

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND

Chris Oliver Rahumägi

**TAGASITÄITMISE VÕLASUHTES LEPINGU ALUSEL SAADU HÜVITAMINE JA
SELLE VÄÄRTUSE ARVESTAMINE**

Magistritöö

Juhendaja
Dr. iur Irene Kull

Tartu
2024

SISUKORD

Sissejuhatus	4
1. Üleantu väärtuse hüvitamiskohustuse sisu tagastamise võimatuse korral	9
1.1. Saadu väärtuse hüvitamise olukorrad	9
1.1.1. Asja tagastamise võimatus asja olemuse tõttu.....	9
1.1.2. Üleantu äratarvitamine, võõrandamine, koormamine või ümber töötamine	10
1.1.3. Üleantu hävimine.....	14
1.1.4. Väärtuse vähenemise hüvitamine	15
1.2. Hind üleantu väärtuse alusena	18
1.2.1. Võlaõigusseaduse regulatsioon võrdluses võlaõigusseaduse allikatega.....	18
1.2.2. Asja väärtuse määramine	19
1.2.3. Õiguse väärtuse määramine	22
1.2.4. Väärtuse määramine töövõtulepingute puhul	24
1.3. Väärtuse määramine muul alusel kui lepingujärgne hind	25
2. Puudustega asja väärtuse määramine	31
2.1. Puuduse arvestamine saadu väärtuse leidmisel	31
2.2. Puudusega asja väärtuse arvutamine	35
2.3. Puuduse arvestamise erijuhud	37
2.3.1. Asja väärtuse hüvitamine.....	37
2.3.2. Õiguse väärtuse hüvitamine.....	41
2.3.3. Väärtuse hüvitamine töövõtulepingute puhul.....	43
3. Hüvitise arvutamist mõjutavad nõuded	46
3.1. Kasutuseeliste väärtuse hüvitamine.....	46
3.2. Kasu väljaandmine ja kasumiosa mahaarvestamine hinnast	51
Kokkuvõte	55
COMPENSATION OF THE PERFORMANCE RECEIVED UNDER THE AGREEMENT IN A RESTITUTION RELATIONSHIP AND CALCULATION OF ITS VALUE	60
Kasutatud allikate loetelu	66

Kasutatud kirjandus	66
Kasutatud õigusaktid ja mudelseadused	67
Kasutatud kohtupraktika.....	67

SISSEJUHATUS

Ühiskonnale on oluline, et lepinguliste suhete toimimine oleks õiguslikul tasandil võimalikult efektiivne ja poolte jaoks turvaline. Selleks, et kaitsta lepingupooli vastaspoole mittekohase käitumise eest, on seadusandja ette näinud õiguskaitsevahendid, mille abil saab võlausaldaja kaitsta enda võlasuhtest tulenevaid huvisid. Võlaõigusseaduse¹ (VÕS) järgi on taganemine üheks selliseks õiguskaitsevahendiks. Taganemine on heaks variandiks lepingupoolele, kellel puudub huvi lepingu jätkamise vastu ning kes soovib lepingus kirjeldatud tehingu lõpule viimata jätta.

Taganemine on oma olemuselt kujundusõigus ehk õigus, mida võlausaldaja saab kasutada võlgnikupoolse lepingu rikkumise korral ühepoolse tahteavaldusega, muutes nii õiguslikku olukorda. Peale korrektse ühepoolse taganemisavalduse esitamist muutub pooltevahelise õigussuhte sisu ning pooled vabastatakse edasisest kohustuste täitmisest, kuid vastutus juba tekkinud kohustuste, kokkulepete ning rikkumiste eest jääb.² Senine täitmise võlasuhe asendub tagasitäitmise võlasuhtega, kus lepingu alusel antu tuleb vastastikku tagastada ja saadud kasu välja anda.

VÕS § 189 lg 1 järgi võib lepingust taganemise korral kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu alusel üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik üleantu. Taganemist kui õiguskaitsevahendit saab kasutada eelkõige olulise lepingurikkumise puhul (VÕS § 116). Seadus annab mitteamendava loetelu rikkumiste kohta, mida saab pidada oluliseks³, kuid üldiselt on taganemine kasutatav õiguskaitsevahendina olukordades, kus pool rikub lepingut selliselt, et kahjustatud pool kaotab huvi lepingu jätkamise vastu.⁴ Taganemist iseloomustab ka dispositiivsus, mis tähendab, et pooled võivad sõlmida taganemise kohta täiendavaid kokkuleppeid, sealhulgas leppida kokku täiendavaid tingimusi taganemiseks või täpsustada taganemise aluseid.⁵ Kusjuures, seadus lepingu lõpetamise õiguse kasutamise alusena kokkulepitavaid asjaolusid ei piira.⁶ Samuti võivad pooled kokku leppida selles, kas taganemisega üldse kaasneb tagasitäitmine.⁷ Taganemine kui õiguskaitsevahend

¹ Võlaõigusseadus. – RT I, 06.07.2023, § 116 ja § 101 lg 1 p 4.

² Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 930.

³ Võlaõigusseadus, § 116.

⁴ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 607.

⁵ *Ibid.*, lk 617.

⁶ Kõve, V. LEPINGU ÜHEPOOLSE LÕPETAMISE VÕIMALUSED EESTI ÕIGUSES (VÕRDLEV KÄSITLUS). Tartu, 2003, lk 24.

⁷ *Ibid.*

võib olla reguleeritud erinormidega nagu nt müügilepingute puhul VÕS § 223. Taganemine ei ole välistatud ka kestvuslepingut nagu näiteks üürilepingute puhul.⁸

Taganemise õiguslikud tagajärjed on reguleeritud VÕS §-des 188 jj, st kui erinormid puuduvad, ei eristata tagasitaitmise reguleerimisel eri liiki lepinguid,⁹ olenemata sellest, millist liiki lepinguga on tegemist. Erandiks siinkohal on kinkelepingud, mille puhul toimub tagasitaitmine vastavalt alusetu rikastumise sätetele.¹⁰ VÕS § 189 kommentaari kohaselt tekib tagasitaitmise võlasuhe olenemata taganemise alusest ehk nii taganemise kui õiguskaitsevahendi kasutamisel kui ka muudel seadusest või lepingust endast tulenevatel lepingu lõpetamise juhtudel, kus lepingu alusel saadu tuleb teisele poolele tagasi anda.¹¹ Lepingust saab taganeda ka osaliselt,¹² mis tähendab, et tagasitaitmise võlasuhe võib tekkida ka ainult selle osa suhtes, millises lepingust taganeti. Seega ei sõltu tagasitaitmise võlasuhte sisu taganemise juhtumist, lepingu sisust, taganemise alusest ega taganemise ulatusest.

VÕS § 189 lg 2 kohaselt peab olukorras, kus saadut ei ole teatud põhjustel võimalik tagastada, näiteks põhjusel, et asi on ära tarvitatud või võõrandatud, kohustatud pool hüvitama lepingu alusel saadu väärtuse. Mitmete lepingu alusel saadu väärtuse arvutamisel tekkivatele küsimustele ei leia aga kohtupraktikas ega õiguskirjanduses vastuseid. Õiguslikku ebaselgust suurendab seaduses leiduv lihtne ja nüansitu sõnastus lepingu alusel saadu väärtuse arvutamise kohta, mille järgi loetakse selle olemasolul lepingus määratud üleantu hind tagasitaitmise võlasuhtes üleantu väärtuseks.¹³ Lepingus sisalduv hind ei pruugi olla aga mõlema poole jaoks õiglane hüvitis, seda eriti olukorras, kus võlasuhtes on juba toimunud lepingurikkumisi, mis võimaldavad võlausaldajal kasutada ka muid õiguskaitsevahendeid, näiteks hinda alandada. Samas ei oleks õiglane ka olukord, kus alla turuhinna müünud isik saab lepingu alusel saadu tagastamise võimatuse korral suurema hüvitise kui ta oleks müügilepingu alusel saanud.¹⁴

Kohtud on tagasitaitmisnõudeid lahendanud väga erinevalt, mis ühelt poolt võib olla põhjustatud sellest, et Riigikohtu praktika lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamise osas ei ole ühtlane ja teiselt poolt ka seaduse enda ebaselgusest ja vähesest regulatiivsusest. Nii on ka Riigikohus on tagasitaitmise võlasuhtet reguleerivate normide tõlgendamisel pidanud vajalikuks oma seisukohta muuta. Näiteks on Riigikohus 2019. aastal tehtud lahendis leidnud, et VÕS §

⁸ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 609.

⁹ *Ibid.*, lk 933.

¹⁰ RKTko 3-2-1-129-05, p 17; Võlaõigusseadus, § 268 lg 1.

¹¹ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 933.

¹² Võlaõigusseadus, § 116 lg 3.

¹³ Võlaõigusseadus, § 189 lg 3.

¹⁴ Sellised kahtlused on tõstatatud näiteks VÕS-i kommentaarides, vt Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 937.

189 lg-d 2 ja 3 ei näe üleantu väärtuse tuvastamisel ette võimalust teha lepingus määratud hinnast mahaarvamisi üleantul esinenud puuduste tõttu.¹⁵ Aastal 2021 on aga Riigikohus vastupidise otsuse teinud ja selgitanud, et üleantu väärtuse kindlakstegemisel tuleb lisaks lepingus leiduvale hinnale arvestada ka üleantu lepingule mittevastavusega.¹⁶

Riigikohtu 10. juulil 2023. aastal tehtud otsuses tsiviilasjas 2-20-9750 on 2021. aastal avaldatud seisukohta tagasitaitmisel üleantu lepingule mittevastavusega arvestamise vajadust põhjalikumalt selgitatud.¹⁷ Nimelt leidis Riigikohus, et üleantu lepingule mittevastavusel tuleb arvesse võtta, millises ulatuses oleks pool saanud lepingu kehtima jäämise korral hinda alandada. Puudustega üleantu väärtuse leidmine peaks Riigikohtu otsuse kohaselt toimuma valemi alusel, milles korrutatakse üleantu väärtus koos puudusega ja üleantu hind lepingus ning saadud tulemus jagatakse väärtusega, mis oleks üleantul ilma puuduseta. Siinkohal tekib küsimus, kas valem on sõnastatud konkreetse kohtuasja asjaolusid arvesse võttes või võib seda tõlgendada kui universaalset valemit, mis kohaldub igas olukorras, ning kuivõrd on valem kooskõlas kehtiva normi sõnastusega.

Eelmainitust tuleneb ka käesoleva töö aktuaalsus. Et varasemalt on olnud lepingu alusel saadu hüvitise arvestamise osas kohtupraktika olnud küllaltki vastuoluline ning kohtud on pidanud VÕS-i asjakohaseid norme pidanud tõlgendama vägagi laialt, siis on tekkinud olukord, kus sarnases olukorras ei ole isikutel olnud seni võimalik saada ühtlaselt kindlaid ja õiglasi lahendusi ega samast kaitset kohtutelt. Samuti ei ole kindel, et Riigikohtu välja pakutud valem (RKTko 2-20-9750) ammendavalt lahendaks seniseid probleeme lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamise arvutamisel.

Käesolevas magistritöö eesmärk on vastata küsimusele, millises ulatuses on Riigikohtu poolt sõnastatud valem lepingu alusel saadu väärtuse arvutamiseks universaalselt kasutatav erinevate lepingutüüpide ja taganemisaluste puhul. Magistritöö eesmärgi saavutamiseks on autor esitanud järgmised uurimisküsimused:

- 1) Millistel juhtudel tuleb tagastamise asemel hüvitada lepingu alusel saadu väärtus ning millistel põhimõtetest lähtudes on kohtud hüvitist arvanud?
- 2) Kas ja kuidas tuleks määrata tagasitaitmise võlasuhtes puudusega asja väärtus ning kas Riigikohtu valem on universaalsena kasutatav kõikides tagasitaitmise olukordades?

¹⁵ RKTko 2-10-12908.

¹⁶ RKTko 2-18-13432.

¹⁷ RKTko 2-20-9750.

3) Millised on tagasitaitmisnõude sisu mõjutavad kõrvalnõuded ning milline on nende koosmõju lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamise kohustusega?

Uurimisküsimustele vastamisel analüüsib autor, kas Riigikohtu välja pakutud valem on kooskõlas kehtiva võlaõigusseadusega ning millises ulatuses on tegemist universaalse valemiga.

Töö on jaotatud vastavalt uurimisküsimustele kolmeks peatükiks. Esimeses peatükis uuritakse, millistes olukordades tuleb tagastamise asemel tuleb hüvitada lepingu alusel saadu väärtus või väärtuse vähenemine ja kuidas on kohtupraktikas VÕS § 189 lg 3 kohaldatud. Ühtlasi võrdleb autor esimeses peatükis läbivalt Eesti õigust välisriikide õigusega, et anda hinnang Eesti regulatsioonile ning teha ka omapoolseid ettepanekuid tuvastatud puuduste kõrvaldamiseks.

Töö teises peatükis analüüsitakse Eesti kohtupraktikat, milles võib leida väga erinevaid tõlgendusi puudustega asja väärtuse määramise kohta. Selles peatükis on autor kirjeldanud Riigikohtu 2023. aasta 10. juuli lahendit 2-20-9750, milles pakuti välja valem üleantu väärtuse arvutamiseks ning kontrollinud, kuivõrd on valem universaalsena kohaldatavad puudustega asja väärtuse määramiseks eri lepinguliikide puhul.

Töö viimases peatükis uurib autor lepingu alusel saadu tagastamise ja hüvitamise kõrvalnõudeid, mis saavad kohalduda tagasitaitmise võlasuhtele ning analüüsib nende koosmõju lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamise nõudega ning mõju hüvitise määramisele. Peamine rõhk on kolmandas peatükis kasu väljaandmise ja kasumiosa mahaarvestamise ning kasutuseeliste väärtuse hüvitamise nõuetel ning nende koosmõjul lepingu alusel saadu hüvitamisega. Läbivalt uurib autor peatükis ka Saksamaa kohtupraktikat ja õiguskirjandust.

Eesmärkide saavutamiseks ja probleemide lahendamiseks kasutab autor võrdlev-analüütilist metoodikat, kirjeldades ja analüüsides uurimisküsimustele vastuste leidmiseks Eesti seadustikke, sh kommenteeritud väljaandeid ja õiguskirjandust ja varasemat kohtupraktikat ning võrreldes seda nii teiste Eesti kohtulahenditega kui ka välisriikide seadustike, õiguskirjanduse ja kohtulahenditega. Autor on läbivalt kasutanud võrdlevõiguslikus analüüsis Saksa ja Hollandi õigust ja kohtupraktikat, kuivõrd VÕS-i tagasitaitmise regulatsioon baseerub suure ulatuses Saksa tsiviilseadustikul (*Bürgerliches Gesetzbuch*¹⁸, edaspidi BGB) ning Hollandi tsiviilseadustikul (*Burgerlijk Wetboek*¹⁹, edaspidi BW).²⁰ Peamiste allikatena on

¹⁸ Bürgerliches Gesetzbuch. 10.08.2021, § 346 lg 1. Kättesaadav arvutivõrgus: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html (21.04.2024).

¹⁹ Burgerlijk Wetboek. Arvutivõrgus: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook066.htm> (21.04.2024).

²⁰ Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 932.

kasutatud VÕS-i ja selle kommentaare, TsÜS-i ja selle kommentaare²¹ (TsÜS), Euroopa tsiviilseadustiku eelnõu (*Draft Common Frame of Reference*'i, edaspidi DCFR) kolmandat raamatut²², UNIDROIT (Eraõiguse Unifitseerimise Rahvusvaheline Instituut) rahvusvaheliste ärilepingute printsiipe²³ (Principles on International Commercial Contracts, edaspidi ICC) ja üldiseid Euroopa lepinguõiguse printsiipe²⁴ (Principles of European Contract Law, edaspidi PECL), sealhulgas eelmainitud seadustike ja mudelseadustike kommenteeritud väljaandeid, ning Eesti ja Saksamaa teemakohast õiguskirjandust. Samuti kasutab autor ka lisaks Eesti Riigikohtu ja madalamate astmete ning Saksa Föderaalkohtu (BGH) ja madalamate astmete lahendeid, samuti Hollandi kohtupraktikat. Keskse tähtsusega on magistritöö teemavaliku ja analüüsiga seoses Riigikohtu 2023. aasta 10. juuli lahend 2-20-9750. Arvestades magistritöö piiratud mahtu, keskendub autor asjade ja õiguste, samuti ka töövõtulepingute puhul osutatud teenuse väärtuse hüvitisele ja selle arvestamisele.

²¹ Tsiviilseadustiku üldosa seadus – RT I, 06.07.2023, 98.

²² Draft Common Frame of Reference. III raamat. Arvutivõrgus: https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf (29.04.2024)

²³ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2016. Rome: UNIDROIT 2016. Arvutivõrgus: <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016> (21.04.2024).

²⁴ Lando, O., Beale, H. Principles of European Contract Law. Arvutivõrgus: https://www.trans-lex.org/400200/_pecl/#head_139 (10.03.2024).

1. ÜLEANTU VÄÄRTUSE HÜVITAMISKOHUSTUSE SISU TAGASTAMISE VÕIMATUSE KORRAL

1.1. Saadu väärtuse hüvitamise olukorrad

1.1.1. Asja tagastamise võimatus asja olemuse tõttu

Kuigi tagasitaitmise regulatsioon on peamiselt seotud üleantu tagastamisega, siis eksisteerivad teatud olukorrad, kus asja tagastamine ei ole võimalik. Oluline on, et võlausaldaja saaks õiguskaitsevahendina kasutada taganemist ka olukordades, kus asja tagastamine enam võimalik ei ole, kuivõrd tagastamise võimatus ei välista taganemise lubatavust.²⁵ Veelgi enam. tagasitaitmise võlasuhtes on poolel õigus ja kohustus tagastada üksnes asi, mille ta teisel poolelt on saanud, mitte sama liiki kaup.²⁶ See tähendab, et kui asja pole võimalik tagastada, siis tuleb hüvitada asja väärtus ning asja asendamiskoht ei teki.

VÕS § 189 lg 2 p 1 kohaselt tuleb tagastamise asemel saadu väärtus hüvitada olukorras, kus tagastamine või väljaandmine on üleantu olemuse tõttu välistatud. Sätte kommentaaride kohaselt kohaldub säte peamiselt teenuse osutamise lepingutele, sealhulgas töövõtulepingutele, ja kestvuslepingutele, kus isik on saanud mingit teenust või asja kasutamisega seoses kasutuseeliseid, mida enam ei ole võimalik tagastada.²⁷ Näiteks olukorras, kus liisinguandja ja viimase nõusolekul liisinguvõtja kasutavad võimalust liisinguleping üles öelda taganedes müüjaga sõlmitud müügilepingust on liisinguvõtjal õigus nõuda müüjalt tasutud ostuhinna tagastamist VÕS § 189 lg 1 alusel, arvestades nõudest maha kooskõlas VÕS § 189 lg 2 p-ga 1 auto kasutamisest saadud kasutuseelised, näiteks autoga sõidetud kilometraaž.²⁸ Seega liisingulepinguga seotud müügilepingust taganemisel tuleb rahaliselt hüvitada ehk müügihinna tagastamisel maha arvestada auto kasutamisega seotud eelised. Sarnase lahenduseni kasutuseeliste tagastamise osas on Riigikohus jõudnud ka järeelmaksuga müügilepingu puhul.²⁹ Siiski on kasutuseeliste väljaandmine kestvuslepingute ülesütlemisel pigem harvaesinev, kuna kestvuslepingute puhul on taganemine erandlik.³⁰

Maa- ja ringkonnakohus on leidnud ka, et asja olemuseks võib olla asjaolu, et tegemist on individuaaltunnustega asjaga. Näiteks liimpuitkonstruktsioonide müügilepingust taganemisel³¹

²⁵ Sellist seisukohta on väljendatud näiteks VÕS-i kommentaarides: Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 935.

²⁶ RKTko 2-16-15722, p 16.2.

²⁷ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 935.

²⁸ RKTko 3-2-1-29-06, p-d 26 ja 27.

²⁹ RKTko 3-2-1-24-10, p 12.

³⁰ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 935.

³¹ TrtRnko 2-19-16452, p-d 3 ja 14.

tekkis olukord, kus telliti (osteti) ostja projektdokumentatsioonile vastavaid spetsiifiliste omadustega liimpuitkonstruktsioone, mille valmistas kolmas isik.³² Lepingust taganemisel ei olnud ka müüjal konstruktsioonidega midagi peale hakata ning kohus tuvastas, et asja olemus välistas selle tagastamise ning juba tarnitud kauba väärtus tuli müüjale hüvitada. Sarnane olukord saab ka tekkida ka näiteks erinevate projektdokumentatsioonide koostamisele ja muude unikaalsete asjade tegemisele või teenuse osutamisele suunatud lepingute puhul.

Võrreldes Eesti õigust Saksa õigusega, ilmneb peamine sarnasus kohustuses tagastada lepingu lõppemisel asi ning väärtuse hüvitamise nõue on lubatud ainult erandjuhtudel. Üheks selliseks juhuks on asja tagastamise võimatus selle olemuse tõttu (BGB § 346 lg 1). Saksa õiguses tuleb hüvitada ka asja kasutamisega saadud kasutuseelised.³³ Saksa õiguses on aga arutelu selle üle, kas eksperdiarvamuse koostamiseks sõlmitud leping puudutab eksperdiarvamust kui teenust või asja, mille eest saab ostja kasu või eksperdiarvamust kui vastavat dokumenti.³⁴ Viimasel juhul tuleks näiteks pärast taganemist tagastada ainult kirjalik eksperdiarvamus, kuid hüvitist maksuma ei pea. Suuliselt antud ekspertiis viitab sellele, et eksperdiarvamuse puhul on fookuses eksperdihinnang, mitte vaid dokument, mis arvamust sisaldab. Seetõttu on Saksa õiguskirjanduses siiski leitud, et eksperdiarvamus on nõ „kehata“ ning sellisel juhul tuleks taganemisel kasutuseelised siiski hüvitada, mitte ainult kirjalik dokument tagastada.³⁵ Eesti kohtud pole varasemalt analoogset olukorda lahendanud ning seetõttu on keeruline oletada, kas ka Eesti kohtud leiaksid sarnaselt Saksa kohtutele, et eksperdiarvamuse kasutamisega seotud eelised tuleks samuti arvamuse koostajale hüvitada.

1.1.2. Üleantu äratarvitamine, võõrandamine, koormamine või ümber töötamine

Teiseks olukorraks, kus tuleb asja tagastamise asemel lepingu alusel saadu väärtus hüvitada, on üleantud eseme äratarvitamine, võõrandamine, koormamine kolmanda isiku õigusega või ümbertöötamine (VÕS § 189 lg 2 p 2). Sätte kommentaaride kohaselt on kirjeldatud alternatiivid omavahel võrdväärsed, mis tähendab, et asja peab olema võimatu tagastada või näiteks kolmanda isiku õigusega koormamise puhul peab asja väärtus olema muutunud poolele nullilähedaseks.³⁶

³² TrtRnKo 2-19-16452, p-d 3 ja 14.

³³ Bürgerliches Gesetzbuch. 10.08.2021, § 346 lg 1. Kättesaadav arvutivõrgus: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html (23.02.2024). Sama ka meil VÕS § 189 lg 1 järgi.

³⁴ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 73-76.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ RKTko 3-2-1-90-12, p 15.

Äratarvitamise puhul on Saksa õiguskirjanduses asunud seisukohale, et see kehtib materiaalseste tarvitavate asjade puhul, nagu näiteks toit³⁷ ja kütus.³⁸ Kusjuures asja loomulikku kulumist Saksa õiguse kohaselt äratarvitamise mõistega ei hõlmata.³⁹ Samasugusele järeldusele viib ka Eesti kohtupraktika. Näiteks on ringkonnakohus vaidluses arvuti tagastamiskohustuse üle leidnud, et ei saa nõustuda poole seisukohaga, mille kohaselt sülearvuti on muutunud sisuliselt väärtusetuks, kuna selle eluiga on keskmiselt 3-5 aastat ning arvuti oli kostja käes olnud 5 aastat. Sülearvuti amortisatsiooni ei saa lugeda arvuti kostjapoolseks äratarvitamiseks VÕS § 189 lg 2 mõttes ning arvuti tuleks tagastada. Riigikohus nõustus ringkonnakohtu seisukohaga, leides et juhul, kui pool esitab nõude hüvitada tagastamisele kuuluva eseme väärtus amortisatsiooni arvestades, peab kõrvalekaldumist VÕS § 189 lg-st 4 põhjendama.⁴⁰ Sülearvuti ärakasutamiseks ei saa lugeda arvuti eesmärgipärast kasutamist, s.t väärtuse vähenemise hüvitamiskohustus tekib alles siis, kui kasutus ei olnud eesmärgipärane (VÕS § 189 lg 4). Küll aga tekib teisel poolel õigus nõuda arvuti kasutuseeliste hüvitamist VÕS § 189 lg 1 alusel. Arvestades, et kõnealuses kaasuses nõudis pool sisuliselt arvuti kasutamisest ehk ära tarvitamisest tulenevat sülearvuti lepingujärgset väärtust, siis oleksid võinud kohtud kasutuseeliste hüvitamist siiski analüüsida.

Asja võõrandamise puhul tuleb hüvitada asja väärtus juhul, kui kolmandalt isikult ei saa tema poolt omandatud asja enam välja nõuda. Lepingust taganemisel on vaid võlaõiguslik toime, mistõttu ei saa lepingust taganemisel nõuda asja välja kolmandalt isikult, kes on selle kehtivalt omandanud. Lepingu alusel saadu tuleb hüvitada, kui asja pole võõrandamise tagajärjel võimalik tagastada, olenemata seejuures, millised on võõrandamise asjaolud, sealhulgas kas asja võõrandas lepingupool või kolmas isik.⁴¹

Riigikohus on ka märkinud, et kui ostetud asjadest ainult osa on võõrandatud, siis hüvitatakse ainult võõrandatud osa väärtus.⁴² Riigikohtu lahendi aluseks olevas kaasuses on tegemist jookidega, mille kostja ostis ning millest osa ta ka edasi müüs. Ilmselt kehtib sama loogika ka muude saadu väärtuse hüvitamise olukordade puhul, sealhulgas asja osalise äratarvitamise puhul. Meeles tuleb ka pidada, et tagasitaitmise võlasuhte järgi on poolel õigus ja kohustus tagastada üksnes see kaup, mille ta müüjalt on saanud, mitte sama liiki kaup,⁴³ mistõttu ei saa pool võõrandatud või äratarvitatud osa asjadest asendada muu samaväärse asjaga.

³⁷ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 97-100.

³⁸ BGH NJW 1954, 1194.

³⁹ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 97-100.

⁴⁰ RKTKo 2-18-109972, p-d 6 ja 18.

⁴¹ RKTKo 3-2-1-34-13, p 15.

⁴² RKTKo 2-16-15722, p 15.2.

⁴³ *Ibid.*, p 16.1.

VÕS § 189 kommentaaride kohaselt on saadu väärtuse hüvitamise kohustus mõneti problemaatiline asja koormamisel kolmanda isiku õigusega, kuna tavaliselt koormatis ise ei takista asja tagastamist, kuid koormatise tagajärjel võib asja väärtus oluliselt väheneda.⁴⁴ Riigikohtu hinnangul võib asja kolmanda isiku õigusega koormamise korral tekkida tagasitaitmise võlasuhtes lepingu alusel saadu hüvitamise nõue VÕS § 189 lg 2 p 2 järgi, kui asja väärtus on koormamise tagajärjel vähenenud nullini, või VÕS § 189 lg 4 järgi asja väärtuse vähenemise hüvitamise nõue, kui asja väärtus ei ole koormamise tõttu nii ulatuslikult vähenenud.⁴⁵ See tähendab, et väärtuse hüvitamine kui selline saab ainult toimuda, kui koormamise tagajärjel on asi muutunud poole jaoks väärtusetuks.

Saksa õiguskirjanduse järgi on sealne valitsev arvamus, et tagastamise eest vastutaval poolel peaks lasuma kohustus müüdnud asja uuesti omandada või koormatist asjalt eemaldada, nii et hüvitist tuleks maksta ainult siis, kui asja taasomandamine ja tagastamine on võimatu või poole jaoks ebamõistlikult kulukas.⁴⁶ Sakslased selgitavad seda nii, et vastavalt BGB sõnastusele, on tagastamis- ja hüvitamisnõuete vahel hierarhia, milles on asja tagastamine esmase tähtsusega.⁴⁷ Kusjuures, tagastamise võimatust tuleks aga eeldada vähemalt siis, kui õiguslik kontroll tagastamisele kuuluva asja üle on kaotatud.⁴⁸ Sellegi poolest on Saksa kohus varasemalt otsustanud, et tagastamiseks kohustatud isik peab suutma näidata, et tal ei ole võimalik näiteks koormatist asjalt eemaldada ning sealjuures ei piisa rahaliste vahendite puudumisest, et tõendada tagastamise võimatust.⁴⁹

See mõtteviis Eesti õigusesse pole aga jõudnud ning Eesti kohtupraktika järgi loetakse asja tagastamine võimatuks siis, kui VÕS § 189 lg 2 eeldused on täidetud, ehk näiteks kui asi on võõrandatud või koormatud kolmanda isiku õigusega, mille tagajärjel on asja väärtus vähenenud nullini. Riigikohus on suisa selgitanud, et tagasitaitmise võlasuhtes ei ole poolel kohustust parandada asja, mis on lepingujärgsel täitmisel kahjustunud, sealhulgas ei ole ka kohustust tagastada koormatisevaba asja.⁵⁰ Eestis on sisuliselt võimalik asja võõrandanud või koormanud isikul valida, kas ta taasomandab asja või eemaldab asjalt koormatise või hüvitab selle väärtuse. Teisisõnu ei ole Eestis tagasitaitmise võlasuhtes isikul kohustust asja võõrandamise korral seda tagastamiseks taasomandada ega koormamise korral kohustust koormatist eemaldada.

⁴⁴ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 935.

⁴⁵ RKTko 3-2-1-90-12, p 15.

⁴⁶ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 97-100.

⁴⁷ Schmidt, H. BeckOK BGB. BGB § 346 Rn. 52-54.

⁴⁸ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 97-100.

⁴⁹ BGH NJW 2009, 63, Rn. 10, 28.

⁵⁰ RKTko 3-2-1-90-12, p 15.

Iseenesest ei ole Saksa lähenemine otseselt vale, kuna olenevalt asja olemusest võib olla asja tagastamine lepingupoolele väärtuslikum, kui selle eest tasumisele kuuluv hüvitis, olenemata lepingujärgsest või turuhinnast. Ka Eesti regulatsiooni eesmärk tegelikkuses viitab samuti sellele, et lepingu alusel saadu tuleb hüvitada, kui asja tagastamine on võimatu.⁵¹ Kui asja saab taasomandada või sellelt koormatiseid kustutada, siis ei ole ka tagastamine võimatu. Samas oleks õiguslikult ebaselge, kas pool peab tagasitaitmise võlasuhte raames näiteks hüvitama kahju või kulumise, mille on põhjustanud asja kolmandast isikust ostja. Samuti, kas pool peaks hüvitama või tuleks talle hüvitada selle olemasolul ka müügist ja taasomandamisest tekkinud kasu või kahju. Ilmselt tuleb tõdeda, et Eesti lähenemine on õiguslikult selgem ning, arvestades tagasitaitmise võlasuhte eesmärki, et pooled ei peaks saama kasu või kandma ebamõistlikku kahju tulenevalt asja ajutisest omamisest, ka õiglasem.

Viimasena nimetatakse VÕS § 189 lg 2 p-s 2 lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamise alusena asja ümbertöötamist. Eesti õiguskirjandus seob ümber töötamise tagastamise võimatuse asjaoluga, et asja ümber töötanud isik saanud asjale omandi asjaõigusseaduse⁵² § 106 järgi.⁵³ Samuti on ilmselt tagastamine võimatu ka asja teiste asjadega ühendamise või segamise tõttu AÕS § 107 tähenduses.⁵⁴ Siinkohal oleks ehk aga paslik selguse huvides ka seaduses täpsustada, et segamine ja ühendamine on samuti aluseks lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamiseks, et ümber töötamist ei peaks kunstlikult laiendama ka asja segamisele ja ühendamisele.

Saksa õiguses ei loeta pelgalt parandamist ümbertöötamiseks.⁵⁵ Parandamise ja muude väärtust lisavate tööde eest, mis asja olemust ei muuda, tuleb hoopis see töö poolele hüvitada. Ilmselt jõuaks ka Eesti kohtud sarnase tulemuseni, kuna parendatud asi ei tähenda kuidagi asja tagastamise võimatust, vaid oluline on sarnaselt Saksa õigusega see, et asi oleks seesama asi, mis eelnevalt üle anti, mitte enam olemuselt uus asi. Ka ümbertöötamise puhul prevaleerib aga Saksamaal erinevalt Eesti õigusruumist seisukoht, et tagastamise võimatus on oluline osa lepingu alusel saadu hüvitamise kohaldumisest.⁵⁶ See tähendab, et pool peaks ennekõike tagasitaitmise võlasuhtes üritama ümbertöötamise eesmärgil tehtud tööd asjalt eemaldada. Siiski on oluline, et tagastamise eest vastutav isik ei ole kohustatud ümbertöötamise käigus tekkinud „uut“ asja tagastama.⁵⁷

⁵¹ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 935.

⁵² Asjaõigusseadus. Edaspidi AÕS. – RT I, 17.03.2023, 58.

⁵³ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 936.

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 97-100.

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

1.1.3. Üleantu hävimine

Viimaseks olukorraks, kus tuleb tagasitaitmissuhtes asja tagastamise asemel selle väärtus hüvitada, on üleantu hävimine. Hävimine tähendab asja kui substantsi või selle kasutuskõlblikkuse **täielikku** kadumist, samuti tuleks normi laiendada ka teistele sarnastele olukordadele, kus asja on võimatu tagastada selle kaotsimineku tõttu, näiteks asja vargus.⁵⁸ Loomulikult on see õige lähenemine, kuid siinkohal tuleks tegelikkuses mõelda seaduse sõnastuse muutmise peale ja varguse ning segamise ja ühendamise lisamisest VÕS § 189 lg-s 2 nimetatud alternatiivide hulka, eriti arvestades, et eelmainitud normis sisalduv loetelu oleks justkui ammendav. Õigeks ei saa pidada olukorda, kus näiteks asja varguse puhul seadus ei võimalda asja tagastamise võimatuse korral lepingu alusel saadut hüvitada ning kohtud peavad sisuliselt lisaks seaduses nimetatule kunstlikult lepingu alusel saadu hüvitamise olukordi juurde mõtlema, arvestades, et Mandri-Euroopa õigussüsteemidele on omane seadusejärgne õigusküsimuste lahendamine, mitte pretsedendiõigus.

Saksa õiguskirjanduse järgi näiteks ei olegi BGB-s nimetatud lepingu alusel saadu hüvitamise olukordade loetelu ammendav.⁵⁹ Seetõttu ei lähegi vargus, sundvõõrandamine, ühendamine ja segamine mitte üleantu hävimisest või ümbertöötamisest rääkiva ega muu VÕS § 189 lg-s 2 leiduva sätte alla, vaid moodustab eraldi nõ seadusvälise aluse lepingu alusel saadu hüvitamiseks. Seega olekski teiseks variandiks Eesti lepingu alusel saadu hüvitamise aluste regulatsiooni probleemi osas sarnase põhimõtte ületoomine Eesti õigusesse mitteammendava loetelu osas. See aitaks tagada, et seaduse sõnastusega kooskõlas oleks võimalik hüvitada lepingu alusel saadut ka muudes tagastamise võimatuse olukordades, kui VÕS § 189 lg-s 2 on kirjas, mitte ei peaks hetkel kehtiva seaduse regulatsiooni kunstlikult laiendama ka muudele olukordadele.

Saksamaa õiguses tähendab asja hävimine selle täielikku hävimist, kuid ka näiteks nõude puhul sellest loobumist.⁶⁰ Ühtlasi on Saksamaal VÕS § 189 lg 2 p-ga 3 analoogselt normis käsitletud lepingu alusel saadu hüvitamise juhtumina lisaks asja hävimisele ka asja halvenemist.⁶¹ Eestis asja halvenemine sarnast käsitlust pole leidnud, vaid see on liigendatud asja väärtuse vähenemise hüvitamise alla⁶² ning lepingu alusel saadu väärtuse hüvitisena on tõlgendatav asja

⁵⁸ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 936.

⁵⁹ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 104.

⁶⁰ *Ibid.*, Rn. 101-103.

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Võlaõigusseadus, § 189 lg 4.

hävimise sätete all vaid asja väärtuse vähenemine miinimumini halvenemise tõttu, mis sisuliselt ongi majanduslikus mõttes asja hävimine.⁶³

Kusjuures Saksamaa õiguskirjanduse järgi on asja halvenemise definitsioon väga sarnane Eesti definitsiooniga asja hävimisele. Saksa seaduse järgi tähendab asja halvenemine **mis tahes** ebasoodsat mõju asjale kui substantsile või asja kasutuskõlblikkuse **mis tahes** halvenemist, misjuures piisab normi kohaldamiseks isegi ebaolulisest halvenemisest.⁶⁴ Siiski ei tähenda automaatselt asja halvenemist BGB § 346 lg 2 p 3 mõistes asja turuväärtuse langus ning sarnaselt Eesti õigusele⁶⁵ ei tule hüvitist maksta, kui asja halvenemine on tingitud asja korrapärasest või otstarbekohasest kasutamisest.⁶⁶

Asja tagastamise võimatuse koha pealt on Saksa kohtud aga erinevalt teistest lepingu alusel saadu hüvitamise alustest võtnud sarnase seisukoha Eesti õigusega – asja hävimise või halvenemise korral ei ole poolel kohustust seda parandada, vaid tal võib olla õigus selle asemel saada asja halvenemise eest vastavat hüvitist.⁶⁷ Ilmselt on teistest lepingu alusel saadu hüvitamise alustest erinevuse põhjuseks see, et asja parandamine võib olla oluliselt kallim, kui selle väärtuse hüvitamine, mistõttu oleks asja parandamise nõudmine või selleks kohustamine poolele ebamõistlikult kulukas.

1.1.4. Väärtuse vähenemise hüvitamine

Autori hinnangul kaasneb mitmeid probleeme senise Riigikohtu VÕS § 189 lg 4 tõlgendusega, millise normi järgi tuleb hüvitada asja väärtuse vähenemine, kui tagastamisele või väljaandmisele kuuluv asi on halvenenud ja halvenemine ei ole tekkinud asja korrapärase kasutamise tulemusena. Normi eeskujuks on VÕS-i kommentaaride järgi BGB § 346 lg 2 p 3 ja DCFR-i artikkel 3:512 lg 1 p b. Reaalsuses aga sellist tähendust, nagu hetkel on Eestis VÕS § 189 lg-le 4 antud, eelmainitud mudelallikatest ei leia.

DCFR näiteks ei seo üldse väärtuse vähenemise hüvitamise kohustust asja korrapärase kasutamisega, vaid selle järgi tuleb maksta hüvitist tagastatava asja väärtuse mis tahes vähenemise eest, mis on tingitud asja olukorra muutumisest saamise ja tagastamise aja vahelisel ajal. Saksa õigussüsteem seob korrapärase või otstarbekohase kasutamise ainult asja halvenemisega, mis kätkeb mis tahes ebasoodsat mõju asjale kui substantsile või asja

⁶³ Kõve, V. Võlaõigusseadus I, Komm vlj, lk 936.

⁶⁴ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 101-103.

⁶⁵ Võlaõigusseadus, § 189 lg 4.

⁶⁶ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 101-103.

⁶⁷ BGH NJW 2009, 63, Rn. 23.

kasutuskõlblikkuse mis tahes halvenemist.⁶⁸ See tähendab, et Saksamaal tõlgendatakse asja halvenemist kui sellist kitsalt vaid ühe lepingu alusel saadu hüvitamise alusena, mille eripära korrapärase kasutamise osas muudele alustele ei laiene. Sisuliselt on regulatsiooni eesmärk see, et pool ei peaks tagasitäitmise võlasuhtes loomulikku kulumist teisele poolele hüvitama. Eestis see aga nii ei ole, kuna Riigikohtu hinnangul on kõik lepingu alusel saadu hüvitamise alused omavahel võrdväärsed.⁶⁹ See tähendab, et lepingu alusel saadu hüvitamiseks peab kooskõlas VÕS § 189 lg-ga 2 olema asja tagastamine võimatu või asi muutunud väärtusetuks. Vastasel juhul on asja väärtuse vähenemise hüvitis automaatselt seotud asja korrapärase kasutamisega VÕS § 189 lg 4 järgi.

Eeltooduga seoses on näiteks problemaatilised Riigikohtu lahend, mille järgi võib asja kolmanda isiku õigusega koormamise korral tekkida tagasitäitmise võlasuhtes VÕS § 189 lg 4 järgi asja väärtuse vähenemise hüvitamise nõue, kui asja väärtus ei ole koormamise tõttu vähenenud nullini.⁷⁰ Keeruline on öelda, et asja koormamine kolmanda isiku õigusega ei ole kindlasti igas olukorras asja korrapärane kasutamine. Näiteks olukorras, kus pooled sõlmivadki kinnistu müügilepingu, et ostja saaks selle koormata kolmanda isiku õigusega. Et pooled sõlmisidki lepingu eesmärgiga asi koormata, siis on see ka kõigi eelduste kohaselt asja korrapärane kasutamine. Seega, sidudes asja hüvitamise kohustuse vaid asja väärtuse vähenemisega nullini ja väärtuse vähenemise hüvitise korrapärase kasutamisega on Riigikohus loonud olukorra, kus lepingupool võib saada tagasitäitmise võlasuhtes tagasi koormatud asja ilma mingisuguse hüvitiseta, kuna koormatis ei ole asja väärtust nullini vähendanud. Seda olukorda ongi Riigikohus üritanud päästa VÕS § 189 lg 4 kasutades, tuues põhjenduseks, et asja koormamine kolmanda isiku õigusega peab olema võrdväärne teiste VÕS § 189 lg 2 p-s 2 nimetatud alustega – asja peab olema võimatu tagastada.⁷¹

See on aga autori arvates veidi meelevaldne lähenemine, kuna alused ei ole mingil juhul täiesti võrdväärsed – ka koormatud asja, mille väärtus on koormamise tõttu vähenenud nullini, on reaalsuses võimalik tagastada. Samuti ei pruugi VÕS § 189 lg 4 sõnastus igas olukorras, kus asi on kolmanda isiku õigusega koormatud, lubada koormamise tagajärjel asja vähenenud väärtust hüvitada, kuna asja koormamine ei ole tingimata selle mittekorrapärane kasutamine. See tähendab, et praeguse seaduse sõnastuse ja Riigikohtu tõlgenduse järgi on täiesti võimalik olukord, kus tagasitäitmise käigus saab pool tagasi kolmanda isiku koormatisega asja, kuid mingit hüvitist ta selle väärtuse vähenemise eest ei saa, hoolimata Riigikohtu viitest VÕS § 189

⁶⁸ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 101-103.

⁶⁹ RKTko 3-2-1-90-12, p 15.

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ *Ibid.*

lg-le 4. Kusjuures Riigikohus jäi sama seisukoha juurde, et koormatud asja väärtuse vähenemise hüvitamine käib VÕS § 189 lg 4 järgi, oma otsuses tsiviilasjas 2-20-9750.⁷²

Sarnane olukord tekib teoreetiliselt ka asja osalisel äratarvitamisel. Näiteks, kui isik ostab kütust ning üks pooltest lepingust hiljem taganeb, siis tuleks ühel poolel allesjäänud kütus tagastada, kuna tagastamine ei ole võimatu ja kütuse väärtus ei ole vähenenud nullini. Tagasitaitmise võlasuhte teine pool ei saaks hüvitist nõuda, kuna kütus on osaliselt ära tarvitatud seda korrapäraselt kasutades. Saksa õiguskirjanduses on seevastu selgitatud, et asja tagastamise osalise võimatuse korral, näiteks asja osalise äratarvitamise puhul, ei teki pooltel lepingu alusel saadu terve väärtuse hüvitamise nõuet või asja tagastamisest hoidumise nõuet, vaid asi tuleb tagastada ja väärtuse vahe hüvitada.⁷³

Seega leiab autor, et oluliselt lihtsam ja loogilisem lahendus oleks sarnaselt Saksa õigusele see, kui VÕS § 189 lg 2 alusel saaks hüvitada proportsionaalselt ka osaliselt äratarvitatud asja või koormatud asja väärtuse vähenemise, mis ei ole toimunud nullini, millisel juhul tuleks ka asi tagastada. Ilmselt oleks siinkohal õige lahendus seadust täpsustada selliselt, et poolel on kohustus lepingu alusel saadu väärtuse vähenemine hüvitada ja samal ajal asi teisele poolele tagastada, kuid väärtuse vähenemise hüvitamine ei ole seotud asja korrapärase kasutamisega, välja arvatud asja halvenemise puhul.

Eesti õiguskirjanduses sellise käsitlemisega seni nõus ei ole oldud, kuna on leitud, et juba kasutatud asjade taganemisega on võimalik müüjal enamasti väita, et ta ei saa enam tagasitaitmise võlasuhtes tagasi seda, mille ta üle andis ning seetõttu tekiks teisele poolele pea alati väärtuse vähenemise hüvitise nõue.⁷⁴ Samas ei ole selge, kuidas tekiks väärtuse hüvitamise nõue teise poole vastu ebaõiglaselt, kui see siduda sarnaselt Saksamaale ainult kitsalt asja materiaalse või selle kasutuskõlbulikkuse halvenemisega. See tagaks ühelt poolt olukorra, kus asja loomulikku kulumist ei peaks hüvitama ja teiselt poolt ei tekiks eelpool kirjeldatud probleeme teiste lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamise olukordade lahendamisel.

⁷² RKTko 2-20-9750, p-d 31 ja 32.

⁷³ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 109.

⁷⁴ Köve, V. Võlaõigusseadus I, Komm vlj, lk 938.

1.2. Hind üleantu väärtuse alusena

1.2.1. Võlaõigusseaduse regulatsioon võrdluses võlaõigusseaduse allikatega

Võlaõigusseaduses sisaldub üsna unikaalne lahendus lepingu järgi üleantud väärtuse arvutamiseks § 189 lg 3 näol, mille järgi **loetakse** üleantu väärtuseks hind, kui see on lepingus määratud. Teistes VÕS-i allikates niivõrd absoluutses sõnastuses sätet ei leia. Normi eeskujuks on VÕS-i kommentaaride järgi BGB § 346 lg 2 teine lause ning sarnane põhimõte tuleneb ka DCFR-i artikli 3:512 lg-st 2.⁷⁵

BGB § 346 lg 2 kohaselt tuleb **lähtuda** väärtuse hüvitise arvutamisel tasust, kui see on lepingus ette nähtud. See tähendab, et erinevalt VÕS § 189 lg 4 sõnastusest on BGB § 346 lg 2 kohaselt lepingus määratud tasu või hind ainult hüvitise väärtuse arvutamise aluseks. Eesti regulatsiooni kompromissitu sõnastus on ilmselt üheks peamiseks põhjuseks, miks seni on Eesti kohtute lahendid lepingu alusel saadu väärtuse arvutamise osas olnud erinevad. Kohtupraktika ühtlustamine saab toimuda seega Riigikohtu poolt antud tõlgenduste kaudu, mis on suunatud normi jäiga sõnastuse paindlikumaks muutmisele.⁷⁶

DCFR-i sätete järgi on kokkulepitud hinna korral asja väärtus see osa hinnast, mille puhul tegeliku soorituse väärtus vastab lubatud või kokku lepitud soorituse väärtusele. Sealjuures, kui hinnas kokku ei lepitud, on asja väärtus rahasumma, mille teenuseosutaja ning teenuse saaja, teades mistahes mittevastavust, oleksid seaduslikult kokku leppinud.⁷⁷ Sarnaselt mõistetakse kokkulepitud tasu arvestamist tagasitaitmiskohustuse sisustamisel Saksa õiguses. Nimelt muutub ka BGB § 346 järgi kokkulepitud tasu puudumise korral määravaks teenuse objektiivne väärtus.⁷⁸ Nii DCFR-i kui ka BGB järgi tuleb turuhinna alusel ja muul alusel, mis ei ole kokkulepitud hind või tasu, lepingu alusel saadu väärtuse arvutamine kõne alla alles juhul, kui hinda ei ole kokku lepitud, s.t primaarne arvutusmeetod baseerub ikkagi kokkulepitud tasul.

Iseenesest on lepingus kokku lepitud hinna aluseks võtmine üleantu väärtuse arvutamisel mõistlik, kuna taganemise ja tagasitaitmise võlasuhte eesmärk on taastada olukord, mis oli enne lepingu sõlmimist.⁷⁹ See võib tähendada ka eesmärki taastada olukord, mis oli tekkinud peale lepingu sõlmimist, ent enne soorituste vahetamist.⁸⁰ Eesti õiguskirjanduses on eelmainitud

⁷⁵ Köve, V. Võlaõigusseadus I, Komm vlj, lk 938.

⁷⁶ Näiteks on Riigikohus varasemalt korduvalt öelnud, et vaatamata VÕS § 189 lg-le 3 tuleb üleantu väärtuse arvutamisel arvestada ka asja puudusega: RKTko-d 2-20-9750, p 33; 2-18-13432, p 19.4; 3-2-1-145-14, p 26; 3-2-1-154-12, p 20; 3-2-1-64-11, p 13.

⁷⁷ Draft Common Frame of Reference. III raamat, art 3:512 lg 2.

⁷⁸ Fries, M., Schulze, R. HK-BGB. 11. Aufl. 2021, BGB § 346 Rn. 15.

⁷⁹ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 105, 106.

⁸⁰ Schmidt, H. BeckOK BGB. BGB § 346 Rn. 4, 5.

taganemise eesmärgid välja toonud oma doktoritöös Arsi Pavelts ning nendest viimasega ka nõustunud, tuues põhjenduseks, et lepingust taganemine mõjub täitmissuhet lõpetavana *ex nunc* ehk sellel puudub tagasiulatuv mõju ja selle tulemusena asendub täitmissuhte tagasitäitmisvõlasuhte ning kohustusega tagastada teisele poolele lepingu täitmisena saadu, mistõttu ei saa olla taganemise eesmärk asetada pooli olukorda, milles nad oleksid olnud, kui lepingut poleks sõlmitud.⁸¹ Mõlema interpretatsiooni kohaselt on aga tagasitäitmise juures oluline see, et täitmise võlasuhte ja sellest tulenevad sooritusnõuded lõppevad ning lepingu alusel saadu tuleb koos kasu ja eelistega järk-järgult tagastada⁸² või selle võimatuse korral asja väärtus ja teatud juhtudel ka väärtuse vähenemine hüvitada.

Seega, kui pooled on kokku leppinud asja hinna ning selle ka asja eest maksnud, siis on ka mõlema tõlgenduse kohaselt loogiline, et kokku lepitud hind on aluseks tagasitäitmise soorituste väärtusele. Ei oleks ju näiteks loogiline, et odavalt kaupa müünud müüja saab tagasitäitmise võlasuhte tagajärjel rohkem raha kui müügi eest.⁸³ Samamoodi oleks tulenevalt taganemise eesmärgist vale, kui pooled on hinnas kokku leppinud ning ostja saab seetõttu läbi taganemise rohkem raha, kui tema tasutud eelnevalt kokku lepitud tasu tagastatakse, kuid müüjale hüvitatakse vaid asja turuhind. See aga ei tähenda, et lepingus märgitud hind peaks olema igal juhul saadu väärtuseks, nagu võib välja lugeda VÕS § 189 lg 3 sõnastusest.

1.2.2. Asja väärtuse määramine

Asjade müügi puhul on ilmselt soorituse väärtuse määramine hinna järgi kõige kergem, kuna sellisel juhul on pooled tihti hinna kokku leppinud nii, et see on lepingus selgelt reguleeritud kindla summana, mis ei sõltu muudest teguritest. Riigikohus ja ka madalama astme kohtud on varasemalt leidnud, et lepingu alusel saadud asja väärtuse arvutamisele kohaldub VÕS § 189 lg 3 ning asja kokku lepitud hind loetakse lepingu alusel saadu väärtuseks.⁸⁴

Sealjuures ei ole vahet, millisest lepingutüübist mis alusel taganetakse ning millisel VÕS § 189 lg-s 2 kirjeldatud alusel asja väärtust hüvitada tuleb, kuna VÕS § 189, sealhulgas lg-s 3 kirjeldatud lepingu alusel saadu väärtuse arvutamine, kehtib kõigist lepingutest taganemise tagajärgede kohta ning lg 3 kehtib kõikide lg-s 2 kirjeldatud lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamise aluste puhul.⁸⁵ Riigikohus on näiteks jaatanud lepingu hinna lugemist lepingu alusel

⁸¹ Pavelts, A. Kahju hüvitamise nõue täitmise asemel ostja õiguste näitel. Tartu, 2017, lk 195-196.

⁸² Stadler, A. Jauernig. Bürgerliches Gesetzbuch. 19. Aufl. 2023, BGB § 346 Rn. 2, 3.

⁸³ Kõve, V. Võlaõigusseadus I, Komm vlj, lk 937.

⁸⁴ Vt näiteks RKTko 3-2-1-154-12, p 20; RKTko 2-20-9750, p 33; TrtRnKo 2-19-17384, p 18; HMKo 2-22-3678, p 26.

⁸⁵ Kõve, V. Võlaõigusseadus I, Komm vlj, lk-d 932-933.

saadu väärtuse arvutamise alusena kinnisasja kolmanda isiku õigusega koormamise korral.⁸⁶ Samas luges ringkonnakohus lepingulist hinda tagasitaitmise võlasuhte hüvitise väärtuseks ka kaasuses, kus telliti ostja projektdokumentatsioonile vastavaid liimpuitkonstruktsioone, mida nende spetsiifilise olemuse tõttu ei olnud võimalik ega asjakohane müüjale tagastada.⁸⁷ Viimasel juhul oli aga hüvitise väärtuse arvutamine mõneti keerulisem, kuna lepingust taganeti, sest müüja ei olnud kogu kaupa tarninud, vaid ainult 2 liimpuitraami kokkulepitud 18-st ning vaid osa liimpuittaladest mahuga 0,42 m³.⁸⁸ Seega arvutas maakohus hinnad välja vastavalt lepingu lisas toodud hinnapakumisele ning ringkonnakohus jättis maakohtu otsuse muutmata.⁸⁹

Riigikohus on ka varasemalt jaatanud hüvitise määramist hinna järgi osaliselt võõrandatud alkoholi puhul.⁹⁰ Kaasuses müüs hageja kostjale muu hulgas alkohoolseid jooke, millest osa eest ei olnud kostja tasunud ning tasumata osa hulgast ei olnud teatud osa kaubast ka enam kostja omandis.⁹¹ Riigikohus leidis, et tuginedes hageja poolt kostjale saadetud arvetele ning kostja saatelehele, milles oli kirjeldatud allesoleva kauba väärtus, saab arvutada välja tagastamisele kuuluva hüvitise väärtuse.⁹²

Probleeme võib tekkida aga ka kestvuslepingute puhul, kus antakse asi teisele poolele kasutada, või kestvuslepingute puhul, mis oma olemuselt on müügilepingud, kuna lepingu ülesütlemise korral ei pruugi olla tasu eest lepingus kokkulepitut vastu saadud. Näiteks võiks siinkohal tuua ettemakstud summad.

Seadusest tulenevalt tekib kestvuslepingute, sealhulgas asja kasutamise lepingute, ülesütlemise tagajärjel õiguslik olukord, mis on sarnane lepingust taganemisega. Võlaõigusseaduse järgi vabastab ka lepingu ülesütlemine mõlemad lepingupooled nende lepinguliste kohustuste täitmisest, kuid lepingust kuni selle ülesütlemiseni tekkinud õigused ja kohustused jäävad kehtima (VÕS § 195 lg 2). Erinevus taganemisega seisneb aga selles, et üldiselt ei muutu võlasuhe lepingu ülesütlemisel tagasitaitmise võlasuhteks.⁹³

Siiski kohaldatakse taganemise sätteid lepingu ülesütlemisel, kui midagi on üle antud lepingu lõppemisele järgneva aja osas (VÕS § 195 lg 5). Enamasti käib see praktikas ettemakstud raha kohta – ei saa pidada õiglaseks seda, et lepingu pool saab jätta ettemakstud summa endale, kui

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ TrtRnKo 2-19-16452, p-d 3 ja 14.

⁸⁸ TrtRnKo 2-19-16452, p-d 1 ja 3.

⁸⁹ *Ibid.*, p 3 ja resolutsiooni p 1.

⁹⁰ RKTKo 2-16-15722, p 15.2.

⁹¹ *Ibid.*, p-d 4.2.8, 6 ja 15.2.

⁹² *Ibid.*, p-d 15.2 ja 4.2.8.

⁹³ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 961.

teine pool ei saa summa eest mingit vastusooritust.⁹⁴ Riigikohus on samuti varasemalt kinnitanud tagasitaitmise võlasuhte tekkimist ettemakstud summa osas kestvuslepingu ülesütlemisel, näiteks advokaadile käsunduslepingujärgse ettemaksu tegemisel.⁹⁵ Sama loogika peab kehtima ka näiteks müügi- ja kasutuslepingute puhul.

Kestvuslepingu erakorralisel ülesütlemisel saab tekkida tagasitaitmise võlasuhe ka lepingu ülesütlemise laiendamisel juba täidetud kohustustele, juhul kui ülesütlemiseks õigustatud isikul ei ole ülesütlemise tõttu juba täidetud kohustuste vastu enam huvi (VÕS § 196 lg 4). See norm pigem kohaldub olukordades, kus on näiteks tarneleping üles öeldud peale osatarnete tegemist, kui ostjal ei ole enam varem üleantuga midagi peale hakata.⁹⁶ Sellisel juhul on aga asja tagasitaitmise võlasuhtest tekkivaid hüvitamiskohustusi reguleerivate normide kohaldumine üsnagi keeruline.

Näiteks peaks ostja olukorras, kus ta lepingu alusel saadu juba millegagi ühendanud või selle ümber töötanud või on mõnel muul põhjusel, näiteks varguse tõttu, asja tagastamine võimatu, selle müüjale hüvitama, kuna oleks ebaõiglane, et müüja on reaalselt mingid asjad lepinguga kooskõlas üle andnud ning ta ei saaks nende eest mingit hüvitist. Samas on probleemne ka see, et ostja peaks müüjapoolse rikkumise korral müüjale hüvitama asja väärtuse, millest tal reaalselt kasu ei ole. Ühtlasi, kui leping öeldakse üles ostjapoolse rikkumise tõttu või on tal mingil määral näiteks osa juba tarnitud asjadest võimalik kasutada, siis tuleks seaduse ja Riigikohtu senise praktika järgi hüvitada ka vastavate asjade kokkulepitud hind.

Riigikohus on aga varasemalt mõneti üllatavalt selgitanud, et sarnaselt korralisele ülesütlemisele reguleerib ka erakorralist ülesütlemist puudutav säte olukorda, kus pool on lepingu täitmise eesmärgil midagi üle andnud juba lepingu ülesütlemisele järgneva aja eest, näiteks tasunud tulevaste kuude eest ette üüri.⁹⁷

Eelmainitud Riigikohtu lahend tekitab aga küsimuse, miks on normi sõnastuse järgi üldse võimaldatud ülesütlemist ning seeläbi ka tagasitaitmist laiendada juba täidetud kohustustele, kui ka laiendamisel kehtib see vaid ülesütlemisele järgneva aja eest tehtud sooritustele. Näiteks võiks üürnikul olla õigus nõuda enne ülesütlemist tehtud üürimakseid tagasi näiteks olukorras, kus äripinna üürnik on sunnitud üüriperioodi alguses üürilepingu üles ütlemata, olles teinud eelmiste kuude üüri eest makseid, kuid ta pole veel jõudnud täielikult äripinnal tööd alustada kolimise ajakulukuse tõttu.

⁹⁴ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 962.

⁹⁵ RKTko 2-13-6457, p 22.

⁹⁶ Võlaõigusseadus I. Komm. vlj., lk 968-969; RKTko 3-2-1-180-12.

⁹⁷ RKTko 2-20-6269, p 15.

Sellisel juhul tundub ebaõiglane, et isik, kellel puudub igasugune huvi enne ülesütlemist täidetud kohustuste vastu, nagu üüripinna võimaldamine, kuna ta pole saanud asuda kasutama üüripinda vastavalt oma eesmärkidele, peaks siiski tasuma üüri varasemate kuude eest. On selge, et üürnikul kaob huvi kolimise jaoks kulunud kuudel üüripinda kasutada, kui ta peab veel enne kolimise lõppu üürilepingu üles ütleva, kuna kolimise eesmärgiks oligi äripinnal töö alustamine ja kestus. Normi enda sõnastus võimaldaks sellises olukorras siiski juba tasutud üüri tagasi nõuda taganemise sätete järgi, Riigikohtu lahend aga mitte.

Ka kasutuslepingute puhul peaks tagasitaitmine toimuma vastavalt VÕS §-s 189, sealhulgas lg-s 3, sätestatule (VÕS § 196 lg 4). See tähendab, et üürnik peaks hüvitama üüripinna kasutamisest tekkinud kasutuseelised. Siinkohal on üheks lahenduseks samuti võtta lepingus kokku lepitud üürihind hüvitise aluseks, kui leping lõpetatakse üürnikupoolse rikkumise tõttu või kui üürnik on mingi periood saanud ikkagi pinnal oma tegevust viljeleda. Kui üürnik aga ütleb lepingu üles ning eelnevalt ta tegelikkuses pinda vastavalt lepingule ja enda huvidele kasutada ei saanud, siis ei tohiks tal vastavalt VÕS § 196 lg-le 4 ka hüvitamiskohustust olla, kuna ta pole mingeid eeliseid saanud, vaatamata sellele, et asi oli tema valduses.

Ilmselt tuleneb VÕS § 196 lg 4 kohaldumine vaid ülesütlemiseks õigustatud isikule hea usu põhimõttest, mille järgi saaks öelda, et kui poolel puudub enne ülesütlemist juba täidetud kohustuste vastu ülesütlemise korral huvi, siis ta ei pea ka nende eest väärtust hüvitama, välja arvatud juhul, kui leping öeldakse üles temapoolse rikkumise tõttu. Seaduse eesmärgiga ei oleks kooskõlas olukord kus näiteks üürileandja või müüja peaks ilma jääma kokkulepitud tasust ja kasutuseelistest, kui üürnik lepingut rikub.

1.2.3. Õiguse väärtuse määramine

Ka õiguse puhul on lepingu alusel saadu väärtuse määramine üsna probleemitu, kui pooled on näiteks nõude või muu õiguse võõrandamise tasus lepingus selgelt kokku leppinud. Kui nõude loovutamisel on enne taganemist näiteks nõue edasi võõrandatud või realiseeritud ning nõude tagastamine võimatu, siis on ilmselge, et lepingu alusel saadu hüvitise aluseks peaks olema kokku lepitud hind. Sealjuures saab taganeda selle õiguskaitsevahendi võlaõiguslikust toimest tulenevalt ainult nõude loovutamise lepingus sisalduvast kohustustehingust, mitte käsutustehingust.⁹⁸

Ka õiguste puhul võivad probleeme tekitada kestvuslepingud. Kohtupraktikat analüüsides võib väita, et ringkonnakohtul on välja kujunenud küllaltki vastuoluline praktika tagasitaitmise osas

⁹⁸ TlnRnKo 2-20-11097, p 27.2.3.

näiteks raieõiguste võõrandamise lepingute puhul. Riigikohtu hinnangul on raieõiguse müügi näol tegemist metsakinnisasja kasutusse andmisega teisele isikule koos õigusega raiuda sealt kinnisasjalt mets ja see omandada.⁹⁹ Seega vastab selline leping oma olemuselt rendilepingu mõistele.¹⁰⁰ Tihti määratakse raieõiguse võõrandamise lepingutes hind metsa tihumeetrite järgi, kuid eksisteerib ka fikseeritud hinnaga lepinguid, mis ei sõltu tegelikult raiutud puude kogusest.¹⁰¹ Tasu makstakse nii raieõiguse eest kui ka saadava metsamaterjali eest.¹⁰² Probleemne on seejuures asjaolu, et tasu kujuneb raiutava metsamaterjali väärtuse alusel ning raieõiguse hinda ei ole üldiselt lepingutes eraldi määratletud. Raielepingu ülesütlemisel tuleb Riigikohtu hinnangul asi lahendada analoogia korras tulenevalt VÕS §-de 195 lg-st 5 ja 196 lg-st 4, mis tähendab, et tagasitaitmisele kohaldatakse taganemise sätteid, sh tuleks arvutada lepingu alusel saadu hüvitis vastavalt lepingu hinnale,¹⁰³ kusjuures raielepingute puhul makstakse tasu tihti ettemaksuna.

Eeltoodu tähendab, et kui lepingu alusel saadu hüvitis saab raiutud või raiumata metsamaterjali järgi üsna hõlpsasti lepingujärgse tihumeetri hinna alusel arvutada, siis märksa keerulisem on leida, millise osa lepingujärgsest hinnast moodustab raieõiguse enda hind ning mille järgi tuleks seda arvutada.

Ringkonnakohus on näiteks otsustanud, et lepingupooltega sarnased mõistlikud isikud võisid samadel asjaoludel pidada kinnistu kasutamise võimaluse tasu suuruseks 20% kogu kokku lepitud tasust.¹⁰⁴ Sealjuures näib, et otsuses viidatud protsendi puhul on tegemist ringkonnakohtu omaloominguga ning ei ole kindel, kust selline protsentuaalne väärtus on võetud. Samas on ringkonnakohus varasemalt ka leidnud, et raieõiguse kui sellise eest makstav tasu peaks olema 3% lepingu hinnast piirkonna keskmise maa rendihinna järgi.¹⁰⁵ Riigikohus leidis 11.03.2024 tehtud otsuses, et põhjendatud on ringkonnakohtu seisukoht, et raieõiguse eest makstava tasu suuruseks võiks olla 20% kogu kokkulepitud tasust, tuues põhjuseks, et raiumise tulemusel muutub kinnisasja olemus, seevastu tavapärane maa rendihind põhineb eeldusel, et maa kasutusvõimalus säilib põhiliselt endisel kujul.¹⁰⁶

Autori hinnangul ei ole päris korrektne kohtute poolt raieõiguse tasu määramisel sisuliselt suvalise protsendi kohaldamine, põhjendades seda kohtu kaalutusõigusega ning asjaoluga, et

⁹⁹ RKTko 3-2-1-51-11, p 16.

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ TrtRnKo 2-21-7681, p 10.1-10.3.

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ RKTko 2-17-280, p 18.

¹⁰⁴ TlnRnKo 2-17-280, p 19.2; TrtRnKo 2-20-14557, p 8.2; TrtRnKo 2-21-7681, p 10.4.

¹⁰⁵ TlnRnKo 2-20-19290.

¹⁰⁶ RKTko 2-21-7681, p 16.

mõistlikud pooled oleksid võinud sellise protsendi kasutamisevõimaluse eest ette näha. Õigeks ei saa ka pidada maa rendihinna kasutamist, kuna see võib eelduslikult sisaldada endas ka hulga muid elemente ja kulusid, mitte ainult maa kasutusõigust, ning igati õige on ka Riigikohtu loogika, et maa rendi puhul üldiselt selle olemus ei muutu. Seega võib autori hinnangul olla eelmainitud lahendustest tulemuslikum võtta siiski aluseks mingi kindel näitaja, näiteks arvestada raieõiguse osa leidmiseks koguhinnast maha metsamaterjali väärtus, mida on eelduslikult lihtsam leida. Samuti oleks edaspidi raielepingute sõlmimisel soovituslik pooltel kokku leppida eraldi tasus raieõiguse ja metsamaterjali eest, et vältida olukordi, kus raieõiguse võõrandajale ei makstaks tagasitaitmise korral tagasi koguni 20% lepingulisest hinnast.

1.2.4. Väärtuse määramine töövõtulepingute puhul

Kohtupraktikas on kõige enam tulnud lahendada vaidlusi lepingu alusel saadu hüvitamise üle seoses töövõtulepingust taganemisega. Töövõtulepingust taganemisel tuleb hüvitada osutatud teenuse väärtus VÕS § 189 lg 2 p 1 alusel, kui asja tagastamine on välistatud selle olemuse tõttu. Siiski saab näiteks asja valmimisele suunatud töövõtulepingute puhul nõuda ka valmistatud asja tagastamist.¹⁰⁷ Riigikohus on töövõtulepingute puhul korduvalt kinnitanud, et lepingu alusel saadu väärtuse arvutamisel tuleb lugeda kokku lepitud hind üleantu väärtuseks.¹⁰⁸ Üleantu väärtuse määramise aluseks võib olla ka lepingus kokkulepitud tunnitasu, kui tegemist on nt arvutitarkvara väljatöötamisega seotud lepingutega.¹⁰⁹

Töövõtulepingute puhul tagastatava teenuse väärtuse määramine on keerulisem, kui midagi on osaliselt juba valmis ehitatud või on hind määratud seoses mitme objektiga. Sellisel juhul võib olla mõistlik lähtuda tehtud tööde eelarves eelduslikult väljendatud hinnast.¹¹⁰ Näiteks on Tartu ringkonnakohus¹¹¹ võtnud eeldusliku tööde hinna aluseks vaidluses, kus hageja pidi teostama kortermaja fassaaditöid ja katusetöid, kuid kuna töövõtja teostas tööd osaliselt, taganes tellija lepingust. Ringkonnakohus ei nõustunud maakohtu otsusega, kus lähtuti akende puhul tehtud tööde väärtuse kindlakstegemisel töövõtja ühepoolsest üleandmise-vastuvõtmise aktist, mis vastas töövõtja hinnapakkumisele, arvestamata tegemata jäänud töid. Ringkonnakohus tegi uue otsuse, milles lähtus tehtud tööde väärtuse kindlakstegemisel töövõtja hinnapakkumises märgitud ühikuhindadest, võttes arvesse ka tegemata jäänud töö osa.¹¹² Autor leiab, et lahend

¹⁰⁷ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 935.

¹⁰⁸ RKTko 2-18-13432, p 19.4; RKTko 2-10-12908, p-d 14 ja 14.2; RKTko 3-2-1-145-14, p 26; RKTko 3-2-1-64-11, p 13.

¹⁰⁹ Vt näiteks domeeniregistri süsteemi arendamisele suunatud töövõtulepingust taganemisel saadu väärtuse arvutamist TlnRnKo tsiviilasjas 2-17-19441, p-d 1.1 ja 15.

¹¹⁰ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 937.

¹¹¹ TrtRnKo 2-19-1764.

¹¹² *Ibid.*, p 11.

vastab VÕS § 189 lg 3 aluseks olevatele põhimõtetele, kuivõrd olukorras, kus lepingu hind sisaldab endas mitut tööd või töö on tehtud vaid osaliselt, siis ei ole hagejal võimalik tagastada tegemata töid ja ta ei saa olla kohustatud neid ka hüvitama.

Küsitav on aga ringkonnakohtu seisukoht, mille kohaselt luges kohus õiglaseks hüvitise, mida pakkus kostja kohtuistungil (50% paigaldatud akende kuludest ehk ühepoolses aktis märgitud hinnast).¹¹³ Ilmselt oleks pidanud ringkonnakohus siinkohal siiski leidma, kuidas suhestub tegelik sooritus kokku lepitud hinda ehk millise osa moodustab akende paigaldamise kogumaksumusest tegelikult tehtud töö, see tähendab paigaldatud akende ja tegemata siseviimistluse suhte hinnapakumises kirjeldatud hinnale. Ka ringkonnakohtu otsustatud 50% oleks olnud ehk õiglane, kuna kõik aknad peale ühe olid paigaldatud, ent siseviimistlus tegemata, mistõttu saab teoreetiliselt öelda, et pool tööd oli tegemata. Siiski oleks ringkonnakohus pidanud paremini põhjendama, miks võeti selline protsent aluseks, kuna hetkel ei tule lahendist välja, et 50% kokkulepitud hinnast vastab tegelikule sooritusele.

1.3. Väärtuse määramine muul alusel kui lepingujärgne hind

Hollandi õiguses on lepingu alusel saadu arvestamine lahendatud erinevalt Saksamaa ja DCFR-i regulatsioonist. Nimelt võetakse seal lepingu alusel saadu väärtuse arvestamise aluseks asja väärtus selle lepingujärgse vastuvõtmise hetkel, mis on asjakohase sätte kommentaaride kohaselt asja turuhind.¹¹⁴ Hollandi õiguskirjanduse kohaselt vastab aga tihti see hind ka poolte vahel kokku lepitud hinnale.¹¹⁵ Järelikult saab öelda, et Hollandis on küll samuti oluline koht poolte vahel kokku lepitud hinnal, kuid kohtul on õigus lähtuda ka asja turuhinnast, mis ei pruugi alati olla samaväärne kokku lepitud tasuga. Näiteks on Hollandi *s' HertogenBosch*'i apellatsioonikohus leidnud, et kui arvestada lepingu alusel üleantu väärtust ekspertiisiakti järgi, siis peaks akti aluseks olema soorituse turuväärtus, et garanteerida väärtuse õigsus ja täpsus.¹¹⁶

Lepingu hinna lugemine lepingu alusel saadu väärtuseks on leidnud Saksamaa õiguskirjanduse kohaselt kriitikat.¹¹⁷ Kui müüja müüb 100 euro väärtuses asja 80 euroga ja taganeb lepingust, sest ostja ei täida maksmise kohustust, saab müüja asja tagasi nõuda ja seeläbi vältida 20 euro

¹¹³ TrtRnKo 2-19-1764, p 11.1.

¹¹⁴ Van Kooten, G. N. Commentaar op Burgerlijk Wetboek Boek 6 art. 272 (Letselschade) en (Vermogensrecht), p C.2. Arvutivõrgus: <https://www.sdu.nl/content/commentaar-op-burgerlijk-wetboek-boek-6-art-272-letselschade-en-vermogensrecht> (29.02.2024).

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ De Graaf, T. J. Rb. 's Hertogenbosch 11.01.2006. Computerrecht 2006, 72.

¹¹⁷ Faust, F. *Rückabwicklung eines Neuwagenkaufs unter Inzahlungnahme eines Gebrauchtwagens*. NJW 2009, 3697.

suurust kaotust, mis oleks lepingu täitmisel tekkinud.¹¹⁸ Kui aga ostja ei saa kaupa tagastada, tuleb tal maksta vaid 80 eurot hüvitist ning müüja saab sama kahju, nagu oleks lepingut täidetud.¹¹⁹ See tähendab, et tagasitaitmise võlasuhte korral võib asja tagastamise võimatus olla müüja jaoks kasulikum või kahjulikum kui asja tagastamine ise. See aga omakorda tähendab, et lepingu alusel saadu hüvitamine poolte vahel kokku lepitud hinna järgi ei ole samaväärne asja tagastamisega ning ei saa seda asendada. Eelmainitud probleemi välistaks see, kui lepingu alusel saadu hüvitamisel arvestataks asja objektiivset väärtust nagu turuhind.

Autori arvates ei ole aga Saksamaa õiguskirjanduses avaldatud kriitika põhjendatud. Õiglaseks ei saaks näiteks lugeda olukorda, kus üks isik ostab asja alla turuhinna ja peab tagasitaitmise korral hüvitama lepingu alusel saadud asja turuhinna, samal ajal kui müüja tagastab talle vaid lepingu alusel saadud ostuhinna. Eelmainitud juhul tekiks olukord, kus müüjale oleks kasulikum lepingust taganemine, sealhulgas ka ostjapoolne taganemine müüjapoolse rikkumise tõttu, kui lepingu mõlemapoolne nõuetekohane täitmine ning selline olukord on vastuolus õiguskaitsevahendite üleüldiste eesmärkidega, kuna lepingu rikkumine ei tohi olla poole jaoks kasulikum kui selle täitmine. Asja müük alla turuhinna on müüja risk ning ta peab ka leppima sellega, et tagasitaitmise võlasuhtes ei saa ta ostuhinna asemel asja turuhinda. See, et asja tagastamise võimalikkuse korral saab müüja tagasi väärtuslikuma asja, kui ta lepingus hinnaliselt kokku leppis, ei ole samuti probleem, kuna tagasitaitmise eesmärgiga koosõlas on olukorra taastamine, mis eelnes soorituste tegemisele.¹²⁰ Seega ei saa olla ka probleemne olukord, kus pooltele tagastatakse täpselt need asjad, väärtused või summad, mis nad on lepingu täitmiseks välja käinud, olenemata sellest, et asi, mille müüja tagasi saab võib olla turuväärtuselt hinnalisem, kui poolte vahel kokkulepitu.

Ka Eestis on õiguskirjanduses väljendatud seisukohta, et lepingu alusel saadu hüvitise väärtuse leidmiseks tuleks lähtuda väärtusest eseme lepingu järgi üleandmise ajal ning aluseks võtta üleantud harilik väärtus ehk turuhind.¹²¹ Praktikas aga see laialdast kasutust leidnud ei ole, kuna seaduse järgi loetakse poolte vahel kokku lepitud hind lepingu alusel saadu väärtuseks. Üheks olukorraks, kus VÕS § 189 lg 3 ei ole otsekohalduv ning lepingu alusel saadu väärtuseks ei saa lugeda lepingu hinda, on VÕS § 189 lg 2 p-s 1 kirjeldatud olukord, kus asja olemusest tulenevalt on selle tagastamine võimatu. Nii on näiteks Riigikohus leidnud, et liisitud auto müügilepingu puhul kuuluvad VÕS § 189 lg 2 p-i 1 järgi tagastamisele auto kasutamisest saadud

¹¹⁸ *Ibid.*

¹¹⁹ *Ibid.*

¹²⁰ Schmidt, H. BeckOK BGB. BGB § 346 Rn. 4, 5; Pavelts, A., lk 196.

¹²¹ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 936.

kasutuseelised, näiteks autoga sõidetud kilometraaž.¹²² Lahend on igati loogiline, kuna üldiselt ei lepita müügilepingutes kokku kasutuseeliste väärtust. See tähendab, et kui asja saab tagastada, siis ei saa isikul olla kohustust ka hüvitada asja tervet lepingujärgset hinda ainult põhjusel, et ta sai mingi periood seda kasutada. Eesti õiguskirjanduse ja Saksamaa kohtupraktika kohaselt aga siiski arvutatakse ka kilometraaži järgi hüvitist, võttes aluseks auto soetushinna, millest järeldub, et ka sellisel puhul lähtutakse asja lepingulisest hinnast.¹²³ Saksa õiguskirjanduses on ka vaidlust tekitanud kilometraaži arvestamise hetk. Saksa kohtud üldiselt arvestavad sõidetud kilometraaži kohtuistungi toimumise hetkel, kuid on argumenteeritud, et selline lähenemine on müüjale ebaõiglaselt kahjulik ning kohtuotsus ja kasutuseeliste hüvitamise kilometraaži järgne valem peaks endas kätkema kilometraaži sõiduki tagasitäitmise käigus tagastamise hetkel.¹²⁴

Keerulisem on aga olukord lepingute puhul, nagu üüri- või rendilepingud, kus pooled on just kokku leppinud tasus asja kasutamise eest. On ju näiteks üürilepingu mõtteks see, et üks pool saab mingi tasu eest mingit asja kasutada. Järelikult peaks sellisel puhul lähtuma VÕS § 189 lg 2 p-i 1 rakendumise korral just lepingujärgsest hinnast ehk üürnik peaks kasutuseelistena tagastama üüri perioodi eest, mil ta asja kasutada sai. Samas tuleks silmas pidada, et üürihind võib sisaldada tasusid ka muu eest kui ainult asja kasutamise võimalus, näiteks üldised opereerimiskulud või tasu parkimiskohtade võimaldamise eest. Seega oleks autori arvates siinkohal oluline tuvastada, millises osas üürihinnast sai üürnik kasu asja kasutamise eest, kasutades vajadusel menetlusosalise taotlusel eksperdi hinnangut või näiteks üüri turuhinda. On mõeldamatu, et üürnik peaks näiteks hüvitama üürileandjale kasutuseelistena kogu üürihinna, kui üürihind sisaldas näiteks ka tasu parkimiskohtade eest ning üürnik ei saanud neid kasutada.

Sarnast põhjendust, et üürihinna seotuse tõttu muude teguritega kui ainult asja kasutamine ei saa seda kasutada asja väärtuse arvutamiseks, on Saksa kohtud kasutanud näiteks ka auto liisingulepingutest ja kinnisvara ostulepingutest taganemise puhul.¹²⁵ BGH on toonud välja, et kasutuseeliseid ei saa arvutada kinnisvara müügilepingust taganemise puhul üürihinna järgi, kuna omaniku majanduslik positsioon on niivõrd erinev üürniku omast ning üürihind sisaldab lisaks fiktiivseid üürikulusid, mis ei ole otseselt seotud asja kasutamisega.¹²⁶

¹²² RKTko 3-2-1-29-06, p 17.

¹²³ Köve, V. Völaõigusseadus I. Komm vlj, lk 937.

¹²⁴ Dastis, J.C., Hoeren, J. Berechnung des Nutzungsersatzes bei der Rückabwicklung von Kfz-Kaufverträgen. NJW 2019, 2430.

¹²⁵ Wick, J., Gutman, A. *Der Wert der gezogenen Nutzungen bei der Rückabwicklung von PKW-Leasingverträgen*. NZV 2021, 78.

¹²⁶ *Ibid.*

Siiski on Eesti Riigikohus varasemalt sidunud kinnisvara kasutuseeliste arvutamise just keskmise üürihinnaga, mida omanik oleks saanud asja välja üürides, arvestades ka kulutusi, mida üürileandjana tulnuks teha.¹²⁷ BGH hinnangul tuleks aga sarnaselt vallasasjade kasutuseelistega arvestada kasutuseeliste väärtust kinnisasja ajaliselts proportsionaalse lineaarse väärtuse vähenemise kaudu, mille aluseks võetakse asja väärtus, s.o ostuhind.¹²⁸ Siinkohal võiks nõustuda Saksa kohtu lähenemisega, kuna keskmine üürihind ei ole seotud ainult asja kasutamise, mistõttu jõuaks üürihinna aluseks võtmisel kasutuseeliste arvestamisel tulemuseni, mis ei pruugi kasutuseeliste saaja jaoks olla õiglane ning viimane võib tasuda kasutuseeliseid suuremas summas, kui ta asja kasutamisest tegelikku kasu sai. Samas ei pruugi ka kasutuseeliste määramiseks lepingulise hinna aluseks võtmine viia alati õiglase lahenduseni, kuna kinnisasja ostuhinnas sisaldub suure osas tasu kinnisasja omandamiseks, mitte kasutamiseks. Samuti on üürihinna kasutamisel võimalik arvestada ka neid kulutusi, mida üürides tulnuks teha.¹²⁹ Seega on autori hinnangul siiski mõistlik anda kohtule diskretsiooniõigus otsustada, millise näitaja aluseks võtmine kasutuseeliste arvutamisel viiks konkreetses kohtuasjas kõige õiglasema lahenduseni.

Kinnisasjade puhul on ka ringkonnakohus jõudnud mõneti üllatavate järeldusteni kohtuasjas, kus hageja taganes 2007. aastal sõlmitud kinnistu müügilepingust ning kostja ei olnud talle kinnistu korduva edasivõõrandamise tõttu võimeline asja tagastama.¹³⁰ Lahendi teksti järgi leppisid pooled kokku müügihinnas 100 000 krooni, s.o 6391,16 eurot. Ringkonnakohus leidis, et kuna kostja ei täitnud tasu maksmise kohustust enam kui 10 aasta jooksul ja kuna selle aja jooksul oluliselt muutus kinnisasja hind, siis ei kohaldu VÕS § 189 lg 3 ning lepingu alusel saadu väärtuse arvestamisel ei saa lähtuda kinnistu müügihinnast. Oluline oli asja lahendamisel ka asjaolu, et kostja võõrandas kinnistu kohtumenetluse ajal. Ringkonnakohtu hinnangul pidi vaidlusaluse asja väärtuse hindamisel lähtuma hoopis kinnisasja harilikust väärtusest ehk turuhinnast.¹³¹

Iseenesest võiks siinkohal ringkonnakohtu loogikaga nõustuda. Oleks äärmiselt ebaõiglane, kui isik saaks vältida kinnistu tagastamist, võõrandades asja edasi ning hüvitades asja müügihinna aastaid tagasi sõlmitud lepingu järgi. Sellisel puhul oleks teoreetiliselt ka võimalik asi edasi võõrandada mõnele oma tuttavale, tasudes teisele lepingupoolele vaid lepingu alusel saadu hüvitise, ent jäädes ise hüvitisest kordades väärtuslikuma kinnisasja tegelikuks valdajaks.

¹²⁷ RKTko 3-2-1-136-05, p 26.

¹²⁸ BGH ZfBR 2006, 140.

¹²⁹ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 937.

¹³⁰ TrtRnK 2-16-14260.

¹³¹ *Ibid.*, p 16.

Samas tuleb silmas pidada, et VÕS § 189 lg 3 sõnastus, mille järgi loetakse selle olemasolul lepingus kirjeldatud hind üleantu väärtuseks, tegelikkuses ei luba ringkonnakohtu sellist lahendit. Kui ringkonnakohtu lahendi õigsust jaatada, siis ilmselt oleks vajalik seaduse täpsustamine olukordadeks, kus hea usu põhimõttest tulenevalt ei ole võimalik lepingu alusel saadu hüvitist määrata lepingus nimetatud hinna järgi, et vältida seaduslünkasid, mille abil on poolel võimalik .

Oluline on siinkohal aga ka meelde tuletada, et taganemise eesmärk on asetada pooled olukorda, milles nad olid enne kohustuste täitmist, kuid peale lepingu sõlmimist.¹³² See tähendab, et kui pooled on võtnud endale riski ja sõlminud lepingu teatud tingimustel, siis ei tohiks taganemise eesmärgi kohaselt olla õigus läbi taganemise kummalgi poolel saavutada parem positsioon, kui see milles nad oleks olnud näiteks lepinguga võetud kohustuste täitmisel. Seega saab ka ringkonnakohtulahendi puhul tegelikkuses vastu vaielda, et müüja ise sõlmis lepingu sellistel tingimustel ning ta ei peaks läbi taganemise saavutama paremat positsiooni kui lepingu kohasel täitmisel. Ühtlasi on poolel võimalik nõuda kinnistu kasutuseeliste hüvitamist VÕS § 189 lg 2 p-i 1 järgi, mida ringkonnakohus ei analüüsinud, kuigi leidis, et hageja on esitanud lepingust taganemisest tuleneva tagasitäitmise nõude VÕS § 189 lg 1 järgi.¹³³ Kümne aasta jooksul kinnistu kasutamisest saadud kasutuseelised on ilmselt üsnagi suurehinnalised, mistõttu korvab see ka suures osas väärtuse tõusu.

Erisusi VÕS § 189 lg 3 kohaldamisest on ette tulnud ringkonnakohtul ka raieõiguse võõrandamise lepingute puhul. Kuigi Riigikohtu hinnangul tuleb raielepingute ülesütlemise korral lähtuda analoogia korras VÕS §-de 195 lg-st 5 ja 196 lg-st 4,¹³⁴ siis ringkonnakohus on varasemalt teostamata raiete väärtuse arvestamisel lepingus kokku lepitud tihumeetri hinna asemel üllatuslikult kasutanud eksperdi arvamust teostamata raiete väärtuse kohta.¹³⁵ Siinkohal aga on ringkonnakohus jätnud tähelepanuta, et VÕS §-de 195 lg 5 ja ja 196 lg 4 järgi tuleb kohaldada tagasitäitmisele taganemise sätteid, sealhulgas VÕS § 189 lg-t 3. See tähendab, et ringkonnakohus on jätnud tähelepanuta selle, et lepingu alusel saadu väärtuse arvutamisel tuleks aluseks võtta asja lepinguline hind. Järelikult oleks seaduse järgi pidanud ringkonnakohus tegelikkuses siiski lähtuma teostamata raiete väärtuse arvutamisel lepingulisest tihumeetri hinnast. Nii leidis ka kõnealuses kohtuasjas Riigikohus, kelle hinnangul ei ole põhjendatud võtta lepingu alusel saadu hüvitise suuruse arvutamise aluseks asjatundja

¹³² Schmidt, H. BeckOK BGB. BGB § 346 Rn. 4, 5; Pavelts, A., lk 196.

¹³³ TrtRnK 2-16-14260, p 15.

¹³⁴ RKTko 2-17-280, p 18.

¹³⁵ TrtRnK 2-21-7681, p 11.

arvamuses toodud raiumata jäänud puidu turuväärtust, millel puudub otsene seos raielepingus kokku lepitud hinnaga.¹³⁶

Ka Harju maakohus on varasemalt teinud üllatava otsuse kaasuse puhul, kus töövõtulepingust tulenevalt kohustus kostja koostama ehitusprojekti ehitusloa taotlemiseks, sealhulgas esitama hagejale eskiislahenduse.¹³⁷ Töö eest tasumine lepidi lahendi teksti järgi kokku kahes osas – esimene osa tuli tasuda enne tööde alustamist ja teine pärast ehitusloa väljastamist.¹³⁸ Lepingust taganemise hetkeks oli kostja koostanud ja hagejale esitanud puudustega eskiislahenduse, kuid ei olnud koostanud ehitusprojekti ning väljastamata oli ka ehitusluba.¹³⁹

Maakohus leidis iseenesest õigesti, et eskiislahenduse eest tuleb maksta hüvitist, kuna spetsiifilise eskiislahenduse olemuse tõttu on välistatud selle tagastamine.¹⁴⁰ Siiski, olenemata sellest, et maakohus viitas VÕS § 189 lg-le 3,¹⁴¹ ei arvutanud ta eskiislahenduse väärtust lepingu hinna järgi. Selle asemel luges kohus eskiislahenduse väärtuseks kostja poolt menetluse käigus kohtule esitatud eskiislahenduse koostamiseks kulunud töötunnid ja tunnitasu. Otsusest ei nähtu, et pooled oleks selles kokku leppinud.¹⁴² Seda ei saa autori hinnangul kuidagi pidada õigeks, kuna kohus on sisuliselt lepingu hinnana meelevaldselt tõlgendanud kostja menetluses esitatud argumente. Siinkohal oleks pidanud kohus hoopis välja uurima, millise osa moodustas eskiislahendus lepingu koguhinnast, kasutades vajadusel menetlusosalise taotlusel eksperdi abi või toetudes keskmisele turuhinnale.

¹³⁶ RKTko 2-21-7681, p 21.

¹³⁷ HMKo 2-19-109224.

¹³⁸ *Ibid.*, p 1.

¹³⁹ HMKo 2-19-109224, p 2.

¹⁴⁰ *Ibid.*, p 51; Völaõigusseadus, § 189 lg 2 p 1.

¹⁴¹ HMKo 2-19-109224, p 51.

¹⁴² *Ibid.*, p-d 20, 26 ja 53.

2. PUUDUSTEGA ASJA VÄÄRTUSE MÄÄRAMINE

2.1. Puuduse arvestamine saadu väärtuse leidmisel

Käesolevas osas uurib autor, kas puuduse arvestamine lepingu alusel saadu väärtuse arvestamiseks on kooskõlas kehtiva võlaõigusseadusega, kuidas kohaldada väärtuse arvestamise valemit ning võrreldakse seda mudelriikide doktriini ja kohtupraktikaga.

Saksa õiguskirjanduse kohaselt ei saa asja kokkulepitud hind olla lepingu alusel saadu väärtuseks siis, kui lepinguline sooritus ei ole kooskõlas lepingu tingimustega, see tähendab, et on toimunud lepingurikkumine (näiteks on üle antud puudustega asi).¹⁴³ Vastavalt BGB § 346 lg-le 2 tuleb lepingu alusel saadu hüvitise arvestamisel vaid lähtuda lepingulisest hinnast ehk see tuleb võtta arvutamise aluseks.¹⁴⁴ Erinevalt Saksa õigusest loetakse aga VÕS § 189 lg 3 järgi lepinguline hind lepingu alusel saadu väärtuseks, mitte ei võeta seda pelgalt hüvitise arvestamisel aluseks.

Vaatamata seaduse küllalt selgele sõnastusele asusid Riigikohtu kolleegiumid erinevale seisukohale VÕS § 189 lg 3 kohaldamisel. Näiteks tegi Riigikohtu tsiviilkolleegium 2019. aastal otsuse, milles VÕS § 189 lg 3 kohaldamisel asja puudusi arvesse ei võetud.¹⁴⁵ Samas leidis tsiviilkolleegium teises koosseisus kaks aastat hiljem, et üleantu väärtuse kindlakstegemisel tuleb arvestada ka selle lepingule mittevastavusega.¹⁴⁶ Kohtupraktika ühtlustamiseks ja edasiarendamiseks on 2023. aastal Riigikohtu tsiviilkolleegiumi kogu koosseis teinud otsuse, milles on kinnitatud, et varasemad otsused, milles üleantu väärtuse kindlakstegemisel tuleb lisaks VÕS § 189 lg-s 3 sätestatule arvestada ka üleantu lepingule mittevastavusega, vastavad seaduse mõttele ja eesmärgile. Riigikohtu juhise kohaselt tuleb puudustega asja väärtuse leidmiseks juhul korrutada üleantu väärtus koos puudusega ja üleantu hind lepingus ning saadud tulemus jagada väärtusega, mis oleks üleantul ilma puuduseta.¹⁴⁷ Nii on Eesti kohtupraktikas antud VÕS § 189 lg-le 3 tõlgendus, mis vastab Saksa õiguses aktsepteeritud, kuid erinevalt Eestist kehtivale õigusele tuginevale doktriinile.¹⁴⁸

Võttes arvesse tagasitaitmise loogikat, tundub lepingu alusel saadu hüvitamisel asja puuduste mahaarvestamine kokkulepitud hinnast igati õigustatud. Kui sooritusel esineb puudus, siis ei saa asja tagastamise asemel makstavale hüvitisele omistada puudusteta soorituse väärtust, kuna

¹⁴³ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 107, 108.

¹⁴⁴ Bürgerliches Gesetzbuch, § 346 lg 2.

¹⁴⁵ RKTko 2-10-12908, p-d 14 ja 14.2.

¹⁴⁶ RKTko 2-18-13432, p 19.4.

¹⁴⁷ RKTko 2-20-9750, p 33.

¹⁴⁸ RKTko-d 2-20-9750, p 33; 2-18-13432, p 19.4; 3-2-1-145-14, p 26; 3-2-1-154-12, p 20; 3-2-1-64-11, p 13.

pooled on lepingulise hinna kokku leppinud lepingule vastava soorituse eest. See tähendab, et lepinguline hind ei ole poolte poolt kokku lepitud selle asja eest, mida tuleks tagasitaitmise võlasuhtes hüvitada ning seetõttu ei saa lepinguline hind ka selle asja väärtuseks olla.

Saksa doktriini kohaselt ei ole lepinguline hind otse tõlgendatav lepingu alusel saadu väärtusena soorituse puuduse korral seetõttu, et sel juhul oleks rikutud samaväärsussuhe defektse soorituse ja defektideta sooritusel põhineva hinna vahel.¹⁴⁹ Ka Eesti õiguskirjanduses on eelmainitud seisukoht toetust leidnud ning on toodud välja, et puuduste mitteamestamise puhul tekiks ebaõiglane olukord, kus näiteks puudustega auto ostmise korral peaks ostja müügilepingust taganedes hüvitama auto varguse puhul korras auto hinna.¹⁵⁰

Seetõttu ongi väga üllatav, et Riigikohus läks oma 2019. aasta lahendis vastuollu varasema Eesti ning Saksamaa kohtupraktika ja õiguskirjandusega. Eelkirjeldatud lahend on ainuke lahend lepingu alusel saadu hüvitamise kohta, kus Riigikohus on selgelt öelnud, et lepinguline hind kohaldub ka puuduste korral otse lepingu alusel saadu väärtusele. Selline loogika aga ei ole kooskõlas ka allikatega, mis on VÕS §-i 189 eeskujuks.¹⁵¹ Lepingu alusel saadu hüvitamine on reguleeritud erinevate dekreetidega ka DCFR-is,¹⁵² BW-s,¹⁵³ PICC-is¹⁵⁴ ja PECL-is¹⁵⁵.

DCFR-is on ette nähtud, et restitutsiooni puhul on kokkulepitud hinna korral asja väärtus see osa hinnast, mille puhul tegeliku soorituse väärtus vastab lubatud või kokku lepitud soorituse väärtusele.¹⁵⁶ See tähendab, et DCFR-i järgi tuleb tagasitaitmisel kokku lepitud hinnast maha arvestada osa, milles sooritus ei vastanud lepingule. Ka BW-s on üheselt mõistetavalt kirjas, et kui saadud sooritus ei olnud kohustusega kooskõlas, piirdub lepingu alusel saadu hüvitis selle kasu väärtusega, mille saaja on vastavatel asjaoludel sooritusest reaalselt saanud, arvatuna selle saamise hetkel.¹⁵⁷

PICC-i järgi võib lepingu lõpetamisel kumbki pool nõuda restitutsiooni mis tahes soorituse eest, mille ta lepingu alusel tegi, tingimusel et see pool samaaegselt tagastab mis tahes soorituse, mille ta on lepingu alusel saanud, ning kui asja tagastamine pole võimalik, siis tuleb

¹⁴⁹ Fries, M., Schulze, R. HK-BGB. 11. Aufl. 2021, BGB § 346 Rn. 15.

¹⁵⁰ Köve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 937.

¹⁵¹ *Ibid.*, lk 932. – VÕS-i kommentaaride järgi baseerub § 189 peamiselt BGB-l, kuid restitutsiooni reeglid on ette nähtud ka PECL-is, DCFR-is, PICC-is, CISG-is, CESL-is ja BW-s.

¹⁵² Draft Common Frame of Reference.

¹⁵³ Burgerlijk Wetboek. Arvutivõrgus: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook066.htm> (10.03.2024).

¹⁵⁴ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2016. Rome: UNIDROIT 2016. Arvutivõrgus: <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016> (10.03.2024).

¹⁵⁵ Lando, O., Beale, H. Principles of European Contract Law. Arvutivõrgus: https://www.trans-lex.org/400200/pecl/#head_139 (10.03.2024).

¹⁵⁶ Draft Common Frame of Reference. III raamat, art 3:512 lg 2.

¹⁵⁷ Burgerlijk Wetboek. Boek 6 art. 272 lg 2. Arvutivõrgus: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook066.htm> (10.03.2024).

restitutsiooni asemel hüvitada rahaline summa.¹⁵⁸ PICC-i sõnastus lepingu alusel tehtud „mis tahes soorituse“ osas viitab samuti selgelt sellele, et pool võib nõuda hüvitist vaid soorituse eest, mille ta tegelikkuses tegi. Kusjuures lepingulisest hinnast juttu ei ole, mistõttu tuleb ka PICC-i puhul jaatada puuduste mahaarvestamist lepingu alusel saadu hüvitise puhul ning lähtuda tuleks sarnaselt BW-ga soorituse tegelikust väärtusest.

PECL-i regulatsiooni järgi võib lepingu lõppemisel pool, kes on teinud soorituse, mida ei saa tagastada ja mille eest ta ei ole saanud tasu või muud vastutäitmist, teiselt poolelt soorituse väärtuses mõistliku summa tagasi nõuda.¹⁵⁹ PECL-is on aga erinevalt BW-st lepingu alusel saadu hüvitise arvestamine seotud „mõistliku väärtusega“ ehk hüvitamiseks kohustatud isiku puhaskasuga, mis ta lepingu esemest sai, mitte turuväärtusega.¹⁶⁰ Näiteks, garaaži ehitamiseks sõlmitud töövõtulepingu puhul, kui enne tellijapoolset taganemist on 2/3 garaažist ehitatud ja tellija peab ülejäänud tööd tellima kolmandalt isikult, siis on PECL-i järgi tellijale tulenevalt sellest, et poolte vahel kokku lepitud hind on suurem kui kolmanda isiku töötasu ning tellijale tööde peatamisest tekkinud ebamugavusest tekkinud hüvitis, tekkinud puhaskasu, mis tulebki mõistliku summamana töövõtjale hüvitada.¹⁶¹ Järelikult on ka PECL-is oluline osa lepingulisel hinnal, kuid seda ei loeta automaatselt lepingu alusel saadu hüvitise väärtuseks, vaid hüvitist määratakse (puhas)kasu järgi, mida hüvitise maksmiseks kohustatud isik on saanud.

Riigikohtu 2019. aasta lahendi¹⁶² aluseks oli töövõtuleping (laohoone fassaadi- ja katusetööd), mis täideti puudustega ja millest kostja taganes. Tööd olid suuremas osas ära tehtud ning kostja tellijana oli ka osa tehtud tööde eest tasunud. Kui kostja nõudis üleantu väärtuse hüvitamist, võttis ringkonnakohus arvesse tuvastatud puudusi. Riigikohus ei nõustunud ringkonnakohtuga ja selgitas, et VÕS § 189 lg 3 ei näe üleantu väärtuse tuvastamisel ette võimalust teha lepingus määratud hinnast ringkonnakohtu viidatud mahaarvamisi. Küll aga võiks poolel olla kahju hüvitamise nõue.¹⁶³

Hüvitav on selle Riigikohtu lahendi õigusmõju juures see, et ka vahetult peale lahendit tehtud madalamate astmete otsused erinevad üksteisest suuresti VÕS § 189 lg 3 tõlgendamise osas. Näiteks on ringkonnakohus peale Riigikohtu lahendit ikkagi leidnud, et üleantu väärtuse

¹⁵⁸ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2016. Rome: UNIDROIT 2016, art 7.3.6 lg-d 1 ja 2. Arvutivõrgus: <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016> (10.03.2024).

¹⁵⁹ Lando, O., Beale, H. Principles of European Contract Law. Chapter 9, Section 3, art 309. Arvutivõrgus: https://www.trans-lex.org/400200/_pecl/#head_139 (10.03.2024).

¹⁶⁰ van Kooten, H. J. The Principles of European Contract Law and Dutch Law. Kluwer Law International, 2002, lk 393.

¹⁶¹ Lando, O., Beale, H. Principles of European Contract Law Parts I and II. Kluwer Law International, 2000, lk 425.

¹⁶² RKTko 2-10-12908, p 1.

¹⁶³ *Ibid.*, 14.2

kindlakstegemisel tuleb võtta arvesse ka selle lepingule mittevastavust, vaatamata sellele, et otsuse samas punktis on viidatud ka eelmainitud Riigikohtu lahendile.¹⁶⁴ Järelikult mõistis ringkonnakohus eelmainitud otsust tehes, et Riigikohtu otsus oli vastuolus taganemise eesmärkidega. Samas on aga vastupidiselt ringkonnakohus Riigikohtu 2019. aasta lahendile järgneval aastal välja toonud, viidates eelmainitud Riigikohtu otsusele, et lepingust taganemise sätted ei näe üleantu väärtuse tuvastamisel ette võimalust teha lepingus määratud hinnast mahaarvamisi.¹⁶⁵

Eelmainitud Riigikohtu lahendist tulenevalt võib esitada küsimuse, kui kaugemale võib Riigikohus minna kehtiva õiguse edasiarendamisega. Kehtiv VÕS-i regulatsioon ja sõnastus ei võimalda puudusi lepingulisest hinnast maha arvestada. Sellest johtuvalt leiab autor, et VÕS § 189 lg 3 sõnastust tuleb muuta ning sätestada sarnaselt BGB-le sõnaselgelt, et lepinguline hind on ainult üleantu väärtuse arvestamise aluseks. Kui norm jääb sõnastuselt samaks, võib tekkida olukord, kus normi kohtupoolsel tõlgendamisel ei ole kindlaid piire, mille tõttu ei pruugigi kohtupraktika ühtlustuda ning lahendid võivad üksteisest erineda sama palju kui seni. Teiseks variandiks oleks sarnaselt BW ja teiste VÕS §-i 189 alusallikatega sätestada selgelt, et puudusega asja puhul tuleb tagasitaitmisel arvestada ka asja puudusega.

Lisaks puuduse arvestamise õigusele on oluline ka põhimõte, mille alusel puuduse väärtust tagastamisele kuuluva tasu määramisel kindlaks määratakse. Riigikohus on sidunud puudusega sooritus väärtuse tuvastamise hinna alandamise mehhanismi aluseks oleva proportsionaalse meetodi valemiga,¹⁶⁶ mis tähendab, et asja või sooritus lepingule mittevastavuse määramisel tuleb arvestada summaga, mille võrra oleks saanud hinda lepingu kehtimajäämise korral alandada.¹⁶⁷ Ka see kohtuasi lahendati aga erinevates kohtuastmetes väga erinevalt.

Tsiviilkolleegiumi täiskoosseisu tehtud lahendi asjaolude järgi ostis hageja kostjalt kinnisasjad, millele oli hagejal plaan ehitada ridaelamud.¹⁶⁸ Hageja taganes lepingust, kui selgus, et ehitusluba ei väljastata. Pärast kinnistu omandamist oli hageja kinnistu koormanud hüpoteegiga kolmanda isiku kasuks.¹⁶⁹ Kui maakohus leidis, et asja pole hüpoteegi tõttu võimalik tagastada, mistõttu tuleb arvesse võtta üleantu hariliku väärtust ehk TsÜS §-i 65 kohaselt turuhind, siis ringkonnakohus tegi alternatiividega lahendi. Esimese alternatiivi järgi tuli hagejale tagastada lepingu alusel makstud hind, eemaldada 4 kuu jooksul lahendi jõustumisest hüpoteegid ning

¹⁶⁴ TrtRnKo 2-16-18196, p 25

¹⁶⁵ TlnRnKo 2-14-52954, p 80.

¹⁶⁶ Kalamees, P. Hinna alandamine õiguskaitsevahendite süsteemis. Tartu, 2013, lk 17.

¹⁶⁷ RKTko 2-20-9750, p 33.

¹⁶⁸ *Ibid.*, p 1.

¹⁶⁹ *Ibid.*, p 7.

tagastada kinnistu. Lahendi aluseks võiks lugeda Saksa õiguse, kus on samuti leitud, et tagastamise kohustus on primaarne ning pool peaks tõendama, et tal pole võimalik koormatist eemaldada.¹⁷⁰ Otsus läheb vastuollu Eesti kehtiva õigusega aga kahes aspektis. Esiteks ei ole kohtul õigust TsMS § 445 lg 1 järgi määrata otsuse täitmise viisi ja korda muul alusel kui poolte taotlusel¹⁷¹ ja teiseks ei ole poolel õigust nõuda lepingust taganemisel kinnisasja omandi koormatisevaba üleandmist.¹⁷²

Teise alternatiivina leidis ringkonnakohus, et kui hageja õigeaegselt hüpoteeki ei kustuta, siis annab hageja kostjale üle koormatud kinnisasjad ning peab tagastama kostjale kinnistute väärtuse ja lepingulise väärtuse vahe ehk väärtuse vähenemise VÕS § 189 lg 4 järgi.¹⁷³ Siinkohal on aga ringkonnakohtu lahend selgelt väär ning läheb vastuollu nii tagasitäitmisega üldiselt kui ka VÕS § 189 lg-s 4 kirjeldatud väärtuse vähenemise hüvitamise regulatsiooniga. Sisuliselt saab ringkonnakohtu teise alternatiivi järgi kostja tagasi koormatud kinnistud ning talle tasutakse selle eest mitte puudustega asja väärtus, vaid lepingulise hinna ja tegeliku väärtuse vahe. Seega saaks ringkonnakohtu lahenduse järgi kostja kinnistud tagasi koormatuna ning peaks ka justkui hüvitama tagastatavast lepingulisest hinnast hagejale kinnistute tegeliku väärtuse. Riigikohus ei nõustunud õigustatult ringkonnakohtu lahendusega, kuna kinnisasjade väärtus oli kostja jaoks muutunud hüpoteekide tõttu nullilähedaseks, mis tähendab, et hüvitada tuleb asja väärtus VÕS § 189 lg 2 p-i 2 järgi.¹⁷⁴

2.2. Puudusega asja väärtuse arvutamine

Hinna alandamise proportsionaalne meetod, mis Riigikohtu hinnangul kohaldub ka puudustega asja hüvitamisele tagasitäitmise võlasuhte puhul¹⁷⁵, on lihtsustatult järgmine:¹⁷⁶

$$\text{alandatud hind} = \frac{\text{puudustega asja väärtus} * \text{üleantu lepinguline hind}}{\text{puudusteta asja väärtus}}$$

Kusjuures Riigikohus on korduvalt kasutanud sellist valemit hinna alandamise olukordades ka varasemalt¹⁷⁷, kuid tsiviilkolleegiumi täiskooseisu lahendis kasutatakse seda esmakordselt ka

¹⁷⁰ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 97-100.

¹⁷¹ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. Edaspidi TsMS. – RT I, 06.07.2023, 96.

¹⁷² RKTko 3-2-1-90-12, p 15

¹⁷³ TrtRnKo 2-20-9750, p 29.

¹⁷⁴ RKTko 2-20-9750, p 32.

¹⁷⁵ *Ibid.*, p 33.

¹⁷⁶ Kalamees, P., lk 17.

¹⁷⁷ Vt nt: RKTko-d 3-2-1-85-13, p 11; 3-2-1-156-11, p 23; 3-2-1-85-13, p 11.

tagasitaitmise korral. Hinna alandamise puhul määratakse kohase ja mittekohase täitmise väärtused kohustuse täitmise aja seisuga ning kui neid väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, otsustab nende suuruse asjaolusid arvestades kohus.¹⁷⁸ Eelmainitu lihtsustab ka tagasitaitmist, kuna teeb selgeks, et asja või soorituse väärtus tuleks määrata selle üleandmise ehk täitmise hetkel ning kui seda pole võimalik määrata, siis otsustab ka tagasitaitmisel asja väärtuse kohus.

Saksa õiguskirjanduses võib leida arvamusi, et puudusega soorituse hüvitise arvutamise aluseks tuleks võtta defektse soorituse või kauba objektiivne väärtus.¹⁷⁹ Seda lahendust aga autori hinnangul heaks kiita ei saa, kuna nii Saksa kui ka Eesti seadustike kohaselt tuleb hüvitise arvestamisel aluseks võtta lepinguline hind. Teise variandina on näiteks Saksa õiguskirjanduses leitud, et lepingulist hinda tuleks vähendada summa võrra, mille võrra on vähenenud asja väärtus puuduse tõttu.¹⁸⁰

BGH aga on sarnaselt Eesti Riigikohtule leidnud, et puudustega asja väärtuse arvutamine tuleks siduda hinna alandamise mehhanismiga.¹⁸¹ Sealjuures on Eestiga identne ka Saksamaal kasutatav hinna alandamise valem,¹⁸² mille aluseks on nii Eesti kui Saksa õiguses CISG art. 50 ja tarbijalemüügidirektiiv.¹⁸³ Autor leiab, et tagasitaitmisel on hüvitise hinna alandamisega sidumise näol tegemist õiglase ja seadusega kooskõlas oleva lahendusega. Näiteks on BGH selgitanud, et hinna alandamise regulatsiooni järgimine tagasitaitmisel on ainuke viis tagada, et tegeliku soorituse ja kokku lepitud soorituse vaheline suhe jääb tagasitaitmise kontekstis kooskõlla seadusandliku eesmärgiga, milleks on lepingulise hinna aluseks võtmine hüvitise arvestamisel.¹⁸⁴ Ka Piia Kalamees on oma doktoritöös leidnud, et ainsaks meetodiks, mis võimaldab poolte kohustuste vahelise tasakaalu taastamist ka olukorras, kus pooled on hinnana kokku leppinud kohase täitmise väärtusest erinevas summas, on alandatud hinna leidmise proportsionaalne meetod.¹⁸⁵ Eelmainitud seisukoht leiab kinnitust ka Saksa õiguskirjanduses, kus on selgitatud, et juhul, kui sooritus ei vasta kokku lepitud hinnale, tuleb kohaldada

¹⁷⁸ RKTko 3-2-1-85-13, p 11; Võlaõigusseadus, § 112 lg 1.

¹⁷⁹ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 107, 108.

¹⁸⁰ *Ibid.*

¹⁸¹ BGH NJW 2011, 3085, Rn. 11.

¹⁸² Westermann, H. P. Münchener Kommentar zum BGB. 8. Aufl. 2019, § 441 Rn. 12-16.

¹⁸³ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ, 25. mai 1999, tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta. – EÜT L 171, 07.07.1999. Sama ka uues tarbijalemüügi direktiivis, art 15. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/771, 20. mai 2019, kaupade müügilepingute teatavate aspektide kohta, millega muudetakse määrust (EL) 2017/2394 ja direktiivi 2009/22/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks direktiiv 1999/44/EÜ.- EÜT L 136/28, 22.5.2019; Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. – RT II 1993, 21, 52.

¹⁸⁴ BGH NJW 2011, 3085, Rn. 11.

¹⁸⁵ Kalamees, P., lk 20.

proportsionaalse meetodi valemit, kuna teiste arvutusmeetodite kasutamisel tekiks poolele suurem kasumimarginaal, kui pooled lepingus kokku leppisid.¹⁸⁶

Autori hinnangul võiks kaaluda võlaõigusseadusesse vastava viite lisamist, et tagasitäitmise võlasuhtes arvestatakse hüvitise väärtust puudusega soorituse puhul hinna alandamise sätete järgi. See aitaks garanteerida, et tulevikus oleks teemakohased kohtulahendid võimalikult ühtlase sisu ja loogikaga. Samuti annaks see ka menetlusosalistele mõista, kuidas üles ehitada oma argumendid kohtulahendi raames, eriti arvestades, et kohus ei saa hinna alandamist tunnistada suuremas ulatuses, kui pool ise sellele tugineb,¹⁸⁷ ning väärtusi peab tõendama hinna alandamisele tuginev pool.¹⁸⁸ Praegusel on pooltele ainsaks teabeallikaks lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamise nõude rahuldamise eelduste kohta Riigikohtu äsjane lahend, kus kohaldatavat valemit kirjeldatakse.

Huvitav olukord võiks tekkida siis, kui pooled on lepinguliselt hinna alandamise välistanud. Kuna Riigikohus on sidunud nii taganemise tagajärjed asja tagastamise võimatuse korral ja hinna alandamise mehhanismi, siis saaks iseenesest pool tagasitäitmise olukorras vaielda, et lepingu alusel saadu väärtuse arvutamisel ei tohiks puudust arvestada, kuna pooled on hinna alandamise välistanud. Veelgi enam, keeruline on ka puuduse arvestamine juhul, kui hinda pole lepingus määratud. Iseenesest sellisel juhul VÕS § 189 lg-t 3 ei pea järgima ning hüvitise aluseks võiks võtta ka asja turuhinna. Teisalt saaks siiski valemit ka kohaldada, arvestades, et VÕS § 28 lg 2 sätestab võimaluse lugeda hinnaks lepingu sõlmimise ajal lepingu täitmise kohas seda liiki lepinguliste kohustuste täitmise eest tavaliselt tasutav hind.¹⁸⁹

2.3. Puuduse arvestamise erijuhud

2.3.1. Asja väärtuse hüvitamine

Kuna tagasitäitmise ja sealhulgas ka lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamise regulatsioon kohaldub samamoodi pea kõikides olukordades, olenemata asjaoludest ja lepingu tüübist, siis võib küsida, kas Riigikohtu poolt sõnastatud valemit võib kohaldada universaalsena kõikidele lepinguliikidele ilma et jõutaks ebaõiglase lahenduseni.

¹⁸⁶ Canaris, C. W. *Das Allgemeine Leistungsstörungenrecht im Schuldrechtsmodernisierungsgesetz*. ZRP 2001, H. 8, 335.

¹⁸⁷ Köve, V. *Võlaõigusseadus I*. Komm vlj, lk 551.

¹⁸⁸ Köve, V. *Võlaõigusseadus I*. Komm vlj, lk 550.

¹⁸⁹ Kalamees, P., lk 26.

Hinna alandamise valem sobib kindlasti kasutamiseks müügilepingust taganemisel tagastatava väärtuse suuruse kindlaksmääramisel. Kui näiteks ostetakse defektne auto, mis pärast defekti avastamist varastatakse, siis on üldjuhul võimalik tuvastada puudusega auto ja puuduseta auto tegelikud väärtused ning võrrelda neid auto lepingulise hinnaga vastavalt valemile. Samuti ei tekita probleeme üldjuhul valemi kohaldamine müügilepingutes, kus ostetakse mitu asja ning müüja annab üle vaid osa kokkulepitud asjadest, millel on lisaks ka puudused.¹⁹⁰ Kui asjal on puudused, siis tuleb hüvitise arvestamiseks võtta puuduseta asjade lepingujärgne hind, korrutada see puudusega asjade turuhinnaga ning jagada tulemus omakorda puudusteta asjade turuhinnaga.

Ilmselt on väärtuste leidmine lihtne, kui puudus seisneb näiteks jookide ostu puhul joogis endas, millisel puhul saab pea alati öelda, et ostja jaoks on puuduse tõttu jookide väärtus nullilähedane. Keerulisem on aga väärtuse leidmine, kui puudus seisneb pakendis, näiteks pudeli praaksiltides. Seega, kui näiteks müüb isik teisele 200 puudusega jooki hinnaga 10 eurot tükk, millest 100 pudelit on puudusega ja mille puudusteta turuväärtus on 7 eurot tükk ning praakpudelite tõttu on jookide väärtus 5 eurot tükk ehk ainult joogi enda väärtus ilma pakendita, siis oleks valemi järgi lepingu alusel saadu väärtuseks:

$$100 * 10 \text{ (terved pudelid)} + 100 * 10 * 100 * 5 / 100 * 7 \text{ (praakpudelite alandatud hind)} = 1714,29 \text{ eurot.}$$

Hoopis probleemsem on aga valemi kasutamine kestvuslepingute puhul. Näiteks tarnelepingute puhul, kus müüjapoolse rikkumise tõttu lepingust taganetakse ning tagasitaitmist kohaldatakse ka juba tarnitud asjade osas, kuna ostjal puudub nende vastu tarnete poolelijäämise tõttu huvi.¹⁹¹ Ka sellisel juhul tuleks valemis kasutada ilmselt ainult tegelikult tehtud soorituste lepingujärgset hinda ja nende väärtusi sarnaselt eelkirjeldatud alkohoolsete jookide müügilepingutele, et valemi kohaldumine oleks õiglane.

Sellisel juhul võib aga samuti probleeme tekkida, kuna tehtud soorituse väärtus võib olla ostjale nullilähedane (tal puudub täielikult huvi tehtud soorituse vastu) ning müüja võib vaatamata osalisele puudustega lepingu täitmisele hüvitisest ilma jääda. Ilmselt tuleks igal juhul aluseks võtta puudusega ja puudusteta soorituse turuväärtus.

Kui võtta aluseks hüpoteetiline olukord, kus müüja peab tarnima pika perioodi jooksul näiteks 10 identset asja kokku lepingulise hinnaga 1 000 eurot ning ta tarnib enne ostjapoolset

¹⁹⁰ Vt nt Riigikohtu otsus tsiviilasjas nr 2-16-15722, p-d 4.2.8, 6 ja 15.2. Kaasuses küll asjadel puudusi ei olnud, kuid puuduste olemasolul oleks valemi kohaldamine võimalik.

¹⁹¹ RKTko 3-2-1-180-12, p 15.

taganemist 3 asja turuväärtusega 80 eurot tükk, millest 2 on puudusega ja tegeliku väärtusega 50 eurot tükk, ning tarnitud asjad varastatakse, siis oleks arvutuskäik järgmine, kui ostjal puudub huvi tehtud soorituse vastu:

$1\ 000 / 10 * 2$ (lepinguline hind) * $50 * 2$ (puudustega asja väärtus) / $80 * 2$ (puudusteta asja väärtus + $1\ 000 / 10 * 1$ (puudusteta tarnitud asja lepinguline hind) = 125 (puudustega asjade hüvitis) + 100 (puudusteta asja hüvitis) = 225 eurot.

Autor leiab, et valem võimaldab teoreetiliselt ka sellisel puhul jõuda võrdlemisi õiglase lahenduseni, kuna nii puudustega kui ka puudusteta asja hind võtab arvesse lepingulist hinda. Siiski jääb õhku sellisel puhul õigusfilosoofiline küsimus, kas ostja peaks hüvitama asjade maksumuse, mille vastu tal reaalselt huvi ei ole, kuna müüjapoolse rikkumise tõttu jäi tarnelepingu pooleli. Ilmselt võiks siinkohal pakkuda välja, et asjade hüvitamise asemel peaks ostja hüvitama müüjale vaid asjade tarnega seotud otsesed kulud ning seega ei tuleks lähtuda valemist ega lepingulise hinna kohaldamisest tagasitaitmise puhul. Sellisel puhul on aga tagasitaitmise põhimõtetega vastuolus see, et mõnedel juhtudel enam ei vastaks lepingu alusel saadu hüvitise väärtus väärtusele, mida hõlmaks endas asja tagastamine.

Äärmiselt probleemne on aga valemi kasutamine asja kasutamise lepingute puhul, sealhulgas üürilepingute korral. VÕS-i järgi võib üürnik alandada üüri, kui tema asja kasutamise võimalus on vähenenud puuduse või takistuse tõttu, üksnes puudusele vastaval määral.¹⁹² Teisisõnu võib üürnik üüri alandada niivõrd, kui üüritud asja kasutamine reaalselt takistatud oli ehk kui näiteks üüripinnast oli 50%-i võimatu kasutada, siis saabki üüri alandada poole võrra.¹⁹³ See tähendab, et hinna alandamise valem, kus tuleb arvesse võtta puudusteta ja puudustega asja väärtust ei pruugi olla kohaldatav, kuna üüri alandamise mehhanism erineb mõneti hinna alandamise omast.

Ka Saksa õiguskirjanduse järgi seotakse üüri- ja rendilepingute puhul tagasitaitmisel puudusega asja puhul lepingu alusel saadu väärtuse arvutamine BGB üüri alandamise sättega.¹⁹⁴ Näiteks on Müncheneri kõrgeim piirkondlik kohus üüri alandamist analüüsinud tagasitaitmise kontekstis näiteks autopesula üürilepingu puhul.¹⁹⁵ Lahendi teksti järgi leppisid pooled kokku autopesula kasutusse andmises, kuid sellel olid juba üleandmisel teatud puudused ning üürnik ütles lepingu üles, olles seda puudustega teatud perioodil kasutanud ning sellel perioodil ka üüri maksnud.¹⁹⁶ Kohus leidis, et sellisel puhul saab üürnik nõuda tasutud üüri tagastamist ning üürileandja saab

¹⁹² Võlaõigusseadus, § 296 lg 2.

¹⁹³ Paal, K. Võlaõigusseadus II. Komm vlj, lk 298.

¹⁹⁴ Schmidt, H. BeckOK BGB. BGB § 346, Rn. 58.

¹⁹⁵ OLG München NJOZ 2018, 1616.

¹⁹⁶ *Ibid.*

nõuda lepingu alusel saadu hüvitamist perioodi eest, mil asja kasutati, arvestades asja puudusi.¹⁹⁷

Selles asjas ei arvestanud kohus lineaarse väärtuse vähenemist, mida üldjuhul kasutatakse Saksa kohtupraktikas (ka Eestis)¹⁹⁸ kasutuseeliste hüvitamisel, kuna lineaarse väärtuse vähenemine on õiglane ainult juhul, kui leping on suunatud asja omandamisele.¹⁹⁹ Üüritasu aga ei ole seotud asja omandamise või pelgalt tasuga asja kasutamise eest, vaid hõlmab endas ka muid kulusid, mida üürnik peab tasuma.²⁰⁰ Samuti ei olnud kohus nõus esimese astme kohtu lahendiga, mille järgi peaks üürnik hüvitisena andma üürileandjale osa oma kasumist, mis ta sai autopesula kasutamisest.²⁰¹ Lõpp-kokkuvõttes leidis Müncheni kõrgeim piirkondlik kohus, et asjakohane oleks siinkohal kohaldada üüri alandamise sätteid ning üürnikule tuleb tagastada tasutud üür miinus asja kasutamisevõimaluse vähenemise võrra alandatud üür.²⁰²

Autor leiab, et kasutuslepingute puhul võiks analoogselt eelpool kirjeldatud Saksa kohtupraktikaga lahendada tagasitaitmise nõudeid ka Eesti õiguses. Kui näiteks üürnik ütleb üürilepingu üles ning tal pole huvi enne ülesütlemist täidetud kohustuste vastu ning ta tasub ka üüri perioodi eest, mil ta ei saanud mingit osa kinnistust kasutada, siis tuleks probleem lahendada üüri alandamise sätete järgi (VÕS § 296). See aga tähendab, et Riigikohtu pakutud valem kohalduda ei saaks. Kui üürihind on näiteks 1 000 eurot kuus ning enne ülesütlemist on üürnik üüri tasunud 3 kuu eest, mil ta sai asja kasutada 80% ulatuses, siis tuleks üürnikule tagastada üür summas $3\,000 - 3\,000 * 80\% = 600$ eurot. Riigikohtu valemi järgi aga tuleks juurde arvestada valemisse ka puudusteta asja väärtus ehk ilmselt puudusteta asja keskmine üürihind. See aga muudaks arvutuskäiku ja tulemust. Huvitav küsimus tekiks loomulikult üüri alandamise sätete kohaldamise puhul tagasitaitmise olukorras, kui pooled on kokku leppinud VÕS §-i 296 ja üüri alandamise välistamises. Sellisel juhul võiks ju pool argumenteerida, et asja kasutamise eest tuleks olenemata puudustest maksta tervet kokku lepitud üürihinda.

Tihti ei ole ka üürilepingute puhul näiteks võimalik leida puudustega ja puudusteta asja väärtust, arvestades, et kohus ei tohiks sellises küsimuses eksperti kaasata, kui menetlusosaline pole seda taotlenud (TsMS § 293 lg 1). See tähendab, et väärtuste suuruse peab otsustama kohus (VÕS § 112 lg 1 viimane lause). Näiteks on Riigikohus varasemalt pidanud põhjendatuks alandada üüri 30% võrra, kuna üüripinnal olid puudused, nagu kõrge õhutemperatuur ja halb õhukvaliteet.²⁰³

¹⁹⁷ *Ibid.*, Rn. 26-28.

¹⁹⁸ RKTko 3-2-1-154-12, p 13.

¹⁹⁹ OLG München, Endurt. v. 2.5.2018 – 7 U 3715/17. NJOZ 2018, lk 1616, Rn. 30.

²⁰⁰ *Ibid.*

²⁰¹ *Ibid.*, Rn. 31.

²⁰² *Ibid.*, Rn. 32 ja 33.

²⁰³ RKTko 3-2-1-82-06, p 14.

Analoogsete asjaolude korral peaks selline üüri alandamine, lähtudes Riigikohtu hinnangust lepingu alusel saadu hüvitise osas puudusega soorituse korral, toimuma ka tagasitaitmisel lepingu alusel saadu väärtuse arvutamisel. See aga tähendab, et Riigikohtu valemit ei saa sellises olukorras kohaldada, kuna sisuliselt peab kohus otsustama, kui suures osas muudab puudus asja kasutamise võimatuks.

Eesti õiguskirjanduses on üüri alandamist seotud ka muude väliste faktoritega. Näiteks on väljendatud seisukohta, et kui kuu aja jooksul ei saanud üürnik elektrisüsteemi rikke tõttu pooli seadmeid kasutada ning suutis selle tagajärjel toota vaid poole toodangust, siis võib üürnik alandada üüri poole võrra.²⁰⁴ Selline käsitus aga välistab samuti Riigikohtu valemi kasutamise, kuna enam pole küsimus üüritava asja puudustega ja puudusteta väärtuses, vaid selles, millises osas takistusi seab asja sihipärasele kasutamisele puudus.

Iseenesest piisaks eelmainitud probleemide lahendamiseks VÕS-i sõnastuse muutmisest. Kui lepingu alusel saadu hüvitist arvestatakse VÕS §-i 189 sõnastuse järgi kooskõlas hinna alandamise regulatsiooniga, siis oleks selge, et näiteks üürilepingute puhul tuleks vaadata asjakohaseid ehk üüri alandamise sätteid. Praegune sõnastus ja Riigikohtu valem aga ei viita asja kasutamise lepingute puhul asjakohastele sätetele, mistõttu ei pruugi isegi menetlusosalised teada, et nad peaksid kohtule tõendama asjade väärtusi.

Keeruline on ka valemijärgne lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamine olukorras, kus näiteks hea usu põhimõtte välistab hinna alandamise. Näiteks on Riigikohus leidnud müügilepingute puhul, et ostuhinna alandamine võib olla lubamatu vastuolu tõttu hea usu põhimõttega, kui müüjale on õiguse pikka aega teostamata jätmisega tekitatud õigustatud ootus, et hinda ei alandata.²⁰⁵ Sellisel juhul võiks öelda näiteks asja varguse korral müüja, et tal tekkis õigustatud ootus ning ostja peab tegelikkuses puudusega soorituse tagastamise asemel maksma lepingujärgse hinna ilma puudust arvestamata. Ilmselt tuleb siinkohal nentida ebakõla eelmainitud kohtulahendi ja tagasitaitmise eesmärgi vahel. Lepingu alusel saadu hüvitamine peab olema võrdväärne sooritus asja tagastamisega,²⁰⁶ mistõttu ei saaks eelmainitud lahend tagasitaitmisele kohalduda ning asi tuleks ikkagi lahendada Riigikohtu valemi järgi.

2.3.2. Õiguse väärtuse hüvitamine

Ka õiguse võõrandamise korral on iseenesest valemi kasutamine üsna sirgjooneline. Kui näiteks loovutatakse nõue mingi tasu eest, siis järelikult tuleks selle tagastamise võimatuse korral ning

²⁰⁴ Paal, K. Võlaõigusseadus II. Komm vlj, lk 298.

²⁰⁵ RKTko 3-2-1-156-11, p 22.

²⁰⁶ Fries, M., Schulze, R. HK-BGB. 11. Aufl. 2021, BGB § 346 Rn. 15.

puudusega nõude korral hüvitada selle väärtus vastavalt Riigikohtu valemile. Oletame, et pooled leppisid nõude loovutamise hinnaks kokku 100 000 eurot ning nõude enda suurus oli 150 000. Ilmnesid aga nõude puudused, mistõttu nõude tegelik väärtus oli 125 000 eurot. Tagasitaitmisel oleks seega lepingu alusel saadu hüvitis järgmine: $100\,000 * 125\,000 / 150\,000 = 83\,333,33$ eurot. Seega töötab valem ka sellises olukorras vägagi hästi, kuna ka puudusega nõude puhul arvestatakse poolte vahel kokku lepitud hinna suhet soorituse väärtustesse.

Taaskord aga tekib probleeme just kestvuslepingute korral. Näiteks võiks tuua raieõiguse võõrandamise lepingud. Raielepingute eripäradest tulenevalt tuleb tagasitaitmisel hüvitist maksta nii metsamaterjali väärtuse kui ka raieõiguse enda eest.²⁰⁷ See tähendab, et Riigikohtu valemit on üsna keeruline kohaldada, kuna teoreetiliselt hõlmab raielepingutes leiduv tihumeetri hind kahte eraldiseisvat soorituselementi.

Oletame näiteks, et raieõiguse lepingus on määratud tihumeetri hinnaks 25 eurot ning raie kogumahuks 1 000 tihumeetrit. Enne taganemist sai raieõiguse omaja teostada raiet 50% ulatuses kogumahust. Lähtume Riigikohtu lahendis tsiviilasjas 2-21-7681 aluseks võetud tasust raieõiguse eest, mis moodustas 20% lepingulisest hinnast.²⁰⁸ Kui puudus seisnes metsamaterjalis, näiteks puidu mittekohases kvaliteedis, siis saaks Riigikohtu lahendis kirjeldatud skeemi kasutada. Esmalt tuleks lahutada koguhinnast tasu raieõiguse eest²⁰⁹ ehk koguhinnast moodustas metsamaterjali eest tasu $1\,000 * 25 * 80\% = 20\,000$. Eelmainitud raieõiguse tasu ei tagastata raieõiguse omajale, kuna õigus puid raiuda oli tal olemas vastavalt lepingutingimustele.

Seejärel saaks metsamaterjali osas kasutada Riigikohtu valemit ning korrutada lepingus sätestatud tasu tegelikkuses raiutud 50%-i metsamaterjali eest puudustega materjali väärtusega ning jagada see puudusteta materjali väärtusega. Siinkohal on aga oluline see, et Riigikohtu valem ei ole otsekohalduv ning raieõiguse tasu arvutamine on õiguslikult küllaltki ebaselge, mistõttu on autori hinnangul ka siin ohud, et kohtud arvutaksid puudustega metsamaterjali hinda teisiti kui Riigikohtu valemi järgi.

Raieõiguse puuduste korral on aga arvutamine valemi järgi vägagi keeruline. Riigikohus on varasemalt öelnud, et raieõiguse võõrandamise lepingud vastavad oma olemuselt rendilepingu tunnustele.²¹⁰ VÕS § 341 järgi kohaldatakse rendilepingule üürilepingute kohta sätestatud, kui

²⁰⁷ TrtRnKo 2-21-7681, p 10.1-10.3.

²⁰⁸ RKTko 2-21-7681, p 16.

²⁰⁹ *Ibid.*, p 18.

²¹⁰ RKTko 3-2-1-51-11, p 16.

rendilepingute peatükist ei tulene teisiti. Et hinna alandamise osas rendilepingute puhul erisätteid ei ole, siis toimub rendi alandamine sarnaselt üüri alandamisega.

See tähendab, et kui Riigikohtu valemi ja lahendi loogika ning Saksamaa õiguskirjanduse näitel jaatada lepingu alusel saadu hüvitamise arvutamise seotust hinna alandamisega, siis tuleks ka puudusega raieõiguse korral arvutada lepingu alusel saadu hüvitist üüri alandamise sätete järgi. See tähendab, et raieõiguse eest makstavat hinna osa tuleks proportsionaalselt vähendada vajadusel kuni nullini vastavalt sellele, kui palju oli vähenenud raieõiguse omaja võimalus raieõigust kasutada. Sellest johtuvalt saab öelda, et Riigikohtu valem ei oleks alati kohaldatav puudusega raieõiguse puhul tagasitäitmise olukorras, kuna mittekohase ja kohase täitmise väärtuse kindlaksmääramine on selgelt problemaatiline ning arvestada tuleks hoopis, kui suures osas oli õiguse kasutamine võimatu.

2.3.3. Väärtuse hüvitamine töövõtulepingute puhul

Lihtsamate töövõtulepingute puhul on samuti valemi kasutamine üsnagi lihtne ja loogiline. Näiteks ka Riigikohtu 2019. aasta lahendis oleks Riigikohus saanud arvestada asja puudusega Riigikohtu valemi järgi ja tegelikkuses oleks Riigikohus sarnaselt ringkonnakohtule seda pidanudki tegema. Kaasuse järgi oli ju ometi sooritus puudusi ning oli ka vastav eksperthinnang, millega sai tuvastada puudusega asja väärtuse.²¹¹ Samas leidis lahendis ringkonnakohus, et tagasitäitmise korral tuleks hüvitada ka puuduse tõttu tehtud asja parandamise kulutused.²¹² Sellist käsitlust aga hinna alandamise valemi kasutamise puhul Riigikohus ei luba.²¹³ Imselt tuleks sellised kulutused Riigikohtu valemi valguses sisse nõuda kahju hüvitamise sätete alusel, vaatamata sellele, et varasemalt on Eesti õiguskirjanduses kulutuste hüvitamise nõude võimalikkust lepingust taganemise korral jaatatud.²¹⁴

Keerulisem on aga valemi kasutamine olukordades, kus mitme objekti puhul on kokku lepitud ühine hind.²¹⁵ Näiteks Saksamaa õiguskirjanduse järgi on BGH üritatud olukorda lihtsustada, lubades alandatud hinda leida ka lepingulisest hinnast maha lahutades asja parandamiseks tehtud kulutused.²¹⁶ Kuigi Eesti Riigikohus on selle käsitluse varasemalt välistanud,²¹⁷ siis on see iseenesest huvitav mõte, kuna sellisel juhul oleks näiteks saanud ka eelmainitud 2019. aasta

²¹¹ RKTko 2-10-12908, p 8.

²¹² *Ibid.*

²¹³ RKTko 3-2-1-97-07, p 10.

²¹⁴ Kulutuste hüvitamise nõude võimalikkuse kohta lepingust taganemisel vt nt: Leonhard, M. Eraõigus I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride twinning-koolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn, 2001, lk 120.

²¹⁵ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 549.

²¹⁶ Westermann, H. P. Münchener Kommentar zum BGB. 8. Aufl. 2019, § 441 Rn. 12.

²¹⁷ RKTko 3-2-1-97-07, p 10.

lahendis²¹⁸ lepingu alusel saadu hüvitisena tõlgendada ka puudusest tingitud asja parandamise kulutused, nagu seda tegi ringkonnakohus. Kui sellist võimalust jaatada, siis ei kohalduks analoogsetes olukordades selgelt ka Riigikohtu valem lepingu alusel saadu väärtuse leidmiseks puudusega soorituse korral.

Hoopis unikaalse loogikaga lahendi on teinud Harju maakohus, kus on arvestanud töövõtulepingu puhul lepingu alusel saadu hüvitise väärtuseks puudusega soorituse puhul töövõtja poolt tehtud töötunnid ja töötasu, milles pooled polnud tegelikult kokku leppinud, vaid mille kostja tõi välja alles menetluse käigus.²¹⁹ Lahendi järgi pidi kostja töövõtjana koostama ehitusprojekti ehitusloa taotlemiseks, kuid teostas kõikidest oma lepingujärgsetest kohustustest ainult eskiislahendi koostamise ning ka see oli puudustega.²²⁰ Maakohus võttiski lepingu alusel saadu hüvitise aluseks peamiselt esmaseks analüüsiks ja eskiislahenduse koostamiseks kulunud tunnid.²²¹

Siiski tuleb siinkohal tõdeda, et eelmainitud BGB ja HMK käsitlused läheks tagasitaitmise eesmärkidega vastuollu, kuna hõlmavad endas mitte ainult soorituse väärtuse vastavust lepingulise hinnaga, vaid lisaks ka väliseid kulutusi, mille hüvitamine ei ole taganemise kui õiguskaitsevahendi eesmärk. Harju maakohus on üllatuslikult lähtunud lepingu alusel saadu hüvitise arvutamisel kostja menetluse käigus välja pakutud töötundidest ja tunnitasust, milles pooled polnud tegelikkuses kokku leppinud. Isegi, kui väidetud aeg oli töö tegemiseks reaalselt vajalik, siis ei ole kostja poolt kulutatud tööaeg mitte mingis seoses poolte kokku lepitud hinnaga ning tegeliku sooritusega. Kui hagejal oleks eelmainitud lahendis olnud võimalik asja tagastada, siis kostja kulunud aeg ja tunnitasu ei oleks ilmselt vastanud tagastatud asja väärtusele. Seega tuleks pigem siinkohal nõustuda Riigikohtu tõlgenduse ja valemiga.

Huvitav on ka siinkohal Saksamaa õiguskirjandusest leitav seisukoht, et hinna alandamise regulatsioonist ja valemist lähtudes ei tule hinna alandamine kõne alla, kui puudusteta soorituse väärtus vastab puudusega soorituse väärtusele.²²² See tähendab sisuliselt, et kui näiteks pooled sõlmivad töövõtulepingu kindlate velgede paigaldamiseks autole ning töövõtja rikub lepingut, paigaldades hoopis teised veljed, mis on teistsuguse disainiga, kuid mille väärtus on sama lepingus kokku lepitud velgedega, siis ei oleks Riigikohtu valemi ja hinna alandamise loogika järgi taganemise korral võimalik olenemata selle olemasolust soorituse puudust arvestada lepingu alusel saadu hüvitise leidmisel. Seda, et soovitud velgedel oli tellija jaoks suurem

²¹⁸ RKTko 2-10-12908.

²¹⁹ HMKo 2-19-109224, p-d 1, 19, 20 ja 51-53.

²²⁰ *Ibid.*, p-d 1,2 ja 41.

²²¹ *Ibid.*, p 53.

²²² Westermann, H. P. Münchener Kommentar zum BGB. 8. Aufl. 2019, § 441 Rn. 12.

väärtus kui tegelikul sooritusel, ei saa TsÜS §-st 65 lähtuvalt väärtuste määramisel arvesse võtta, kui seaduse või lepinguga pole ette nähtud teisti.²²³ See tähendab, et kuigi töö on puudusega, siis peaks näiteks auto varguse korral tellija hüvitama ikkagi lepingulise hinna.

Veelgi enam, kui töövõtja poolt paigaldatud valed veljed on suurema väärtusega, kui kokku lepitud veljed, siis peaks Riigikohtu valemi kasutamise korral maksma tellija suurema summa, kui kokku lepitud hind. Riigikohtu lahendi järgi tuleks ka sellises olukorras valemit kasutada, kuna sooritus on puudusega ning seda peaks ka valemit kasutades arvestama. Seega siinkohal tuleks Riigikohtu valemi kasutamine välistada, kuna vastasel juhul peaks puudusega soorituse korral korvama tellija lepingu alusel saadu hüvitamisel suurema summa kui lepingujärgne hind. Sellisel juhul võib aga kõne alla tulla vastavalt VÕS § 191 lg-le 2 kulutuste hüvitamine läbi alusetu rikastumise sätete (VÕS § 1042).

Ilmselt piisaks probleemi lahendamiseks taaskord vaid VÕS-i lepingu alusel saadu regulatsiooni sisesest viitest hinna alandamisele, kuna nii oleks seaduse lugejale selge, et hinna alandamise proportsionaalse meetodi valem ja seeläbi saadu väärtuse hüvitamine ei saa endas kätkeada hinnatõusu.

²²³ Kalamees, P., lk 28.

3. HÜVITISE ARVUTAMIST MÕJUTAVAD NÕUDED

3.1. Kasutuseeliste väärtuse hüvitamine

Lisaks lepingu alusel saadu tagastamisele ja hüvitamisele võib pooltel olla nõudeid, mida saab kasutada kumulatiivselt tagasitaitmise võlasuhtest tulenevate nõuetega. Järgnevalt käsitletakse nõudeid, mis võivad mõjutada lepingu alusel saadu hüvitist, ning nende koosmõju saadu väärtuse hüvitamise kohustusega.

VÕS § 189 lg 1 järgi saab lepingust taganemise korral kumbki lepingupool nõuda üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist. TsÜS § 62 defineerib mõiste „kasu“ ning sätestab, et esemest saadava kasu mõistega on hõlmatud ka eseme kasutamisest saadavad eelised ehk kasutuseelised. Sellest johtuvalt on ka Riigikohus selgitanud, et tagasitaitmise võlasuhtes tuleks lisaks asja tagastamisele või selle väärtuse hüvitamisele tagastatavalt ostuhinnalt maha arvutada kasutuseelised, mis pool on saanud asja kasutamisest.²²⁴ Kasutuseeliste hüvitamine toimub kommentaaride kohaselt VÕS § 189 lg 2 p 1 alusel. Sama põhimõtte on ette nähtud ka BGB §-s 346.²²⁵

Kasutuseeliste arvestamine VÕS § 189 lg 2 p-i 1 järgi aga tekitab autori arvates mitmeid probleeme. VÕS § 189 lg 3 järgi loetakse lg-s 2 nimetatud olukordades üleantu väärtuseks lepingu hind. Seega, juhul kui siduda kasutuseeliste hüvitamine VÕS § 189 lg-ga 2, siis tuleks ka kasutuseeliste hüvitamisel lugeda nende väärtuseks lepinguline hind. Kusjuures VÕS-i kommentaarid VÕS § 189 lg 3 seotust VÕS § 189 lg-ga 2 kasutuseeliste hüvitamise osas ei käsitle.²²⁶

Praktikas aga ei ole pea kunagi loetud lepingulist hinda kasutuseeliste väärtuseks nende arvutamisel, nagu nõuab VÕS § 189 lg 3, vaid kasutuseeliseid on arvatud õiglase tulemuseni jõudmiseks erinevatel viisidel, sealhulgas, kuid mitte ainult, võttes aluseks lepingulise hinna. Näiteks on Saksa õiguse näitel kohtud kasutuseeliste väärtust välja arvanud ajaliselt proportsionaalse lineaarse väärtuse vähenemise kaudu, mis arvestab asja nn amortisatsiooni, võttes ostuhinna ning jagades selle kogu eeldatava ajaga, mil asja saab kasutada ja korrutades saadud päevamäära tegeliku kasutuspäevade arvuga, s.t kasutuseeliste väärtuse arvutamisel on lähtunud VÕS § 189 lg-st 3.²²⁷ Lahenduse loogikaga saab nõustuda ning arvutuskäigus on

²²⁴ Riigikohus selgitas tsiviilasjas 3-2-1-29-06 liisingulepingust taganemisel tekkivat nõuet järgmiselt: „27... Seega saab hageja müügilepingust taganemise kehtivuse korral nõuda müüjalt tagastamata osas müügihinna (ja VÕS § 189 lg 1 kolmanda lause järgi ka intressi) tagastamist VÕS § 189 lg 1 alusel, arvestades nõudest maha auto kasutamisest saadud kasutuseelised (nt autoga sõidetud kilometraaz) (VÕS § 189 lg 2 p 1).“

²²⁵ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 79.

²²⁶ Köve, V. Völaõigusseadus I. Komm vlj, lk 937.

²²⁷ *Ibid.*

lähtunud ka lepingulisest hinnast. Samas VÕS-i kommentaaridest nähtub, et kasutuseeliste väärtuse arutamise kirjeldamisel ei ole aluseks võetud VÕS § 189 lg-t 3, vaid lähtunud on muudest erinevatest võimalustes kasutuseeliste väärtuse arutamiseks, arvestamata seaduses sätestatud.²²⁸ Veelgi enam, VÕS § 189 lg 3 sõnastus ei luba lg-s 2 kirjeldatud olukordades lepingus sätestatud ostuhinda vastavalt olukorrale muuta läbi erinevate arvutuskäikude, sealhulgas ka kasutuseeliste arutamisel lg 2 p-i 1 järgi. Samuti viidatakse kommentaaris Riigikohtu lahenditele, kus on kasutuseelis seotud muude näitajatega kui ostuhind. Näiteks on sõidukite valduse puhul ka lähtunud sõidetud kilometraazist, ilma et seejuures oleks viidatud sõiduki hinnale.²²⁹

Teisalt on Riigikohus hilisemas otsuses kartulipanekumasina ja mullaseparaatori puhul lähtunud lepingu eseme ostuhinnast: „Kollegium leiab, et kasutuseelise arutamise meetodi valiku osas on põhjendatum maakohtu järeldus, et õige on kasutada hageja pakutud meetodit, s.o kasutuseelise väärtuse arvestamist, lähtudes masina ostuhinnast, mis jagatakse masina kogutööressursiga hektarites ja korrutatakse saadud kasutuseelise väärtus ühe tööressursi ühiku (hektari) kohta tegelikult kasutatud tööressursiga (hektarite arvuga).“²³⁰ Ka siin on oluline tähele panna, et VÕS § 189 lg 3 sõnastus sellist arvutuskäiku ei võimalda.

Hoopis komplitseeritum võib aga VÕS § 189 kommentaari kohaselt olla kasutuseeliste hüvitamine taganemisel lepingutest, mille eesmärk oli asja kasutamine.²³¹ Näiteks on liisingulepingu üheks eesmärgiks liisingueseme omandamine, kuid samas makstakse ka asja kasutamise eest liisinguandjale tasu (VÕS § 361). Seega on sarnaselt üüri- ja rendilepingutele pooled kokku leppinud tasus muu hulgas asja kasutamise eest, mistõttu peaks tasu ka VÕS § 189 lg 3 järgi ka kasutuseeliste hüvitiseks lugema. VÕS § 189 kommentaaris on viidatud Saksa õigusele, kus arvestatakse asja amortisatsiooni, kuid ei selgitata, et BGB § 346 lg 2 kohaselt võetakse lepingujärgne hind aluseks lepingu alusel saadu hüvitise määramisel²³², s.t üldjuhul arvutatakse kasutuseeliste puhul ostuhinnast maha amortisatsioon. Kuigi RK praktikas on peetud õigeks maha arvata ostuhinnast amortisatsioon, peaks õigust ainult arvestada väärtuse hüvitamisel ostuhinnaga toetama ka seaduse sõnastus.

Kinnistute müügi puhul on Saksa BGH näiteks leidnud, et kinnistu müügihind hõlmab endas mitte ainult omandi üleminekut müüjalt ostjale, vaid ka valduse ehk nõ kasutamisevõimaluse

²²⁸ Köve, V. Völaõigusseadus I. Komm vlj, lk 937

²²⁹ *Ibid.*; RKTko 3-2-1-29-06, p 27.

²³⁰ RKTko 3-2-1-154-12, p 19.

²³¹ Köve, V. Völaõigusseadus I. Komm vlj, lk 937.

²³² Bürgerliches Gesetzbuch. 10.08.2021, § 346 lg 2. Kätesaadav arvutivõrgus: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html (17.03.2024).

üleminekut.²³³ See tähendab, et BGH hinnangul ei saa kasutuseeliseid määrata näiteks turu üürihinna järgi, kuna ostja on otsustanud kinnistu osta, mitte seda üürida ning seeläbi on kasutuseelised seotud poolte vahel kokku lepitud müügihinnaga.²³⁴

Eesti õiguses ei ole eelpool kirjeldatud käsitlust tunnustatud, kuivõrd kinnisasja müügilepingust taganemisel peetakse õigeks lähtuda kasutuseeliste arvestamisel eeldatavast üürihinnast, mida oleks müüja kasutusaja eest võinud saada, arvestades ka kulutusi, mida üürides tulnuks teha.²³⁵ Selline lahendus tundub küll iseenesest õiglasem kui Saksamaa oma, sest ostuhind sisaldab endas suuremas osas tasu asja omandamise, mitte selle kasutamise eest. Siiski, kui siduda kasutuseeliste hüvitamine VÕS § 189 lg-ga 2, on see lahendus vastuolus VÕS-iga, kuna kasutuseeliste hüvitamisel tuleb lähtuda VÕS § 189 lg-s 3 sätestatu kohaselt asja lepingujärgsest hinnast.

Kasutuseeliste arvutamisel VÕS § 189 lg 2 p-i 1 järgi tekib probleeme ka lepingu alusel saadu hüvitise arvutamisel puudusega soorituse puhul vastavalt hinna alandamise valemile. Näiteks, kui tuleks hüvitada ostulepingust taganemisel kasutuseelised, kuid asja kasutamine oli häiritud mingi puuduse tõttu, siis tuleks ikkagi lähtuda kasutuseeliste arvestamisel näitajatest, mis viivad õiglase lahenduseni, nagu kilometraaž, lineaarne amortisatsioon, tööjõuressurs, asja töötunnid vms, arvestades sealjuures ka asja puudusega ja selle puuduse mõjuga asja kasutamisest saadud eelistele. Ka Riigikohus on selgitanud, et kasutuseelistest, mis on arvatud vastavalt asja tööressursile, on õigustatud puudustest tingitud väärtuse vähenemise mahaarvamine.²³⁶ Sellisel juhul pole aga hinna alandamise valemi kasutamine otstarbekas ega õiglane, kuna puudusega asja kasutuseeliste arvutamisel ei võetaks aluseks lepingulist hinda ning puudusteta ja puudustega soorituse väärtust, vaid lähtutaks eelmainitud näitajatest ning sellest, millisel määral oli tegelikkuses poolel võimalik puudusega asja kasutamisega seoses eeliseid saada. Seega peaks selgelt kasutuseeliste hüvitamine olema eraldi VÕS § 189 lg-test 2 ja 3, et kohus saaks tugineda TsMS § 233 lg-le 2 ja määrata hüvitise õiglase hinnangu järgi diskretsiooniõiguse alusel,²³⁷ mitte ei peaks lähtuma lepingulisest hinnast ja hinna alandamise valemist.

Probleeme tekitab kasutuseeliste hüvitamisel ka VÕS § 189 lg 2 sõnastus. Kõikides lepingutes ei saa öelda, et kasutuseeliseid saaks nimetada „lepingu alusel saaduks“. Näiteks müügilepingute puhul on pooled kokku leppinud tasus asja müügi ja omandi ülemineku eest,

²³³ BGH NJW 2017, 3438, Rn. 27, 28.

²³⁴ *Ibid.*

²³⁵ RKTko 3-2-1-136-05, p 26; Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 937.

²³⁶ RKTko 3-2-1-154-12, p 20.

²³⁷ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 938; RKTko 3-2-1-136-05, p 26.

mitte selle kasutamise eest. Kui lugeda müügilepingu puhul lisaks asjale endale kasutuseelised samuti „lepingu alusel saaduks“, siis tekib küsimus, mille eest lepingus kokku lepitud tasu maksti - kas kasutuseeliste või ostetud asja eest. See dilemma aga looks teoorias olukorra, kus näiteks ostetud auto varguse korral tuleks vastavalt lepingulisele hinnale hüvitada selle väärtus, aga mitte kasutuseeliseid, või vastupidi. Tegelikuses sellist dilemmat tekkida ei tohiks, kuna tagasitaitmise võlasuhtes tuleb VÕS § 189 lg 1 järgi kasutuseelised hüvitada lisaks lepingu alusel saadu tagastamisele või hüvitamisele²³⁸ ning lepingu alusel saadu hüvitamine peaks asendama soorituse tagastamise kohustust ning olema sellega võimalikult võrdväärne, s.t lepingu alusel saadu hüvitamine kui selline ei saa seisneda kasutuseeliste hüvitamises, kui kasutuseelised ei olnud see, mida pool lepingu alusel sai ning mille eest ta tasu maksis.

Probleem kasutuseeliste hüvitamisega VÕS § 189 lg 2 sõnastuse kontekstis on loonud olukorra, kus kohtud on ka varasemalt jätnud hüvitise määramisel arvestamata kasutuseelistega. Näiteks leidis ringkonnakohus kinnistu müügilepingust taganemisega seotud kaasuses, et kuna ostja ei täitnud tasu maksmise kohustust enam kui 10 aasta jooksul ja kuna selle aja jooksul oluliselt muutus kinnisasja hind, siis ei saa lepingu alusel saadu väärtuse arvestamisel lähtuda kinnistu müügihinnast, vaid tuleks lähtuda turuhinnast.²³⁹ Selle asemel oleks pidanud ringkonnakohus hoopis lahendama asja vastavalt seadusele ja kohtupraktikale ning lähtuma hüvitise määramisel lepingu hinnast. Kuna ringkonnakohus tuvastas, et hageja primaarnõue on tagasitaitmise nõue VÕS § 189 lg 1 järgi,²⁴⁰ mis hõlmab endas ka kasutuseeliste hüvitamise nõuet, siis oleks ringkonnakohus pidanud arvestama ka kasutuseelistega, mis ostja sai asja kasutamisest 10-aastase perioodi vältel, mis oleks garanteerinud, et lahend ei oleks müüja vastu ebaõiglane, ent samas oleks ka kooskõlas VÕS-i regulatsiooniga.

Riigikohus on vastupidiselt käesolevas peatükis eelpool käsitletule ka leidnud, et kasutuseeliste hüvitamiskohustus on seotud hoopis VÕS § 189 lg 1 regulatsiooniga, mille järgi võib pool tagasitaitmise võlasuhtes nõuda saadud viljade ja muu kasu väljaandmist.²⁴¹ See on autori arvates oluliselt loogilisem lahendus probleemile, eriti arvestades, et TsÜS §-i 62 järgi ongi kasutuseelised üks osa kasu mõistest. VÕS-i kommentaarid eelmainitud käsitlusega täielikult ei nõustu, selgitades, et kasutuseeliste hüvitamise kohustus tuleneb VÕS § 189 lg-st 1, kuid selle hüvitamine toimub lg 2 p-i 1 järgi.²⁴²

²³⁸ RKTko 3-2-1-24-10, p 12.

²³⁹ TrtRnK 2-16-14260, p 16.

²⁴⁰ *Ibid.*, p 15.

²⁴¹ RKTko 3-2-1-29-17, p 15.

²⁴² Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 934.

Autor leiab eeltoodud arutluskäigule tuginedes, et kasutuseeliste hüvitamine ei peaks olema seotud VÕS § 189 lg-ga 2. Lepingu eseme kasutamisest saadud kasu ei pruugi üldse olla seotud lepingu alusel saaduga ja selle eest kokku lepitud hinnaga. Näiteks ei saaks öelda, et kinnistu ostuhind on eriliselt seotud võimalusega kinnistut kasutada – suurem osa sellest on seotud siiski kinnistu omandamisega. Seda näitab ka suur erinevus näiteks kinnistu üüri- ja ostulepingute hindades, millest järeldub, et puhtalt asja kasutamise eest ei maksta võrreldavat hinda asja omandamisele suunatud lepingutega. Autori hinnangul tuleks siinkohal VÕS-i täiendada, et siduda lahti kasutuseeliste hüvitamine kui kasu väljaandmine ja lepingu alusel saadu hüvitamine. Näiteks võiks VÕS § 189 lg-t 1 täiendada sarnaselt TsÜS § 62 lg-ga 1, kus on kasu definitsioonis toodud sulgudes välja ka kasutuseelised. Seega võikski lisada VÕS § 189 lg-sse 1 sõna „kasu“ taha sulgudes „sealhulgas kasutuseelised“.

Selline lahendus välistab ka kasutuseeliste seotuse VÕS § 189 lg-ga 2 ning seeläbi ka lepingulise hinnaga VÕS § 189 lg 3 järgi. See omakorda võimaldab kohtutel kasutuseeliste arvestamisel lähtuda lepingulise hinna asemel vajadusel näitajatest, mis tagavad kõige õiglasema tulemuse, vajadusel tuginedes ka TsMS § 233 lg-s 2 kirjeldatud diskretsiooniõigusele.

Kõige õiglasem näitaja võib olla ka asja lepingujärgne hind, näiteks üürilepingute puhul, kus lepingulist hinda makstaksegi asja kasutamise eest. Kasutuslepingute puhul tulekski autori hinnangul VÕS § 189 lg 1 ja 2 sõnastust tõlgendada erinevalt käesolevas peatükis analüüsitud muudest olukordadest nii, et asja kasutamisest saadud eelised ongi nn „lepingu alusel saadu“, kuna tasu makstaksegi suures osas või tervenisti asja kasutamise eest. Kasutuslepingutega seoses oleks pigem probleemne see, kui siduda kasutusõiguse tasumine VÕS § 189 lg-s 1 nimetatud kasuga, kuna sellisel juhul võiks normi sõnastuse järgi nõuda kasutamiseõiguse hüvitamist lepingu alusel saadu hüvitise sätete alt ning ka eraldi kasu väljaandmise sätte.²⁴³ Sarnasele järeldusele on jõutud ka Saksamaa õiguskirjanduses, kus on selgitatud, et kasutuseeliste hüvitamise regulatsioon ei kohaldu, kui lepinguline sooritus ehk lepingu alusel saadu seisneski asja kasutamise võimaldamises.²⁴⁴ Seega on autori arvates oluline, et tagasitäitmise võlasuhetes selgelt eristataks kasutuseeliste kui lepingu alusel saadud kasu väljaandmist VÕS § 189 lg 1 järgi ning kasutusõiguse kui lepingu eseme hüvitamist VÕS § 189 lg 2 p 1 järgi.

²⁴³ VÕS § 189 lg 1 järgi tuleb anda välja või hüvitada mõlemad nii lepingu alusel saadu kui ka kasu (sh kasutuseelised).

²⁴⁴ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 78.

Kui ringkonnakohus oleks eelmainitud eristuse teinud ning kasutuseeliste hüvitamist käsitletud kitsalt VÕS § 189 lg-s 1 kirjeldatud kasu väljaandmisena, siis oleks saanud eelpool kirjeldatud kaasuse²⁴⁵ lahendada järgmiselt. Ostja, kes sai kinnisasja kasutada 10 aastat nagu selle omanik ning sai kasu ka kinnistu edasivõõrandamisest, peab hüvitama kasutuseelistena kinnistu turuväärtuse. Selline lahendus oleks taganud, et lepingu alusel saadu väärtust arvutatakse kooskõlas VÕS-iga lepingulise hinna alusel, mitte lähtudes asja turuväärtusest, nagu tegi ringkonnakohus, ning turuväärtuse järgi arvutatakse hoopis kohtu diskretsiooniõigusest tulenevalt ja VÕS § 189 lg 1 järgi kasutuseeliseid. Samuti ei peaks sellisel juhul kasutama puuduse korral kasutuseeliste arvutamisel hinna alandamise valemit, mis hõlmab endas samuti lepingus kokkulepitud hinda, mis ei ole tingimata õiglane alus kasutuseeliste arvutamiseks, kui see hind ei ole kokku lepitud asja kasutamise eest.

Kui tõlgendada kasutuseeliseid kitsalt kui kasu VÕS § 189 lg 1 mõistes, mitte kui lepingu alusel saadut VÕS § 189 lg 2 p-i 1 mõistes, siis oleks ka selge, et kasutuseeliste väljaandmist saab nõuda paralleelselt lepingu alusel saadu hüvitisega, kuna kasutuseelised ei oleks vaid üks lg-s 2 kirjeldatud lepingu alusel saadu hüvitise liike. Tegelikult peakski olukordades, kus lepinguline sooritus ja selle hind ei ole asja kasutamisega ja selle võimaldamisega seotud, olema võimalik paralleelselt lepingu alusel saadu hüvitisega välja nõuda igal juhul ka kasutuseeliseid kui VÕS § 189 lg-s 1 kirjeldatud kasu, kui lepingust taganetakse ning pool on saanud asja kasutada, mitte ei peaks tegemist olema eraldi üleantu hüvitamise olukorraga lg 2 mõistes. Siinjuures tuleks märkida, et Saksa õiguspraktikas arvestati veel alles hiljuti kasutuseelised automaatselt maha tagastatavast ostuhinnast iga kord, kui tekkis tagasitaitmise võimalus, ilma et müüja seda eraldi kohtus nõudma pidi.²⁴⁶ BGH aga otsustas 30.06.2017, et müüja peaks kasutuseeliste saamiseks siiski kohtus vastava nõude esitama.²⁴⁷

3.2. Kasu väljaandmine ja kasumiosa mahaarvestamine hinnast

Lisaks kasutuseeliste tuleb VÕS § 189 lg 1 järgi hüvitada ka vili ja muu kasu, mis üleantust vahepeal on saadud.²⁴⁸ Kasu mõistega on TsÜS § 62 kohaselt hõlmatud lisaks kasutuseeliste ka asjast looduspõhise või inimese kaasabil tulenevad saadused, samuti tulu, mida asi annab õigussuhte tõttu (asja vili) ning õigusvili, mida õigustatud isik saab õigusest vastavalt selle eesmärgile või selle tõttu. Eesti õiguskirjanduses on põhjendatud kasu väljaandmist ja selle

²⁴⁵ TrtRnK 2-16-14260.

²⁴⁶ Staudinger, A. Vorteilsanrechnung und Verzinsung im Dieselskandal. NJW 2020, 644.

²⁴⁷ *Ibid.*

²⁴⁸ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 934.

eesmärki sellega, et vahepeal on pool kasutanud võõrast hüve, mille tagastamisega tuleb teisele poolele võimaldada maksimaalselt olukord, kui ta oleks hüve ise kasutanud.²⁴⁹ Seega tuleb välja anda näiteks vahepeal teenitud üür, koristatud vili või sündinud loomapojad.²⁵⁰ Järelikult, kui autot on peale selle ostmist antud ostja poolt kolmandale isikule üürile ning seejärel võõrandatud, siis peaks ostja hüvitama müüjale nii lepingu alusel saadu väärtuse kui ka välja andma saadud üüri.

Saksa õiguskirjanduses on aga kasu väljaandmise mõistet veelgi enam avatud ning jõutud järeldusele, et tagasitaitmise olukorras väljaandmisele kuuluv kasu ei hõlma endas näiteks eseme müügist või äratarvitamisest tulenevat kasu, mille pool on saanud.²⁵¹ See tähendab, et kui ostja auto enne taganemist võõrandab, siis ei ole tal kohustust lisaks lepingu alusel saadu hüvitamisele veel maksta müüjale auto edasimüügi hinna ja ostulepingu hinna vahe. Autorile tundub eelmainitud lahendus igati loogiline, kuna kasu väljaandmise eesmärgiks oleks sellisel juhul võimaldada teisele poolele maksimaalselt olukord, kui ta oleks autot ise kasutanud. See tähendab, et kui isik müüs auto ostjale teatud hinna eest, siis on mõistlik järeldada, et ta ei oleks autot ise kasutanud kallima müügilepingu sõlmimiseks ning seeläbi ei peaks tal ka õigus olema saada ostjapoolse auto võõrandamisest tulenevat kasu.

Samas on vastupidiselt eeltoodule Saksamaa õiguskirjanduses arutletud ka näiteks selle kasuks, et kasuna tuleks üle anda kasum, mis pool teenib asjaolust, mille tõttu on asja tagastamine võimatu, näiteks kindlustus- või hüvitismaksest tulenevalt.²⁵² Lahenduseks vähemalt seadusest tulenevate taganemisjuhtude puhul on pakutud seda, et tagasitaitmisel tuleb välja anda vaid see kasum, mis tekkis peale taganemisavalduse kättesaamist.²⁵³ Autori hinnangul ei oleks sellise kasumi hüvitamine õigustatud. Sellisel juhul peaks ostja hüvitama näiteks ka ostetud auto edasimüümisest saadud kasu, mistõttu oleks müüjale kasumlikum kasu hüvitamine, kui olukord, kus ta oleks selle perioodi vältel saanud ise autot kasutada, arvestades, millise ostuhinna müüja ise auto suhtes kokku leppis.

Kasu väljaandmist laiendab ka VÕS § 191 lg 1, mille järgi peab lepingupool taganemise korral hüvitama teisele lepingupoolele saamata jäänud viljade või muu kasu väärtuse, kui ta ei saanud vilju või muud kasu, mida tal oleks olnud võimalik korrapärase majandamise nõudeid järgides saada. VÕS § 191 lg 1 osas tuleb silmas pidada aga ka, et seadusest tuleneva taganemisõiguse

²⁴⁹ *Ibid.*

²⁵⁰ *Ibid.*

²⁵¹ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 79.

²⁵² Eichel, F., Fritzsche, M. Gewinnabschöpfung im Rückgewährschuldverhältnis. NJW 2018, 3409.

²⁵³ *Ibid.*

korral vastutab taganemiseks õigustatud lepingupool saamata jäänud kasu hüvitamise eest vaid juhul, kui ta ei rakendanud kasu saamiseks hoolt, mida ta rakendab oma asjades.

Hüvitada tuleb ka poole tehtud vajalikud kulutused ning kasulikud ja toreduslikud kulutused hüvitatakse alusetu rikastumise sätete järgi (VÕS § 191 lg 2). VÕS § 190 kommentaaris on leitud, et VÕS § 190 lg 1 sõnastus annab teoreetiliselt õiguse nõuda ostetud auto eest kasutuseeliseid ka juhul, kui seda tegelikkuses ei kasutatud, mistõttu on peetud vajalikuks normi kitsalt tõlgendada. Kui autot ei kasutata, siis sellest saab müüja tagasitaitmise olukorras pigem kasu, sest auto väärtus ei vähene, mistõttu ei tohiks olla õigust ka kasutuseeliseid nõuda, kui asja ei kasutatud.²⁵⁴

Näiteks võiks võtta olukorra, kus ostja sõlmib kinnistu ostulepingu selleks, et kinnistut üürile anda, ent ta ei tee seda ja hoopis müüb kinnistu maha näiteks 6 kuud peale ostu ning hiljem ostja taganeb lepingust ja saab teada, et kinnistul oli müügilepingu sõlmimise hetkel puudusi. Sellises juhul tuleks lepingu alusel saadu vastastikku hüvitada nii, et ostja hüvitab hinna alandamise valemi järgi saadud kinnistu alandatud hinna, arvestades selle puudusi. Ühtlasi peab ostja VÕS § 191 lg 1 järgi hüvitama 6 kuu üüri turuhinna, kuna tegemist on saamata jäänud kasuga ja normi alusel kuulub hüvitamisele kasu harilik väärtus.²⁵⁵ Autori hinnangul tuleb ka hüvitatava üüri hüvitamise puhul arvestada kinnistu puudustega, kuna pea kindlalt ei saa puudustega kinnistu eest sama üüri, mis puudusteta kinnistu puhul. Müüja aga peab ostjale hüvitama ostuhinna, mille ostja talle tasus.

Tartu ringkonnakohus on ka leidnud, et asjast saadud kasu hüvitis VÕS §-de 189 lg 1 ja 191 lg 1 kohaselt hõlmab endas ka kinnisasja väärtuse tõusu ajas.²⁵⁶ Selline seisukoht on ilmselgelt väär, kuna kasu väljaandmise eesmärk on hüvitada poolele kasu selle perioodi eest, kui ta oleks võinud asja ise kasutada ja kasu teenida, ent mil asja kasutas teine pool. Asja väärtuse tõus ajas ja inflatsiooni ei saa lugeda kasuna, kuna pool ei saa väärtuse tõusu eest reaalsuses mingit kasu, kuna raha väärtus tervikuna langeb ning tõusevad ka teiste asjade hinnad. Kui jaatada kõnealuse lahendi õigsust, siis peaks pea iga taganemise korral hüvitama ostja müüjale asja väärtuse tõusu ajas ning selline lahendus ei saa olla õige.

VÕS § 189 kommentaaride kohaselt on õiglane vähemalt seadusest tuleneva taganemisõiguse korral maha arvestada ka ostuhinnas sisalduv kasumiosa,²⁵⁷ seda ka juhul, kui tegemist oli puudusega asjaga. Sellise seisukohaga ei saa nõustuda, kuna ostja saab sellisel juhul tagasi

²⁵⁴ Gaier, R. Münchener Kommentar zum BGB. 9. Aufl. 2022, § 346 Rn. 79.

²⁵⁵ *Ibid.*

²⁵⁶ TrtRnKo 2-16-14260, p 16.

²⁵⁷ Kõve, V. Võlaõigusseadus I. Komm vlj, lk 937.

ostuhinna, mille ta tasus, kuid müüjale antakse sisuliselt tagasi asja turuväärtus, eemaldades lepingu hinna järgi arvutatud hüvitisest veel ka kasumimarginaal. Selline käsitlus ei ole kooskõlas tagasitäitmise eesmärgiga, kuna poole (antud hetkel ostja) jaoks ei tohiks olla kasulikum lepingust taganemine, kui lepingu täitmine.

Eelpoolviidatud kommentaarid tuginevad Riigikohtu lahendile 2012 aastast²⁵⁸, kus on väidetavalt kasumiosa mahaarvestamise võimalust tagastatavast ostuhinnast kinnitatud. Viidatud lahendis aga Riigikohus hoopis selgitanud, et kasumiosa mahaarvestamine ostuhinnast on õigustatud kasutuseelise väärtuse arvestamisel. Sellise käsitlusega võib nõustuda, kuna kasutuseeliste arvestamisel tuleb leida kasu väärtus, mida pool sai asja kasutamisest. See tähendab, et hinna sellised elemendid, nagu kasumiosa või näiteks ka müügilepingu puhul asja müüjapoolne tarne, ei ole osa asja kasutamisest saadud kasust ning ei kuulu kasutuseelisele hüvitamisele. Autor toob taaskord ka välja, et sellist lahendust lubaks kasutuseeliste sidumine kitsalt VÕS § 189 lg-ga 1, kuna kui kasutuseeliseid hüvitada VÕS § 189 lg 2 järgi, siis tuleks ka lugeda lepinguline hind hüvitise väärtuseks (VÕS § 189 lg 3). Kindlasti ei tohiks aga kasumiosa maha arvestada, kui kasutuseelised olidki lepingu esemeks, sest poolte lepingulised sooritused ja tagasisooritused peavad vastama lepingus määratud hinnale.

²⁵⁸ RKTko 3-2-1-154-12.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärkideks oli ühelt poolt uurida, millised on lepingu alusel saadu hüvitamise olukorrad ning milliseid lahendusi on varasemalt kasutatud Eestis ja ka mujal maailmas lepingu alusel saadu väärtuse arvutamiseks, ning teisalt analüüsida, kas Riigikohtu välja pakutud hinna alandamise valem on kooskõlas kehtiva võlaõigusseadusega ning kohaldatav ka teistsuguste lepingute tagasitaitmisele, kui lahendis käsitlust leidnud leping. Samuti oli eesmärgiks uurida tagasitaitmisel kohalduvaid kõrvalnõudeid ning nende koosmõju lepingu alusel saadu hüvitamise kohustusega.

Töös leiti, et Eesti ja Saksamaa tsiviilseadustikes on lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamise alused ehk olukorrad, kus lepingu alusel saadu tagastamine on võimatu, pea identsed. Asja tagastamise võimatus asja olemuse tõttu (VÕS § 189 lg 2 p 1) hõlmab endas mõlema riigi õiguse kohaselt kasutuseeliseid ja teenuseid. Samuti on võimatu ka asju tagastada nende olemuse tõttu olukordades, kus lepingu ese on individuaaltunnustega asi, millega pole müüjal tagastamise korral midagi peale hakata.

Üleantu tagastamine võib olla võimatu ka selle äratarvitamise, võõrandamise, koormamise kolmanda isiku õigusega või ümbertöötamise tõttu (VÕS § 189 lg 2 p 2). Äratarvitamine kätkeb endas materiaalseid tarvitatavaid asju, nagu kütus või toit ning asja loomuliku kulumist sealjuures ei arvestata. Võõrandamise puhul ei saa asja kolmandalt isikult välja nõuda, kuna lepingust taganemisel on vaid võlaõiguslik toime. Kui võõrandatud on vaid osa ostetud asjadest, siis kuulub hüvitamisele võõrandatud osa väärtus. Sarnane loogika võiks kehtida ka asja osalise äratarvitamise puhul. Sealjuures on oluline ka silmas pidada, et tagasitaitmise võlasuhtes on poolel õigus ja kohustus tagastada üksnes see kaup, mille ta on saanud ning asendamiskohustust ei teki.

Mõneti erinevad Eesti ja Saksamaa regulatsioonid lepingu alusel saadu hüvitamise osas asja kolmanda isiku õigusega koormamise korral ning asja väärtuse vähenemise korral. Erinevalt Saksamaast tekib Eesti kohtupraktika järgi saadu väärtuse hüvitamise nõue vaid juhul, kui asja väärtus on koormamise tagajärjel vähenenud nullini. Kui asja väärtus ei ole koormamise tõttu nii ulatuslikult vähenenud, siis tekib VÕS § 189 lg 4 järgi asja väärtuse vähenemise hüvitamise nõue. Probleemne sealjuures on Eesti lahenduse juures see, et väärtuse hüvitamine VÕS § 189 lg 4 järgi saab toimuda vaid juhul, kui asja halvenemine ei ole tekkinud asja korrapärase kasutamise tulemusena. Igas olukorras ei saa aga väita, et asja koormamine või ka näiteks asja osaline äratarvitamine on asja mittekorrapärane kasutamine, mistõttu võib tekkida olukord, kus pool saab tagasi vähenenud väärtusega asja, kuid ei saa väärtuse vähenemise eest hüvitist.

Autor leiab, et Eesti lahendusega võrreldes on põhjendatum Saksamaa lähenemine, mille järgi on VÕS § 189 lg-ga 4 analoogne norm kitsalt üheks lepingu alusel saadu hüvitamise aluseks ning asja halvenemine mittekorrapärase kasutamise tõttu kätkeb endas ainult mis tahes ebasoodsat mõju asjale kui substantsile või asja kasutuskõlblikkuse mis tahes halvenemist. See tähendab, et Saksa õiguse kohaselt tuleb ka asja väärtuse vähenemise korral vähenenud väärtus hüvitada vastavalt lepingu alusel saadu hüvitamise sätetele ning asi tagastada ka juhul, kui asja on korrapäraselt kasutatud, v.a asja materiaalse halvenemise puhul.

Asja ümbertöötamise puhul on asja tagastamise võimatus seotud sellega, et asja ümber töötanud isik on saanud asjale omandi. Samuti on ilmselt tagastamine võimatu ka asja teiste asjadega ühendamise või segamise tõttu. Asja hävimine (VÕS § 189 lg 3) tähendab aga asja kui substantsi või selle kasutuskõlblikkuse täielikku kadumist, samuti tuleks Eesti õiguskirjanduse kohaselt normi laiendada ka teistele olukordadele, kus asja on võimatu tagastada selle kaotsimineku tõttu, näiteks vargus. Siinkohal tuleks aga autori hinnangul ka seaduses täpsustada, et segamine, ühendamine ja vargus on samuti aluseks lepingu alusel saadu väärtuse hüvitamiseks, et ei tuleks kunstlikult lepingu alusel saadu hüvitamise olukordi lisaks seaduses sätestatule juurde mõelda. Teiseks lahenduseks, mis autor välja pakub, oleks Saksamaa põhimõtte, mille järgi on lepingu alusel saadu hüvitamise aluste loetelu mitteammendav, ületoomine Eesti õigusesse

VÕS § 189 lg 3 jäiga sõnastuse järgi **loetakse** tagasitaitmise võlasuhtes üleantu väärtuseks hind, kui see on lepingus määratud. BGB järgi aga tuleb lepingulisest hinnast üleantu väärtuse kindlakstegemisel vaid lähtuda. Ka DCFR-i järgi on soorituse väärtus see osa hinnast, mille puhul tegeliku soorituse väärtus vastab kokku lepitud soorituse väärtusele. PICC ja BW seovad üleantu väärtuse selle turuhinnaga ning PECL-i järgi on hüvitise väärtus seotud „puhaskasuga“, mis pool soorituse eest saab.

Kuigi autori hinnangul on tulenevalt tagasitaitmise eesmärkidest mõistlik lähtuda hüvitise arvutamisel lepingulisest hinnast, siis on VÕS-i sõnastus problemaatiline, kuna alati ei jõua lepingulist hinda otse üleantu väärtuseks kohaldamise korral õiglase lahenduseni. Näiteks on lepingulise hinna kohaldamine üleantu väärtuse leidmiseks keeruline kasutuseeliste hüvitamise puhul, mis toimub Eesti õiguspraktika ja -kirjanduse järgi vastavalt VÕS § 189 lg 2 p-le 1. Seni ei ole ka kohtud lugenud lepingulist hinda kasutuseeliste hüvitiseks, vaid on kasutuseeliseid arvutanud hoopis näiteks sõidukite puhul lepingulise hinna alusel kilometraaži järgi. Lepingulise hinna otsekohaldamine on probleemne ka kestvuslepingute, näiteks üürilepingute, puhul. Üürihind võib sisaldada lisaks tasule asja kasutamise eest ka muid kulusid, mis asja kasutamisega seotud ei ole. Seetõttu ei saa öelda, et üürnik peaks igal juhul tasuma üürileandjale

tagasitaitmisel üürihinna. Ka raielepingute puhul ei saa üleantu hüvitamine toimuda vastavalt lepingulisele hinnale, kuna raielepingus sisalduv tasu makstakse nii raiutava puidu kui ka raieõiguse kui sellise eest. See tähendab, et lepingulisest hinnast tuleb teha tagasitaitmisel mahaarvamisi, arvestades raiumata puidu tihumeetrihinda ning raieõiguse eest makstava tasu osakaalu koguhinnast.

Kõige problemaatilisem on aga VÕS-i sõnastus olukordades, kus tuleb hüvitada lepingu alusel saadu, kui sellel on puudus. Seni on kohtulahendid puudusega soorituse hüvitamise osas olnud vägagi erinevad, seda ka Riigikohtu tasemel. Riigikohtu praktika aga näitab, et üldiselt tuleb lepingu alusel saadu väärtuse arvutamisel siiski lisaks lepingulisele hinnale arvestada ka üleantu puudusega. Kohtupraktika ühtlustamiseks selgitas tsiviilkolleegiumi täiskoosseis, et puudusega soorituse tuvastamiseks tuleb kasutada hinna alandamise proportsionaalse meetodi valemit. Probleemne seejuures on aga see, et VÕS-i kehtiv regulatsioon ja sõnastus ei luba puudusi lepingulisest hinnast maha arvestada. Samuti tekib ka küsimusi kui kaugemale võib Riigikohus minna kehtiva õiguse edasiarendamisega. Kui VÕS § 189 lg 3 jääb sõnastuselt samaks, siis on Eesti õiguses olukord, kus kohtupraktika ja seadus on omavahel vastuolus ning kuna normi kohtupoolsel tõlgendamisel ei ole kindlaid piire, siis ei pruugi kohtupraktika ühtlustuda ka Riigikohtu välja pakutud valemi valguses.

Probleemi süvendab ka asjaolu, et Riigikohtu valem ei ole igas olukorras kohaldatav puudusega üleantu väärtuse leidmiseks. Näiteks üüri- ja rendilepingute puhul tuleks Saksamaa näitel puudusega asja väärtust arvestada vastavalt üüri alandamise sätetele. Samuti ei ole valemit võimalik kohaldada ka raielepingute puhul puudusega raieõiguse väärtuse kindlaksmääramisel, kus tuleks samuti kohaldada üüri alandamise sätteid. Samuti oleks valemi kasutamine välistatud olukordades, kus näiteks töövõtulepingute puhul lepingule mittevastav sooritus on suurema turuväärtusega, kui kokkulepitud hind.

Eelmainitud probleemide lahendamiseks leiab autor, et VÕS § 189 lg 3 sõnastust tuleks muuta ning sarnaselt BGB-le sätestada, et kokkulepitud hind võetakse üleantu väärtuse leidmisel vaid aluseks, või vähemalt sarnaselt BW-le sätestada, et puudusega soorituse puhul tuleb tagasitaitmisel arvestada ka puudusega. Ühtlasi leiab autor, et õigusselguse saavutamiseks seoses hinna alandamise valemi kasutamisega tagasitaitmisel tuleks lepingu alusel saadu hüvitamise sätete juurde lisada ka viide, et hüvitise arvutamine puuduse korral toimub vastavalt hinna alandamise sätetele. See aitaks autori hinnangul vältida proportsionaalse meetodi valemi kasutamist olukordades, kus see tegelikkuses ei kohaldu, näiteks kui hinna alandamine peaks toimuma vastavalt üüri alandamise sätetele.

Probleemne on autori hinnangul ka Eesti ja Saksamaa õiguslik käsitus kasutuseeliste hüvitamise olukordades. VÕS-i kommentaaride järgi toimub kasutuseeliste hüvitamine VÕS § 189 lg 1 järgi, kuid lg 2 p-i 1 alusel. See aga loob olukorra, kus kasutuseeliste hüvitamine on seotud lepingus kokkulepitud hinnaga. Praktikas aga ei ole pea kunagi **loetud** lepingulist hinda kasutuseeliste väärtuseks, vaid üldiselt on kasutuseeliste arvutamiseks kasutatud mingit muud näitajat, nagu üürihind, kilometraaž või tööjõuresurss, seda tihti lähtudes siiski lepingulisest hinnast. VÕS § 189 lg 3 sõnastus aga selliseid lahendusi ei võimalda. Veelgi enam, siin ei aitaks ka pelgalt VÕS § 189 lg 3 sõnastuse muutmine, kuna kohtul on muu hulgas kasutuseeliste hüvitise määramisel diskretsiooniõigus, mida on kohtud varasemalt ka kasutanud, s.t kohtud pole lähtunud lepingulisest hinnast. Probleeme tekitab kasutuseeliste hüvitamisel ka VÕS § 189 lg 2 sõnastus. Kõikides lepingutes ei saa öelda, et kasutuseeliseid saaks nimetada „lepingu alusel saaduks“. Kui aga lugeda näiteks müügilepingu puhul lisaks asjale endale kasutuseelised samuti „lepingu alusel saaduks“, siis ei ole kindel, kas lepinguline tasu maksti ja tuleks hüvitada kasutuseeliste eest või asja enda eest. See aga loob teoorias olukorra, kus ei ole õiguslikult selge, kas ja kui suur osa lepingulisest hinnast tuleks maksta kasutuseeliste või kokkulepitud soorituse eest

Autori hinnangul ei peaks kasutuseeliste hüvitamine olema seotud VÕS § 189 lg-ga 2, vaid toimuma vastavalt VÕS § 189 lg-s 1 kirjeldatud kasu väljaandmisele. Selleks pakub autor välja, et VÕS § 189 lg-sse 1 võiks lisada sarnaselt TsÜS-is leiduvale kasu definitsioonile sõna „kasu“ taha sulgudes „sealhulgas kasutuseelised“. Sealjuures tuleb aga autori hinnangul kindlasti eristada olukordi, kus tagasitaitmise võimaluses selgelt eristataks kasutuseeliste kui lepingu alusel saadud kasu väljaandmist VÕS § 189 lg 1 järgi ning kasutusõiguse kui lepingu eseme hüvitamist VÕS § 189 lg 2 p 1 järgi.

Lisaks kasutuseeliste tuleb tagasitaitmisel hüvitada ka üleantust saadud vili ja muu kasu. See hõlmab endas asjast loodusjõul või inimese kaasabil tulenevaid saadusi, samuti tulu, mida asi annab õigussuhte tõttu ning õigusvilja, mida õigustatud isik õigusest saab. Saksamaal on näiteks kasu väljaandmisega seoses vaidlusi, kas kasuna tuleks hüvitada kasum, mis pool teenib seoses asjaoluga, mis muudab asja tagastamise võimatuks. Autor eeltoodud käsitlusega ei nõustu, kuna sellisel juhul oleks müüjale kasumlikum igal juhul kasu hüvitamine, kui olukord, kus ta oleks saanud selle perioodi vältel ise autot kasutada. Kindlasti ei peaks autori hinnangul kasu hüvitis endas hõlmama ka asja väärtuse tõusu ajas, nagu on varasemalt leidnud ringkonnakohus.

VÕS-i kommentaaride järgi on õiglane vähemalt seadusest tuleneva taganemisõiguse korral maha arvestada ka ostuhinnas sisalduv kasumiosa. Autor sellise käsitlusega ei nõustu, toetudes Riigikohtu lahendile, mille järgi on kasumiosa mahaarvestamine õigustatud hoopis

kasutuseeliste väärtuse arvutamisel. Kasutuseeliste puhul võib kasumiosa mahaarvestamine tõesti olla õiglane, kuna kasutuseeliste arvestamisel tuleb leida kasu väärtus, mida pool sai asja kasutamisest. Lepingu alusel saadu hüvitamise puhul aga kasumiosa mahaarvestamine õiglane autori hinnangul ei ole, kuna sellisel juhul oleks ostja jaoks kasulikum lepingust taganemine, kui selle täitmine.

COMPENSATION OF THE PERFORMANCE RECEIVED UNDER THE AGREEMENT IN A RESTITUTION RELATIONSHIP AND CALCULATION OF ITS VALUE

Abstract

Upon the termination of an agreement, the performance relationship between the parties is replaced with a restitution relationship, wherein a party must return that which was delivered under the agreement along with the fruits and any other gain received according to § 189 (1) of the LOA. In some situations, however, the return of what was received is not possible and the party must compensate for the value of the performance received. Determining the value of the performance received under the agreement in cases of restitution has been problematic in practice.

The situation is worsened by the fact that the regulation of restitution applies identically to different agreements with very different objects of the contract and payment mechanisms, as well as due to the rigid wording of § 189 (3) of the LOA which stipulates that the price agreed upon by the parties is deemed to be the value of that which was received under the agreement. Furthermore, parties can contractually alter the conditions of and grounds for restitution. This has culminated in a situation where the court decisions, also at the Supreme Court level, differ from each other and there is legal uncertainty surrounding the consequences of terminating an agreement. The Supreme Court has recently tried to rectify the situation and has proposed a formula based on the proportional method of price reduction as the solution for calculating the value of the performance made under the agreement in case of a deficiency.

The aim of this thesis is to determine, on one hand, in which cases the value of that which was obtained under the contract must be compensated in lieu of return, and how has the compensation been calculated in the past. On the other hand, the purpose of this thesis is also to analyse whether and how the value of a deficient performance should be determined in the restitution relationship, and whether the formula of the Supreme Court is universally applicable in all restitution situations. The author also looks at the secondary claims that affect the restitution claim and their interaction with the obligation to compensate the value of the received performance. The findings according to the Estonian law are compared with the civil codes and legal literature of Germany and the Netherlands, as well as some model codes.

According to § 189 (2) of the LOA, the grounds for compensation of the value of the performance received, i.e. situations where the return of the received performance is impossible, are (i) the impossibility of returning the performance due to the nature of said performance, (ii)

the consumption, transfer, encumbrance with the right of a third party or reworking of the performance, and (iii) the destruction of the performance. These grounds are nearly identical in German law.

The impossibility of return due to the nature of the performance includes benefits of use and services according to the law of both Estonia and Germany. It is also impossible to return items due to their nature in situations where the object of the contract is an item with specific individual characteristics and which the seller has nothing to do with in case of return. Consumption includes material items that are usable, such as fuel or food, and the natural wear and tear is not taken into account. In the case of transfer, the transferred item cannot be claimed from a third party since the termination of an agreement only affects the relationship according to the Law of Obligations and not the real rights situation. If only a part of the purchased items has been transferred, then the value of the transferred part is subject to compensation. A similar logic should also apply to the partial consumption of an item. In doing so, it is also important to keep in mind that during restitution, the party has the right and obligation to return only the goods that he has received, and not to replace them with similar goods.

The regulations of Estonia and Germany differ somewhat in terms of the compensation received under restitution in the case of encumbering an item with the right of a third party and in case of a decrease in the value of the item. Unlike Germany, according to Estonian jurisprudence, the claim for compensation of the received performance arises only if the value of the item has decreased to zero as a result of the encumbrance. If the value of the item has not decreased as extensively, then a claim for compensation for the decrease in value of the item arises according to § 189 (4) of the LOA. However, this is problematic since the obligation of compensation for the decrease in value according to § 189 (4) of the LOA arises only if the deterioration of the item has not occurred as a result of the regular use of the item. In every situation, however, it cannot be claimed that encumbering the item or, for example, the partial consumption of the item is an irregular use of the item, which is why a situation may arise where the item is returned to the party with a reduced value, but the party does not receive compensation for the decrease in value.

It seems that the German approach is superior, according to which the norm analogous to Section 189 (4) of the LOA is only one of the grounds for the claim of compensation of the received performance, and the deterioration of the item due to irregular use only includes any adverse effect on the item as a substance or the usability of item. This means that in Germany, except for the cases of material deterioration of the item, even if the value of the item has not decreased to zero, the reduced value must be compensated in accordance with the restitution

provisions and the item must be returned also in situations where the item has been used regularly. This regulation does not encounter the problems of the Estonian regulation, wherein it is possible that an item with decreased value can be returned to the party without compensation.

In the case of reworking the thing, the impossibility of returning the thing is related to the fact that the person who reworked the thing has acquired ownership of the thing. This provision also applies in situations where the return of the item is impossible due to combining or mixing the item with other items. The definition for the destruction of an item is similar to the German definition of the deterioration of an item and means the complete loss of the thing as a substance or its usability. According to Estonian legal literature, this regulation should also be extended to other situations where it is impossible to return the thing due to its loss, for example theft. It should, however, be specified in Estonian legislation that mixing, combining and theft are also the basis for compensation of the value of the performance received under the contract. Otherwise, the courts must artificially extend the situations of compensation stipulated in the law. Another solution would be the transfer of the German principle into Estonian law, according to which the list of grounds for compensation of the performance received under the agreement is non-exhaustive.

In the past, Estonian courts have been forced to disregard the rigid wording of § 189 (3) of the LOA for the sake of just and fair court judgments. The wording of analogous provisions is much more flexible in other sources. For example, the German BGB stipulates that the contractual price must only be taken as the basis of the calculation of the restitution compensation. According to DCFR, the value of the performance received is that proportion of the price which the value of the actual performance bears to the value of the promised performance. The BW and PICC link the value of the compensation to the market value of the performance and the PECL provides for a reasonable compensation calculated according to the net benefits a party has received from the performance.

While it is reasonable to use the price agreed upon as the basis for calculating the value of the performance since the purpose of termination and restitution is to restore the situation that had arisen after the conclusion of the agreement but before the exchange of services, it is not always possible to directly apply the price to the value of the performance. For example, in the cases of compensation for the benefits of use, the courts have used external variables along with the contractual price, such as the mileage of a vehicle, to calculate the compensation. Furthermore, the contractual price might not be directly applicable in case of long-term contracts, such as lease or rental agreements or agreements relating to the transfer of the right of cutting of timber

since the price usually includes additional costs not related to the use of the item for which the lessee might not receive any benefits. In the latter case, the contractual price agreed upon consists of both the price for the obtainable timber and the price for the cutting right, i.e. the price for the land use rights.

The problems with the wording of § 189 (3) of the LOA are best highlighted in situations where the performance agreed upon is with a defect. In these cases, the past rulings of the Estonian Supreme Court have contradicted each other. The Supreme Court has repeatedly explained that when compensating for the performance received under the agreement, the deficiencies of this performance must also be considered. Contrary to the foregoing, the Supreme Court ruled in 2019 that the wording of § 189 (3) of the LOA does not allow for the deduction of the deficiencies of the performance from the contractual price. To resolve the difficulties related to the application of § 189 (3) of the LOA, the full panel of the Supreme Court decided, in conformity with the German law, to apply the price reduction formula for the calculation of the deficient performance in cases of restitution.

The forementioned ruling, however, is in contradiction with the current redaction of the LOA which does not allow for such amendments to the price agreed upon in situations of restitution. Furthermore, since the wording of the LOA creates the need for courts to interpret the law broadly, there is a situation of legal uncertainty and if the LOA is not amended, the court rulings might continue to vary in their content as much as they have in spite of the solution and formula proposed by the Supreme Court.

Therefore, it is imperative that the wording of § 189 (3) of the LOA be amended. The author of this thesis proposes that, similarly to BGB, the wording of the provision should be more flexible and stipulate that the contractual price is to only be taken as the basis of the calculation of the compensation. Alternatively, the wording of the LOA can be amended in accordance with BW to also account for the deficiency when calculating the compensation if the performance is deficient.

Moreover, the formula is not applicable in all cases of a deficient performance. For example, in relation to certain long-term agreements, such as lease and rental agreements, as well as the forementioned agreements for the transfer of timber cutting rights, the provisions stipulating the reduction of rent (§ 296 of the LOA) should instead be used as in the German legal space. Furthermore, if the formula is used in situations where the deficient performance is worth more than the performance agreed upon, for example in the cases of service contracts, the restitution compensation would exceed the price agreed upon, notwithstanding that the performance of the

agreement was not in conformity with the agreed performance. Since the Supreme Court has only provided a formula for the inclusion of the deficiency in the calculation for the compilation and has not explicitly linked the calculation with the restitution obligation, it should be specified in the law that the calculation of the restitution compensation is carried out in accordance with the provisions of price reduction.

The legal approach used in Estonian and German jurisprudences in the situations of compensation for benefits of use is also problematic. According to commentary on the LOA, compensation for usage benefits is carried out in accordance with § 189 (1) of the LOA, but is done so on the basis of subsection 2(1). This, however, creates a situation where the compensation for the benefits of use is linked to the price agreed upon in the agreement. In practice, however, the contractual price has almost never been directly applied to the value of the benefits of use, but generally some other indicator, such as the rental price, mileage or labour resources, has been used to calculate the benefits of use, often together with the contractual price. However, the wording of § 189 (3) of the LOA does not allow for such solutions.

Moreover, simply changing the wording of § 189 (3) of the LOA would not resolve the problems with the calculation of usage benefits either, as the court, among other things, has the right of discretion when determining compensation for benefits of use, which the courts have also used in the past, i.e. the courts have not based the calculation on the contractual price. The wording of § 189 (2) of the LOA also causes problems when compensating benefits of use. The benefits of use cannot be defined as the "performance under the contract" in every case. If, for example, in the case of a sales agreement, in addition to the object of the contract itself, the benefits of use are also considered to be "obtained on the under the contract", then it is not certain whether the contractual fee was agreed upon for the benefits of use or for the object of the contract. In theory, however, this creates a situation where it is not legally clear if and how much of the price agreed upon should be compensated to the seller for the benefits of use or the object of the contract in cases where the return of the object of the contract is impossible.

Therefore, the compensation for the benefits of use should not be related to § 189 (2) of the LOA, but rather should be carried out in accordance with the return of benefits described in § 189 (1) of the LOA. To this end, the author suggests that the term "including benefits of use" should be added in parentheses after the word "benefit" to the wording of § 189 (1) of the LOA. However, it is vital to distinguish between situations where during restitution, the benefits of use must be compensated as a benefit obtained on the basis of the contract according to § 189 (1) of the LOA and situations where the benefits of use, i.e. the right of use, must be compensated as the object of the contract according to § 189 (2) of the LOA. The latter

interpretation applies, for example, in the cases of lease agreements because the contractual price was agreed upon for the right or benefit of use.

In addition to the benefits of use, the fruit and other benefits obtained in relation to the performance of the agreement must also be returned during restitution. This includes the products resulting from the item by the force of nature or with the help of person, as well as the income that the item provides due to the legal relationship and the legal fruit that the entitled person receives from the legal right. In German jurisprudence there are disputes whether the benefits that a party earns due to a circumstance that makes the return of performance impossible should also be returned during restitution. The author does not agree with the forementioned approach, because in such a case compensation would be more profitable for the party than the ability to use the item during the period when before restitution. This would also mean that in case of transfer of the item obtained, the profits made from such transfer should also be returned in case of restitution. This, however, would go against the aims of restitution.

The Estonian Circuit Court has also previously ruled that the compensation for benefits should also include the increase in the value of the item over time. The author, however, does not agree with this approach because the increase of the value of the item due to inflation is not, by definition, a benefit the party has received.

According to the commentary of the LOA, it is also justified to deduct the profit share included in the purchase price, at least in the case of a statutory right of withdrawal. The author does not agree with such an approach, relying on the decision of the Supreme Court, according to which the deduction of the profit share is justified when calculating the value of the benefits of use instead. In the case of calculating the benefits of use, deducting the share of profit may indeed be fair, since when calculating benefits of use, the value of the benefit that the party received from the use of the item must be found. However, in the case of compensation for the performance of the agreement, deducting the profit share is not fair in the author's opinion, because in such a case the termination of the agreement would be more beneficial for the buyer than the fulfilment thereof.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Busch, D. jt. (koost.). The Principles of European Contract Law and Dutch Law. Kluwer Law International, 2002.
2. Canaris, C. W. Das Allgemeine Leistungsstörungenrecht im Schuldrechtsmodernisierungsgesetz. ZRP 2001.
3. Dastis, J.C., Hoeren, J. Berechnung des Nutzungersatzes bei der Rückabwicklung von Kfz-Kaufverträgen. NJW 2019, 2430.
4. Draft Common Frame of Reference. Arvutivõrgus: https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf (29.04.2024).
5. Eichel, F., Fritzsche, M. Gewinnabschöpfung im Rückgewährschuldverhältnis. NJW 2018, 3409.
6. Faust, F. Rückabwicklung eines Neuwagenkaufs unter Inzahlungnahme eines Gebrauchtwagens. NJW 2009, 3697.
7. Hager, G. jt (koost.). Eraõigus I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride twinning-koolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn, 2001.
8. Hau, W. jt (koost.). BeckOK BGB. 69. Edition. C. H. BECK, 2024.
9. Kalamees, P. Hinna alandamine õiguskaitselahendite süsteemis. Tartu, 2013.
10. Krüger, W. jt (koost.). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 3. 9. Aufl. C. H. BECK, 2022.
11. Kõve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamise võimalused eesti õiguses (võrdlev käsitus). Tartu, 2003.
12. Lando, O., Beale, H. Principles of European Contract Law Parts I and II. Kluwer Law International, 2000.
13. Pavelts, A. Kahju hüvitamise nõue täitmise asemel ostja õiguste näitel. Tartu, 2017.
14. Schulze, R. jt (koost.). Handkommentaar. Bürgerliches Gesetzbuch. 11. Aufl., 2021.
15. Staudinger, A. Vorteilsanrechnung und Verzinsung im Dieselskandal. NJW 2020, 644.
16. Stürner, R. jt (koost.). Jauernig. Bürgerliches Gesetzbuch. 19. Aufl. C. H. BECK, 2023.

17. Van Kooten, G. N. Commentaar op Burgerlijk Wetboek. Arvutivõrgus: <https://www.sdu.nl/content/commentaar-op-burgerlijk-wetboek-boek-6-art-272-letselschade-en-vermogensrecht> (29.02.2024).
18. Varul, P. jt (koost.). Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Juura, 2016.
19. Varul, P. jt (koost.). Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Juura, 2019.
20. Westermann, H. P. jt (koost.). Münchener Kommentar zum BGB. Bd. 4. 8. Aufl. C. H. BECK, 2019.
21. Wick, J., Gutman, A. Der Wert der gezogenen Nutzungen bei der Rückabwicklung von PKW-Leasingverträgen. NZV 2021, 78.

KASUTATUD ÕIGUSAKTID JA MUDELSEADUSED

22. Bürgerliches Gesetzbuch. 10.08.2021, § 346 lg 1. Kättesaadav arvutivõrgus: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html (21.04.2024).
23. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/771, 20. mai 2019, kaupade müügilepingute teatavate aspektide kohta, millega muudetakse määrust (EL) 2017/2394 ja direktiivi 2009/22/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks direktiiv 1999/44/EÜ.- EÜT L 136/28, 22.5.2019.
24. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ, 25. mai 1999, tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta. – EÜT L 171, 07.07.1999.
25. Lando, O., Beale, H. Principles of European Contract Law. Arvutivõrgus: https://www.trans-lex.org/400200/_/pecl/#head_139 (10.03.2024).
26. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 06.07.2023, 96.
27. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 06.07.2023, 98.
28. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2016. Rome: UNIDROIT 2016. Arvutivõrgus: <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016> (21.04.2024).
29. Võlaõigusseadus. – RT I, 06.07.2023.
30. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. – RT II 1993, 21, 52.

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

31. BGH NJW 1954, 1194.

32. BGH NJW 2009, 63.
33. BGH NJW 2011, 3085.
34. BGH NJW 2017, 3438.
35. BGH ZfBR 2006, 140.
36. HMKo 2-19-109224.
37. HMKo 2-22-3678.
38. OLG München NJOZ 2018, 1616.
39. Rb. 's Hertogenbosch 11.01.2006. Computerrrecht 2006, 72.
40. RKTko 2-10-12908.
41. RKTko 2-13-6457.
42. RKTko 2-16-15722.
43. RKTko 2-17-280.
44. RKTko 2-18-109972.
45. RKTko 2-18-13432.
46. RKTko 2-20-6269.
47. RKTko 2-20-9750.
48. RKTko 2-21-7681.
49. RKTko 3-2-1-129-05.
50. RKTko 3-2-1-136-05.
51. RKTko 3-2-1-145-14.
52. RKTko 3-2-1-154-12.
53. RKTko 3-2-1-156-11.
54. RKTko 3-2-1-180-12.
55. RKTko 3-2-1-24-10.
56. RKTko 3-2-1-29-06.
57. RKTko 3-2-1-29-17.
58. RKTko 3-2-1-34-13.
59. RKTko 3-2-1-51-11.
60. RKTko 3-2-1-64-11.
61. RKTko 3-2-1-82-06.
62. RKTko 3-2-1-85-13.
63. RKTko 3-2-1-90-12.
64. RKTko 3-2-1-97-07.
65. TlnRnKo 2-14-52954.
66. TlnRnKo 2-17-19441.

67. TlnRnKo 2-17-280.
68. TlnRnKo 2-20-11097.
69. TlnRnKo 2-20-19290.
70. TrtRnKo 2-16-14260.
71. TrtRnKo 2-16-18196.
72. TrtRnKo 2-19-16452.
73. TrtRnKo 2-19-17384.
74. TrtRnKo 2-19-1764.
75. TrtRnKo 2-20-14557.
76. TrtRnKo 2-20-9750.
77. TrtRnKo 2-21-7681.