

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Sotsiaalteaduskond

Õiguse instituut

Marit Piliste

**VÕLAÕIGUSSEADUSEST TULENEV MÜÜJA VASTUTUS JA
SELLE PIIRID MÜÜGILEPINGU ALUSEL MÜÜDUD ASJA
LEPINGUTINGIMUSTELE MITTEVASTAVUSE KORRAL**

Magistritöö

Juhendaja: Olavi Jänes, LL.M.

Tallinn 2016

Deklareerin, et käesolev magistritöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli magistrikraadi taotlemiseks ja selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi.

Üliõpilane Marit Piliste
“ “ 2016

Töö vastab kehtivatele nõuetele

Juhendaja Olavi Jänes, LL.M.
“ “ 2016

Kaitsmisele lubatud “ “ 2016

Õiguse instituudi magistritööde kaitsmiskomisjoni esimees

Sisukord

LÜHENDID	3
SISSEJUHATUS	4
1. LEPINGUEELSEL LÄBIRÄÄKIMISEL ESITATUD TEABE MUUTUMINE MÜÜGILEPINGU TINGIMUSEKS	9
1.1. MÜÜJA KOHUSTUSED LEPINGUEELSE TEABE ESITAMISEL.....	15
1.1.1. Müüja kohustus esitada tõeseid andmeid ning teavitada ostjat teda huvitada võivast teabest.....	20
1.1.2. Müüja kohustus lepingueelse teabe andmisele tarbijalemüügil	23
1.1.3. Lepingueelse teabe muutumine müügilepingu tingimuseks, mille tegelikkusele mittevastavusega kaasneb müüja vastutus.....	29
2. MÜÜGILEPINGUST TULENEVAD KOHUSTUSED NING NENDE RIKKUMINE MÜÜJA VASTUTUSE ALUSENA	34
2.1. MÜÜGILEPINGU ALUSEL OSTETUD ASJA VASTAVUS LEPINGUTINGIMUSTELE.....	37
2.1.1. Kokkulepitud omaduste olemasolu ning asja sobivus tavaliseks või kokkulepitud eriliseks otstarbeks.....	38
2.1.2. Asja liigile omase kvaliteedi olemasolu tarbijalemüügil.....	41
2.1.3. Lepingutingimustele mittevastavuse hindamise eripära kasutatud asjade puhul	45
3. MÜÜJA VASTUTUSEST ASJA LEPINGUTINGIMUSTELE MITTEVASTAVUSE EEST TULENEVA NÕUDEÕIGUSE REALISEERIMINE JA TAGAJÄRJED	49
3.1. MÜÜJA VASTUTUST PIIRAVAD VÕI VÄLISTAVAD ASJAOLUD.....	50
3.1.1. Müüja vastutuse ajaline piir tarbijalemüügil	53
3.1.2. Ostjale asja teatud puudustest teadmise omistamine	57
3.1.3. Asja lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt teatamata jätmine	62
3.2. MÜÜJAPPOOLNE MÜÜGILEPINGU OLULINE RIKKUMINE	69
3.2.1. Asja parandamise või asendamise ebaõnnestumine	74
KOKKUVÕTE	79
SUMMARY	84
KASUTATUD ALLIKAD	86

Lühendid

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
CISG	United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods
EKo	Euroopa Kohtu otsus
EL	Euroopa Liit
EÜ	Euroopa Ühendus
HMKo	Harju Maakohtu otsus
RKHKo	Riigikohtu halduskolleegiumi otsus
RKTK	Riigikohtu tsiviilkolleegium
RKTKo	Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus
TKS	Tarbijakaitseadus
TlnRnKm	Tallinna Ringkonnakohtu määrus
TlnRnKo	Tallinna Ringkonnakohtu otsus
TMKo	Tartu Maakohtu otsus
TrtRnKo	Tartu Ringkonnakohtu otsus
TsÜS	Tsiviilseadustiku üldosa seadus
VMKo	Viru Maakohtu otsus
VÕS	Võlaõigusseadus

Sissejuhatus

Igapäevases elus on kõige levinumaks lepinguliigiks müügileping¹. Mõistlike otsuste ja tehingute tegemiseks on vajalik, et mõlemal lepingupoolel on piisavalt tõest ja asjakohast teavet. Kaasaegse ühiskonna olemus, mida iseloomustab toodete ja teenuste spetsiifilisus, tingib lepingupoolte ebavõrdse ligipääsu teabele. Taoline ebavõrdsus annab ühele poolele ehk müüjale eelise, mis hävitab lepingulistele suhetele vajaliku tasakaalu.² Ebaõigest või puudulikust teabest lähtuvalt antud nõusoleku kaudu ei ole aga võimalik viia ellu kommutatiivse õigluse ideed ühiskonnas³. Ostja sõltumine üha rohkem müüjast kui teadlikumast poolest on kaasa toonud suurema tähelepanu pööramise informeerimiskohustuse vajalikkusele tsiviilõiguses. Lepinguvabaduse põhimõtte ees prevaleerib aina enam kohustus käituda üksteisega heas usus.⁴ Heas usus käitumist eeldatakse ka lepingueelsel läbirääkimisel⁵. Pärast lepingu sõlmimist on müüja olulisemaks kohustuseks anda ostjale üle lepingutingimustele vastav asi. Juhtudeks, kui asi ei vasta lepingutingimustele ehk lepingut ei täideta nõuetekohaselt, on ette nähtud müüja vastutus ning ostja võimalus kasutada õiguskaitsevahendeid. Ostjal lasuvad samuti omad kohustused, mille täitmata jätmine võib kaasa tuua müüja vastutusest vabanemise. Näiteks on taolisteks kohustusteks asja lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt teavitamine ning majandus- või kutsetegevuse raames ostetud asja viivitamata üle vaatamine või üle vaadata laskmine ja lepingutingimustele mittevastavuse piisavalt täpne kirjeldamine⁶.

Arvestades, et ostu-müügitehingud on igapäevase elu lahutamatu osa ning harvad ei ole olukorrad, kui ostetud asi ei vasta lepingutingimustele, on arusaadav ja üheselt mõistetav müüja vastutuse regulatsioon õiguskindluse seisukohalt oluline nii müüja kui ka ostja jaoks. Eesti lepinguõiguse, sealhulgas müüja vastutusega seonduva regulatsiooni, üheks peamiseks allikaks on olnud Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta (edaspidi CISG)⁷. CISG-i on õiguskirjanduses palju kritiseeritud, heites

¹ Tarbijakaitseamet. Abimaterjal tarbijalepingute kohta võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseaduse alusel, 2010. www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/veebihaldus/artikkel/files/abimaterjal_tarbijalepingute_kohta_taiend.pdf (24.04.2016), lk 10.

² Parrest, I. Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. Mõningatest üksikprobleemidest. *Juridica* 2001, V, lk 321.

³ Varul, P. *et al.* Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, Juura 2006, § 14, komm. 4.2.2., lk 59.

⁴ Musy, A. M. Disclosure of Information in the Pre-Contractual Bargaining. *A Comparative Analysis*, 1995. www.jus.unitn.it/cardozo/review/contract/Musy-1995/musy1.htm (24.04.2016).

⁵ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14, komm. 4.1., lk 58–59.

⁶ VÕS RT I, 11.03.2016, 2, § 219 lg 1, § 220 lg-d 1–2.

⁷ Kull, I. Reform of Contract Law in Estonia: Influences of Harmonisation of European Private Law. *Juridica International* 2008, XIV, lk 128.

konventsioonile ette sisemisi vastuolusi ning sätete sõnastust viisil, mis võimaldab kohtutel teha väga erinevaid lahendeid⁸. CISG-i normidele analoogselt on sõnastatud aga ka mitmed võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) sätted, mistõttu on mõneti ootuspärane, et ka Eesti õiguspraktikas on tõusetunud probleemid müüja vastutuse aluste ja ulatuse määramisega ehk vastavate VÕS-i sätete tõlgendamisega. Näiteks ei eksisteeri ühtset seisukohta küsimusele, kas tarbijalemüügil nendel juhtudel, kui müüja parandab puuduse või asendab puudusega asja uue asjaga, algab müüja vastutuse tähtaja kulg uuesti konkreetse puuduse suhtes ning asendamisel kogu asja suhtes või mitte. Samuti ei anna VÕS konkreetset vastust, kas näiteks asendamise ebaõnnestumiseks, kui üheks lepingust taganemise aluseks, võib lugeda ka seda, et asendatud asjal ilmneb uus esialgse puudusega mitteseotud puudus. Erinevad tõlgendamisvõimalused on kaasa toonud olukorra, kus sarnaste kaasuste korral ühel juhul omistatakse müüjale vastutus ning teisel juhul mitte. Seeläbi tekitatakse aga nii ostjate vaheline kui ka müüjate vaheline ebavõrdne olukord. Võttes arvesse, et näiteks tarbijavaidlused ei jõua sageli menetluse keerukuse tõttu kohtusse, ei ole tekkinud ka piisavat kohtupraktikat, mis aitaks küsimustes selgusele jõuda. Näiteks leidis 2012. aastal vaid 12 % Eesti tarbijatest, et vaidluse lahendamine kauplejaga kohtu kaudu on lihtne, mistõttu ei ole eeldatavasti ka lähiajal mahuka kohtupraktika kujunemist loota⁹. Seega praktikas tõusetunud probleemid ning ka viimase aja müüja vastutust üha enam laiendavad seisukohad Riigikohtult¹⁰ seoses kinnisasjade müügiga näitavad, et teema on aktuaalne, kuid veel üsna problemaatiline ning vajaks põhjalikumat analüüsimist. Eespool kirjeldatud praktikas esinevatest probleemidest lähtuvalt on valitud ka antud magistritöö teema.

Käesoleva magistritöö eesmärk on tuginedes kujunenud rakenduspraktikale selgitada VÕS-ist tuleneva müüja vastutuse tekke aluseid ning vastutuse ulatust ehk vastutust piiravaid ja välistavaid tingimusi juhtudel, kui müügilepingu alusel ostetud asi ei vasta lepingutingimustele. Müüja vastutust käsitlev regulatsioon on Eesti õiguses üsna üldsõnaline ning sisaldab mitmeid määratlemata õigusmõisteid, mistõttu on seadusandja selle sisustamise ning müüja vastutuse ulatuse määratlemise ja tõlgendamise jätnud suuresti kohtute kanda. Magistritöös analüüsitaksegi, kuidas müüja vastutust reguleerivaid norme on kohtupraktikas kohaldatud ehk kas Eesti õigussüsteemis lähtutakse müüjale vastutust omistades pigem müüja või ostja huvide kaitsest, see tähendab, kas kogu risk omistatakse müüjale või jääb vähemalt osa sellest ka ostja

⁸ Kee, C., Muñoz, E. In Defence of the CISG. Deakin Law Review 2009, 14 (1), lk 110–111.

⁹ Euroopa Komisjon. Tarbijaturu tulemustabel. Panna turg tarbijate heaks tööle, 2013. ec.europa.eu/consumers/archi ve/consumer_research/editions/docs/9th_edition_scoreboard_et.pdf (24.04.2016), lk 59.

¹⁰ Näiteks RKTk 27.05.2015 otsus nr 3-2-1-43-15.

kanda. Arvestades, et müüja vastutust käsitlevate sätete rakendamine on nende üldsõnalisusest tingituna osutunud praktikas problemaatiliseks, aitab magistritöös selgunu kaasa regulatsiooni ühetaolisele mõtestamisele. Vajadusel tuuakse töös välja ka ettepanekud VÕS-i regulatsiooni muutmiseks ja täpsustamiseks. Magistritöös püstitatakse järgnev hüpotees: müügilepingu alusel müüdud asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostjal müüja vastutuse kohaldamiseks tekkida võimalus ja vajadus tugineda lepingueelsete kohustuste rikkumisele ning Eesti õigus sisustab müüja vastutuse sätteid ostja huvide kaitsest lähtuvalt ehk omistab kogu riski müüjale.

Magistritöös käsitletakse müüja vastutuse seisukohalt olulisemaid, kuid ka probleemsemaid sätteid nii tarbijalemüügi kui mittetarbijalemüügi kontekstis. Tarbijalemüük on VÕS-i kohaselt asja müük müügilepingu alusel, mille puhul majandus- või kutsetegevuses tegutsev müüja müüb tarbijale vallasasja¹¹. Tarbijaks on füüsiline isik, kes teeb tehingu, mis ei seonu tema iseseisva majandus- või kutsetegevusega¹². Tingituna magistritöö piiratud mahust ei käsitleta töös sidevahendi abil sõlmitud lepinguid ega väljaspool ärruume sõlmitud lepinguid. Samuti jäetakse töös vaatluse alt kõrvale müüja vastutus müügilepingu täitmata jätmisel ning täitmisega viivitamisel. Asja mittevastavust lepingutingimustele, kui ühte müüjapoolset müügilepingu rikkumise alaliiki, on oluline eristada teistest müügilepingu rikkumise alaliikidest, kuna taoliste juhtude jaoks, kui asi ei vasta lepingutingimustele, näeb VÕS ette eriregulatsiooni¹³.

Tulenevalt magistritöö eesmärgist on valitud peamiseks meetodiks ehk allikate uurimiseks ja tõlgendamiseks erialase kirjanduse ja dokumentatsiooni analüüs ehk kvalitatiivne analüüs. Magistritöö näol on tegemist empiirilise uurimisega, kuid töös kasutatakse ka võrdlevat ja analüütilist uurimismeetodit. See tähendab, et VÕS-i sätete sisu ning eesmärgi selgitamiseks võrreldakse neid VÕS-i koostamise aluseks olnud allikate vastavate sätetega¹⁴. Võrdlusmaterjalina kasutatakse muu hulgas Saksa tsiviilseadustikku (*Bürgerliches Gesetzbuch*, edaspidi BGB), Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ning teisi valdkonda reguleerivaid Euroopa Liidu (edaspidi EL) õigusakte, samuti muid VÕS-i koostamise aluseks olnud materjale. Tarbijalemüügil on üheks olulisemaks Eesti lepinguõigust mõjutanud allikaks olnud Euroopa Parlamendi ja Nõukogu

¹¹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2, § 208 lg 4.

¹² *Ibid*, § 1 lg 5.

¹³ Varul, P. *et al.* Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, Juura 2007, sissejuhatus §-de 217–228 juurde, komm. 2., lk 31.

¹⁴ Varul, P. The Creation of New Estonian Private Law. *European Review of Private Law* 2008, 16 (1), lk 95.

25.05.1999 direktiiv 1999/44/EÜ, tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta¹⁵ (edaspidi tarbijalemüügi direktiiv)¹⁶. Lisaks võrreldakse VÕS-i tarbijalemüügi regulatsiooni Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 25.10.2011 direktiiviga tarbija õiguste kohta (2011/83/EL)¹⁷ (edaspidi tarbija õiguste direktiiv). Abistavaks materjaliks on seejuures teosed ja artiklid, mis aitavad selgitada direktiivides sätestatud, õigusaktide kommenteeritud väljaanded, seletuskirjad ning muud dokumendid, analüüsid, artiklid ja teosed, mis asjaomaseid küsimusi käsitlevad. Töös tuginetakse ka Eesti kohtute ja EL-i liikmesriikide kohtute ning EL-i kohtu lahenditele ning tarbijakaebuste komisjoni (alates 1. märtsist 2016 tarbijavaidluste komisjon) otsustele. Asjaomaste VÕS-i sätete rakendamispraktika analüüs võimaldab anda vastuse küsimusele, kas Eesti kohtud (sealhulgas kohtuvälised vaidluste lahendamise organid) lähtuvad müüja vastutuse ulatust määratledes pigem ostja või müüja huvide kaitsest ehk kas kogu risk omistatakse müüjale või mitte ning kuidas seostatakse lepingueelse läbirääkimisel esitatud teavet hiljem sõlmitava müügilepingu tingimustega. Samuti võimaldab kohtupraktika analüüs anda kehtivale regulatsioonile kriitilise hinnangu ning võrrelda Eestile omaseid lähenemisi samasisulisi sätteid kehtestanud riikide rakenduspraktikaga. Võttes arvesse, et Eesti lepinguõiguse väljatöötamisel on eeskujuna võetud muu hulgas näiteks Saksa, Austria ja Hollandi lepinguõigusest¹⁸, siis kasutatakse töös võrdlusmaterjalina ka nende riikide kohtupraktikat.

Magistritöö on jaotatud kolmeks peatükiks. Töö esimeses peatükis keskendutakse lepingueelsele teavitamiskohustusele ning selle rikkumisele müüja vastutuse alusena. Täpsemalt analüüsitakse, millal muutub lepingueelse läbirääkimisel esitatud teave müügilepingu tingimuseks ning millal mitte. Selle väljaselgitamine on vajalik, kuna asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostjal tekkida võimalus ja vajadus tugineda lepingueelsete kohustuste rikkumisele. Mõistmaks paremini lepingueelse teavitamiskohustuse olemust ning selle seost müüja lepingueelse ja lepingujärgse vastutusega, käsitletakse lühidalt müüja vastutuse tekkimist ka juhtudel, kui läbirääkimisel lepingu sõlmimiseni lõppkokkuvõttes ei jõuta. Teises peatükis analüüsitakse, millal asi ei vasta lepingutingimustele ning arvestades kasutatud asjadega tehtavate tehingute rohkust, tuuakse välja peamised lepingutingimustele mittevastavuse hindamise eripärad

¹⁵ OJ L 171, 07.07.1999.

¹⁶ Kalamees, P. Hierarchy of Buyer's Remedies in Case of Lack of Conformity of the Goods. *Juridica International* 2011, XVIII, lk 63.

¹⁷ Directive 2011/83/EU of the European Parliament and of the Council of 25 October 2011 on consumer rights, amending Council Directive 93/13/EEC and Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council and repealing Council Directive 85/577/EEC and Directive 97/7/EC of the European Parliament and of the Council Text with EEA relevance, OJ L 304, 22.11.2011.

¹⁸ Varul (2008), *supra* note 14, lk 95.

kasutatud asjade puhul. Kolmandas peatükis käsitletakse müüja vastutusest asja lepingutingimustele mittevastavuse eest tulenevat nõudeõiguse realiseerimist ja tagajärgi. See tähendab, et selgitatakse müüja vastutust piiravate ja välistavate asjaolude sisustamist praktikas ning analüüsitakse, mida võib mõista VÕS-i kontekstis parandamise või asendamise ebaõnnestumisena kui ühe lepingust taganemise alusena.

Kuigi varasemalt on uuritud mõningaid müüja vastutusega seonduvaid aspekte (näiteks A. Värvi ja P. Kalamees on artiklis „Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest” käsitlenud võlgniku vastutust kui kahju hüvitamise nõude eeldust¹⁹), ei ole eespool nimetatud probleeme veel põhjalikult analüüsitud. Siinkohal võib märkida, et müüja vastutusega seonduvalt omab olulist rolli ka ajas muutuv kohtupraktika.

¹⁹ Värvi, A., Kalamees, P. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest. *Juridica* 2009, VII, lk 411–419.

1. Lepingueelsel läbirääkimisel esitatud teabe muutumine müügilepingu tingimuseks

Lepingu sõlmimine on tahteline tegevus ning eeldab kokkuleppe saavutamist poolte vahel. Lihtsamad lepingud nagu näiteks igapäevased ostu-müügilepingud sõlmitakse enamasti ilma läbirääkimisteta ehk üksnes pakkumuse ja nõustumuse kaudu. Keerukamate lepingute korral ei ole harvad juhused, kui poolte tahe formeerub alles lepingueelsel läbirääkimisel, mistõttu omab taolisel juhul lepingueelne läbirääkimine olulist õiguslikku tähendust.²⁰ Tulenevalt üldlevinud arusaamast, et lepinguvabaduse põhimõte kohaldub ka lepingueelsele staadiumile, võivad lepingueelsed läbirääkimised lõppeda nii lepingu sõlmimisega kui ka lepinguliste kohustuste mittetekkimisega²¹. Sellest lähtuvalt on erinevad vastutuse alused ning õiguslikud tagajärjed juhtudel, kui rikutakse mõnda lepingueelsele suhtele õigusaktidest tulenevat kohustust.

Lepingueelsete kohustuste regulatsioon jõudis Eesti objektiivsesse õigusesse VÕS-i jõustumisega 1. juulil 2002²². VÕS-i § 14 lõikest 3 nähtub lepinguvabaduse põhimõtte tunnustamine ka lepingu sõlmimisele eelnevas protsessis ehk lepingueelsel läbirääkimisel, kuna sätte kohaselt nendel juhtudel, kui pooled kokkulepet ei saavuta, ei kaasne läbirääkimistega õiguslikke tagajärgi²³. Vaatamata asjaolule, et kohaldub lepinguvabaduse põhimõte, on pooltel lähtuvalt hea usu põhimõttest kohustus käituda üksteise suhtes ausalt ja õiglaselt ning selle kohustuse rikkumise eest on ette nähtud vastutus. Vastutus lepingueelsest läbirääkimisest tekib, kui rikutakse üldist kaitsekohustust, teavitamiskohustust, konfidentsiaalsuskohustust või keeldu pidada läbirääkimisi ilma tahteta sõlmida lepingut või läbirääkimisi pahauskselt katkestada.²⁴

Juhtudel, kui lepingu sõlmimisele eelneb pikk ja kulukas läbirääkimiste etapp, võib üks pooltest juba lepingueelse läbirääkimise ajal olulist kahju kanda²⁵. Kahju võib seisneda läbirääkimiste pidamistele tehtavates kulutustes nagu näiteks ajakulus, sõidukulus, lepinguprojekti koostamise

²⁰ Kull, I. Sissejuhatus probleemi: lepingueelne vastutus (*culpa in contrahendo*). *Juridica* 1994, IX, lk 214–215.

²¹ Schwartz, A., Scott, R. E. *Precontractual Liability and Preliminary Agreements*, 2007. digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1300&context=fss_papers (24.04.2016).

²² Lahe, J. Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev tsiviilõiguslik vastutus. *Juridica* 2004, X, lk 681.

²³ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²⁴ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14, komm. 4.1., lk 58–59.

²⁵ Nõmper, A. Probleemi edasiarendus: *culpa in contrahendo* ja eelleping. *Juridica* 1999, I, lk 22–26.

kuludes ning kuludes juristidele²⁶. Lepingueelse vastutuse instituudi kujunemisele eelnevalt üritati selle puudumisest tekkinud lünka täita viisil, et kohustuste rikkumist läbirääkimisel käsitleti kui hilisema lepingu rikkumist²⁷. Kuna oli ilmne, et selle käsitluse rakendamine ei ole võimalik olukorras, kus lepingu sõlmimiseni ei jõuta, arendati õiguslõnga täitmiseks Saksamaal välja lepingueelse vastutuse doktriin – *culpa in contrahendo*, mida kas otseselt või kaudselt tunnustatakse nii Kontinentaal-Euroopa kui ka Anglo-Ameerika õigussüsteemides²⁸. Lepingueelne vastutus kujunes iseseisvaks õigusinstituudiks tänu kohtupraktikale ning kohtunikuõigusele, kuid leidis hiljem oma koha ka Saksa tsiviilseadustikus²⁹. Kuigi Saksa õigusteooria kohaselt asetseb *culpa in contrahendo* lepingulise ja lepinguvälise suhte vahepeal, loetakse siiski Saksa tsiviilõiguses *culpa in contrahendo* järgne vastutus paiknevaks lepingu rikkumisel kohaldamisele kuuluvatel sätetel³⁰. Seega on Saksa kohtunikuõigus loonud instituudi, mille alusel on kahjustatud poolel võimalik kahju põhjustanud poole vastu esitada hüvitusnõudeid lepinguõigusele tuginedes, kuigi lepingut kui sellist tegelikkuses ei eksisteeri³¹. Olemuslikult tähendab *culpa in contrahendo* doktriin, et lepingueelse läbirääkimise pooltel tuleb arvestada üksteise õiguste ja õigushüvedega ehk käituda üksteise suhtes heas usus ning kohustust rikkunud poolel tekib kahju hüvitamise kohustus³². Võttes arvesse, et *culpa in contrahendo* korral on vastutuse aluseks teise poole usalduse petmine, võivad usaldussuhte subjektideks olla vaid isikud, kes omavad tahet teha tehingut. Teisisõnu, kui isik ei oma tehingu tegemise eesmärki, vaid läheb kauplusesse üksnes vihma eest varju ning seal juhtub õnnetus (näiteks isikule kukub peale töötaja lohakalt paigaldatud kaup), siis ei järgneks vastutust *culpa in contrahendo* põhimõtte alusel.³³

Saksamaale iseloomulik *culpa in contrahendo* doktriin ei ole siiski omane kõikidele õigussüsteemidele. Näiteks Prantsuse õigussüsteemile on olnud erinevalt Saksamaast pigem iseloomulik deliktilise vastutuse normide kohaldamine.³⁴ Põhjamaade lepinguõiguse allikate kohaselt tuleb hea usu põhimõttest lähtuda nii lepingueelses faasis, lepingu tõlgendamisel kui ka

²⁶ Lahe (2004), *supra* note 22, lk 681.

²⁷ Nõmper (1999), *supra* note 25, lk 22–26.

²⁸ Kull (1994), *supra* note 20, lk 214–215; Nõmper (1999), *supra* note 25, lk 22–26.

²⁹ Lahe (2004), *supra* note 22, lk 681.

³⁰ Nõmper (1999), *supra* note 25, lk 22–26.

³¹ Tampuu, T. Sissejuhatus lepinguvälise võlasuhte õigusesse: üldprobleemid, tasu avaliku lubamise ning asja ettenäitamise õigus. *Juridica* 2002, IV, lk 231.

³² Kiršiene, J., Leonova, N. Qualification of Pre-Contractual Liability and the Value of Lost Opportunity as a form of Losses, 2009. www.mruni.eu/upload/iblock/46b/9_kirsiene.pdf (24.04.2016), lk 226–227.

³³ Nõmper (1999), *supra* note 25, lk 22–26.

³⁴ Kull (1994), *supra* note 20, lk 214–215.

lepingu täitmisel ja oma kohustuse rikkumise heastamisel³⁵. Tarbijate õigusi käsitlevad EL-i õigusaktid näiteks ei kehtesta üldist kohustust käituda heas usus. Hea usu ning ausa kaubanduse põhimõte on sätestatud Euroopa lepinguõiguse ühise tugiraamistiku kavandis (*Draft Common Frame of Reference*).³⁶ Õigussüsteemides, kus konkreetselt lepingueelset vastutust käsitlevaid norme ei eksisteeri, kohaldatakse üldjuhul üldnorme, mis kohustavad pooli arvestama hea usu põhimõttega ja heade kommetega³⁷. Seadusest tuleneva vastutuse suurust lepingueelsel läbirääkimisel võib mõjutada näiteks läbirääkimiste pikkus ning ühe poole teadmise teise poole tehtud kulutustest³⁸.

Küsimused, mis puudutavad lepingueelsete kohustuste rikkumisest tulenevat vastutust olukorras, kus lepingu sõlmimiseni ei jõuta, on arutelu tekitanud ka Eestis, kuna VÕS³⁹ ei anna otsest vastust, kas taolistel juhtudel kuulub kohaldamisele kohustuse rikkumise üldregulatsioon või deliktiõigus. VÕS-i kommentaaridest võib järeldada, et seadusandja on teadlikult soovinud jätta lepingueelse vastutuse põhiolemuse ning sisu kohtupraktika määrata⁴⁰. Samas võib sõltuda sellest, kas nõue kvalifitseeritakse lepinguliseks või lepinguväliseks nõudeks, nõude rahuldamise ulatus. Näiteks on isiku õigused lepingu järgi üldreeglina suuremas ulatuses kaitstud, kuna võimalik on muu hulgas ka saamata jäänud tulu hüvitamine.⁴¹ Arvamused selles osas, kas lepingueelne vastutus on pigem tõlgendatav kui lepinguline või lepinguväline vastutus, jagunevad kaheks. Lepingulise vastutuse kohaldamise üheks põhjuseks peetakse asjaolu, et lähtuvalt VÕS-i §-st 14 tekivad läbirääkimiste alustamisega poolte vahel spetsiifilised kohustused, see tähendab, et seaduse alusel tekib VÕS-i §-s 14 nimetatud vastastikke kohustusi sisaldav võlasuhe⁴². Võlasuhte tekkimisest tingituna ei saa aga deliktilist vastutust reguleerivaid sätteid täies mahus kohaldada ehk kohalduvad VÕS-i esimese osa viiendas peatükis (alates VÕS-i §-st 100) nimetatud õiguskaitsevahendid⁴³. Teisisõnu, VÕS-i § 3 punkti 6 kohase võlasuhte tekkimise tõttu välistatakse deliktiline vastutus *culpa in contrahendo* puhul. Ühtlasi nähtub siinkohal, et võlasuhte tekkimine seatakse sõltuvusse kohustuse olemasoluga.⁴⁴

³⁵ Lilleholt, K. Application of General Principles in Private Law in the Nordic Countries. *Juridica International* 2013, XX, lk 19.

³⁶ Kingisepp, M., Värvi, A. The Notion of Consumer in EU Consumer Acquis and the Consumer Rights Directive – a Significant Change of Paradigm? *Juridica International* 2011, XVIII, lk 53.

³⁷ Kull (1994), *supra* note 20, lk 214–215.

³⁸ Cartwright, J. Choice is Good. Really? *European Review of Contract Law* 2011, 7 (2), lk 340.

³⁹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁴⁰ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14, komm. 1., lk 58.

⁴¹ RKTKo 3-2-1-123-05, p 24.

⁴² Kull, I. *et al.* Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn, Juura 2004, lk 80.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*

Deliktilise vastutuse kohaldamise võimatuse ümberlukkamiseks on õiguskirjanduses kasutatud argumenti, et kohustused ei tekita alati võlasuhet. Aktsepteerides väidet, et lepingueelse läbirääkimise alustamisest tulenevad kohustused on võlasuhte tekkimise aluseks, jääb ebaselgeks, miks ei teki ka paljudel muudel juhtudel, kui isikutel on üksteise ees kohustusi, võlasuhet.⁴⁵ Näiteks ei teki kinnistu omanikul võlasuhet iga tema kinnistul viibiva isikuga, kuigi omanikul lasub kohustus hoolitseda, et tema kinnistul õigustatult viibiv isik kahjustada ei saaks⁴⁶. Lisaks ei ole peetud piisavalt põhjendatuks üldkehtiva reegli, mille kohaselt olukordades, kus poolte vahel leping puudub, saab kohustuste rikkumisega kaasnev vastutus olla üksnes lepinguväline, eiramist⁴⁷.

Magistritöö autor nõustub siinkohal seisukohaga, et VÕS võimaldab lepingueelse vastutuse põhiolemust mõtestada nii lepingulise kui ka lepinguvälise vastutusena ning kohaldada lepingueelsele vastutusele põhimõtteliselt nii kohustuste üldregulatsiooni kui ka lepinguväliseid suhteid reguleerivaid sätteid. Kuigi hinnangu andmisel lepingueelse vastutuse olemusele tuleb lähtuvalt eespool kirjutatust arvestada, et tegemist on nii deliktilisest kui ka lepingulisest vastutusest eraldiseisva ning eripäraseid tunnuseid omava vastutuse liigiga, võib käesoleva töö autori arvates pigem toetada seisukohta, et olemuselt on tegemist siiski lepingulise vastutusega ehk VÕS-i §-st 14 tulenevate kohustuste rikkumist tuleks käsitleda võlasuhtest tuleneva kohustuse rikkumisena VÕS-i § 100 tähenduses, mitte õigusvastase kahju tekitamisena VÕS-i § 1045 tähenduses. Taolisele seisukohale on jõudnud ka näiteks I. Parrest oma 2005. aasta magistritöös⁴⁸. Käsitledes lepingueelset vastutust deliktilise vastutusena tekib mõneti vastuolu VÕS-i ülesehitusega, sest lepingueelseid läbirääkimisi käsitlevad sätted ei ole paigutatud mitte lepinguväliste kohustuste ossa, vaid lepingu peatüki üldsätetesse⁴⁹. Asjaoluga, et lepingueelsete kohustuste paigutus seaduses võib viidata seadusandja eesmärgile seostada lepingueelne vastutus eelkõige lepingulise võlasuhtega, on nõustunud ka näiteks VÕS-i kommentaaride autorid⁵⁰. Ühtlasi nõustub magistritöö autor I. Parrest arvamusega, et lepingueelsete kohustuste rikkumise käsitlemist võlasuhtest tuleneva kohustuse rikkumisena VÕS-i § 100 tähenduses võimaldab muu hulgas VÕS-i § 2 lõige 2, mille kohaselt võib võlasuhe piirduda ka poolte kohustusega teatud

⁴⁵ Lahe (2004), *supra* note 22, lk 683–685.

⁴⁶ *Ibid.*, lk 684.

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ Parrest, I. Lepingueelne teatamiskohustus. Lepingueelse teatamiskohustuse funktsioonid, piiritlemise probleemid ja rikkumise tagajärjed, magistritöö, Tartu Ülikooli õigusteaduskond 2005. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/960/indparrest.pdf;jsessionid=3BF3546CD804FD92D49A8BAAFDA80A3C?sequence=5 (24.04.2016), lk 95–96.

⁴⁹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁵⁰ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14, komm. 1., lk 58.

viisil arvestada teise võlasuhte poole õiguste ja huvidega ehk võlasuhe ei pea olema alati seotud soorituskohustusega⁵¹. Arvestades, et Saksa õiguses kohaldatakse lepinguelse vastutuse puhul lepingurikkumisele kehtestatud sätteid, võib siinkohal välja tuua, et VÕS-i § 2 lõikele 2 analoogne regulatsioon tuleneb ka BGB § 311 lõikest 2 ning § 241 lõikest 2, millest lähtuvalt võib võlasuhe piirduda ka üksnes sellega, et kohustab ühte poolt teise poole õigusi ning õiguslikke huve arvestama⁵². Kohustuse rikkumise üldregulatsiooni kohaldamine lepinguelsele vastutusele viitab asjaolule, et Eesti õiguses ei ole vastutus lepinguelsele kohustuse rikkumise eest käsitletav süülise vastutusena. Samas leitakse, et nii VÕS-i §-s 103 sätestatu kui ka näiteks VÕS-is sisalduvad kahju hüvitamise sätted leevendavad mõnevõrra üsna jäika vastutuse regulatsiooni, sest võimaldavad iga üksikjuhu lahendamisel arvestada konkreetset olukorda iseloomustavate subjektiivsete asjaoludega.⁵³ Näiteks on lepingulise vastutuse korral vastutuse piiramise seisukohalt oluline VÕS-i § 127 lõikest 3 tulenev ettenähtavuse kriteerium⁵⁴. Asjaolu, et VÕS-i § 14 loob läbirääkimisi pidavate isikute vahel seadusest tuleneva võlasuhte, millest tekkivate kohustuste rikkumisel kuuluvad kohaldamisele VÕS-i esimese osa viiendas peatükis nimetatud õiguskaitsevahendid, on kinnitanud ka Riigikohus⁵⁵.

Ühtlasi ei saa siinkohal jätta arvesse võtmata lepinguväliste võlasuhete olemust ja regulatsiooni eesmärgi. Nimelt erinevalt lepingulisest vastutusest, mis on suunatud lepingupoolte huvide kaitsmisele lepingu täitmise osas, kaitseb deliktiõigus isiku huvi, et tema absoluutsed õigused ei saaks kahjustada⁵⁶. Absoluutsed õigused seonduvad näiteks tervisega, eluga ja omandiga, aga mitte puhtmajandusliku huviga⁵⁷. Autori arvates järeldub märgitust, et sellistel juhtudel, kui varalisele kahjule ei lisandu mõni VÕS-i §-s 1045 nimetatud absoluutse õigusega seonduv asjaolu, ei peaks varaline kahju olema hüvitatav lepinguvälise vastutuse raames, kuna üksnes isiku tehingute ettevalmistamise ning tehingute tegemisega seonduva majandusliku huvi kaitsmine ei ole õigusteooria kohaselt deliktiõiguse eesmärgiks. Seega ei tuleks VÕS-i § 14 lõigetes 1–4 sätestatud kohustusi käsitleda VÕS-i § 1045 lõike 1 punkti 7 tähenduses, vaid lepinguelseid kohustusi rikkudes oleks õigem rakendada analoogselt Saksa õigusele

⁵¹ Parrest (2005), *supra* note 48, lk 96.

⁵² Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik), 18.08.1896. BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738. www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html (24.04.2016).

⁵³ Parrest (2005), *supra* note 48, lk 99–100.

⁵⁴ RKTko 3-2-1-123-05, p 24.

⁵⁵ RKTko 3-2-1-84-14, p 22; RKTko 3-2-1-62-13, p 15.

⁵⁶ Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid, väitekiri, Tartu Ülikooli õigusteaduskond 2011. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/16786/urmas_volens_2.pdf?sequence=4&isAllowed=y (24.04.2016), lk 44.

⁵⁷ Kingisepp, M. Scope of Claim for Consequential Damage in Delict Law. *Juridica International* 2003, VIII, lk 210.

lepingurikkumisele kohaldatavaid sätteid. Lepingulise vastutuse kohaldamisele *culpa in contrahendo* korral võib tuge leida ka kohtupraktikast. Näiteks on Riigikohus 2005. aastal arutatud asjas samuti leidnud, et deliktiõiguse järgi ei ole kaitstud mitte vara tervikuna, vaid eelkõige on kaitstud konkreetset õigushüved, mistõttu puhtmajanduslikku kahju hüvitamist üldreeglina nõuda ei saa⁵⁸. Samale seisukohale on Riigikohus jõudnud ka ühes teises 2005. aastal lahendatud asjas⁵⁹. Ühtlasi nähtub 2015. aasta Riigikohtu otsusest, et kui üks pool peab läbirääkimisi või katkestab läbirääkimised pahauskselt ehk rikub VÕS-i § 14 lõikest 3 tulenevaid kohustusi, on kahjustatud lepingupoolel võimalus esitada kohustust rikkunud poole vastu kahju hüvitamise nõue VÕS-i § 115 lõike 1 alusel⁶⁰. VÕS-i § 115 ei kuulu aga rakendamisele lepinguväliselt õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamisel, sellisel juhul on nõude aluseks VÕS-i § 1043⁶¹. Seisukohta, et isik ei vastuta deliktiõiguse järgi üksnes puhtmajandusliku kahju tekitamise eest on Riigikohus väljendanud ka mitmes teises kohtuotsuses⁶². Samas tõdetakse, et tegemist ei ole siiski absoluutse põhimõttega ehk teatavad erandid võivad eksisteerida. Ühe erandina nimetatakse näiteks kahju põhjustamist käitumisega, mis rikub normi (VÕS § 1045 lg 1 p 7), mille eesmärgiks on kaitsta kahju kannatanut justnimelt puhtmajandusliku kahju tekitamise eest (VÕS § 1045 lg 3).⁶³

Juhtudel, kui jõutakse lepingu sõlmimiseni, on müüja vastutuse seisukohalt oluline, millal muutub lepingueelsel läbirääkimisel antud teave müügilepingu osaks. Teisisõnu, millist mõju omavad müüja lepingueelsed kohustused müügilepingust tulenevale vastutusele. Nimetatut analüüsitakse täpsemalt magistritöö alapeatükis 1.1.3. Arvestades magistritöö piiratud mahtu, keskendutakse käesolevas peatükis edaspidi lepingueelse läbirääkimise temaatika käsitlemisele lepingueelse teabe esitamise kohustuse aspektist lähtuvalt ning nende juhtumitega seonduvalt, kui jõutakse lepingu sõlmimiseni. Esmalt selgitatakse müüja lepingueelse teabe esitamise kohustust lepingueelse läbirääkimise protsessis ning seejärel analüüsitakse, millistel juhtudel muutub lepingueelsel läbirääkimisel esitatud teave müügilepingu tingimuseks. Teisisõnu selgitatakse, kuidas ostjal oleks võimalik eristada, kas asja lepingutingimustele mittevastavuse korral tuleks esitada müüjale nõue lepingueelseid läbirääkimisi reguleerivate sätete alusel või müügilepingu sätete järgi, mis näevad ette müüja vastutuse puudusega asja korral.

⁵⁸ RKTko 3-2-1-123-05, p 24.

⁵⁹ RKTko 3-2-1-64-05.

⁶⁰ RKTko 3-2-1-168-14, p 15.

⁶¹ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 115, komm. 3., lk 392.

⁶² Näiteks RKHKo 3-3-1-64-13, p 31; RKTko 3-2-1-36-15, p 25.

⁶³ Näiteks RKTko 3-2-1-36-15, p 25; RKTko 3-2-1-19-11, p 17.

1.1. Müüja kohustused lepingueelse teabe esitamisel

Analüüsimeks lepingueelse teavitamiskohustuse sisu ja rakenduspraktikat Eesti õiguses, on oluline esmalt selgitada müüja teavitamiskohustuse üldist olemust ning lepingueelse teabe esitamise nõude kehtestamise peamisi eesmärke.

Lepingueelse teabe esitamise kohustuse tähtsus on aegade jooksul oluliselt muutunud. Erinevalt tänapäevast ei tegelenud näiteks 19. sajandi tsiviilõigus lepingueelsete informatsiooniriskidega, kuna toona eeldati, et isikud omavad piisavalt teavet oma huvide kaitsmiseks.⁶⁴ Levis arusaam, et lepingueelsed läbirääkimised õiguslikke tagajärgi ei tekita ning nendega ei kaasne lepingu sõlmimise kohustust. Nimelt oldi seisukohal, et lepingueelse läbirääkimisega seonduvaid riske tuleb läbirääkimiste pooltel endal kanda ning sekkumine läbirääkimistesse tooks kaasa lepinguvabaduse rikkumise.⁶⁵ Kirjeldatud lähenemine hakkas muutuma 20. sajandi lõpul ja 21. sajandi algul, kui hea usu põhimõtte hakkas võimust võtma lepinguvabaduse põhimõtte ees ning aina olulisemaks peeti hea usu põhimõttele vastavat käitumist ka lepingueelsel läbirääkimisel⁶⁶. Teisisõnu, kui 19. sajandile oli iseloomulik liberaalse individualismi mudel, siis tulenevalt majanduslike ja ühiskondlike suhete pidevast arengust sellest üha enam kaugeneti ning lähtuvalt heauskse käitumise printsiibi laialdasemast rakendamisest on lepinguõigusele saanud omaseks pigem teavitamiskohustuse lai ulatus⁶⁷. Teavitamiskohustuse mahuga seonduvalt võib riikide lõikes täheldada erinevusi. Näiteks Saksamaal tuleb avalikustada kogu oluline teave, mida teine pool võiks heas usus oodata. Inglismaale seevastu on omane minimaalne teabe avaldamise kohustus.⁶⁸ Euroopa õiguskordades on teavitamiskohustuse kontseptsioonidele omanud olulist mõju ka lepinguõiguses laialdaselt tunnustatud lojaalsuse ja vastastikuse koostöö põhimõtte, mis on muutunud üldiselt aktsepteeritavaks käitumisstandardiks⁶⁹. Tänapäevase EL-i õigusest tuleneva ulatusliku teabe esitamise kohustuse rakendamine siseriiklikus õiguses on saanud tõsiseks väljakutseks riikidele, kelle tsiviilkoodekseid iseloomustab sätete üldsõnalisus⁷⁰.

⁶⁴ Parrest (2001), *supra* note 2, lk 321.

⁶⁵ Värk, R. Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel. *Juridica* 2009, VI, lk 389.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ Musy (1995), *supra* note 4.

⁶⁸ Käerdi, M. The Development of the Concept of Pre-contractual Duties in Estonian Law. *Juridica International* 2008, XIV, lk 214.

⁶⁹ Wilhelmsson, T. Good Faith and the Duty of Disclosure in Commercial Contracting – The Nordic Experience. *Good Faith in Contract: Concept and Context*. Brownsword, R. *et al.* (Toim.). Aldershot, Ashgate/Dartmouth 1999, lk 165–188, lk 187.

⁷⁰ Hesselink, M. W. The Consumer Rights Directive and the CFR: Two Worlds Apart? *European Review of Contract Law* 2009, 5 (3), lk 295.

Lepingueelse teabe esitamise kohustuse tähtsuse kasv on tingitud kaasaegse ühiskonna olemusest, mida iseloomustab toodete ning teenuste spetsiifilisus ja keerukus, mistõttu on paratamatu, et õigussubjektid ei ole enam piisavalt pädevad hindama ise kõikvõimalikke toote või teenusega seonduvaid riske ning ostja sõltub üha enam müüjast kui paremini informeeritud poolest⁷¹. Samas on ilmne, et ilma tõese ja piisava teabe olemasoluta ei ole võimalik kaalutletud otsuseid langetada⁷². Nüüdisaegsete sotsiaalsete suhete ning toodete standardiseerituse kontekstis püütakse tänapäeva õiguses määratleda tüüpolukorrad ning sätestada käitumisreeglid, mida oleks võimalik rakendada sarnaste asjaolude ilmnemisel⁷³. Pidevalt arenevas ühiskonnas käsitletakse teavitamiskohustust kui õiguslikku vahendit, mille abil on võimalik tagada teabe jõudmine isikuni, kes seda ei valda ning kelle jaoks on teabe hankimine raskendatud või millega leevendatakse teabe ebavõrdsest valdamisest tekkinud negatiivseid tagajärgi⁷⁴. Ostu-müügilepingu kontekstis võibki teavitamiskohustuse rakendamise peamiste eesmärkidena nimetada olemasoleva teabe õiglast jagamist müüja ja ostja vahel ning õiguskaitsevahendite olemasolu ja rakendamise võimaluse kindlustamist nendeks juhtudeks, kui teavitamiskohustust ei täideta või selle täitmine ei ole täielik⁷⁵. Samuti kehtib üldlevinud keeld anda ebaõiget informatsiooni. Ebaõige teabe andmist ei peeta õigustatuks ka siis, kui teabe andmise kohustus kui selline puudub.⁷⁶

Müüjapoolne teavitamiskohustus ei tähenda siiski seda, et ostja ise ei peaks oma huvide kaitsmiseks teavet hankima⁷⁷. Samuti ei eeldata, et müüja peaks ostjat teavitama kõigist asjaoludest, mida ostja võiks otsuse langetamiseks vajada⁷⁸. Eelkõige on müüjal kohustus teavet ilma küsimata anda siis, kui informatsiooni olulisus ostja jaoks on selgelt äratuntav. Taoline olukord eksisteerib näiteks juhul, kui teave on niivõrd oluline, et ilma selleta muutuks tehingu tegemise vajadus ja mõte kaheldavaks.⁷⁹ Ostja küsimisel on teabe andmine kohustuslik ning antav teave peab olema tõene⁸⁰. Edastamisele kuuluva teabe maht on sõltuvuses ostja

⁷¹ Parrest (2001), *supra* note 2, lk 321.

⁷² Kull, I., Parrest, I. Teavitamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. *Juridica* 2003, IV, lk 213.

⁷³ Häyhä, J. Liability for Information in Private Law. From Dissonance to Sense: Welfare State Expectations, Privatisation and Private Law. Wilhelmsson, T., Hurri, S. (Toim.). Aldershot, Ashgate/Dartmouth 1999, lk 301–348, lk 324 ja 342.

⁷⁴ Kull, Parrest (2003), *supra* note 72, lk 214.

⁷⁵ Zimmermann, R., Whittaker, S. (Eds.). *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge, Cambridge University Press 2000, lk 234–235.

⁷⁶ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14 lg 1, komm. 4.2.2., lk 59.

⁷⁷ Saare, K. *et al.* Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. *Juridica* 2007, X, lk 711–712.

⁷⁸ Kull, Parrest (2003), *supra* note 72, lk 216.

⁷⁹ Saare *et al.* (2007), *supra* note 77, lk 711.

⁸⁰ Kull, Parrest (2003), *supra* note 72, lk 216.

professionaalsusega. Nimelt lepingupool, kes omab ise piisavalt kogemusi või erialaseid teadmisi, ei saa jääda lootma väga põhjalikule nõustamisele.⁸¹ Kuigi teavitamiskohustusega seonduvalt kehtib üldine põhimõte, et teavet andnud pool ehk müüja peaks kandma selle mittetäielikkusest või ebaõigsusest tulenevad riskid, lasuvad omad kohustused siiski ka ostjal⁸². Näiteks peab ostja läbi mõtlema, millised ohud võivad tekkida asja kasutamisel tema soovitud viisil. Selleks, et ostja võiks eeldada, et müüja avaldas kogu vajaliku teabe, peab ostja olema müüjale eelnevalt selgitanud, millisel eesmärgil soovib asja kasutada, müüja peab mõistma asja ostja soovitud viisil kasutamisega kaasneva võimalikke ohte ning müüja peab olema teadlik, et ostjal endal puuduvad asjaomasel valdkonnas piisavad teadmised.⁸³ Seega võib öelda, et kaasaegses lepinguõiguses peetakse teavitamiskohustuse tekkimise üheks peamiseks eelduseks müüja poolt teabe vajaduse ning olulisuse objektiivset äratuntavust, arvestades sealjuures lepingu iseloomu ja eesmärgi ning müüja ja ostja eriteadmiste või asjaomase kogemuse olemasolu või mitteolemasolu⁸⁴. Tagamaks, et teabe avaldamise kohustus ei hakkaks ületama mõistlikkuse piire, jäetakse üldjuhul võimalus loobuda taolise teabe avaldamisest, mis on konteksti arvestades niigi selge⁸⁵.

VÕS-i § 23 lõike 1 punktist 4, mille kohaselt lepingupoolte kohustused võivad tulla ka hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest, on õiguskirjanduses järeldatud, et Eesti õiguses on teavitamiskohustus käsitletav üldnormina⁸⁶. Teavitamiskohustused lepingueelsel läbirääkimisel on sätestatud VÕS-i §-des 14 ja 14¹. VÕS-i § 14 lõike 1 kohaselt on müüja kohustatud lepingueelsel läbirääkimisel arvestama teise poole huvi ja õigusi ning esitama tõeseid andmeid.⁸⁷ VÕS-i § 14 lõikest 1 järeldub, et selles sätestatu hindamisel tuleb lähtuda hea usu põhimõttest ning mõistlikkuse põhimõttest. Sama paragrahvi lõige 2 täiendab, et müüjal tuleb avaldada teave, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvesse võttes äratuntav oluline huvi⁸⁸. Avaldada ei tule üksnes taolist informatsiooni, mille teatamist teine pool ei saa mõistlikult oodata⁸⁹. Seega VÕS-i § 14 lõikest 2 tuleneb, et müüja teavitamiskohustus on piiratud teatud eelduste esinemisega ehk müüja ei ole kohustatud ostjat teavitama kõigist võimalikest asjaoludest, mida ostja võiks otsuse

⁸¹ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14, komm. 4.3., lk 61.

⁸² *Ibid.*, § 14, komm. 4.3., lk 60.

⁸³ Kull, Parrest (2003), *supra* note 72, lk 217.

⁸⁴ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14, komm. 4.3., lk 60.

⁸⁵ Hall, E. *et al.* The Consumer Rights Directive – An Assessment of its Contribution to the Development of European Consumer Contract Law. *European Review of Contract Law* 2012, 8 (2), lk 143.

⁸⁶ Kull, Parrest (2003), *supra* note 72, lk 215.

⁸⁷ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ *Ibid.*

langetamiseks vajada⁹⁰. Teisisõnu, VÕS-i § 14 lõike 2⁹¹ kohaselt rikub müüja teavitamiskohustust üksnes siis, kui ta jätab ütle mata asjaolu, mille osas on ostjal oluline huvi, see oluline huvi on müüja jaoks äratuntav ning ostja saab sellest asjaolust teavitamist müüjalt mõistlikult oodata. VÕS-i § 14 lõike 2 kontekstis on oluline märkida, et Riigikohtu seisukohast lähtuvalt tuleb lepinguobjekti kohta lepingueelsel läbirääkimisel asjaolude avaldamise kohustuse ulatus tuletada tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TsÜS) §-st 95⁹². TsÜS-i teksti kohaselt rakendub antud paragrahv üksnes eksimuse ja pettuse korral⁹³. Seega on Riigikohus sätte kohaldamisala laiendanud ning teavitamiskohustuse olemasolu kindlakstegemisel tuleb arvesse võtta, kas asjaolu on ilmselt teisele poolele tähtis, milliseid eriteadmisi pooled omavad, millised on teise poole mõistlikud võimalused vajaliku teabe saamiseks ja kui suured on kulutused nende andmete hankimiseks⁹⁴.

Tarbijaga sõlmitavate lepingute puhul sätestab VÕS-i § 14¹ täiendava loetelu teabest, mis tuleb lepingu sõlmimisele eelnevalt avalikustada⁹⁵. Paragrahviga võetakse üle EL-i tarbija õiguste direktiivi asjaomased teavitamiskohustust puudutavad sätted⁹⁶. Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirjast järeldeb, et kuigi direktiiv ei eelda, et teavitamiskohustuse näitlikku kataloogi tuleks kohaldada ka igapäevatehingutele ehk tehingutele, mis täidetakse kohe lepingu sõlmimise ajal, on Eesti seadusandja nimetatud erandi kasutamise võimalusest loobunud ning ei erista teavitamiskohustuse kontekstis igapäevatehinguid muudest tehingutest⁹⁷. Eesti õiguses kohalduvad teavitamiskohustusele ka pettuse ja eksimuse doktriinid, kuid VÕS-i eriosas sätestatud müügilepingu regulatsiooni kui *lex specialis*'t peetakse õiguskirjanduses õiguse üldpõhimõtteid arvestades üldjuhul primaarseks eksimuse instituudi ees⁹⁸. See tähendab, et pärast riisiko üleminekut ei pruugi eksimust puudutavad sätted enam alati rakendatavad olla ning müügilepingu puhul kuuluvad võimalusel pigem kohaldamisele kauba puuduse kohta käivad sätted⁹⁹. Arvestades, et magistritöö uurimisesemeks on müüja VÕS-ist tulenev vastutus, ei käsitleta töös eksimust ja pettust puudutavat normistikku.

⁹⁰ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14 lg 2, komm. 4.3., lk 60.

⁹¹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁹² RKTko 3-2-1-17-12, p 15.

⁹³ TsÜS RT I, 12.03.2015, 106, § 95.

⁹⁴ *Ibid.*

⁹⁵ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁹⁶ Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseseaduse muutmise seaduse eelnõu 505 SE seletuskiri.

⁹⁷ *Ibid.*, lk 7.

⁹⁸ Parrest (2001), *supra* note 2, lk 322.

⁹⁹ Kull, Parrest (2003), *supra* note 72, lk 219.

Eespool kirjutatust nähtub, et lepingueelse teavitamiskohustuse instituut eksisteerib ka Eesti õigussüsteemis. Samas on seadusandja selle sisustamise ning edasi arendamise jätnud suuresti tekkiva kohtupraktika kanda. Nimetatu nähtub kasvõi äärmiselt ebamääraselt sätestatud kriteeriumidest, mille alusel tuleb hinnata teavitamiskohustuse olemasolu ja ulatust. Arvestades teavitamiskohustuse mahukust ning selle rikkumisega kaasnevat müüja vastutust võib liigne ebamäärasus tekitada õiguslikku ebakindlust. Teisisõnu, müüja jaoks muutub keeruliseks aru saada, mida temalt täpselt nõutakse ning kuidas ta peaks oma kohustusi täitma, et välistada kohustuste rikkumist ning sellest tulenevat vastutust koos ostja õigusega kasutada tema vastu õiguskaitsevahendeid. Arvestades, et Eesti õigusele on iseloomulik, et avaldada tuleb kogu oluline teave, mida teine pool võib hea usu põhimõttest lähtuvalt oodata, võib öelda, et lähtunud on mitte Inglismaale, vaid Saksamaale omasest lähenemisest. Mis puudutab teavitamiskohustust tarbijalemüügil, siis magistritöö autor toetab seadusandja seisukohta, et VÕS-i §-s 14¹ loetletud andmed tuleb avalikustada ka igapäevatehingute korral. Teabe sisu õigusaktis konkretiseeritumal kujul esitamine ning selle avalikustamise kohustus on vajalik tarbija kui turu nõrgema osapoole õiguste tõhusamaks kaitseks. Seonduvalt ostja kohustusega ka ise teavet hankida, ei saa tarbijast ostja puhul erinevalt majandus- või kutsetegevuses tegutsevast ostjast eeldada samasugust võimekust osata küsida kõiki teadliku otsuse tegemiseks vajalikke, sealhulgas ka äärmiselt spetsiifilisi, küsimusi. Sarnaselt mittetarbijalemüügiga piiratakse siiski ka tarbijalemüügil müüjapoolset teabe andmise kohustust asjaoludega nagu näiteks teave on lepingu konteksti arvestades niigi selge või informatsiooni andmise kohustus tekib üksnes teatud tingimuste esinemisel¹⁰⁰. Vaatamata asjaolule, et teavitamiskohustuse ning selle ulatuse kindlakstegemiseks tuleb iga juhtumi puhul eraldi analüüsida, kas arvestades hea usu põhimõtet ning õigusaktides kehtestatud oleks pidanud teine pool teavet avaldama ning millises mahus oleks tulnud seda teha¹⁰¹, võib siiski välja tuua peamised sisustamise alused, millest Eesti kohtud on asjaomaste normide tõlgendamisel lähtunud. Järgnevalt antaksegi ülevaade, kuidas on Eestis kohtupraktika kujundanud VÕS-ist tuleneva teavitamiskohustuse sisu lepingueelsel läbirääkimisel. Lähemalt käsitletakse müüja kohustust esitada tõeseid andmeid, kohustust teavitada ostjat teda huvitada võivast teabest ning teavitamiskohustust tarbijalemüügil.

¹⁰⁰ VÕS RT I, 11.03.2016, 2, § 14¹.

¹⁰¹ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14, komm. 4.3., lk 60.

1.1.1. Müüja kohustus esitada tõeseid andmeid ning teavitada ostjat teda huvitada võivast teabest

VÕS-i § 14 lõikest 1 tuleneb müüja kohustus esitada tõeseid andmeid¹⁰². Nimetatud kohustust võib olemuselt pidada kaitsekohustuseks. Seda seetõttu, et lepingupooled on läbirääkimistel ebavõrdsed, kuna nende võimalused saada kätte informatsiooni on erinevad, mistõttu omab müüja teabe valdamisega seonduvalt märkimisväärset eelist ostja ees.¹⁰³ Tuginedes VÕS-ile¹⁰⁴ ning seaduse kommenteeritud väljaandes toodule võib öelda, et lähtuvalt asjaolust, et tõekohustus on väljendatud koos kaitsekohustusega, tuleb tõekohustust täita ka sellistel juhtudel, kui teavitamiskohustust ei teki¹⁰⁵. Tõekohustusega seonduvalt tuleb siiski märkida, et teatud olukordades võib olla ebaõigete andmete esitamine õigustatud. Näitena võib tuua küsimuse isiku tervisliku seisundi kohta, mis ei seostu asjaomase lepingu täitmisega.¹⁰⁶

VÕS-i § 14 lõige 2 sätestab, et lepingueelsel läbirääkimisel peab teisele poolele avaldama teabe, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvesse võttes äratuntav oluline huvi. Sama lõike teine lause piirab mõnevõrra teavitamiskohustuse ulatust ning välistab teavitamiskohustuse alt sellise teabe, mille avaldamist teine pool ei saa mõistlikult oodata.¹⁰⁷ Vastavalt eespool kirjutatule on Riigikohus täiendavate teavitamiskohustuse piiramiskriteeriumidena käsitlenud TsÜS-i §-s 95 toodud asjaolusid nagu näiteks teabe tähtsust teisele poolele, poolte eriteadmisi ning võimalusi ja kulutusi vajalike andmete saamiseks¹⁰⁸. Mis puudutab vajalike andmete saamist, siis Riigikohus on 2015. aastal arutatud asjas leidnud, et antud kriteeriumi hindamisel tuleb muu hulgas arvesse võtta seda, kas ostja oleks võinud saada andmeid temalt oodatava hoolsusega üldiselt väliselt müügilepingu objekti ning müüja esitatud teavet üle vaadates ehk kas puudused olid käsitletavad varjatud puudustena või mitte¹⁰⁹. Seega tulenevalt piiramiskriteeriumide olemasolust võib töö autori arvates Eesti õiguses vähemalt teoorias eitada absoluutset teavitamiskohustust lepingueelsel läbirääkimisel. Nii VÕS-i asjaomaste sätete sõnastusest kui ka Riigikohtu seisukohtadest nähtub, et lisaks ostja õiguste kaitsele peetakse oluliseks tagada ka müüja huvide kaitse. Samas on müüja jaoks lepingueelse teabe esitamise

¹⁰² VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

¹⁰³ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14, komm. 4.2.2., lk 59.

¹⁰⁴ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

¹⁰⁵ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14, komm. 4.2.2., lk 59–60.

¹⁰⁶ *Ibid.*

¹⁰⁷ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

¹⁰⁸ RKTko 3-2-1-17-12, p 15.

¹⁰⁹ RKTko 3-2-1-50-15, p 18.

kohustuse täitmiseks teavitamiskohustust piiravate kriteeriumide olemasolust määravam, millisel viisil neid praktikas sisustatakse.

Analüüsides kohtupraktikat, mis on käsitletud müüja lepingueelse teabe andmise kohustust, jõeldub, et üha enam leiab kajastamist seisukoht, et müüja omab ostja ees tavapäraselt eeldatust märksa ulatuslikumat ja laiemat vastutust. Avaldamisele kuuluva olulise teabe laiaulatuslik käsitlus jõeldub ilmekalt Riigikohtu 2015. aasta mais tehtud otsusest¹¹⁰, milles Riigikohus erinevalt ringkonnakohtust leidis, et korteriomandit müües on müüja kohustatud ostjat teavitama muu hulgas ka kaasomandi mõttelise osa majandamise probleemidest, mittetoimivast korteriühistust, korteriühistut koormavast võlast kui ka näiteks elukeskkonnaga seonduvatest üldistest probleemidest (aias sageli toimuvad kärarikkad peod, valju muusika, elamus võõrastele isikutele majutusteenuse pakkumine jms). Mis puudutab korteriühistut koormavat võlga, siis leidis kohus, et võib lugeda kaheldamatuks, et korteri omandajal on äratuntav oluline huvi saada teada korteriühistut koormavast pangalaenust, kuna tegelikkuses koormab see ka korteriomandit.¹¹¹ Seisukohale, et müüja peab ostjat teavitama ka mittetoimivast korteriühistust, võimaldas kohtul jõuda korteriomandiseaduse regulatsioon, mille kohaselt ei saa korteriomandi esemeks olevaid ehitise reaalsosa ning kaasomandi mõttelist osa üksteisest eraldi võõrandada. Oluline huvi seisneb siinkohal aspektis, et kui korteriühistu ei toimi, see tähendab, et ei korraldata üldkoosolekuid, ei koostata majandustegevuse aastakava, ei lahendata jooksvaid probleeme jms, ei pruugi olla tagatud elamu vajalik korrashoid ja majandamine.¹¹² Seega võib eelnevale tuginedes väita, et juhul, kui müüja taolisi puudusi lepingueelsel läbirääkimisel või lepingu tekstis välja ei too, on tegemist müüjapoolsete kohustuste rikkumisega ning ostjal on õigus kasutada seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid.

Äratuntava olulise huvi tõlgendamist käsitles Riigikohus ka 2015. aasta märtsi lahendis seoses sadulveoki müügilepingu rikkumisega¹¹³, kus hageja ehk ostja heitis kostjale ehk müüjale ette, et teda jäeti lepingu sõlmimisele eelnevalt teavitamata olulisest asjaolust, et veokis ei tohi magada veoki tühikäigul töötamise ajal, mistõttu purunes mootor ning pneumokompressor. Siingi, erinevalt ringkonnakohtust, leidis Riigikohus, et võttes arvesse müüja professionaalsust, pidi ta mõistma, et magamiskohaga veokit ostes, on ostjal muu hulgas oluline huvi ka sellise teabe osas,

¹¹⁰ RKTko 3-2-1-43-15.

¹¹¹ *Ibid*, p-d 15–17.

¹¹² *Ibid*.

¹¹³ RKTko 3-2-1-171-14.

mis puudutab veokis magamist. Teisisõnu, olla teavitatud aspektist, kas ning kuidas veoki tehnilised omadused võimaldavad juhi töö- ja puhkeajale kehtestatud nõudeid täita. Kriteeriumidena, mille põhjal hinnata, kas taolistest asjaoludest teavitamist võis ostja mõistlikult eeldada, nimetas kohus müügilepingueseme omandamise eesmärki ning ostja teadmisi ja kogemusi.¹¹⁴

Mõlemast Riigikohtu lahendist nähtub, et teavitamiskohustus ei piirdu otseselt lepinguobjekti omadustega, vaid eeldab, et teavitada tuleb ka kõikidest sellistest asjaoludest, mis võivad mingil määral seostuda lepinguesemega või mõjutada selle kasutamist. Nimetatut on Riigikohus kinnitanud ka näiteks 2012. aasta lahendis, kus tõdeti, et puudus ei pea tulenema otseselt müüjast, konkreetsest ostetud esemest või korteriomandi puhul ehitisest, kus eluruum asub, vaid puudus võib olla tingitud ka kolmanda isiku tegevusest¹¹⁵. Kuigi müüjalt ei saa alati nõuda kõigi puuduste kõrvaldamist (näiteks eespool näites toodud mittetoimiv korteriühistu), on tema kohustuseks ostjat sellistest puudustest enne lepingu sõlmimist teavitada¹¹⁶. Tulenevalt varasemalt toodud näidetest on siinkohal Riigikohus võrreldes näiteks ringkonnakohtuga asunud märksa laiemalt tõlgendama müüja teavitamiskohustuse ulatust. Magistritöö autor on seisukohal, et kriteeriume teavitamiskohustuse olemasolu hindamiseks sisustatakse pigem ostja huve kaitsvast ja soodustavast vaatenurgast. Väidetu ilmneb näiteks varem käsitletud Riigikohtu 2015. aasta märtsi otsusest, kus ringkonnakohus pigem leidis, et ostja, kasutades asja tavapärase hoolsusega, oleks pidanud teadma, et veokis ei tohi magada veoki tühikäigul töötamise ajal, kuid Riigikohus jäi seisukohale, et antud teabe osas oli ostjal oluline äratuntav huvi, mistõttu müüja oleks pidanud avaldama informatsiooni ka ilma ostja küsimiseta¹¹⁷. Eesti kohtupraktikast järeldub seega, et teavet andnud pool ehk müüja kannab selle mittetäielikkusest või ebaõigsusest tulenevad riskid ning ostja kohustus ise teavet küsida ei oma müüja vastutuse üle otsustamisel niivõrd olulist rolli. Ostjale peab olema tagatud kogu teave, mis võib olla vajalik teadliku otsuse langetamiseks. Eelnevat kokkuvõtvalt võib siinkohal märkida, et müüja vastutuse piiratud ulatus sõltub suuresti sellest, kui palju müüja lepingueelselt avaldab ostjale asja puuduvat teavet, sealhulgas asjaga seonduvat negatiivset teavet. Samas jääb müüja jaoks probleemseks aspekt, kuidas teha kindlaks, milline teave võib ostjale huvi pakkuda ning tuleks seetõttu avalikustada.

¹¹⁴ RKTko 3-2-1-171-14, p-d 12 ja 14.

¹¹⁵ RKTko 3-2-1-129-12, p 26.

¹¹⁶ RKTko 3-2-1-43-15, p 17.

¹¹⁷ RKTko 3-2-1-171-14.

VÕS-i §-st 14 nähtub, et lisaks kogu vajaliku teabe andmisele peab müüja samaaegselt tagama ka selle teabe tõesuse¹¹⁸. Igapäevaste ostu-müügilepingute puhul (esmatarbekaubad, toidukaubad, riided, jalanõud jms) tuleb arvestada väga paljude erinevate, kuid asjakohaste, ostjate poolsete küsimustega, millele vastamisel puuduvad müüjatel sageli vajalikud teadmised. Võttes arvesse, et taolistel juhtudel toimub lepingu sõlmimine enamasti ilma eelnevate pikaajaliste läbirääkimisteta ehk üksnes pakkumuse ja nõustumuse kaudu, ei eksisteeri sageli müüjal võimalust kiiresti puuduolevat teavet hankida. Tõekohustuse rikkumise vältimiseks on sellisel juhul võimalik jätta informatsioon avaldamata. Samas, kui küsitud teave kuulub eelduste kohaselt avaldamisele, on tegemist VÕS-i § 14 lõike 2¹¹⁹ kohase rikkumisega. Riigikohus on selles küsimuses asunud 2012. aastal ning 2015. aastal seisukohale, et kui müügieseme kohta antavate andmete tõesus ei ole müüja jaoks ilmne, tuleks nende andmisest pigem hoiduda¹²⁰. Magistritöö autor nõustub siinkohal Riigikohtu arvamusega, kuna taoline lähenemine võimaldab erinevalt valetabe esitamisest kaitsta enam ostja huve, sest jätab vähemalt võimaluse otsustada, kas puuduliku teabe alusel ost sooritada või mitte. Ebaõige informatsiooni avaldamine võib aga tekitada eksliku arusaama müügieseme omadustest ning ostja võib teha ostuotsuse, mida ta tõese teabe olemasolul ei oleks teinud. Samuti ühtib Riigikohtu välja öeldu rahvusvaheliselt tunnustatud printsiibiga, et ebaõigete andmete avaldamine on üldreeglina keelatud ning seda ka juhul, kui teabe esitamise kohustust kui sellist ei eksisteeri¹²¹.

1.1.2. Müüja kohustus lepingueelse teabe andmisele tarbijalemüügil

Mitmekesistuvad jaemüügiturud on seadnud kõige keerulisemasse olukorda tarbija kui turu nõrgima osapoole. Valikuvõimaluste suurenemine on põhjustanud tarbijate vastutuse kasvu seonduvalt otsuste ning tegudega. Kui paljudes ei tekita nimetatud probleemi, siis vähem kaitsetumad ühiskonnagrupid ei oma sageli piisavalt teadmisi tarkade otsuste langetamiseks.¹²² Samas vaid küllaldaselt teavet ning kindlustunnet omav tarbija suudab olla konkurentsi liikumapanevaks jõuks¹²³. Seega on turumajandus põhjustanud vajaduse tasakaalustada kaupleja

¹¹⁸ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

¹¹⁹ *Ibid.*

¹²⁰ RKTko 3-2-1-17-12, p 15; RKTko 3-2-1-50-15, p 21.

¹²¹ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 14 lg 1, komm. 4.2.2., lk 59.

¹²² Euroopa Komisjon. EÜ tarbijapoliitika strateegia 2007–2013. Tarbijate mõjukuse suurendamine, heaolu edendamine ja tõhus kaitse, 2007. ec.europa.eu/consumers/overview/cons_policy/doc/cps_0713_et.pdf (24.04.2016), lk 9.

¹²³ Paisant, G. Tarbijakaitseõigus Euroopa Ühenduses. Tartu, Sihtasutus Eesti Õiguskeskus 2005, lk 11.

ja tarbija positsiooni turul, mistõttu on kehtestatud arvukaid tarbijate õigusi ja kohustusi reguleerivaid õigusakte¹²⁴. Tarbijakaitse üks tähtsamaid komponente on tarbijate teavitamine ja harimine¹²⁵. Piisava teabe olemasolu on üks olulisemaid tarbijakaitse elemente, kuna tarbijalepingutele on iseloomulik suur informatsiooni asümmeetria ehk müüja omab võrreldes tarbijast ostjaga oluliselt enam vajalikku informatsiooni¹²⁶. Üksnes hästi informeeritud tarbija on võimeline kaupade ja teenuste rohkuses langetama mõistlikke tarbimisotsuseid¹²⁷. Tarbijate teavitamise üheks peamiseks eesmärgiks peetaksegi objektiivse pildi loomist pakutavatest kaupadest ja teenustest¹²⁸. Teavitamiskohustus kehtib tarbija suhtes kaitsekohustusena ka juhul, kui seda ei ole sätestatud õigusaktides¹²⁹. Kirjutatust võib järeldada, et võrreldes mittetarbijalemüügiga on tarbijalemüügil müüjal suurem teabe avaldamiskohustus, kuna müüja omab tarbijast oluliselt enam informatsiooni ning selle teabe hankimine tarbija enda poolt võib üsna keeruliseks, kui mitte võimatuks, osutuda. Tagamaks, et tarbijal oleks võimalik teha parim valik, peab õiguskirjanduse kohaselt esitatav teave olema nii sisult kui ka mahult äratuntav, tõene, vajalik, kõikehõlmav ning arusaadav¹³⁰. Teavitamiskohustuse täpne ulatus sõltub lepingu tüübist, kuid eelkõige ei pea ka tarbijast ostjat teavitama sellistest asjaoludest, mis on üldteada temaga sarnasel positsioonil olevatele isikutele¹³¹. Näiteks ei pea ajalehete müügil tarbijat teavitama sellest, mida ajalehega teha¹³². Millist teavet tarbijad vajavad, on võimalik kindlaks määrata nii objektiivselt kui ka subjektiivselt vaatenurgast. Objektiivselt vajalik teave hõlmab teavet lepingu poole, soorituse, kulude, lepingu ja õiguskaitsevahendite kohta. Subjektiivselt vajalik teave seostub konkreetse tarbija vajaduste ja eelistustega ning avaldub eelkõige läbi individuaalse nõu pakkumise.¹³³ Oluline on tarbijale tagada objektiivselt vajalik teave, mille maht võib olla varieeruv sõltuvalt lepinguliigist¹³⁴. Objektiivselt vajalikuks teabeks võib lugeda ka VÕS-i §-s 14¹ sätestatud andmeid¹³⁵, kuna need puudutavad eelkõige ettevõtjat tuvastada võimaldavat teavet, asja või teenuse põhiomadusi, lepingu eseme koguhinda, võimalikke õiguskaitsevahendeid jms.

¹²⁴ Kingisepp, M. The Constitutional Approach to Basic Consumer Rights. *Juridica International* 2012, XIX, lk 49.

¹²⁵ Mann, J., Thornton, P. Consumerism in Perspective. *European Journal of Marketing* 1978, 12 (4), lk 253.

¹²⁶ Kingisepp, M. Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda 2011, lk 81.

¹²⁷ *Ibid.*

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ Kull, Parrest (2003), *supra* note 72, lk 216.

¹³⁰ Ligi, R. Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. *Juridica* 2006, VIII, lk 531.

¹³¹ Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 84.

¹³² Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseaduse muutmise seaduse eelnõu 505 SE seletuskiri.

¹³³ Ligi (2006), *supra* note 130, lk 532–535.

¹³⁴ *Ibid.*

¹³⁵ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

Võrreldes mittetarbijalepingutega on tarbijalepingute korral kohustus anda teisele poolele teavet õigusaktides täpsemalt ning põhjalikumalt reguleeritud. Viimast eelkõige EL-i tarbijakaitset puudutavate direktiivide ülevõtmisest tingituna. Eesti õiguses tuleneb tarbijale teabe andmise kohustus ka tarbijakaitseadusest (edaspidi TKS), mis viitab teabe ulatuse osas muu hulgas VÕS-is sätestatud lepingueelse teabe andmise kohustusele¹³⁶. Lepingueelse teabe andmise kontekstis täiendab VÕS-i § 14¹ lõige 1 müüjale kehtestatud üldist teabe andmise kohustust andmete loeteluga, mis tuleb avaldada tarbijale enne temaga lepingu sõlmimist, kui selline teave ei ole lepingu konteksti arvestades niigi selge. Sama paragrahvi lõige 2 lisab, et müüjal on kohustus teavitada tarbijat ka kõigist muudest asjaoludest, mille vastu on tarbijal lepingu eesmärki arvesse võttes äratuntav oluline huvi.¹³⁷ Seega juhul, kui müüjale on informatsiooni olulisus äratuntav, on ta kohustatud andma teavet ka ilma tarbija küsimata. Näiteks leidis tarbijakaebuste komisjon 2015. aasta otsuses¹³⁸, et müüja rikkus teabe andmise kohustust, kuna ei teavitanud tarbijat lepingu sõlmimisele eelnevalt, et kevad/sügis hooajaks ettenähtud välisjalatsid ei sobi kasutamiseks vihmase ilmaga. Otsusest järeldus, et komisjon ei nõustunud müüja seisukohaga, et tegemist oli informatsiooniga, mida tarbija ise oleks pidanud müüjalt küsima.¹³⁹ Kasutatud auto ostjal peaks aga näiteks olema äratuntav oluline huvi selle kohta, millise aja tagant toimub ning millal viimati toimus autol hammasrihma vahetus, sest see puudutab tarbija majanduslikku turvalisust¹⁴⁰. Samas on tarbijakaebuste komisjon näiteks 2013. aasta otsuses leidnud, et müüja ei rikkunud olulise teabe esitamise kohustust, kui ta kinnitas ostjale, et vastavalt tarbija soovile on võimalik tahvelarvutiga filme alla laadida ja vaadata, samas täpsustamata, et seda ei ole võimalik teha kõikide riikide veebilehtedelt tulenevalt intellektuaalomandiga seonduvatest piirangutest (põhimõtteliselt oli vastav teave ka kaupleja kodulehelt leitav)¹⁴¹. Komisjoni märgitust¹⁴² järeldub, et taolist üsna spetsiifilist, olemuselt subjektiivset, teavet oleks pigem ostja pidanud ise müüjalt lepingu sõlmimisele eelnevalt küsima, see tähendab, antud teabe avaldamist ei saanud müüjalt mõistlikult oodata ehk informatsiooni olulisus ei olnud müüjale piisavalt äratuntav. Eespool kirjutatust nähtub, et sarnaselt mittetarbijalemüügiga, eeldatakse üldreeglina ka tarbijalemüügil, et teavet avaldav müüja kannab teabe ebaõigsusest või mittetäielikkusest tulenevaid riske. Saksa õiguspraktikas on näiteks leitud, et teavitamiskohustuse rikkumisest tulenev kahju hüvitamise nõue olukorras, kus

¹³⁶ TKS RT I, 11.03.2016, 8, § 4 lg 2.

¹³⁷ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

¹³⁸ Tarbijakaebuste komisjoni 15.06.2015 otsus nr 7-1-003262-224-15.

¹³⁹ *Ibid.*

¹⁴⁰ Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 84.

¹⁴¹ Tarbijakaebuste komisjoni 26.11.2013 otsus nr 7-1/08459-234-13.

¹⁴² *Ibid.*

tarbija oleks väärt nõuandest lähtuvalt valinud mõne teise enda jaoks parema teenuse, tuleb rahuldada¹⁴³. Teenuse osutaja poolt tarbijale parima nõu andmist peetakse vahendiks, kuidas korvata informatsiooni ebavõrdset jagunemist ja rakendada hea usu põhimõtet. Teisisõnu, teenuse pakkumise üheks osaks peetakse justnimelt teabe avaldamist.¹⁴⁴

Müüjapoolne tarbijale lepingueelse teabe andmise kohustus täidab oma eesmärgi autori arvates vaid siis, kui seda praktikas järgitakse. Üksnes teoreetiline kohustuste sätestamine seaduses ilma rikkumisel vastutust kaasa toomata ei ole kohane tarbijate õiguste kaitsmise seisukohalt. Võttes arvesse, et tarbijavaidlused sageli kohtusse ei jõua, on oluline, et kohustuste rikkumisel eksisteeriks müüja suhtes teatavate sanktsioonide rakendamise võimalus. Seetõttu on tarbija teavituse kohapealt vajalik analüüsida teavitamiskohustuse rikkumise õiguslike tagajärgede regulatsiooni. EL-i tarbija õiguste direktiiv, mis on aluseks ka VÕS-i §-le 14¹, ei näe ette sanktsioone juhuks, kui rikutakse eelteabe andmise kohustust¹⁴⁵. Direktiiv üksnes nõuab, et liikmesriigid kehtestaksid eeskirjad karistuste kohta ning tagaksid erinevate meetmete kaudu nende rakendamise. Rakendatavad karistused peavad olema tõhusad, proportsionaalsed ja hoiatavad.¹⁴⁶ Direktiivist nähtuvat liikmesriikide ülese karistuse regulatsiooni puudumist on üsna palju kritiseeritud, kuna väga ebaühtlane regulatsioon ei ole tarbija huvides ning nõrgestab tarbijakaitseliste eesmärkide saavutamist¹⁴⁷. Tarbija õiguste direktiivi vastuvõtmisega seotud probleemid nagu näiteks riikide mittevalmisolek oma riigisisest eraõigusest loobuda, oli ka üheks tõukeks, miks peeti vajalikuks välja töötada Euroopa ühise müügiõiguse ettepanek¹⁴⁸. Euroopa ühine müügiõigus pidi saama väljenduseks EL-i integreeritusest ning ühistel väärtustel tegutsemisest. Arvestades, et ühtse müügiõiguse kehtestamiseni ei jõutud riikidevaheliste vastuolude tõttu, võib järeldada, et EL-i tasandil puudub siiani veel konsensus, millised need ühised väärtused täpselt olema peaksid.¹⁴⁹

¹⁴³ Reifner, U. Good Faith: Interpretation or Limitation of Contracts? The Power of German Judges in Financial Services Law. Good Faith in Contract: Concept and Context. Brownsword, R. *et al.* (Toim.). Aldershot, Ashgate/Dartmouth 1999, lk 269–310, lk 305.

¹⁴⁴ *Ibid.*

¹⁴⁵ Directive 2011/83/EU of the European Parliament and of the Council of 25 October 2011 on consumer rights, amending Council Directive 93/13/EEC and Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council and repealing Council Directive 85/577/EEC and Directive 97/7/EC of the European Parliament and of the Council Text with EEA relevance, OJ L 304, 22.11.2011.

¹⁴⁶ *Ibid.*, art 24.

¹⁴⁷ Ligi (2006), *supra* note 130, lk 539.

¹⁴⁸ Kull, I. Euroopa ühine müügiõigus – uus instrument Euroopa lepinguõiguses. *Juridica* 2013, III, lk 157.

¹⁴⁹ Howells, G. European Contract Law Reform and European Consumer Law – Two Related but Distinct Regimes. *European Review of Contract Law* 2011, 7 (2), lk 177.

Eesti õiguses on kujunenud problemaatiliseks asjaolu, et tarbijakaitse regulatsioon on väga tihedalt seotud tsiviilõiguse lepingute regulatsiooniga. Seda kinnitab kasvõi mitmete EL-i direktiivide Eesti õigusesse ülevõtmine VÕS-i kaudu. Eesti lepinguõigus baseerub aga Saksa õigusel¹⁵⁰, kus on tavaks, et inimesed iseseisvalt kaitsevad oma õigusi läbi kohtu ning tarbijakaitse rakendamisega tegelevat keskset valitsusinstituutsiooni ei eksisteeri¹⁵¹. Seetõttu oli lepingueelsete kohustuste rikkumise sanktsioonidega seonduvalt praktikas pikka aega valdav arusaam, et karistuste või haldusõiguslike sunnivahendite kehtestamine ei ole vajalik, kui isikule on tagatud piisavate õiguskaitsevahendite kasutamise võimalus. Seoses tarbija õiguste direktiivi ülevõtmisega on TKS-i § 65 lõikega 1 antud Tarbijakaitseameti peadirektorile või tema volitatud ametiisikule õigus teha ettekirjutus ja nõuda kauplejalt, kes on rikkunud VÕS-i §-s 14¹ sätestatud teavitamiskohustust, rikkumise lõpetamist ja edasisest rikkumisest hoidumist¹⁵². Siinkohal võib magistritöö autori arvates seada kahtluse alla, kas antud meede on tulenevalt direktiivis nõutust piisavalt tõhus, proportsionaalne ja hoiatav. Ettekirjutus tehakse rikkumisele järgnevalt ning puudub tõhus kontrollsüsteem tagamaks, et kaupleja edaspidiselt sellest rikkumisest hoidub. Tarbijal, kelle suhtes ebaausat kauplemisvõtet kasutati, ei ole õigus nõuda tehingu tühistamist¹⁵³. Seega võib kahelda, kas taolise meetme puhul on tarbija majanduslikud huvid piisavalt tõhusalt kaitstud. Karistust VÕS-is sätestatud teavitamiskohustuse rikkumise eest kehtestatud ei ole. Samas on vastutus ette nähtud ebaausate kauplemisvõtete kasutamise keelu rikkumise eest¹⁵⁴. Ebaausate kauplemisvõtete regulatsioon tuleneb TKS-i §-dest 13–18¹⁵⁵. Ebaausaks kauplemisvõtteks loetakse eelkõige tarbijat eksitavat või tema suhtes agressiivset kauplemisvõtet¹⁵⁶. Tuginedes eksitava kauplemisvõtte regulatsioonile võib väita, et vähemalt teatud asjaolude esinemisel on võimalik lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumist käsitleda kui eksitavat kauplemisvõtet. Eksitav kauplemisvõte võib olla nii eksitav tegevus kui ka tegevusetus¹⁵⁷. TKS-i § 16 lõike 6 kohaselt on eksitavale kauplemisvõttele iseloomulik, et esitamata jäetud teave oli oluline, keskmise tarbija jaoks vajalik tehinguotsuse tegemiseks ning selle teabe esitamata jätmise tõttu tarbija teeb või tõenäoliselt teeb tehinguotsuse, mida ta muul

¹⁵⁰ Varul, P. Legal Policy Decisions and Choices in the Creation of New Private Law in Estonia. *Juridica International* 2000, V, lk 108.

¹⁵¹ European Commission. Report from the Commission to the European Parliament and the Council: Concerning the application of Directive 2009/22/EC of the European Parliament and of the Council on injunctions for the protection of consumers' interest, 2012. ec.europa.eu/consumers/enforcement/docs/report_inj_2012_en.pdf (24.04.2016), lk 4.

¹⁵² TKS RT I, 11.03.2016, 8.

¹⁵³ *Ibid*, § 13 lg 2.

¹⁵⁴ *Ibid*, § 70.

¹⁵⁵ TKS RT I, 11.03.2016, 8.

¹⁵⁶ *Ibid*, § 15 lg 9.

¹⁵⁷ *Ibid*, § 16 lg 1.

juhul ei oleks teinud¹⁵⁸. Oluline teave tuleneb TKS-i §-st 17, mille lõike 3 kohaselt loetakse oluliseks teabeks ka taoline teave, mille avaldamise nõue kauba või teenuse turustamisel või reklaamimisel on kehtestatud VÕS-iga või muu seadusega lähtuvalt EL-i õigusaktidest¹⁵⁹. VÕS-i §-s 14¹ sätestatud teabe esitamise kohustus tuleneb EL-i tarbija õiguste direktiivist¹⁶⁰. Seega järeldub, et VÕS-i §-s 14¹ toodud teave vähemalt selles osas, mille puhul saab tuvastada, et tegemist on tarbija jaoks olulise ja vajaliku informatsiooniga ning selle esitamata jätmise mõjutab tarbija otsustust, on võimalik kvalifitseerida eksitava kauplemisvõttena. Juhtudel, kui ei ole võimalik tõendada, et teabe esitamine oleks tarbija otsust muutnud, on eksitava kauplemisvõtte sättele keeruline toetuda ning võimalikuks meetmeks on sellisel juhul ettekirjutuse tegemine. Samas arvestades, et meede peab olema rikkumise suhtes proportsionaalne, võib magistritöö autori arvates vähem olulise teabe esitamata jätmisel karistuse rakendamine osutada ebaproportsionaalseks ehk piisab ka üksnes ettekirjutusest.

Kokkuvõtvalt võib märkida, et müüja teavitamiskohustuse sisu on üsna mahukas ning vältimaks vastutust tuleb hoolikalt kaaluda, milliste asjaolude vastu võib tarbijast ostjal lisaks õigusaktides nimetatule olla veel oluline huvi. Euroopa Kohus on selgitanud, et tarbijaid tuleb teavitada asjaoludest, mis võimaldavad neil otsustada toote tarbimise või mittetarbimise ning tarbimise korral selle koguse üle¹⁶¹. Vastavalt varasemalt selgunule, tuleks teabe andmisel lähtuda näiteks lepingu liigist, tehingu eesmärgist ning tarbija isikust ja tema teadmistest. Samas ei eeldata müüjalt ka väga spetsiifilise, üksnes mõnda isikut huvitava ja puudutava, teabe avaldamist, mille olulisust ostja jaoks ei pruugi müüja koheselt ära tunda (näiteks eespool käsitletud asjaolu seonduvalt tahvelarvuti müügiga, et kõikide riikide veebilehtedelt ei ole võimalik intellektuaalomandi piirangute tõttu faile alla laadida). Taolise teabe osas peaks tarbija ise huvi üles näitama ning vastavat teavet müüjalt küsima. Vältida tuleks informatsiooni üleküllust, mis võib omada sama efekti kui teabe puudumine¹⁶². Mõnevõrra leevendab ülemäärast müüja teavitamiskohustust asjaolu, et avaldama ei pea teavet, mis on lepingu konteksti arvestades niigi selge, kuid siinkohal jääb siiski vähemalt keerulisemates olukordades hinnanguliseks, mida käsitleda niinimetatud niigi selge teabena. Sarnaselt mittetarbijalemüügile tuleb ka tarbijalemüügil tagada teabe tõesus. Tõene informatsioon on Euroopa Kohtu hinnangul vajalik selleks, et tarbija saaks kõiki asjaolusid arvesse võtta ning selle põhjal langetada enda jaoks

¹⁵⁸ TKS RT I, 11.03.2016, 8.

¹⁵⁹ *Ibid.*

¹⁶⁰ Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseseaduse muutmise seaduse eelnõu 505 SE seletuskiri.

¹⁶¹ EKo 16.11.2000, C-217/99, *Commission vs. Belgium*, p 26.

¹⁶² Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 86.

parima valiku¹⁶³. Eespool kirjutatust nähtus, et vaatamata kohustuslikus korras avaldamisele kuuluvate andmete piisavusele, ei eksisteeri tugevat teavitamiskohustuse rikkumise õiguslike tagajärgede regulatsiooni. Kui väärtuslikemate lepinguobjektide korral on tarbijad valmis ka kohtusse pöörduma ning kasutama üldiseid õiguskaitsevahendeid, siis vähe väärtuslike lepinguobjektide korral ei ole see juba majanduslikult mõttekas, arvestades võimalikke kohtukulusid. Näiteks pöördus 2012. aastal EL-i tarbijatest, kellel esines kauplejaga probleeme, oma õiguste kaitseks kohtusse üksnes 1,6 %¹⁶⁴. Ebapiisavad sanktsioonid võivad aga omada negatiivset mõju teavitamiskohustuse järgimisele müüjate poolt. Seega omab tarbijalemüügil müüja vastutuse ning selle ulatuse seisukohalt olulist tähendust muu hulgas asjaolu, kas ostjades on aldis oma huvide eest seisma, teatades rikkumistest Tarbijakaitseametile või pöördudes kohtusse.

1.1.3. Lepingueelse teabe muutumine müügilepingu tingimuseks, mille tegelikkusele mittevastavusega kaasneb müüja vastutus

Juhtudel, millal müügilepingu alusel ostetud asi ei vasta kokkulepitud tingimustele, võib õiguskirjanduse kohaselt ostja põhimõtteliselt esitada nõudeid nii lepingueelseid läbirääkimisi käsitlevate sätete alusel kui ka müügilepingu regulatsioonist lähtuvalt. Seda seetõttu, et ühest küljest võib tegemist olla lepingu mittenõuetekohase täitmisega, kuid teisest küljest võib puudused omistada lepingu sõlmimise protsessile.¹⁶⁵ Lepingueelseid läbirääkimisi käsitlevaid sätteid tuleks kohaldada eelkõige siis, kui puudusega ei olnud mitte kaup, vaid lepingu sõlmimise protsess. Puudusega kauba korral tuleks aga lähtuda müügilepingu regulatsioonist.¹⁶⁶ Saksa õiguses näiteks ei peeta taolisi nõudeid mitte niivõrd läbirääkimistest tulenevateks nõueteks, vaid peamiselt kui mittenõuetekohasest müügilepingust tulenevateks nõueteks. *Culpa in contrahendo* doktriinile tuginevat nõuet peetakse põhjendatuks, kui vaidlus seondub informatsiooniga, mis ei ole vahetult seotud eseme kvaliteediga.¹⁶⁷ Ostja jaoks on oluline eristada, kas müüja rikkus lepingueelseid kohustusi või ei täitnud müügilepingut nõuetekohaselt, kuna nimetatust sõltub, milliseid õiguskaitsevahendeid on võimalik kasutada.

¹⁶³ EKO 18.05.1993, C-126/91, *Schutzverband gegen Unwesen in der Wirtschaft e. vs. Yves Rocher GmbH*.

¹⁶⁴ Euroopa Komisjon (2013), *supra* note 9, lk 53.

¹⁶⁵ Käerdi (2008), *supra* note 68, lk 214–216.

¹⁶⁶ Kull, Parrest (2003), *supra* note 72, lk 219–220.

¹⁶⁷ *Ibid*, lk 220.

Eesti õiguses võib müügilepingu sätteid pidada erinormiks lepingueelseid suhteid käsitlevate normide suhtes juhtudel, kui asi puudutab müügilepingu objektiks oleva asja lepingutingimustele mittevastavust¹⁶⁸. See tähendab, kui VÕS-i §-st 14 tulenevate kohustuste rikkumine seondub asja puudusega VÕS-i §-de 217 ja 77 tähenduses, peaks lepingueelseid suhteid reguleerivatele normidele tuginemine olema üldjuhul välistatud¹⁶⁹. Lepingueelsest võlasuhtest tulenevad nõuded võivad õiguskirjanduse kohaselt osutada ostja jaoks vajalikuks näiteks olukordades, kus müüja poolt lepingueelsel läbirääkimisel ostjale antud väär teave ei muutu müügilepingu osaks või näiteks ostjale avaldamata jäetud informatsioon ei põhjusta lepingu objekti muutumist puudusega asjaks¹⁷⁰. Seega teoreetiliselt võib eksisteerida juhtumeid, millal vaatamata asjaolule, et lepingueelse kohustuse rikkumine ilmneb alles pärast lepingu sõlmimist, kuulub kahju hüvitamisele lepingueelse vastutuse alusel. Näiteks võib müüjal tekkida kahju hüvitamise kohustus lepingueelse vastutuse alusel, kui isik otsustas sõlmida lepingu üksnes väärast või puudulikust teabest lähtuvalt ning tegelikke asjaolusid teades oleks lepingu sõlmimisest loobunud¹⁷¹. Eesti õiguskirjanduses on võetud seisukoht, et lepingueelsete kohustuste rikkumise eest ette nähtud vastutus kaotab üldreeglina oma mõtte juhtudel, kui on jõutud lepingu sõlmimiseni¹⁷².

Asjaolule, millal võib lepingueelsel läbirääkimisel avaldatud teavet lugeda VÕS-i § 217 lõike 2 punkti 1 kohaselt asja kokkulepitud omaduseks, mille tegelikkusele mittevastavusega kaasneb müüja vastutus müügilepingu sätete alusel ning millal ei muutu lepingueelne teave müügilepingu tingimuseks, on oma hinnangu andnud ka Riigikohus. Olukorda, kus ostja eest varjatud informatsioon ei too endaga kaasa lepingu objektiks oleva asja mittevastavust lepingutingimustele, käsitles Riigikohus 2005. aasta otsuses, milles märkis, et korteriomand ei ole käsitletav puudusega asjana, kui projektis tehti muudatus ning lagi ehitati monoliitbetooni asemel puidust, kuid puitlagi on ehitatud viisil, mis vastab ehitus- ja tuleohutusnõuetele¹⁷³. Otsusest¹⁷⁴ järeldub, et taolisel juhul ei ole võimalik tugineda asja lepingutingimustele mittevastavusele VÕS-i §-de 217 ja 77 mõttes, kuid esineb alus viitamaks müüja kohustuse rikkumisele lepingueelse teabe andmisel, mis väljendub ostjat projekti viidud muudatustest teatamata jätmises.

¹⁶⁸ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, sissejuhatus §-de 217–228 juurde, komm. 3.2., lk 38–39.

¹⁶⁹ *Ibid.*

¹⁷⁰ Käerdi (2008), *supra* note 68, lk 214–216.

¹⁷¹ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, sissejuhatus §-de 217–228 juurde, komm. 3.2., lk 38–39.

¹⁷² Käerdi (2008), *supra* note 68, lk 214.

¹⁷³ RKTko 3-2-1-131-05, p 15.

¹⁷⁴ RKTko 3-2-1-131-05.

Sarnast vaidlust lahendas Riigikohus ka 2007. aastal¹⁷⁵. Vaidluse sisuks oli asjaolu, et hageja ehk ostja väitel tutvustati talle korteriomandi müügilepingu sõlmimisele eelnevalt korteriomandi reaalosa koosseisu kuuluvate elu- ja mitteeluruumide dokumente ja ehitusprojekti. Müügilepingu lisaks oleva projekti kohaselt pidi hageja korteri vastu tulema läbipaistev klaassein ning üks ühiskasutatavale terrassile. Müügilepingu põhiteksti kokkulepet ei kirjutatud.¹⁷⁶ Korteri üleandmisel selgus, et korteri välisukse ees oleva trepikoja läbipaistva klaasseina taga asuma pidanud katuseterrass oli liidetud teiste sama korruse korteriomandite reaalosade koosseisu. Samuti puudus klaasseinal üks ning sein oli kaetud läbipaistmatu katematerjaliga.¹⁷⁷ Riigikohus leidis, et projekti sisu puudumine müügilepingus ei oma määravat tähtsust, kui on tõendatud, et projekti osas saavutati lepingueelsel läbirääkimisel kokkulepe¹⁷⁸. See tähendab, et erinevalt 2005. aasta lahendist nõustus antud kaasuses kohus, et müüjal lasub vastutus puudusega asja üleandmise eest VÕS-i §-de 217 ja 77 tähenduses. Kohtuotsuses nähtuvatest Riigikohtu põhjendustest tuleneb, et olukordades, kus pärast lepingu sõlmimist ilmneb lepingueelsete kohustuste rikkumine, tuleb pooltevahelist suhet käsitleda ühtse lepingulise suhtena, mille sisuks on nii lepingust tulenevad kohustused kui ka kohustused, mis tekkisid enne lepingu sõlmimist.¹⁷⁹

2013. aastal lahendatud analoogilises küsimuses jõudis Riigikohus teistsugusele järeldusele¹⁸⁰. Sarnaselt 2007. aasta kohtuasjale oli keskseks küsimuseks lepingueelsel läbirääkimisel tutvustatud hoone ehitusprojekti sisu muutumine lepingu osaks. Ehitusprojektist tulenes, et äripinna kõrvale kavandatakse rajada jäähall, kuid tegelikult seda ei ehitatud. Jäähalli rajamise kokkulepe lepingu põhitekstis ei kajastunud.¹⁸¹ Käesolevas kaasuses Riigikohus eitas müüja vastutust, leides, et pooled ei jõudnud lepingueelse läbirääkimise käigus kokkuleppele jäähalli rajamise osas. Seonduvalt põhjustega, miks kohus eeldas, et kokkulepet ei saavutatud, on viidatud üksnes asjaolule, et kostja ei andnud hagejale konkreetseid lubadusi jäähalli valmimise osas (näiteks ehitise valmimise kuupäev) ning ka hageja ise ei olnud varasemalt oma huvi lepingu üle sidunud jäähalli olemasoluga.¹⁸²

¹⁷⁵ RKTko 3-2-1-111-07.

¹⁷⁶ *Ibid*, p 1.

¹⁷⁷ *Ibid*.

¹⁷⁸ *Ibid*, p-d 13–14.

¹⁷⁹ *Ibid*.

¹⁸⁰ RKTko 3-2-1-5-13.

¹⁸¹ *Ibid*, p 1.

¹⁸² *Ibid*, p 29.

Lepingueelset teavitamiskohustust on Riigikohus analüüsinud ka mitmes hilisemas kaasuses ning analoogiliselt 2007. aasta lahendile leidnud, et kui lepingueelsete kohustuste rikkumine ilmneb pärast lepingu sõlmimist, tuleb poolte vahelist suhet käsitleda ühtse lepingulise suhtena, mille sisuks on nii lepingust tulenevad kohustused kui ka kohustused, mis tekkisid enne lepingu sõlmimist¹⁸³. Siinkohal võib ühe näitena tuua veel Riigikohtu poolt 2015. aastal läbivaadatud asja¹⁸⁴, kus müüjad kinnitasid müügikuulutuses, et korteris on uus elektrijuhtmestik, kuid peale ostmist selgus, et terve juhtmestik ei olnud uus ning lisaks oli see ka valesti ja eluohtlikult ühendatud¹⁸⁵. Riigikohus asus seisukohale, et müügikuulutuses toodud väide „uus elektrijuhtmestik” saab müügilepingu osaks, kui müüjad ei ole ostjat teavitanud või lepingusse täiendavalt märkinud, et tegemist ei ole täielikult uue elektrijuhtmestikuga. Kohtu hinnangul on antud juhul müüdüd korteriomandi lepingutingimustele mittevastavuse aluseks elektrijuhtmestiku osas kokkulepitud omaduste puudumine VÕS-i § 217 lõike 2 punkti 1 järgi ning aspekt, et korteriomandi elektrijuhtmestikul ja seetõttu ka korteriomandil tervikuna ei ole VÕS-i § 217 lõike 2 punkti 2 tähenduses tavalisi omadusi, nagu näiteks eluohtlikkuse puudumine.¹⁸⁶

Aspekt, et lepingueelne vastutus ning kahju hüvitamise kohustus võib tekkida, kui isik sõlmis lepingu teise lepingupoole poolt asjakohase teabe avaldamata jätmise tõttu ning ta ei oleks seda teinud, kui teine pool oleks temal lasuvaid kohustusi täitnud, leidis kinnitust näiteks ühes Riigikohtu 2007. aasta lahendis¹⁸⁷. Kohus selgitas, et kuna kinnistusraamatus ning notariaalses müügilepingus oli kinnistu suurus õigesti märgitud, ei saa käsitleda kinnistu suuruse mittevastavust aiaga piiratud maatüki suurusele kinnistu mittevastavusena lepingutingimustele. Siiski, müüjal oleks tulnud selgitada lepingueelses etapis, et aiaga piiratud maatükk on suurem müüdava kinnistu tegelikust suurusest, mistõttu müüja vastutab lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumise eest ning ostjal on õigus talle tekitatud kahju hüvitamisele.¹⁸⁸

Eespool toodud Riigikohtu lahenditest nähtub, et esineb mõningane ebaselgus asjaolus, millal muutub lepingueelsel läbirääkimisel avaldatud teave müügilepingu osaks ning seda saab käsitleda kui VÕS-i § 217 lõike 2 punkti 1 kohast asja kokkulepitud omadust. Eesti kohtud on

¹⁸³ RKTko 3-2-1-43-15, p 14; RKTko 3-2-1-50-15, p 17.

¹⁸⁴ RKTko 3-2-1-43-15.

¹⁸⁵ *Ibid*, p 1.

¹⁸⁶ *Ibid*, p 18.

¹⁸⁷ RKTko 3-2-1-113-07.

¹⁸⁸ *Ibid*, p-d 10 ja 13.

üldreeglina asunud seisukohale, et lepingueelses staadiumis kokkulepitu muutumine müügilepingu osaks ei eelda vastavate kokkulepete sätestamist müügilepingu põhitekstis. Samas, mis puudutab lepingueelsel läbirääkimisel avaldatud teabe, mida ei sätestata müügilepingus, muutumist asja kokkulepitud omaduseks, siis kohtupraktika kohaselt peab ka ostja ise selgelt väljendama, et ilma asjaomaste kokkulepete ning tingimusteta ei oleks tal olnud huvi lepingut sõlmida. Hoolimata mõningasele ebaselgusele pigem järeldeb, et analoogiliselt Saksa õigusele käsitletakse ka Eesti kohtupraktikas pärast lepingu sõlmimist ilmnenuid lepingueelsete kohustuste rikkumisest tulenevaid nõudeid üldjuhul kui mittenõuetekohasest müügilepingust tulenevate nõuetena, mitte niivõrd läbirääkimistest tulenevate nõuetena. See tähendab, kui on võimalik puudus omistada lepingu mittenõuetekohasele täitmisele, nagu oli eespool toodud elektrijuhtmestiku näide, tuleks nõude esitamisel tugineda sätetele, mis reguleerivad müüdü asja lepingutingimustele mittevastavust. Juhul, kui müügilepingu objekti puhul ei ole võimalik lepingutingimustele mittevastavust tuvastada, kuid müüja on näiteks jätnud avaldamisele kuuluva teabe esitamata või on esitanud väärraid andmeid, on võimalik tugineda lepingueelse teabe andmise kohustuse rikkumisele. Magistritöö autor leiab, et välistamaks arusaamatusi lepingueelse teabe muutumise osas müügilepingu tingimuseks või mitte, on nii ostjale kui müüjale kasulik kogu oluline teave sätestada müügilepingu põhitekstis. Müüjal on seeläbi võimalus vähendada riski, et tekivad hilisemad vaidlused temapoolsete kohustuste rikkumise osas ning ostjale on tagatud suurem kindlustunne, et asi vastab üleandmisel soovitud tingimustele. Kokkuvõtvalt järeldeb autori arvates kohtupraktikast, et vähemalt teatud olukordades on lepingueelsest vastutusest kohane rääkida ka sellistel juhtudel, kui lepingueelse kohustuse rikkumine avastatakse alles pärast lepingu sõlmimist.

2. Müügilepingust tulenevad kohustused ning nende rikkumine müüja vastutuse alusena

Müüja vastutusele on aluseks asja lepingutingimustele mittevastavus. Seega on oluline esmalt kindlaks teha, kas müüja on rikkunud müügilepingut ehk andnud üle lepingutingimustele mittevastava ehk puudusega asja. Müüjapoolsete kohustuste täitmise nõuetekohasuse või mittenõuetekohasuse üle otsustamiseks tuleb hinnata, kas müügilepingusse kirjapandu ja tegelik olukord vastavad teineteisele¹⁸⁹. VÕS sätestab §-des 77, 217 ja 218 kriteeriumid, millest lähtuvalt on võimalik hinnata müügilepingu alusel ostetud asja vastavust lepingutingimustele¹⁹⁰. Tuvastades asja lepingutingimustele mittevastavuse, tuleb järgnevalt välja selgitada müüja vastutuse olemasolu asjal lasuva puuduse eest.

Hinnates asja mittevastavust lepingutingimustele ning müüja vastutuse olemasolu selle eest, on vajalik tähelepanu pöörata VÕS-is tarbijalemüügile sätestatud erisustele. Näiteks, kui lähtuvalt VÕS-i § 218 lõikest 1 vastutab müüja asjal lasuva puuduse eest, kui puudus oli olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui see ilmneb hiljem, siis tarbijalemüügil on kehtestatud sellest erand ning müüja vastutab sellise puuduse eest, mis eksisteerib juba asja ostjale üleandmisel¹⁹¹. Ajahetke, kui ühte olulist kriteeriumi asja lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel tarbijalemüügil, on rõhutanud ka Riigikohus oma 2010. aasta lahendis¹⁹². Kohus märkis, et andes hinnangut tarbijalepingu alusel ostetud asja lepingutingimustele mittevastavusele, tuleb esmalt tuvastada, kas puudus oli olemas asja üleandmisel ostjale¹⁹³. Seega on magistritöö autori arvates müüjal vastutuse piiramiseks keerukamate lepinguobjektide korral (näiteks kasutatud sõidukid jms) otstarbekas asja ostjale üleandmisele eelnevalt teostada eksperdipoolne ülevaatus, mis tooks välja üleandmise hetkel asjal lasuvad puudused. Samas tuleb arvestada ka võimalike varjatud puudustega, mida välisel vaatlusel ei ole võimalik koheselt tuvastada, mistõttu ei ole vastutust täielikult võimalik välistada ka läbi ülevaatuseteostamise asjale.

¹⁸⁹ de Luca, V. The Conformity of the Goods to the Contract in International Sales. *Pace International Law Review* 2015, 27 (1), lk 165.

¹⁹⁰ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

¹⁹¹ *Ibid.*

¹⁹² RKTko 3-2-1-11-10, p 13.

¹⁹³ *Ibid.*

Müüja vastutusega seonduvalt on siinkohal kohane käsitleda ka asjaolu, kas müügilepingu rikkumisel vastutab müüja garantiivastutuse või süüvastutuse kohaselt. Garantiivastutus on mittesüüline vastutus, mille puhul isik vastutab ka selliste tagajärgede eest, mida ta ei tahtnud põhjustada¹⁹⁴. VÕS-i § 103 lõikest 1 nähtub, et lepingu rikkumise korral kohaldatakse üldjuhul garantiivastutust, sest eeldatakse kohustuse rikkumise mittevabandatavust. Rikkumine võib olla sama paragrahvi lõikest 2 tulenevalt vabandatav üksnes vääramatu jõu tõttu.¹⁹⁵ Müügilepingu osas kehtestab VÕS eriregulatsiooni, mistõttu on vajalik selgitada, kas VÕS-i §-i 218 tuleks rakendada koosmõjus VÕS-i §-ga 103. Paragrahv 218 viidet §-le 103 ei sisalda¹⁹⁶. VÕS-i §-i 218 kommentaaridest tuleneb, et § 218 on erinormiks §-i 103 suhtes, mistõttu müüja vastutust puudusega asja üleandmisel ei hinnata mitte §-s 103 sisalduva üldise vastutusstandardi alusel, vaid § 218 lõikest 1 tulenevast erinormist lähtuvalt¹⁹⁷. VÕS-i § 218 ei näe ette müüja võimalust vabaneda vastutusest vabandatava rikkumise korral ehk vääramatu jõu esinemisel¹⁹⁸, millest magistritöö autori arvates sisuliselt järeldub müüja absoluutne vastutus. Seega sätestab § 218¹⁹⁹ lisaks eeldustele, mille esinemisel müüja vastutab lepingutingimustele mittevastavuse eest ning ajahetkele, alates millest algab müüja vastutus lepingutingimustele mittevastava asja eest, ka müüjapoolse kohustuse rikkumise mittevabandatavuse.

Kuigi valdavalt on Eesti õiguskirjanduses müüja vastutusega seonduvalt jõutud tõdemuseni, et ostjale puudusega asja müünud müüjat ei vabasta vastutusest isegi vääramatu jõud²⁰⁰, eksisteerib siiski ka vastupidiseid järeldusi. Näiteks on leitud, et puudusega asja müümine VÕS-i § 217 lõike 1 mõttes võib olla põhimõtteliselt vabandatav VÕS-i §-i 103 järgi, kuid küsitav on aspekt, kas on võimalik realselt tõendada, et müügieseme puudus on tingitud vääramatust jõust²⁰¹. Võttes arvesse lahknevaid lähenemisi, on siinkohal otstarbekas selgitada, kuidas on antud küsimust käsitlenud Riigikohus. Riigikohus on 2015. aastal arutatud asjas leidnud, et müügilepingu korral ei oma müüja vastutuse hindamisel asja lepingutingimustele mittevastavuse eest tähtsust, kas rikkumine on vabandatav VÕS-i §-i 103 mõttes²⁰². Seega järgib kohus antud kaasuses VÕS-i kommentaarides sätestatud lähenemist. Samale seisukohale on Riigikohus

¹⁹⁴ Luik-Tamme, I., Pormeister, K. Kas süü tervishoiuteenuse osutaja lepingulise vastutuse eeldusena on iseseisev või sisutühi kontseptsioon? *Juridica* 2014, X, lk 778.

¹⁹⁵ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

¹⁹⁶ *Ibid.*

¹⁹⁷ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, sissejuhatus §-de 217–228 juurde, komm. 2.2.3., lk 33–34.

¹⁹⁸ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

¹⁹⁹ *Ibid.*

²⁰⁰ Värvi, Kalamees (2009), *supra* note 19, lk 411.

²⁰¹ Sein, K. Mis on vääramatu jõud? *Juridica* 2004, VIII, lk 516.

²⁰² RKTko 3-2-1-100-15, p 21.

jõudnud ka näiteks 2014. aastal ja 2008. aastal²⁰³. Kuigi 2008. aasta vaidlus puudutas töövõtulepingut, võib sellest teha järeldusi ka müügilepingule, sest nii müügilepingu kui töövõtulepingu müüja ja töövõtja vastutust käsitlev regulatsioon on väga sarnane. Ka antud kaasuses märkis kohus, et töövõtulepingu eriregulatsioon töövõtja vastutusega seonduvalt on ammendav ning kohustuse mittenõuetekohasel täitmisel ei oma täiendavalt tähendust VÕS-i üldosa vabandatavuse regulatsioon, sealhulgas VÕS-i § 103²⁰⁴. 2011. aastal on Riigikohus korteriomandi lepingutingimustele mittevastavust puudutavas vaidluses samuti konstateerinud, et hinnates müüja vastutust ostuhinna alandamise eeldusena ei ole VÕS-i §-i 105 kohaselt oluline, kas rikkumine on vabandatav VÕS-i § 103 tähenduses²⁰⁵. Samas varasematest Riigikohtu lahenditest võib leida ka teistsuguseid lähenemisi sellele küsimusele. Näiteks 2008. aasta septembris on Riigikohus seonduvalt korteriomandi lepingutingimustele mittevastavusega asunud seisukohale, et kvalifitseerides nõue kahju hüvitamise nõudena, tuleks aluseks võtta lisaks VÕS-i §-le 127, § 101 lõike 1 punktile 3, §-le 115 ja §-le 225 ka VÕS-i § 103, mis reguleerib rikkumise vabandatavust²⁰⁶. Eespool käsitletud Riigikohtu lahenditest järeldub, et vaatamata mõningatele eranditele lähtub üldjuhul kohus tõlgendusest, mille kohaselt eriregulatsioon müüja vastutuse osas on ammendav ning müügilepingu mittenõuetekohase täitmise puhul ei oma täiendavalt tähendust VÕS-i üldosa vabandatavuse regulatsioon.

Erinevalt Eestist rakendatakse aga näiteks Saksamaal süülist vastutust. Nimelt BGB §-st 280 tulenevalt võib nõuda lepingupoolelt, kes rikkus lepingust tulenevaid kohustusi, kahju hüvitamist üksnes juhul, kui isik vastutab kohustuste rikkumise eest ning BGB § 276 kohaselt eeldab vastutus võlgniku tahtlust või hooletust²⁰⁷. Müüja absoluutset vastutust ei kehtesta ka CISG. CISG-i sätted võimaldavad müüjal vabaneda vastutusest, kui rikkumise põhjustasid tema kontrollile allumatud takistused, mille arvessevõtmist ei saanud temalt lepingu sõlmimise ajal mõistlikult oodata²⁰⁸. Seega kehtib Eestis müüja vastutuse osas märksa rangem ja ulatuslikum regulatsioon kui Saksamaal või kui seda näeb ette CISG. Müüjale absoluutse vastutuse kohaldamine on saanud oma ranguse ja jäikuse poolest õiguskirjanduses kriitika osaliseks²⁰⁹.

²⁰³ RKTko 3-2-1-56-14, p 10; RKTko 3-2-1-80-08.

²⁰⁴ RKTko 3-2-1-80-08, p 22.

²⁰⁵ RKTko 3-2-1-156-11, p 19.

²⁰⁶ RKTko 3-2-1-62-08, p 11.

²⁰⁷ Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik), 18.08.1896. BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738. www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html (24.04.2016).

²⁰⁸ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52, art 79.

²⁰⁹ Värvi, Kalamees (2009), *supra* note 19.

Magistritöö autor nõustub kriitiliste hinnangutega absoluutsele vastutusele, kuna olukordades, kus müüja küll rikkus oma kohustusi, kuid oli eelnevalt üritanud seda vältida kõikvõimalike meetmete kasutusele võtmisega ehk tehes eelnevalt kõik endast oleneva, ei pruugi müüjale vastutuse omistamine alati piisavalt põhjendatud olla. Võttes arvesse, et müüja vastutusele on aluseks asja lepingutingimustele mittevastavus, analüüsitakse käesolevas peatükis järgnevalt, milliste kriteeriumide esinemine asjal toob kaasa selle mittevastavuse lepingutingimustele.

2.1. Müügilepingu alusel ostetud asja vastavus lepingutingimustele

Asja vastavus lepingutingimustele on tehingu üks olulisemaid elemente, kuna ostja sõlmib lepingu vaid eeldusel, et talle antakse üle varasemalt kokkulepitud ning soovitud omadustele vastav kaup²¹⁰. Seega järeldub, et üksnes asja lepingutingimustele vastavuse korral on müüja täitnud müügilepingu nõuetekohaselt. VÕS-i §-st 217 nähtub, et müüdüd asja vastavust lepingutingimustele hinnatakse asja materiaalsete omaduste ning õigusliku seisundi alusel²¹¹. Paragrahvi 217 ning VÕS-i kommentaaride kohaselt vaadatakse materiaalsete omaduste hindamisel, kas müügilepingu objektiks olev asi on vaba selle asja kasutusväärtust vähendavatest puudustest. Õigusliku seisundiga seonduvalt peab asi olema vaba kolmandate isikute õigustest.²¹²

VÕS-i §-s 217 on sätestatud kriteeriumid, mille esinemisel ei vasta asi lepingutingimustele²¹³. Kriteeriumideks on näiteks asja mittevastavus üldisele kasutuseesmärgile, mittevastavus erilisele kasutuseesmärgile, õigusliku puuduse olemasolu, kolmanda isiku nõue puudusena, pakendiga seonduv puudus ning ostja mõistlikult eeldatava kvaliteedi puudumine tarbijalemüügil²¹⁴. Asja vastavus üldisele kasutuseesmärgile tähendab seda, et asi peab olema kasutatav viisil, milleks seda tavaliselt kasutatakse²¹⁵. CISG-i kui VÕS-i asjaomasele sättele aluseks olnud allika osas antud kommentaaridest lähtuvalt võib teatud juhtudel kriteeriumi, et asja peab olema võimalik kasutada tavapärasel eesmärgil, oluliselt laiendada aspekt, et asjal ei tohi olla omadusi, mis

²¹⁰ de Luca (2015), *supra* note 189, lk 165.

²¹¹ Värvi, Kalamees (2009), *supra* note 19, lk 414.

²¹² VÕS RT I, 11.03.2016, 2; Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 217, komm. 3.1., lk 41.

²¹³ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²¹⁴ *Ibid.*

²¹⁵ Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 221–222.

vähendaksid oluliselt tema edasimüügi väärtust²¹⁶. Vastavus erilisele kasutuseesmärgile võib oluline olla näiteks siis, kui ostja jaoks on tähtis mingi konkreetne omadus (näiteks võimalikult madal müra tase), mille poolest samaliigilised kaubad üksteisest erinevad²¹⁷. Õiguslik puudus kajastub kohtupraktikast lähtuvalt näiteks olukorras, kus eluruumina ostetud korter ei vasta müra osas avalik-õiguslikele normidele²¹⁸. Asjal lasuvad kolmanda isiku õigused võivad olemuslikult olla nii võlaõiguslikud kui ka asjaõiguslikud. Pakendist tuleneva puuduse all käsitletakse näiteks juhtumeid, kus ebapiisav pakend põhjustas toote purunemise.²¹⁹ Tarbijalemüügil peab asi vastama seda liiki asja tavalistele omadustele ja kvaliteedile, mida tarbija võis mõistlikult eeldada²²⁰.

Lepingutingimustele mittevastavuse hindamise osas on kujunenud ka teatav kohtupraktika. Lepingutingimustele mittevastavuse hindamise problemaatikat kajastab näiteks aspekt, et harvad ei ole juhused, kui sama asja arutamisel jõuavad erineva astme kohtud erinevate järeldesteni. Järgnevalt käsitletaksegi enam praktikas tähendust omavaid lepingutingimustele mittevastavuse hindamise kriteeriume ning analüüsitakse nende sisutamist kohtupraktikas. Vaatluse alla võetakse kriteeriumid nagu kokkulepitud omaduste olemasolu asjal ning asja sobivus tavaliseks või kokkulepitud eriliseks otstarbeks ning asja liigile omase kvaliteedi olemasolu tarbijalemüügil. Samuti selgitatakse lepingutingimustele mittevastavuse hindamise eripära kasutatud asjade puhul.

2.1.1. Kokkulepitud omaduste olemasolu ning asja sobivus tavaliseks või kokkulepitud eriliseks otstarbeks

VÕS-i § 217 lõike 2 punkti 1 ja 2 kohaselt ei vasta asi muu hulgas lepingutingimustele siis, kui asjal ei ole kokkulepitud omadusi või kui asi ei sobi otstarbeks, milleks ostja seda vajab või milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse²²¹. Asja mittesobimisel eriliseks otstarbeks on ostja poolt oluline, et lepingu sõlmimisele eelnevalt oleks müüjat selgel ning arusaadaval viisil

²¹⁶ Maley, K. The Limits to the Conformity of Goods in the United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), 2009. cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/maley.html (24.04.2016).

²¹⁷ Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 221–222.

²¹⁸ RKTko 3-2-1-129-12, p 23.

²¹⁹ Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 222–223.

²²⁰ VÕS RT I, 11.03.2016, 2, § 217 lg 2 p 6.

²²¹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

teavitatud, millisel moel soovitakse asja kasutada. Nimelt on CISG-i analoogse sättega seondvalt Saksamaal kohus näiteks leidnud, et kui ettevõtja soovib elektroonilisi ekraane, mida saaks kasutada reklaami edastamiseks igapäevaselt ehk püsivalt, tuleb tal müüjat sellest arusaadavalt teavitada, sest ilma seda tegemata ei saa ta tugineda olukorras, kus ekraanid ei võimalda püsivat reklaami edastust, lepingutingimustele mittevastavusele.²²² Sarnane seisukoht järeldeb ka Riigikohtu 2007. aasta otsusest, kus selgitatakse, et mitteeluruumile eluruumidele kehtestatud nõute kohaldamiseks oleks pidanud ostja müüjat eelnevalt teavitama oma soovist hakata äriruume kasutama elamiseks. Samuti oleks pidanud ostja jõudma müüjaga kokkulepele, et ruume hakatakse kasutama esialgsest otstarbest erinevalt.²²³ Lisaks on seoses kokkulepitud omadustega Eesti kohtupraktikas leitud, et näiteks asja müügikuulutuses olevad kirjeldused ja andmed on samuti käsitletavad kui asja kokkulepitud omadused ning kui selgub, et asi ei vasta müügikuulutuses sätestatule, on tegemist VÕS-i § 217 lõike 2 punkti 1 kohaselt lepingutingimustele mittevastava asjaga²²⁴.

Lepingu sõlmimisel on oluline asjaolu, millistes tingimustes tuleb eraldi kokku leppida ehk mis peaks kindlasti saama kirja lepingusse ning mille kirjapanek pole vajalik, kuna vastavad õigused ja kohustused tulenevad õigusaktidest. Praktikas tekivad vaidlused sageli selle pinnalt, et üks lepingupool viitab kohustuste rikkumisele, kuna asi ei vasta otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse või milleks ostja seda vajab ning teine lepingupool rõhub asjaolule, et asja omadusi ei olnud eelnevalt kokku lepitud. Ühte taolist kaasust lahendas Riigikohus 2004. aastal²²⁵. Erinevalt ringkonnakohtust leidis Riigikohus, et kui müüja oli teadlik, et ostja ostis korteri elamiseks, ei saa käsitleda näiteks eluruumi soojaks kütmise võimalust ning soojapidavust eritingimustena, milles pooled oleksid pidanud eraldi kokku leppima. Eesti ilmastikku arvesse võttes on iseenesestmõistetav, et korterit peab olema võimalik kütta ning ruumides olev temperatuur peab vastama elamiseks vajalikule.²²⁶ Puudusega küttekoldeid on seega võimalik käsitleda lepingutingimustele mittevastava asjana VÕS-i § 217 lõike 2 punkti 2 tähenduses ning kui müüja soovib vastutusest vabaneda, tuleks kohtu arvamuse kohaselt lepingus eraldi ette näha kokkulepe küttekollete mittekorrasoleku kohta²²⁷. Riigikohtu 2004. aasta seisukoht leiab kinnitust ka näiteks ringkonnakohtu 2014. aasta lahendis, kus samalaadse

²²² Maley (2009), *supra* note 216.

²²³ RKTko 3-2-1-135-07, p 11.

²²⁴ RKTko 3-2-1-43-15, p 18; TMKo 2-14-56803, p 8.

²²⁵ RKTko 3-2-1-115-04.

²²⁶ *Ibid*, p 21.

²²⁷ *Ibid*.

asja arutamisel tõdeti, et ahjuküttega korteri tavalise kasutamise eelduseks on kütmist võimaldava ahju olemasolu²²⁸.

2015. aasta lahendis korteriomandi müügiga seonduvalt jõudis Riigikohus järeldusele, et müüdava asja tavaliseks omaduseks VÕS-i § 217 lõike 2 punkti 2 järgi on ka see, et asjal ei lasu vähemalt märkimisväärset võlga ning et korteriomandit majandatakse nõuetekohaselt ehk vähemalt minimaalsel vajalikul määral²²⁹. Samal aastal elamuga kinnistu müüki puudutava asja arutamisel leidis Riigikohus, et elamu peab vastama olemasolevale projektdokumentatsioonile ning kõrvalekalded dokumentatsioonist peaksid olema eraldi kokku lepitud²³⁰. Kuigi absoluutselt igasugused erinevused projekti ja tegeliku olukorra vahel ei too veel kaasa ehitise muutmist puudusega asjaks, peab ehitise vastama näiteks ehitus- ja tuleohutusnõuetele. Aspekti, et projektist kõrvalekaldumine ei ole müügilepingu rikkumiseks, peab üldjuhul tõendama müüja. Ühtlasi järeldus lahendist, et ostes renoveeritud elamuga kinnisasja, ei pea ostja eeldama, et ta peab hakkama sinna koheselt lisainvesteeringuid tegema.²³¹

Samuti selgub Riigikohtu praktikast, et uute korterite puhul võib ostja eeldada elementaarsete elutingimuste olemasolu²³². Taoliste tingimustena nimetab kohus elementaarse veevarustuse, kanalisatsiooni, normaalse temperatuuri, piisava päevavalguse ning elamist kestvalt segava püsivalt eksisteeriva müra, vibratsiooni või ebameeldiva lõhna puudumise²³³. Tallinna Ringkonnakohus on 2015. aasta oktoobri lahendis käsitlenud sõiduauto lepingutingimustele mittevastavust ning leidnud, et juhul, kui müügilepingus ei ole sõnaselget kokkulepet selle kohta, millistele omadustele ja kvaliteedile peab asi vastama, tuleb lähtuda seadusest²³⁴. Juhtudel, kui ostja vajab sõiduautot liikluses liiklemiseks, peab sõiduauto vastama vähemalt keskmisele sõiduauto kvaliteedile, mis on vajalik auto kasutamiseks liikluses. Kohtu hinnangul ei ole võimalik võrdsustada asja lepingutingimustele vastavust sõiduki vastavusega tehnoulevaatusel esitatud nõuetele.²³⁵

²²⁸ TlnRnKo 2-14-14397, p 46.

²²⁹ RKTko 3-2-1-43-15, p-d 15–17.

²³⁰ RKTko 3-2-1-100-15, p-d 26–27.

²³¹ *Ibid.*

²³² RKTko 3-2-1-129-12, p 23.

²³³ *Ibid.*

²³⁴ TlnRnKo 2-14-20285.

²³⁵ *Ibid.*

Eespool kirjutatust lähtuvalt võib väita, et hinnates asja lepingutingimustele mittevastavust, on Eesti kohtupraktika lähtunud pigem ostja huvide kaitsest ning eeldatakse, et riske kannab müüja olenemata sellest, kas ta teadis puuduste olemasolust või mitte. Puuduste olemasolust teadmise või mitteteadmise ebaolulisus lepingutingimustele mittevastavuse kontekstis kajastub selgelt ka Riigikohtu 2015. aasta lahendist²³⁶, kus kohus märkis, et müüja vastutab kõigi asja puuduste eest, sealhulgas ka taoliste puuduste eest, mille olemasolust ta ei teadnud. Müüja teadmatust puudustest võib vabastada müüja vastutusest vaid siis, kui ostja puudustest teadis. Puuduste eest, mida müüja teadis, kuid jättis ostjale avaldamata, ei vabasta müüjat vastutusest ka vastutust piirav kokkulepe.²³⁷ See tähendab, et müüjale omistatakse absoluutne vastutus. Praktikas on müüjal keeruline oma vastutust välistada, kuna ka kõik võimalikud meetmed kasutusele võttes jääb alati võimalus teatud varjatud puuduste esinemiseks. Müüja jaoks muudab olukorra keerulisemaks ka asjaolu, et asja lepingutingimustele mittevastavus võib olla põhjustatud ka nii-öelda kolmanda isiku tegevusest (näiteks mittetoimiv korteriühistu). Vähendamaks ostjate pretensioonide ning nõuete esitamise võimalusi, tuleks müüjal teavitada ostjat lepingu sõlmimisele eelnevalt eseme kõikvõimalikest puudustest, kuna Riigikohtu seisukohtadest järeldub selgelt, et kui lepingupoolte vahel puudub teistsugune kokkulepe, peab müüja tagama ostjale vähemalt keskmise kvaliteediga asja. Ostja jällegi peab olema kindel, et müüja on teadlik, millisel eesmärgil soovitakse asja edaspidiselt kasutama hakata. Lisaks eelnevalt mainitule nähtub, et praktikas on müüjal vaidluste korral osutunud keeruliseks tugineda asjaolule, et omadustes, mille puudumist ostja ette heidab, oleks tulnud varasemalt eraldi kokku leppida. Seega tuleks magistritöö autori arvates müüjal oma huvide kaitseks ning vastutuse piiramiseks või välistamiseks sellistes olukordades lepinguobjekti omadused ning sõlmitud kokkulepped müügilepingus võimalikult täpselt fikseerida.

2.1.2. Asja liigile omase kvaliteedi olemasolu tarbijalemüügil

Lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel kehtivad tarbijalemüügil erisused, mis tulenevad EL-i tarbijalemüügi direktiivist²³⁸. Võttes arvesse, et VÕS-i § 217 lõike 2 punkt 6 sätestab, et ostjale üleantav ese peab omama seda liiki asjadele tavaliselt omast kvaliteeti, mida tarbijast

²³⁶ RKTko 3-2-1-100-15.

²³⁷ *Ibid*, p 35.

²³⁸ Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council of 25 May 1999 on certain aspects of the sale of consumer goods and associated guarantees, OJ L 171, 07.07.1999.

ostja võis mõistlikult eeldada²³⁹, võib järeldada, et tarbijalemüügil on müüja vastutuse jaatamiseks oluline pöörata tähelepanu ka tarbija põhjendatud ootustele asja kvaliteedi ja omaduste suhtes. Kuigi VÕS-i § 217 lõike 2 punkt 6 ja VÕS-i § 77 lõiked 1 ja 2 olemuselt väga ei erine, võib siinkohal välja tuua, et VÕS-i § 217 lõike 2 punkt 6 on tulenevalt VÕS-i §-st 237 imperatiivne²⁴⁰. Samuti nähtub § 217 lõike 2 punktist 6, et tarbija ootusi asja omaduste osas mõjutab muu hulgas ka reklaammaterjal²⁴¹. See tähendab, et lepingutingimusteks võivad saada ka lepingu ettevalmistamise protsessis ostjale edastatud andmed. Reklaammaterjalis olevad andmed peavad olema siiski objektiivselt kontrollitavad. Subjektiivsed väärtushinnangud õiguslikku tähtsust ei oma.²⁴² Reklaammaterjaliga seonduvalt võib siinkohal tuua näite ringkonnakohtu praktikast, mis puudutas kasutatud mootorratta lepingutingimustele mittevastavust²⁴³. Nimelt sisaldas mootorratta müügikuulutus, et tegemist on väga korraliku ja pidevalt hooldatud mootorrattaga, kuid sellel tuleb vahetada ketipinguti, mis on tüüpviga. Reklaamis oli ka märgitud, et mootorrattas on 1991. aasta väljalase ning läbitud kilometraaž on 90 000 km. Peamiseks vaidlusküsimuseks asjas oli aspekt, kas mootorrattal ilmnenu mootori puudus oli põhjustatud valest mootori hooldusest või asja tavapärasest kulumisest.²⁴⁴ Kuigi kohus jaatas, et arvestades mootorratta vanust ning läbisõitu pidi ostja mõistma, et tegemist on kulunud mootorrattaga, leiti siiski, et müügikuulutuses sisaldunud informatsioonist lähtuvalt võis tarbijast ostja eeldada, et mootorrattas on paremas seisukorras²⁴⁵. Hoolimata asjaolust, et ka eksperdil oli kulumise põhjust ning seda, kas kulumine oli tavapärasest suurem või mitte, äärmiselt keeruline hinnata, jäi kohus seisukohale, et vähemalt osaliselt oli puudus tingitud nõuetekohase hoolduse tegemata jätmisest, mistõttu andis müüja ostjale üle lepingutingimustele mittevastava asja²⁴⁶. Antud lahendist nähtub, et kuigi asjaolud nii ühe kui teise poole kasuks ja kahjuks olid üsna võrdsed, kaldus kohus pigem ostja huvide kaitsele. Kohtu seisukohast²⁴⁷ järeldub, et müüjat oleks käesoleval juhul vastutusest vabastanud täpsem, see tähendab ka mootori seisukorda puudutav, informatsioon müügikuulutuses. Lisaks eelnevalt toodule järeldub § 217 lõike 2 punktist 6²⁴⁸, et müüja vastutab tarbijalemüügil ka näiteks tootja või maaletooja poolt reklaamitud toote omaduste mitteeesinemise eest asjal. Sama paragrahvi lõige 3 nimetab

²³⁹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²⁴⁰ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 217 lg 2 p 6, komm. 3.3.6., lk 46.

²⁴¹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²⁴² Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 217 lg 2 p 6, komm. 3.3.6., lk 46.

²⁴³ TlnRnKo 2-10-27805.

²⁴⁴ *Ibid.*

²⁴⁵ *Ibid.*

²⁴⁶ *Ibid.*

²⁴⁷ *Ibid.*

²⁴⁸ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

välisused, millal müüja vabaneb vastutusest kolmanda isiku avalduste eest²⁴⁹. Arvestades, et müüja peab suutma tõendada, et ta ei teadnud ega pidanudki teadma tootja, varasema müüja või muu vahendaja avalduse kohta või et avaldus ei mõjutanud asja ostmist, nõustub magistrirühm autor VÕS-i kommentaaride autoritega, et on üsna ebatõenäoline, et antud sätet oleks võimalik praktikas ilma probleemideta kasutada²⁵⁰.

VÕS-i § 217 lõike 2 punktis 6²⁵¹ on oluline tähendus väljendil „kvaliteet, mida ostja võis mõistlikult eeldada”. Kuidas sisustada mõistlikult eeldatavat kvaliteeti, seadus ei täpsusta, mistõttu on § 217 lõike 2 punkti 6 mõistmiseks oluline välja selgitada, kuidas on sätet käsitletud õiguskirjanduses ning kohtupraktikas. Õiguskirjanduses on leitud, et hindamaks, mida tarbija võis mõistlikult eeldada, tuleb lähtuda objektiivsetest kriteeriumitest ning tarbija isiklikud ootused kui subjektiivsed kriteeriumid tuleks pigem kõrvale jätta²⁵². Objektiivsete kriteeriumidena, mis võivad asja kvaliteeti mõjutada, tuleks arvestada asja maksumust, ohutust, vastupidavust, viimistlust, väljanägemist ning pisidefektide puudumist²⁵³. Seonduvalt kauba lepingutingimutele mittevastavuse hindamisega on näiteks Inglismaal leitud, et tarbija põhjendatud ootus kauba kvaliteedi osas peaks olema madalam kasutatud ja odavamate uute kaupade puhul. Kõrgem hind ning nii-öelda luksuskauba staatus annab kvaliteedi osas aluse ka kõrgematele ootustele ja nõudmistele.²⁵⁴ Lisaks märgitutele leitakse, et tarbija võib mõistlikult eeldada asjal ka taolisi omadusi, mis tulenevad looduseadustest ning on üldise elukogemuse baasil teada. Näiteks ostes endale kummikud, võib tarbija mõistlikult eeldada jalatsite veekindlust ning võimalust kõndida nendega märjal murul.²⁵⁵

Kohtupraktika kohaselt võib tarbijast ostjal VÕS-i § 217 lõike 2 punktist 6 olla abi näiteks siis, kui asja on korduvalt parandatud ning seetõttu soovitakse leping üles öelda. Nimelt on Viru Maakohus 2015. aastal leidnud, et ostes uue mobiiltelefoni ja kasutades seda tavalise hoolega, tuleks eeldada püsivamat töökindlust ehk mitte pidada aktsepteeritavaks, et telefoni tuleb

²⁴⁹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²⁵⁰ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 217 lg 3, komm. 3.3.6., lk 46–47.

²⁵¹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²⁵² Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 224.

²⁵³ Oughton, D., Willet, C. Quality Regulation in European Private Law. *Journal of Consumer Policy* 2002, 25 (3), lk 310.

²⁵⁴ Cazacu, V. The Implementation of Directive 1999/44/EC on Certain Aspects of the Sale of Consumer Goods and Associated Guarantees into English Law. *Brief Considerations. Juridical Current* 2009, 12 (1), lk 93.

²⁵⁵ Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 224.

parandada kahe kuu jooksul kahel korral.²⁵⁶ Samuti tuleneb kohtupraktikast, et tarbija võib mõistlikult eeldada kasutusjuhendis märgitud toote omaduste paikapidavust. Näiteks, kui kasutusjuhendis on toodud, et õhuniisutaja on mõeldud siseruumide õhu niiskemaks muutmiseks ning seadmega on võimalik saavutada õhuniiskuse maksimaalne tase 55 %, siis tarbija ei pea eeldama, et õhuniisutaja vastavad andmed on seadme maksimaalne tase, mida seade tegelikult üldjuhul ei saavuta, mitte aga õhuniiskuse võimalik tase.²⁵⁷ Riigikohus on 2010. aasta lahendis seoses kasutatud auto lepingutingimustele mittevastavusega (auto aknavann ja vee äravoolu kummilutid olid täitunud okastega, mis olid pärit Eestis mittekasvatatelt okaspuudelt) leidnud, et kui müüja reklaamis autot koos garantiiga ning sõiduki hooldusraamatust tulenes, et autole oli tehtud enne müüki korraline hooldus, võis tarbijast ostja mõistlikult eeldada kasutatud sõiduki ülekontrollitust, korrasolekut ning kvaliteeti.²⁵⁸ Okastega täitunud aknavann ning vee äravoolu kummilutid kujutasid endast kohtu hinnangul asja varjatud puudust²⁵⁹. Lisaks varasemalt märgitule nähtub ringkonnakohtu praktikast, et asjaolu, mida tarbijast ostja võib mõistlikult eeldada, võib sõltuda ka isikust, kelle käest asi ostetakse. Näiteks, kui kasutatud sõiduk ostetakse professionaalse müüja käest, võib tarbija mõistlikult eeldada, et müüdav sõiduk on sõidukorras.²⁶⁰

Eespool kirjutatud kokkuvõtvalt võib öelda, et tarbijalemüügil võib asja kvaliteeti mõjutavateks faktoriteks pidada näiteks asja maksumust, ohutust, vastupidavust, viimistlust ning väljanägemist. Samuti mängib olulist rolli müüja isik, see tähendab, et näiteks ostes asja professionaalselt müüjalt võib tarbijast ostja eeldada selle korrasolekut. Nimetatu ei kehti siis, kui müüja on asja mittekorrasolekust tarbijat lepingu sõlmimisele eelnevalt teavitanud. Tarbija võib mõistlikult eeldada ka kasutusjuhendis oleva informatsiooni ning reklaamkuulutuses avaldatud teabe paikapidavust. Ringkonnakohtu praktikast nähtub, et müügikuulutuses avaldamata informatsioon võib olla ostjale aluseks tuginemisel varjatud puuduse olemasolule ning üldjuhul on kohtud sellisel juhul ka müüja vastutust jaatanud. Läbi eespool analüüsitud kohtulahendite kajastub, et üheks olulisemaks kriteeriumiks asja lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel võib pidada ohutust, kuna tarbija jaoks ohtu kujutav asi ei saa kuidagi vastata tarbija poolt mõistlikult eeldatavale kvaliteedile. Sarnaselt mittetarbijalemüügile on magistritöö autori arvates ka tarbijalemüügil kohtud lähtunud pigem ostja huvide kaitsest, kuna

²⁵⁶ VMKo 2-14-37029.

²⁵⁷ TlnRnKo 2-14-17221.

²⁵⁸ RKTko 3-2-1-23-10, p 12.

²⁵⁹ *Ibid.*

²⁶⁰ TlnRnKo 2-14-11008, p 100.

sätte osa „kvaliteeti, mida tarbijast ostja võis mõistlikult eeldada” mõtestatakse üsna laialt ning tõlgendatakse pigem ostja positsiooni soodustavalt.

2.1.3. Lepingutingimustele mittevastavuse hindamise eripära kasutatud asjade puhul

Võttes arvesse, et tänapäeval tehakse väga palju kasutatud asjadega tehinguid, on müüja vastutust käsitledes oluline analüüsida ka lepingutingimustele mittevastavuse hindamise eripära kasutatud asjade korral. On ilmne, et kasutatud asju ei ole võimalik üksüheselt samastada uute asjadega ning samadel alustel nende vastavust lepingutingimustele hinnata. Juhtudel, kui kasutatud asjadele on kehtestatud eriregulatsioonid, on praktikas osutunud kohati vaieldavaks, milliste kriteeriumide olemasolu muudab asja kasutatuks²⁶¹. Näiteks uut autot ostes tehakse sellega sageli eelnevalt testsõit. Arvestades levinud arvamust, et auto kaotab esimese sõiduga kolmandiku oma väärtusest, tõusetub küsimus, kas esimese testsõidu teinud isik ostab antud juhul kasutatud autot või loetakse auto kasutatuks siis, kui selle ostab mõni teine isik.²⁶² Ühest vastust küsimusele siinkohal ei eksisteeri. Kasutatud asjadega tehingutele lühema müüja vastutusperioodi kehtestamine on õiguskirjanduses saanud kriitika osaliseks, kuna annab ettevõtjale sisendi esitleda kaupa kasutatud kaubana ning seeläbi võivad saada kahjustada tarbijate õigused.²⁶³

Kasutatud asjade lepingutingimustele mittevastavuse hindamise eripära võrreldes uute asjadega on võimalik selgitada läbi kohtupraktika. Kasutatud asjade lepingutingimustele mittevastavuse hindamisega seonduvalt on Riigikohus 2010. aastal asunud seisukohale, et kasutatud asjade puhul saab jaatada lepingutingimustele mittevastavust siis, kui asjal esineb defekte, mida müüdnud asjaga võrreldavatel kasutatud asjadel tavaliselt ei ilmne²⁶⁴. Lepingutingimustele mittevastavusena ei käsitleta aga asja senisest tavapärasest kasutamisest tingitud kulumist ning sellega kaasnevat puudust, mida sarnastel uutel asjadel ei avaldu²⁶⁵. Näiteks on sõiduautode puhul puudustena ehk asjaoludena, mida tavapäraselt kasutatud sõidukitel ei esine, käsitletud sõiduauto avariilisust ja vajadust teha sõiduauto parandamisele kulutusi, mis ületavad sõiduauto

²⁶¹ Loos, M. B. M. Consumer Sales Law in the Proposal for a Consumer Rights Directive, 2009. www.researchgate.net/profile/Marco_Loos/publication/228218805_Consumer_Sales_Law_in_the_Proposal_for_a_Consumer_Rights_Directive/links/00b7d521b1b588c485000000.pdf (24.04.2016), lk 26.

²⁶² *Ibid.*

²⁶³ *Ibid.*

²⁶⁴ RKTko 3-2-1-23-10, p 12.

²⁶⁵ *Ibid.*

väärtust²⁶⁶. Asja kasutatavus (sõiduautot on võimalik liikluses kasutada), ei välista asja lepingutingimustele mittevastavust. See tähendab näiteks, et sõiduki vastavus tehnülevaatusel esitatud nõuetele ei ole võrdsustatav selle vastamisega lepingutingimustele.²⁶⁷ Seega ei saa asja lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel lähtuda üksnes sellest, kas asi on kasutatav, vaid asi peab omama ka vastavalt VÕS-i § 77 lõikele 1 ja VÕS-i § 217 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 2 vähemalt keskmist kvaliteeti, mis on vajalik selle asja kasutamiseks²⁶⁸. 2004. aasta lahendis märkis Riigikohus seoses korteriomandi lepingutingimustele mittevastavusega, et sarnaselt uuele korterile peab ka kasutatud korterit elamiseks müües tagama selle kütmisvõimaluse ning soojapidavuse, kuna tegemist on elementaarsete tingimustega, mida iga eluase peab omama. Kasutatud asjade puhul ei saa lihtsalt nõuda samasugust kvaliteeti kui uute asjade korral.²⁶⁹

Võttes arvesse, et lepingutingimustele mittevastavuse ning müüja vastutuse regulatsioon VÕS-is põhineb suurel määral EL-i tarbijalemüügi direktiivil, on parema ülevaate saamiseks asjakohane käsitleda ka teiste liikmesriikide kohtupraktikat. Näiteks on Saksamaa Liidukohus (*German Federal Court*) seoses kasutatud auto lepingutingimustele mittevastavuse hindamisega leidnud, et kui kriimustuste eemaldamiseks on vaja sõiduk ostjale üleandmisele eelnevalt üle värvida, kuid selleks kasutatud värvi toon ei vasta enam üksüheselt mittedaaval olevale originaalvärvi toonile, ei ole tegemist asja puudusega, kui töö ise oli teostatud kvaliteetselt²⁷⁰. Nimelt ei saa kasutatud kaupade puhul eeldada, et asja osad oleksid originaalid²⁷¹. Sarnaselt Eesti kohtutele nähtub ka Saksamaa kohtupraktikast, et sõiduauto avariilisust ei saa käsitleda kui tavapärasest kasutatud autodel esinevat omadust, millest ei tuleks ostjat lepingu sõlmimisele eelnevalt teavitada²⁷². Samuti ilmneb Saksamaa kohtupraktikast (*Higher Regional Court*), et oluline on ka aspekt, kuidas kauba müümisel asja esitletakse²⁷³. Näiteks, kui kasutatud sõidukit müüakse selle osadeks võtmise eesmärgil, ei ole lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel kohane võrrelda seda sellise kasutatud sõidukiga, mis küll esmase kasutuselevõtu aasta ning läbisõidu näitaja poolest on võrreldav, kuid müüdi sõiduki kohese kasutamise võimalusega, mis eeldab

²⁶⁶ TlnRnKo 2-14-20285, p 20.

²⁶⁷ *Ibid*, p-d 19–20.

²⁶⁸ *Ibid*, p 20.

²⁶⁹ RKTko 3-2-1-115-04, p 21.

²⁷⁰ German Federal Court, 20.05.2009, VIII ZR 191/07. www.eu-consumer-law.org/caseabstracts_en.cfm?JudgmentID=655 (24.04.2016).

²⁷¹ *Ibid*.

²⁷² German Federal Court of Justice, 10.10.2007, VIII ZR 330/06. www.eu-consumer-law.org/caseabstracts_en.cfm?JudgmentID=533 (24.04.2016).

²⁷³ Oberlandesgericht Hamm (Higher Regional Court), 12.05.2009, 28 U 42/09. www.eu-consumer-law.org/caseabstracts_en.cfm?JudgmentID=660 (24.04.2016).

muu hulgas vastamist kõigile ohutusnõuetele²⁷⁴. Ka Eesti kohtupraktikas lähtutakse arusaamast, et kui puudub teave, mille kohaselt müüakse sõidukit eelkõige varuosade saamise eesmärgil, eeldatakse, et kasutatud autosid ostetakse üldreeglina nendega sõitmiseks, mistõttu sõidukõlbmatuse avaldumist tuleb lugeda asja oluliseks puuduseks²⁷⁵.

Selleks, et ostja saaks nõuda müüjalt tema kohustuste täitmist, peab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest ka vastutama. VÕS-i § 218 lõige 2 sätestab, et tarbijalemüügil vastutab müüja asja puuduste eest, mis ilmnevad kahe aasta jooksul asja üleandmisest ostjale²⁷⁶. VÕS-i sätetest jääb esmapilgul küsitavaks, kas kaheaastane vastutuse periood on kohaldatav ka kasutatud asjadele või võib teatud eeldustel seda perioodi lühendada. VÕS-i § 218 lõike 2 esimese lause üheks aluseks on CISG-i artikkel 39 lõige 2²⁷⁷, mille kohaselt ostja kaotab õiguse viidata kauba lepingutingimustele mittevastavusele, kui sellest ei teatata müüjale hiljemalt kaheaastase tähtaja piires, arvates kauba ostjale üleandmisest²⁷⁸. Seega sarnaselt VÕS-ile ei ole ka CISG-is sätestatud erisusi kasutatud asjadele. Arvestades, et VÕS-i § 218 lõikega 2 on ülevõetud tarbijalemüügi direktiivi asjaomased sätted, tuleb tõlgendamisel lähtuda ka direktiivis sätestatust²⁷⁹. Tarbijalemüügi direktiivi sätetele on samuti olulist mõju omanud CISG²⁸⁰. Direktiivi artikli 5 lõige 1 sätestab, et müüja vastutab juhul, kui lepingule mittevastavus avaldub kahe aasta jooksul kauba üleandmisest alates²⁸¹. Sätet täiendab artikli 7 lõige 1, mille kohaselt võivad liikmesriigid sätestada, et kasutatud kaupade korral võivad müüja ja tarbija kokku leppida lepingutingimustes või sõlmida kokkuleppeid, mille puhul müüja vastutuse aeg on artikli 5 lõikega 1 sätestatud ajast lühem. See aeg ei tohi siiski jääda alla ühe aasta.²⁸² Direktiivis sätestatust võib järeldada, et artikli 5 lõige 1 hõlmab ka kasutatud asju. Eelkõige viitab sellele artikli 7 lõike 1 sõnastus, millega on antud riikidele võimalus kasutatud asjade korral kaheaastast tähtaega lühendada kuni ühe aastani. Eesti õiguses seda võimalust

²⁷⁴ Oberlandesgericht Hamm (Higher Regional Court), 12.05.2009, 28 U 42/09. www.eu-consumer-law.org/caseabstracts_en.cfm?JudgmentID=660 (24.04.2016).

²⁷⁵ TlnRnKo 2-14-11008, p 100.

²⁷⁶ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²⁷⁷ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 218 lg 2, komm. 2., lk 48.

²⁷⁸ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52.

²⁷⁹ Kingisepp, M. The European Consumer Sales Directive – the Impact on Estonian Law. *Juridica International* 2008, XIV, lk 220 ja 222.

²⁸⁰ Schlechtriem, P. The New Law of Obligations in Estonia and the Developments Towards Unification and Harmonisation of Law in Europe. *Juridica International* 2001, VI, lk 19.

²⁸¹ Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council of 25 May 1999 on certain aspects of the sale of consumer goods and associated guarantees, OJ L 171, 07.07.1999.

²⁸² *Ibid.*

kasutatud ei ole, mistõttu järeldeb autori arvates, et VÕS-i § 218 lõikes 2 sätestatud kaheaastast perioodi tuleb kohaldada ka tehingutele kasutatud asjadega.

Eespool toodust järeldeb, et VÕS-i § 218, mis käsitleb müüja vastutust asja lepingutingimustele mittevastavuse puhul, kohaldub ka kasutatud asjadele. Kasutatud asjade lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et puuduste olemasolu saab jaatada siis, kui asjal on defekte, mida müüdnud asjaga võrreldavatel kasutatud asjadel tavaliselt ei ilmne. Lepingutingimustele mittevastavusena ei käsitleta aga näiteks asja senisest tavapärasest kasutamisest tingitud kulumist ning sellega kaasnevat puudusi, mida sarnastel uutel asjadel ei avaldu. Samuti on müüja vastutuse seisukohalt oluline, et lepingutingimustele vastamiseks ei piisa ka kasutatud asja puhul üksnes sellest, kui asja on võimalik kasutada, vaid see peab omama ka vähemalt keskmist kvaliteeti, mis on vajalik selle asja kasutamiseks. Ühtlasi omab rolli aspekt, millisel eesmärgil asja müüakse. See tähendab, kas sõiduk müüdi näiteks liikluses kasutamise eesmärgil või varuosadeks lahtivõtmiseks. Kasutatud asjade puhul ei saa ka eeldada, et asja osad oleksid originaalid. Lisaks kasutatud asjadega seonduvatele eripäradele tuleb VÕS-i § 218 rakendamisel arvestada ka teiste selle paragrahvi kohaldamise eeldustega, mida lähemalt käsitletakse magistritöö teiste peatükkide raames. Tuginedes kirjutatule, võib autori arvates väita, et kasutatud asjade müügil ei ole võimalik müüjal vabaneda vastutusest, omistades kõikvõimalikud avaldunud vead tõdemusele, et tegemist ongi ju kasutatud kaubaga. Taolise lähenemise on omaks võtnud nii Eesti kohtud kui ka mitmed teised EL-i liikmesriigi kohtud.

3. Müüja vastutusest asja lepingutingimustele mittevastavuse eest tuleneva nõudeõiguse realiseerimine ja tagajärjed

Müüja vastutus lepingutingimustele mittevastava ehk puudusega asja müümisel realiseerub ostja võimaluses kasutada õiguskaitsevahendeid. Vastavalt varasemalt analüüsitule kehtib Eesti õiguses üldreeglina müüja absoluutne vastutus. See tähendab, et müüja ei vabane vastutusest ka vabandatava rikkumise korral VÕS-i²⁸³ § 103 lõike 1 mõttes ehk põhimõtteliselt vastutab müüja igasuguse asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis müüdud asjal on. Sellegipoolest sisalduvad näiteks VÕS-i § 218 lõikes 4 ja § 220 lõikes 3 põhimõtted, mis välistavad puudusega asja korral müüja absoluutse vastutuse²⁸⁴. Olemuslikult on tegemist nii-öelda ostja tegutsemiskohustusega, mille rikkumine üldjuhul välistab õiguse kasutada müüja vastu õiguskaitsevahendeid ka siis, kui müüja on ostjale üle andnud puudusega asja²⁸⁵.

Riigikohus, käsitledes kinnisasja lepingutingimustele mittevastavust, on 2015. aasta lahendis²⁸⁶ leidnud, et müüja vastutab müüdud asjal lasuvate puuduste eest, kui on täidetud järgmised tingimused:

- puudus oli olemas riisiko ülemineku ajal ostjale (VÕS § 218 lg 1);
- puudus ei olnud tingitud ostjast (VÕS § 101 lg 3);
- ostja ei teadnud ega pidanudki teadma lepingu sõlmimise ajal puudusest (VÕS § 218 lg 4);
- puudub müüja vastutust piirav kokkulepe või müüja ei saa sellele tugineda (VÕS § 221 lg 2);
- ostja on teatanud lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sellest teada sai või pidi teada saama, välja arvatud, kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav (VÕS § 220 lg 3), puudus tekkis tulenevalt müüja tahtlusest või raskest hooletusest (VÕS § 221 lg 1 p 1) või kui müüja puudusest teadis või pidi teadma, kuid jättis selle ostjale avaldamata (VÕS § 221 lg 1 p 2).²⁸⁷

Tarbijalemüügil tuleb nimetatud kriteeriumide osas arvestada VÕS-is sätestatud erisustega. Riigikohtu otsusest järeldub, et müüja teadmine puudustest ning rikkumise vabandatavus

²⁸³ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²⁸⁴ *Ibid.*

²⁸⁵ *Ibid.*

²⁸⁶ RKTko 3-2-1-100-15.

²⁸⁷ *Ibid.*, p 21.

vastutuse seisukohalt tähendust ei oma, kuid ostja endapoolne kohustuste täitmata jätmise võib müüja teatud juhtudel vastutusest vabastada.

Erandlikeks müüja vastutusest vabanemise alusteks on seega muu hulgas VÕS-i § 220 lõikest 3 tulenev müüjale asja puudustest õigeaegselt teatamata jätmise või puuduste ebapiisava täpsusega kirjeldamine²⁸⁸. VÕS-i § 218 lõikest 4 nähtub, et müüja ei vastuta asja puuduste eest ka siis, kui ostja lepingu sõlmimise ajal neist teadis või pidi teadma²⁸⁹. Teadma pidamine VÕS-i § 218 lõike 4 mõttes seisneb VÕS-i § 15 lõike 4 alusel puuduses, millest ostja ei olnud teadlik temapoolse raske hooletuse tõttu²⁹⁰. Kuigi VÕS-i § 218 lõige 4 sõnastus ei omista ostjale asja ülevaatamiskohustust, järeldeb nimetatud VÕS-i § 219 lõikest 1, mille kohaselt peab majandus- või kutsetegevuse raames lepingu sõlminud isik ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma²⁹¹. Müüja vastutust piirab ka VÕS-i § 218 lõike 2 esimene lause, mille kohaselt tarbijalemüügil müüja vastutab asja puuduste eest, mis avalduvad kahe aasta jooksul asja üleandmisest ostjale²⁹². Erinevalt tarbijalemüügist ei ole mittetarbijalemüügile müüja vastutuse ajalisi piiri kehtestatud. Mittetarbijalemüügil, kui asi ei vasta lepingutingimustele, vastutab müüja VÕS-i § 218 lõikes 1 sätestatu kohaselt asja puuduse eest põhimõtteliselt alati, eeldusel, et puudus või selle tekkimise põhjus oli olemas müüdü asja juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko ostjale ülemineku hetkel või tekkis asjale pärast asja ostjale üleandmist müüjapoolsest kohustuse rikkumisest tingituna.²⁹³ Eespool kirjutatust järeldeb, et müüjat absoluutsest vastutusest vabastavad sätted võib põhimõtteliselt jaotada sõltuvalt nende olemusest ning mõjust vastutuse ulatusele müüja vastutust piiravateks ning müüja vastutust välistavateks asjaoludeks.

3.1. Müüja vastutust piiravad või välistavad asjaolud

Müüja vastutuse piiramine teatud tingimustega on vajalik õiguskindluse saavutamiseks tsiviilkäibes. Hoolimata ostja nõrgemast positsioonist on vajalik tagada ka müüja jaoks kindlustunne, et pärast teatud aja möödumist ei ole enam ostjal võimalik lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes tema vastu nõudeid esitada. Ajavahemik nõuete esitamiseks ei tohi

²⁸⁸ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²⁸⁹ *Ibid.*

²⁹⁰ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 218 lg 4, komm. 3.5., lk 51.

²⁹¹ *Ibid.*, § 218 lg 4, komm. 3.5., lk 51–52.

²⁹² VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²⁹³ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 218, komm. 3.1.1., lk 49.

olla väga pikk, kuna muidu võib majandus- või kutsetegevuse teostamine müüja jaoks muutuda keeruliseks.²⁹⁴

VÕS-i kontekstis võib müüja vastutust piiravate asjaoludena käsitleda müüja vastutuse ajalist piiri tarbijalemüügil VÕS-i § 218 lõike 2 mõttes ning müüja vastutuse kokkuleppelist piiramist²⁹⁵. Kokkuleppeline piiramine on võimalik mittetarbijalemüügil ja seda eelkõige lähtuvalt VÕS-i sätetele üldjuhul omasest dispositiivsusest²⁹⁶. Vastutust välistavateks kriteeriumideks võib pidada näiteks ostja teadmist või teadma pidamist puudustest ning õigeaegselt puudustest teatamata jätmist²⁹⁷. Ostja teadmine või teadma pidamine puudustest välistab müüja vastutuse ka VÕS-ile aluseks olnud CISG-i artikli 35 lõike 3 kohaselt²⁹⁸. CISG-ist lähtuvalt tähendab teadma pidamine seda, et ostja peab teadma fakte, mida igal isikul on võimalik tavapärase ülevaatus käigus tuvastada, ilma puudusi uurimata või otsimata²⁹⁹. Õigeaegselt puudustest teatamata jätmine kui müüja vastutust välistav asjaolu on sätestatud CISG-i artikli 39 lõikes 1³⁰⁰. Õiguskirjanduses on nimetatud sättega seonduvalt leitud, et see kaitseb eelkõige müüja huve, kuna annab müüjale kindlustunde, et teatud aja möödudes on tehing lõpule viidud ning ostjal pole enam võimalik kaebusi esitada³⁰¹. VÕS-i § 221 näeb siiski ostjale ette võimaluse tugineda teatud juhtudel asja lepingutingimustele mittevastavusele ka siis, kui müüjat puudusest õigeaegselt ei teavitatud. Näiteks on see võimalik juhul, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis tulenevalt müüja tahtlusest või raskest hooletusest või kui müüja teadis või pidi teadma asja puudustest ja ei teavitanud sellest ostjat.³⁰² Riigikohtu hinnangul ei sätesta VÕS-i § 221 siiski näiteks ajaliselt piiramatut lepingust taganemise õigust ning selle rakendamisel tuleb muu hulgas arvestada ka näiteks VÕS-i § 118 lõike 1 punktist 1 tulenevaga³⁰³. VÕS-i §-ga 221 seonduvalt leitakse, et müüja huvide kaitse ei ole põhjendatud,

²⁹⁴ Karu, P. Asja ülevaatamise ja lepingutingimustele mittevastavusest teatamise kohustus: täitmise aeg. *Juridica* 2007, VI, lk 378.

²⁹⁵ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

²⁹⁶ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 218, komm. 3.1.2., komm. 4., lk 49 ja 53.

²⁹⁷ VÕS RT I, 11.03.2016, 2, § 218 lg 4, § 220 lg 3.

²⁹⁸ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52.

²⁹⁹ Honnold, J. O. Article 35. Conformity of the Goods, 2005. cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/ho35.html (24.04.2016), § 229.

³⁰⁰ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52.

³⁰¹ Andersen, C. B. Reasonable Time in Article 39 (1) of the CISG – Is Article 39 (1) Truly a Uniform Provision? 1999. www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/andersen.html#fn35 (24.04.2016).

³⁰² VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

³⁰³ RKTko 3-2-1-157-12, p 18.

kui müüja on ise müügilepingut tahtlikult või raske hooletuse tõttu rikkunud või kui müüja on ise defektist teadlik või peab sellest teadma³⁰⁴. Samas tõdetakse, et taolisi olukordi esineb praktikas väga harva. Näiteks võib VÕS-i kommentaaride kohaselt tahtluse või raske hooletuse kohaldamine või müüja teadmine või teadma pidamine olla reaalne üldjuhul siis, kui müüja on ise ka müüdava kauba tootjaks.³⁰⁵ Eesti kohtupraktika³⁰⁶ kohaselt peaks müüja teadma vähemalt sellistest puudustest, mille peaks asja tavapärasel kasutamisel avastama iga isik, kes asja valdab ja seda ka olukorras, kus müüja ei ole asja ise kasutanud, vaid on andnud selle kasutada kolmandale isikule³⁰⁷. VÕS-i §-i 221 aluseks on muu hulgas CISG-i artikkel 40³⁰⁸, mis sätestab juhud, millal müüja ei saa viidata ostjapoolsele kohustuste rikkumisele. Taoliseks juhuks on näiteks olukord, kus asja mittevastavus oli seotud faktidega, mida müüja teadis või pidi teadma, kuid mida ta ostjale ei avaldanud.³⁰⁹ CISG-i artikli 40 üheks probleemsemaks aspektiks on samuti peetud asjaolu, et ostjal on äärmiselt keeruline tõendada, et müüja teadis või pidi teadma asja puudustest³¹⁰. Eesti kohtupraktikast võib siiski leida mõne näite, kus kohus on aktsepteerinud puudusest mitteõigeaegset teatamist, kuna müüja pidi teadma asja üleandmisel sellel lasuvast puudusest. Näiteks on ringkonnakohus 2012. aastal leidnud, et müüja pidi olema teadlik, et sülearvutil puudub müügikirjelduses lubatud sõrmejäljefunktsioon, mistõttu kohus aktsepteeris lepingutingimustele mittevastavusele tuginemist hoolimata asjaolust, et sellest teatati müüjale ligi aasta aega hiljem asja üleandmisest³¹¹. Seega nähtub töö autori arvates varasemalt kirjutatust, et vaatamata mõningatele eranditele, mille puhul ei ole kahtlust, et müüja pidi puudusest teadlik olema, ei saa välistada, et ostjal võib olla VÕS-i §-s 221 toodud tingimustele praktikas üsna keeruline toetuda, mistõttu ei pruugi sätte näol olla tegemist just kõige mõjusama ostja huvide kaitse meetmega.

Järgnevalt käsitletakse käesolevas magistritöös põhjalikumalt vastutust piiravatest kriteeriumidest müüja vastutuse ajalisi piiri tarbijalemüügil ning vastutust välistavatest kriteeriumidest ostjale asja teatud puudustest teadmise omistamist ning asja lepingutingimustele

³⁰⁴ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 221, komm. 1., lk 57–58.

³⁰⁵ *Ibid*, § 221, komm. 3.1.2.–3.1.3., lk 58–59.

³⁰⁶ Näiteks RKTko 3-2-1-115-04.

³⁰⁷ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 221, komm. 3.1.3., lk 58–59.

³⁰⁸ *Ibid*, § 221, komm. 2., lk 58.

³⁰⁹ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52.

³¹⁰ Garro, A. M. The Buyer's „Safety Valve” Under Article 40: What is the Seller Supposed to Know and When? 2006. www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/garro4.html (24.04.2016).

³¹¹ TlnRnKm 2-12-4601.

mittevastavusest õigeaegselt teatamata jätmist. Piiratud mahu tõttu jäetakse töös vaatluse alt kõrvale müüja vastutuse kokkuleppeline piiramine.

3.1.1. Müüja vastutuse ajaline piir tarbijalemüügil

Müüja vastutuse ajaline piirang tarbijalemüügil tuleneb VÕS-i § 218 lõikest 2, mille kohaselt müüja vabaneb vastutusest selliste asjal üleandmise ajal eksisteerinud puuduste eest, mis avalduvad alles pärast kahe aasta möödumist asja ostjale üleandmisest³¹². VÕS-i § 218 lõige 2 ei ole kohaldatav aegumistähtajana, vaid õiguskaitsevahendite kasutamise õigust lõpetava tähtajana³¹³. VÕS-i § 218 lõige 2 ei ole siiski rakendatav kõikidele kaupadele, vaid üksnes nii-öelda kestvuskaupeadele ehk kaupadele, mis on mõeldud pikemaajaliseks kasutamiseks³¹⁴. Kuigi kehtiv seadus kestvuskaupeade loetelu ei sätesta, on tarbijakaebuste komisjon käsitlenud nendena kaupu, mille kasutusiga on enam kui kaks aastat, näiteks mööbel, mobiiltelefonid, arvutid, elektrilised seadmed jms³¹⁵. Sätte sõnastusest jääb aga ebaselgeks, kas tarbijalemüügil nendel juhtudel, kui müüja parandab puuduse või asendab puudusega asja uue asjaga, algab müüja vastutuse tähtaja kulg uuesti konkreetse puuduse suhtes ning asendamisel kogu asja suhtes või mitte. Kaheaastase tähtaja alguseks nimetatakse VÕS-i § 218 lõikes 2³¹⁶ asja üleandmist ostjale, kuid ei täpsustata, kas näiteks lepingutingimustele mittevastava asja asendamisel uue asjaga võetakse juhul, kui asendatud asjal ilmneb omakorda puudus, müüja vastutuse ajalise kehtivuse kindlaks tegemisel aluseks esialgse asja üleandmise või asendatud asja üleandmise aeg.

Müüja vastutuse ajalisi piiri asja asendamisel või parandamisel tuleb selgitada koosmõjus aegumistähtaegu reguleerivate normidega. Siinjuures on oluline tähele panna, et VÕS-i § 227 näeb ette TsÜS-i § 147 suhtes erinormi³¹⁷. VÕS-i § 227 sätestab, et lepingutingimustele mittevastavuse tagajärjel tekkivad nõuded hakkavad aeguma asja üleandmisest ostjale. Müüdü asja asendamise korral algab aegumistähtaeg uuesti alates asendatud asja üleandmisest ning asja parandamisel müüja poolt algab aegumistähtaeg kõrvaldatud puuduse osas uuesti parandamisest

³¹² VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

³¹³ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 218 lg 1, kamm. 3.3., lk 50–51.

³¹⁴ Kingisepp (2008), *supra* note 279, lk 222.

³¹⁵ *Ibid.*

³¹⁶ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

³¹⁷ *Ibid.*; TsÜS RT I, 12.03.2015, 106.

arvates.³¹⁸ Tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on TsÜS-i § 146 lõike 1 kohaselt kolm aastat³¹⁹. VÕS-i § 220 lõikest 1 tulenevalt peab tarbija asja üleandmisest kahe aasta jooksul ilmnenu puudusest müüjat teavitama kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai puudusest teada³²⁰. Seega võib teavitamine aset leida ka pärast kaheaastase tähtaja möödumist.

Kirjutatust selgub, et tarbija võib esitada müüjale nõude kolme aasta jooksul alates asja üleandmisest. Seejuures algab VÕS-i §-i 227 kohaselt näiteks asja asendamisel aegumistähtaeg uuesti asendatud asja üleandmisest ostjale³²¹. Müüjale nõude esitamine eeldab müüja vastutust³²². Tõlgendades VÕS-i § 218 lõiget 2 viisil, et asja asendamisel või parandamisel ei alga müüja vastutuse tähtaja kulg uuesti konkreetse puuduse või asendamisel kogu asja suhtes, tekib mõningane vastuolu VÕS-i §-de 218 ja 227 vahel. See tähendab, et ostja võib §-i 227 kohaselt esitada näiteks asendatud asja suhtes müüjale nõudeid kolme aasta jooksul asendatud asja üleandmisest ostjale, kuid § 218 lõike 2 kohaselt lõpeb müüja vastutus kahe aasta möödumisel esialgse asja üleandmisest ostjale. Samas ilma vastutuseta ei ole alust nõude esitamiseks.

Müüja vastutust asja lepingutingimustele mittevastavuse korral reguleerib EL-i tarbijalemüügi direktiiv, mis on üheks aluseks ka VÕS-i § 218 lõikele 2. Tarbijalemüügi direktiivi artikli 5 lõike 1 kohaselt vastutab müüja asja puuduse eest, kui puudus ilmneb kahe aasta jooksul alates kauba ostjale üleandmisest³²³. Tegemist on liikmesriikidele ülevõtmiseks kohustusliku normiga, kuid arvestades direktiivi artikli 8 lõikest 2 tulenevat miinimumharmoniseerimise põhimõtet, on riikidel õigus kehtestada direktiivist rangemaid sätteid³²⁴. Tarbijalemüügi direktiiv³²⁵ ei käsitle asja asendamise või parandamisega seonduvat problemaatikat. Samas ei välista direktiivi³²⁶ sõnastus, et näiteks asendatud asja puhul ei võiks müüja vastutuse kaheaastase tähtaja alguseks lugeda asendatud asja ostjale üleandmist ning et müüja vastutuse tähtaeg ei võiks alata uuesti parandamise teel kõrvaldatud puuduse suhtes. Märgitut võib järeldada ka asjaolust, et Euroopa Komisjon oma ettepanekus tarbija õiguste kohta, millega oleks muudetud tarbijalemüügi

³¹⁸ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

³¹⁹ TsÜS RT I, 12.03.2015, 106.

³²⁰ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

³²¹ *Ibid.*

³²² Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 227, komm. 3.4., lk 69.

³²³ Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council of 25 May 1999 on certain aspects of the sale of consumer goods and associated guarantees, OJ L 171, 07.07.1999.

³²⁴ *Ibid.*

³²⁵ *Ibid.*

³²⁶ *Ibid.*

direktiivi, soovis täpsustada direktiivi seda osa, mis puudutab müüja vastutust ning välistada kaheaastase tähtaja pikenemise asja parandamise korral, kuid sätestades selle selgelt asja asendamisel³²⁷. Kaheaastase tähtaja pikenemise välistamisele asja parandamise puhul olid vastu mitmed liikmesriigid, kes on senini rakendanud normi ühetaoliselt nii esialgse asja, parandatud asja kui ka asendatud asja puhul ning seetõttu erisusi müüja vastutusele asendatud või parandatud asja korral erinevalt esialgselt üleantud asjast ei kehtestatud³²⁸.

Käesoleva töö autor on seisukohal, et EL-i tarbijalemüügi direktiivi³²⁹ artikli 5 lõiget 1 tuleks seega sisustada viisil, et müüja kaheaastase vastutuse tähtaja algust hakatakse asendatud asja või parandatud puuduse suhtes lugema asendatud asja või parandatud asja ostjale üleandmise hetkest alates. Taolist lähenemist võiks pidada ka enam kooskõlas olevaks direktiivi tarbijate õiguste kaitse eesmärkidega, mis muu hulgas hõlmab õigust saada lepingutingimustele vastav ning eesmärgipäraselt kasutatav asi³³⁰. Samas võib siinkohal märkida, et VÕS-i § 218 lõike 2 esimese lause aluseks on muu hulgas ka CISG-i artikli 39 lõige 2³³¹, mille kohaselt ostja kaotab õiguse viidata kauba lepingutingimustele mittevastavusele, kui ta ei teata sellest müüjale hiljemalt kaheaastase tähtaja jooksul alates kauba ostjale üleandmisest³³². CISG-i kommentaaride kohaselt antud kaheaastane periood ei peatu ajaks, kui müüja parandab puudusega toodet, samuti ei alga kaheaastane periood uuesti pärast defektse osa asendamist³³³. Võttes arvesse, et VÕS-i § 218 lõikega 2 on Eesti õigusesse ülevõetud tarbijalemüügi direktiivi asjaomane säte, tuleks magistritöö autori arvates lähtuda siiski eelkõige direktiivis sätestatust, mitte niivõrd CISG-is sisalduvast põhimõttest.

Tarbijale soodsama lähenemise eelistamiseks võib tuua ka argumendi, et müüjal on üldjuhul võimalik oma vastutuse lõpetamiseks kauba parandamise või asendamise asemel pakkuda võimalust lepingu lõpetamiseks või hinna alandamiseks. Ostjat eelistava viisi kasuks räägib ka

³²⁷ Euroopa Ühenduste Komisjoni 08.10.2008 (2008/0196 (COD), C6-0349/08) ettepanek: Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv, tarbija õiguste kohta. [www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/com/com_com\(2008\)0614_/com_com\(2008\)0614_et.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/com/com_com(2008)0614_/com_com(2008)0614_et.pdf) (24.04.2016), art 28.

³²⁸ Loos (2009), *supra* note 261, lk 14.

³²⁹ Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council of 25 May 1999 on certain aspects of the sale of consumer goods and associated guarantees, OJ L 171, 07.07.1999.

³³⁰ Oliveira, N. M. P. Contract Law, Liability Rules, and Property Rules. *European Review of Contract Law* 2013, 9 (4), lk 331.

³³¹ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 218, komm. 2., lk 48.

³³² United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52.

³³³ Enderlein, F. Rights and Obligations of the Seller under the UN Convention on Contracts for the International Sale of Goods, 2002. cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/enderlein1.html (24.04.2016).

aspekt, et tarbijate õiguste kaitse eesmärgist lähtuvalt on õiguskirjanduses leitud, et kaheaastane müüja vastutuse periood juba iseenesest on liiga lühike ajavahemik, kuna mitmete kaupade kestvusiga (näiteks auto, pesumasin jms) on enam kui neli aastat ning seetõttu võivad ka asjal üleandmise hetkel olevad varjatud puudused ilmned pikema aja jooksul kui kaks aastat³³⁴. Liiga lühike ajavahemik võib anda tootjatele sisendi toota umbes kaheaastase kestvusega kaupu ning mitte panustada väga palju ressursse kauba kvaliteedi ja pikaajalisuse edasiarendamisele. Nii on võimalik sisuliselt kindlustada, et ostjal on vajadus soetada endale täiendav garantii või kaheaastase perioodi möödumisel omandada uus asi.³³⁵ Seetõttu on rakendatud mitmetes liikmesriikides (näiteks Norra, Suurbritannia, Holland) ka märksa pikemat ehk viie kuni kuue aastani ulatuvat müüja vastutuse ajavahemikku³³⁶. Samas võib märkida, et nendest riikidest näiteks Suurbritannia on olnud Euroopas läbi aegade tarbijakaitse arendamisel üks juhtivatest maadest³³⁷. Probleemseks on peetud ka aspekti, et kaheaastane periood laieneb üksnes tarbijalemüügile, mistõttu on lõppkokkuvõttes majandus- või kutsetegevuses tegutsev ostja tarbijast enam kaitstud³³⁸. Eesti õiguses on seadusandja jäänud teisele arvamusele ning kahte aastat peetakse müüja vastutuse seisukohalt piisavaks, kuna tarbijalemüügilepingu objekti arvesse võttes leitakse, et müüja vastutust põhjustavad puudused peaksid avalduma kahe aasta jooksul³³⁹. See tähendab, et Eesti seadusandja on erinevalt mitmest teisest EL-i liikmesriigist üsna lühikese ajaperioodi kehtestamisega, mille jooksul peavad asjal üleandmise hetkel olevad puudused ilmne, asunud siinkohal kaitsma pigem müüja huve kui tarbijast ostja huve.

Seega võib käesoleva töö autori arvates kõike eespool kirjutatud arvesse võttes jõuda pigem järelduseni, et analoogselt VÕS-i §-ga 227 peaks algama ka VÕS-i §-s 218 sätestatud müüja vastutuse tähtaja kulg uuesti asendatud asja või kõrvaldatud puuduse üleandmisest ostjale. See tähendab, et asja ostjale üleandmist, millest kahe aasta jooksul ilmnenud puuduste eest müüja vastutab, tuleks vaadata laiemalt ehk asjana tuleks lisaks esialgsele tootele käsitleda ka asendatud asja ning kõrvaldatud puudust. Juhul, kui direktiiv eeldab siiski tarbijat soodustavat lähenemist, võib VÕS-i tõlgendamine kitsamal ehk müüja huve eelistaval viisil minna vastuollu ka EL-i tarbijalemüügi direktiivis nõutuga. Samas näiteks kasutatud kaupade korral tuleks seonduvalt vastutuse tähtaja pikenemise või mittepikenemisega võtta muu hulgas arvesse asja laadi ja

³³⁴ Loos (2009), *supra* note 261, lk 12–13.

³³⁵ *Ibid.*

³³⁶ *Ibid.*, lk 12–14.

³³⁷ Bostan, I. *et al.* The Consumerism and Consumer Protection Policies in the European Community. *Theoretical and Applied Economics* 2010, 17 (4), lk 21.

³³⁸ Loos (2009), *supra* note 261, lk 12–14.

³³⁹ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 218 lg 2, komm. 3.3., lk 50–51.

seisukorda ostjale üleandmise hetkel ning asja võimalikku tulevast eluiga. Magistritöö autor nõustub, et müüja vastutuse ajalist piiri puudutavaid sätteid tõlgendades on võimalik jõuda ka teistsugustele järeldustele, mistõttu ei ole võimalik kohtupraktika kujunemisele eelnevalt anda ühest vastust küsimusele, kas nendel juhtudel, kui müüja parandab puuduse või asendab puudusega asja uue asjaga, algab müüja vastutuse tähtaja kulg uuesti konkreetse puuduse suhtes ning asendamisel kogu asja suhtes või mitte. Mitmeti tõlgendamise vältimiseks oleks otstarbekas langetada otsus ühe või teise lähenemise kasuks ning vastavalt sellele viia sisse täpsustused VÕS-i § 218 lõike 2 sõnastusse.

3.1.2. Ostjale asja teatud puudustest teadmise omistamine

VÕS-i § 218 lõike 4 kohaselt ei vastuta müüja asjal lasuvate puuduste eest, kui ostja neist lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma³⁴⁰. VÕS-i § 218 lõiget 4 tuleb hinnata koosmõjus VÕS-i § 219 lõikega 1, millest tuleneb majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostjale kohustus asi viivitamata üle vaadata või üle vaadata lasta ning VÕS-i § 220 lõikega 3, mis sätestab, et kui müüjale ei teatata puudustest õigeaegselt või ei kirjeldata majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu korral lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt, kaotab ostja õiguse lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Erisus eksisteerib olukorras, kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav.³⁴¹ Siinjuures võib märkida, et asja lepingutingimustele mittevastavusele tuginemise erisuste osas on Riigikohus erinevalt ringkonnakohtust asunud seisukohale, et VÕS-i §-s 221 sätestatu ei kohaldu mitte ainult varjatud puudustele, vaid ka puudustele, mille olemasolu on võimalik tuvastada tavalise hoolsusega asja üle vaadates nagu näiteks kauba vale kogus, vales suuruses taara, kasutuskõlbmatud etiketid jms³⁴². VÕS-i § 219 lõikest 1 järeldub, et asja ülevaatamiskohustus on majandus- või kutsetegevuses tegutseval ostjal, kuid mitte tarbijal³⁴³. Sellest tulenevalt jäetakse käesolevas peatükis käsitlemise alt kõrvale tarbijalemüügil sõlmitud lepingud. VÕS-i § 219 lõikest 1 jääb aga ebaselgeks, kui põhjalikult tuleb asi üle vaadata või üle vaadata lasta, et ostja ei kaotaks õigust lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Seejuures nähtub §-i 219 lõikest 1, et ostjal tuleb ülevaatamise kohustus täita viivitamata³⁴⁴.

³⁴⁰ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

³⁴¹ *Ibid.*

³⁴² RKTko 3-2-1-147-11, p 13.

³⁴³ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

³⁴⁴ *Ibid.*

Riigikohus on 2005. ja 2006. aasta lahendites asunud seisukohale, et piisab, kui ostja on asja väliselt üle vaadanud temalt eeldatava tavalise hoolsusega, kuid tavaline hoolsus võib sõltuvalt olukorrast varieeruda³⁴⁵. Riigikohtu leitud järeldub, et välistamiseks oma vastutust, peaks müüja tõendama, et arvestades asja ainulaadsust, komplitseeritust, väärtust, kasutuseesmärki, pakendi iseärasust või muud sarnast tegurit ei ole ostja asja üle vaadanud temalt eeldatava hoolsusega³⁴⁶. Siinkohal võib tõstatada küsimuse, kas teatud tehingute korral võib müüja vastutusest vabanemiseks tugineda aspektile, et arvestades asja komplitseeritust, ainulaadust või mõnda muud taolist asjaolu, oleks ostja pidanud asja ülevaatamiskohustuse täitmiseks VÕS-i § 219 lõike 1 mõistes kaasama eksperdi. Tuginedes Riigikohtu praktikale³⁴⁷ leiab autor, et pigem võib seda eitada. Riigikohus on mitmes lahendis väljendanud seisukohta, et majandus- või kutsetegevuses tegutsev ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimustele mittevastav asi ning seetõttu ei pea üldjuhul kasutusele võtma ka erakorralisi meetmeid asja lepingutingimustele mittevastavuse kindlakstegemiseks. Erakorralise meetmena on Riigikohus muu hulgas käsitlenud ka asjatundja palkamist.³⁴⁸ Samas tuleb siinkohal tõdeda, et kohus on jätnud endale võimaluse vajadusel seda seisukohta muuta, kuna märgib, et erakorraliste meetmete rakendamist ei saa pidada üldjuhul nõutavaks³⁴⁹.

VÕS-i § 219 lõike 1 kohaselt tuleb ülevaatus teha viivitamata³⁵⁰. VÕS-i kommentaaridest tulenevalt tähendab see siiski seda, et ülevaatus tuleb läbi viia esimesel mõistlikul võimalusel pärast kauba oma valdusse saamist³⁵¹. Viivitamatu ülevaatamise nõudmist on õiguskirjanduses peetud liiga jäigaks lähenemiseks, kuna see ei arvesta elu tavapärase olukordadega. Näiteks võib selline absoluutne nõue välistada teatud juhtudel võimaluse kaasata ekspert.³⁵² VÕS-i § 219 lõike 1 aluseks on olnud CISG-i artikkel 38³⁵³. Erinevalt VÕS-ist sätestab CISG, et asi tuleb üle vaadata nii kiiresti, kui see asjaolusid arvestades võimalik on³⁵⁴. Seega võib erinevatest sõnastustest järeldada, et CISG-i lähenemine võimaldab enam võtta arvesse kauba omadusi, pakkimise viisi ja teisi taolisi kriteeriume. Kuigi CISG-i sõnastus ning lähenemine on mõnevõrra

³⁴⁵ RKTko 3-2-1-50-06, p 19; RKTko 3-2-1-131-05, p 13.

³⁴⁶ *Ibid.*

³⁴⁷ RKTko 3-2-1-50-06; RKTko 3-2-1-60-15.

³⁴⁸ *Ibid.*

³⁴⁹ RKTko 3-2-1-50-06, p 19.

³⁵⁰ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

³⁵¹ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 219 lg 1, komm. 3.2., lk 54.

³⁵² Karu (2007), *supra* note 294, lk 380.

³⁵³ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 219 lg 1, komm. 2., lk 53.

³⁵⁴ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52.

paindlikum, eeldab siiski ka konventsioon teatud olukordades ülevaatus teostamist viivitamatult³⁵⁵. Näiteks on Hollandi Utrechti Ringkonnakohus leidnud, et toidukauba tarne korral tuleb ülevaatus läbi viia viivitamatult pärast kauba oma valdusse saamist. Sealjuures rõhutab kohus, et kui müügileping ei sisalda müüjapoolset transporti, tuleb ülevaatus teostada juba kauba üleandmisel, aga mitte näiteks kauba sihtpunkti jõudmisel.³⁵⁶ Ühtlasi võib siinkohal märkida, et VÕS-is kasutatav väljend „viivitamata” viitab pigem müüja huvide eelistamisele, kuid seaduse enda selgitavad kommentaarid kui ka CISG-i artikkel 38 võtavad enam arvesse ka ostja huve. Arvestades, et kaubad on väga erinevate omadustega, sealhulgas keerukuse ja mahuga, on magistritöö autor seisukohal, et põhjendatum on lähtuda laiemat tõlgendamist võimaldavast sõnastusest ehk ülevaatus nõudmisest esimesel mõistlikul võimalusel. Laiema tõlgendamisviisi on üldreeglina omaks võtnud ka Eesti kohtud, kellede praktikast pigem järeldub, et ülevaatus tuleb teostada esimesel mõistlikul võimalusel pärast kauba oma valdusse saamist, arvestades sealjuures kauba omadusi, pakkimise viisi, puuduse iseloomu ja muid taolisi tegureid³⁵⁷.

Asja puudustega seonduvalt on oluline eristada tavapärasel ülevaatomisel avastatavaid puudusi niinimetatud varjatud puudustest, mida ostjal ei ole võimalik avastada asja temalt oodatava hoolsusega üldiselt väliselt üle vaadates³⁵⁸. Arvestades, et asi on võimalik üle vaadata nii ostjal endal kui ka selleks palgatud asjatundjal, on müüja vastutuse jaatamiseks või eitamiseks vajalik selgitada, kas puudustest teavitamisega seonduvalt esineb erinevusi, kui ülevaatomise teostab ostja asemel asjatundja. Riigikohus on sarnast küsimust käsitlenud 2015. aasta lahendis³⁵⁹. Kuigi nimetatud lahend puudutab töövõtulepingut võib esitatud seisukohti kohaldada ka müügilepingule, sest töövõtulepingu ja müügilepingu regulatsioon on müüja ja töövõtja vastutuse ning lepingutingimustele mittevastavusest teavitamise kohapealt väga sarnane.

Nimelt arutas Riigikohus 2015. aasta lahendis juhtumit, kus töövõtjate tegevusest tulenenud puudused põhjustasid hoones gaasikustutussüsteemi ebanormaalse käivitumise³⁶⁰. Avarii käigus gaasikustutussüsteemist eraldunud gaasist tekkis hoones ohtlikult kõrge ülerõhk, millest

³⁵⁵ District Court Utrecht, 16.01.2009, 197586/KG ZA 08-659, *Watermelon case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/090116n1.html (24.04.2016).

³⁵⁶ *Ibid.*

³⁵⁷ Näiteks RKTko 3-2-1-50-06; RKTko 3-2-1-131-05; TlnRnko 2-13-20483.

³⁵⁸ RKTko 3-2-1-50-06, p 19.

³⁵⁹ RKTko 3-2-1-60-15.

³⁶⁰ *Ibid.*

tingituna deformeerusid ruumide metallist ukсед. Puudused seisnesid muu hulgas gaasikustutusüsteemi mittevastavuses projektile, tootja juhendis ettenähtud ülerõhklappide paigaldamata jätmises, süsteemis tehtud muudatuste kooskõlastamata jätmises tellijaga ning asjakohase dokumentatsiooni tellijale mitteüleandmises.³⁶¹ Peamiseks vaieldavaks aspektiks selles juhtumises kujunes, kas tellija nõudeõigus VÕS-i § 644 lõike 3 alusel oli lõppenud ehk lepingutingimustele mittevastavusest ei teatatud õigeaegselt, kuna puudused ei olnud käsitletavad varjatud puudustena, sest asjatundja oleks pidanud olema võimeline need tuvastama esmasel ülevaatamisel. Kuigi Riigikohus ei andnud hinnangut puuduste olemusele, see tähendab, kas tegemist oli varjatud puudustega või mitte, tõdeti, et ka juhul, kui töö ülevaatus teostab asjatundja, tuleb töövõtjat teavitada üksnes puudustest, mis on märgatavad välisel vaatlusel.³⁶² Kohus kinnitas ka müügilepinguid puudutavates varasemates lahendites esitatud seisukohta, et majandus- või kutsetegevuses tegutseval ostjal puudub lepingutingimustele mittevastavuse tuvastamiseks asjatundja palkamise kohustus³⁶³. Ülevaatomiskohustus tuleb täita vähemalt käibes vajaliku hoolsusega, mis võib mõnevõrra erineda sõltuvalt asja omadustest, kuid ka seaduses sätestatud kõrgema hoolsusega ülevaatomiskohustuse teostamine ei vabasta kohtu hinnangul töövõtjat vastutusest, kui ta on oma kohustusi rikkunud³⁶⁴. Seega võib magistrilt autori arvates järeldada, et puudused tuleb ülevaatomisel tuvastada järgides käibes vajalikku hoolsust ning käibes vajalik hoolsus ei sõltu niivõrd ülevaatomaja isikust, see tähendab, kas ülevaatomajaks on ostja ise või asjatundja, vaid ostetud asja omadustest nagu näiteks asja komplitseeritus, ainulaadsus, kasutuseesmärk ning väärtus.

VÕS-i § 220 lõige 3 välistab üldjuhul ostja õiguse tugineda lepingutingimustele mittevastavusele ka siis, kui ostja ei kirjelda oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul asja puudusi piisavalt täpselt³⁶⁵. Selle sätte tõlgendamise osas on Riigikohus samuti asunud pigem ostjat kaitsvale seisukohale, rõhutades, et puudub vajadus põhjuste väljatoomiseks ehk piisab puuduste kirjeldamisest viisil, mis on võimalik pärast eriteadmisi mitte eeldavat töö välist ülevaatomust. Seejuures täpsustab kohus, et ka majandus- või kutsetegevuses tellija ei pea puuduste kirjeldamiseks tellima ekspertiisi ehk ka professionaalne tellija on oma kohustuse täitnud puudusi üldiselt kirjeldades.³⁶⁶

³⁶¹ RKTko 3-2-1-60-15, p 1.

³⁶² *Ibid*, p 13.

³⁶³ *Ibid*.

³⁶⁴ *Ibid*.

³⁶⁵ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

³⁶⁶ RKTko 3-2-1-60-15, p-d 13–14.

Arvestades, et VÕS-i § 218 lõike 4 aluseks on CISG-i artikkel 35 lõige 3³⁶⁷, mille kohaselt müüja ei kanna kauba lepingutingimustele mittevastavuse eest vastutust, kui ostja lepingu sõlmimise ajal niisugusest mittevastavusest teadis või pidi teadma³⁶⁸, on kohane võrrelda Eesti kohtupraktikat CISG-i alusel langetatud otsustega. Erinevalt Eesti kohtupraktikast nähtub CISG-i alusel tehtud otsustest, et mõningatel juhtudel võib siiski vajalik olla erakorraliste meetmete rakendamine, kuna eeldatakse, et ülevaatus peab olema põhjalik ja professionaalne. Samas väga kulukaid ülevaatusi peetakse põhjendamatuks.³⁶⁹ Pigem rõhutatakse ostja suuremat kohustust asja ülevaatamisel ning kui ostja eirab puudusi, mis peaksid talle olema arusaadavad loetakse, et ta on asja sellisena aktsepteerinud³⁷⁰. Samas eksisteerivad ka erandid. Näiteks, kui müüja teadis, et kasutatud sõiduauto on litsentsitud kaks aastat varem kui dokumentides kirjas ning teadis, et läbisõidumõõdik näitab vähem kui tegelikult ja jättis sellest ostjat teavitamata, vastutab puuduste eest müüja isegi siis, kui ostja oleks pidanud probleeme märkama.³⁷¹ Seega, kui Eestis on ülevaatomiskohustuse ulatust seostatud pigem kauba omadustega, siis välisriikide kohtulahendid on sidunud selle lisaks kauba omadustele ka ostja teadmiste ja võimetega.

Eespool kirjutatud kokkuvõtvalt võib öelda, et ostjale asja teatud puudustest teadmise omistamine on tihedalt seotud asja ülevaatomise kohustusega. Varasemalt käsitletust nähtub, et asja ülevaatomisega seonduvalt piisab, kui ostja on asja väliselt üle vaadanud temalt oodatava tavalise hoolsusega, mis võib siiski näiteks tingituna asja omadustest erinevate kaupade ning olukordade lõikes mingil määral erineda. Oluliseks võib pidada aspekti, et ka seadusega nõutust kõrgema hoolsusega ülevaatomiskohustuse täitmine, näiteks kasutades selleks asjatundjat, ei vabasta müüjat vastutusest, kui ostjale üleantud asi ei vasta lepingutingimustele. Riigikohtu praktika kohaselt ei eelda üldjuhul ka keeruka ja väärtusliku kauba ülevaatomine asjatundja palkamist. Samas ka juhul, kui töö vaatab üle valdkonna asjatundja, tuleb töövõtjat teavitada üksnes välisel vaatlusel märgatavatest asja puudustest, kuna ka majandus- või kutsetegevuses tegutsev ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimustele mittevastav asi. Ühtlasi võib täheldada, et kui Eestis on ülevaatomise kohustuse ulatust seostatud pigem kauba omadustega, siis välisriikide kohtud on võtnud arvesse lisaks kauba omadustele ka ostja teadmisi ja võimeid. Lisaks nähtus

³⁶⁷ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 218 lg 4, komm. 2., lk 48.

³⁶⁸ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52.

³⁶⁹ UNCITRAL Digest of Case Law on the United Nations Convention on the International Sale of Goods. Digest of Article 38 case law, 2012. www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/digest-2012-38.html (24.04.2016), p 10.

³⁷⁰ *Ibid*, p 9.

³⁷¹ Court of Appeal Köln, 21.05.1996, 22 U 4/96, *Used car case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/960521g1.html (24.04.2016).

välisriikide lahenditest, et nendel juhtudel, kui müügileping ei sisalda müüjapoolset transporti, tuleb ülevaatus teostada mitte kauba sihtpunkti jõudmisel, vaid kauba üleandmisel ostjale. Nimetatu võib osutada oluliseks hindamisel, kas ülevaatus teostati õigeaegselt. Mis puudutab puuduste kirjeldamist, siis kohtupraktikast järeldub, et ka professionaalse ostja puhul piisab oma kohustuse täitmiseks puuduste üldisest kirjeldamisest. Seega on Eesti õiguses ostja puudustest teadmise või teadma pidamise kontekstis asunud pigem ostja huvide kaitsele, kuid näiteks VÕS-i kohaselt ülevaatus nõudmine viivitamata viitab erinevalt CISG-is sätestatud kohustusest asi üle vaadata nii kiiresti, kui see asjaolusid arvestades võimalik on, pigem müüja huvide kaitsele. Samas võib kohtulahenditest järeldada, et praktikas on Eestis siiski omaks võetud enam ostja huve arvestav lähenemine, mis eeldab ülevaatus teostamist esimesel mõistlikul võimalusel.

3.1.3. Asja lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt teatamata jätmine

Lepingutingimustele mittevastava asja saamisel on ostja esimeseks kohustuseks müüjat puudusest teavitada. VÕS-i § 220 lõike 1 kohaselt tuleb müüjat teavitada mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ostja asja puudusest teada sai või pidi teada saama. Erisus on kehtestatud tarbijalemüügile, millest tulenevalt peab tarbija müüjat teavitama asja lepingutingimustele mittevastavusest kahe kuu jooksul puudusest teadasaamisest alates.³⁷² Oluline on siinkohal aspekt, et ostjal tuleb oma pretensioonidega pöörduda alati müüja, mitte tootja poole³⁷³. Kahekuuline tähtaeg pole siiski absoluutne, kuna tarbija võib hilinemist põhjendada näiteks ajutiste takistustega³⁷⁴. VÕS-i § 220 lõike 1 kohaldamisel on seega oluline eristada, kas kaupleja sõlmis müügilepingu tarbijaga või majandus- või kutsetegevuses tegutseva isikuga, kuna sellest sõltub, millise ajavahemiku jooksul puuduse avastamisest alates tuleb müüjat lepingutingimustele mittevastavusest teavitada³⁷⁵.

VÕS-i § 220 lõikest 1 tulenev asja lepingutingimustele mittevastavusest teatamise regulatsioon eksisteerib koosmõjus VÕS-i § 219 lõikest 1 tuleneva müügilepingu objekti ülevaatamiskohustusega. Juhul, kui majandus- või kutsetegevuses tegutsev ostja jätab asja üle vaatamata ning asjal lasub puudus, mille oleks pidanud nõuetekohase ülevaatus käigus

³⁷² VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

³⁷³ Reich, N. Protection of Consumers' Economic Interests by EC Contract Law – Some Follow-up Remarks. Sydney Law Review 2006, 28 (37), lk 52.

³⁷⁴ Kingisepp (2008), *supra* note 279, lk 223.

³⁷⁵ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

avastama, loetakse ostja sellest puudusest teadma pidanuks alates hetkest, millal ülevaatus oleks tulnud teostada.³⁷⁶ Tarbijalemüügil võib seondvalt lepingutingimustele mittevastavusest teatamisega tõstatada küsimuse, kuidas määrata aeg, millal tarbija puudusest teada sai. Ringkonnakohus on selle kohta märkinud, et tarbija eeldused teadma pidamiseks on täidetud siis, kui puudus on ilmne ja ükski mõistlik isik ei saaks eriteadmisi omamata seda asjaolu tähelepanuta jätta³⁷⁷. Näiteks olukorras, kus erinevalt lubatust olid sõiduautol ostjale üleandmise ajal all suverehvid ning puudus tulekustuti, oleks pidanud ostja neid puudusi koheselt üleandmisel märkama ning viivitamatult müüjat nendest teavitama³⁷⁸. Seega sisustab Eesti kohtupraktika teadma pidamist analoogiliselt CISG-i rakenduspraktikale, mille kohaselt ostja peab teadma fakte, mida igal isikul on võimalik tavapärase ülevaatus käigus tuvastada, ilma puudusi uurimata või otsimata³⁷⁹. VÕS-i võrdlemine CISG-iga on asjakohane, kuna VÕS-i § 220 lõike 1 aluseks on muu hulgas CISG-i artikkel 39 lõige 1³⁸⁰. Sarnaselt VÕS-ile tuleb CISG-i lepingutingimustele mittevastavusest teavitamise sätteid tõlgendada koosmõjus asja ülevaatomiskohustust puudutavate sätetega ehk CISG-i artikliga 38³⁸¹. Edasiselt käsitletakse käesolevas peatükis asja lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt teatamata jätmist majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostja sõlmitud lepingute korral, kuna erinevalt tarbijalepingutest on siin tõlgendamisruum märksa laiem, mistõttu on sagedasemad ka vaidluste tekkimised lepingupoolte vahel.

Seoses asja lepingutingimustele mittevastavusest teatamisega tekitab enim küsimusi määratlemata õigusmõiste „mõistliku aja jooksul” tõlgendamine, kuna sellele küsimusele VÕS vastust ei anna. Mõistliku aja terminit puudustest teatamisel kasutab ka CISG³⁸². CISG-is kasutatakse väljendit „*reasonable time*”, mida eesti keelde võib tõlkida samuti aruka või mõistliku ajana, kuid sarnaselt VÕS-ile ei selgu ka konventsioonist, kuidas tuleks mõistlikku aega mõtestada³⁸³. Kriteeriumide, mis aitaksid mõistlikku aega määratleda, puudumist CISG-is on üsna palju kritiseeritud, kuna kehtiv sõnastus võimaldab iga olukorra puhul lähtuda erinevatest faktoritest ning jõuda ka väga sarnaste asjaoludega juhtumite puhul kardinaalselt

³⁷⁶ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 220 lg 1, komm. 3.1.1., lk 55–56.

³⁷⁷ TlnRnKo 2-14-17221.

³⁷⁸ TlnRnKo 2-13-20483.

³⁷⁹ Honnold (2005), *supra* note 299.

³⁸⁰ Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 220 lg 1, komm. 2., lk 55.

³⁸¹ Honnold, J. O. Article 39. Notice of Lack of Conformity. Article 40. Seller's Knowledge of Non-Conformity. Article 44. Excuse for Failure to Notify, 2005. cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/ho39.html (24.04.2016), § 257.

³⁸² United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52, art 39 lg 1.

³⁸³ *Ibid.*

erinevatele tulemustele, riivates seeläbi õiguskindlust³⁸⁴. Mis puudutab Eesti konteksti, siis arvestades, et tarbijalemüügil tuleb asja puudusest müüjat teavitada kahe kuu jooksul puudusest teadasaamisest alates, võib autori arvates järeldada, et mõistlik aeg ostja puhul, kes tegutseb majandus- või kutsetegevuses, ei tohiks üldjuhul ületada tarbijalemüügile kehtestatud kahte kuud. Viimast juba seetõttu, et majandus- või kutsetegevuses tegutsev ostja on märksa teadlikum isik, kui seda on tarbija. Väidet toetab nii õiguskirjandus³⁸⁵ kui ka üldreeglina kohtupraktika. Näiteks on ringkonnakohus 2014. aasta otsuses selgelt väljendanud seisukohta, et majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostja puhul ei saa eeldada, et mõistlik aeg lepingutingimustele mittevastavusest teatamiseks võiks olla pikem kui tarbijalemüügile kehtestatud kaks kuud³⁸⁶. Sealjuures eitas kohus võimalust, et majandus- või kutsetegevuses tegutsev ostja võiks tellimuse alusel saadava kauba kohta esitada pretensioone alles pärast kümne kuu möödumist kauba kättesaamisest (välja arvatud varjatud puudused)³⁸⁷.

Riigikohus on erinevalt ringkonnakohtust 2012. aasta juuni otsuses ühe teise, kuid samalaadse, asja arutamisel siiski leidnud, et sõltuvalt konkreetse juhtumi asjaoludest võib teatud olukordades mõistlik aeg ületada kahte kuud³⁸⁸. Nimelt pidas kohus mõistlikuks saematerjali puudustest teatamist kolme kuu möödumisel kauba vastuvõtmisest, kuna puudused ilmnesid alles pärast materjali lahtipakkimist selle paigaldamise käigus. Teisisõnu, originaalpakendis kauba avamist ei eeldata ning enamasti piisab kauba välisest vaatlusest ning koguse kontrollimisest.³⁸⁹ See tähendab, et mõistliku aja määramisel tuleks ühe kriteeriumina arvesse võtta, millisel viisil on kaup pakendatud. Pakendi tüübi olulisus mõistliku aja määramisel nähtub ka CISG-i artikli 39 lõike 1 osas antud kommentaaridest. Näiteks konteineritesse paigutatud kauba korral on esmase välise ülevaatus korral võimalik tuvastada üksnes konteinerite arvu vastavus tellitule³⁹⁰. Selles transporditud kauba vastavus lepingutingimustele on võimalik avastada hiljem ning seda tuleb mõistliku aja määramisel arvestada³⁹¹. Samas on näiteks Hispaanias kohus leidnud, et toidukauba puhul on sageli võimalik juba pelgalt ühe konteineri avamisel kauba lõhna ning väljanägemist arvestades tuvastada kauba riknevus, mistõttu võiks sellistel juhtudel mõistlik aeg olla mõnest

³⁸⁴ Andersen (1999), *supra* note 301.

³⁸⁵ Karu (2007), *supra* note 294, lk 383.

³⁸⁶ TrtRnKo 2-12-22353.

³⁸⁷ *Ibid*, p-d 14 ja 16.

³⁸⁸ RKTko 3-2-1-42-12.

³⁸⁹ *Ibid*.

³⁹⁰ Honnold (2005), *supra* note 381, § 257.

³⁹¹ *Ibid*.

päevast mõne nädalani³⁹². Lisaks varasemalt mainitud teguritele mõjutavad mõistliku aja pikkust lepinguobjekti iseloomustavad tunnused nagu näiteks asja keerukus, kiiresti riknevus, hooajalisus jms. See tähendab, et suurte, tehniliste ja keerukate toodete korral, mille puhul on ülevaatamine aeganõudvam ning võib eeldada ka ostja soovi kaasata ekspert, peaks ostjale olema antud võimalus teatada asja lepingutingimustele mittevastavusest pikema tähtaja jooksul kui lihtsamate ja koheselt paigaldatavate asjade puhul.³⁹³ Eestis on pikemat tähtaega Riigikohus pidanud õigustatuks ka sellistel juhtudel, kui puudusest arusaamine võib tavalise mõistliku isiku jaoks olla raskendatud³⁹⁴. Näiteks on kohus 2012. aasta novembri lahendis seonduvalt kinnisasja lepingutingimustele mittevastavusega leidnud, et tavalisel mõistlikul isikul võib olla raske hinnata, kas korterisse kostuv müra ületab lubatu piiri või mitte, mistõttu aktsepteeris kohus antud juhul puudustest teavitamise mõistliku ajana 4,5–5 kuud³⁹⁵.

CISG-i kommentaaride ja CISG-i alusel eri riikides tehtud kohtulahendite kohaselt tuleks kohaldada pigem lühemat tähtaega siis, kui puudused olid ajal kergesti märgatavad, ostjaks oli vastava ala asjatundja või asi oli ostetud ümbertöötlemiseks, mistõttu puudub hiljem võimalus müüja vastutuse kindlakstegemiseks³⁹⁶. Erisused eksisteerivad ka kiiresti riknevatele ning hooajalistele kaupadele³⁹⁷. Kiiresti riknevate asjade puhul tunnustatakse kohtupraktikas, et mõistlik aeg puudustest teatamiseks võib olla antud tundides või jääda mõne päeva piiresse³⁹⁸. Austria ülemkohus on näiteks leidnud, et toidukauba puuduse korral tuleks sellest müüjat teavitada võimalikult kiiresti ehk puuduse avastamise päeval³⁹⁹. Nimetatut on kinnitanud ka Hollandi Utrechti Ringkonnakohus, märkides, et toidukauba puhul tuleks lepingutingimustele mittevastavusest müüjat teavitada viivitamatult või äärmisel juhul mõne päeva jooksul kauba oma valdusse saamisest alates⁴⁰⁰. Hooajakaupade puhul ei ole näiteks kolmekuulist tähtaega

³⁹² Pontevedra Provincial High Court (Spain), 19.12.2007, 681/2007, *Frozen and cooked seafood case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/071219s4.html (24.04.2016).

³⁹³ Karu (2007), *supra* note 294, lk 382–385.

³⁹⁴ RKTko 3-2-1-129-12.

³⁹⁵ *Ibid*, p-d 3 ja 27.

³⁹⁶ UNCITRAL Digest of Case Law on the United Nations Convention on the International Sale of Goods. Article 39. Requirement to Notify Seller of Lack of Conformity: Sanctions, 2009. www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/anno-art-39.html (24.04.2016), komm. 21.

³⁹⁷ Karu (2007), *supra* note 294, lk 384.

³⁹⁸ *Ibid*.

³⁹⁹ Supreme Court of Austria, 30.06.1998, 1 Ob 273/97x, *Pineapples case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/980630a3.html (24.04.2016).

⁴⁰⁰ District Court Utrecht, 16.01.2009, 197586/KG ZA 08-659, *Watermelon case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/090116n1.html (24.04.2016).

pidanud mõistlikuks Müncheni ringkonnakohus⁴⁰¹. Üldreeglina nähaksegi CISG-i kontekstis mõistliku ajana võimalikult lühikest ajaperioodi, mille konkreetne pikkus sõltub eelkõige sellest, kas puudus on esmase ülevaatus käigus avastatav või ilmneb hiljem varjatud puudusena. Mitmetel juhtudel eeldab aga mõistlik aeg teate esitamist müüjale viivitamatult.⁴⁰²

Eesti õiguses, võttes arvesse Riigikohtu 2004. aasta seisukohta seonduvalt korteriomandi küttekollete puudustega (mõistliku teatamise ajana aktsepteeriti kahte kuud)⁴⁰³ ning käesolevas alapeatükis eespool käsitletud 2012. aasta novembri lahendit, millede kohaselt võib mõistlik aeg asja puudustest teatamiseks olla kaks kuni viis kuud alates ajast, kui puudus avastati või tulnuks avastada, võib järeldada, et vähemalt teatud olukordades ühtib mittetarbijalemüügil teatamise aeg tarbijalemüügile sätestatud kahe kuuga või isegi ületab seda. Siinkohal järeldub Riigikohtu arvamustest, et väiksemamahuliste lepingute korral, kui seda on näiteks kinnisasja müük, tuleks mõistlikuks ajaks lugeda kahest kuust märksa lühemat tähtaega, arvestades sealjuures konkreetse lepingu iseloomu. Järeldus leidis kinnitust Riigikohtu poolt 2006. aastal läbivaadatud asjas, kus jõuti seisukohale, et kolm tööpäeva võib olla piisav, et kontrollida uste kvaliteeti ning puuduste esinemisel teatada müüjat uste lepingutingimustele mittevastavusest⁴⁰⁴. Samuti on näiteks ringkonnakohus leidnud, et lubatud tulekustuti puudumine sõidukis on asjaolu, millest ostjal tuleb müüjat teavitada viivitamatult pärast asja ülevaatamist⁴⁰⁵. Võttes arvesse, et kohtupraktikas rahvusvaheliste müügilepingute puhul, kus müüja ja ostja vahel on suurem vahemaa, on kujunenud tavapäraseks mõistlikuks ajaks üks kuu, on erinevates riikides siseriiklikult sellest lühemaid tähtaegu, küll mõningate erisustega, üldjuhul peetud müüja ja ostja suhtes põhjendatuks⁴⁰⁶. Samas, mis puudutab rahvusvahelisi müügilepinguid, siis näiteks Austria kohtupraktikas on seonduvalt CISG-i artikliga 39 leitud, et asja ülevaatamise ning selle käigus avastatud puuduste teatamise mõistliku ajana tuleks üldreeglina käsitleda kuni 14 päeva⁴⁰⁷.

⁴⁰¹ District Court München, 20.02.2002, 10 O 5423/01, *Shoes case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/020220g1.html (24.04.2016).

⁴⁰² Enderlein (2002), *supra* note 333.

⁴⁰³ RKTko 3-2-1-115-04, p 25.

⁴⁰⁴ RKTko 3-2-1-50-06.

⁴⁰⁵ TlnRnKo 2-13-20483.

⁴⁰⁶ Karu (2007), *supra* note 294, lk 384–385.

⁴⁰⁷ Supreme Court of Austria, 15.10.1998, 2 Ob 191/98x, *Timber case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/981015a3.html (24.04.2016).

Mõistlikku aega määratledes on müüjal oluline pöörata tähelepanu ka tüüptingimuste regulatsioonile⁴⁰⁸. Nimelt tuleneb VÕS-i § 42 lõikest 1, et tüüptingimus loetakse tühiseks, kui see lepingu sisu, olemust, sõlmimise viisi, lepingupoolte huvisid ja teisi olulisi asjaolusid arvesse võttes kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu teise lepingupoolle kahjuks oluliselt rikutud⁴⁰⁹. Ebamõistlikku kahjustamist eeldatakse näiteks siis, kui tüüptingimusega kaldutakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest või kui tüüptingimus piirab lepingu olemusest tulenevaid teise lepingupoolle õiguseid ja kohustusi taoliselt, et lepingu eesmärgi saavutamine muutub kaheldavaks⁴¹⁰. Siinkohal nõustub magistritöö autor P. Karu arvamusega, et vähemalt mahukamate ning keerukamate lepinguobjektide korral väga lühikese tähtaja seadmise puhul on üsna tõenäoline, et ostja huvid saavad kahjustatud ja tüüptingimus või kokkulepe leitakse olevat tühine⁴¹¹.

Analüüsides, mida võib pidada mõistlikuks ajaks lepingutingimustele mittevastavusest teatamise kontekstis, tuleb käsitleda ka asjaolu, millal saab alguse asja puudusest teatamise ajavahemik. Arvestades VÕS-i §-i 219 võib märkida, et majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostja puhul peaks puudus üldjuhul selguma asja ülevaatamise käigus⁴¹². Samas on olukord hoopis erinev varjatud puuduste korral, sest lähtuvalt varasemalt kirjutatust ei ole neid puudusi võimalik kindlaks teha ülevaatamise käigus, vaid need avastatakse hiljem. Seega peaks autori arvates taolistel juhtudel hakkama asja puudustest teatamise ajavahemik kulgema hetkest, millal ostja puuduse avastas, mis tähendab, et VÕS-i §-i 220 sisutamine ei sõltu VÕS-i §-s 219 sätestatud ülevaatamiskohustusest. Antud seisukohta on kinnitanud ka Riigikohus oma 2015. aasta juuni otsuses⁴¹³. Samuti võib eespool väidetut järeltada ringkonnakohtu 2015. aasta otsusest, milles kohus toob välja, et näiteks sõiduautode puhul on puudused erineva iseloomuga ning ei saa eeldada, et kõik defektid ilmneksid koheselt pärast sõiduauto valduse üle minemist ostjale. Seetõttu ei ole ka näiteks õiguspärane lepingu punkt, mille kohaselt vastutab müüja üksnes nende puuduste eest, mille kohta esitab ostja pretensiooni ühe kuu jooksul alates asja vastuvõtmisest.⁴¹⁴ Seega järeltub kohtupraktikast, et varjatud puuduste korral ei saa lepingutingimustele mittevastavusest teatamise ajavahemiku määratlemisel rõhuda ning tugineda ostjapoolsele asja

⁴⁰⁸ Karu (2007), *supra* note 294, lk 383.

⁴⁰⁹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁴¹⁰ *Ibid.*

⁴¹¹ Karu (2007), *supra* note 294, lk 383.

⁴¹² VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁴¹³ RKTko 3-2-1-60-15, p 13.

⁴¹⁴ TlnRnKo 2-14-20285.

ülevaatamise kohustusele, vaid ajavahemiku alguseks tuleks lugeda aega, millal ostja varjatud puudusest tegelikult teada sai või pidi teada saama. Asjaolu, et VÕS-i §-i 220 kontekstis tuleb eristada tavapärasel ülevaatomisel avastatavaid puudusi varjatud puudustest, on selgelt välja toodud ka Riigikohtu 2015. aasta septembri otsuses⁴¹⁵. Aspekti, et varjatud puudusi tuleb eristada puudustest, mida on võimalik avastada tavapärasel välisel ülevaatomisel, tunnustab ka CISG ja selle alusel eri riikides tehtud kohtulahendid⁴¹⁶.

Varasemalt analüüsitust nähtub, et mittetarbijalemüügil ei tohiks mõistlik aeg üldreeglina ületada kahte kuud, kuid erandid ei ole välistatud. Nimelt selgus kohtupraktikast, et Riigikohus on mitmes kaasuses mittetarbijalemüügi kontekstis aktsepteerinud mõistliku ajana ka enam kui kahte kuud. Taoline lähenemine põhjustab aga olukorra, kus vähemalt teatud juhtudel on tarbija võrreldes majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostjaga asetatud ebasoodsamasse positsiooni. Üldjuhul jääb mõistlik aeg siiski mõne päeva kuni mõne nädala piiresse. Kohtupraktika Eestis ei erine oluliselt CISG-i alusel tehtud lahenditest, see tähendab, et hinnangud mõistliku aja suurusele on antud üldjoontes samalaadsetest kriteeriumidest lähtuvalt ning märkimisväärseid erinevusi ei esine ka lõppjärelustes. Kriteeriumidena, millest tuleks mõistliku aja määratlemisel lähtuda võib nimetada näiteks asja keerukuse, hooajalisuse, kiiresti riknevuse ning puuduse märgatavuse asjal ehk sellest arusaamise võimaluse tavalise mõistliku isiku jaoks. Analüüsitle tuginedes võib pigem eitada kohtute poolset ühe lepingupoole huvide eelistamist teise lepingupoole huvidele või kardinaalselt erinevaid lahendeid sarnaste asjaolude kontekstis. Mitte väga pikk mõistlik tähtaeg peaks magistritöö autori arvates õiguskindluse tagamise seisukohalt olema nii müüja kui ka asja eesmärgipäraselt kasutada sooviva ostja huvides. Samas nõustub autor ka seisukohaga, et õiguskindluse ning normi ühetaolise kohaldamise tagamise kindlustamiseks peaksid kriteeriumid, mille alusel mõistlikku aega hinnata, olema sätestatud õigusaktis. Kuigi kohtupraktika annab mõningad suunised mõistliku aja mõtestamiseks, jääb siiski alati võimalus, et isegi samadest kriteeriumidest lähtuvalt jõutakse sarnastes olukordades erinevate lõpplahendusteni. Seetõttu on müüjal otstarbekas müügilepingus, mis sõlmitakse majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostjaga, sätestada, millise tähtaja jooksul on ostja kohustatud müüjat teavitama lepingutingimustele mittevastavusest. Sealjuures peaks müüja välistama liiga lühikese tähtaja kehtestamise, kuna siis võib olla tegu ebamõistliku tüüptingimusega. Praktikast jääb müüja vaatenurgast probleemseks, kuidas teha kindlaks, et puudus ei ilmnenu ostja öeldud kuupäevast märksa varem.

⁴¹⁵ RKTko 3-2-1-100-15, p 31.

⁴¹⁶ Enderlein (2002), *supra* note 333.

Eespool kirjutatud kokkuvõttes võib märkida, et müüja vastutus eeldab lepingutingimustele mittevastava asja üleandmist ostjale ning vastutust välistavate asjaolude puudumist. Juhul, kui lepingu mittekohane täitmine ning müüja vastutus selle eest on tõendatud, tuleb õiguskaitsevahendi valimiseks muu hulgas välja selgitada, kas tuvastatud rikkumine võib olla kvalifitseeritav müügilepingu olulise rikkumisena VÕS-i § 223 ja § 116 tähenduses. Järgnevalt käsitletaksegi lähemalt müügilepingu olulise rikkumisega seonduvat.

3.2. Müüjapoolne müügilepingu oluline rikkumine

Olulise lepingurikkumise tunnuste lahtine loetelu sisaldub VÕS-i § 116 lõikes 2 ning §-s 223⁴¹⁷. Käesolevas magistritöös keskendutakse eelkõige VÕS-i §-s 223⁴¹⁸ sätestatu analüüsile, täpsemalt sellele osale esimesest lõikest, mis puudutab asja parandamise või asendamise ebaõnnestumist. Võttes arvesse, et müügilepingu olulise rikkumise sätted sisaldavad mitmeid määratlemata õigusmõisteid nagu näiteks mõistlik aeg ja põhjendamatud ebamugavused, mille sisustamisest on seadusandja loobunud, selgitatakse esmalt läbi rakenduspraktika nende olemust.

VÕS-i § 223 lõige 1 sätestab, et müüjat loetakse müügilepingut oluliselt rikkunuks muu hulgas ka nendel juhtudel, kui asja parandamine või asendamine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui müüja keeldub õigustamatult asja parandamisest või asendamisest või ei tee seda mõistliku aja jooksul talle asja puudustest teatamisest alates⁴¹⁹. Asja asendamise võimatus võib rakendamisele tulla näiteks asendamatute asjade ehk niinimetatud individuaaltunnustega asjade lepingutingimustele mittevastavuse korral. Asendamatuid asju eristab asendatavatest asjadest teatud tunnuste olemasolu, mis eristab neid teistest sama liiki asjadest.⁴²⁰ Näitena võib siinkohal tuua juhtumi, kus ostjale müüdüd tuntud kunstniku maal osutub võltsinguks ning originaalteos on hävinenud, mistõttu on asendamine võimatu ning ostjal on võimalus olulisele lepingurikkumisele ehk VÕS-i § 223 lõigetele 1 ja 3 tuginedes lepingust taganeda⁴²¹. Hollandi kohus on käsitlenud olulise lepingurikkumisena näiteks olukorda, kus tarbija soovis mootorpaati, mille kõrgus oleks maksimaalselt 2,40 meetrit, kuid talle üle antud paadi kõrgus oli 2,54 meetrit.

⁴¹⁷ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁴¹⁸ *Ibid.*

⁴¹⁹ *Ibid.*

⁴²⁰ TsÜS RT I, 12.03.2015, 106, § 51.

⁴²¹ Kalamees, P. Müügilepingust taganemise õigus asja lepingutingimustele mittevastavuse korral. Kommentaar Riigikohtu otsusele tsiviilasjas 3-2-1-11-10. *Juridica* 2010, X, lk 798.

Arvestades, et tarbijast ostjal ei olnud võimalik kõrgemat paati kodu juures hoida ning madalamate sildade tõttu ümbruses liigelda, leidis kohus, et lähtudes paadi mõõtmete olulisusest tarbija jaoks ning paadi parandamise või asendamise võimatusest on ostjal õigus lepingust taganeda.⁴²² Asendamise võimalus puudub ka juhul, kui asja tootmine on lõpetatud. Parandamise võimatus võib olla tingitud näiteks tagavaraosade puudumisest. Samuti ei saa müüja rikkumise heastamiseks kasutada parandamist, kui selle tagajärjel võib muutuda asja esialgne välimus.⁴²³

VÕS-i § 223 lõikest 1 järeldub, et müüja peab asja parandama või asendama mõistliku aja jooksul⁴²⁴. Sättes nimetatud mõistlik aeg hakkab kulgema lepingutingimustele mittevastavusest teatamisest alates⁴²⁵. Seega kui müüja heastab oma rikkumise mõistliku aja jooksul, ei käsitleta juhtumit müügilepingu olulise rikkumisena ning ostjal puudub VÕS-i § 223 lõike 1 ja 3 alusel õigus lepingust taganeda. Mõistlik aeg tuleb sisustada iga vaidluse korral eraldi. Õiguskirjanduses on tarbijakaebuste lahendamise praktikale tuginedes leitud, et hindamisel tuleks muu hulgas lähtuda kriteeriumidest nagu asja parandamise või asendamise võimalus ja selle teostamise koht, asja puuduse olemus, asja olulisus ja vajalikkus ostja jaoks ning aeg, mis kulub mõistlikke pingutusi tehes tavaliselt sarnaste asjade parandamiseks või asendamiseks⁴²⁶. Sellest järeldub, et mida vajalikum ja olulisem asi ostja jaoks on, seda kiiremini tuleks puudus kõrvaldada. Tarbijakeebuste komisjoni 2015. aasta otsusest nähtub, et näiteks köögimööblil värvi kriimustuste ning teatavate väiksemate paigaldamisvigade kõrvaldamise mõistliku ajana on komisjon käsitlenud kolme nädalat⁴²⁷. 2010. aastal lahendatud vaidluses seoses jalatsite lepingutingimustele mittevastavusega asus komisjon seisukohale, et müüja peaks puudused kõrvaldama 15 päeva jooksul⁴²⁸. Kirjutatust võib järeldada, et seonduvalt müüja kohustusega oma rikkumine heastada mõistliku aja jooksul, ei pea ostja nõustuma kuid kestva remondiga, kuid ei saa ka eeldada õigust lepingust taganeda, kui keerulisema defekti parandamiseks läheb aega näiteks mõned nädalad.

⁴²² Gerechtshof Leeuwarden (NL), 18.10.2011, 200.073.980/01, *X versus Seaways Yachting BV*. www.eu-consumer-law.org/caseabstracts_en.cfm?JudgmentID=883 (24.04.2016).

⁴²³ Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 242.

⁴²⁴ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁴²⁵ *Ibid*, § 223 lg 1.

⁴²⁶ Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 242–243.

⁴²⁷ Tarbijakaebuste komisjoni 11.05.2015 otsus nr 7-1-008641-184-15.

⁴²⁸ Tarbijakaebuste komisjoni 25.10.2010 otsus nr 7-1-07246-152-10.

VÕS-i § 223 lõige 2 täiendab, et tarbijalemüügil käsitletakse müüjapoolse müügilepingu olulise rikkumisena ka ostjale põhjendamatute ebamugavuste tekitamist⁴²⁹. Tarbijakaebuste komisjoni otsustest järeldeb, et komisjon on käsitlenud põhjendamatute ebamugavuste tekitamisena ka juhtumeid, kus tarbija on sunnitud pidevalt asja parandusse viima. Nimelt on põhjendamatute ebamugavuste tekitamiseks loetud asjaolu, kui kaupa on juba kolmel või enamal korral parandatud ning ilmneb uus puudus, mille eest kaupleja vastutab.⁴³⁰ 2015. aasta aprilli lahendis on komisjon rõhutanud, et põhjendamatute ebamugavuste tekitamine saab lepingust taganemise eeldusena kõne alla tulla juhul, kui parandatava või asendatava asja kasutamine on piiratud pikema aja jooksul või seotud varaliste kulutustega, mida müüja keeldub kompenseerimast⁴³¹. Nimetatud eeldused on olemuslikult sarnased, kuid mõneti vastuolulised, kuna ka korduvate puuduste esinemine ei pruugi veel alati kaasa tuua asja kasutamise piiratust pikema aja jooksul või varalisi kulutusi, mida müüja peaks olema kohustatud kompenseerima. Näiteks on magistritöö autori arvates keeruline väita, et asja kasutamine oli pikema aja jooksul piiratud, kui iga puuduse ilmnemisel asendas müüja viivitamata asja uue asjaga. Siinkohal võib ebamugavus seisneda pigem vajaduses korduvalt kaupleja poole pöörduda. VÕS-i § 223 lõikes 1 sätestatud asja parandamise või asendamise ebaõnnestumine ning sama paragrahvi lõikes 2 toodud põhjendamatute ebamugavuste tekitamine on lepingust taganemise alustena olemuslikult sarnased. Siiski ei saa välistada, et VÕS-i § 223 lõike 1 ning lõike 2 kohaldamine eeldab erinevate kriteeriumide esinemist. Asja parandamise või asendamise ebaõnnestumise kui lepingust taganemise ühe võimaluse olemust ning rakenduspraktikat ja sellega seonduvat problemaatikat analüüsitakse täpsemalt järgnevas alapeatükis.

Müügilepingu olulise rikkumise kontekstis on asjakohane selgitada ka lepingust taganemisega seonduvat. Nimelt sätestab VÕS-i § 223 olukorrad, millal ostja ei pea müüjale täiendavat tähtaega andma ning võib muu hulgas koheselt lepingust taganeda⁴³². Seoses lepingust taganemise õigusega tõusetub siinkohal küsimus, kas müügilepingu oluline rikkumine eeldab ostjalt esmalt müüjale parandamise või asendamise nõude esitamist. Lähtuvalt Eesti õiguskirjandusest ei ole §-s 223 toodud lepingust taganemise aluste puhul üldjuhul vajalik eelnev täitmisnõude esitamine⁴³³. Täitmisnõude esitamine on eelduseks üksnes müüjapoolsele asja asendamisest või parandamisest õigustamatult keeldumisele. Juhtudel, kui parandamine või

⁴²⁹ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁴³⁰ Kingisepp (2008), *supra* note 279, lk 224.

⁴³¹ Tarbijakaebuste komisjoni 21.04.2015 otsus nr 7-1/001265-132-15.

⁴³² VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁴³³ Kalamees (2010), *supra* note 421, lk796–799.

asendamine ei ole reaalselt võimalik, tuleks aga koheselt jaatada õigust taganemisavaldus esitada.⁴³⁴ Parandamise või asendamise ebaõnnestumisega seonduvalt on jõutud seisukohale, et täitmisenõude esitamiseks ei ole vajadust, kui parandamine või asendamine ebaõnnestub müüja poolt oma kohustuste rikkumise heastamise käigus⁴³⁵.

Riigikohtu seisukohad on antud küsimuses olnud erinevad. Riigikohus on arutanud 2010. aastal täitmisenõude esitamist lepingust taganemise eeldusena juhul, kui müüja ei paranda või ei asenda asja mõistliku aja jooksul ning jõudnud erinevalt alama astme kohtutest seisukohale, et piisab, kui ostja müüjat asja puudustest teavitab ning müüja seejärel ei paranda või ei asenda asja mõistliku aja jooksul⁴³⁶. Teisisõnu, kui ostja on müüjat puudusest teavitanud, on müüjal õigus oma rikkumine VÕS-i § 107 kohaselt heastada ning seda mõistliku ajaga mittetehes rikub müüja oluliselt müügilepingut ning ostjal tekib võimalus lepingust taganeda⁴³⁷. Teistsugusele arvamusele jõudis Riigikohus ühes teises 2010. aasta lahendis ning 2011. aasta lahendis, kus kohus märkis, et kõrvaldatava puuduse korral eeldab lepingust taganemine müüjale täiendava tähtaja andmist VÕS-i § 114 kohaselt⁴³⁸. Analoogiline seisukoht nähtub ka näiteks ühest ringkonnakohtu 2014. aasta lahendist⁴³⁹. Täiendava tähtaja andmist pidas Riigikohus lepingust taganemise eelduseks ka ühes 2008. aasta lahendis, kuid märkis sealjuures, et näiteks kasutusjuhendi puudus võib olla teatud juhtudel käsitletav ka lepingu olulise rikkumisena, mistõttu on ostjal õigus lepingust taganeda ilma müüjale kohustuste rikkumise heastamiseks täiendavat tähtaega andmata⁴⁴⁰. Taoliseks erandiks võib olla näiteks olukord, kus müüja teadis, et asi osteti teatud kindlate funktsioonide kasutamiseks konkreetsel üritusel, kuid puudulik eesti keelne kasutusjuhend ei võimaldanud soovitud funktsioone õigel ajal õigesti kasutada⁴⁴¹. Problemaatilist tõlgendamist leitakse olevat üles kutsunud asjaolu, et täiendava tähtaja andmine ja heastamise instituit on olemuselt erinevad ehk põhinevad kontseptuaalselt erinevatel lähtealustel⁴⁴². Saksa õiguses on müügilepingust taganemine võimalik peamiselt vaid pärast müüjale täiendava tähtaja andmist. CISG erinevalt Saksa õigusest täiendava tähtaja andmise kohustust ei sätesta, vaid piirab puuduse esinemisel lepingust taganemise õiguse heastamise

⁴³⁴ Kalamees (2010), *supra* note 421, lk796–799.

⁴³⁵ *Ibid.*

⁴³⁶ RKTko 3-2-1-11-10, p 11.

⁴³⁷ *Ibid.*

⁴³⁸ RKTko 3-2-1-80-10, p-d 11–12; RKTko 3-2-1-147-11, p 13.

⁴³⁹ TlnRnKo 2-12-30118.

⁴⁴⁰ RKTko 3-2-1-110-08, p 13.

⁴⁴¹ *Ibid.*

⁴⁴² Sein, K. Millal saab ostja müügieseme puuduste tõttu lepingust taganeda? Kommentaar Riigikohtu otsusele tsiviilasjades 3-2-1-11-01, 3-2-1-80-10 ja 3-2-1-147-11. *Juridica* 2012, IX, lk 720.

instituudi kaudu.⁴⁴³ Seega erineb Saksa õigus CISG-ist, see tähendab, et erinevalt Saksa õigusest peab CISG-i kohaselt puuduse esinemisel initsiatiivi üles näitama mitte ostja, vaid müüja ehk müüja, sooviga vältida ostjapoolset lepingust taganemist, peab ise aktiivselt pakkuma heastamise võimalust⁴⁴⁴. Eesti õiguses on lepinguõiguse kontekstis eeskujuks võetud nii CISG kui ka Saksa tsiviilõigus, sest VÕS-ist võib leida nii heastamise kui ka täiendava tähtaja andmise instituudi.

VÕS-i §-i 116 osas antud kommentaaridest järeldeb, et VÕS-i § 223 on erinormiks VÕS-i § 116 lõikele 4⁴⁴⁵. Arvestades, et VÕS-i § 107 on üldnorm, siis võib väita, et ostjal on ka müügilepingu puhul üldreeglina kohustus anda esmalt müüjale võimalus oma rikkumine heastada⁴⁴⁶. Selleks tuleb ostjal müüjat puuduse esinemisest teavitada. Kui müüja oma rikkumist mõistliku aja jooksul pärast puudusest teadasaamist ei heasta, on ostjal VÕS-i § 223 lõike 1 ja 3 kohaselt õigus lepingust taganeda ning tulenevalt aspektist, et VÕS-i § 223 on erinormiks VÕS-i §-le 116, ei ole vajalik eelnevalt müüjale täiendava tähtaja andmine. Seega nõustub magistr töö autor õiguskirjanduses toodud seisukohaga, et Eesti õigus seob taganemisvõimaluse tekke heastamise ebaõnnestumisega⁴⁴⁷.

Taganemisõigusega seonduvalt on oluline pöörata tähelepanu selle kasutamise lubatavust reguleerivatele sätetele. Nimelt tuleneb VÕS-i § 118 lõike 1 punktist 1 ostjale kohustus esitada taganemisavaldus mõistliku aja jooksul⁴⁴⁸. Mõistliku aja sisu antud sätte kontekstis VÕS ei täpsusta, millest võib järeldada, et seda tuleb hinnata iga juhtumi puhul eraldi, arvestades selle juhtumi konkreetseid asjaolusid. Nimetatut on kinnitanud ka Riigikohus, sest on oma lahendites viidanud, et lepingust taganemiseks ettenähtud mõistliku aja tuvastamine on kohtute diskretsiooniotsus⁴⁴⁹. 2015. aasta lahendis on Riigikohus seonduvalt korteriomandil esinenud varjatud puudustega asunud seisukohale, et VÕS-i § 118 lõike 1 punkti 1 mõttes ei tohiks lepingust taganemise mõistlik aeg olla vähemalt üldjuhul lühem tehingu tühistamise tähtajast eksimuse või pettuse tõttu TsÜS-i § 99 lõike 1 punkti 2 järgi ehk kuus kuud taganemise alusest teadasaamisest⁴⁵⁰. Samas ühes varasemas lahendis on kohus leidnud, et mõistliku aja määramisel ei tohiks lähtuda lepingu tühistamise tähtajast, vaid üksnes konkreetse juhtumi asjaoludest.

⁴⁴³ Sein (2012), *supra* note 442, lk 720.

⁴⁴⁴ *Ibid*, 720–721.

⁴⁴⁵ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 116, kamm. 4.4.2., lk 402.

⁴⁴⁶ *Ibid*, § 107, kamm. 3., lk 342.

⁴⁴⁷ Sein (2012), *supra* note 442, lk 720.

⁴⁴⁸ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁴⁴⁹ RKTko 3-2-1-157-12, p 16.

⁴⁵⁰ RKTko 3-2-1-43-15, p 13.

Sealjuures märgitakse, et üldreeglina peaks mõistlik aeg jääma lühemaks kohustuste täitmise nõude aegumistähtjast.⁴⁵¹ Puuduste järk-järgulisel esinemisel on ostjal alati õigus juba esitatud taganemisavaldust täiendada, kuid mõistliku aja hindamisel tuleb siiski eristada algset avaldust ning selle hilisemaid täiendusi.⁴⁵²

Järgnevalt analüüsitakse magistritöös asja parandamise või asendamise ebaõnnestumise kui lepingust taganemise ühe aluse olemust ja rakenduspraktikat ning sellega seonduvat probleemaatikat.

3.2.1. Asja parandamise või asendamise ebaõnnestumine

Müüjapoolseks müügilepingu oluliseks rikkumiseks loetakse muu hulgas asja parandamise või asendamise ebaõnnestumist⁴⁵³. Asja asendamine või parandamine loetakse ebaõnnestunuks, kui asi ei vasta peale asendamist või parandamist lepingus sätestatud tingimustele. Paranduse ebaõnnestumiseks loetakse ka seda, kui asja puudusega detaili parandamisel või asendamisel ilmneb mõne aja möödudes sama puudus uuesti.⁴⁵⁴ Eesti kehtiv õigus ei täpsusta, millise ajaperioodi jooksul sama defekti uuesti avaldumine on käsitletav kui paranduse ebaõnnestumine⁴⁵⁵. Kohtupraktikast võib leida aga ühe juhtumi, kus viie kuu jooksul käis auto garantiiremondis neljal korral ning viienda rikke järel esitas ostja asendamise nõude. Kohus seda nõuet ei rahuldanud, kuna leidis, et viienda rikke ning viimase remondi vahele jäänud viis kuud on piisavalt pikk ajaperiood andmaks õiguse müüjale asi taaskord parandada.⁴⁵⁶

Parandamise või asendamise ebaõnnestumise sisustamine on üheks keskseks probleemiks tarbijakaebuste lahendamisel. Võttes arvesse, et tarbijavaidlused ei jõua sageli kohtusse ning sätte probleemsus väljendub ja on asjakohane pigem tarbijalemüügil kui mittetarbijalemüügil, ei ole tekkinud ka piisavat kohtupraktikat, mis aitaks küsimuses selgusele jõuda. Kohtupraktika puudumisest tingituna on siinkohal kohane analüüsida tarbijakaebuste komisjoni otsuseid.

⁴⁵¹ RKTko 3-2-1-157-12, p 16.

⁴⁵² RKTko 3-2-1-43-15, p-d 11–12.

⁴⁵³ VÕS RT I, 11.03.2016, 2, § 223 lg 1.

⁴⁵⁴ Kingisepp (2011), *supra* note 126, lk 242.

⁴⁵⁵ *Ibid.*

⁴⁵⁶ Pilv, M. Mida peab tegema ostja ja mida müüja, kui auto läheb rikki? Millal võib auto asendamist nõuda? 2015. apilv.ee/2015/04/mariko-pilve-artikkel-mida-peab-tegema-ostja-ja-mida-muuja-kui-auto-laheb-rikki-millal-voib-auto-asendamist-nouda-delfi-teemaveebis-elutark/ (24.04.2016).

Tarbijakaebuste komisjoni otsustest ilmneb käsitlemise lahknemine selles osas, kas VÕS-i § 223 lõike 1 kohaselt asendamise või parandamise ebaõnnestumiseks, kui üheks lepingust taganemise aluseks, võib lugeda ka seda, kui asendatud või parandatud asjal ilmneb uus puudus, mis ei ole seotud esialgse puudusega. Näiteks 18.11.2013 tarbijakaebuste komisjoni läbivaadatud kaebusest, mille kohaselt juba parandatud jalatsi tallad läksid uuesti liimist lahti, kuid teisest kohast, nähtub, et komisjon jaatas parandamise ebaõnnestumist ja müüjapoolset müügilepingu olulist rikkumist ning pidas seetõttu tarbija lepingust taganemist põhjendatuks⁴⁵⁷. Vastupidine seisukoht järeldeb aga komisjoni 29.10.2014 otsusest⁴⁵⁸. Kaebuse asjaolude kohaselt tagastas tarbija kleidi kauplejale, kuna kleidi küljeosas hakkasid silmused jooksma. Kaupleja asendas kleidi teise samasuguse kleidiga. Kuna kleidil ilmnisid uued defektid ehk mõlema õlapaela osas hakkasid õmblused hargnema, tagastas tarbija kleidi kauplejale ning soovis lepingust taganeda. Komisjon ei pidanud lepingust taganemist põhjendatuks, kuna ei tuvastanud lepingutingimuste olulist rikkumist.⁴⁵⁹ Samasugust seisukohta on komisjon selgelt väljendanud ka näiteks 27.05.2014 otsuses⁴⁶⁰. Komisjoni otsuse põhjenduste punktis 12 märgitakse, et kuna ei leia tõendamist sama vea esinemine kahel korral (kaupleja väitis, et tegemist oli kahe erineva veaga), ei ole põhjendatud lepingust taganemine viitega VÕS-i § 223 lõigetele 1 ja 3⁴⁶¹.

Vastust tõstatatud probleemküsimusele ei anna ka VÕS-i kommentaarid. VÕS-i kommentaarid selgitavad asja parandamise või asendamise ebaõnnestumist kui puuduse, mida parandada üritati, uuesti ilmumist või asjale parandamise tagajärjel uue puuduse tekkimist. Asendamist loetakse ebaõnnestunuks, kui asendamise põhjustanud puudus avaldub ka asendatud asjal.⁴⁶² Arvestades, et VÕS-i §-i 223 aluseks on tarbijalemüügi direktiivi artikli 3 lõiked 5 ja 6, BGB § 440 ning CISG-i artikkel 49, on siinkohal asjakohane võrrelda VÕS-is sätestatud nimetatud allikate sätetega⁴⁶³. Tarbijalemüügi direktiiv asja parandamise või asendamise ebaõnnestumist põhjalikult ei käsitle, vaid sätestab üksnes, et tarbija võib nõuda hinna alandamist või lepingu tühistamist, kui müüja ei ole rakendanud parandusmeetet mõistliku aja jooksul või on parandusmeetme kohaldamisega põhjustanud tarbijale märkimisväärsed ebamugavusi. Ühtlasi tuleneb direktiivi artikli 3 lõikest 6, et nendel juhtudel, kui lepingutingimustele mittevastavus on

⁴⁵⁷ Tarbijakaebuste komisjoni 18.11.2013 otsus nr 7-1-08029-238.

⁴⁵⁸ Tarbijakaebuste komisjoni 29.10.2014 otsus nr 7-1-006962-258-14.

⁴⁵⁹ *Ibid.*

⁴⁶⁰ Tarbijakaebuste komisjoni 27.05.2014 otsus nr 7-1-003333-129-14.

⁴⁶¹ *Ibid.*

⁴⁶² Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 223 lg 1, komm. 3.2., lk 64.

⁴⁶³ *Ibid.*, § 223, komm. 2., lk 63.

väike, ei ole tarbijal õigust lepingut tühistada.⁴⁶⁴ 2011. aasta EL-i tarbija õiguste direktiivis puuduvad samuti sätted parandamise või asendamise ebaõnnestumise kohta⁴⁶⁵. Tarbija õiguste direktiivi ettepanekus teemat siiski käsitleti ning selles sätestatu kohaselt oleks pidanud parandamise ebaõnnestumiseks sama defekt ilmnema enam kui ühel korral. Samas puudus ka direktiivi ettepanekus regulatsioon selle kohta, mis saab siis, kui peale esimese puuduse kõrvaldamist ilmneb asjal uus puudus, mis ei ole seotud esialgse puudusega.⁴⁶⁶ Direktiivi ettepanekut kommenteerinud õiguskirjanduses on siiski võetud seisukoht, et kohane oleks olnud ka taolistel juhtudel võtta aluseks regulatsioon, mis kohaldub parandatud puuduse uuel ilmnemisel⁴⁶⁷.

BGB § 440 sätestab erinevalt VÕS-ist, et parandamist võib üldjuhul lugeda ebaõnnestunuks pärast teist ebaõnnestunud katset, kui asja või defekti olemus või mõni muu asjaolu ei vii teistsuguse otsuseni. Samas puudub ka BGB-s täpsustus, mida tuleks täpsemalt käsitleda parandamise ebaõnnestumisena.⁴⁶⁸ Võttes arvesse, et Eestis loetakse parandamine ebaõnnestunuks üldjuhul pärast esimest ebaõnnestunud katset, võib väita, et antud sätet rakendatakse Eestis erinevalt Saksamaast ostjale soodsamalt ja müüjale kahjulikumalt. Võrreldes VÕS-i regulatsiooni CISG-iga võib märkida, et erinevalt CISG-ist ei erista VÕS aspekti, kas heastatud puudus oli oluline või mitte⁴⁶⁹. CISG-ist lähtuvalt omab aga antud asjaolu tähtsust, kuna mitteolulise puuduse heastamise kohustuse rikkumist ei käsitleta kui lepingu olulist rikkumist⁴⁷⁰. Samas ei anna ka CISG⁴⁷¹ vastust, kas asendamise või parandamise ebaõnnestumine saab kõne alla tulla ka siis, kui asendatud või parandatud asjal ilmneb esialgse puudusega mitteseotud puudus.

⁴⁶⁴ Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council of 25 May 1999 on certain aspects of the sale of consumer goods and associated guarantees, OJ L 171, 07.07.1999, art 3 lg-d 5–6.

⁴⁶⁵ Directive 2011/83/EU of the European Parliament and of the Council of 25 October 2011 on consumer rights, amending Council Directive 93/13/EEC and Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council and repealing Council Directive 85/577/EEC and Directive 97/7/EC of the European Parliament and of the Council Text with EEA relevance, OJ L 304, 22.11.2011.

⁴⁶⁶ Twigg-Flesner, C. Fit for Purpose? The Proposals on Sales, 2009. papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1342702 (24.04.2016), lk 19.

⁴⁶⁷ *Ibid.*

⁴⁶⁸ Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik), 18.08.1896. BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738. www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html (24.04.2016).

⁴⁶⁹ Kalamees (2010), *supra* note 421, lk 798.

⁴⁷⁰ *Ibid.*

⁴⁷¹ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52.

Magistritöö autor nõustub siinkohal VÕS-i kommentaaride autoritega⁴⁷², et pigem tuleks jaatada asendamise või parandamise ebaõnnestumist ka juhul, kui asendatud või parandatud asjal ilmneb uus puudus, mis ei ole seotud esialgse puudusega. Ostja soetab asja eesmärgiga seda kasutada. Juhul, kui asjal esinevad korduvalt uued puudused, mistõttu viibib asi enam müüja valduses kui ostja valduses, puudub ostjal sisuliselt võimalus asja kasutamiseks või on see oluliselt häiritud. Igapäevaselt vajaminevate kaupade nagu näiteks mobiiltelefon, kohvimasin, pesumasin jms puhul on põhjendamatult eeldada, et ostja peaks mitut samaliigilist asja omama või parandamise ajaks endale uue samal otstarbel kasutatava asja soetama. Tarbijalemüügil on vastavalt eespool kirjutatule taoliste juhtude korral põhimõtteliselt võimalik toetuda ka VÕS-i § 223 lõikele 2⁴⁷³ ehk viidata asja parandamise või asendamisega ostjale põhjendamatute ebamugavuste tekitamisele. Viimati märgitu järeldeb selgelt ka näiteks Viru Maakohtu 2010. aasta lahendist, kus kohus leidis, et ostes uue mobiiltelefoni võib pidada põhjendamatute ebamugavuste tekitamiseks asjaolu, kus koheselt asja üleandmisele järgnevalt selgub, et telefon ei tööta ning seejärel tuleb tarbijal korduvalt avaldustega müüja poole pöörduda, sest üleantud asi pole ühelgi korral töökorras ehk kasutatav⁴⁷⁴. Kohus rõhutas, et juhtudel, kui on tegemist vajaliku vältimatu tarbeesemega ning müüja, kes teab asja lepingutingimuste mittevastavusest ning kellel on piisav laovarude ja hankijad, peaks kaaluma koheselt parandamise asemel asja välja vahetamist⁴⁷⁵.

Samas tuleb arvestada ka müüja majanduslike huvidega, mistõttu töö autor leiab, et alati ei pruugi esimesele puudusele järgnenud uue puuduse ilmnemisel asja parandamise või asendamise lugemine ebaõnnestunuks olla müüja suhtes kõige õiglasem lahendus. Samas võib väita, et ka hetkel kehtiva Eesti õiguse kohaselt on võimalik lähtuda konkreetsest olukorrast ning põhjendada, miks näiteks ei ole mõistlik eeldada lepingust taganemise võimalust olukorras, kus esmalt parandati sõiduautol mootori defekt ning seejärel ilmnes puudus käigukastis, mis on samuti väheste kulutustega kõrvaldatav. Märgitud võib järeldele VÕS-i § 107 lõikest 1 ning selle sätte osas antud selgitustest. Nimelt annab VÕS-i § 107 lõige 1 müüjale õiguse teatud eelduste olemasolul oma kohustuse rikkumise järel kohustus siiski täita⁴⁷⁶. Siinkohal on oluline, et tegemist ei ole kohustusega, vaid õigusega⁴⁷⁷. Nii VÕS-i kommentaaride⁴⁷⁸ kui ka näiteks Harju

⁴⁷² Varul *et al.* (2007), *supra* note 13, § 223 lg 1, komm. 3.2., lk 64.

⁴⁷³ VÕS RT I, 11.03.2016, 2.

⁴⁷⁴ VMKo 2-09-44469.

⁴⁷⁵ *Ibid.*

⁴⁷⁶ Kõve, V. Draft Common Frame of Reference and Estonian Law of Obligations Act: Similarities and Differences in the System of Contractual Liability. *Juridica International* 2008, XIV, lk 202.

⁴⁷⁷ Kalamees, P. Hinna alandamise suhte teiste üldiste õiguskaitsevahenditega. *Juridica* 2013, X, lk 710–711.

⁴⁷⁸ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 107, komm. 5.1.2.–5.1.3., lk 342.

Maakohtu 2008. aasta otsuse⁴⁷⁹ kohaselt ei ole ostjal õigus keelduda heastamisest üksnes seetõttu, et tegemist oli olulise rikkumisega, kui heastamisega on võimalik saavutada lepingu eesmärk ning see ei põhjusta teisele poolele ebamõistlikke kahjulikke tagajärgi. Heastamise pidamiseks ebaõnnestunuks võib anda aluse, kuid mitte alati, näiteks kõrvaldada lubatud puuduse uuesti ilmnemine või puuduse ilmnemine asendatud asjal. Heastamise ebaõnnestumisel võib kahjustatud pool muu hulgas ka lepingust taganeda.⁴⁸⁰ VÕS-i kontekstis kehtib üldjuhul põhimõte, et taganemisõigus on antud lepingupoolele *ultima ratio* juhuks, kui oma lepingulisi suhteid ei ole võimalik enam kuidagi toimima panna⁴⁸¹. Seega lepingu rikkumise olulisus on pea alati tõlgendamise küsimus ning sõltub konkreetse juhtumi asjaoludest, näiteks muu hulgas ka sellest, kas kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu⁴⁸². Riigikohus on seonduvalt rikkumise olulisusega näiteks leidnud, et kui üksiku puuduse näol ei ole tegemist müügilepingu olulise rikkumisega, siis mitu lepingurikkumist kogumis võivad anda aluse lepingust taganemiseks⁴⁸³. Rikkumise olulisuse kindlakstegemiseks tuleks hinnata kõikide puuduste rahalist mõju võrrelduna lepinguobjekti hinnaga⁴⁸⁴.

Üheks võimaluseks, mis arvestaks enam müüja huve, kuid ei jäta kaitseta ka tarbija õigusi, oleks magistritöö autori arvates BGB-le analoogse põhimõtte kehtestamine või EL-i tarbija õiguste direktiivi ettepanekus sätestatust lähtumine. Samas ei tohiks parandamise või asendamise ebaõnnestumine sõltuda sellest, kas uus ilmnenud puudus oli seotud juba kord parandatud või asja asendamise vajaduse kaasa toonud puudusega või mitte, sest iga ilmnev uus puudus takistab asja kasutamist selleks ettenähtud eesmärgil. Võttes arvesse, et Eesti kehtiv õigus ega kohtupraktika ei täpsusta, kas asendamise või parandamise ebaõnnestumiseks, kui üheks lepingust taganemise aluseks, võib lugeda ka seda, kui asendatud või parandatud asjal ilmneb uus esialgse puudusega mitteseotud puudus, tuleks nii müüja kui tarbija õiguskindluse eesmärgil tagada, et vähemalt tarbijakaebuste kohtuvälisel lahendamisel omistatakse müüjale müügilepingu oluline rikkumine ühtsetel alustel. Vastandlike tõlgenduste rakendamise jätkumisel oleks otstarbekas langetada otsus ühe või teise lähenemise kasuks ning vastavalt sellele viia sisse täpsustused VÕS-i §-i 223.

⁴⁷⁹ HMKo 2-07-41185.

⁴⁸⁰ Varul *et al.* (2006), *supra* note 3, § 107, komm. 6.1. ja 6.4.

⁴⁸¹ Kõve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. *Juridica* 2003, IV, lk 231.

⁴⁸² *Ibid.*

⁴⁸³ RKTko 3-2-1-43-15, p 20.

⁴⁸⁴ *Ibid.*

Kokkuvõte

Käesoleva magistritöö „Võlaõigusseadusest tulenev müüja vastutus ja selle piirid müügilepingu alusel müüdud asja lepingutingimustele mittevastavuse korral” eesmärk oli selgitada, kuidas VÕS-is üsna üldsõnaliselt sätestatud müüja vastutust reguleerivaid norme on kohtupraktikas sisustatud ehk kas Eesti õigussüsteemis lähtutakse müüjale vastutust omistades pigem müüja või ostja huvide kaitsest ehk kas kogu risk omistatakse müüjale või mitte. Magistritöös püstitati järgnev hüpotees: müügilepingu alusel müüdud asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostjal müüja vastutuse kohaldamiseks tekkida võimalus ja vajadus tugineda lepingueelsete kohustuste rikkumisele ning Eesti õigus sisustab müüja vastutuse sätteid ostja huvide kaitsest lähtuvalt ehk omistab kogu riski müüjale. Arvestades, et VÕS-is üsna üldsõnaliselt sätestatud müüja vastutust käsitleva regulatsiooni sisustamise ning müüja vastutuse ulatuse määratlemise ja tõlgendamise on Eesti seadusandja jätnud suuresti kohtute kanda, aitab käesoleva magistritöö raames tehtud kohtupraktika analüüsist selgunu kaasa regulatsiooni ühetaolisele mõtestamisele.

Analüüsi käigus ilmnis, et müügilepingu alusel müüdud asja lepingutingimustele mittevastavuse korral on ostjal teatud asjaolude eksisteerimisel müüja vastutuse kohaldamiseks vajadus tugineda lepingueelsete kohustuste rikkumisele. Nimelt nähtus analüüsist, et kuigi esineb mõningane ebaselgus asjaolus, millal muutub lepingueelsel läbirääkimisel avaldatud teave müügilepingu osaks ning millal seda saab käsitleda kui VÕS-i § 217 lõike 2 punkti 1 kohast asja kokkulepitud omadust, võib pigem väita, et analoogiliselt Saksa õigusele käsitletakse ka Eesti kohtupraktikas pärast lepingu sõlmimist ilmnenu lepingueelsete kohustuste rikkumisest tulenevaid nõudeid üldjuhul kui mittenõuetekohasest müügilepingust tulenevate nõuetena, mitte niivõrd läbirääkimistest tulenevate nõuetena. Olukordades, kus lepingueelsete kohustuste rikkumine selgub pärast lepingu sõlmimist, nähakse poolte vahelist suhet ühtse lepingulise suhtena, mille sisu moodustavad nii lepingust tulenevad kohustused kui ka kohustused, mis tekkisid enne lepingu sõlmimist. Juhul, kui ostjal on võimalik puudus omistada lepingu mittenõuetekohasele täitmisele, tuleks nõude esitamisel tugineda sätetele, mis reguleerivad müüdud asja lepingutingimustele mittevastavust. Kui asi vastab lepingutingimustele, kuid müüja on lepingueelsel läbirääkimisel jätnud avaldamisele kuuluva teabe esitamata või on esitanud vääraid andmeid, on võimalik tugineda lepingueelse teabe andmise kohustuse rikkumisele. Samas, mis puudutab lepingueelsel läbirääkimisel avaldatud teabe, mida ei sätestata müügilepingus, muutumist asja kokkulepitud omaduseks, siis kohtupraktika kohaselt on oluline, et ka ostja ise

selgelt väljendaks, et ilma asjaomaste kokkulepete ning tingimusteta ei oleks tal olnud huvi lepingut sõlmida. Seega eelnevat kokkuvõttes võib märkida, et magistritöös püstitatud hüpoteesi lepingueelseid kohustusi puudutav osa leidis kinnitust, kuna vähemalt teatud juhtudel on lepingueelsest vastutusest kohane rääkida ka siis, kui lepingueelse kohustuse rikkumine avastatakse alles pärast lepingu sõlmimist.

Samuti võib analüüsitule tuginedes väita, et Eesti kohtupraktika sisustab müüja vastutuse sätteid üldreeglina ostja huvide kaitsest lähtuvalt ehk omistab kogu riski müüjale, mistõttu võib jaatada ka hüpoteesi teises pooles väidetu paikapidavust. Kogu riski omistamine müüjale nähtus nii lepingueelse teabe avaldamisega seonduvalt kui ka näiteks seoses asja lepingutingimustele mittevastavuse hindamisega ning asja ülevaatomiskohustusega. Teisisõnu, müüjale omistatakse absoluutne vastutus ning kuigi VÕS sisaldab ka müüja vastutust piiravaid kriteeriume, avaldus kohtupraktikast selgelt, et nende eelduste täitmine on praktikas müüja jaoks keeruline ning kohati isegi pea võimatu. Mis puudutab lepingueelse teabe andmise kohustust nii tarbijalemüügil kui ka mittetarbijalemüügil, siis Eesti kohtupraktikast järeldus, et müüja kannab teabe mittetäielikkusest või ebaõigsusest tulenevad riskid ning ostja aktiivsus teabe küsimisel ei oma müüja vastutuse üle otsustamisel niivõrd olulist rolli. Müüja kohustuslikus korras esitatava teabe maht on üsna ulatuslik, kuid sisu kohati ebamäärane. Teavitamiskohustus ei piirdu otseselt asja omadustega, vaid eeldatakse, et teavitada tuleb ka kõikidest sellistest asjaoludest, mis võivad seostuda asjaga või mõjutada selle kasutamist. Teisisõnu, puudus ei pea tulenema otseselt müüjast või konkreetsest ostetud esemest, vaid puudus võib olla tingitud ka kolmanda isiku tegevusest. Siiski ei eeldata müüjalt ka väga spetsiifilise, üksnes mõnda isikut huvitava ja puudutava, teabe avaldamist, mille olulisust ostja jaoks ei pruugi müüja koheselt ära tunda. Taolise teabe osas tuleb ostjal endal huvi üles näidata. Seega võib märkida, et müüja vastutuse piiratus sõltub suuresti sellest, kui palju müüja lepingueelselt avaldab ostjale asja puudutavat teavet, sealhulgas asja iseloomustavat negatiivset teavet. Lisaks eespool toodule selgus analüüsist, et vaatamata kohustuslikus korras avaldamisele kuuluvate andmete piisavusele, ei eksisteeri Eestis tugevat teavitamiskohustuse rikkumise õiguslike tagajärgede regulatsiooni.

Asja lepingutingimustele mittevastavuse hindamisega seonduvalt järeldus analüüsist, et praktikas on müüjal osutunud problemaatiliseks oma vastutust piirata või välistada, kuna ka kõiki võimalikke meetmeid kasutusele võttes jääb alati võimalus teatud varjatud puuduste esinemiseks. Samuti on vaidluste korral müüjal olnud keeruline tugineda asjaolule, et omadustes, mille

puudumist ostja ette heidab, oleks tulnud varasemalt eraldi kokku leppida. Lisaks nähtus uurimusest, et ka kasutatud asjade müügil ei ole võimalik müüjal vabaneda vastutusest, omistades kõikvõimalikud avaldunud vead tõdemusele, et tegemist ongi ju kasutatud kaubaga. Kasutatud asjade lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et puuduste olemasolu saab jaatada siis, kui asjal on defekte, mida müüdüd asjaga võrreldavatel kasutatud asjadel tavaliselt ei esine. Samuti on müüja vastutuse seisukohalt oluline, et lepingutingimustele vastamiseks ei piisa üksnes sellest, kui asja on võimalik kasutada, vaid see peab omama ka vähemalt keskmist kvaliteeti, mis on vajalik selle asja kasutamiseks. Sarnaselt mittetarbijalemüügile on ka tarbijalemüügil kohtud lähtunud pigem ostja huvide kaitsest, kuna sätte osa „kvaliteeti, mida tarbijast ostja võis mõistlikult eeldada” mõtestatakse üsna laialt ning tõlgendatakse pigem ostja positsioonist lähtuvalt. Tarbijalemüügil käsitletakse asja kvaliteeti mõjutavate faktoritena näiteks asja maksumust, ohutust, vastupidavust, viimistlust ning väljanägemist. Olulist rolli mängib ka müüja isik. Lisaks juba varasemalt välja toodule, võib tarbija mõistlikult eeldada kasutusjuhendis ning reklaamkuulutuses avaldatud teabe paikapidavust, kuna taolistel juhtudel, kui kasutusjuhendis või reklaamkuulutuses avaldatud teave on osutunud ebaõigeks, on kohtud üldreeglina müüja vastutust jaatanud.

Kogu riski omistamine müüjale järeldus ka ostjale asja teatud puudustest teadmise omistamisega tihedalt seotud asja ülevaatomiskohustuse sätete rakenduspraktikast. Nimelt selgus, et ülevaatomiskohustus tuleb täita vähemalt käibes vajaliku hoolsusega, mis võib varieeruda sõltuvalt asja omadustest. Kohtupraktika kohaselt ei eelda üldjuhul ka keeruka ja väärtusliku kauba ülevaatomine asjatundja palkamist. Samas ka juhul, kui asja vaatab üle ekspert, tuleb müüjat teavitada üksnes asja välisel vaatlusel silma hakkavatest puudustest, kuna ka majandus- või kutsetegevuses tegutsev ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle puudusega asi ning ei pea seetõttu rakendama ka erakorralisi meetmeid asja puuduste kindlakstegemiseks. Kui Eestis on ülevaatomiskohustuse ulatust seostatud pigem asja omadustega, siis välisriikide kohtud on hindamisel võtnud arvesse täiendavalt kauba omadustele ka ostja teadmisi ja võimeid. Lisaks eespool toodule nähtus analüüsist, et Eesti õiguses on ostja puudustest teadmise või teadma pidamise kontekstis asunud pigem ostja huvide kaitsele, kuid näiteks VÕS-i sõnastuse kohaselt ülevaatomuse nõudmine viivitamata viitab pigem müüja huvide eelistamisele. Samas võib kohtulahenditest järeldada, et praktikas on siiski omaks võetud enam ostja huve arvestav lähenemine ehk ülevaatomuse nõudmine esimesel mõistlikul võimalusel.

Asja lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt teatamata jätmisega seonduvalt nähtus analüüsist, et mittetarbijalemüügil ei tohiks mõistlik aeg üldreeglina ületada kahte kuud, kuid eksisteerib ka erandeid. Nimelt on Riigikohus mitmes kaasuses mittetarbijalemüügi kontekstis aktsepteerinud mõistliku ajana ka enam kui kahte kuud. Taoline lähenemine põhjustab aga olukorra, kus vähemalt teatud juhtudel on tarbija võrreldes majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostjaga asetatud ebasoodsamasse positsiooni. Üldjuhul on mõistlikuks ajaks peetud siiski märksa lühemat ajavahemikku, mis jääb sageli mõne päeva kuni mõne nädala piiresse. Kriteeriumidena, mis mõjutavad mõistliku aja pikkust, leitakse olevat näiteks asja keerukus, hooajalisus, kiiresti riknevus ning puuduse märgatavus asjal ehk sellest arusaamise võimalus tavalise mõistliku isiku jaoks. Lisaks selgus analüüsist, et vaatamata sellele, et seadus ei sätesta kriteeriume, mille alusel tuleks mõistlikku aega hinnata, võib pigem eitada kohtute poolset ühe lepingupoole huvide eelistamist teise lepingupoole huvidele või kardinaalselt erinevaid lahendeid sarnaste asjaolude kontekstis. Kuigi kohtupraktika annab mõningad suunised mõistliku aja sisustamiseks, on müüjal edasiste probleemide vältimiseks siiski otstarbekas müügilepingus, mis sõlmitakse majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostjaga, sätestada, millise tähtaja jooksul on ostja kohustatud müüjat teavitama lepingutingimustele mittevastavusest. Sealjuures peaks müüja välistama liiga lühikese tähtaja kehtestamise, kuna siis võib olla tegu ebamõistliku tüüptingimusega. Praktikast jääb müüja jaoks probleemseks, kuidas kindlaks teha, et puudus ei ilmnenud ostja öeldud kuupäevast märksa varem.

Mis puudutab müüja vastutuse ajalist piiri tarbijalemüügil, siis asjaomaseid sätteid tõlgendades on võimalik jõuda erinevate järeldusteni, mistõttu ei saa kohtupraktika kujunemisele eelnevalt anda ühest vastust küsimusele, kas tarbijalemüügil nendel juhtudel, kui müüja parandab puuduse või asendab puudusega asja uue asjaga, algab müüja vastutuse tähtaja kulg uuesti konkreetse puuduse suhtes ning asendamisel kogu asja suhtes või mitte. Käesoleva töö autori arvates võib jõuda pigem järelduseni, et analoogselt VÕS-i §-ga 227 peaks algama ka VÕS-i §-s 218 sätestatud müüja vastutuse tähtaja kulg uuesti asendatud asja või kõrvaldatud puuduse üleandmisest ostjale, mistõttu tuleks § 218 ümber sõnastada sarnaselt §-ga 227. Taoline lähenemine oleks enam kooskõlas EL-i tarbijalemüügi direktiivi eesmärkidega ning VÕS-is sätestatud müüdü asja lepingutingimustele mittevastavusest tuleneva nõude esitamise aegumistähtaegu reguleerivate normidega. Samas näiteks kasutatud asjade korral tuleks seonduvalt vastutuse tähtaja pikeneda või mittepikeneda võtta muu hulgas arvesse asja laadi ja seisukorda ostjale üleandmise hetkel ning asja võimalikku tulevast eluiga. Ühtlasi nähtus

uurimusest, et erinevalt mitmetest teistest EL-i liikmesriikidest on Eesti seadusandja üsna lühikese müüja vastutuse ajalise perioodi kehtestamisega asunud kaitsma pigem müüja huve kui tarbijast ostja huve. Arvestades, et tänapäeval on mitmete kaupade kestvusiga (näiteks auto, pesumasin jms) tunduvalt enam kui viis aastat, võivad ka asjal üleandmise hetkel olevad varjatud puudused ilmned pikema aja jooksul kui kaks aastat, mistõttu tuleks magistratöö autori arvates kaaluda müüja vastutuse ajalise perioodi pikendamist näiteks neljale aastale. Põhjendamatult lühike müüja vastutuse aeg tarbijalemüügil tekitab olukorra, kus erinevalt tavapäraselt eeldatust, on tarbijast ostja vähem kaitstud kui majandus- või kutsetegevuses tegutsev ostja, sest mittetarbijalemüügile müüja vastutuse ajalise piirangut kehtestatud ei ole.

Lisaks järeldus analüüsist, et pigem tuleks jaatada asendamise või parandamise ebaõnnestumist ka juhul, kui asendatud või parandatud asjal ilmneb muu esialgselga mitteseotud puudus. Ostja soetab asja eesmärgiga seda kasutada. Juhul, kui asjal esinevad korduvalt uued puudused, mistõttu viibib asi rohkem müüja valduses kui ostja valduses, puudub ostjal sisuliselt võimalus asja kasutamiseks või on see oluliselt häiritud. Seega ei tohiks parandamise või asendamise ebaõnnestunuks lugemine sõltuda sellest, kas uus ilmnenud puudus oli seotud juba kord parandatud või asja asendamise vajaduse kaasa toonud puudusega või mitte, sest iga avalduv puudus takistab asja kasutamist selleks ettenähtud eesmärgil. Pigem võib siinkohal pidada küsitavaks, kas arvestades müüja majanduslikke huve, on esimesele defektile järgnenud uue puuduse ilmnemisel asja parandamise või asendamise lugemine ebaõnnestunuks müüja suhtes just kõige õiglasem lahendus. Üheks võimaluseks, mis arvestaks enam müüja huve, kuid ei jäta kaitseta ka tarbija õigusi, oleks magistratöö autori arvates BGB-le analoogse põhimõtte kehtestamine ehk parandamine tuleks üldreeglina lugeda ebaõnnestunuks pärast teist ebaõnnestunud katset või lähtumine EL-i tarbija õiguste direktiivi ettepanekus sätestatud, mille kohaselt peab defekt ilmema enam kui ühel korral. Arvestades VÕS-i §-i 223 vastandlike tõlgendusi praktikas, oleks seadusandjal otstarbekas langetada otsus parandamise või asendamise ebaõnnestumise osas ühe või teise lähenemise kasuks ning vastavalt sellele viia sisse täpsustused VÕS-i §-i 223.

Seller's Liability and its Limits Pursuant to the Law of Obligations Act in Case of Non-Conformity of the Object of Sales to the Terms of the Sales Contract

Summary

The aim of the current master's thesis „Seller's Liability and its Limits Pursuant to the Law of Obligations Act in Case of Non-Conformity of the Object of Sales to the Terms of the Sales Contract” was to determine, how the norms regulating seller's liability, provided in the Law of Obligations Act (LOA), are enforced in court and whether in the Estonian legal system determining seller's liability is dependent on protecting the interests of the seller or the buyer; that is, whether the total risk is attributed to the seller. The hypothesis of the thesis is the following: in case of non-conformity of the object of sales to the terms of the sales contract, for the application of seller's liability, the buyer may be presented with the opportunity and need to rely on breach of pre-contractual obligations, and Estonian law applies the provisions of seller's liability according to the interests of the buyer; that is, all risk is attributed to the seller. Considering that, according to Estonian legislation, defining and interpreting of seller's liability described in the LOA has been left in large part to the courts, the case law analysis performed in the current thesis and the results from it can help lead to a uniformed interpretation of the regulation.

Due to the objective of the master's thesis, the main method chosen for research and interpretation of sources was analysis of professional literature and documentation, in other words a qualitative analysis. This thesis is an empirical study, but comparative and analytical research methods were also used. In order to explain the content and purposes of the provisions of the LOA, they were compared to the corresponding provisions of sources that were the basis for compiling the LOA. Other reference materials included the German Civil Code, United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods, the European Consumer Sales Directive (1999/44/EC) and the European Consumer Rights Directive (2011/83/EU). The thesis also relied on the judgements of Estonian and EU member states' courts, EU courts and the decisions of the Consumer Disputes Committee. Analysis of implementation of LOA provisions allowed to answer the question: do Estonian courts (including extra-judicial dispute settling bodies) rely more on protecting the interests of the buyer or the seller when defining the scope of the seller's liability, and how is information from pre-contractual negotiations later associated

with the terms of a sales contract. The conducted analysis also allowed to critically evaluate the current regulation and compare the approaches applied in Estonia to those in other countries with similar provisions (e.g. Germany, Austria and Netherlands).

The analysis revealed, that like German law, Estonian case law handles claims deriving from breach of pre-contractual agreements, which emerge after the conclusion of the contract, as claims deriving from an unsatisfactory sales contract, not as claims deriving from negotiations. In case non-conformity of the object to the terms of the contract cannot be detected, but the seller has breached their obligations in pre-contractual negotiations through omission of information or untrue information, it is possible to rely on the breach of obligation to provide pre-contractual information. Thus, at least in some cases, it is appropriate to speak of pre-contractual liability even if the breach of pre-contractual obligation is discovered only after the conclusion of the contract.

The analysis also revealed that Estonian case law generally applies the provisions of seller's liability according to the interests of the buyer, thus attributing all risk to the seller. This was evident in cases related to providing pre-contractual information, as well as in cases where the object was non-compliant to the terms of the contract. The seller is attributed absolute liability and even though the LOA includes criteria which restricts seller's liability, it is often complicated or near impossible for the seller to fulfill those prerequisites. According to case law, the scope of the seller's liability is also heavily dependent on how much information, including negative information, the buyer is pre-contractually given. In regards to the time limitations on seller's liability in consumer sales, the current master's thesis reached the conclusion, that the time period for seller's liability, stated in LOA § 218, should start again from the time of replacement of the object or from elimination of deficiency. This approach would be more in line with the aims of the EU Consumer Sales Directive and the norms stated in LOA regulating the time limitations on claims arising from non-conformity to the terms of contract. Replacement or repair should also be counted as failed, when the repaired or replaced object demonstrates another deficiency, which is not related to the initial issue, as any deficiency prevents using the object for intended purposes. Given the conflicting interpretations of LOA § 218 and § 223 in practice, it would be beneficial for the legislature to adopt either one or the other approach in regards to failed repair or replacement and extending the time of liability, and make adjustments to LOA § 218 and § 223 accordingly.

Kasutatud allikad

Teadusartiklid

1. Bostan, I. *et al.* The Consumerism and Consumer Protection Policies in the European Community. *Theoretical and Applied Economics* 2010, 17 (4), lk 19–34.
2. Cartwright, J. Choice is Good. Really? *European Review of Contract Law* 2011, 7 (2), lk 335–349.
3. Cazacu, V. The Implementation of Directive 1999/44/EC on Certain Aspects of the Sale of Consumer Goods and Associated Guarantees into English Law. Brief Considerations. *Juridical Current* 2009, 12 (1), lk 98–116.
4. de Luca, V. The Conformity of the Goods to the Contract in International Sales. *Pace International Law Review* 2015, 27 (1), lk 163–257.
5. Hall, E. *et al.* The Consumer Rights Directive – An Assessment of its Contribution to the Development of European Consumer Contract Law. *European Review of Contract Law* 2012, 8 (2), lk 139–166.
6. Hesselink, M. W. The Consumer Rights Directive and the CFR: Two Worlds Apart? *European Review of Contract Law* 2009, 5 (3), lk 290–303.
7. Howells, G. European Contract Law Reform and European Consumer Law – Two Related But Distinct Regimes. *European Review of Contract Law* 2011, 7 (2), lk 173–194.
8. Häyhä, J. Liability for Information in Private Law. From Dissonance to Sense: Welfare State Expectations, Privatisation and Private Law. Wilhelmsson, T., Hurri, S. (Toim.). Aldershot, Ashgate/Dartmouth 1999, lk 301–348.
9. Kalamees, P. Hinna alandamise suhe teiste üldiste õiguskaitsevahenditega. *Juridica* 2013, X, lk 709–717.
10. Kalamees, P. Hierarchy of Buyer's Remedies in Case of Lack of Conformity of the Goods. *Juridica International* 2011, XVIII, lk 63–72.

11. Kalamees, P. Müügilepingust taganemise õigus asja lepingutingimustele mittevastavuse korral. Kommentaar Riigikohtu otsusele tsiviilasjas 3-2-1-11-10. *Juridica* 2010, X, lk 796–799.
12. Karu, P. Asja ülevaatamise ja lepingutingimustele mittevastavusest teatamise kohustus: täitmise aeg. *Juridica* 2007, VI, lk 378–385.
13. Kee, C., Muñoz, E. In Defence of the CISG. *Deakin Law Review* 2009, 14 (1), lk 99–123.
14. Kingisepp, M. The Constitutional Approach to Basic Consumer Rights. *Juridica International* 2012, XIX, lk 49–58.
15. Kingisepp, M. *Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis*. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda 2011.
16. Kingisepp, M., Värvi, A. The Notion of Consumer in EU Consumer Acquis and the Consumer Rights Directive – a Significant Change of Paradigm? *Juridica International* 2011, XVIII, lk 44–53.
17. Kingisepp, M. The European Consumer Sales Directive – the Impact on Estonian Law. *Juridica International* 2008, XIV, lk 219–227.
18. Kingisepp, M. Scope of Claim for Consequential Damage in Delict Law. *Juridica International* 2003, VIII, lk 203–210.
19. Kull, I. Euroopa ühine müügiõigus – uus instrument Euroopa lepinguõiguses. *Juridica* 2013, III, lk 151–162.
20. Kull, I. Reform of Contract Law in Estonia: Influences of Harmonisation of European Private Law. *Juridica International* 2008, XIV, lk 122–129.
21. Kull, I. *et al.* *Võlaõigus I. Üldosa*. Tallinn, Juura 2004.
22. Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. *Juridica* 2003, IV, lk 213–224.

23. Kull, I. Sissejuhatus probleemi: lepingueelne vastutus (*culpa in contrahendo*). *Juridica* 1994, IX, lk 214–215.
24. Kõve, V. Draft Common Frame of Reference and Estonian Law of Obligations Act: Similarities and Differences in the System of Contractual Liability. *Juridica International* 2008, XIV, lk 199–208.
25. Kõve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. *Juridica* 2003, IV, lk 225–235.
26. Käerdi, M. The Development of the Concept of Pre-contractual Duties in Estonian Law. *Juridica International* 2008, XIV, lk 209–218.
27. Lahe, J. Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev tsiviilõiguslik vastutus. *Juridica* 2004, X, lk 681–687.
28. Ligi, R. Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. *Juridica* 2006, VIII, lk 530–540.
29. Lilleholt, K. Application of General Principles in Private Law in the Nordic Countries. *Juridica International* 2013, XX, lk 12–19.
30. Luik-Tamme, I., Pormeister, K. Kas süü tervishoiuteenuse osutaja lepingulise vastutuse eeldusena on iseseisev või sisutühi kontseptsioon? *Juridica* 2014, X, lk 762–780.
31. Mann, J., Thornton, P. Consumerism in Perspective. *European Journal of Marketing* 1978, 12 (4), lk 253–263.
32. Nõmper, A. Probleemi edasiarendus: *culpa in contrahendo* ja eelleping. *Juridica* 1999, I, lk 22–26.
33. Oliveira, N. M. P. Contract Law, Liability Rules, and Property Rules. *European Review of Contract Law* 2013, 9 (4), lk 327–344.
34. Oughton, D., Willet, C. Quality Regulation in European Private Law. *Journal of Consumer Policy* 2002, 25 (3), lk 299–328.

35. Parrest, I. Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. Mõningatest üksikprobleemidest. *Juridica* 2001, V, lk 321–328.
36. Reich, N. Protection of Consumers' Economic Interests by EC Contract Law – Some Follow-up Remarks. *Sydney Law Review* 2006, 28 (37), lk 37–62.
37. Reifner, U. Good Faith: Interpretation or Limitation of Contracts? The Power of German Judges in Financial Services Law. *Good Faith in Contract: Concept and Context*. Brownsword, R. *et al.* (Toim.). Aldershot, Ashgate/Dartmouth 1999, lk 269–310.
38. Saare, K. *et al.* Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. *Juridica* 2007, X, lk 705–714.
39. Schlechtriem, P. The New Law of Obligations in Estonia and the Developments Towards Unification and Harmonisation of Law in Europe. *Juridica International* 2001, VI, lk 16–22.
40. Sein, K. Millal saab ostja müügieseme puuduste tõttu lepingust taganeda? Kommentaar Riigikohtu otsusele tsiviilasjades 3-2-1-11-01, 3-2-1-80-10 ja 3-2-1-147-11. *Juridica* 2012, IX, lk 717–722.
41. Sein, K. Mis on vääramatud jõud? *Juridica* 2004, VIII, lk 511–519.
42. Zimmermann, R., Whittaker, S. (Eds.). *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge, Cambridge University Press 2000.
43. Tampuu, T. Sissejuhatus lepinguväliste võlasuhete õigusesse: üldprobleemid, tasu avaliku lubamise ning asja ettenäitamise õigus. *Juridica* 2002, IV, lk 230–241.
44. Varul, P. The Creation of New Estonian Private Law. *European Review of Private Law* 2008, 16 (1), lk 95–109.
45. Varul, P. Legal Policy Decisions and Choices in the Creation of New Private Law in Estonia. *Juridica International* 2000, V, lk 104–118.
46. Värk, R. Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel. *Juridica* 2009, VI, lk 389–394.

47. Värvi, A., Kalamees, P. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest. *Juridica* 2009, VII, lk 411–419.
48. Wilhelmsson, T. Good Faith and the Duty of Disclosure in Commercial Contracting – The Nordic Experience. *Good Faith in Contract: Concept and Context*. Brownsword, R. *et al.* (Toim.). Aldershot, Ashgate/Dartmouth 1999, lk 165–188.

Täiendav kirjandus

49. Andersen, C. B. Reasonable Time in Article 39 (1) of the CISG – Is Article 39 (1) Truly a Uniform Provision? 1999. www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/andersen.html#fn35 (24.04.2016).
50. Enderlein, F. Rights and Obligations of the Seller under the UN Convention on Contracts for the International Sale of Goods, 2002. cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/enderlein1.html (24.04.2016).
51. Euroopa Komisjon. Tarbijaturu tulemustabel. Panna turg tarbijate heaks tööle, 2013. ec.europa.eu/consumers/archive/consumer_research/editions/docs/9th_edition_scoreboard_et.pdf (24.04.2016).
52. Euroopa Komisjon. EÜ tarbijapoliitika strateegia 2007–2013. Tarbijate mõjukuse suurendamine, heaolu edendamine ja töhus kaitse, 2007. ec.europa.eu/consumers/overview/cons_policy/doc/cps_0713_et.pdf (24.04.2016).
53. European Commission. Report from the Commission to the European Parliament and the Council: Concerning the application of Directive 2009/22/EC of the European Parliament and of the Council on injunctions for the protection of consumers' interest, 2012. ec.europa.eu/consumers/enforcement/docs/report_inj_2012_en.pdf (24.04.2016).
54. Euroopa Ühenduste Komisjoni 08.10.2008 (2008/0196 (COD), C6-0349/08) ettepanek: Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv, tarbija õiguste kohta. [www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/com/com_com\(2008\)0614_/com_com\(2008\)0614_et.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/com/com_com(2008)0614_/com_com(2008)0614_et.pdf) (24.04.2016).

55. Garro, A. M. The Buyer's „Safety Valve” Under Article 40: What is the Seller Supposed to Know and When? 2006. www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/garro4.html (24.04.2016).
56. Honnold, J. O. Article 39. Notice of Lack of Conformity. Article 40. Seller's Knowledge of Non-Conformity. Article 44. Excuse for Failure to Notify, 2005. cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/ho39.html (24.04.2016).
57. Honnold, J. O. Article 35. Conformity of the Goods, 2005. cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/ho35.html (24.04.2016).
58. Kiršiene, J., Leonova, N. Qualification of Pre-Contractual Liability and the Value of Lost Opportunity as a form of Losses, 2009. www.mruni.eu/upload/iblock/46b/9_kirsiene.pdf (24.04.2016).
59. Loos, M. B. M. Consumer Sales Law in the Proposal for a Consumer Rights Directive, 2009. www.researchgate.net/profile/Marco_Loos/publication/228218805_Consumer_Sales_Law_in_the_Proposal_for_a_Consumer_Rights_Directive/links/00b7d521b1b588c485000000.pdf (24.04.2016).
60. Maley, K. The Limits to the Conformity of Goods in the United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), 2009. cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/maley.html (24.04.2016).
61. Musy, A. M. Disclosure of Information in the Pre-Contractual Bargaining. A Comparative Analysis, 1995. www.jus.unitn.it/cardozo/review/contract/Musy-1995/musy1.htm (24.04.2016).
62. Paisant, G. Tarbijakaitseõigus Euroopa Ühenduses. Tartu, Sihtasutus Eesti Õiguskeskus 2005.
63. Parrest, I. Lepingueelne teatamiskohustus. Lepingueelse teatamiskohustuse funktsioonid, piiritlemise probleemid ja rikkumise tagajärjed, magistritöö, Tartu Ülikooli õigusteaduskond 2005. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/960/indparrest.pdf;jsessionid=3BF3546CD804FD92D49A8BAAFDA80A3C?sequence=5 (24.04.2016).

64. Pilv, M. Mida peab tegema ostja ja mida müüja, kui auto läheb rikki? Millal võib auto asendamist nõuda? 2015. apilv.ee/2015/04/marko-pilve-artikkel-mida-peab-tegema-ostja-ja-mida-muuja-kui-auto-laheb-rikki-millal-voib-auto-asendamist-nouda-delfi-teemaveebis-elutark/ (24.04.2016).
65. Schwartz, A., Scott, R. E. Precontractual Liability and Preliminary Agreements, 2007. digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1300&context=fss_papers (24.04.2016).
66. Tarbijakaitseamet. Abimaterjal tarbijalepingute kohta võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseaduse alusel, 2010. www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/veebihaldus/artikkel/files/abimaterjal_tarbijalepingute_kohta_taiend.pdf (24.04.2016).
67. Twigg-Flesner, C. Fit for Purpose? The Proposals on Sales, 2009. papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1342702 (24.04.2016).
68. UNCITRAL Digest of Case Law on the United Nations Convention on the International Sale of Goods. Digest of Article 38 case law, 2012. www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/digest-2012-38.html (24.04.2016).
69. UNCITRAL Digest of Case Law on the United Nations Convention on the International Sale of Goods. Article 39. Requirement to Notify Seller of Lack of Conformity: Sanctions, 2009. www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/anno-art-39.html (24.04.2016).
70. Varul, P. *et al.* Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, Juura 2007.
71. Varul, P. *et al.* Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, Juura 2006.
72. Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid, väitekiri, Tartu Ülikooli õigusteaduskond 2011. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/16786/urmas_volens_2.pdf?sequence=4&isAllowed=y (24.04.2016).
73. Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseaduse muutmise seaduse eelnõu 505 SE seletuskiri.

Kasutatud õigusaktid

Eesti õigusaktid

74. Tarbijakaitseseadus RT I, 11.03.2016, 8.
75. Võlaõigusseadus RT I, 11.03.2016, 2.
76. Tsiviilseadustiku üldosa seadus RT I, 12.03.2015, 106.

Euroopa Liidu õigusaktid

77. Directive 2011/83/EU of the European Parliament and of the Council of 25 October 2011 on consumer rights, amending Council Directive 93/13/EEC and Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council and repealing Council Directive 85/577/EEC and Directive 97/7/EC of the European Parliament and of the Council Text with EEA relevance, OJ L 304, 22.11.2011.
78. Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council of 25 May 1999 on certain aspects of the sale of consumer goods and associated guarantees, OJ L 171, 07.07.1999.

EL-i liikmesriikide õigusaktid ning rahvusvahelised õigusaktid

79. United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Vienna, 11.04.1980. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta ratifitseerimise seadus RT II 1993, 21, 52.
80. Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik), 18.08.1896. BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738. www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html (24.04.2016).

Kasutatud kohtupraktika

Eesti kohtupraktika

81. RKTKo 3-2-1-100-15.
82. RKTKo 3-2-1-60-15.
83. RKTKo 3-2-1-50-15.
84. RKTKo 3-2-1-43-15.

85. RKTko 3-2-1-36-15.
86. RKTko 3-2-1-171-14.
87. RKTko 3-2-1-168-14.
88. RKTko 3-2-1-84-14.
89. RKTko 3-2-1-56-14.
90. RKHKo 3-3-1-64-13.
91. RKTko 3-2-1-62-13.
92. RKTko 3-2-1-5-13.
93. RKTko 3-2-1-157-12.
94. RKTko 3-2-1-129-12.
95. RKTko 3-2-1-42-12.
96. RKTko 3-2-1-17-12.
97. RKTko 3-2-1-156-11.
98. RKTko 3-2-1-147-11.
99. RKTko 3-2-1-19-11.
100. RKTko 3-2-1-80-10.
101. RKTko 3-2-1-23-10.
102. RKTko 3-2-1-11-10.
103. RKTko 3-2-1-110-08.
104. RKTko 3-2-1-80-08.
105. RKTko 3-2-1-62-08.
106. RKTko 3-2-1-135-07.
107. RKTko 3-2-1-113-07.
108. RKTko 3-2-1-111-07.
109. RKTko 3-2-1-50-06.

110. RKTko 3-2-1-131-05.
111. RKTko 3-2-1-123-05.
112. RKTko 3-2-1-64-05.
113. RKTko 3-2-1-115-04.
114. TlnRnKo 2-14-20285.
115. TlnRnKo 2-14-17221.
116. TlnRnKo 2-14-14397.
117. TlnRnKo 2-14-11008.
118. TlnRnKo 2-13-20483.
119. TlnRnKo 2-12-30118.
120. TrtRnKo 2-12-22353.
121. TlnRnKm 2-12-4601.
122. TlnRnKo 2-10-27805.
123. TMKo 2-14-56803.
124. VMKo 2-14-37029.
125. VMKo 2-09-44469.
126. HMKo 2-07-41185.

EL-i liikmesriikide kohtute ning Euroopa Kohtu lahendid

127. Gerechtshof Leeuwarden (NL), 18.10.2011, 200.073.980/01, *X versus Seaways Yachting BV*. www.eu-consumer-law.org/caseabstracts_en.cfm?JudgmentID=883 (24.04.2016).
128. German Federal Court, 20.05.2009, VIII ZR 191/07. www.eu-consumer-law.org/caseabstracts_en.cfm?JudgmentID=655 (24.04.2016).
129. Oberlandesgericht Hamm (Higher Regional Court), 12.05.2009, 28 U 42/09. www.eu-consumer-law.org/caseabstracts_en.cfm?JudgmentID=660 (24.04.2016).
130. District Court Utrecht, 16.01.2009, 197586/KG ZA 08-659, *Watermelon case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/090116n1.html (24.04.2016).

131. Pontevedra Provincial High Court (Spain), 19.12.2007, 681/2007, *Frozen and cooked seafood case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/071219s4.html (24.04.2016).
132. German Federal Court of Justice, 10.10.2007, VIII ZR 330/06. www.eu-consumer-law.org/caseabstracts_en.cfm?JudgmentID=533 (24.04.2016).
133. District Court München, 20.02.2002, 10 O 5423/01, *Shoes case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/020220g1.html (24.04.2016).
134. EKo 16.11.2000, C-217/99, *Commission vs. Belgium*.
135. Supreme Court of Austria, 15.10.1998, 2 Ob 191/98x, *Timber case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/981015a3.html (24.04.2016).
136. Supreme Court of Austria, 30.06.1998, 1 Ob 273/97x, *Pineapples case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/980630a3.html (24.04.2016).
137. Court of Appeal Köln, 21.05.1996, 22 U 4/96, *Used car case*. cisgw3.law.pace.edu/cases/960521g1.html (24.04.2016).
138. EKo 18.05.1993, C-126/91, *Schutzverband gegen Unwesen in der Wirtschaft e. vs. Yves Rocher GmbH*.

Tarbijakaebuste komisjoni otsused

139. Tarbijakaebuste komisjoni 15.06.2015 otsus nr 7-1-003262-224-15.
140. Tarbijakaebuste komisjoni 11.05.2015 otsus nr 7-1-008641-184-15.
141. Tarbijakaebuste komisjoni 21.04.2015 otsus nr 7-1/001265-132-15.
142. Tarbijakaebuste komisjoni 29.10.2014 otsus nr 7-1-006962-258-14.
143. Tarbijakaebuste komisjoni 27.05.2014 otsus nr 7-1-003333-129-14.
144. Tarbijakaebuste komisjoni 26.11.2013 otsus nr 7-1/08459-234-13.
145. Tarbijakaebuste komisjoni 18.11.2013 otsus nr 7-1-08029-238.
146. Tarbijakaebuste komisjoni 25.10.2010 otsus nr 7-1-07246-152-10.