis sätestab, et ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimusele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Seega on üks üleantava asja lepingutingimustele vastavuse oluline tingimus see, et üleantav asi oleks üle antud samas koguses, mis lepingus kokku oli lepitud. Sellisel juhul lahutatakse puudu olevate esemete hind kokkulepitud hinnast maha ja selle võrra alandatakse hinda. Näiteks kui müüja kohustub ostjale tarnima 30 kilo kurke, kilohinnaga 4.50 krooni, koguhinnas 130 krooni, kuid tarnib vaid 20 kilo, siis toimub hinna alandamine järgmiselt: 10 (puudujäävad kilod) x 4.50 (kilohind) = 45 krooni. Seega on hinna alanduse suuruseks 45 krooni.

Kui eelnevalt sai käsitletud hinna alandamise valemit ja selle suuruse kindlaks tegemiseks vajalikke komponente, siis selgus, et nii Eesti kehtiva õiguse kui ka Soome õiguse järgi on vajalik kolme komponendi olemasolu, milleks on lepingujärgne hind, nõuetelevastava kauba väärtus ja puudusega kauba väärtus, siis CISG-i järgi jääb esialgu mulje, et siin on tulenevalt artiklist 50 vajalikud vaid lepingus kokkulepitud hind ning puudusega toote väärtus. Siiski kehtib ka CISG-i puhul samasugune loogika valemi suhtes, mille autor tõi välja näitena Soome regulatsiooni käsitledes.

CISG artikkel 50 sätestab, et juhul kui kaup ei vasta lepingus kokkulepitule ja olenemata sellest, kas hind on juba makstud või ei, võib ostja alandada hinda samas proportsioonis, millisele väärtusele vastasid kaubad nende kohale toomise hetkel, võrrelduna väärtusega, millele nad oleks pidanud vastama kohale toomise hetkel²⁵².

HA	PK		LH x PK
----	=	----	selest tulenevalt HA = -----
LH	NK		NK

Lisaks eelnimetatud artiklile on CISG-iga lubatud sarnaselt võlaõigusseadusele hinna alandamine ka siis, kui puudus seisneb ainuüksi mitte esemelises puuduses, vaid ka koguselises puuduses (CISG artikkel 51). CISG artikkel 51 eeldab, et müüja on rikkunud lepingut sellega, et on tarninud kas vähem kaupu kui kokku lepitud või osa kaupu, mis on

²⁵¹H.Juhasoo, K.Kaus, I.Kull jt. Op.cit., lk 115.

²⁵²[Convention of International Sale of Goods \(viide 75\).](#)

tarnitud, ei ole nõuetele vastavad tulenevalt CISG artiklist 35. Selle sätte eelduseks on asjaolu, et kaup peab koosnema eraldatavatest asjadest nagu näiteks tonnid kurke²⁵³, telliste saadetis²⁵⁴ või tekstiil²⁵⁵. Juhul kui tegemist on mõne masina puudusega, tuleb CISG artikkel 51 kohaldumise korral esmalt tuvastada, kas masina osa, millel esineb puudus, moodustab iseseisva üksuse lepingus kokkulepitud kaubas²⁵⁶.

Kui PICC ei reguleeri üldse hinna alandamist, siis PECL-is valitseb hinna alandamise arvutamisel sama süsteem, mis võlaõigusseaduses, Soome müügilepingute regulatsioonis ja ka CISG-is. Nimelt peab hinna alandamise suurus olema proportsionaalne võrreldes puuduliku täitmise väärtust lepingujärgse oodatud täitmise väärtusega. Mõnel juhul on võimalik, et täitmise väärtus on otseselt seotud lepingus näidatud täitmise väärtusega ja sellisel juhul saab hinda alandada lihtsalt lepingule vastavalt. Näiteks: S lubas lepingu järgselt müüja 50 tonni kohvi B-le hinnaga 2400 eurot tonn. S müüs ainult 30 tonni. B võib vastu võtta sellise täitmise ja vähendada hinda vastavalt 120 000 euro pealt 72 000 euroni²⁵⁷.

Teiste juhtumite korral võib hinda alandada suuremas või väiksemas proportsioonis. Näiteks: B lubab O-le ehitada maja 150 000 euro eest. Kui maja oleks korralikult ehitatud, oleks selle väärtus olnud 100 000 eurot, kuid kuna tegu on puuduliku tööga, on maja väärt vaid 80 000 eurot. Alternatiiv on kas nõuda kahjude hüvitamist 20 000 euro ulatuses või siis O võib nõuda hinna alandamist ühe viiendiku hinna ulatuses, mis on 30 000 eurot²⁵⁸.

Kui eelnevalt lähtus autor hinna alandamise suuruse arvutamisel vaid peamiselt müügilepingu regulatsioonist, siis nagu eelnevalt alapeatükis 2.1.3²⁵⁹ käsitletud, saab hinna alandamist kasutada ka teiste tasuliste vastastikuste lepingute puhul. Üürileping on peamine leping, mille puhul on hinna alandamine teatavates aspektides üldisest regulatsioonist erinev. Kui lugeda kohtuotsuseid üüri alandamise osas, siis hinna alandamise arvutamise osas võrreldes müügilepingu regulatsiooniga, erinevusi ei esine. Samas aga toimub üüri alandamise puhul,

²⁵³ *Oberlandesgericht* [Appellate Court] Düsseldorf 8 jaanuari 1993.a otsus nr 17 U 82/92. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/930108g1.html>, 01.06.2007.

²⁵⁴ *Landgericht* [District Court] Baden-Baden 14 augusti 1991.a otsus nr 4 O 113/90. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/910814g1.html>, 01.06.2007.

²⁵⁵ *Oberlandesgericht* [Appellate Court] Düsseldorf 10 veebruari 1994.a otsus nr 6 U 119/93. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/940210g2.html>, 01.06.2007.

²⁵⁶ Electronic Library in International Commercial Law and the CISG. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/cisg-toc.html>, 01.06.2007.

²⁵⁷ O.Lando, H.Beale. *The Principles of European Contract Law. Part I: Performance, Non-Performance and Remedies*. Martinus Nijhoff Publishers 1995, p 192.

²⁵⁸ Ibid.

²⁵⁹ Supra, lk 28.

kui üür on veel tasumata, rahade liikumine müügilepingust erinevalt. Üürilepingu puhul ei teki üürnikul üüri alandamise tõttu nn vaba raha. Üüri alandamise puhul ei tähenda hinna alandamise kasutamine, et üürnikul on võimalus üüriraha kokkuhoiu arvel kasutada seda raha muuks otstarbeks. Üürileandja võlgneb ainult valduse üleandmise ning mitte omandi üleandmise, seega on õiguslike puuduste problemaatika üüri korral teistsugune kui müügi korral. VÕS § 296 järgi võib üürnik juhul, kui teda takistatakse asja lepingujärgsel kasutamisel, nõuda üürileandjalt takistuse kõrvaldamist, kohtuvaidluse ülevõtmist kolmanda isikuga, kahju hüvitamist või üüri alandamist. Lisaks sellele võib üürnik lepingust taganeda, kui kolmandate isikute õigused välistavad või piiravad oluliselt eseme kasutamist²⁶⁰. Üürnik ei pea tasuma üüri aja eest, mille vältel ta ei saanud üüritud asja sihtotstarbeliselt kasutada seetõttu, et üürileandja ei andnud asja talle üle või kui asjal oli puudus. Kui asja saab puudusest hoolimata edasi kasutada, võib üürnik vastava aja eest vähendada üüritasu puudusele vastavas määras (§ 296)²⁶¹. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on oma 11. oktoobri 2005.a otsuses konstateerinud, et üüri saab alandada VÕS § 112 alusel²⁶². Samas on Tartu Maakohus aga oma 3. veebruari 2005.a otsuses seisukohal, et juhul kui korter on üüri alandamise perioodi ajal enam-vähem samasugune kui üürilepingu sõlmimise ajal, on üüri alandamine alusetu²⁶³.

VÕS §-d 278, 279 ja 298 näevad ette võimaluse elu- või äriruumi üürniku poolt üüri alandada, kanda see deposiiti (hoiustada) või leping üles öelda, kui üürileandja ei kõrvalda puudusi, mida ta on vastavalt seadusele või lepingule kohustatud kõrvaldama. VÕS § 298 lõige 2 kohaselt on ta kohustatud maksmiseks peatatud üürisumma hoiustama, st see raha peab reaalselt olemas olema. Üürisumma hoiustamine üksi ei lahenda asja ning järgnevalt peab üürnik esitama üürikomisjonile või kohtule taotluse selle raha mittemaksmise kohta²⁶⁴. Siit tuleneb ka eelnevalt mainitud seisukoht, et üürnikul ei teki koheselt nn vaba raha üüri alandamise korral. Autor on seisukohal, et eelnevalt viidatud allikas on jätnud tähelepanuta asjaolu, et vahepealses etapis toimub ka üüri alandamise avalduse esitamine üürileandjale. Seega jääb nimetatud allika põhjal ebaõige mulje, nagu toimuks üüri alandamise korral nn menetlus teisiti kui näiteks müügilepingujärgse hinna alandamise korral.

Tulles tagasi üldise hinna alandamise arvutamise teema juurde, siis tuleb kindlasti arvutamisel

²⁶⁰ Eraõigus I osa.

²⁶¹ K. Paal. Võlaõigus. Eriosa, lepingute liigid. Teine trükk. Sisekaitseakadeemia, 2002, lk 17.

²⁶² 3-2-1-84-05 - RT III 2005, 32, 324.

²⁶³ 2-222/2004

²⁶⁴ V. Väli, S. Mander. Op.cit., lk 178.

silmas pidada ka hinna alandamise kasutamise välistamise kokkulepete sõlmimise alapeatükis²⁶⁵ käsitletud piiranguid hinna alandamise õigusele ning seda, kas lepingut rikkunud pool on puudused heastanud ja kui suures mahus. Näiteks on Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium oma otsuses toonud välja analüüsi, millised puudused on aluseks üüri alandamisele ja millised mitte: kui asja sihtotstarbele vastava kasutamise võimalus on puuduse või takistuse tõttu üksnes vähenenud, võib üürnik VÕS § 296 lg 2 järgi alandada üüri puudusele vastaval määral puudusest teada saamisest kuni puuduse kõrvaldamiseni kestnud ajavahemiku eest. Kolleegiumi arvates on kohtud õigesti leidnud, et üüri vähendamine oli põhjendatud asja kasutuselevõtmisest kuni üürilepingu lõppemiseni, kuna asjas tõendamist leidnud puudused ilmnesisid pärast üüriobjekti kasutuselevõtmist ning asja sihtotstarbeline kasutamine oli piiratud kuni üürilepingu lõppemiseni. Kolleegium märgib, et kui üürnik võtab vastu üürileandja kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tasutavat üüri VÕS § 112 alusel võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse (vt tsiviilkolleegiumi 11. oktoobri 2005. a otsus asjas nr [3-2-1-84-05](#) (RT III 2005, 32, 324)). Kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, otsustab VÕS § 112 lg 1 kolmanda lause järgi väärtuste suuruse asjaolusid arvestades kohus. Kohtud on üüri alandamise suurust hinnates leidnud, et üüriobjektil esinenud puudusi arvestades oli mõistlik alandada üüri 30% võrra. Üüriobjektil esinesid puudused, millest osa üürileandja kõrvaldas, kuid püsima jäid olulisimad puudused a la kõrge õhutemperatuur ja halb õhukvaliteet. Seega on kohtud pidanud üüri alandamise suurust mõistlikuks lähtuvalt tuvastatud puudustest, arvestades asjaoluga, et üürileandja oli osa puudusi kõrvaldanud²⁶⁶.

²⁶⁵Supra, lk 49.

²⁶⁶3-2-1-82-06 - RT III 2006, 39, 326.

3.3. Hinna alandamise piiritlemine kahju hüvitamise nõudest

Hinna alandamise õiguse piirangute alapeatükis²⁶⁷ lühidalt käsitletud VÕS § 103 järgi on rikkumine vabandatav eelkõige juhul, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatute jõu tõttu. Vääramatute jõud omab tähtsust kahjustunud lepingupoole jaoks olukorras, kus ta peab tegema valiku, millist õiguskaitsevahendit kasutada, kas näiteks hinna alandamist või kahju hüvitamist. Selleks, et hinna alandamise ja kahju hüvitamise nõude piiritlemist analüüsida, peab autor oluliseks põgusalt puudutada ka vääramatute jõu temaatikaga seonduvat.

VÕS § 103 lõike 2 teise lause järgi on vääramatute jõud asjaolu, mida võlgnik ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks. Vääramatute jõudu on seletatud ka kui asjaolu, mis pärineb väljapoolt võlgniku mõjusfääri (näiteks loodusjõud, sotsiaalsed asjaolud jne)²⁶⁸. Seega ei sõltu isiku vastutus lepingulise kohustuse rikkumise eest mitte tema süüst, vaid sellest, kas kohustuse rikkumise põhjustas mingi selline asjaolu, mis ei kuulu tema mõjusfääri.

Võlaõigusseaduse ja ENSV tsiviilkoodeksi järgse vääramatute jõu mõiste on sama, kuid sisu ei ole identne. VÕS § 103 on kuskil ENSV TsK-i süülise vastutuse ja vääramatute jõu vahel, kuna VÕS § 103 sisaldab endas vähesel määral süüd, st kui võrrelda ENSV tsiviilkoodeksis kehtinud süüpresumptiooni põhimõtet ja võlaõigusseaduse vääramatute jõu regulatsiooni, siis mõlemad regulatsioonid panevad kohustust rikkunud poolele kohustuse tõendada kas siis süü puudumist või siis vääramatute jõu olemasolu, st kohustust rikkunud pool peab tõendama, miks ta kohustuse rikkumise eest ei vastuta.

VÕS § 217 lõike 1 kohaselt on müüja üheks kohustuseks anda ostjale üle lepingutingimustele vastav, s.t puudusteta asi. Analoogne kohustus on töövõtjal VÕS § 641 lõike 1 järgi. Ka nende kohustuste rikkumine, s.t puudustega asja müümine või puudustega töö tegemine, võib põhimõtteliselt olla vabandatav VÕS § 103 järgi. Iseküsimus on aga, millal selline vabandatavus võiks kõne alla tulla ehk millal saab väita, et müügieseme või tehtud töö puudus on tingitud vääramatust jõust. Sellised juhtumid peaksid olema äärmiselt erandlikud, sest

²⁶⁷Supra, lk 45.

²⁶⁸M.Masso. Op.cit., lk 22.

üldreeglina vastutab asja valmistaja igal juhul selle eest, et tema poolt valmistatud asi on selliste omadustega, nagu lepingus ette nähtud. Asjaolud, mis puudutavad tootmisprotsessi, kasutatavat toorainet, valmistoodete kontrolli jne ei ole väljaspool võlgniku mõjuulatust VÕS § 103 mõttes ning seega ei ole nad käsitletavad vääramatu jõuna. Võlgnikku ei vabanda ka see, et ta on asja valmistamisel järginud vajalikku hoolsust; see vabastaks ta vastutusest üksnes juhul, kui ta on oma vastutust lepinguga piiranud selliselt, et vastutus järgneb ainult süülise kohustuse rikkumise puhul²⁶⁹.

Vääramatu jõu puhul ei ole Eesti Vabariigi Riigikohus veel ammendavalt sisustanud, mida selle mõiste alla mahutada saab. Vääramatut jõudu on Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium rikkumise vabandatavuse puhul käsitlenud vaid kahes lahendis (3-2-1-111-03²⁷⁰; 3-2-1-64-06²⁷¹), kuid õigusteooriast leiab selle kohta mitmeid käsitusi, millel autor käesoleva töö mahtu ja teemat silmas pidades pikemalt ei peatu.

Kui tekkinud kahju on suurem kui hinna alandamise valemi järgi saadav hinnaalandus, võib kahju hüvitamise nõude eelduste olemasolul lisaks nõuda kahju hüvitamist (kumulatiivsus)²⁷². Kusjuures kahju hüvitamise nõude esitamise üheks eelduseks on lepingu rikkumise vabandatavuse puudumine. Ka võlaõigusseaduse § 101 lõikes 2 on rõhutatud, et muude õiguskaitsevahendite kasutamine ei välista kahju hüvitamise nõuet. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on oma 30. novembri 2005. a otsuses nentunud, et võlaõigusseaduse § 101 lg 2 kohaselt võib võlausaldaja kohustuse rikkumise korral kasutada eraldi või koos kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mida saab üheaegselt kasutada, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. Vastavalt VÕS §-le 105 võib võlausaldaja vaatamata sellele, et võlgniku kohustuse rikkumine oli vabandatav kasutada õiguskaitsevahendina hinna alandamist. Ehitise müügilepingutingimustele mittevastavuse korral ei saa ostja nõuda üheaegselt kahju hüvitamist ja hinna alandamist. Kahju hüvitamise eesmärgiks on VÕS § 127 lg 1 kohaselt kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Hinna alandamise eesmärgiks on VÕS § 112 järgi mittekohase täitmise rikutud pooltevaheliste kohustuste tasakaalu taastamine olukorras, kus ostja on mittekohase täitmise vastu võtnud ja ei soovi lepingust taganeda²⁷³. Autor on seisukohal, et nimetatud lahend ei tähenda, et hinna

²⁶⁹K.Sein. Mis on vääramatu jõud? Juridica VIII 2004, lk 511-519.

²⁷⁰3-2-1-111-03 - RT III 2003, 33, 340.

²⁷¹3-2-1-64-06 - RT III 2006, 26, 241.

²⁷²K.Sein (viide 241), lk 18.

²⁷³3-2-1-131-05 - RT III 2005, 43, 425.

alandamist ja kahju hüvitamist üldse koos ei saaks kasutada. Ka võlaõigusseaduse üldosa kommentaarides rõhutatakse, et hinna alandamine ja kahju hüvitamine välistavad teineteist sisult sarnasele huvile suunatud kattuvus osas, kuid välistatud ei ole muu kui saadud soorituse kokkulepitust väiksemast väärtusest tulenev kahju hüvitamise nõue²⁷⁴. Näiteks olukorras, kus ostja võtab vastu lepingu nõuetele mittevastava täitmise, mis seisneb nii nõuetele mittevastava kauba vastuvõtmises kui ka viivituses. Sellisel juhul saab ostja nõuda müüjalt hinna alandamist mittenõuetekohasusest tulenevalt ja viivitamise tõttu saab nõuda kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise ja hinna alandamise osas tuleb silmas pidada vaid seda, et need õiguskaitsevahendid ei ole kooskasutatavad ühe ja sama nn aluse puhul, st ostja ei saa nõuda nii kahju hüvitamist kui ka hinna alandamist seetõttu, et lepingu esemel puuduvad kokkulepitud omadused.

Ka CISG-i järgi ei kaota ostja oma õigust kasutada teisi õiguskaitsevahendeid, kui ta nõuab kahju hüvitamist. Isegi kohtul ega arbitraažil ei ole õigust anda müüjale täiendavat tähtaega kohustuse täitmiseks, kui ostja on valinud mõne õiguskaitsevahendi kohustuse rikkumise korral²⁷⁵. CISG artikkel 45 lõikes 2 sätestatu kohaselt saab ostja kasutada koos mitmeid artiklites 46-52 sätestatud õiguskaitsevahendeid, sealhulgas koos kasutada hinna alandamist ja kahju hüvitamist. Juhul kui ostja nõuab kahju hüvitamist koos hinna alandamisega, saab kahju hüvitamist nõuda vaid selles osas, mida hinna alandamine ei puuduta, kuna sellised kahjud on kaetud juba hinna alandamise nõudega²⁷⁶ ja topelt hüvitamise puhul oleks tegemist juba sanktsiooni, mitte olukorra taastamisega.

Üldjuhul on hinna alandamine alternatiiv kahju hüvitamisele vähenenud väärtuse tõttu. CISG-i kontekstis peetakse hinna alandamist kui teisendit kahju hüvitamisest ja lepingu lõpetamisest. Esmalt on hinna alandamise õigust CISG artikkel 50 järgi võimalik kasutada nõuetele mittevastava kauba puhul. Hinna alandamise õigus on alternatiiv kahju hüvitamise nõudele, olles nn taastava toimega rahaline meede, mida on võimalik kasutada isegi siis, kui ostjal ei ole õigust nõuda lepingu lõpetamist²⁷⁷. Samas tuleb silmas pidada, et kui kahjustunud lepingupool nõuab hinna alandamist, siis ta ei saa nõuda ka kahju hüvitamist kauba väärtuse vähenemise tõttu. Need kaks õiguskaitsevahendit on kokkusobimatud ja ei ole kumulatiivsed, kui nõude alus on sama. Muud tekkinud kahjud jäävad siiski hüvitatavateks. Näiteks: kui

²⁷⁴P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Käerdi. Op.cit., lk 322.

²⁷⁵[Convention of International Sale of Goods \(viide 75\).](#)

²⁷⁶Bundesgericht [Supreme Court] 28 oktoobri 1998.a otsus kohtuasjas nr 4C.179/1998/odi: E.K., L. und A. v. F. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/981028s1.html>, 01.06.2007.

²⁷⁷J.Koskinen. Op.cit., lk 10.

vaadelda olukorda, kus O tellib M-ilt maja ehitamise ning peale valduse üleandmist selgub, et majal esinevad puudused, mille tõttu O ei saa maja kasutada kuni puuduste kõrvaldamiseni ja kannatab seeläbi kulusid 500 eurot kuus, mis tal kuluvad täiendavalt korteri üürimisele, siis sellised kahjud on siiski sisse nõutavad²⁷⁸. Selline kahjude hüvitamise ja hinna alandamise koos kasutamine on välistatud enamuses Euroopa riikides, kuid mõned õigussüsteemid lubavad kasutada kahjude hüvitamist edaspidiste kahjude korvamiseks. See, et lepingupool, kes nõuab hinna alandamist ei saa nõuda samas osas (equal sum) kahjude hüvitamist, on üldprintsip. Siiski enamuses õigussüsteemides saab kahju hüvitamist nõuda edasise kahju osas²⁷⁹. Näiteks PECL artikkel 9:401 lõike 3 järgi lepingupool, kes alandab hinda ei või samal ajal nõuda kahjude hüvitamist täitmise väärtuse vähenemise eest, kuid võib nõuda kahjude hüvitamist edasiste kahjude eest PECL artiklite 9:501 kuni 9:510 alusel, mida ta kannab kuni täielik täitmine on parendatud. CISG artikkel 45 lõike 2 järgi ei võta kahju hüvitamise nõudmine kahjustunud lepingupoolelt õigust kasutada ükskõik millist teist õiguskaitsevahendit. Saksa õiguses välistavad hinna alandamine ja kahjude hüvitamine üksteist alati, BGB § 463, 480 (2), 472 no 3. Kreeka õiguses saab kahju hüvitamist nõuda edasise kahju osas ja Hispaania õiguses saab kahju hüvitamist samaaegselt nõuda juhul, kui lepingut rikkunud pool tegutses pahas usus (CC art 1486 lg 2)²⁸⁰.

Hinna alandamise ja kahju hüvitamise osas tõstatab autor küsimuse, millist õiguskaitsevahendit oleks kahjustunud lepingupoolel kõige mõistlikum lepingu rikkumise korral kasutada. Autor on seisukohal, et hinna alandamist on mõistlik nõuda vaid kõrvaldamatute puuduste korral. Ka võlaõigusseaduse § 224 punktid 1 ja 2 rõhutavad, et hinna alandamist ei ole võimalik ostjal nõuda, kui müüja kõrvaldas puuduse või asendas lepingu eseme või siis, kui ostja keeldus õigustamatult sellist müüjapoolset tegevust aktsepteerimast.

Kahju hüvitamise ja hinna alandamise peamiseks erinevuseks kahjustunud lepingupoole poolt vaadatuna, juhul kui kahjustunud lepingupool võtab mittenõuetekohase täitmise vastu, seisneb selles, et hinna alandamist saab nõuda ka juhul, kui lepingu rikkumine on vabandatav, kahju hüvitamise puhul aga sätestavad VÕS § 115 lg 1 ja § 103, et juhul kui võlgnik tõendab, et kohustuse rikkumine on vabandatav, ei pea ta hüvitama rikkumisega tekkinud kahju. Ka Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on siinkohal sedastanud, et hüvitise väljamõistmisel

²⁷⁸ O.Lando, H.Beale (viide 257), p 193.

²⁷⁹ Ibid, lk 194.

²⁸⁰ O.Lando, H.Beale. (viide 46), p 432.

tuleb arvestada ka VÕS § 115 lg-s 1 sätestatuga, mille kohaselt võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult tekitatud kahju hüvitamist, kui võlgnik rikub kohustust, välja arvatud juhul, kui võlgnik kohustuse rikkumise eest ei vastuta või kui kahju ei tule seadusest tulenevalt muul põhjusel hüvitada. Vastavalt VÕS §-dele 103 ja 104 ei vastuta võlgnik kohustuse rikkumise eest, kui rikkumine on vabandata või puudub kohustuse rikkuja süü, kui seaduses või lepingus on ette nähtud, et isik vastutab vaid süü olemasolul. Seega on kahjuhüvitise väljamõistmiseks vajalik tuvastada, et kostja on kohustust rikkunud ning rikkumine pole vabandata²⁸¹.

Lisaks kahju hüvitamise nõudele saab näiteks müügilepingu korral nõuda ka täitmise nõude puhul kulude hüvitamist VÕS § 222 lõike 5 alusel, mis ei ole autori arvates puhtalt ei kahju hüvitamise ega täitmise nõue, vaid nn hõljub kuskil nende kahe õiguskaitsevahendi vahepeal. Soome õiguskirjanduses loetakse selliseid kulusi, mis tekivad puuduste parandamise tõttu, otseseks kahjuks²⁸². Autor analüüsib järgnevalt alljärgneva näite puhul, milline nõue on ostjal kõige otstarbekam müüja vastu esitada, kas: kahju hüvitamise koos täitmise nõudega nn väike kahju hüvitamise nõue²⁸³ (VÕS § 115), hinna alandamise nõue (VÕS § 112) või teostada ise tööd ning nõuda mõistlike kulude hüvitamist (VÕS § 222 lg 5). Autor ei lasku siinkohal kõigi nimetatud nõuete ja kujundusõiguste kirjeldamisesse vaid on võlaõigusseaduse §-des 112, 115 ja 222 lg 5 sisalduvate õiguste kohta koostanud lisas 3 tabeli, millised on iga nõude või kujundusõiguse kasutamise eeldused ja nõuete esitamine kord.

Näide: ostja ja müüja sõlmivad kinnistu, mille oluliseks osaks on elamu, müügilepingu. Peale müügilepingu sõlmimist ning kinnistu valduse üleandmist, avastab ostja, et elamu ei ole nõuetekohaselt soojustatud. Käesolevas kaasuses võetakse eelduseks, et puuduvad eelnimetatud kolme alternatiivse nõude (VÕS § 112, 115, 222 lg 5) esitamist välistavad asjaolud.

Kuna soojustuse nõuetele mittevastavus ei ole kindlasti vääramatust jõust tingitud asjaolu, on ostjal võimalus esitada üks kolmest nõudest: hinna alandamise avaldus (VÕS § 112), kahju hüvitamise nõue (VÕS § 115) või kulutuste hüvitamise nõue (VÕS § 222 lg 5). Hinna alandamise nõude esitamisel peab ostja näitama ära, kuivõrd on mittenõuetekohane soojustus vähendanud lepingu eseme väärtust. See on võimalik kindlaks teha ekspertiisiga, mis ei peaks

²⁸¹3-2-1-148-04 - RT III 2005, 3, 29.

²⁸²J.Pöyhönen. Op.cit., lk 97.

²⁸³P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Käerdi. Op.cit., lk 392.

valmistama erilisi raskusi. Hinna alandamise eeliseks on ka asjaolu, et kuna hinna alandamine toimub avalduse esitamisega teisele poolele, siis on kogu hinna alandamise protseduur kindlasti ajaliselt lühem kui teiste alternatiivsete nõuete puhul.

Kahju hüvitamise nõude puhul peab ostja tõendama ära kahju tekkimise ja mittenõuetekohase soojustuse vahelise põhjusliku seose. Näiteks võib kahju seisneda antud juhul selles, et ostjal tekivad edaspidi arvatust suuremad küttekulud. Milline on sooja kadu soojustuse puudulikkusse tõttu ning milline oleks see nõuetekohase soojustuse korral, selle saab samuti kindlaks teha ekspertiisiga, kuid sellise ekspertiisi läbiviimine on autori arvates kindlasti komplitseeritum kui hinna alandamise näite puhul toodud ekspertiis. Tegemist on sisuliselt otsese varalise kahju hüvitamise nõudega, kusjuures nõude sisuks on hagejate poolt tulevikus kantavate kulutuste (VÕS § 128 lg 3) hüvitamine²⁸⁴.

Kolmanda alternatiivina saab ostja nõuda kulude hüvitamist, eeldusel, et müüja keeldub soojustust ise nõuetele vastavusse viima. Seega laseb ostja soojustuse nõuetega vastavusse viia või teeb seda ise ning nõuab müüjalt sisse selleks tekkinud kulutused. Ka ENSV tsiviilkoodeksi kehtivuse ajal oli selliste kulutuste hüvitamise nõue seaduse alusel võimalik. Kohus on sedastanud, et lepingus asja kvaliteeti määratlevate tingimuste puudumisel peab müüdud asi vastama tavaliselt esitatavatele nõuetele (TsK § 250). Seega, nõudes TsK § 251 lg 1 p 3 alusel auto remondi kulutuste hüvitamist, pidi hageja tõendama, et auto mootori kapitaalremondi tingisid sellised tehnilised rikked, milliseid müüdud autoga võrreldavatel kasutatud autodel tavaliselt ei esine ning et need rikked ei ole seotud auto mittenõuetekohase kasutamisega tema enda poolt²⁸⁵. VÕS § 222 lõiget 5 grammatiliselt tõlgendades nähtub, et sellised kulutused peaksid olema realselt enne nõude esitamist kahjustunud lepingupoole poolt tasutud („tehtud kulutused“). Arvestades aga hetkel kehtivat olukorda ehituses ning pidevalt tõusvaid hindasid on autor siiski seisukohal, et selliste kulutuste sissenõudmise alusena võiks kaaluda ka müüjale nõude esitamist ostja poolt sellekohase töö teostamiseks kolme hinnapakkumise alusel tekkivate mõistlike kulutuste katmiseks. Viimasel juhul kannab tööde teostamiseks realselt tekkivate kulutuste riski ostja, kuna hinnapakkumised ei taga alati objektiivset puuduste kõrvaldamise hinda.

Nagu eelnevalt juba mainitud, on hinna alandamise avaldus kindlasti kolmest võimalikust

²⁸⁴3-2-1-115-04 - RT III 2004, 28, 311.

²⁸⁵3-2-1-32-00 - RT III 2000, 12, 137.

nõudest kõige lühema nn menetlusajaga, eeldusel, et müüja on nõus hinnaalandusega ning ostja ei pea pöörduma kohtusse. Millise nõude võiks ostja müüja vastu antud olukorras esitada, sõltub sellest, mis on ostja eesmärk. Kui ostjal ei ole plaanis soojustust nõuetele vastavusse viia, siis on kõige kiirem vahend oma kahju korvamiseks nõuda hinna alandamist. Üldjuhul rakendatakse hinna alandamist küll pigem võimalike kulukate ja raskesti tõendavate või realiseeritavate puuduste parandamise korral²⁸⁶. Kahju hüvitamise nõue ei ole käesoleval juhul selles mõttes otstarbekas, et võrreldes VÕS § 222 lõikes 5 nimetatud nõudega, ei ole kahju, mis seisneb kütte kulude vastavas suurenemises kindlasti nii tugev argument kohtu silmis kui soojustuse parandamisele või asendamisele tehtavad kulutused. Samuti on küttekulude suurenemise tõttu tekkiva kahju suuruse kindlaks määramine komplitseeritum kui kolme pakkumise võtmine soojustuse nõuetelevastavusse viimiseks.

²⁸⁶P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Käerdi. Op.cit., lk 371.

3.4. Hinnang Eesti õigusele

Võlaõiguse regulatsioon hinna alandamise korra ja tagajärgede kohta vastab autori arvates üldjoontes Euroopa tavadele ja arusaamadele. Olgugi, et võlaõiguse regulatsioon vastab hinna alandamise osas nii PICC-i, PECL-i, CISG-i kui ka Soome müügiõiguse regulatsioonile, on võlaõigusseaduses hinna alandamise korra osas mitmeid aspekte, mis jäävad seaduse teksti lugedes lahtiseks.

Esiteks, kuigi VÕS § 112 lõikest 1 tuleneb selgelt, et hinna alandamise avaldus tuleb esitada teisele lepingupoolele, ei ole sellekohane nn hinna alandamise avalduse esitamise kord seaduse rakendajate poolt jätkuvalt omaks võetud. Kuigi seadus otseselt ei keela hinna alandamise avalduse esitamist kohtumenetluse käigus, leiab autor selle ebapraktilise olevat. Probleem on tekkinud sellelt pinnalt, et ENSV tsiviilkoodeksi kohaselt toimus hinna alandamise nõude esitamine kohtumenetluse käigus. Võlaõigusseaduse järgi on hinna alandamise puhul tegemist kujundusõigusega, mis realiseerub avalduse esitamisega teisele lepingupoolele ja teise lepingupoole nõustumisega avalduses sisalduvaga. Kuni lepingut rikkunud poolele ei ole hinna alandamise avaldusele vastuväiteid, ei ole kohtu sekkumine vajalik. Esiteks ei peatu õiguskaitsevahendite kasutamise tähtajad kohtumenetluse ajaks, seega kui lepingupool, kes nõuab hinna alandamist, ei saavuta kohtumenetluse käigus soovitud lahendust, võivad teiste alternatiivsete õiguskaitsevahendite kasutamise tähtajad lõppeda. Teiseks on autor seisukohal, et hinna alandamise avalduse esitamine kohtumenetluse käigus ei vääri õiguskaitset seni kuni lepingut rikkunud poolel ei ole hinna alandamise avaldusele vastuväiteid.

Hinna alandamise avalduse esitamise puhul tuleb autori arvates silmas pidada, et nõude esitamisel tuginetakse VÕS §-le 112, kuigi Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium on oma 12. aprilli 006.a otsuses konstateerinud, et kahjustunud lepingu pool saab rajada oma nõude VÕS § 101 lõikele 1. Autor ei nõustu kohtu sellekohase arvamusega, kuna VÕS § 101 lg 1 puhul on tegemist illustratiivse loeteluga, millele oma nõudeid rajada ei saa.

Teiseks probleemseks kohaks võlaõigusseaduses on hinna alandamise avalduse vorminõuded. Ka uurimustöös käsitletavad mudelseadused jätavad avalduse vorminõuete osa täpselt reguleerimata ning sätestavad, et avaldus tuleb esitada antud olukorrale sobivas vormis. Kui

hinna alandamise avaldusele kohaldada tsiviilseadustiku üldosa seadust, siis TsÜS § 77 lõike 1 järgi võib hinna alandamise avalduse teha ükskõik mis tahes vormis. Selline on olnud ka siiani kohtute seisukoht. Hinna alandamise avalduse vormi osas on autor seisukohal, et juhul kui lähtuda tõlgendusest, et hinna alandamise avaldus on lepingu ühepoolne muutmine ning seadusega on tehingule antud ettenähtud vorm, tuleks selline tahteavaldus vastavalt TsÜS § 77 lõikele 3 teha samas vormis kui leping on sõlmitud.

Kui aga lähtuda tõlgendusest, et hinna alandamise avalduse puhul on tegemist lepingu poole ühepoolse tahteavaldusega, mis ei ole lepingu ühepoolne muutmine, sellisel juhul võib autori arvates väita, et kuna vorminõudeid ei ole kehtestatud, saab hinna alandamise avalduse teha ükskõik, millises vormis kasvõi kaudse tahteavaldusena.

Kolmandaks jätab võlaõigusseadus lahtiseks, mis peaks hinna alandamise avalduses sisalduma. Autori arvates tuleb hinna alandamise avalduse esitamisel lähtuda sellest, kas hinna alandamise avaldus esitatakse otse lepingut rikkunud poolele või kohtumenetluse käigus. Kui avaldus esitatakse lepingupoolele otse, on autori arvates peamiseks nõudeks, et lepingut rikkunud pool saaks aru, millist lepingulist kohustust ta on rikkunud ja milline on hinnaalanduse suurus. Juhul kui avaldus esitatakse kohtumenetluse käigus, on kohtud rõhutanud, et avalduses peavad olema ära näidatud kolm komponenti: lepingujärgne hind, kohase täitmise väärtus ning mittenõuetekohase täitmise väärtus.

Neljandaks üldjoontes nn lahtiseks regulatsiooniks hinna alandamise avalduse puhul võlaõigusseaduses on hinna alandamise avalduse tähtaeg. Varasemates kehtinud õigusaktides oli hinna alandamise nõude esitamiseks ette nähtud 1 aasta või 6 kuud arvates kas asja üleandmise hetkest või puuduste kohta pretensioonide esitamisest. Võlaõigusseaduses selline regulatsioon aga puudub, kuigi CISG, mis oli üheks peamiseks allikaks hinna alandamise regulatsiooni väljatöötamisel, jätab sellised tähtajad siseriikliku õiguse reguleerida. Lisaks CISG-ile on hinna alandamise õiguse ajalised piirangud sätestamata ka PICC-is aj PECL-is. Õigusteooria kohaselt on hinna alandamise tähtaeg piiratud hinna alandamise avalduse esitamisega kaasnevate nõuete lõppemise tähtajaga, näiteks kui ostja esitab hinna alandamise avalduse peale seda, kui hind on täielikult tasutud, on hinna alandamise avalduse esitamise tähtaeg enamtasutud summa tagasisaamise nõude aegumise tähtaeg.

Ainus erand, kus hinna alandamise nõude esitamise aja saab lugeda võlaõigusseaduse järgi

ajaliselt piiratuks, on müügilepingu regulatsioonis (VÕS § 220 lg 3), kus tarbijale müügi korral vastutab müüja lepingu esemel esinevate puuduste eest kahe aasta jooksul arvates asja üleandmise hetkest. Autori arvates oleks mõistlik võlaõigusseadusesse hinna alandamise avalduse esitamise tähtjaks sisse viia, kuna see loob lepingupooltevahelistes suhetes selguse ning hoiab ära võimalikud vaidlused tähtaegade üle.

Omaette problemaatika seondub hinna alandamise avalduse kohaldumisega ostueesõigusega müügi korral. Autor on seisukohal, et hinna alandamise avalduse kohaldumine ostueesõiguse müügi korral oleneb sellest, kuidas tõlgendada hinna alandamise avaldust ja selle vorminõudeid. Kas hinna alandamise avaldus on ühepoolne tahteavaldus või on ta lepingu ühepoolne muutmine. Esimese alternatiivi puhul oleks hinna alandamise avaldus ühepoolne tahteavaldus ja sellisel juhul ei kehti see ostueesõigust omava isiku ja müüja vahelise lepingu korral. Lepingu ühepoolse muutmise korral aga oleks hinna alandamise avalduse esitamise korral tegemist lepingu muudatusega, mis jääb kehtima ka müüja ja ostueesõigust omava isiku vahelise lepingu suhtes, kuna ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel tekib leping samadel tingimustel kui müüja ja ostja vahel. Pikemalt käsitles autor seda teemat alapeatükis 3.1.4²⁸⁷.

Eesti õiguses ette nähtud võimalus hinnaalanduse arvutamiseks ei ole alapeatükis 3.2.²⁸⁸ toodud võrdluse alusel sugugi erandlik. Sisuliselt on hinnaalanduse suuruse arvutamiseks kõikides käsitletud aktides vajalik kolme komponendi olemasolu: lepingus kokkulepitud hind, mittekohase täitmise väärtus ning kohase täitmise väärtus. Alandatud hinna suurus kujuneb välja, kui korrutada lepingujärgne hind mittenõuetekohase täitmise väärtusega ning saadud summa jagada nõuetekohase täitmise väärtusega. Autor hinnangul hinna alandamise arvutamise meetodika võlaõigusseaduse muutmist ei vaja ning selle kohaldamisel ei peaks juriidilises plaanis probleeme tekkima.

Kuigi mõningate riikide võlaõiguse regulatsioon välistab hinna alandamise ning kahju hüvitamise kumulatiivsuse (näiteks Saksamaa), sätestab VÕS § 101 lg 2, et kohustuse rikkumises tuleneva õiguskaitsevahendi kasutamine ei võta võlausaldajalt õigust nõuda kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist. Võlaõiguse regulatsioon vastab selles osas CISG-is ja PECL-is sätestatule, kuid nende kahe õiguskaitsevahendi koos kasutamisel tuleb

²⁸⁷Supra, lk 69.

²⁸⁸Supra, lk 71.

silmas pidada, et nad ei ole koos rakendatavad nn ühe ja sama aluse puhul. Seega saab kahju hüvitamise ja hinna alandamise kumulatiivsuse puhul kahju hüvitamist nõuda vaid selles osas, mida hinna alandamine ei puuduta.

Kokkuvõte

Kuigi võlaõigusseaduse regulatsiooni valitud lahendused hinna alandamise regulatsiooni osas on põhijoontes igati kaasaegsed ja poolte huve võimalikult arvestavad, ilmnes töö kirjutamisel rida probleeme detailküsimustes, millele autor püüdis omapoolse lahenduse välja pakkuda. Alljärgnevalt on toodud uurimustööst tulenevad põhilised järeldused:

1. Hinna alandamise kui võlaõigusliku õiguskaitsevahendi eeldusteks on tasulise vastastikuse lepingu olemasolu ning selle lepingu rikkumine, mis seisneb mittekohases täitmises. Tulenevalt VÕS § 101 lg 1 p 3, § 112, § 116 lg 1 ja lõikest 6 saab hinda alandada vaid lepingute korral. Kuivõrd hinna alandamine nagu ka kõik teised võlaõigusseaduses sätestatud õiguskaitsevahendid on toodud võlaõigusseaduse üldosasse, peaks sellisest paigutusest tulenevalt hinna alandamine olema kohaldatav kõigi tasuliste vastastikuste lepingute korral, mis on võlaõigusseaduse eriosas reguleeritud. Samas on konkreetsed sätted hinna alandamise reguleerimiseks eriosas toodud välja vaid müügilepingu, üürilepingu ja töövõtulepingu juures. Autor analüüsis hinna alandamise kohalduvust tasuliste vastastikuste lepingute rikkumise korral liisingulepingu ning käsunduslepingu baasil ning jõudis järeldusele, et hinna alandamine peaks olema kohaldatav enamuse vastastikuste tasuliste lepingute osas, eeldusel, et lepingust tuleneva kohustuse rikkumise korral on võimalik kindlaks määrata kohustuse nõuetekohase ja mittenõuetekohase täitmise väärtused.
2. Võlaõigusseaduses on peamised tingimused lepingu kohaseks täitmiseks ehk asja lepingutingimustele vastavuse osas sätestatud müügilepingu regulatsiooni juures võlaõigusseaduse eriosas. Võrreldes mudelseadustega ja Soome müügilepingute regulatsiooniga, on võlaõigusseaduse puhul eeliseks kindlasti see, et asja kohta käivad nõuded on koondatud kõik ühte kohta. Põhilised nõuded lepingu esemele sisalduvad VÕS §-s 217. Ainus probleem, millele autor siinjuures tähelepanu pöörab, on asjaolu, et müügileping on ainus leping, mille puhul on detailselt lepingu esemele esitatavad nõuded reguleeritud.

3. Hinna alandamise regulatsioon on seaduse rakendajatele raskesti mõistetav, kuna regulatsioon võlaõigusseaduse üldosas on niivõrd üldine, et hinna alandamise nõude esitaja peab seadust nn riskasutama. Kuna enamuse lepingu liikide puhul ei ole sätestatud nõudeid, millele lepingu ese peab vastama, siis tuleb lepingupooltel lepingus kindlaks määrata kõik võimalikud tingimused lepingu eseme nõuete osas või siis lepingu esemele esitatavate nõuete osas lähtuda müügilepingu regulatsioonist (nt VÕS § 217). Seega peaks töö autori arvates seadust selguse mõttes täiendama. Autor pakub välja kaks alternatiivset lahendust:

a) täiendada kas hinna alandamise regulatsiooni või siis õiguskaitsevahendite regulatsiooni üldosas selliselt, et tuua üldised nõuded lepingu esemele müügilepingu regulatsiooni juurest üldosasse, või

b) täiendada võlaõiguse eriosa lepingute regulatsiooni viitavate normidega müügilepingu regulatsioonile. Näiteks võiks liisingulepingu regulatsiooni täiendada §-i 362 lõikega 4 alljärgnevas sõnastuses: „Liisingueseme lepingutingimustele vastavuse suhtes kohaldatakse müügilepingu eseme kohta sätestatud niivõrd, kuivõrd käesolevast peatükist ei tulene teisiti“.

4. Võlaõiguslikust lepingust tuleneva kohustuse rikkumise korral, mis seisneb näiteks müüja poolt ostjale lepingu eseme suhtes ebaõige informatsiooni andmises, on kahjustunud lepingupoolel võimalus tugineda nii TsÜS §-le 92 kui ka kasutada § VÕS § 101 lõikes 1 loetletud õiguskaitsevahendeid. Autor on seisukohal, et võlaõiguslikele õiguskaitsevahenditele tuginemine annab kahjustunud lepingupoolele rohkem võimalusi oma õiguste kaitsmiseks, mille tõttu peaks olema võlaõigusseadusele tuginemine lepingupoole poolt eelistatud eksimuse instituudi ees. Lisaks eelnevale on VÕS TsÜS-i suhtes eriseadus ehk *lex specialis*, mistõttu kehtib reegel *lex specialis derogat legi generali* - üldsätte asemel kohaldatakse erisätet. Sellest tulenevalt teeb autor ettepaneku PICC artikkel 3.7 eeskujul täiendada võlaõigusseaduse § 101 lõikega 4 alljärgnevas sõnastuses: „Kohustuse rikkumise korral ei või lepingupool tugineda tsiviilseadustiku üldosa seaduse §-le 92 olukorras, kus tal oleks võimalus kasutada

käesoleva seaduse § 101 lõikes 1 loetletud õiguskaitsevahendeid“.

5. Eesti õigusteoorias ollakse seisukohal, et hinna alandamist on võimalik nõuda vaid sellise lepingulise kohustuse rikkumise korral, mis seisneb nn esemelises mittenõuetekohases täitmises. Autor leiab, et tulenevalt VÕS § 100, mille kohaselt on kohustuse rikkumine võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine, peaks teoreetiliselt olema võimalik ka hinna alandamise nõude esitamine tarnega viivitamise korral. Peamine probleem, mille tõttu viivituse puhul hinna alandamise nõude esitamine võib olla komplitseeritud, on mittekohase täitmise väärtuse tõendamine. Autor leidis töös, et teoreetiliselt on hinna alandamine tarnega viivitamise puhul võimalik, kuid näiteks kahju hüvitamise kasutamine täidab sellisel juhul paremini oma eesmärgi ja on kergemini tuvastatav.
6. Kuigi hinna alandamiseks on vajalik vastastikuse tasulise lepingu olemasolu ning selle lepingu rikkumine, on hinna alandamist võimalik nõuda ka enne kui kohustuse rikkumine aset leiab. Nimelt sätestab VÕS § 112 lg 4, et kui on selge, et teine lepingupool kavatses toime panna lepingu rikkumise on kahjustunud lepingupoolel hinna alandamise õigus juba enne, kui tegelikkuses tekib nõudeõigus. VÕS § 112 lg 4 viitab tervele VÕS §-le 117, sätestades sealjuures, et hinna alandamine võib toimuda enne teise lepingupoole kohustuse sissenõutavaks muutumist samadel eeldustel, kui seda sätestab VÕS § 117. Siiski tuleb nimetatud sätete puhul autori arvates silmas pidada, et kuigi taganemise eelduseks on oluline lepingu rikkumine, ei oma hinna alandamise puhul olulisus tähendust. Seega on autor seisukohal, et VÕS § 112 lõikes 4 sisalduvat viidet tuleks lugeda esmajooneks viiteks VÕS § 117 lg-le 2 (vähemal määral ka lg-le 3), kuna hinna alandamise puhul ei oma tähtsust, et tegemist oleks olulise lepingu rikkumisega. Autori arvates tuleks VÕS § 117 lõiget 1 kohaldada nn mõõndusega, jättes lõikes kohaldamata mõiste “oluline”.
7. Lepinguvabaduse põhimõttest tulenevalt ei ole hinna alandamise õiguse kasutamine piiramatult. Võlaõigusseadus näeb ette mitmed piirangud, millisel juhul ei ole kahjustunud lepingupoolel võimalust hinna alandamist nõuda. Lisaks sellele on lepingupoolel õigus lepinguga välistada õiguskaitsevahendite kasutamine niivõrd

kuivõrd see ei ole otseselt seadusega keelatud. Peamised sätted, millest selliste piirangute seadmisel tuleks lähtuda on VÕS § 105 ja 106. Eelnimetatud sätetega seoses leidis autor, et võlaõigusseadus sisustab vastutuse mõiste üldosas ja eriosas erinevalt. Nimelt vastutuse all üldiselt tuleks mõelda võimalust kohaldada õiguskaitsevahendeid, kuid VÕS § 105 juures tuleks vastutuse mõistet sisustada kui vabandavuse puudumist, st võlaõigusseaduse § 105 nimetatud õiguskaitsevahendeid saab kasutada juhul kui kohustuse rikkumine on vabandav. Juhul, kui vastutust § 105 järgi tõlgendada üldiselt, siis saaks näiteks VÕS §-s 218 ettenähtud müüja vastutuse sätteid lugeda nii, et sõltumata neist on ostjal õigus alandada hinda või lepingust taganeda, mis oleks ilmselt ebamõistlik.

8. VÕS § 106 järgi on lepingupooltel õigus lepinguga välistada või piirata õiguskaitsevahendite kasutamist. Nimetatud sätte puhul tekib küsimus, kas selle järgi saab välistada kõik või ainult mõne õiguskaitsevahendi. Siinkohal tuleks autori arvates lähtuda mõistlikkuse põhimõttest ning sellest tulenevalt peaks olema lubatud mõne õiguskaitsevahendi välistamine, jättes alles mõne teise. VÕS § 106 lg 2 ei luba absoluutset vastutuse piiramist. Autori arvates on ebamõistlik ja probleeme tekitav sätestada lepingus üldised abstraktsed piirangud vastutusele. Juhul kui lepingupooled soovivad lepingus kasutada vastutust piiravaid kokkuleppeid, tuleks piirangud iga õiguskaitsevahendi puhul eraldi täpselt lahti kirjutada. Kui aga lepingus on sätestatud absoluutne piirang õiguskaitsevahendite kasutamiseks, on autor seisukohal, et sellise piirangu tõlgendamisel tuleks lähtuda VÕS § 29 lõikest 8, millest tulenevalt peaks eelnimetatud kokkulepet tõlgendama selliselt, et see jääks kehtima võimalikult suures mahus. Seega oleks absoluutse vastutuse piirang tühine vaid sellises osas, milles seadus selle otsuselt välistab, näiteks tahtluse puhul VÕS § 106 lg 2.

9. Konkreetselt hinna alandamise avalduse esitamise puhul leidis autor viis peamist aspekti, mille osas on võlaõigusseadus ebaselge:

- a) Olenemata sellest, et VÕS § 112 lõike 1 järgi toimub hinna alandamise avalduse esitamine otse lepingupooltele, kasutavad seaduse rakendajad veel hinna alandamise avalduse esitamiseks kohtumenetlust. Seadus küll otseselt ei välista

hinna alandamise avalduse esitamist kohtu kaudu, kuid autor leiab selle ebapraktilise olevat. Autor leiab, et hinna alandamise avalduse esitamise loogika on võlaõigusseaduse järgi selline, et kahjustunud lepingupoolel on kohustus esitada hinna alandamise avaldus eelnevalt lepingut rikkunud poolele. Alles kui teine lepingupool ei nõustu avalduses sisalduvaga, tuleks esitada hagi kohtusse. Hinna alandamise avalduse esitamisel kohtu kaudu kaotab kahjustunud lepingupool aega ning sellest tulenevalt võivad lõppeda alternatiivsete nõuete esitamise tähtajad, kuna seadus ei näe ette nõuete esitamise tähtaja peatumist kohtumenetluse ajaks. Lisaks on kohtumenetlus finantsiliselt kulukam ning tekib küsimus, millist eesmärki tagaks avalduse kohtu kaudu esitamine, kui kostja hagiavalduse kättesaamisel nõuet kohe tunnistab.

Autor pakub omapoolse lahendusena välja ettepaneku sõnastada ümber VÕS § 112 lõige 2 järgnevalt: „Hinna alandamine toimub enne tsiviilkohtule hagi esitamist avalduse tegemisega teisele lepingupoolele“. Samas tõdeb autor, et välja pakutud lahendus on äärmuslik vahend seaduse mõtte selgitamiseks, kuna avalduse esitamise all mõistetakse õigusteoorias kohtuväliseid avaldusi. Seega oleks autori arvates mõistlikumaks lahenduseks nn üleminekuperioodil seaduserakendajatele VÕS § 112 lõike 2 sisu selgitada kohtupraktika käigus. Nimelt tuleks kohtu kujundada kindel seisukoht, et hinna alandamist sisaldavaid hagisid menetleb kohus vaid juhul, kui eelnevalt on teisele lepingupoolele hinna alandamise avaldus juba esitatud.

- b) Autor juhib tähelepanu, et hinna alandamise avalduse esitamisel kohtumenetluse käigus tuleks silmas pidada, et VÕS §101 lg 1 ei ole alus õiguskaitsevahendite kohaldamiseks, vaid hinna alandamise avaldus tuleb rajada VÕS §-le 112. VÕS § 101 lõike 1 puhul on tegemist vaid illustratiivse loeteluga.
- c) Võlaõiguse regulatsioonis on jäänud lahtiseks hinna alandamise avalduse vorminõuded. Autor on seisukohal, et hinna alandamise avalduse vorminõudeid võib tõlgendada kahel erineval viisil.

- Esiteks, kohaldades hinna alandamisele TsÜS § 77 lõiget 1, saab väita, et hinna alandamise avalduse võib teha mis tahes vormis. Sellest tulenevalt võib hinna alandamise avalduse teha ka kaudse tahteavaldusena, mis väljendub näiteks ostja poolt ostuhinna osalises tasumata jätmises. Autori arvates on sellise hinna alandamise avalduse tegemisel kaudse tahteavaldusena oht, et olukorras, kus ostja jätab osa hinnast müüjale tasumata, väljendades sellega kaudselt tahteavaldust hinna alandamiseks, võib müüja sellist hinna tasumata jätmist tõlgendada ka kui ostjapoolset lepingu rikkumist ning kasutada ostja vastu võlaõigusseadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid.
- Teise alternatiivse võimalusena saab hinna alandamise avaldust tõlgendada kui lepingu ühepoolset muutmist. Sellisel juhul tuleks avalduse esitamisel järgida võlaõigusseaduse § 13, kinnisasjade võõrandamiskorral asjaõigusseaduse § 119. Juhul, kui lepingule on seadusega ette nähtud kindel vorminõue, näiteks kinnisasjade võõrandamise korral, tuleks hinna alandamise avaldus teha samas vormis kui leping on sõlmitud. Hind on üks peamisi tingimusi võõrandamislepingus ning hinna alandamise avalduse esitamisel leiab aset lepingu tingimuse muutmine.

Autor analüüsis uurimustöös ka hinna alandamise avalduse kohaldumist ostueesõiguse müügi korral ning jõudis järeldusele, et kindlat seisukohta nimetatud küsimuses veel võtta ei saa. Nimelt sõltub ostja poolt müügilepingu suhtes hinna alandamise avalduse esitamise kohaldumine müüja ja ostueesõigusega isiku vahel tekkiva müügilepingu suhtes sellest, kuidas tõlgendada hinna alandamise avaldust, kas lepingu ühepoolse muutmisena või ühepoolse tahteavaldusena.

- d) Nn kitsaskohaks hinna alandamise avalduse puhul on see, mida täpselt peaks hinna alandamise avalduses kirja panema. Autori hinnangul on nõuded avalduse esitamisel lepingut rikkunud poolele ning kohtumenetluse käigus erinevad. Hinna alandamise avalduse esitamisel teisele lepingupoolele peab autor esmatahtsaks, et lepingut rikkunud pool saaks avalduses sisalduva põhjal aru, millist kohustust ta on rikkunud ning milline on selle kohustuse rikkumise väärtus. Tuginemine

konkreetsetele õigusnormidele ei ole vajalik. Samas kui avalduse esitamine toimub kohtumenetluse käigus, on vajalik lisaks kohustuse rikkumise faktile ära näidata kolm peamist komponenti tulenevalt VÕS § 112 lõikes 1 sätestatud valemist: kokkulepitud hind, kohase täitmise väärtus ning mittekohase täitmise väärtus.

- e) Viimaseks kuid mitte vähemoluliseks puuduseks hinna alandamise avalduse esitamise regulatsiooni juures peab autor võlaõigusseaduses hinna alandamise avalduse esitamise tähtaja puudumist. CISG, millest on võlaõigusseaduse koostamisel lähtutud, jätab hinna alandamise avalduse esitamise tähtaja siseriikliku õiguse reguleerida, kuid võlaõigusseaduses sellist tähtaega sätestatud ei ole. Lisaks CISG-ile on hinna alandamise õiguse ajalised piirangud sätestamata ka PICC-is aj PECL-is. Ainus säte, mis võlaõigusseaduses hinna alandamise avalduse esitamise aega reguleerib, on VÕS § 218 lg 2, mille kohaselt vastutab müüja tarbijalemüügi korral asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmneb kahe aasta jooksul asja üleandmisest ostjale. Õigusteoorias loetakse hinna alandamise avalduse esitamine ajaliselt piiratuks hinna alandamisega kaasnevate nõuete aegumisega. Siiski oleks autori arvates mõistlik selguse mõttes võlaõigusseadust hinna alandamise õigust lõpetavate tähtaegadega täiendada.

10. Kuni võlaõigusseaduse jõustumiseni toimus hinna alandamine kohtumenetluse käigus. Seega ei olnud vajalik hinna alandamise väärtuse leidmiseks valemite sätestamine seaduses. VÕS § 112 lg 1 kohaselt võib hinda alandada võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Sellest lähtuvalt selgitatakse hinna alandamise ulatus välja valemi alusel (alandatud hind võrdub lepingu eseme väärtus koos puudusega korrutada kokkulepitud müügihind, jagatud väärtusega, mis on lepingu esemel ilma puuduseta). Autor leiab, et hinna alandamise valem vastab nii CISG-i, PECL-i ja ka Soome müügilepingu regulatsioonis sätestatule ning regulatsiooni selguse tõttu, ei peaks valemi rakendamisel juriidilisi probleeme esinema. Pigem võivad lepingupooltel tekkida probleemid hinna alandamise valemis sisalduvate väärtuste tõendamisel.

11. Lepingujärgse kohustuse mittenõuetekohasel täitmisel on kahjustunud lepingu poolel

võimalus kasutada mitmeid õiguskaitsevahendeid. Lepingu kehtima jäämise eesmärgil on kahjustunud lepingupoolel mõistlik nõuda kas hinna alandamist, kahju hüvitamist või müügilepingu puhul juhul, kui müüja ei kõrvalda puudusi, mõistlike kulutuste hüvitamist. Uurimustöö viimases osas analüüsis autor eelnimetatud õiguskaitsevahendeid näite põhjal ning leidis, et üldist reeglit, millal milline nõue esitada, ei eksisteeri. Pigem tuleb otsustamisel lähtuda konkreetse kaasuse tehioludest.

Summary

Remedy in the case of non-performance: price reduction

The obligation law is an area of the law that affects most of the people in their daily life, whether they notice it or not. Under the Law of Obligations there will arise legal relations from contracts, unlawful damage, unjustified enrichment, *negotiorum gestio*, a public promise to pay or other bases provided by law.

Author has handled in the thesis theoretical and practical issues related to the price reduction from the perspective of the obligation law making concrete suggestions for the improvement of the obligation law by amending and supplementing the related legal norms in Estonia.

The subject of Master thesis is topical as to the author's knowledge no scientific Master's or Doctoral thesis has been written on the given subject in Estonian so far. Therefore, the current thesis could be considered as the first systematic handling of the topic in Estonia.

The main issue of the work is analysis of the price reduction as remedy in the case of non-performance. The research analyzes whether the regulation of Estonian obligation law provides a comprehensive coverage for the price reductions, the guidelines on how the price reduction should be used, which are the main problems and gaps in the Law of Obligations Act and what kind of problems could arise in the future based on the current regulation of price reduction.

The structure of the thesis has been determined by the main problems of the study. The thesis is divided into three chapters.

The aim of the first chapter is to give a review of the origin and the goal of the price reduction. The emphasis is turned on how the price reduction system was regulated under the Estonian Civil Code at Soviet times and what were the main changes the adoption of the current Law of Obligation resulted compared to the earlier legislation. In this chapter author also brings out the main problems and questions that will be dealt with in the later chapters.

As compared to the first chapter, where the author has handled of the issues related to the price reduction in more general context, the second chapter focuses on preconditions of the price reduction such as mutual chargeable contract and non-performance of the contract. Although according to the article 100 of the Law of Obligation Act non-performance is a failure to perform or or defective performance of a prestation, including a delay in performance, author analyzes defective performance only as this is the general reason why the obligee may resort to legal remedy like price reduction.

The third chapter concentrates on the issues related to the declaration of price reduction: how to make a corresponding declaration to the other party, which are the main requirements to the form and content of declaration, is there any time limit for making this declaration and for the last does and how the declaration of price reduction is applicable in the case of sale with right of repurchase.

In what follows the main conclusions of the work have been formulated, which the author work has presented in her analysis.

Preconditions for the price reduction as a remedy in the case of non-performance is the existence of the mutual chargeable contract and defective performance of the contract. According to the articles 101 (1) p 3, 112, 116 (1) and (6) of Law of Obligation Act price reduction is available only in the case of contracts. As price reduction is situated in the general part of the Law of Obligation Act, it means that it should be applicable for all the mutual chargeable contracts. However in the special part of the Law of Obligation Act the price reduction is regulated only in the case of sales, lease and service. Author has analyzed whether the price reduction is applicable for all the other mutual chargeable contracts and found that, if it is possible to make sure the value of defective performance and the value of conforming performance, the price reduction can be used.

The regulation of the price reduction might not be easily understood for the persons applying the law as the main rule in the general part of the Law of Obligation is very general and, for example, in a case of a breach of lease contract, for the requirements of the leased asset one must rely on the regulation of the sales. In the opinion of author, that kind of regulation could be changed. There would be two possibilities to amend the regulation: firstly, conformity of thing could be brought to the general part of the Law of Obligation Act or alternatively there

would be a possibility to supplement the special part of the Law of Obligation Act with the references to the regulation of sales. For example, the special part could be supplemented by article 362 (4): „The provisions concerning conformity of the object of sale apply to the conformity of the object of lease in so far as not otherwise provided by in this chapter.“

If party of the contract does not give the objective information about the object of the sale, then obligee may rely on article 92 of the General Part of the Civil Code Act (a mistake) or use any remedy under article 101 (1) in the Law of Obligation Act. Author holds that relying on remedies regulated in the Law of Obligation Act gives to obligee more possibilities to protect his or her rights than institute of mistake. Besides Law of Obligation act is *lex specialis* in relation to the General Part of Civil Code Act. So author makes the proposition to supplement the regulation of Law of Obligation Act with subsection 101(4) as follows: „In the case of non-performance the party of the contract can not rely on article 92 of the General Part of the Civil Code Act, if it is possible to use remedies provided in the article 101(1) of this Law.“

In accordance to the article 112(4) of the Law of Obligation Act a price may also be reduced before the obligation of the other party falls due under the same conditions as provided for in § 117 of this Act for withdrawal from a contract before an obligation falls due. Article 112(4) of the Law of Obligation Act refers to the entire article 117, but author thinks that reference must be read primarily as reference to the article 117(2) and to some extent also to the article 117(3), because in the case of price reduction it does not matter if the non-performance is fundamental or not. In the opinion of the author, the article 117 of the Law of Obligation Act should be read leaving the application of the term „fundamental“.

Right to price reduction is not unlimited. Law of Obligation Act provides for several restrictions on reduction of price. In addition parties of the contract may agree on the further restrictions in the contract. Main provisions that should be followed by agreeing on those further restrictions are the articles 105 and 106 of the Law of Obligation Act. The author found that the content of the term „liability“ is differently provided in the general and special part of the Law of Obligation Act. In the sense of article 105, the term „liability“ should be read as the excused non-performance, which means that party of the contract can use remedies even if non-performance is excused. But if we interpret term „liability“ in the article 105

generally, then we can read the article 218 of the Law of Obligation Act (seller's liability) in a way that no matter what it is said in this article, buyer has always right to price reduction or withdraw from the contract.

According to the article 106(1) of the Law of Obligation Act an obligor and an obligee may agree in advance to preclude or restrict liability in the case of non-performance of an obligation. On the basis of this provision there will arise a question whether it would be possible to conclude an agreement, which precludes all the remedies. In author's opinion that is not possible, because it is necessary to count on principle of good faith. Furthermore, the article 106(2) of the Law of Obligation Act does not allow an absolute restriction of liability. Author finds that, if parties still agree on total restriction of liability, then it should be interpreted using article 29 (8) of the Law of Obligation Act, which states that in interpreting a term or condition of a contract, an interpretation which renders the term or condition lawful or effective shall be preferred unless otherwise provided by law. Hence total restriction of liability should be void only in that part, which is directly forbidden, for example in the case of intentional non-performance.

Author found five aspects about declaration of price reduction, which are indistinct in the the regulation of the Law of Obligation Act:

1. According to article 112(1) of the Law of Obligation Act, in order to reduce a price, a corresponding declaration shall be made to the other party. Although the declaration is presented according to the law to the other party, parties of the contract still use judicial proceedings for price reduction. Law does not prohibit using judicial proceeding, but author finds it to be unpractical. In author's opinion obligee must give the declaration to the obligor and if the last does not agree with it, then it is justified to go to the court. Making the declaration of price reduction directly to the court the party of the contract loses time and the limitation period for other remedies could expire, because law does not regulate that by the time of judicial proceeding the limitation period for other remedies would stop. In addition to that the judicial proceeding is more expensive and what could be the goal of the judicial proceeding, if the other party of the contract agrees immediately with the declaration. Author makes a proposition to change the article 112 (2) of the Law of Obligation Act as follows: „In order to reduce a price, a corresponding declaration shall be made to the other party

before judicial proceeding“.

2. If obligee makes declaration for price reduction through judicial proceeding it should be noted that the basis of the action is article 112 of the Law of Obligation Act, not 101 (1) p 3. Article 101 (1) of the Law of Obligation Act contain only the catalog of remedies in the case on non-performance.
3. Law of Obligation Act does not contain any requirement for the format of declaration of price reduction. Author finds that, there are two possibilities to interpret requirement for format of this declaration. From one hand, on the basis of the article 77(1) of the General Part of the Civil Code Act it could be said that it may be submitted in any format. In that case the declaration can be done as an indirect declaration of intention. Second opportunity is interpret the declaration of price reduction as an amendment of the contract. In that case the article 13 of the Law of Obligation Act and article 119 of the Law of Property Act should be followed. It means that if law prescribes entry into contract in a specific format, then this format should be also followed in the case of an amendment and termination. Price is one of the main conditions in the mutual chargeable contracts and if party of the contract makes a declaration of price reduction and other party accepts it, then it can be considered an amendment to the contract. Estonian theoretical juridical literature recognizes also the same concept for the declaration of price reduction.
4. Law of Obligation Act does not regulate directly what should be the content of the declaration. Author finds that requirements are different in the case of making declaration to the other party and in the case of judicial proceeding. In the first case, it is not necessary to make references to the law. Main demand is that the other party could understand, which obligation he or she has breached and which is the value of this non-performance. In the second case there is an obligation to show in the statement of claim three main elements of the price reduction: price agreed in the contract, value of defective performance and value of conforming performance.
5. Last remark is that Law of Obligation Act does not contain any limitation of period for making the declaration of price reduction. Only legal norm, which regulates indirectly this period is article 218 (2) of the Law of Obligation Act: In the event of consumer

sale, the seller is liable for any lack of conformity of a thing which becomes apparent within two years as of the date of delivery of the thing to the purchaser. In legal theory the limitation of period for declaration of price reduction is limited by the secondary claims. The author finds that the limitation period would contribute to a more clear price reduction regulation

Author has also analyzed whether and how the declaration of price reduction is applicable in the case of sale with right of repurchase and came to the conclusion that there is impossible to take certain position in that question, because it depends how to interpret format for the declaration of price reduction.

Before the Law of Obligation Act entered into force, price reduction took place in judicial proceeding. There was not need to regulate so called formula how to calculate the value of price reduction. But now, price reduction takes place by the declaration to the other party which makes this kind of formula required. If according to the article 112 (1) the Law of Obligation Act a party accepts defective performance, the party may reduce the price payable by the party by the proportion of the ratio of the value of defective performance to the value of conforming performance. Author finds that formula for price reduction is the same as in the CISG, PECL and in Finnish Sales of Goods Act and this regulation is so clear that there should not arise any juridical problems.

Kasutatud materjalide loetelu

Kasutatud kirjandus

1. Ananjeva, J., Kask, P., Laasik, E (koost.). Eesti NSV tsiviilkoodeks, kommenteeritud väljaanne. Tallinn 1969.
2. Barendrecht, M. Prof., Jansen, C., Prof., Loos, M. Pinna, A, Dr., Dr. jt. (koost). Principles of European Law. Study Group on a European Civil Code. Service Contracts (PEL SC). Oxford University Press 2007.
3. Castronovo, C. Common Frame of Reference: Conciliation or Clash? Juridica International 2006, nr I, lk 25-29.
4. Commission, A More Coherent European Contract Law; An Action Plan, COM(2003) 68 final, 12 February 2003. Arvutivõrgus. Kättesaadav: http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/en/com/2003/com2003_0068en01.pdf 20.06.2007.
5. Electronic Library in International Commercial Law and the CISG. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/cisg-toc.html>. 01.06.2007.
6. Eraõigus I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=10706/eraoigus+I.pdf> 20.06.2007.
7. Euroopa Liit, Lepinguraamat. Euroopa Liidu leping, Euroopa Ühenduse asutamisleping, Liitumisleping, Ühtne Euroopa akt, Eesti Õigustõlke Keskus 1997.
8. Euroopa Parlamendi Infobüroo Eestis. [Avaleht - Väljaanded - Elektroonilised väljaanded - 101 küsimust ja vastust - Reeglid - 70. Mis on acquis communautaire?.](#) Arvutivõrgus kättesaadav: <http://europarl.lkdigital.com/?id=181>.
9. [European Civil Code. Study Group in a European Civil Code – Texts - Draft Articles.](#) Arvutivõrgus. Kättesaadav: http://www.sgecc.net/pages/en/texts/index.draft_articles.htm, 01.06.2007.
10. Hansson, T. Kaupade rahvusvahelist müüki reguleerib Viini konventsioon. Eesti Majanduse Teataja nr 2, 2002, lk 14-16.
11. Hemmo, M. Sopimusoikeus II. Talentum, Helsinki 2003.
12. Hesselink, M.W. The Politics of a European Civil Code. European Law Journal, Vol

10. No. 6. November 2004, lk 675-697.
13. Hondius, E., Zimmermann, R., Berges, K.P., Heyland, R. jt. Towards a European Civil Code. Third Fully Revised and Expanded Edition. Kluwer Law International 2004.
14. Ikla, I., Johansoo, H., Kaus, K., Kull, I., Käerdi, M., Mets, V., Paal, K., Parkel, K., Tropp, M., Volens, U., Kõve, V. Lepingud. Näidised ja kommentaarid 2. köide. OÜ Käsiraamatute Kirjastus.
15. Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Kirjastus Ilo 2000.
16. Interpreting or supplementing Article 35 of the CISG by using the UNIDROIT Principles of International Commercial: Contracts and the Principles of European Contract Law, punkt u. Arvutivõrgus. Kättesaadav:
<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/henschel.html>.
17. Juhasoo, H., Kaus, K., Kull, I. jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Tallinn 2004.
18. Jänes, O. Võlaõigusseaduse kasutuslepingute regulatsioon. Eesti Majanduse Teataja nr 6, 2002, lk 14-19.
19. Kingisepp, M. Müügileping- ostja õiguskaitsevahendid asja puuduste korral. Eesti Majanduse Teataja nr 5/6, 2004.
20. Kingisepp, M. Müügilepingupoolte põhikohustused. Eesti Majanduse Teataja nr 4, 2004, lk 29-31.
21. Koskinen, J. CISG, Specific performance and Finnish Law. Turku 1999.
22. Kruisinga, S. (Non-)conformity in the 1980 UN Convention on Contracts for the International Sale of Goods: a uniform concept? Intersentia Antwerp-Oxford-New York, 2004.
23. Kull, I: Legal Remedies Provided in the Estonian Draft Law of Obligations Act for Breach of Contractual Obligations. Juridica International 1999, nr 4.
24. Kull, I., Käerdi, M., Kõve, V. Võlaõigus I Üldosa. Õigusteabe AS Juura, 2004.
25. Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. Juridica IV 2003, lk 213-224.
26. Lando, O. The Structure and the Salient Features of the Principles of European Contract Law . Juridica International 2001, nr 6.
27. Lando, O., Beale, H. Principles of European Contract Law. Part I and II: Combined and Revised. Kluwer Law International 2000.
28. Lando, O., Beale, H. The Principles of European Contract Law. Part I: Performance, Non-Performance and Remedies. Martinus Nijhoff Publishers 1995.

29. Maruste, R. Kohtupretsedendist. [Juridica, 1995, nr 9, lk 380-382.](#)
30. Masso, M. Lepingud : näidised ja kommentaarid. Teabekirjanduse OÜ, Tallinn.
31. Paal, K. Võlaõigus. Eriosa, lepingute liigid. Teine trükk. Sisekaitseakadeemia, 2002.
32. Parrest, I. Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. Juridica V, 2001, lk 321-328.
33. Principles of International Commercial Contracts. Unidroit International Institute for the Unification of Private Law. Rome 1994.
34. Pöyhönen, J. An Introduction to Finnish Law. Kauppakaari, Finnish Lawyers's Publishing. Helsinki 2002, lk 97.
35. Rammul, A. (prof. dr. iur E. Eini loengute järgi koostatud). Rooma õiguse süsteemi konspekt. Tartu 1938.
36. Schlechtriem, P., Schwenzer, I. Commentary on The UN Conventions on the International Sale of Goods (CISG). Second Edition. Oxford 2005.
37. Sein, K. Võlaõigus, Üldosa, Teine, muudetud trükk. Sisekaitseakadeemia, 2004, lk 17.
38. Sein, K. Mis on vääramatu jõud? Juridica VIII 2004, lk 511-519.
39. Siigur, H. Eesti tööseaduste täiustamisest. Juridica, 2007, nr 2, lk 87-98.
40. Sisula-Tulokas, L. Contract and Tort Law: Twenty Cases from the Finnish Supreme Court. Kaupakaari. Finnish Lawyers' Publishing Company, Helsinki 2001.
41. Smits, J. The need for European contract law: empirical and legal perspectives. Europa Law Publishing, 2005.
42. Tamm, D. Roman Law and European Legal History. Djøf Publishing 1997.
43. The principles of European Contract Law and Dutch Law : a commentary / edited by Danny Busch. Kluwer Law International 2002.
44. Tsiviilseadustik. Tartu Ülikool, Tartu 1992.
45. Unidroit Principles of International Commercial Contracts 2004. Unidroit International Institute for the Unification of Private Law, Rome 2004.
46. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2006.
47. Watson, A. The Digest of Justinian Vol 1. University of Pennsylvania Press 1985.
48. VNFSV tsiviilkoodeks. Ametlik tekst muudatustega kuni 1. juulini 1944.a Trükikoda „Ühiselu“, Tallinn 1945.
49. Volens, U. Müügileping. Äripäeva Kirjastus. Tallinn 2006.
50. [Võlaõigusseaduse üldosa eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus. Kättesaadav:
http://web.riigikogu.ee/ems/saros-
bin/mgetdoc?itemid=982570004&login=proov&password=&system=ems&server=rag](#)

[nel 20.06.2007.](#)

51. Väli, V., Mander, S. Tsiviilõigus Euroliiduga ühinemisel. Estada kirjastus, Tallinn, 2004.

Kasutatud normatiivmaterjal

52. Asjaõigusseadus. 9. 06.1993.a - [RT I 1993, 39, 590; 2007, 24, 128.](#)
53. Code of Real Estate (540/1995; koos muudatustega kuni 964/1998). Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf>. 20.06.2007
54. Consumer Protection Act (38/1978). Unofficial translation. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1978/en19780038.pdf> 20.06.2007.
55. Convention of International Sale of Goods, CISG. Ühinenud Rahvaste organisatsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus. 16.06.1993 - RT II 1993, 21/22, 52; 2002, 53, 336.
56. Convention of International Sale of Goods. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html> 20.06.2007.
57. Euroopa Nõukogu 25. juuli 1985.a direktiiv 85/374/EMÜ, liikmesriikide tootevastutust käsitlevate õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta. EÜT L 210, 7.8.1985, lk 29—33.
58. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ, 25. mai 1999, tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta, EÜT L 171, 7.7.1999, lk 12—16.
59. Oikeustoimilaki (228/1929).Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1929/19290228>. 20.06.2007.
60. [Principles of International Commercial Contracts. 2004](#) Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2004/blackletter2004.pdf> 20.06.2007.
61. Sales of Goods Act (355/1987). Unofficial translation. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1987/en19870355.pdf> 20.06.2007.
62. Tarbijakaitseseadus. 11. 02. 2004 - RT I 2004, 13, 86; 2005, 71, 547.
63. [The Principles of European Contract Law. Updated 2. October 2006.a.](#) Arvutivõrgus. Kättesaadav: http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/ 20.06.2007.

64. Toote ja teenuse ohutuse seadus. 24.03.2004 - RT I 2004, 25, 167; RT I 2005, 61, 474.
65. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. 20.04.2005 - RT I 2005, 26, 197; 2007, 12, 66.
66. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27.03. 2002. - RT I 2002,35,216;[2007, 24, 128](#).
67. Unidroit Principles of International Commercial Contracts. Rome 2004. Arvutivõrgus.
Kättesaadav: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/main.htm> 20.06.07.
68. UNITED NATIONS CONVENTION ON CONTRACTS FOR THE
INTERNATIONAL SALE OF GOODS (1980). Arvutivõrgus. Kättesaadav:
<http://cisgw3.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html> 20.06.2007.
69. United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods. 11. aprill
1980.a. Eestis ratifitseeritud seadusega 16.06.1993 - RT II 1993, 21/22, 52.
Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html>
[20.06.2007](#)

Kasutatud kohtulahendid

70. Bundesgericht [Supreme Court] 28 oktoobri 1998.a otsus kohtuasjas nr
4C.179/1998/odi: E.K., L. und A. v. F. Arvutivõrgus. Kättesaadav:
<http://cisgw3.law.pace.edu/cases/981028s1.html>. 01.06.2007.
71. Bundesgerichtshof [Federal Supreme Court] 8. märtsi 1995 a otsus nr VIII ZR
159/94. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/950308g3.html>.
01.06.2007.
72. CA Grenoble [CA = Cour d'appel = Appeal Court] 13. septembri 1995. a otsus nr
93/4126 kohtuasjas „M. Caiato Roger v. La Société française de factoring
international factor France "S.F.F." (SA) „, Arvutivõrgus. Kättesaadav:
<http://cisgw3.law.pace.edu/cases/950913f1.html>. 01.06.2007.
73. Eesti Vabariigi Riigikoht 12. veebruar 2004. a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-13-04: AS
Eramu kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 03.10.2003
otsusele AS-i Sarkop hagi AS-i Eramu vastu 407 045.98 krooni saamiseks ning AS-i
Eramu vastuhagi AS-i Sarkop vastu 161 359 krooni saamiseks. RT III 2004, 6, 67.
74. Eesti Vabariigi Riigikoht 11.oktoobri 2005 a. otsus kohtuasjas nr 3-2-1-84-05: Rein
Rosenberg kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 31. 01. 2005. a otsusele Rein
Rosenbergi hagides OÜ Autooksjon vastu üürilepingu vaidluses. RT III 2005, 32, 324.
75. Eesti Vabariigi Riigikoht 13. aprill 2004. a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-44-04: AS
Tõnisson kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 28.11.2003

- otsusele AS Tõnisson hakis Maret Tugedami vastu 43 660 krooni saamiseks. RT III 2004, 11, 140.
76. Eesti Vabariigi Riigikohtu 14.juuni 2006 a. otsus kohtuasjas nr 3-2-1-59-06: OÜ M ja OÜ S kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 27. 01. 2006. a otsusele M.V hakis OÜ M ja OÜ S vastu kummaltki kostjalt 92 000 krooni saamiseks ning dokumentide üleandmisele kohustamiseks. RT III 2006, 25, 229.
77. Eesti Vabariigi Riigikohtu 19.aprilli 2006. a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-29-06: K.V kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 24. 10. 2005. a otsusele K.V hakis AS-i S vastu 97 051.50 krooni saamiseks ja AS-i S hakis kolmanda isiku K OÜ vastu 55 000 krooni saamiseks. RT III 2006, 15, 143
78. Eesti Vabariigi Riigikohtu 23.oktoobri 2006 a. otsus kohtuasjas nr 3-2-1-82-06: OÜ B kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 20.03.2006. a otsusele OÜ B hakis S OÜ vastu 77 788 krooni 30 sendi üüri-ja viivisevõla saamiseks. RT III 2006, 39, 326.
79. Eesti Vabariigi Riigikohtu 30.novembri 2005 a. otsus kohtuasjas nr 3-2-1-131-05: Merike Varusk kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 03. 05. 2005. a otsusele Merike Varuski hakis OÜ Marmara ja OÜ Storning vastu kummaltki kostjalt 92 000 krooni väljamõistmiseks ja dokumentide üleandmisele kohustamiseks. RT III 2005, 43, 425.
80. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.detsembri 2006.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-128-06: K.P kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 12.06.2006. a otsusele N.O`K-B hakis T.L vastu üürilepingu ülesütlemise tühisuse tunnustamiseks ning T.L vastuhagis N.O`K-B, A.O`K-B, A.K, M.K ja N.K vastu eluruumi väljamõistmiseks kostjate valdusest. RT III 2006, 47, 398.
81. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.mai 2000.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-61-00: AS Tevo hagi Emajõe Halduse OÜ vastu 242 411 krooni 20 sendi saamiseks ja Emajõe Halduse OÜ vastuhagi AS Tevo vastu 537 228 krooni 44 sendi saamiseks. RT III 2000, 13, 147.
82. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12. aprill 2006. a otsuse kohtuasjas nr 3-2-1-20-06: A-H.J kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 17. 10. 2005. a otsusele Ü.S hakis A-H.J vastu üürilepingu üleütlemise vaidlustamiseks ning A-H.J hakis Ü.S vastu eluruumi ebaseaduslikust valdusest välja nõudmiseks ja 4410 krooni väljamõistmiseks. RT III 2006, 15, 138.
83. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12. juuni 2006. a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-50-06: OÜ M ja M.S kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 27. 12. 2005. a

- otsusele AS-i V hagi OÜ M ja M.S vastu 80 000 krooni väljamõistmiseks. RT III 2006, 24, 222.
84. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 16. oktoobri 2003.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-111-03: TÜ Geteir kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 30.04.2003 otsusele TÜ Geteir hagi OÜ Forss vastu kahju hüvitamiseks. RT III 2003, 33, 340
85. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 2.mai 2000.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-32-00: Jüri Raatma kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 22.11.1999 otsusele Jüri Raatma hagi Jaan Tedderi vastu mittenduuekohase kvaliteediga müüdnud asja puuduste kõrvaldamise kulutuste väljanõudmises. RT III 2000, 12, 137.
86. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20. detsembri 2004. a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-146-04: T.S kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 01. 07. 2004. a otsusele OÜ Capital Kinnisvara hagi T.S vastu vara väljanõudmises. RT III 2005, 2, 16.
87. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20. juuni 2006.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-64-06: S.Z, K.Z, A.P ja L.T kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 17. 02. 2006. a otsusele E AS hagi K.Z, A.P, S.Z ja L.T vastu 63 966 krooni saamiseks. RT III 2006, 26, 241.
88. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 22. detsember 2004. a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-148-04: Olev Valk kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 21. 06. 2004. a otsusele N&N Invest Grupp OÜ hagi Olev Valgu vastu 78 320 krooni 75 senti saamiseks. RT III 2005, 3, 29.
89. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23. märtsi 2004.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-41-04: Peter Janson kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 02.12.2003 otsus Peter Janson hagi Gennadi Golubevi vastu hüpoteegikande kustutamiseks, tehingute tühistuse tunnustamiseks ja võlakirja kehtetuks tunnistamiseks. RT III 2004, 10, 120.
90. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.veebruari 2006.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-3-06: OÜ K kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 20. 09. 2005. a otsusele OÜ K hagi O.Š vastu kahju hüvitamiseks. RT III 2006, 8, 74.
91. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25. oktoobri 2004.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-115-04: Tatjana Kuzmina ja Gennadi Kapaneni hagi Virve Lahesoo vastu 79 306 krooni väljamõistmiseks. RT III 2004, 28, 311.
92. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 31. oktoobri 2000.a otsus kohtuasjas nr. [3-2-1-132-00](#) : JAS Ober-Haus kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu

- 18.04.2000 otsusele Suura Jakobsoni, Tarmo Hanssoni ja Illi Ojavere hagi AS Ober-Haus vastu 527 650 krooni saamiseks; ning AS Ober Haus vastuhagi Suura Jakobsoni, Tarmo Hanssoni ja Illi Ojavere vastu 631 785 krooni saamiseks. RT III 2000, 25, 283
93. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 4. aprilli 2005.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-24-05: Jüri Kutsar kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 04. 11. 2004. a otsusele Lovell Paatsi hagi Jüri Kutsari vastu eluruumist väljatõstmiseks. RT III 2005, 12, 125.
94. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 7. veebruari 2007.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-143-06: R.L kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 18.09.2006. a otsusele R.L hagi S.S vastu ostueesõiguse teostatuse tuvastamiseks ning omandiõiguse üleandmise ja tahteavalduse tegemise kohustuse tuvastamiseks.
95. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9. märtsi 2004.a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-24-04: Pärast ostueesõiguse teostamist on ostueesõigust omav isik kohustatud tasuma müüjale sõlmituks loetud müügilepingu järgse ostuhinna. RT III 2004, 8, 95.
96. Landgericht [District Court] Baden-Baden 14 augusti 1991.a otsus nr 4 O 113/90. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/910814g1.html>. 01.06.2007.
97. LG Berlin [LG = Landgericht = District Court] 15. septembri 1994.a otsus nr 52 S 247/94. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/940915g1.html>. 01.06.2007.
98. LG Paderborn [LG = Landgericht = District Court] 25. juuni 1996 a otsus nr 7 O 147/94. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/960625g1.html>. 01.06.2007.
99. Oberlandesgericht [Appellate Court] Düsseldorf 10 veebruari 1994.a otsus nr 6 U 119/93. Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/940210g2.html>. 01.06.2007.
100. Oberlandesgericht [Appellate Court] Düsseldorf 8 jaanuari 1993.a otsus nr 17 U 82/92 . Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/930108g1.html>. 01.06.2007.
101. OLG Frankfurt [OLG = Oberlandesgericht = Provincial Court of Appeal] 20. aprilli 1994 a otsus nr 13 U 51/93 . Arvutivõrgus. Kättesaadav: <http://cisgw3.law.pace.edu/cases/940420g1.html>. 01.06.2007.
102. OLG Koblenz [OLG = Oberlandesgericht = Provincial Court of Appeal] 31. jaanuari

- 1997.a otsus nr 2 U 31/96. Arvutivõrgus. Kättesaadav:
<http://cisgw3.law.pace.edu/cases/970131g1.html>. 01.06.2007.
103. OLG Köln [OLG = Oberlandesgericht = Provincial Court of Appeal] 21. mai 1996. a otsus kohtuasjas nr 22 U 4/96. Arvutivõrgus. Kättesaadav:
<http://cisgw3.law.pace.edu/cases/960521g1.html#cx>. 01.06.2007.
104. Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 24. oktoobri 2000. aasta otsus tsiviilasjas nr II-2/925/2000.
105. Tartu Maakohtu 3. veebruari 2005.a otsus kohtuasjas nr 2-222/2004: Eve Nurme hagi Irma Neider vastu üürilepingu ülesütlemise vaidlustamiseks; Irma Neider vastuhagi Eve Nurme vastu 6450.11 krooni nõudes ning Eve Nurme ja Janek Nurme vastu eluruumi valdusest väljamõistmise nõudes.
106. Tartu Ringkonnakohtu 19. detsembri 2003.a otsus kohtuasjas nr 2-2-273/2003: AS Tarmeko apellatsioonkaebus Tartu Maakohtu 21. mai 2003 otsuse peale AS Eerung hagi AS Tarmeko vastu 90 624 krooni väljamõistmiseks.
107. Tartu Ringkonnakohtu 27. jaanuari 2005.a otsus kohtuasjas nr 2-2-37/05: OÜ Topster hagi OÜ Rannu Mõis vastu ehitiste ja hoonete, sigade ja sigala seadmete müügihinna alandamiseks ja 560 000 krooni väljamõistmiseks.
108. Tartu Ringkonnakohtu 31. jaanuari 2005.a otsus kohtuasjas nr 2-2-50/2005: Rein Rosenbergi hagi OÜ Autooksjon vastu üürilepingu vaidluses.
109. Tribunal Cantonal Valais [Canton Appellate Court] 28. oktoobri 1998.a otsus kohtuasjas nr C1 97 167. Arvutivõrgus. Kättesaadav:
<http://cisgw3.law.pace.edu/cases/971028s1.html>. 01.06.2007.

Kasutatud lühendite loetelu

BGB	Saksa tsiviilseadustik
CC	Hispaania tsiviilkoodeks
CFR	Common Frame of References
CISG Goods	United Nations Conventions on Contracts for International Sale of Goods
CPA	Consumer Protection Act 38/1978
ECC	European Civil Code
ECC PEL S	European Civil Code, Book IV: Sales
ECC PEL SC	European Civil Code, Book IV: Service Contracts
ENSV TsK	ENSV tsiviilkoodeks
PECL	Principles of European Contract Law
PICC	Unidroit Principles of International Commercial Contracts
RT	Riigi Teataja
SGA	Sales of Goods Act 355/1987
TKS	tarbijakaitse seadus
TsS	1940.a tsiviilseadustiku eelnõu
TsÜS	tsiviilseadustiku üldosa seadus
TTOS	toote ja teenuse ohutuse seadus
VNFSV TsK	VNFSV tsiviilkoodeks
VÕS	võlaõiguse seadus

Lisa 1

Näide 1:

Hinna alandamise nõue ja põhjendused:

Asutus X tellis Teie firmalt 06. veebruaril bussiteenuse suunal Tallinn - Y - Tallinn. Eelneva kokkuleppe kohaselt pidi buss saabuma Asutus X ette 8. veebruaril 2007 kell 08.30. Tegelikult saabus buss kell 9.20, mille tõttu viibis Y-is planeeritud üritus 45 minuti võrra. Seejuures ei saanud buss mitte tellimusele vastavalt Asutuse X tellimuses näidatud hoone ette, vaid ootas Z tänaval, kust aga bussi kasutajad ei osanud seda otsida - vastav info ei olnud meile enne bussi saabumist edastatud.

Lisaks eeltoodule puudus bussil soojendus, mida Eesti ilmastikuolusid arvestades ei saa pidada tavaliseks. Soojenduse puudumise ja sellest tuleneva külmetamise tõttu haigestusid mitmed ametnikud.

Tulenevalt eelnevatest asjaoludest ning tuginedes võlaõigusseadusele nõuab Asutus X bussiteenuse eest hinna alandamist vähemalt 50% ulatuses kokkulepitud hinnast, kuna tegemist oli mittenõuetekohaselt osutatud teenusega.

Lepingut rikkunud poole selgitused:

Soovime väga Teie pöördumist arvesse võtta ja saame tekitatud probleemist suurepäraselt aru, kuid palun arvestada ka teisi asjaolusid, mis meist ei sõltunud.

Külmad ilmad on transordiettevõtete igipõline "needus" ning kuivõrd 08.02.07 oli tegemist ühe aasta külmema ilmaga, ei läinud see kahjuks meist mööda. Külma õhku tegi bussile palju pahandust ning vaatamata sellele, et bussijuht oli kohal bussi juures varem kui ette nähtud, ei õnnestunud midagi päästa. Buss õnnestus küll käima saada, kuid poole tee peal jäi see seisma ning käivitada enam ei õnnestunud.

Et kõik tellimused saaksid täidetud, on meil ette nähtud ka reservbuss ja reservbussijuht. Paraku on selle väljasaatmine alati seotud suure ajakuluga. Seekord (nagu alati) tegime me seda nii ruttu kui võimalik, kuid arvestades asjaolu, et meie bussipark asub Sakus ja tellimuse

aeg langes kokku tipptunniga Tallinna liikluses, oli kõnealune ajakadu möödapääsmatu.

Et tegemist oli reservbussijuhiga, kellega kiiresti toimetamise tõttu ei õnnestunud minul kohtuda, jäi ka täpsem Asutuse X asukohaseletus telefoni teel suhtlemise peale, mis polnud kõige mugavam variant. Kõnealune piirkond pole ka suure bussi jaoks kõige mugavam liiklemiseks. Nendel asjaoludel oli bussijuhil raske algpunkti üles leida. Et kõik kiiremini sujuks, andsin bussijuhile Asutuse X poolse kontaktisiku telefoninumbri ning asi sai viivitusega lahenduse.

Bussi soojendus töötas, kuid kuivõrd oli tegemist reservbussiga, ei jõudnud buss käre das pakases korralikult soojaks minna. Ning kuivõrd ajakadu oli juba piisavalt suur, ei olnud bussi otstarbekas soojendada niipalju, kui oleks olnud vaja.

Järgne vaks päevaks oli võimalik asju ette pikemalt planeerida ning saatsime Asutuse X järgi parima sooja bussi toreda bussijuhiga, et veidikenegi eelmist päeva heastada.

Nimetatud asjaolude ees tunneb Transpordiettevõtte piinlikkust ja tunnistab enda süüd, kuid palun arvesse võtte kõik nimetatud asjaolud nõ kergendavate asjaoludena, kuivõrd ükski ei sõltunud meist endist. Andsime endast kõik, et üritus toimuks. See õnnestus, kuid kahjuks väikeste apsakatega.

Palume võtta arvesse eeltoodud asjaolusid ning teeme ettepaneku leppida kokku nimetatud transportteenuse eest tasumise summas 3900.-EEK (sisaldab käibemaksu), 5200.- asemel.

Lisa 2



TALLINNA NOTAR _____

**NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU
REGISTRI NUMBER**

AVALDUS KORTERIOMANDI OSTUHIINNA ALANDAMISE KOHTA

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud _____ notar _____ notaribüroos _____ - kahe tuhande kuuendal aastal (____.____.200_.a.) ning selles notariaalaktis osaleja on

_____, isikukood _____, aadress _____, kelle isikusamasus on tuvastatud passi alusel,

_____, isikukood _____, aadress _____, kelle isikusamasus on tuvastatud passi alusel,

Palun notar _____'il saata notariaalkorras alljärgnev avaldus edasi _____'le, aadressil _____.

Meie, _____ (ostja I), isikukood _____, ja _____ (ostja II), isikukood _____, _____ (müüja), isikukood _____, Pank I (registrikood _____) ja Pank II (registrikood _____) vahel sõlmiti _____.200_.a. leping (hüpoteegi kustutamise avaldus, korteriomandi müügileping, ühishüpoteegiga koormamise leping ja asjaõiguslepingud), milline on tõestatud notar _____'i poolt, notari ametitoimingute raamatu registri number _____ all. Müüja müüs nimetatud müügilepinguga meile _____ asuva korteriomandi, mille reaalosaks on korter nr _____, võrdsetes mõttelistes osades kaasomandisse hinnaga kokku kaheksasada kolmkümmend tuhat (830 000) krooni.

Käesolevaga teatame, et taotleme korteriomandi ostuhinna alandamist ühesaja tuhande (100 000) krooni võrra, seega seitsmesaja kolmekümne tuhande (730 000) kroonini. Ostuhinna alandamise arvutamise aluseks on nimetatud korteriomandi oluliseks osaks oleva ebakvaliteetselt ehitatud keskküttesüsteemi taastamine ja sellega kaasnenud korteri remondi- ja viimistluskulud.

Korteriomandi ostuhinna alandamise põhjuseks on lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavus, millest pidi teadma ka müüja, mis seisneb selles, et müüja kinnitas, et lepingu esemel ei ole mingeid müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest müüja ei ole ostjale teatanud või mida ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel. _____ kahe tuhande viiendal aastal (____.200.a.) toimus korteriomandis veeavarii, mille põhjustas ebakvaliteetselt ehitatud individuaalne põrandaküttesüsteem. Ostja I ja ostja II leiavad, et ebakvaliteetselt ehitatud keskküttesüsteem on lepingu eseme varjatud puudus. Ostjal I ja ostjal II oli alus eeldada, et keskküttesüsteem on ehitatud ehitus- ja tuleohutusnorme järgides, mitte müüja enda koostatud projekti järgi ebakvaliteetsetest materjalidest.

Palun ostjale I ja ostjale II tagastada nimetatud müügilepingu alusel tasutud ostuhinnast ükskorda tuhat (100 000) krooni ostja II arveldusarvele nr _____ pangas hiljemalt kümne (10) kalendripäeva jooksul arvates käesoleva avalduse saamisest.

Kui Te soovite käesoleva avaldusega seotud asjaolusid täpsustada, palun võtta ühendust ülalmärgitud aadressil või telefonil _____.

Notariaalakti tõestaja on avaldajale selgitanud, et:

1. Notariaalakti tõestaja ei ole käesoleva avalduse tõestamisel kontrollinud, kas avaldaja poolt käesolevas avalduses kirjeldatud rikkumine on müüja poolt aset leidnud.
2. Võlaõigusseaduse § 101 lg 1 p 5 tulenevalt võib võlausaldaja alandada hinda, kui võlgnik on kohustust rikkunud.
3. Vastavalt võlaõigusseaduse § 112 lg-le 1 juhul, kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Kohase ja mittekohase täitmise väärtused määratakse kohustuse täitmise aja seisuga. Kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, otsustab väärtuste suuruse asjaolusid arvestades kohus.
4. Vastavalt võlaõigusseaduse § 112 lg-le 2 toimub hinna alandamine avalduse tegemisega teisele lepingupoolele ning vastavalt sama paragrahvi 3. lõikele võib hinna alandamiseks õigustatud lepingupool, kes on juba maksnud alandatud hinda ületava rahasumma, nõuda hinna alandamise korral ülemäära makstu tagastamist.
5. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse §-le 69 kindlale isikule suunatud tahteavaldus muutub kehtivaks kättesaamisega. Tahteavaldus on kätte saadud, kui see on tahteavalduse saajale isiklikult teatavaks tehtud. Eemalviibijale tehtud tahteavaldus loetakse kättesaaduks, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Lepinguga seotud tahteavaldus, mis on tehtud eemalviibijale, loetakse kättesaaduks, kui see on toimetatud tahteavalduse saaja lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta ja tahteavalduse saajal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Kui tahteavalduse saaja tegevuskohta ei ole võimalik kindlaks teha või kui tal puudub tegevuskoht, loetakse tahteavaldus kättesaaduks, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda.

Käesolev avaldus on koostatud ühes (1) originaaleksemplaris, mis jääb notaribüroosse. Avaldajale väljastatakse avalduse tõestamise päeval käesoleva notariaalakti algärakiri. Müüjale edastab notariaalakti tõestaja käesoleva notariaalakti kinnitatud ärakirja tähitud

postiga.

Käesolev notariaalakt on osalejale notariaalakti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejale läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 3 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil

Notari tasu avalduse tõestamisel _____ krooni (notari tasu seaduse § 3, 6 lg 1, 23 p 1, tehinguväärtus 100 000 krooni).

Notari tasu avalduse edastamisel ____ krooni (notari tasu seaduse § 31 p 24).

Notari tasu kokku _____ krooni.

Käibemaks _____ krooni.

Kokku _____ krooni.

Eelnimetatule lisandub ära kirjade algära kirja valmistamise tasu.

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Näide 2

Käesolevaga teatame, et taotleme kinnistu ostuhinna alandamist neljakümne kaheksa tuhande seitsmesaja (48 700) krooni võrra, seega kolmesaja kahekümne kuue tuhande kolmesaja (326 300) kroonini. Ostuhinna alandamise arvutamise aluseks on nimetatud kinnistu oluliseks osaks olevas ehitises seene kahjustuskollete likvideerimisega kaasnevad kulud neljakümne kaheksa tuhande seitsmesaja (48 700) krooni ulatuses.

Kinnistu ostuhinna alandamise põhjuseks on lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavus, millest pidi teadma ka müüja, mis seisneb selles, müüja kinnitas, et lepingu esemel ei ole mingeid müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest müüja ei ole ostjale teatanud või mida ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel. _____ kahe tuhande kuuendal aastal (____.____.2006.a.) andis _____ (registrikood _____) nimetatud kinnistu oluliseks osaks oleva ehitise suhtes eksperthinnangu, mille kohaselt on nimetatud ehitises puitumädandavad kandseened, nimetatud seene vanuseks hindas ekspert vähemalt _____ (____) aastat, kuid ekspert kinnitab, et suure tõenäosusega on seen tekkinud juba üle _____ (____) aasta tagasi. Nimetatud asjaolu oli müüja ostja eest varjanud.

Näide 3

Käesolevaga teatame, et ostja I ja ostja II taotlevad kinnistu ostuhinna alandamist kokku kahe miljoni (2 000 000) krooni võrra nii, et ostjale I kuuluva mõttelise osa hinnaks jääb üks

miljon nelikümmend üheksa tuhat viissada (1 049 500) krooni ja ostjale II kuuluva mõttelise osa hinnaks jääb neli miljonit kuussada tuhat viissada (4 600 500) krooni.

Kinnistu ostuhinna alandamise põhjusteks on alljärgnevad asjaolud:

- 1. Müüja poolt ostjatele esitatud eksitavad andmed, mille kohaselt oleks võimalik kahe tuhande kuuenda aasta (200 .a.) lõpuks kehtestada _____ asuva kinnistu detailplaneeringut selliselt, et nimetatud kinnistu sihtotstarve on elamumaa ja kinnistule on võimalik ehitada korterelamu. Käesoleva avalduse esitamise hetkeks on vastavalt _____ Vallavolikogu _____.200 .a. otsusele nr ____ „Üldplaneeringu _____ alevik ja lähiala lähteülesande kinnitamine” selgunud, et üldplaneeringujärgselt võib jääda ala, kus paikneb nimetatud kinnistu, sotsiaal- ja äri reservmaaks.*
- 2. _____ asuva kinnistu otsese valduse üleandmisel selgus, et kinnistu oluliseks osaks oleva ehitise, mille koosseisus on administratiivhoone, kolmas korrus on lõhutud ja lagastatud. Radiaatorid ja kütetorustik on seintelt maha lõigatud ning ära viidud, vaheuksed eest rebitud ja ära viidud, ripplaed lõhutud, vaheseinad ja põrandad osaliselt lõhutud ja lagastatud.*

Näide 4

Käesolevaga teatame, et ostja I ja ostja II taotlevad korteriomandi ostuhinna alandamist kokku kaheksakümne tuhande (80 000) krooni võrra nii, et ostjale I kuuluva mõttelise osa hinnaks jääb seitsesada kuuskümmend kuus tuhat viissada (766 500) krooni ja ostjale II kuuluva mõttelise osa hinnaks jääb seitsesada kuuskümmend kuus tuhat viissada (766 500) krooni.

Korteriomandi ostuhinna alandamise põhjusteks on alljärgnevad asjaolud, mis selgusid _____ asuva korteriomandi otsese valduse üleandmisel:

- 4 hoone esimesel (1.) korrusel asuvas duširuumis on põrandaplaadid paigaldatud valesti – vesi voolab suurema kalde saavutamiseks ajutiselt paigaldatud plaatide serva taha nii saunalava alla kui ka WC-poti taha, kuhu jääb püsima vähemalt kahekümne neljaks (24) tunniks. Põrandatele on paigaldatud põranda plaatimiseks mitte ettenähtud plaadid.*
- 5 teise (2.) korruse duširuumis on põrandaplaadid paigaldatud valesti – vesi voolab suurema kalde saavutamiseks ajutiselt paigaldatud plaatide serva taha ja jääb püsima WC-poti äärde. Dušiseina ei ole ka võimalik paigaldada, kuna põrand on ebahütlane.*
- 6 elutoa televiisori- ja interneti seinakontaktid ei ole paigutatud elutoa keskossa, mistõttu jäävad nad köögipoolsesse serva ja ei vasta projektjoonistele.*
- 7 elektriprojekti kohaselt on televiisori antennikaabeldus ette nähtud igas toas ning projektis on ette nähtud ka televiisori asukohad – reaalselt on telekakaabel veetud vaid katlaruumist elutuppa.*
- 8 vastavalt müügilepingule on hoone televiisori ja telefoni valmidusega. Reaalselt ei ole tehtud väljaviike abiruumist katusele lokaalse antenni jaoks ning _____ kaablit majja vedada ei ole võimalik.*
- 9 põrandaliistud on paigaldatud mittenõuetekohaselt robustselt kruvidega ja valede paigaldusvõtete tõttu pressivad seina küljest lahti.*
- 10 esimese (1.) korruse pakettakna vahelt sisse sadanud vesi on rikkunud osa põrandast ja ka põrandaliistu (probleemist vihmavee sissesadamisega oli teadlik ka äriühing, kes likvideeris lekke probleemi ilmnemisest paari nädala jooksul).*

- 11 teisele (2.) korrusele viiva trepi ülemises osas on kruvidega kinnitatav nurgaliist lahti ja ilmselt sellest tingituna on purunenud cyprocist sein. Paigaldatud on vale liist, mistõttu on tekkinud ka edasised kahjustused.
- 12 ruumide seinad on viltu ja kõverad.
- 13 puudub võimalus kasta hoone taga olevat muru, mistõttu ei ole tagatud kinnisasja sihtotstarbeline kasutamine. Kastmiseks mõeldud kraan (vooliku ots) on maja esiküljel ja ümber maja vooliku vedamine ei ole võimalik.
- 14 Pidevalt iseenesest väljalülituv gaasiboiler ja sellest tingitud suur temperatuuride kõikumine tubades (pikemal perioodil, kui omanik kodus pole, ka kogu boksi alajahtumine).
- 15 reguleerimisele mittealluvad termostaadid seintel, mis peaksid reguleerima temperatuuri tubades.
- 16 esimese (1.) korruse rõduukse vahelt puhub sisse tuul ja lumetuisu korral tungib tuppa lumi.
- 17 teise (2.) korruse prantsuse rõduga akna aknalaud on paigaldatud kõveralt ja robustselt.

Lisa 3

<i>Alus</i>	<i>VÕS § 112</i>	<i>VÕS § 115</i>	<i>VÕS § 222 lg 5</i>
Eeldused	Vastastikune tasuline leping	Võlasuhe, käesoleval juhul leping	Vastastikune leping
	Kohustuse rikkumine	Kohustuse rikkumine	Kohustuse rikkumine
	Rikkumine on / ei ole vabandata	Rikkumine ei ole vabandata	Rikkumine ei ole vabandata
	Puuduvad välistavad asjaolud (müügilepingu korral näiteks VÕS § 218 lg 4, 220 ja 224)	Puuduvad välistavad asjaolud (VÕS § 101 lg 3)	Puuduvad välistavad asjaolud (VÕS § 108 lg 2, müügilepingu korral 222 lg 1)
Nõude esitamine	Avaldus võlausaldajale	Nõue võlausaldajale hagi korras	Nõue võlausaldajale hagi korras
Nõude sisu	Summa, mille võrra on lepingu eseme väärtus kohustuse rikkumise tõttu vähenenud (valem § 112 lg 1)	Kahjusumma, mis on põhjuslikus seoses kohustuse rikkumisega	Mõistlik summa, mis kulub tööde teostamisele

