

RIIGIKOHUS
ÕIGUSTEABE OSAKOND

Margit Vutt

ALUSETU RIKASTUMISE ÕIGUSE KOHALDAMINE
RINGKONNAKOHTUTE PRAKTIKAS

Analüüs

Tartu
2008

| | |
|---|-----------|
| Analüüsi eesmärk | 3 |
| Analüüsi aluseks olevad materjalid | 3 |
| Analüüs | 4 |
| 1. Valdkonda reguleerivad õigusnormid..... | 4 |
| 2. Riigikohtu praktika | 5 |
| 3. Ringkonnakohtute praktika | 8 |
| 3.1. Kinnisasja müügile suunatud eellepingute tühisus (müügihind ja maakleritasu, asja väljanõudmine ebaseaduslikust valdusest jm nõuded) | 8 |
| 3.2. Kinkelepingust taganemine | 14 |
| 3.3. Üürilepingu lõppemise järgest võlasuhtest tulenevad õigused ja kohustused ruumide edasisel kasutamisel..... | 16 |
| 3.4. Alusetu väljamakse aktsionärile | 18 |
| 3.5. Tühine esindusleping ja selle tagasitäitmine | 20 |
| 3.6. Kahju hüvitamise nõue vs alusetust rikastumisest tulenev nõue ja abikaasade ühisvara ilma abikaasa nõusolekuta võõrandamise tagajärjed | 25 |
| 3.7. Laenulepingu tühistamine ja selle õiguslikud tagajärjed | 26 |
| 3.8. Muud kaasused (Varia) | 28 |
| Kokkuvõte..... | 33 |

Analüüsi eesmärk

Käesoleva analüüsi eesmärk on uurida ringkonnakohtute praktikat alusetu rikastumise õiguse kohaldamisel, keskendudes eelkõige tühiste tehingute tagasitaitmise vaidlustes tehtud kohtulahenditele. Muu hulgas otsitakse vastust järgmistele küsimustele:

- millist liiki vaidlustes kohaldatakse kõige enam VÕS alusetu rikastumise sätteid; milliseid nõudeid menetlusosalised esitavad ja kuidas kvalifitseerib kohus pooltevahelisi võlasuhteid;
- kuidas ringkonnakohtud on alusetu rikastumise sätteid kohaldanud ja kas kohaldamine on toimunud Riigikohtu lahendites antud juhiste kohaselt;
- kas sarnastes vaidlustes ja sarnaste probleemide korral kohaldavad kohtud õigust ühetaoliselt.

Analüüsi objektiks olnud kohtupraktika kohaselt kohaldasid ringkonnakohtud alusetu rikastumise ja eriti soorituskondiktiooni sätteid väga erinevat liiki vaidlustes. Kaasused olid kompleksed ja keerulised, mistõttu oli alusetu rikastumise sätete kohaldamist väljaspool iga konkreetse juhtumi asjaolusid ja vaidlusaluse võlasuhte kvalifitseerimise problemaatikat raske analüüsida, ükskõik, kas pooled eitasid või jaatasid vastava võlasuhte olemasolu.

Võlasuhte iseloomul põhinevate kaasusgruppidega saab analüüsi põhjal eristada kinnisasja müügi eellepingu iseloomuga tehingute kehtivuse ja tagasitaitmise vaidlusi, laenulepingu rahatusega seotud vaidlusi (sageli kaasneb sellega vaidlus laenusaaaja poolt antud võlatunnistuse olemuse üle, tavaline on tugineda VÕS §-le 30), samuti rendi vm kasutuslepingute tühisusest tulenevaid vaidlusi.

Lisaks alusetut rikastumist reguleerivatele normidele on kohtud analüüsi objektiks olnud kaasustes kohaldanud ka muid eraõiguse norme,¹ kuid vaidluste neid aspekte analüüs ei käsitle.

Uurimisobjektiks on eelkõige võlaõiguslike materiaalõigusnormide kohaldamine ringkonnakohtute poolt, vähemal määral ka menetlusnormide kohaldamise praktika. Vaidluste lahendamise tõenduslikule küljele on pööratud tähelepanu vaid niivõrd, kui võrd see otseselt seondus materiaalõigusnormide või menetlusnormide kohaldamisega. Analüüsi ülesehitus on kaasuspõhine: kõigepealt kirjeldatakse konkreetse juhtumi faktilisi asjaolusid, siis kohtute poolt antud asjas tehtud lahendeid koos järeldustega ja lõpuks on lisatud autori tähelepanekud kaasuste kohta. Nimetatud tähelepanekud ei ole esitatud eesmärgiga pakkuda ainuõigeid seisukohti, eriti arvestades asjaoluga, et kaasuste analüüs käesolevas töös toimub menetlusväliselt ning ainult lahenditele tuginedes. Pigem on tähelepanekute ja märkuste eesmärk juhtida tähelepanu neile aspektidele, mis võivad õiguse ühetaolise kohaldamise seisukohast olla probleemiks.

Analüüsi aluseks olevad materjalid

Kohtute infosüsteemi (KIS) mittefunktsionaalsuse tõttu tuleb silmas pidada, et analüüs ei hõlma kindlasti mitte kõiki ringkonnakohtute menetluses olnud alusetu rikastumise normide kohaldamise juhtumeid. Analüüsi aluseks olevad materjalid võimaldavad pigem teha üksikuid järeldusi vastava valdkonna rakenduspraktika kohta ja leida mõningaid valdkonnasiseseid probleeme, millele saaks edaspidi enam tähelepanu pöörata.

¹ Näiteks viivise arvestuste ja selle vähendamise põhimõtteid reguleerivaid sätteid.

Analüüsis on uuritud peamiselt neid ringkonnakohtute lahendeid, mida menetlusosalised Riigikohtus ei kasseerinud. Vähemal määral uuriti ka kohtuasju, milles menetlusosalised küll esitasid kassatsioonkaebuse, kuid mida Riigikohus menetlusse ei võtnud. Ringkonnakohtute lahendeid, mille peale esitatud kassatsioonkaebust Riigikohus menetles või menetleda otsustas, käesolev analüüs ei käsitle. Kuna tühiste tehingute tagasitaitmisega seotud ringkonnakohtute otsuseid on suhteliselt palju ka kasseeritud, siis on Riigikohtul olnud mitmel juhul võimalus valida välja need lahendid, mis on enim probleeme põhjustanud ning vastavaid kassatsioonkaebusi ka menetleda.

Materiaalõiguslikult on käesoleva analüüsi keskmeks eelkõige tühise tehingu tagasitaitmisel kohaldatavad soorituskondiktsiooni juhtumid.

Analüüs

1. Valdkonda reguleerivad õigusnormid

TsÜS § 84 lg 1 sätestab: Tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslikke tagajärgi. Tühise tehingu alusel saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Tagasitaitmisel kohaldatakse seega soorituskondiktsiooni² reguleerivaid sätteid ehk VÕS § 1028-1035. Keskseks nõudenormiks on VÕS § 1028 lg 1, mille kohaselt juhul, kui isik (saaja) on teiselt isikult (üleandja) midagi saanud olemasoleva või tulevase kohustuse täitmisena, võib üleandja saadu saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas, kohustust ei teki või kui kohustus langeb hiljem ära.

- Soorituskondiktsiooni esimeseks eelduseks on **rikastumine soorituse kaudu**.
- Teiseks eelduseks on **soorituse õigusliku aluse puudumine** (tehingu tühisus, tühistamine).
- **Kui poolte vahel on kehtiv lepinguline suhe, siis alusetu rikastumise sätted reeglina ei kohaldu**. Näiteks on iseseisva õigusinstituudi raames reguleeritud lepingust taganemise ja lepingu ülesütlemise korral poolte vahel tekkiv tagasitaitmisvõlasuhe (VÕS § 188 jj). Erandina võivad alusetu rikastumise sätted lepingulise suhte täiendregulatsioonina kohalduda, kui seadus seda otseselt ette näeb.³
- **Tagasinõude piirangud** on sätestatud VÕS § 1028 lõikes 2 ja selle kohaselt ei või üleandja saajalt saadut tagasi nõuda, kui:

1) üleandmisega täideti mittetäielik kohustus;

² Soorituskondiktsiooni järgseteks enamlevinud nõueteks on kirjanduse kohaselt tühiste ja tühistatud tehingute tagasitaitmise nõuete kõrval ka valele isikule tehtud maksete või kokkulepitust suurema väärtusega soorituse väärtuse hüvitamise nõuded.

³ Näiteks sätestab VÕS § 191 lg 1 kulutuste ja kasu kohta lepingust taganemisel tekkiva võlasuhte korral järgmist: kui lepingupool tagastab eseme, hüvitab selle väärtuse või kui väärtuse hüvitamise kohustus on vastavalt VÕS § 190 lõike 1 punktile 1 või 2 välistatud, peab teine lepingupool hüvitama esemele tehtud vajalikud kulutused. Muud kulutused tuleb lepingupoolele hüvitada vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui teine lepingupool on kulutuste läbi alusetult rikastunud. Samuti leidub viiteid alusetu rikastumise regulatsiooni kohaldatavuse VÕS eriosas: VÕS § 268 lg 1 kohaselt juhul, kui kinkeleping on täidetud, võib kinkija lepingust taganeda ja kingitud eseme alusetu rikastumise sätete järgi kingisaajalt välja nõuda VÕS § 267 punktides 1–3 ettenähtud juhtudel; VÕS § 679 lg 1 järgi ei ole agendil õigust agenditasule, kui on ilmne, et leping jääb täitmata käsundiandjast sõltumatu asjaolu tõttu. Sel juhul peab agent saadud tasu tagastama alusetu rikastumise sätete järgi.

- 2) õigus nõuda kohustuse täitmist oli üleandmise hetkeks aegunud;
- 3) tühise tehingu täitmisena saadu tagasinõudmine oleks vastuolus tehingu tühisust ettenägeva sättega või sellise sätte eesmärgiga.
- **Tagasinõude ulatuse määrab** eelkõige VÕS § 1033 lg 1: saaja ei pea saadut tagastama ega selle väärtust hüvitama ulatuses, milles ta ei ole saadu hävimise, äratarvitamise või kahjustumise tõttu või muul põhjusel saadu või selle väärtuse võrra rikastunud.

2. Riigikohtu praktika

Ühe võlaõigusseaduse alusetu rikastumise normide kohaldamise seisukohast olulise kaalusena võib nimetada Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20. detsembri 2005. a. otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-136-05, mis käsitles põhjalikult tühise tehingu tagajärjel poolte vahel tekkivaid erinevaid nõudeid.

Hagi kohaselt sõlmisid hageja D.K. ja R.O (kostja 1) 2003. a suvel talu müügilepingu. Leping vormistati kirjalikult 1. novembril 2003. a ja pealkirjastati võlakirjana. Lepinguga nõustus R.O. võõrandama hagejale talu 20 000 krooni eest järelmaksuga, mida tuli tasuda igakuiste maksetena. Pärast kõigi osamaksete tasumist pidid pooled vormistama notariaalselt tõestatud müügilepingu. Poolte kokkuleppel asus hageja juba 2003. a augustis talu elama ja hakkas tegema remonti elamu elamiskõlblikuks muutmiseks. Hageja tasus R.O.-le vastavalt maksegraafikule 1000 krooni kuus kuni 2004. a märtsini. 1. juunil 2004. a teatas R.O. hagejale, et talu uus omanik on tema elukaaslane M.R. (kostja 2). Sellest järeldas hageja, et temaga müügilepingut enam ei sõlmita. Seejärel leppisid hageja ja R.O. kokku esialgse lepingu jätkamises selliselt, et igakuiste maksetena tasumise asemel pidi hageja tasuma notariaalselt tõestatud müügilepingu sõlmimisel R.O.-le 10 000 krooni ja 2004. a oktoobris veel 4000 krooni. Kokkuleppe sõlmimisel andis hageja R.O.-le 500 krooni. R.O. aga keeldunud talu hagejale võõrandamast ja hageja kantud kulutusi hüvitamast.

Hageja leidis, et kuna müügileping ei ole sõlmitud ettenähtud vormis, ei saa ta nõuda lepingu täitmist, kuid võib VÕS alusetu rikastumise sätete alusel nõuda remonttöödeks kantud kulutuste 30355 krooni hüvitamist. Hageja tegi varem elamiskõlbmatust talus kapitaalremondi, tehtud parendusi ei ole aga võimalik ega mõistlik tagasi nõuda, mistõttu ta soovis nende hüvitamist kostjatelt solidaarselt. Samuti nõudis hageja, et kostja R.O. tagastaks talle müügilepingu järgi tasutud 6500 krooni.

Kostja R.O. vastuväidete järgi võimaldas ta hagejal talus elada ning nõustus, et hageja teeb talu elamiskõlblikuks muutmiseks remonti. Remondi kompenseeris kostja sellega, et ei küsinud talu kasutamise eest hagejalt üüri. Remondi mahtudes ja maksumuses pooled kokku ei leppinud. Kostja poolt maja kütteks varutud palgid kasutas hageja remondiks. Hageja makstud raha arvestas kostja hageja üüri katteks. Talu müügis ei oldud kokku lepitud, sest pooled ei jõudnud kokkuleppele ostuhinnas.

Kostja R.O. **esitas ka vastuhagi**, milles palus hagejalt välja mõista 18 648 krooni 20 senti. Vastuhagi kohaselt on hageja talus viibimise ajal kadunud talu juurest ehitusmaterjali, küttepuid, hobuniiduk jm asju koguväärtusega 15 790 krooni 20 senti. Kuna hageja on kümne kuu vältel kasutanud talu, mida kostja saanuks välja üürida 1000 krooni eest kuus, on kostjal lisaks saamata jäänud tulu 10 000 krooni. Kostja nõustus oma nõudest maha arvama hageja

makstud 5000 krooni ning 2142 krooni hageja poolt pliidi ehituseks muretsenud materjali hüvitamiseks.

Vastuhagi esitas ka kostja 2 (M.R. ehk talu uus omanik) ja palus nõuda talu välja hageja ebaseaduslikust valdusest ja tõsta hageja koos perekonnaliikmetega väljakolimise keeldumise korral talust välja. Samuti palus ta hagejalt välja mõista 5000 krooni talu võimalikust väljaüürimisest saamata jäänud tulu.

Seega nõudis hageja talule tehtud kulutuste hüvitamist; kostjad nõudsid talu juurest hageja sealviibimise ajal kaotsi läinud asjade väärtuse hüvitamist ja saamata jäänud tulu.

Riigikohutu seisukohad:

- Hageja sai R.O.-lt müügilepingu alusel vallasasjaks olnud ehitiste valduse. Seega peaks hageja ehitiste valduse müügilepingu tühisuse tõttu alusetu rikastumise sätete järgi kostjale tagasi andma. R.O.-le kui vallasasjade omanikule kuulus asjade valduse väljanõudeõigus TsÜS § 84 lg 1, VÕS § 1028 lg 1 ja § 1032 lg 1, aga ka AÕS § 80 järgi.
- Tuvastatud asjaolude järgi sai M.R. vaidlusaluste ehitiste omanikuks pärast seda, kui hageja oli saanud ehitised oma valdusse. Lähtudes AÕS §-st 93, sai M.R. ehitiste omanikuks seeläbi, et R.O. loovutas talle kinklepingu järgi ehitiste väljanõudeõiguse hageja vastu.
- Lisaks tühise müügilepingu järgi üleantu tagastamisele on hageja nõudnud R.O.-lt ka ehitistele tehtud kulutuste hüvitamist, R.O. hagejalt aga kaotsiläinud vallasasjade ning saamata jäänud 10 000 krooni hüvitamist. **Nende nõuete lahendamisel ei kohaldu asjaõigusseaduse** sätteid asja väärtuse hüvitamise ning valdaja kantud kulutuste hüvitamise kohta (AÕS §-d 84-88), **vaid üksnes alusetu rikastumise sätteid**. Kuna poolte vahel on võlasuhe tühise tehingu tagasitaitmiseks, tuleb sellele suhtele kehtivaid tühise tehingu alusel üleantu tagastamise (nn soorituskondiktsiooni) sätteid (VÕS §-d 1028-1036) kohaldada üleantud asjale tehtud kulutuste ja asja väärtuse hüvitamise erinormidena ka juhul, kui üle anti asja omand või valdus, ning seda ka juhul, kui üleandmise käsutustehing on tühine.
- Tühise müügilepingu järgi asja **valdajal on õigus keelduda asja väljaandmisest kuni asjale tehtud kulutuste hüvitamiseni** VÕS § 1033 lõikes 2 nimetatud ulatuses, **kui saaja uskus saadu omamise kestmisse ja tegi kulutusi sellest tulenevalt**. Nõue ei lõpe sellega, kui isik, kellele ta peaks asja tagastama, annab asja omandiõiguse üle teisele isikule. Ka ei lähe hüvitise maksmise kohustus üle asja omandajale.
- Kolleegiumi arvates jäeti varasemas menetluses ebaõigesti rahuldamata R.O. nõue talus olnud asjade väärtuse hüvitamiseks. See nõue tuleb uuesti läbi vaadata. Kohtud jätsid nõude rahuldamata põhjendusega, et talus olnud asjad ei kuulunud kostjale, vaid talu eelmisele omanikule U.K.-le (isikule, kelle käest R.O. omakorda oli talu ostnud). Seejuures on kohtud eeldanud, et R.O. nõudis asjade väärtuse hüvitamist omanikuna VÕS § 1043 alusel. Kolleegiumi arvates ei ole kohtud asjade väärtuse hüvitamise nõuet selgelt kvalifitseerinud. **Vaatamata sellele, et R.O. nimetas oma nõuet kahju hüvitamise nõudeks, võib esitatud asjaolude järgi tegemist olla hoopis VÕS § 1032 lg 2 järgse nõudega tühise lepingu järgi üleantud asjade väärtuse hüvitamiseks**. Asjaolu, kas üleantud asjad kuulusid U.K.-le, ei oma tühise tehingu tagasitaitmisel VÕS § 1032 lg 2 järgi tähtsust. Tähtsust omab üksnes see, kas need anti tühise tehingu järgi üle ning kas need saab tagastada või tuleb hüvitada, samuti kas asju või hüvitise nõudmise õigust ei antud üle M.R.-le. Kohtud ei ole tuvastanud,

millised R.O. väidetud asjadest ehitiste juures olid ja millised on neist veel alles või üle antud M.R.-le. **Asja tühise tehingu järgi saaja ei vabane üleantu tagastamise kohustusest üksnes seetõttu, et üleandja ei suuda tõendada oma omandiõigust asjale.** Omandiõigus asjale omab tähtsust nõude kvalifitseerimisel vindikatsiooninõudena AÕS § 80 alusel. Nõude uuel läbivaatamisel tuleb seega hinnata, millisel õiguslikul alusel R.O. oma nõude esitas, ja sellest lähtuvalt nõue ka lahendada. Kolleegium juhib tähelepanu ka VÕS § 1034 lg-le 1, mille järgi ei saa hüvitusnõudele esitada tühise vastastikuse lepingu puhul üldjuhul rikastumise äralangemise vastuväidet. Samuti juhib kolleegium tähelepanu ehitusmaterjali majaga ühendamisel kehtivatele AÕS §-le 107 ja VÕS §-le 1037. Kohtulahend ei saa aga mõjutada menetlusosaliseks mitteoleva U.K. õiguseid poolte suhtes.

- Tähelepanuta on jäetud AÕS § 90 lg 1, mille järgi eeldatakse, et iga asja valdaja on selle omanik. Kui ehitistes või nende juures olnud asjad sai lugeda ehitiste päraldisteks, on kohtud jätnud tähelepanuta ka TsÜS § 57 lg 3 selle kohta, et eelduslikult laienevad peasjaga seotud õigused ja kohustused ka päraldistele.
- Kolleegiumi arvates on kohtud jätnud ebaõigesti rahuldamata ka R.O. nõude saamata jäänud kasu 10 000 krooni hüvitamiseks ning see nõue tuleb uuesti läbi vaadata. **Tühise müügilepingu järgi asja üleandjal on VÕS § 1032 lg 2 järgi õigus nõuda asjast saadud kasu hariliku väärtuse hüvitamist, kui selle väljaandmine natuuras ei ole võimalik.** Selliseks kasuks võivad TsÜS § 62 lg 1 järgi olla ka asja kasutamisest saadavad eelised (nn kasutuseelised). Jättes hüvitise saamise nõude rahuldamata, leidsid kohtud sisuliselt, et hageja ei saanud ehitiste kasutamisest mingit kasu ega hoidnud ka midagi kokku. Kolleegium sellise põhjendusega ei nõustu. **Võõrast asja kasutades saadakse eelduslikult alati kasutuseeliseid, muu hulgas hoitakse ise kokku sellega seotud kulusid. Esmajoonel on see ilmne elamute puhul. Kinnisasja (aga ka ehitiste kui vallasasjade) kasutuseeliste arvestamisel saab aluseks võtta eeldatava üüritulu, mida omanik oleks saanud asja välja üürides, arvestades ka kulusi, mida üürileandjana tulnuks teha.** Kuigi tõendamiskoormis on siin hagejal (antud juhul R.O.), kes peab kasutuseeliste väärtuse tõendama, ei ole ringkonnakohus kolleegiumi arvates TsMS § 330 lg 4 nõuetele vastavalt põhjendanud, miks ta luges hageja saadud kasutuseelised olematuks. Asjaolu, et hageja tallu elama asudes oli see elamiskõlbmatu, õigustab ehitiste elamiskõlblikuks muutmise kulude arvessevõtmist kasutuseeliste kindlaksmääramisel, kuid ei peaks kasutuseeliste hüvitamist tingimata välistama. **Kasutuseelistel ei saaks väärtust olla üksnes neil juhtudel, kui omanik ei oleks saanud asja kolmanda isiku kasutusse anda või kasutusse andes ei oleks ta saanud mingil viisil kasu, st keegi ei oleks olnud nõus asja kasutamise eest midagi maksma.** Kolleegiumi arvates saab asja uuel läbivaatamisel tugineda vajadusel 1. jaanuarist 2006. a jõustuva TsMS § 233 lg-le 2 ja määrata kasutuseeliste väärtus kohtu õiglase hinnangu järgi, kui selle täpne kindlakstegemine ei ole esitatud tõendeid arvestades võimalik.
- Vastastikuste rahaliste nõuete lahendamisel tühise tehingu tagasitaitmisel alusetu rikastumise sätete järgi või nt lepingust taganemisel saab nõuded lugeda vastastikku tasaarvestatuks (n-ö saldeerida) ja mõista otsuse resolutsiooniga välja üksnes nõuete vahe sellelt poolelt, kelle kahjuks jääb (saldo) jääb. Selleks **ei ole poolel vaja teha eraldi tasaarvestusavaldust.**

Menetluse edasine käik antud kohtuasjas:

Riigikohus saatis antud asja uuesti ringkonnakohtusse, Tallinna Ringkonnakohtus tegi 06. jaanuaril 2006. a. uue otsuse (tsiviilasi nr 2-04-873), millega saatis asja tagasi esimese astme kohtusse. Maakohus kinnitas 15. mail 2006. a. asjas kompromissi ja lõpetas menetluse.

Teiseks oluliseks kaasuseks võib pidada Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 8. mai 2006. a. otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-32-06. Kaasus käsitleb kinnisasja müügiga seotud võlasuhete kvalifitseerimise olulisi küsimusi, broneerimislepingu tähendust ning poolte poolt koostatud lepingudokumendi eesmärgi välja selgitamise tähtsust. Hageja väitel sõlmisid pooled lepingueelsete läbirääkimiste protokoll, kustjast väitis aga, et tema vahendas müüki maaklerilepingu alusel.

- Riigikohus rõhutab otsuses, et (lepingu)dokumendi õiguslikku olemust ja sellest tulenevat võimalikku vorminõude järgimata jätmist tuleb kohtul hinnata.
- Kui protokoll on suunatud korteri kui kinnisasja omandamisele, on see vormipuuduse tõttu tühine ja kogu kohtute põhjendus lepingu täitmata jätmise, lepingust taganemise ja selle tagajärgede kohta asjakohatu.
- Viidatud otsuse punktis 19 selgitab Riigikohus, kelle vastu saab esitada tühise tehingu järgse tagasitaitmisnõude: "Kollegiumi arvates on hagejal protokollis tühisuse korral **õigus saada üleantu tagasi isikult, kes oli soorituse saajaks, st isikult, kelle kasuks broneerimistasu maksti.** Protokollis järgi pidi selleks olema kolmas isik, kustjast väidetel tasus ta raha faktiliselt arendajale. Erandina võimaldab seadus lisaks soorituse saajale nõuda raha tagasi ka kolmandalt isikult VÕS § 1030 järgi kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu puhul. **Raha soorituse saaja eest üksnes täitmise vastuvõtmiseks volitatud isikuna vastu võtnud isik ei vastuta soorituse tagastamise eest soorituse õigusliku aluse äralangemise korral.** Selleks peaks ta olema ise soorituse saaja. Esitatud asjaolude järgi ei ole kustjast ka sisuliselt hageja soorituse arvel rikastunud. Vastupidise käsitlemise puhul peaks müügilepingu tühisuse korral vastutama lepingu järgi üleantu tagastamise eest nt ka notar, kelle kontole deponeeris ostja ostuhinna, kuid kes on selle lepingu kohaselt väljastanud müüjale. Seega, kui kohus tuvastab asja uuel läbivaatamisel, et protokoll on tühine ja kustjast ei olnud protokollis järgi soorituse saajaks ega kolmandaks isikuks, kelle kasuks leping sõlmiti, vaid osales lepingus ainult soorituse vastuvõtmiseks volitatud isikuna, tuleb hagi tema vastu jätta rahuldamata." Seega on Riigikohus seisukohal, et **raha soorituse saaja eest üksnes täitmise vastuvõtmiseks volitatud isikuna vastu võtnud isiku vastu nõuet esitada ei saa.**

3. Ringkonnakohtute praktika

3.1. Kinnisasja müügile suunatud eellepingute tühisus (müügihind ja maakleritasu, asja väljanõudmine ebaseaduslikust valdusest jm nõuded)

Tallinna Ringkonnakohtu 17. oktoobri 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-06-39018 (O.O. hagi OÜ N Kinnisvara vastu 55 641, 36 krooni saamiseks). Vaidluse keskmes on hageja kui ostja ja kustjast kui müüja vahel sõlmitud korteriomandi soetamise eelprotokollis alusel tasutud maksete tagastamise nõue. Vaidlustatud otsus: Harju Maakohtu 18. mai 2007. a. otsus.

Kaasuse asjaolud:

- Hageja ostjana ja N.D. müüjana ning ühtlasi kostja (kinnisvarabüroo) esindajana allkirjastasid 22.12.2003 ostu-müügi eelprotokoll, mille eesmärgiks oli korteriomandi soetamise reguleerimine. Kostja pakkus hagejale abi korteri ostmisel ja laenu saamisel. Hageja tasus kostjale (kinnisvarabüroole) 20 000 krooni teenustasu müügitehingu sooritamiseks ja lisaks korteri hindamisakti koostamise eest 1100 krooni.
- 05.01.2004 keeldus korteriomandi müüja müügist ja maksis kostjale vastavalt protokollile 5000 krooni trahvi. Kostja ei teavitanud sellest hagejat ega edastanud raha. Hageja üüris endale teise korteri ning tasus selle eest 25 155 krooni. Hageja leidis, et kui kostja oleks oma kohustused täitnud, ei oleks hageja pidanud korterit nii pikaks ajaks üürima. Uue korteri sai hageja osta alles 23.09.2004 ning pidi selle ajani üüri tasuma.
- Kostja vaidles hagile vastu. Kostjal väitis, et tal tekkisid seoses allkirjastatud lepinguga kulutused ja oli seisukohal, et ta ei ole hageja arvel alusetult rikastunud. Kostja aitas pidada hagejal läbirääkimisi pankadega laenu saamiseks, tellis oma kulul korteri hindamisakti. Samuti väitis kostja, et ta ei ole müüjalt 5000 krooni saanud ning et hindamisakti eest tasus ta ise. Hageja korteri üürimise eest kostja ei vastuta.

Esimese astme kohus rahuldab hagi osaliselt ning mõistis kostjalt (OÜ N Kinnisvara) hageja kasuks välja 20 000 krooni. Kohus tugines VÕS § 33 lõikele 2 ja leidis, et kuna kinnisasja ostu-müügi eelleping oli sõlmitud lihtkirjalikus vormis, on see vormivea tõttu tühine ja seetõttu kuulub tühise tehingu järgi saadu tagastamisele. Sel motiivil mõistis kohus kostjalt välja kogu saadud vahendustasu 20 000 krooni. Kostja väited selle kohta, et ta uskus, et tehing on kehtiv ja tegi sellega seoses kulutusi, mis tuleks talle hüvitada, ei ole tõendatud. Leppetrahv lepiti kokku samas tühises ostu-müügi eelprotokollis ning seetõttu ei ole ka kokkulepe leppetrahvi tasumise kohta kehtiv ning hagejal puudub alus nõuda N.D-lt leppetrahvi tasumist ning seetõttu ka väidetavalt kostjale makstud leppetrahvi summa üleandmist hagejale. Samas ei ole hageja tõendanud asjaolu, et N.D. on kostjale üle andnud 5000 krooni, kuna soovis korteriomandi müügitehingust loobuda. Tulenevalt sellest jättis kohus leppetrahvi tagastamise nõude rahuldamata.

Ringkonnakohus leidis, et maakohus on asja õigesti lahendanud. Otsuse põhjendused on alljärgnevad.

- Vaidlusalune ostu-müügi eelprotokoll on sisult kinnisasja omandamisele suunatud eelleping, mis on tühine vorminõuete rikkumise tõttu ja tühise tehingu alusel saadud 20 000 krooni tuleb TsÜS § 84 lg 1 alusel tagastada.
- Kohus on seotud üksnes hagi aluseks olevate faktiliste asjaolude ja hagi esemega. Seadust kohaldab kohus ise. Seetõttu **on alusetu kostja väide, et kohtul ei olnud õigust tugineda eellepingu tühisusele vorminõude rikkumise tõttu, kuna hageja ise sellele ei tuginenud, vaid nõudis raha tagasi põhjusel, et kostja oma lepingujärgseid kohustusi ei täitnud.** TsÜS § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine olenemata sellest, kas pooled sellele tuginevad või mitte. TsÜS § 84 lg 1 sätestab, et tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslikke tagajärgi ja tühise tehingu järgi saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise sätetele.
- Kohus ei nõustu kostja seisukohaga, et eelprotokoll sisaldas ka iseseisvat maaklerilepingut müügilepingu vahendamiseks, mis ei ole vormivea tõttu tühine ning

vaidlusalune 20 000 krooni anti üle just selle maaklerilepingu täitmiseks. **Lepingust tuleneb, et 20 000 krooni oli müügihinna osa**, mis tuli tasuda ette eelprotokolli sõlmimise päeval. Sellest järeldub, et kostja tegutses müüja esindajana, kuna tasu esindaja teenuste eest pidi ta saama müüjale tasumisele kuuluvast summast. Lepingust ei nähtu eraldi maaklerilepingut hageja ja kostja vahel. Samuti **ei ole hageja võtnud endale kohustust tasuda kostjale lisaks korteri hinnale veel maakleritasu**.

- Pooled leppisid sanktsioonina kokku, et juhul, kui protokoll tühistatakse ostja süül, ei tagastata ostjale ettemaksuna tasutud 20 000 krooni. Kui kostja keeldus ettemaksu tagastamisest sellele kokkuleppele viidates, pidi ta tõendama, et protokoll tühistati ostja süül. Seda kostja teinud ei ole. Kostja ei ole esile toonud, kes, millal ja millistel asjaoludel protokoll tühistas. Mingeid tõendeid eelprotokolli täitmise kohta peale 20 000 krooni tasumist esitatud ei ole. Asjaolu, et hageja sõlmis eelläbirääkimiste protokoll teise isikuga veel ka ühe teise korteri ostmiseks, ei tõenda, et hagejat saaks pidada vastutavaks vaidlusaluse eelprotokolli mittetäitmise eest. Hageja väidetel sooviski ta vahepeal osta kahte korterit.
- Kostja esitas ka alternatiivse vastuväite, et ta ei pea saadud raha tagastama seetõttu, et on teinud tühise tehingu täitmiseks 20 000 krooni eest kulutusi. Kulutusi tõendava dokumendina esitas kostja ringkonnakohtule hagejale adresseeritud arve 20 000 krooni tasumiseks. Kostja möönis, et seda arvet hagejale tegelikult esitatud ei ole ning kostja koostas selle paberi kohtu jaoks. Seega oli tegemist kostja poolt koostatud võimalike kulutuste nimekirjaga, mille faktilise kandmise kohta kostja ühtegi tõendit ei esitatud. Kohus leidis, et kuna kostja ei tõendanud kulutuste tegemist ja hageja neid ei aktsepteerinud, puudub kostjal alus VÕS § 1033 lõikele 2 tuginedes keelduda saadud 20 000 krooni tagastamisest.

Märkused

- Käesoleva kaasuse lahendamisel ei ole kohtud väga täpselt tuvastanud, kelle vahel millised võlasuhted olid ehk milliste kohustuste täitmises täpselt kokku lepit. Kohtulahendites esitatud andmetest nähtuvalt on tegemist kolme isiku vahel sõlmitud lepinguga, kus üks lepinguosaline on teatud ulatuses tegutsenud ka teise lepingupoole esindajana.
- Kulutuste vastuväite osas märkis ringkonnakohtus lahendis, et kulutuste tegemine ei ole tõendatud, kuid jättis märkimata, et **VÕS § 1033 lg 2 mõtteks on reguleerida olukorda, kus kulutusi on tehtud soorituse esemele** (kui saaja uskus saadu omamise kestmesse ja on sellest tulenevalt teinud kulutusi, peab ta saadu välja andma või selle väärtuse hüvitama üksnes juhul, kui talle hüvitatakse tema poolt tehtud kulutused). Ka AÕS § 88 lõike 1 kohaselt võib valdaja nõuda tema poolt **asjale tehtud vajalike kulutuste** hüvitamist, välja arvatud juhul, kui ta on valduse saanud omavoliliselt. Muude kulutuste hüvitamist võib valdaja nõuda vastavalt võlaõigusseaduse §-le 1042. Käesoleval juhul võib küsimus pigem olla usalduskahju võimalikus tekkimises VÕS § 15 lõike 1 tähenduses.⁴

⁴ VÕS § 15 lg 1 sätestab: Kui üks lepingupool oli kohustunud lepingu ettevalmistamiseks või teise lepingupoole teavitamiseks lepingu ettevalmistamisega seotud asjaoludest ja leping on vorminõude järgimata jätmise tõttu tühine, tuleb teisele lepingupoolele hüvitada kahju, mis tekkis seetõttu, et teine lepingupool uskus, et leping on kehtiv.

- Kui kohus viitab tühise tehingu tagasitäitmise nõude alusnormile, siis selleks ei ole mitte üksnes TsÜS § 84 lg 1, vaid soorituskondiktsiooni korral eelkõige VÕS § 1028 lg 1.
- Soorituskondiktsiooni kohaselt on tühise tehingu järgi tasutud summa võimalik tagasi nõuda isikult, kelle kasuks sooritus tehakse, mitte isikult, kes soorituse saaja esindajana täitmise vastu võtab.⁵ Kui tegemist oli tühise müügilepinguga ja vaidlusalune 20 000 krooni tasuti tõepoolest müügihinnana, siis pidi soorituse saajaks olema müüja ehk N.D., kuigi summa tasuti füüsiliselt kostjale ehk kinnisvarabüroole. Seega tekib küsimus, kas pooltevahelised suhted on praegusel juhul õigesti kvalifitseeritud. Nagu märkis Riigikohus tsiviilasjas nr 3-2-1-32-06, võimaldab seadus lisaks soorituse saajalt nõuda raha tagasi ka kolmandalt isikult vaid erandjuhul – kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu puhul. Kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu olemasolu peab aga kohus tuvastama.

Tallinna Ringkonnakohtu 20. juuni 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-05-24275 (J.T. hagi S.L. vastu alusetult säästetud 158 827,20 krooni väljamõistmiseks ning kostja vastuhagi alusetult saadud intressi kasu ja kohase täitmisega viivitamise eest viivitusintressi 36 623 krooni väljamõistmiseks). Vaidlustatud otsus: Harju Maakohtu 15. jaanuari 2007. a. otsus.

Esialgu oli hageja nõue suunatud omandiõiguse tunnustamisele, asja väljanõudmisele kostja ebaseaduslikust valdusest ja alusetult säästetud summa väljamõistmisele kostjalt. Kahest esimesest nõudest loobus hageja maakohtus. Lõplikuks nõudeks jäi ringkonnakohtu otsuse resolutsiooni kohaselt hageja nõue kostja poolt alusetult säästetud 158 827,20 krooni väljamõistmiseks ning kostja vastunõue alusetult saadud intressi kasu ja täitmisega viivitamise eest viivitusintressi 36 623 krooni väljamõistmiseks.

Kaasuse asjaolud

Vaidluse aluseks olevad asjaolud leidsid osaliselt aset enne VÕS jõustumist. Hageja väidete kohaselt sõlmiti poolte vahel kinnistu (talu) **ostu-müügi ettevalmistamise leping**. Lepingu kohaselt kohustus hageja (müüja) müüma kostjale (ostja) 285 000 krooni eest taluhooned ja 20 hektarit maad. 18.10.2000 kandis kostja hageja pangaarvele 150 000 krooni, ülejäänud summa pidi kostja lepingu kohaselt kandma üle pärast notariaalse ostu-müügilepingu sõlmimist. 07.08. 2001 esitas ostja S.L. hagi, milles taotles ostu-müügi eellepingu kehtivaks tunnustamist koos objekti hinna vähendamise, talu sundvõõrandamist ning hagejalt J.T.-lt ettemaksu 165 000 krooni ja tema poolt Eesti Energiale tasutud 6 348 krooni väljamõistmist (tsiviilasi nr 2/1-1888/01/03). Müüja esitas tsiviilasjas nr 2/1-1888/01/03 ka **vastuhagi, milles palus mõista hagejalt välja alusetult saadud intressi kasu ja kohase täitmisega viivitamise eest** (kokku 36 623 krooni). Nimetatud tsiviilasjas sõlmiti kokkulepe, S.L. loobus osaliselt oma nõuetest, J.T. pidi tagastama S.L.-le ettemaksuna saadud 165 000 krooni. Kuna hageja keeldus vabatahtlikult kokkulepet täitmast, algatas kohtutäitur täitemenetluse ja hageja täitis oma kohustuse 21.07.2005.

Analüüsi objektiks oleva tsiviilasja nr 2-05-24275 näol on sisuliselt tegemist juba kord kohtuvaidluse objektiks olnud tühise tehingu pinnalt uuesti tõusetunud vaidlusega. J.T. leidis, et S. L. on kohustatud hüvitama talle alusetult säästetu hetkest, mil viimane kolis elama tallu, mille müügi eellepingu tühisus tuvastati ülalnimetatud varasemas kohtuasjas. **Hageja kinnitas, et ta ei ole kunagi andnud kostjale nõusolekut vaidlusaluse talu tasuta kasutamiseks.** Talu müügist ettemaksuna saadud 165 000 krooni kuulus tagastamisele, alates

⁵ Vt RKTko 8.05.2006 tsiviilasjas nr 3-2-1-32-06.

tallu kolimisest elas kostja seal tasuta. Alusetult säästetu väärtuse hindamisel võttis hageja aluseks vallavolikogu poolt kehtestatud korteriüüri piirmäära vastaval haldusterritooriumil. Väidetavalt kasutas kostja talu 45 kuud ja säästis seega 158 827,20 krooni. Kostja esitas vastuhagi ja nõudis hagejalt alusetult saadud kasu summas 36 623 krooni, mis koosnes intressidest hageja käes oleva kostja raha (165 000 krooni ettemaksu) kasutamise eest.

Asja lahendanud maakohus **jättis rahuldamata nii hagi kui vastuhagi, leides, et poolte vahel puudub vaidlus selles, et 25.09.2000 sõlmitud müügilepingu ettevalmistamise leping on tühine.** Pooled sõlmisid kokkuleppe ja Harju Maakohus ka kinnitas selle 28.08.2003. Maakohus leidis samuti, et kuna lepingu tühisuse tinginud asjaolud on selgunud 25.08.2003, tuleb käesoleval juhul kohaldada võlaõigusseaduses sätestatud.

Kuna VÕS § 1034 lg 3 sätestab, et kui vastastikune leping on tühine, peavad lepingupooled nende poolt saadu välja andma või selle väärtuse hüvitama samaaegselt (tegemist on vastastikuste kohustustega), siis leidis kohus, et nõue kostjalt talu kasutamisest tulenevast alusetust säästmisest tekkinud kahju summas 158 827,20 krooni saamiseks on põhjendamata ja tuleb jätta rahuldamata. Vastavalt VÕS § 111 lõikele 1 võib üks lepingupool vastastikuste kohustuste korral oma kohustuse täitmisest keelduda, kuni teine lepingupool on oma kohustuse täitnud, täitmist pakkunud või andnud täitmiseks tagatise või on kinnitanud, et ta kohustuse täidab. Eeltoodust tulenevalt leidis kohus, et **kuna hageja tagastas kostjale kokkulepitud summa 165 000 krooni alles 21.07.2005, oli kostjal õigus kuni selle ajani keelduda taluhoonete vabastamisest.** Vaidlus puudub selles, et kostja on talu vabastanud 01.08.2005, s.o mõistliku aja jooksul peale hagejapoolse kohustuse täitmist. Eeltoodust tulenevalt leidis kohus, et hagejal puudub alus kostjalt alusetust säästmisest tekkinud kahju summas 158 827,20 krooni nõudmiseks, kuna hageja ise kasutas samaaegselt kostjale kuulunud raha 165 000 krooni.

Kohus leidis, et vastuhagi tuleb samuti jätta rahuldamata. Kostja taotles vastuhagis mõista hagejalt välja kostja poolt ostu-müügi ettevalmistamise lepingu alusel tasutud 165 000 krooni kasutamisest alusetult saadud intressi kasu ja viivitusintressi summas 36 623 krooni. **Maakohus asus seisukohale, et kuna kostja on kasutanud oma seadusest tulenevat õigust ja jätnud vastastikuse kohustuse puhul täitmata omapoolse kohustuse talu vabastada kuni hageja poolt võlgnetava 165 000 krooni üleandmiseni, siis puudub alus ka vastuhagi rahuldamiseks.**

Ringkonnakohus nõustus maakohtuga ja leidis, et antud juhul ei ole alusetut rikastumist hagis ja vastuhagis viidatud tähenduses aset leidnud. Otsuse põhjendused on alljärgnevad:

- Nii tsiviilkoodeksi kui võlaõigusseaduse normidest tuleneb põhimõte, et õigusliku alusega saadu tuleb välja anda. TsK § 477 kohaselt kuulus alusetult omandatud või säästetud vara tagastamisele. Ostu-müügi ettevalmistamise lepingu tühisusest tulenes poolte kohustus selle lepingu alusel saadu tagastada. Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et nimetatud lepingu alusel tasus kostja müügihinnast 165 000 krooni (18.10.2000), mille hageja talle (teise kohtvaidluse tulemusel) 21.07.2005 tagastas. 25.09.2000 sõlmitud leping ei sisaldanud hageja kohustust anda lepingu ese kostjale üle. Samas ei ole vaidlust selles, et lepingu esemeks olnud hooned olid alates 24.05.2001 kostja kasutuses. **Viidatud tehingust ei tekkinud pooltel õigust teineteise vara ja raha vastastikku kasutada, kuid nad võisid eeldada, et tulevikus sõlmitakse poolte vahel müügi- ja asjaõigusleping, millega antakse kostjale üle omandiõigus lepingu esemeks olnud varale ja hagejale tasutakse puuduv ostuhind. Seetõttu tuleb pidada tõeseks kostja väidet, et poolte vahel eksisteeris veel täiendav kokkulepe, mille alusel taluhooned kostja kasutusse anti.** Kokkuleppe olemasolu

loogilisust kinnitab ka asjaolu, et vaatamata müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimise viibimisele ei tagastanud hageja kostjale tema poolt ostuhinna katteks tasutud summat.

- Kuna tulevikus sõlmitava tehingu huvides oli hageja kostjale müügi eseme üle andnud, kusjuures kokkulepet tasu maksmise kohta poolte vahel ei olnud, võib sellest järeldada vara tasuta kasutusse andmist. Seetõttu ei olnud kohtul alust kohaldada TsK § 477 ega alates 01.07.2002 kehtivat VÕS 1032 lõiget 1 (mille kohaselt VÕS § 1028 lõikes 1 nimetatud juhul võib üleandja saajalt tagasi nõuda saadu ja sellest saadud kasu). Hagejal ei olnud alust nõuda kostjalt VÕS § 1032 lg 2 järgi asjast saadud kasu hariliku väärtuse hüvitamist. Nimetatud õigusnormid reguleerivad alusetust rikastumisest tulenevaid suhteid. **Kokkuleppe alusel kasutuseelise saamine ei ole hinnatav alusetu rikastumisena (omandamise või säästmisena) viidatud sätete tähenduses. Hageja käsitus vaidluse esemest ei ole eeltoodud põhjendustel õige.** Kostja ei nõustunud hageja seisukohaga, et talu kasutamise aluseks oli ülalviidatud tühine tehing.

Märkused:

- Antud juhul tekib küsimus, miks on kohus eeldanud, et kokkuleppe sisuks oli taluhoonete tasuta kasutusse andmine ja miks kehtib tasuta kasutuse eeldus kohtu arvates ka juhul, kui tehing, millega seonduvalt või millest tulenevalt hooned kasutusse anti, vorminõude rikkumise tõttu tühiseks osutub.
- Kohus on käsitlenud tühist eellepingut, mille alusel anti üle osa müügihinnast, täiesti eraldiseisvana poolte kokkuleppest, mille alusel anti üle hoonete valdus. Samas ei ole ringkonnakohus sellist järeldust piisava veenvusega põhjendanud. Kui tehing on vormipuuduse tõttu tühine, siis ei saa pooltel tekkida sellest ka õiguslikke ootusi. Enne VÕS jõustumist kehtinud TsÜS § 68 sätestas, et tehingu ühe osa kehtetus ei too kaasa teiste osade kehtetust, kui võib eeldada, et tehing oleks tehtud ka kehtetu osata. Sama põhimõtte sisaldub ka TsÜS-i kehtiva redaktsiooni §-s 85 (Tehingu ühe osa tühisus ei too kaasa teiste osade tühisust, kui tehing on osadeks jagatav ja võib eeldada, et tehing oleks tehtud ka tühise osata). Analüüsi autor on seisukohal, et ei ole kuigi tõenäoline, et müüja oleks soovinud anda taluhooneid tasuta ostja kasutusse ka juhul, kui müügileping sõlmimata jääb või tühiseks osutub, st iseseisva, võõrandamissoovist sõltumatu kokkuleppe alusel.
- Õiguslikuks probleemiks on analüüsi autori arvates see, kas juhul, kui pooled lepivad seaduses sätestatud vormi järgimata kokku kinnistu müügis ning reguleerivad lepingus rahade liikumist, kuid jätavad reguleerimata kinnistu üleandmise ja kulude kandmisega seonduva, saab kinnistu valduse üleandmist käsitleda täiesti lahusolevana ülejäänud õiguslikust olukorrast ja kui jah, siis millistel tingimustel on see võimalik. Või püstitades küsimuse teistpidi - kas ja kui jah, siis millal saaks valduse üleandmist samuti pidada (tühise) eellepingu täitmise osaks. Müügilepingu legaaldefiniitsioonis sisaldub juba isenesest asja valduse üleandmise kohustus,⁶ seega on loogiline, et asja valduse üleandmine on müügi korral müügilepingu täitmise üheks osaks. Järelikult võib ka tühise eellepingu korral asja üleandmist käsitleda pigem ikka sellesama tühise tehingu täitmisena mitte iseseisva kasutuslepinguna.

⁶ VÕS § 208 lg 1 sätestab: Asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu.

- Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes on tasuta kasutamise lepingu kohta märgitud, et reeglina on tasuta kasutamise lepingu aluseks isiklikud suhted või muud suhted, mis õigustavad asja andmist just tasuta kasutusse.⁷ On äärmiselt küsitav, kas võimalus, et tulevikus sõlmitakse poolte vahel leping, saab olla kasutamise tasutust õigustavaks argumendiks juhul, kui lepingut ikkagi ei sõlmita. Analüüsi autor leiab, et üldiselt kehtib seda liiki suhete korral siiski vastusoorituse eeldus ja vastupidist tuleb eraldi tõendada. Käesolevast kaasusest aga ei nähtu asjaolusid, mis annaksid aluse kindlalt väita, et kokkulepe tasuta kasutamise kohta on tõendatud. VÕS § 29 lõike 4 kohaselt tõlgendatakse juhul, kui lepingupoolte ühist tegelikku tahet ei saa kindlaks teha, lepingut nii, nagu lepingupooltega sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel pidi mõistma. Ka mõistliku tõlgenduse kohaselt peaks võõrast asja kasutanud isik siiski üldjuhul selle eest tasu maksma, vastasel korral leiaks aset alusetu rikastumine.
- Otsuses esineb vastuolu Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20. detsembri 2005. a. otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-136-05 kasutuseeliste väljamõistmise kohta antud juhustega (otsuse p 26). Nimelt on Riigikohus leidnud, et võõrast asja kasutades saadakse eelduslikult alati kasutuseelseid, muu hulgas hoitakse ise kokku sellega seotud kulud ja et esmajoones kehtib see elamute puhul. Kinnisasja kasutuseeliste arvestamisel saab aluseks võtta eeldatava üüritulu, mida omanik oleks saanud asja välja üürides, arvestades ka kulutusi, mida üürileandjana tulnuks teha.⁸
- On õige, et VÕS § 111 annab vastastikuste kohustuste korral poolele täitmist edasilükkava vastuväite kuni ajani, mil teine pool pole oma kohustust täitnud, kuid see ei anna alust väita, et pooltel ei saa teineteise suhtes sellest ajast tekkida üldse mitte mingisuguseid nõudeid. Alusetu rikastumise instituudi olemus ja eesmärk ongi suunatud selliste õiguslike olukordade reguleerimisele.

Tühise kinnisasja müügilepingu järgi tasutud summade tagastamist VÕS § 1028 lg 1 alusel käsitleb ka **Tallinna Ringkonnakohtu 29. juuni 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-05-21369**. Nimetatud kohtuasjas tuvastas kohus üürilepingu näilikkuse ja tegi kindlaks, et poolte tegelik tahe oli suunatud kinnisasja võõrandamisele, mistõttu peab kostja tühise lepingu järgi tasutud summad (nn rendimaksud) hagejale tagastama. Antud asjas esitati ka kassatsioonkaebus, kuid Riigikohus ei võtnud seda menetlusse.

3.2. Kinkelepingust taganemine

Tallinna Ringkonnakohtu 06. märtsi 2006. a. otsus tsiviilasjas nr 2-05-454 (E.R. hagi V.K. vastu kinkelepingu lõppemise tunnustamiseks ja alusetult saadu tagasinõudmiseks). Hageja nõudis kinkelepingu lõppemise tunnustamist ja kustjalt kinkelepingu alusel saadud kinnisasja tagastamist. Vaidlustatud otsus: Rapla Maakohtu 23. mai 2005. a. otsus.

Kaasuse asjaolud

Hageja ja kustja sõlmisid kinnistu kinkelepingu, millega hageja kinkis kinnistu kustjale. Vaidlus tekkis sellest, et hageja arvates näitas kustja kingisaajana hageja kui kinkija vastu üles äärmist tänamatust VÕS § 267 p 1 mõttes. Pooltevahelised suhted halvenesid, kustja ei

⁷ Varul, P., Kull, I. *et al.* Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2007, § 389, komm 3.1.

⁸ Täpsemalt vt käesoleva analüüsi alajaotus 2, lk 7 lõik 3 (RKTko nr 3-2-1-136-05).

arvestanud hagejaga ja peremehetses. Tekkisid konfliktid ja hageja tundis end oma kodus liigsena. Näiteks ei hoolitsenud kostja selle eest, et hageja oleks saanud minna oma venna matustele. Hageja kinkis kinnistu kostjale õe soovitusel, kes lubas koos kostjaga hagejat abistada. Samuti leidis hageja, et kinkelepingu sõlmimisel ei olnud ta haiguse tõttu suuteline reaalselt tekkinud olukorda hindama ega osanud ette näha, et kostja hakkab tulevikus hageja suhtes pahatahtlikult ja lugupidamatult käituma. Hageja väitis, et tal puudus tahe sõlmida kinkeleping käesolevaks ajaks väljakujunenud tagajärgedega. Hageja ametlik hooldaja elab Tallinnas ja on loobunud hageja hooldamisest. Ka ei ole hageja võimeline ennast mõistlikult ja iseseisvalt ülal pidama (VÕS § 267 p 2). Hagejale on omistatud raske puue ning ta vajab pidevat kõrvalabi, juhendamist ja järelevalvet.

Kohus kaasas kostja taotlusel menetlusse iseseisva nõudeta kolmanda isikuna kostja poolel ka tehingu tõestanud notari. Notari sõnade kohaselt selgitas ta hagejale ka testamendi tegemise võimalust ja õiguslikke tagajärgi, kuid hageja soovis, et kinnisasja omand läheks kohe kostjale üle. Hageja oli teo- ja otsustusvõimeline, kõik olid kinkelepingu sõlmimisega nõus. Peale kinkelepingu sõlmimist on hageja kahel korral käinud notaribüroos. Hageja ei ole kordagi öelnud, et ta ei mäleta kinkelepingu sõlmimist. Kinkelepingust taganemisel rääkis hageja notarile, et temaga on pärast lepingu sõlmimist käitutud jämedalt.

Maakohus jättis hagi rahuldamata ja põhjendas otsust sellega, et kinkelepingust taganemise eelduste esinemine VÕS § 267 p-de 1 ja 2 järgi ei ole tõendatud, seega ei ole pooltevaheline kinkeleping lõppenud. Seetõttu ei kuulu kinnisasi hagejale tagastamisele VÕS § 1028 lg 1 alusel.

Ringkonnakohus asus seisukohale, et maakohtu otsus on lõppjärelustes õige ja põhjendatud, kuid tühistas otsuse osaliselt põhjenduste osas, st osas, milles hinnati kinkelepingu tühisust. Selles osas pidas ringkonnakohus apellatsioonkaebust põhjendatuks. Kohus leidis, et kuna hageja ega tema esindaja ei esitanud eelmenetluses nõuet tehingu tühisuse tunnustamiseks, siis puudus maakohtul alus hinnata kinkelepingu tühisust ja otsuse põhjendustest tuleb nimetatu välja jätta.

Märkused

- Nõude alusnormina tuleks lisaks alusetu rikastumise sätetele (VÕS § 1028 lg 1) viidata ka VÕS § 268 lõikele 1, mis erinormina otseselt viitab alusetu rikastumise sätete kohaldamisele kingitud eseme tagastamisel.
- Üldisem probleem seondub küsimusega tehingu tühisust reguleerivate sätete kohaldamisest kohtu enda initsiatiivil. Kohtupraktikas ei ole üheselt kinnistunud praktikat selles osas, millises ulatuses saab kohus õigusnormi kohaldamisel ise tugineda tehingu tühisuse sätetele juhul, kui pooled sellele tuginenud ei ole. Ühe analoogse näitena võib tuua käesolevas analüüsis allpool käsitletava juhtumi, kus kohus on leidnud, et kuigi pool pole ise tühisusele tuginenud, on kohtul teatud tingimustel endal võimalik vastavaid norme kohaldada.⁹ Menetluslikult probleemsemad on need juhtumid, kus kohus näeb võimaliku tühisuse aluse olemasolu, kuid pooled ei ole sellele tuginenud. Käesoleval juhul kohus tühisuse olukorda ei tuvastanud, seega oli tühisust puudutava argumentatsiooni otsusest välja jätmine ilmselt ka põhjendatud.

⁹ Lähemalt vaata Tartu Ringkonnakohtu 9. aprilli 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-05-19600, alajaotus 3.7. Nimetatud asjas on kohus arutanud võimalikku õiguslikku kvalifikatsiooni pooltega ning ise kohaldanud tühisuse sätteid ja tagasitõimimise norme nõude alusena.

3.3. Üürilepingu lõppemise järgest võlasuhtest tulenevad õigused ja kohustused ruumide edasisel kasutamisel

Tartu Ringkonnakohtu 15. jaanuari 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-05-1464 (Tartu linna hagi D.I. vastu 8337.40 krooni väljamõistmiseks). Vaidlustatud maakohtu otsus: Tartu Maakohtu 20.veebruari 2006. a. otsus.

Kaasuse asjaolud

Hageja ja kostja vahel oli üürisuhe, mis Tartu Maakohtu 27. oktoobri 2004. a. otsusega tunnistati lõppenuks. Kostja vabastas eluruumi 24. jaanuaril 2005. a, võlgnevuse väljamõistmiseks esitas Tartu linn analüüsi objektiks olevas tsiviilasjas hagi ja nõudis enne üürilepingu lõppemist tekkinud võlgnevust võlaõigusseaduse (VÕS) § 271 alusel ning perioodil 28.10.2004 - 24.01.2005 (ehk alates üürilepingu lõppemisest kuni eluruumi vabastamiseni) tekkinud võlga VÕS § 1028 lõike 1 alusel. Kostja vaidles hagile vastu ja leidis, et tema ja tema kaasüürnikud ei ole alates 15.11.2003 eluruumi kasutanud ning eluruum oli hageja valduses. Seega ei ole hagejal õigust temalt üüri ja kõrvalkulusid nõuda.

Maakohus rahuldab hagi. Otsuse põhjendused on järgnevad:

- VÕS § 271 sätestab, et üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). VÕS § 334 lg 1 sätestab, et üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. **VÕS § 335 kohaselt võib üürileandja juhul, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda üürilepingus kokkulepitud üüri.**
- Kuigi kostja ja tema pereliikmed alates 2003. aasta novembrist faktiliselt enam eluruumi ei kasutanud, ei andnud kostja hagejale valdust üle enne kui 2005. a. jaanuaris. Kostja väited selle kohta, et ta viibis kinnipidamiskohas ning seetõttu ei saanud linnale teatada oma väljakolimise, ei ole asjakohased. Kostja kinnitas, et ta teavitas pereliikmeid asjaolust, et eluruum tuleb vabastada. Seega oleks kostja saanud teavitada ka hagejat. Eluruumi vabastamisel oleks saanud valduse üle anda ka kostja perekonnaliikmed. Üürnik ei vabane üüritasu maksmisest, kui ta ei saanud asja kasutada temast tulenevatel põhjustel. **Seega kuulub hageja poolt nõutud võlg tasumata üüri ja kõrvalsummade eest perioodil 01.01.2004-27.10.2004 kostja vastu rahuldamisele VÕS § 271 alusel.**
- VÕS § 1027 kohaselt peab isik teisele isikule välja andma temalt õigusliku aluseta saadu. VÕS § 1028 lg 1 sätestab, et kui isik (saaja) on teiselt isikult (üleandja) midagi saanud olemasoleva või tulevase kohustuse täitmisena, võib üleandja saadu saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas, kohustust ei teki või kui kohustus langeb hiljem ära. Kuna eluruumi kasutusõigus loeti lõppenuks Tartu Maakohtu otsusega ning kohtuotsus jõustus 17.11.2004 ja hageja sai eluruumi tagasi oma valdusse 24.01.2005, siis perioodil 28.10.2004 - 24.01.2005 (kohtuotsuse tegemisest kuni väljatõstmiseni) **on kostja säästnud oma vara hageja arvel ning selles osas kuulub samuti hagi rahuldamisele.**

Ringkonnakohus jättis vaidlustatud maakohtu otsuse resolutsiooni muutmata, kuid muutis osaliselt maakohtu põhjendusi hagi rahuldamisel. Ringkonnakohtu otsuse põhjendused on järgmised.

- Maakohus tuvastas asja lahendamisel ebaõigesti võlasuhte lõppemise aja - pooltevaheline üürileping ei lõppenud Tartu Maakohtu poolt tehtud tagaseljaotsusega, vaid pooltevaheline **üürileping oli üürileandja poolt ülesütlemissavalduse esitamisega üürnikule erakorraliselt üles öeldud arvates 01.06.2003**, seega tuleb lugeda, et pooltevaheline üürileping on ajaliselt lõppenud 01.06.2003, mitte 27.10.2004.
- Hagejal on õigus nõuda ajavahemiku 01.01.2004 kuni 24.01.2005 eest kostjalt VÕS § 335 kohaselt **kahjuhüvitisena üürilepingus kokkulepitud üüri ning VÕS § 1028 lg 1 alusel eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude hüvitamist**, mis moodustavad kokku summa 8337.40 krooni.
- Kokkuvõtteks leidis ringkonnakohus, et maakohus on nimetatud summa väljamõistmisel küll ebaõigesti tuginenud VÕS §-le 271 ning kahjuhüvitisena üüri väljamõistmisel VÕS §-le 1028 lg 1, kuid see ei ole viinud maakohut asja ebaõigele lahendamisele.

Märkus:

- On küsitav, kas kõrvalkulude nõue saab põhineda soorituskondiktsiooni sätetel, sest neil puudub soorituskondiktsioonile omane tunnus: üürniku rikastumine üürileandja soorituse kaudu. VÕS § 1028 sätestab: kui isik (saaja) on teiselt isikult (üleandja) **midagi saanud olemasoleva või tulevase kohustuse täitmisena**, võib üleandja saada saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas, kohustust ei teki või kui kohustus langeb hiljem ära. BGB kommentaarides nimetatakse soorituseks teise isiku vara teadlikku ja eesmärgipärast suurendamist,¹⁰ teise isiku vara suurenemine muul viisil on käsitletav mittesoorituskondiktsioonina.
- VÕS § 335 teise lause kohaselt ei välista sama paragrahvi esimeses lauses sätestatud üürinõue üürileandja õigust nõuda asja tagastamisega viivitamisega talle tekitatud ja üürisummat ületava kahju hüvitamist. Selline regulatsioon võib tähendada ka seda, et antud juhul saab üürileandja nõuda kõrvalkulude hüvitamist kahju hüvitamise sätete alusel. Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes on võimaliku üüri ületava kahju näitena toodud leppetrahv, mida üürileandja peab maksma samade ruumide kohta sõlmitud uue üürilepingu järgsele üürnikule, kui ta ei saa täita ruumide üleandmise kohustust,¹¹ samas ei ole välistatud, et ka kõrvalkulu saab käsitleda üürileandja vara vähenemisena, mis on tingitud endise üürniku kohustuse rikkumisest (kohustus tagastada üüritud asi lepingu lõppedes).

¹⁰ Bürgerliches Gesetzbuch. Beckliche Kurzkommentare. Palandt. 67. Auflage 2008, § 812 Rn 3a.

¹¹ Varul, P., Kull, I. *et al.* Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2007, § 389, komm 3.1.

3.4. Alusetu väljamakse aktsionärile

Tallinna Ringkonnakohtu 30. märtsi 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-04-1316 (Akttsiaselts B nõue A.R. vastu summas 110 000 krooni). Vaidlustatud lahend: Harju Maakohtu 9. oktoobri 2006. a. otsus.

Kaasuse asjaolud:

A.R. oli akttsiaseltsi B aktsionär ja sõlmis 04.12. 2002. a. akttsiate müügilepingu OÜ-ga V. Akttsiate omand läks üle lepingu sõlmimisel, akttsiate eest tasuti 14.04.2005. a. ja 15.04.2004. a. Hageja, akttsiaselts B kandis A.R. kui müüja arvelduskontole 110 000 krooni, selgitusega "akttsiate eest".

Akttsiate müügilepingu kohaselt pidi akttsiate eest tasumine toimuma üheaegselt akttsiate ülekanemisega kostjalt ostjale hiljemalt 30.04.2004. Omandi ülemineku ajaks oli lepingus märgitud müügilepingu sõlmimise kuupäev.

15.04.2004.a sõlmiti OÜ V ja AS B vahel nõudeõiguse loovutamise leping, millega AS B loovutas nõude OÜ-le V. Tegemist oli ebaselge sisuga lepinguga, mille sisu selgitamiseks osutus hiljem vajalikuks poolte tahte välja selgitamine tõlgendamise kaudu.

Hageja esitas A.R. vastu 110 000 krooni tagastamise nõude alusetu rikastumise sätete alusel (VÕS § 1028 lg 1), väites, et soorituseks puudus alus, kuna akttsiaselts ei ole tegelikkuses mingeid akttsiaid omandanud. Kostja väitel aga oli müügihinna tasumine hageja poolt kooskõlas VÕS §-ga 78 lg 1, mille kohaselt võib kolmas isik täita lepingust tuleneva kohustuse võlgniku asemel.

Maakohus jättis hagi rahuldamata ja põhjendas otsust järgnevalt.

- Tunnistaja ütlustega on tõendatud, et kuigi asjas oli sõlmitud nõude loovutamise leping, oli selle sisuks kinnitada olukorda, et AS B oli täitnud V kui ostja eest akttsiate müügilepingu järgse müügihinna tasumise kohustuse ja tasunud müügihinna A.R.-le, mille tulemusena tekkis V-l vastava summa tasumise kohustus omakorda B ees.
- Seega on tõendatud, et kostja sai hagejalt 110 000 krooni olemasoleva kohustuse (kohustus tasuda akttsiate müügihind) täitmise korras ning **hageja täitis kohustust võlgniku asemel kolmanda isikuna VÕS § 78 lg 1 alusel, kuna akttsiate müügilepingus ei leppinud pooled kokku, et müügihinna tasumise kohustust ei või ostja asemel täita kolmas isik.** Võlausaldaja ees kolmanda isiku poolt võlgniku eest kohustuse täitmise näol ei ole tegemist kolmanda isiku poolt võlausaldajale tehtud alusetu maksega ning kolmandal isikul ei teki võlausaldaja vastu nõuet VÕS § 1028 lg 1 alusel.

Ringkonnakohus nõustus maakohtu otsusega.

Märkused:

- Kohtud ei ole vaidluse aluseks olevate võlasuhete kvalifitseerimisel pooltevahelisi suhteid kuigi põhjalikult analüüsinud. Olukorras, kus võlasuhtes osaleb rohkem kui kaks isikut, on kvalifitseerimine keerulisem, kuid õige lahendi seisukohast seda olulisem.
- Ei kohtud ega protsessiosalised ole põhjalikumalt käsitletud käesoleva vaidluse ühinguõiguslikke aspekte. Vastuseks apellandi viitele ÄS §-le 283 märkis ringkonnakohus vaid seda, et kuna V-l oli B ees 110 000 krooni tasumise kohustus,

siis ei olnud tegu oma aktsiate omandamisega ÄS § 283 lg 1 kohaselt. Kirjeldatud õiguslikku olukorda ei saa tõesti pidada oma aktsiate omandamiseks. Kuid hagejal ega ka kohtutel ei ole tekkinud kahtlust, et toimunu võiks olla kuidagi vastuolus ÄS § 276 lõikes 1 sätestatud aktsionärile tehtava väljamakse keeluga või ÄS §-s 274 lõikes 1 sätestatud sissemakse tagastamise keeluga. Formaalne asjaolu, et väljamakse tulemusena tekkis aktsiaseltsil nõudeõigus V vastu, ei pruugi välistada seda, et sisulisest küljest oli väljamakse vastuolus sissemakse tagastamise keeluga, sest aktsionärile tehtavate väljamaksete keeldu sätestava normi eesmärk on ühingu vara säilitamine ja võlausaldajate kaitse. Tegemist on võlausaldajate kaitseks kehtestatud keelunormiga, millega vastuolus olevad tehingud on TsÜS § 87 kohaselt tühi. Kuna tegemist on õiguslike asjaoludega, millest oleneb ka kvalifitseerimine, peaks kohus vastavates asjaoludes veenduma. Praegusel juhul aga leidis kohus, et VÕS § 1028 kohaldamiseks puudub igal juhul alus.

- Asjaolu, et müügilepingu järgse ostuhinna tasumisel ei olnud A.R. enam formaalselt aktsionär, sest omand oli ostjale lepinguga juba varasemalt üle kantud, ei oma tähendust, sest õiguslikku olukorda tuleb hinnata sisuliselt. Olukordi, kus kolmandad isikud osalevad võlasuhtes kas täitjana või siis isikuna, kellele leping täidetakse, tuleb ühinguõiguses alati hinnata ka sellest aspektist, kas sellised võlasuhted ja nende raames tehtud sooritused ei lähe vastuollu ühinguõiguslike keelunormidega. Käesoleval juhul on kolmepoolse võlasuhte asjaolud kohtulahendis esitatud ebaselgelt. VÕS § 78 lg 1, millele kohus on tuginenud, annab vaid võimaluse, võimaluse olemasolu aga ei legitimeeri iga sellelaadse soorituse tegijat. Selline sooritus ei või minna vastuollu muude imperatiivsete normidega. Ka näiteks *Aktiengesetz*'i kommentaarides on märgitud, et ka kolmandate isikute võlasuhtes osalemise korral võib tehing olla ühinguõiguslikult keelatud ja minna vastuollu võlausaldajate kaitseks kehtestatud normidega,¹² mistõttu kohus peab sellises võlasuhtes kujunenud olukorda hindama sisuliselt.
- Ringkonnakohtu otsuses on viidatud ka sellele, et hageja ei ole tuginenud müügilepingu tühisusele, kuigi hagi aluse muutmisest on menetluse käigus juttu olnud. Ringkonnakohtu põhjendustes on märgitud, et kohus ei või menetluses tugineda asjaolule, mida ei ole menetluses arutatud. Selline viide viib mõttele, et kohus on antud kaasuses müügilepingu tühisust võimalikuks pidanud. Eelneva pinnal võib püstitada küsimuse: kust lähevad kohtu jaoks TsMS §-de 436, 438 ja 439 kohaldamise ehk menetluse sekkumise piirid. TsMS § 436 lõike 4 kohaselt **ei või kohus otsust tehes tugineda asjaolule, mida ei ole menetluses arutatud**. Samuti ei või kohus hinnata esiletoodud asjaolu otsuses erinevalt mõlemast poolest, välja arvatud juhul, kui kohus on juhtinud sellisele võimalusele eelnevalt poolte tähelepanu ja andnud neile võimaluse avaldada oma seisukoht. Sama paragrahvi lõike 7 kohaselt ei ole kohus otsust tehes seotud poolte esitatud õiguslike väidetega. Vastavalt TsMS § 438 lõikele 1 **hindab kohus otsust tehes tõendeid, otsustab**, millised asjaolud on tuvastatud, **millist õigusakti tuleb asjas kohaldada** ja kas hagi kuulub rahuldamisele. Ja lõpuks: **kohus ei või otsuses ületada nõude piire ega teha otsust nõude kohta, mida ei ole esitatud** (TsMS § 439).
- Kui kohus kaasuse asjaolude tuvastamise tulemusena leiab, et tehing on tühine, kuid menetlusosalised ei ole tühisusele tuginenud ega ka esitanud sellist nõuet, mille rahuldamise eeldusena saaks kohus iseseisvalt viidata tehingu tühisusele, siis mida

¹² Hüffer, U. Aktiengesetz. 8. Auflage, 2008, § 57 Rn 7.

peaks sellisel juhul tegema kohus? Ilmselt oleks õige see, kui kohus pakuks menetlusosalistele välja omapoolse versiooni kohaldatavatest normidest ja õigussuhte kvalifikatsioonist ja arutaks seda menetlusosalistega, küsides nende arvamust. Seejärel oleks kohus õigustatud viitama nõude alusena juba tühisust reguleerivatele õigetele sätetele. Ka Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11. märtsi 2008. a. otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-8-08 on märgitud, et **hageja hüvitusnõude õigusliku aluse määramine on TsMS § 436 lg 7 ja 438 lg 1 alusel kohtu ülesandeks sõltumata poolte väidetest**. Analüüsitavast ringkonnakohtu lahendist sellist arutluskäiku ei tulene. Asjast nähtub, et hageja on tegelikult isegi tuginenud alusetu rikastumise sätetele, kuid ringkonnakohus on leidnud, et kuna hageja ei ole hagi aluse muutmiseks taotlust esitanud, siis ei saanud maakohus ka selle taotluse kohta seisukohta võtta.¹³

- Analüüsi autori arvates on juhul, kui kohtul tekib kahtlus tehingu tühisuses, vajalik asjaolude selgitamine vähemalt sellisel määral, et kohus saaks ise õigussuhte õigesti kvalifitseerida. Seejärel saab hinnata seda, kas hageja on esitanud õige nõude, mida saab menetluses ka lahendada. Kui ilmneb, et tehing on tühine, siis tuleb lahendi tegemisel sellest ka lähtuda.

3.5. Tühine esindusleping ja selle tagasitaitmine

Tartu Ringkonnakohtu 5. novembri 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-06-11156 (K.H. hagi M.A. vastu intressi ja viivise väljamõistmise nõudes summas 365 160 krooni ja M.A. vastuhagi 135 555 krooni väljamõistmiseks). Vaidlustatud lahend: Tartu Maakohtu 27. aprilli 2007. a. otsus.

Kaasuses käsitletakse järgnevaid alusetu rikastumise instituudi õiguslikke aspekte: tühise esinduslepingu järgi tasutud summa tagastamine,¹⁴ alusetu rikastumise nõude ulatus, alusetu rikastumise ja käsundita asjaajamise sätete konkurents.

Kaasuse asjaolud

Pooled sõlmisid esinduslepingu, mille järgi pidi M.A. esindama K.H. abielu lahutamise ja ühisvara jagamise vaidluses. Esindusleping sisaldas ka tasukokkulepet ja selle järgi pidi K.H. tasuma M.A.-le 125 000 krooni, millest tegelikkuses tasuti 100 000 krooni. Tartu Maakohtu 11.10.2005 otsusega tunnustati TsÜS § 13 lg 1 alusel¹⁵ esinduslepingu tühisust. Esinduslepingu tühisust tunnustava otsusega mõistis Tartu Maakohus kostjalt hageja kasuks välja viimase poolt lepingu järgi tasutud 100 000 krooni, millele kostja hagejale ka tagastas.

Käesolevas vaidluses esitas K.H. hagejana hagi ja nõudis viivist ja intressi ning M.A. esitas vastuhagi ja nõudis **tühiseks tunnistatud esinduslepingu järgi hageja poolt alusetult omandatud hageja töö ja teenuse kokkulepitud tasu väärtusele vastavat summat 125 000 krooni**, millele lisandusid alusetult põhjustatud kohtukulud teises tsiviilasjas (nr 2-999/03) summas 10 555 krooni.

¹³ Kahjuks puudub antud asjas võimalus tutvuda kohtuasja elektroonse protokolliga, millest nähtuks see, kuidas ja mis asjaoludel hageja on avaldanud seisukohta hagi aluse võimaliku muutmise kohta.

¹⁴ Muu hulgas on kaalumisel see, millist rolli mängib tühise tehingu järgi tegelikult saadud teenus ja kuidas määratakse selle eest tasumisele kuuluv summa.

¹⁵ TsÜS § 13 lg 1 sätetab: tehing, mille isik tegi vaimutegevuse ajutise häire või muu asjaolu tõttu seisundis, mis välistas tema võime õigesti hinnata seda, kuidas tehing mõjutab tema huve (otsusevõimetus), on tühine, välja arvatud, kui isik kiidab tehingu pärast vaimutegevuse ajutise häire või muu asjaolu lõppemist heaks.

Alusetu rikastumise sätete kohaldamise seisukohast pakub huvi just kostja vastuhagi. Kostja viitas nõude alusena VÕS § 1034 lõikele 3, mille kohaselt peavad lepingupooled lepingu tühisuse korral nende poolt saadu välja andma või selle väärtuse hüvitama samaaegselt. Hageja ja kostja vahel on üle antud vaidlustamata kvaliteediga teenus (esindus), kuid esindaja ei ole selle eest tasu saanud.

Hageja esitas vastuhagile ka aegumise vastuväite, kostja leidis aga, et tema poolt esitatud vastuhagi ei ole aegunud, sest aegumise tähtaja kulg algas 11.10.2005. a. kohtuotsuse¹⁶ teatavaks tegemisest. Kostja oli seisukohal, et kuna seni oli tema nõue faktiliselt rahuldatud, siis ei saanudki tal olla nõuet hageja vastu ja et tehingu tühisusest tulenevad tagajärjed said tekkida alles kohtulahendi avaldamisest. Seega **oli käesoleva kaasuse teiseks probleemiks see, millal hakkab tehingu tühisuse korral kulgema nõude aegumistähtaeg.**

Maakohtu lahend vastuhagi kohta

Maakohus rahuldab kostja vastuhagi osaliselt ja põhjendas otsust järgmiselt:

a) asjaajamistasu küsimuses

- Poolte vahel 09.09.2002 sõlmitud esindusleping oli käsundusleping VÕS § 619 mõttes: käsunduslepinguga kohustub üks isik (käsundisaaja) vastavalt lepingule osutama teisele isikule (käsundiandjale) teenuseid (täitma käsundi), käsundiandja aga maksma talle selle eest tasu, kui selles on kokku lepitud. Tartu Maakohtu 11.10.2005 otsusega on tuvastatud kirjaliku käsunduslepingu tühisus. Seega puudus poolte vahel kirjalik käsundusleping. Samas on kostja tõendanud, et ta ajas K.H. asja. Kostja väitel, mida hageja ei ole ümber lükanud, ja vastavalt esitatud dokumentidele, on kostja osavõtul vormistatud abikaasade ühisvara jagamise kinnituskirjad ning kostja on vormistanud ja esitanud kohtule hagiavalduse hageja ja viimase abikaasa abielu lahutamiseks. Hageja abikaasa ja kostja kui K.H. esindaja vahetasid ka e-kirju, samuti tegi kostja järelepärimisi registritesse ühisvara koosseisu väljaselgitamiseks.
- **VÕS § 1018 lg 1 p 2 kohaselt on juhul, kui isik (käsundita asjaajaja) teeb midagi teise isiku (soodustatu) kasuks, ilma, et viimane oleks talle andnud õiguse tegu teha või kohustanud teda tegu tegema, käsundita asjaajajal VÕS §-des 1019-1023 sätestatud õigused ja kohustused, kui asjaajamisele asumine vastab soodustatu huvile ja tegelikule või eeldatavale tahtele.** VÕS § 1023 sätestab käsundita asjaajaja õigused kulutuste hüvitamisel ja tasu nõudmisel. VÕS § 1023 lg 1 kohaselt võib käsundita asjaajaja nõuda, et soodustatu hüvitaks talle asjaajamisel tehtud mõistlikult vajalikud kulutused. M.A. ei ole kohtule tõendanud kulutuste tegemist, sest ta ei nõua hagejalt kulutuste hüvitamist, vaid nõuab tasu maksmist tehtud töö eest. **VÕS § 1023 lg 2 kohaselt võib oma majandus- või kutsetegevuses tegutsenud käsundita asjaajaja nõuda soodustatult asjaajamise eest mõistlikku tasu.** M.A. oli vaidlusalusel ajal registreeritud füüsilisest isikust ettevõtjana, tegevusaladeks juriidiline konsultatsioon ja õigusabi. Hageja esindaja ei ole vaidlustanud kostja tegutsemist füüsilisest isikust ettevõtjana. Kuivõrd selline tegevus ei olnud litsentseeritav tegevus, siis ei oma asjas tähendust see, et M.A.-l puudus 2002. a juriidiline kõrgharidus.
- Eeltoodust tulenevalt leidis kohus, et **kostja poolt tasu nõudmiseks on olemas õiguslik alus.** K.H. soovis abielu lahutada ja ühisvara jagada, kohtule ei ole tõendatud vastupidist. Tema abikaasa suhtles M.A.-ga kui K.H. esindajaga. Kostja osales ühisvara jagamise läbirääkimistel ning tegi järelepärimisi ühisvara koosseisu osas.

¹⁶ Tartu Maakohtu otsus, millega tunnustati esinduslepingu tühisust (tsiviilasi nr 2-999/2003).

Mõistlik ja põhjendatud tasu ei ole kohtu arvates hageja poolt nõutav 100 000 krooni. Kohus oli seisukohal, et K.H.-le osutatud õigusabi tasu mõistlik ja põhjendatud suurus võib olla 9606.50 krooni. Kohus ei saa esitada konkreetset esindajatasu arvestust, sest M.A. ei ole esitanud kulutatud töötundide arvestust. Kui vandeadvokaadi töötunni tasu võis 2002. a lõpus olla ca 1000 krooni tund, siis erihariduseta nõustaja tasu võis 2002. a lõpus olla 150 krooni tund. Selle arvestuse kohaselt katab 9606.50 krooni suurune tasu 64 töötunni ulatuses tehtud töö, mis peab olema piisav, et välja selgitada kliendi probleem(id), teha järelepärimised, pidada läbirääkimised, vormistada kokkulepped ja hagiavaldus, toimetada klient notaribüroosse jne.

b) vastuhagi aegumise küsimuses

- Maakohus leidis, et **vastuhagi ei ole aegunud 100 000 krooni ulatuses (ehk selle summa ulatuses, mille kostja oli tühise lepingu järgi hagejalt saanud ja mille ta pärast kohtulahendi jõustumist tagastas).** Kohus oli seisukohal, et varem ei olnud M.A.-l põhjust hageja vastu nõuet esitada, sest faktiliselt oli ta tasu saanud. Nõudeõigus mõistlikus ulatuses tasu saamiseks tekkis momendist, mil M.A. tagastas 11.10.2005 kohtuotsuse alusel 100 000 krooni. Samas leidis kohus, et 25 000 krooni ulatuses esindajatasu saamise nõue on aegunud. Tsiviilasjas 2-999/2003 on Tartu Maakohus tuvastanud, et kostja sai tasu katteks 100 000 krooni 10.10.2002. Sellest kuupäevast alates teadis M.A. enda väidetava õiguse rikkumisest, st asjaolust, et tal on saamata veel 25 000 krooni. Kolmeaastane nõude aegumise tähtaeg lõppes 10.10.2005, hagi aga esitati kohtusse 19.12.2006.
- Maakohus **jättis rahuldamata ka M.A. nõude väidetavalt põhjendamatu kohtuskäimisega põhjustatud kohtukulude 10 555 krooni väljamõistmiseks.** Tartu Maakohtu 11.10.2005 otsusega rahuldati K.H. nõuded osaliselt ja mõisteti M.A.-lt välja hageja kohtukuludest proportsionaalne osa. Hageja kohtukulude kostjalt välja mõistmine toimus seaduse alusel. M.A. nõue varasemas asjas tasutud kohtukulude väljamõistmiseks teises menetluses ei tugine seadusele.

Ringkonnakohus tühistas maakohtu otsuse osaliselt (maakohtu otsus vaadati läbi vaid apelleeritud osas, käesoleva analüüsi seisukohast on oluline see osa, millega mõisteti K.H.-lt M.A. kasuks alusetult saadu hüvitamiseks välja 9606.50 krooni. Selless osa tühistas ringkonnakohus maakohtu otsuse osaliselt ja tegi uue otsuse, muutes osaliselt ka maakohtu põhjendusi.

- **Ringkonnakohus leidis, et maakohus on vastuhagi osaliselt rahuldades põhjendamatult tuginenud käsundita asjaajamise sätetele.** M.A. tegutses K.H. huvides lepingu alusel, mis küll hiljem tunnistati tühiseks. Sellest ei saa aga teha järeldust, et M.A. tegutses K.H. huvides ilma, et viimane oleks talle andnud õiguse teha tegu või kohustanud teda tegu tegema. VÕS § 1028 lg 1 kohaselt kui isik (saaja) on teiselt isikult (üleandja) midagi saanud olemasoleva või tulevase kohustuse täitmisena, võib üleandja saadu saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas, kohustust ei teki või kui kohustus langeb hiljem ära. **VÕS § 1032 lg 2 sätestab, et kui saadu väljaandmine ei ole saadu olemuse tõttu või muul põhjusel võimalik, peab saaja hüvitama saadu hariliku väärtuse tagasinõudmise õiguse tekkimise ajal.** Kuivõrd ei esinenud VÕS § 1028 lõikes 2 toodud aluseid, mis välistaksid tagasinõude, tulnuks hagi rahuldada VÕS § 1028 lg 1 ja VÕS § 1032 lg 2 alusel.
- Kuigi K.H. leiab, et vastuhagi tuleb jätta rahuldamata, on ta möönnud, et tühiseks tunnistatud esinduslepingu alusel on M.A. teenust osutanud. **Kuna osutatud teenust**

ei ole võimalik teisele lepingupoolele tagasi anda, siis on keskseks küsimuseks teenuse väärtuse kindlakstegemine ehk millises ulatuses tuleb vastuhagi rahuldada.

- Tühiseks tunnistatud esinduslepingu järgi kohustus M.A. esindama K.H. abielu lahutuse ja abikaasade ühisvara jagamise nõudes kohtueelses menetluses, kohtus ning hilisemas täitemenetluses. TsMS § 230 lg 1 kohaselt peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited. M.A. on oma nõude tõendamiseks esitanud kohtule abikaasade vahelise 26.09.2002 kinnituskirja ühisvara jagamise kohta ning tema poolt kinnistusametile, autoregistrile ja hooneregistrile tehtud järelepärimised, samuti ühe e-kirja hageja abikaasale. Asja materjalidest nähtub, et K.H. ja tema abikaasa saavutasid kokkuleppe ühisvara jagamises lühikese aja jooksul pärast esinduslepingu sõlmimist. Sellest võib järeldada, et teenuse osutamine ei saanud olla keerukas ja aeganõudev. Tõendatud ei ole, et M.A. oleks esindanud K.H.-d abielu lahutamisel.
- Maakohtu otsusest ei nähtu, millistel tõenditel põhineb järeldus, et M.A. võis kulutada teenuse osutamisele kokku 64 töötundi. Tõendatud ei ole, kas ja kui kaua pidas ta läbirääkimisi, samuti see, millise hagiavalduse ta koostas.
- Eelneva põhjal leidis ringkonnakohus, et põhjendatud aeg M.A. poolt tõendatud teenuse osutamiseks on 32 töötundi, ning arvestades vaidlustamata tasu suurust 150 krooni tund, moodustab alusetult saadu summa 4803.25 krooni. Nimetatud summa tuleb K.H.-lt M.A. kasuks välja mõista.

Märkused

a) asjaajamistasu küsimuses

- Eelnevast nähtub, et **kohtud on alusetu rikastumise sätete ja käsundita asjaajamise sätete kohaldatavuse osas asunud erinevale seisukohale olukorras, kus soorituse sisuks on teenuse osutamine tühise esinduslepingu alusel.** Samas võib oletada, et lõpplahendusele ei ole selline erinev tõlgendamine olulist mõju avaldanud.
- Õiguskirjanduses on alusetu rikastumise instituudi ja käsundita asjaajamise instituudi konkurentsi kohta märgitud, et käsundita asjaajamise õigus täiendab lepinguõigust, koormates teenuse osutamise lepingu tühisuse korral selle lepingu pooli vastastikuste nõuetega, mis sarnanevad käsunduslepingu sisule. Selline seisukoht on väidetavalt levinud ka Saksa õigusteoorias- ja praktikas. Samas aga võiks ka väita, et tehingu tühisuse korral tuleb alati kohaldada alusetu rikastumise õigust (VÕS 52. peatükk).¹⁷ Enamasti oleks nõude suurus mõlema instituudi kohaldamisel enam-vähem sama, kuigi käsundita asjaajamise õigus reguleerib poolte kohustusi mõnevõrra selgemini (vrd VÕS §-d 1020–1023, § 1025 ning § 1032). **Alusetu rikastumise õigus ei võimalda teha õiglast lahendit juhul, kui üks isik teeb midagi teise heaks tühise tehingu alusel, kuid teine isik ei rikastu selle läbi või kui teise isiku algne rikastumine langeb hiljem ära.** Näitena on seejuures toodud just käsunduslepingu tühisuse olukord: isik A annab oma advokaadile suulise korralduse, et see laseks kindlaks teha C allkirja võltsituse A õigustesse puutuval dokumendil. Samas on pooled kokku leppinud selles, et käsundusleping sõlmitakse kirjalikus vormis. B tellib käekirjaekspertiisi C allkirja ehtsuse kontrollimiseks. Et eksperdi arvamuse kohaselt

¹⁷ T. Tampuu. Sissejuhatus lepinguväliste võlasuhete õigusesse: käsundita asjaajamise õigus. - Juridica nr 5, 2002 lk 377.

on C allkiri ehtne, ei taha A hüvitada B-le ekspertiisi kulusid. Käsundusleping on tühine A ja B poolt varem kokkulepitud kirjaliku vorminõude rikkumise tõttu TsÜS § 77 lõikest 2, §-st 78 ja § 83 lõikest 2. Alusetu rikastumise õigust ei saa aga kohaldada, sest A pole millegi võrra rikastunud. Käsundita asjaajamine õigus võimaldab teatud juhtudel teha õiglaselt ja majanduskäivet soodustava lahendi. Teenuse saaja peab VÕS § 1018 punktist 2 tulenevalt maksma teenuse osutajale mõistliku tasu vastavalt VÕS § 1023 lõikele 2.¹⁸ Käsundita asjaajamise õiguse kohaldamine tühiste käsunduslepingute tagasitaitmise korral annab õiglasema tulemuse ka kahju hüvitamisel – alusetu rikastumise juhtumite korral kohaldatakse kahju hüvitamise üldregulatsiooni (ainsaks erandiks on VÕS § 1035 lg 4), käsundita asjaajamine õigus seevastu reguleerib kahju hüvitamist täpsemalt (vt VÕS § 1022, § 1024 lg 1, § 1025 ja § 1026 lg 2). Eriti oluline on T. Tampuu seisukoha järgi asjaolu, et **õigustamatu ja pahauskse käsundita asjaajamise puhul pakub käsundita asjaajamise õigus alusetu rikastumise õigusega võrreldes soodustatule paremat kaitset** (vt VÕS § 1022 lg 4 ja § 1024 lg 1).¹⁹

- Tegemist on ilmselt rohkem õigusteoreetilise probleemiga, sest näiteks BGB kommentaaride kohaselt on alusetu rikastumise puhul see, mida on võimalik pidada rikastumise esemeks, sisustatud võrdlemisi laialt, alustades loomulikult varaga, kuid Saksa õigus peab rikastumiseks ka säästetud kulutusi, igasuguseid teenuste osutamise lepingute kaudu saadud sooritusi jmt.²⁰ Õigussuhte kvalifitseerimisel peaks esmajärjekorras lähtuma normi kohaldamise eelduste olemasolu kontrollist – käsundita asjaajamise puhul on need eeldused sätestatud VÕS §-s 1018 lg 1 ja selle kohaselt **on käsundita asjaajamise sätete kohaldamise esimeseks eelduseks see, et isik (käsundita asjaajaja) teeb midagi teise isiku (soodustatu) kasuks, ilma et viimane oleks talle andnud õiguse teha või kohustanud teda tegema**.
- Mõnevõrra eksitav on maakohtu otsuses sisalduv märkus, et kuna kirjalik käsundusleping tunnistati tühiseks, siis oli poolte vahel käsundita asjaajamise suhe. Analüüsi autor leiab, et selline väljenduslaad on eksitav põhjusel, et lepingu tühisus ei olnud kuidagi seotud selle vormiga, tühisuse põhjuseks oli lepingupoole otsusevõimetus.

b) nõude aegumise küsimus

- Alusetust rikastumisest tulenevate nõuete aegumist reguleerib TsÜS § 151, mis sätestab kahekordse aegumistähtaja: nõuded aeguvad kolme aasta jooksul arvates ajast, mil õigustatud isik sai teada või pidi saama teada, et tal on alusetust rikastumisest tulenev nõue (lg 1 lause 1) ja igal juhul hiljemalt kümne aasta jooksul alusetu rikastumise toimumisest (lg 2).
- Juhul kui tegemist on soorituskondiktsiooniga, milleks annab alust tehingu tühistamine, algab aegumine **tehingu tühistamisest teadasaamisest**, mitte aga sellest, kui isik sai teada tühistamise aluseks olevatest asjaoludest. Enne tehingu tühistamist ei ole alusetust rikastumisest tulenev nõue sissenõutav ega saa seetõttu ka aeguda.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Bürgerliches Gesetzbuch. Beckliche Kurzkommentare. Band 7. Palandt, 2008. 67. neubearbeitete Auflage. § 812, Rn 16 – 31.

Tehingu tühisuse korral algab aegumine hetkest, mil isik sai teada või oleks pidanud teada saada tehingu tühisusest.²¹ Seadusega ei ole aga täpsemalt reguleeritud, kas selleks on hetk, mil jõustub kohtuotsus, millega on tuvastatud tehingu tühisus või juba mõni varasem hetk. Kaheldav on siiski maakohtu otsuses sisalduv väide, et 25 000 krooni osas hakkas nõude aegumistähtaeg kulgema ajast, mil hageja maksis kostjale ära kokku lepitud summast 100 000 krooni ja jättis 25 000 maksmata.

3.6. Kahju hüvitamise nõue vs alusetust rikastumisest tulenev nõue ja abikaasade ühisvara ilma abikaasa nõusolekuta võõrandamise tagajärjed

Tallinna Ringkonnakohtu 09. mai 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-04-1277 (Ni.G. hagi Na.G, V.M. ja J.P. vastu kahju hüvitamise nõudes). Vaidlustatud otsuseks on Harju Maakohtu 19. septembri 2006. a. otsus. Tegemist oli enne VÕS jõustumist aset leidnud sündmustest tulenevate nõuetega, kuid kaasus pakub õigusteoreetilist huvi ka üldisemalt, eelkõige ühisvara abikaasa nõusolekuta võõrandamisest tulenevate võimalike nõuete seisukohast. Samuti võiks antud kaasuse valguses püstitada teoreetilise küsimuse kahju õigusvastasest tekitamisest tuleneva nõude ja alusetust rikastumisest tuleneva nõude võimaliku konkurentsi kohta.

Kaasuse asjaolud

Kostja Na.G. kinkis talle ja hagejale kui tema abikaasale Ni.G.-le ühisvarana kuuluva korteri kui vallasasja 1998. aastal V.M.-le, kes kinkis selle edasi J.P.-le. J.P. seadis korterile pandi ning hiljem müüdi korter pandiesemena liisingufirmale. Kohtuotsusega tunnistati esimese kinkelepingu tühisust, kuid korteri J.P.-le kinkimise tühisuse tunnustamise osas jättis kohus hagi rahuldamata. Hageja on seisukohal, et kostjad (Na.G. ja V.M.) on rikkunud tema kui korteriomaniku õigusi ning tekitanud talle varalist kahju, milleks on pool korteri turuväärtusest. Vastava summa palus hageja kostjatelt solidaarselt välja mõista.

Maakohus mõistis taotletava summa kahju õigusvastase tekitamise sätete (TsK § 448 lg 1 ja 459) **alusel kostjatelt solidaarselt välja.**

Ringkonnakohus tühistas maakohtu otsuse materiaalõigusnormide ebaõige kohaldamise tõttu ja tegi uue otsuse, millega jättis hagi rahuldamata. Ringkonnakohus põhjendas oma otsust alljärgnevalt:

- Hagi alusena esile toodud asjaolud ei anna alust kohaldada kostjate suhtes deliktulist solidaarset vastutust. **Kostjad ei ole ühiselt toime pannud õigusvastast tegu, millega oleks hageja varale kahju tekitanud.** Seetõttu ei kuulu kohaldamisele TsK §-d 448 ja 459.²²

²¹ Tampuu, T. Lepinguväliste võlasuhete õigus. Tallinn 2007, lk 111.

²² TsK § 448 lg 1 sätestas kahju õigusvastase tekitamise üldnormi ja selle kohaselt kuulus kodaniku isiksusele või varale, samuti ka organisatsioonile tekitatud kahju hüvitamisele täies ulatuses, välja arvatud seadusandlusega ettenähtud juhud. TsK § 459 nägi ette solidaarvastutuse (ühiselt kahju tekitanud isikud vastutavad kannatanu ees solidaarselt).

- **Vara võõrandamine ei ole õigusvastane tegu deliktivastutuse mõttes.** Kinkeleping võib olla tühine vastuolu tõttu seadusega. Käesoleval juhul ongi kohus tunnustanud Na.G ja V.M. vahel sõlmitud kinkelepingu (kinge 1) tühisust kehtinud TsÜS § 66 lg 2 ja PkS § 17 lg 4 alusel. Tühise tehingu tagajärjed tulenesid TsÜS § 66 lõikest 5, mille kohaselt tühise tehingu järgi saadu peavad pooled tagastama, selle võimatuse korral aga hüvitama saadu rahas. Kuna korterit ei olnud võimalik tagastada, sai Na.G. kui tehingu pool esitada rahalise nõude V.M. vastu.
- V.M. ja J.P. vahelisest tehingust (kinge 2) tekivad vastastikused õigused ja kohustused üksnes neile endile.
- Korterit omandamise hea- või pahausksus käesoleval juhul mingit tähtsust ei oma, kuna esitatud ei ole asjaõiguslikku nõuet. Seetõttu ei oma tähtsust ka asjaolu, kas V.M. ja J.P. teadsid, et Na.G. on abielus või mitte.
- Seoses ühisvaraks oleva korteri võõrandamisega ilma abikaasa nõusolekuta saab hagejal olla rahaline nõue üksnes abikaasa Na.G. vastu, mis lahendatakse ühisvara jagamisel. Toimikus puuduvad andmed Ni.G. ja Na.G. ühisvara jagamise kohta.

Märkused

- Abikaasade ühisvara õiguslik seisund ja nõuete esitamine sellelt pinnalt on eraldi teema, mis ilmselt muudab esitatavate nõuete olemust ja oma õiguste makspanekuks valitavaid viise.
- Jättes ühisvara õigusliku režiimiga seonduva kõrvale, jääb siiski küsimus, kas ja kuidas konkureerivad omavahel kahju hüvitamise nõue ja alusetu rikastumise rikkumiskondiktsioonist tulenev nõue ja kas vara õigusvastane võõrandamine võib teatud asjaoludel olla ka õigusvastane tegu deliktiõiguse mõttes (VÕS § 1045 lg 1 p 5 mõttes).²³

3.7. Laenulepingu tühistamine ja selle õiguslikud tagajärjed

Tartu Ringkonnakohtu 9. aprilli 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-05-19600 (OÜ P likvideerimisel hagi OÜ E ja G. L. vastu 137 689 krooni väljamõistmiseks). Vaidlustatud lahend: Tartu Maakohtu 17. novembri 2006. a otsus.

Kaasuse asjaolud

Hageja väidete kohaselt sõlmisid pooled laenulepingud ja hageja nõuab kostjatelt kui laenusajaalt (OÜ E) ja käendajalt (G.L.) laenu tagastamist. Kostjad omakorda tuginevad

²³ Näiteks BGB kommentaaride kohaselt loetakse omandi kui absoluutse õigushüve kahjustamiseks deliktiõiguslikult ka selle "õiguslikku kahjustamist" (näiteks võõra asja võõrandamist heausksele kolmandale isikule). Vt Bürgerliches Gesetzbuch. Beckliche Kurzkommentare. Band 7. Palandt, 2008. 67. neurbeitete Auflage. § 823, Rn 8.

laenulepingute kehtetusele, väites, et laenusummat OÜ E realselt saanud ei ole ning et laenulepingud on tühistatud.

Maakohus jättis hagi rahuldamata ja leidis, et ei ole usaldusväärset tõendatud, kas ja kuidas on hageja raamatupidamisdokumentides kajastatud laenu andmine kostjale. Ainuüksi laenulepingud ja nende lisa ei kajasta, et laenamine ka tegelikult toimus. Kuidas ja mille alusel on raamatupidamises laenu andmine kajastatud, selle kohta ei ole hageja pidanud vajalikuks tõendeid esitada. Raha on küll laekunud, kuid selle maksjaks on olnud OÜ P juhatuse liige eraisikuna.

Ringkonnakohus tühistas maakohtu otsuse ja tegi uue otsuse, millega rahuldab hagi ja mõistis nõutud summa välja. Ringkonnakohus leidis, et kostja arvele vastavad summad siiski laekusid ja see näitab ka laenulepingu täitmist. Samas leidis ringkonnakohus, et OÜ P ja OÜ E vahel sõlmitud laenulepingud on tühised TsÜS § 129 lg 1 alusel kui teise isiku nimel esindusõigusega tehtud mitmepoolsed tehingud. Otsuse põhjendused olid järgnevad:

- **Laenulepingute ja nende lisade kohaselt on laenusaaaja esindajaks isik, kes ei ole ühingu juhatuse liige ja ei nähtu ka volituste andmist talle tehingu tegemiseks, seega oli lepingupoole esindajaks esindusõigusega isik.** Asja materjalidest ei nähtu ka hilisem heakskiit, vastupidi, laenusaaaja on saatnud laenajale ka tehingu tühistamise avalduse, mis kinnitab heakskiidu puudumist. Apellandi esitatud väide, et kuna laenuandja esindaja oli samaaegselt ka laenusaaaja osanik ja juhatuse liige, siis lepingu sõlmimise fakt iseenesest tõendab esindajaks märgitud isikul volituste olemasolu, ei ole õige. Osäühingu esindamise kord tuleneb TsÜS §-st 34 ja ÄS § 180 lõikest 1 (osäühingut juhib ja esindab juhatuse).
- Raha ülekandmise kohta kolmanda isiku poolt märkis kohus, et **kuna pooled ei leppinud kokku, et laenulepingu peab laenuandja täitma isiklikult, siis oli kolmanda isiku poolt lepingu täitmine lubatav.** Seega tehti kõik ülekanded lepingu täitmiseks.
- Tulenevalt TsMS § 436 lõikest 7 ei ole kohus otsust tehes seotud poolte esitatud õiguslike väidetega. TsMS § 436 lg 4 kohaselt ei või kohus otsust tehes tugineda asjaolule, mida ei ole menetluses arutatud. Samuti ei või kohus hinnata esiletoodud asjaolu otsuses erinevalt mõlemast poolest, välja arvatud juhul, kui kohus on juhtinud sellisele võimalusele eelnevalt poolte tähelepanu ja andnud neile võimaluse avaldada oma seisukoht. **Ringkonnakohtu istungil arutas kohus menetlusosalistega õiguslikku olukorda ning küsis apellandi esindaja seisukohta selle kohta, milline on õiguslik tagajärg juhul, kui esindusõigus tehingute tegemise ajal puudus.** Apellandi esindaja jäi väite juurde, et tehingud on kehtivad, kuid lisas, et kui kohus hindab esitatud asjaolusid teisiti, siis on tegemist kostja alusetu rikastumisega. Ringkonnakohus andiski otsuses pooltevahelise õigussuhte kehtivusele menetlusosalistest erineva hinnangu ning tuvastas, et **tegemist oli esindusõigusega isiku poolt tehtud tehingutega, mis tulenevalt TsÜS § 129 lõikest 1 on tühised. Kuna tehingud on tühised ja TsÜS § 84 lg 1 kohaselt ei ole tühisel tehingul algusest peale õiguslikke tagajärgi, siis tühise tehingu alusel saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise sätetele.** Seetõttu mõistis kohus nõutud summa OÜ-lt E välja, kuid jättis välja mõistmata käendajalt, sest tühise tehingu tagatiseks olev käendusleping on samuti tühine.

Märkus

- Antud juhul on kohus seega ise kvalifitseerinud õigussuhte ning jõudes järeldusele, et laenuleping on tühine, kohaldanud ise ka tühisust reguleerivat normi. Samas on kohus menetlusosalistega õigusliku kvalifikatsiooni võimalikku muudatust arutanud ning

seetõttu õigesti juhitud pühimõttest, mille kohaselt ei või kohtu poolt kohaldatav regulatsioon tulla menetlusosalistele üllatusena.

3.8. Muud kaasused (Varia)

Tallinna Ringkonnakohtu 17. oktoobri 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-05-23775 (AS P (pankrotis) hagi Eesti Vabariigi (Maanteeameti kaudu) ja OÜ B vastu). Vaidlustatud lahend: Pärnu Maakohtu 16.märtsi 2007. a. otsus. Hageja nõudeks oli allrendilepingu tühisuse tuvastamine tsiviilõiguslikel alustel, samuti tühise tehingu alusel saadu väljaandmine. Hagi eesmärk oli nõuda või võita tagasi võlgniku vara pankrotivara hulka.

Keskseks vaidlusaluseks probleemiks oli alusetu rikastumise seisukohast just aegumise küsimus. **Maakohus leidis**, et kui asuda seisukohale, et vaidlustatud tehing on tühine ja kostja peaks haigetava summa alusetu rikastumise sätete alusel tagastama, siis oleks nõue kehtiva TsÜS § 151 lg 1 ja võlaõiguse rakenduseseaduse (VÕSRS) § 9 lg 2 kohaselt alates 01.07.2005 aegunud. Samuti leidis kohus, et hageja õiguste rikkumine kostjate poolt ei ole tõendatud ja hagejal ei ole nõuet kummagi kostja vastu. Hageja ei ole viidanud ühelegi PankrS § 109 lõikes 1 ettenähtud vara tagasivõitmise alusele,²⁴ mistõttu puudub ka kohtul võimalus vastavate nõuete kontrollimiseks.

Ringkonnakohus jättis maakohtu otsuse resolutsiooni muutmata, kuid täiendas mõningal määral otsuse põhjendusi. Ringkonnakohtu seisukohad on järgnevad:

- **Esitatud nõue tühise tehingu alusel üleantud summade tagastamiseks on kehtiva õiguse kohaselt alusetust rikastumisest tulenev nõue, mis aegub varasema kümne aasta asemel kolme aasta jooksul ajast, mil õigustatud isik sai või pidi teada saada, et tal on alusetust rikastumisest tulenev nõue.** Vaidlust ei ole selles, et nii hageja kui hageja pankrotihaldur on vaidlusaluste tehingute tegemisest peale olnud teadlikud vaidlusaluse õigussuhte asjaoludest, sh asjaoludest, mille alusel on allrendileping hageja väitel tühine. Seega aegus hageja nõue VÕSRS § 9 lg 2 ja TsÜS § 151 lg 1 kohaselt hiljemalt 05.11.2005 ehk ajal, mil möödus kolm aastat viimasest rendimaksest.
- Hageja poolt esitatud alusetul rikastumisel põhineva nõude aegumistähtaeg on TsÜS § 151 lg 1 kohaselt 3 aastat ajast, mil õigustatud isik sai või pidi teada saada, et tal on alusetust rikastumisest tulenev nõue. Tsiviilõigusliku nõude aegumistähtaja pikkus ei olene sellest, kas nõude esitab pankrotistunud või maksejõuline isik. Pankrotimenetluse alustamisega ei hakka tsiviilõigusel põhinevate nõuete aegumistähtajad uuesti kulgema.
- **Tehing on tühine ja algusest peale kehtetu sõltumata sellest, kas tühisus on kohtu poolt tuvastatud või mitte.** Kui tagasinõude esitamisel ei järgita seaduses sätestatud aegumistähtaegu, on võimalik, et tehingu tühisust saab kohus tuvastada, üleantut aga enam aegumise tõttu tagasi nõuda ei saa.

²⁴ PankrS § 109 sätestab: Tagasivõitmisel tunnistab kohus käesoleva seaduse §-des 110–114 sätestatud alustel kehtetuks võlgniku tehingu, mis on tehtud enne pankroti väljakuulutamist ja mis kahjustab võlausaldajate huve.

Märkus

- Antud kaasuse puhul on kohus leidnud, et juhul, kui tagasinõude aluseks on tühine tehing, hakkab nõude aegumistähtaeg kulgema ajast, mil isik sai teada mitte tühisusest, vaid tühisuse aluseks olevast asjaolust. Selline käsitlus erineb mõnevõrra eespool analüüsitud Tartu Maakohtu 27. aprilli 2007. a. otsuses tsiviilasjas nr 2-06-11156 toodud käsitlusest,²⁵ mille kohaselt **tühise käsunduslepingu täitmise eest alusetu rikastumise sätete alusel tasumisele kuuluva esindustasu väärtuse nõude aegumistähtaeg hakkas kulgema alates ajast, mil esindaja tagastas talle tühise tehingu täitmise käigus üleantud tasu** (vt analüüsi alajaotus 3.5.).
- Kohtupraktikast nähtub, et üheseid ja väljakujunenud seisukohti alusetu rikastumise nõude aegumistähtaegade osas ei ole veel välja kujunenud.

Aegumise küsimust käsitles ka **Tallinna Ringkonnakohtu 15. mai 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-06-3678**. Kaasuse kohaselt oli kohtu poolt varasemalt menetletud tsiviilasjas tehtud kindlaks tehingu tühisus, mistõttu vastavalt nimetatud lepingule tasutud summaks sai pidada tühise tehingu järgi üleantuks VÕS § 1028 tähenduses. Pooled vaidlesid selle üle, kas tühise tehingu alusel tasutud summa tagasinõude aegumistähtaeg hakkab kulgema alates tühise lepingu sõlmimisest või alates ajast, mil kohus on tühisuse tuvastanud. Kostja viitas aegumise vastuväite põhjendamisel TsÜS §-le 147 lg 1 ja 2, mille kohaselt algab aegumistähtaeg nõude sissenõutavaks muutumisega, nõue aga muutub sissenõutavaks alates ajahetkest, mil õigustatud isikul on õigus nõuda nõudele vastava kohustuse täitmist. Sellest tulenevalt leidis kostja, et antud olukorras oli selleks hetkeks müügilepingu sõlmimisele järgnevat päev. Hageja tõlgenduse kohaselt algas aegumistähtaeg kulguvat vastava kohtuotsuse tegemisest. Harju Maakohus kohaldas aegumist ja asus seisukohale, et kuna tühine tehing ei saa õiguslikke tagajärgi tekitada ja on kehtetu algusest peale, siis ei alga aegumistähtaeg kulguvat kohtulahendi tegemisest. Lisaks märkis kohus, et kohtulahendid ei tekita ega muuda iseenesest poolte vahel sõlmitud müügilepingust tulenevaid õigusi või kohustusi. Antud juhul ei tulenenud tühisust tuvastavast kohtulahendist otseselt ka raha tagastamise kohustus.²⁶

Ringkonnakohus lisas maakohu käsitlusele aegumistähtaeg algusest veel märkuse, et nõude aegumist ei saa arvestada kohtulahendist, vaid **nõude aegumine oleneb hagi esimest** ning tulenevalt TsÜS § 142 lõikest 1 tuleb oma õiguste kaitseks kohtusse pöörduda seaduses ettenähtud aja jooksul. Maakohus tuvastas, et hageja nõue tuleneb pooltevahelise müügilepingu tingimuse rikkumisest kostja poolt. Antud nõude puhul on aegumistähtaegiks TsÜS § 146 lg 1 järgi kolm aastat ja aegumise kulgemise algust tuleb arvestada lepingu sõlmimisest.

Nimetatud kohtuasjas esitati ka kassatsioonkaebus, kuid Riigikohus ei võtnud seda menetluse. Kohtute poolt aegumisele antud erinevatest tõlgendustest tulenevalt on tegemist teemaga, mis võib vajada täiendavat arutelu.

²⁵ Silmas tuleb pidada, et otseselt analüüsi objektiks olnud ringkonnakohtu otsuses nimetatud asjaolusid ei analüüsitud, sest ringkonnakohus vaatas asja läbi vaid apelleeritud ulatuses.

²⁶ Kõnealuses varasemas kohtuasjas menetleti tegelikult hoopis kinnistu uue omaniku nõuet kinnistu väljanõudmiseks seda (tühise) müügilepingu alusel ebaseaduslikult valdava esialgse ostja valdusest. Selles kohtuasjas tegi 20. detsembril 2004. a. otsuse ka Riigikohtu tsiviilkolleegium (RKTKo nr 3-2-1-151-04).

Viru Maakohtu 30. augustil 2006. a. otsus tsiviilasjas nr 2-03-309 (L.O. hagi Korterühistu N vastu 1110 krooni 35 senti nõudes). Vaidlustatud esimese astme kohtu otsus: Narva Linnakohtu 29. juuni 2005. a. otsus tsiviilasjas nr 2-543/03.

Kaasuse asjaolud

Hagiavalduse põhjenduste kohaselt ostis hageja 2000. a. märtsis kaks korterit ja sai korteriühistuseaduse (KÜS) § 5 lõike 2 alusel KÜ N liikmeks. KÜ N juhatus nõudis hagejalt väidetavalt põhjendamatult ja ebaseaduslikult 1000 krooni sisseastumismaksu, sest ühistu asutamisdokumentides ei ole sätestatud sisseastumismaksu summas 1000 krooni. Peale selle maksis hageja kostjale kaks osamaksu 110 krooni, kokku 220 krooni, kuna kostja juhatuse teatel oli korterite müüjatel osamaksu võlgnevus. Hiljem selgus, et osamaksu tasumise kohustus oli täitmata ainult ühel müüjal. Seega nõudis kostja põhjendamatult hagejalt osamaksu tasumist summas 110 krooni 35 senti. Kokku on hageja alusetult tasunud kostjale 1110 krooni 35 senti.

Kostja väitis vastu, et 1000-kroonine sisseastumismaks oli kehtestatud ühistu üldkoosoleku poolt, hageja tasus selle ja mingit kahju talle sellega ei tekitatud. Sama üldkoosoleku otsusega oli kehtestatud osamaksu suuruseks 3 krooni 10 senti 1 m² pealt. Ühe hageja poolt ostetud korteri (korteri nr 14) endisele omanikule oli tema poolt tasutud osamaks 110 krooni 35 senti aga tagastatud, mistõttu hagejal oli kohustus vastav summa ise tasuda.

Narva Linnakohus jättis hagi rahuldamata ja põhjendas seda järgmiselt:

- VÕS § 1041 kohaselt võib isik, kes on täitnud teise isiku kohustuse, olemata selleks õigustatud ega kohustatud, nõuda isikult, kelle kohustuse ta täitis, täitmiseks tehtud kulutuste hüvitamist niivõrd, kuivõrd see isik on kohustusest vabanemise tõttu rikastunud ajal, mil ta tema vastu kulutuste hüvitamise nõude esitamisest teada sai või teada saama pidi. Seega **ei ole hageja nõue kostja vastu osamaksu 110 krooni 35 senti tagasisaamise nõudes põhjendatud, sest hageja on kostja ees täitnud teise isiku kohustuse, milleks ta ei olnud kohustatud.** Kohus leidis, et hageja ei ole esitanud kohtule põhjendusi ega tõendeid, mille alusel peaks korteriühistu tagastama hageja tasutud 110 krooni 35 senti.
- **Sisseastumismaks on ühistu liikmetele kohustuslik tulenevalt põhikirja punktist, mis sätestab, et ühistu liikmeks astumisel tuleb maksta sisseastumismaksu üldkoosoleku poolt määratud suuruses ja tähtajaks.** Ühistu üldkoosoleku otsust sisseastumismaksu kehtestamiseks summas 1000 krooni kehtetuks tunnistatud ei ole. Kuigi KÜS ei näe ette sisseastumismaksu kehtestamist, ei ole summa tasumine kohtule esitatud asjaolude kohaselt seotud korteriühistu liikmeks saamise või mittesaamisega. Seega ei ole tegemist sellise maksega, mis oleks seadusevastane, sest korteriühistul on õigus omada vara.
- KÜS § 13 lõike 4 järgi on korteriühistu otsused elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute ning majandamiskulude kandmise kohta kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud. **Korteriühistu koosolek on võtnud vastu otsuse kohustada kõiki liikmeid maksma 1000 krooni.** Seega on sellise summa maksmisel kõik korteriomanikud võrdsel positsioonil. Kohus leidis, et hageja ei ole tõendanud, et tema subjektiivseid õigusi oleks rikutud ning seega on 1000 krooni sisseastumismaksu tagasinõue põhjendamatud. TsMS § 91 kohaselt peab kumbki pool tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema väited.

Ringkonnakohus tühistas linnakohtu otsuse osas, millega jäeti rahuldamata hageja nõue osamaksu 110 krooni 35 sendi tagastamiseks ja tegi tühistatud osas uus otsuse, millega mõistis vastava summa välja. Otsuse põhjendused olid järgnevad.

- Korterite võõrandamise ajal korteri 14 endisel omanikul ühistu ees võlgu ega rahalisi kohustusi ei olnud ning kostja otsus tagastada endisele korteriomanikule osamaksuna tasutud summa ei saanud tekitada kohustusi korteri praegusele omanikule, s.o hagejale.
- VÕS § 1028 lg 1 kohaselt, kui isik (saaja) on teiselt isikult (üleandja) midagi saanud olemasoleva või tulevase kohustuse täitmisena, võib üleandja saada saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas, kohustust ei teki või kui kohustus langeb hiljem ära. Ringkonnakohus leidis, et hageja nõue 08.06.2001 tasutud 110 krooni 35 sendi osamaksu tagastamiseks on põhjendatud ja kuulub VÕS § 1028 lõike 1 alusel rahuldamisele, kuna seisuga 08.06.2001 ei olnud hagejal ega endisel korteriomanikul kohustust osamaksu 110 krooni 35 sendi tasumiseks kostjale.

Märkus:

- Vastavalt VÕSRS §-le 2 kohaldatakse asjaolule või toimingule, mis on tekkinud või tehtud enne 1. juulit 2002, asjaolu tekkimise või toimingu tegemise ajal kehtinud seadust, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti ning sama seaduse § 11 kohaselt kohaldatakse enne 1. juulit 2002 tekkinud võlasuhtele enne käesoleva seaduse jõustumist kehtinud seadust. Täiendavalt sätestab VÕSRS § 23, et võlaõigusseaduses alusetu rikastumise kohta sätestatud kohaldatakse juhul, kui alusetu rikastumine toimus pärast 1. juulit 2002. Kõnealuses kaasuses tegi hageja maksed enne võlaõigusseaduse jõustumist, seega oleks kohus pidanud kohaldama ka vastaval ajal kehtinud seadust.

Viru ringkonnakohtu 21. detsembri 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 2-06-23087 (AS Kohtla-Järve Soojus hagi S.L. vastu 2884,14 krooni nõudes). Vaidlustatud maakohtu otsus: Viru Maakohtu 30. mai 2007 otsus tsiviilasjas nr 2-06-23087.²⁷

Kaasuse asjaolud

Hagiavalduse kohaselt on kostja jätnud õigeaegselt tasumata temale kuuluvas korteris tarbitud soojusenergia eest. Hageja on igakuiselt kostjale saatnud arve, millel on kirjas tarbitud soojusenergia kogus ning teave teenustasu ja võlgnevuse kohta. Kostja on jätnud oma kohustused õigeaegselt täitmata.

Kostja tunnistas hagi osaliselt ühe tasumata arve eest, põhjendades tasumata jätmist sellega, et ta ei ole nimetatud arvet kätte saanud. Ülejäänud osas S. L. hagi ei tunnistanud, kuna teises tsiviilasjas on jõustunud kohtuotsusega vastav summa temalt juba välja mõistetud. Sellega seoses palus kostja lõpetada antud asjas menetluse.

Hageja väitis omakorda vastu, et tsiviilasjas nr 2-3437/03 mõisteti kostjalt välja ainult need kohustused, mille tasumise tähtaeg oli kohtuistungil ajaks saabunud. Hageja vähendas tasumisele kuuluvat summat ja palus välja mõista võlgnevuse, mis seni tasumata.

²⁷ Maakohtu otsus on tehtud kirjalikus menetluses.

Viru Maakohus rahuldab hagi ja põhjendas otsust järgmiselt.

- KOS § 13 lg 1 kohaselt tasub korterimanik kaasomandil lasuvad maksud, kannab avalik-õiguslikud reaalkoormatiseid ja kaasomandi majandamise kulud. VÕS § 1028 kohaselt kui isik (saaja) on teiselt isikult (üleandja) midagi saanud olemasoleva või tulevase kohustuse täitmisena, võib üleandja saadu saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas, kohustust ei teki või kohustus langeb hiljem ära. VÕS §1032 lg 2 kohaselt kui saadu väljaandmine ei ole saadu olemuse tõttu või muul põhjusel võimalik, peab saaja hüvitama saadu hariliku väärtuse tagasinõudmise õiguse tekkimise ajal. Kohus leidis, et isik, kes on lepinguta tarbinud soojusenergiat, peab hüvitama soojusettevõtjale tema teenuste maksumuse. Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et hageja on kütnud kostjale kuuluvat korterit.

Ringkonnakohus tühistas maakohtu otsuse ja tegi uue otsuse, millega jättis hagi rahuldamata.

- **Tühistamise põhjuseks oli menetlusnormide rikkumine:** otsus ei vastanud TsMS § 442 lg 8 nõuetele. Nimetatud normi kohaselt märgitakse otsuse põhjendavas osas kohtu tuvastatud asjaolud ja nendest tehtud järeldused, tõendid, millele on rajatud kohtu järeldused, samuti seadused, mida kohus kohaldas, kohus peab otsuses põhjendama, miks ta ei nõustu hageja või kostja faktiliste väidetega. Kohus peab otsuses kõiki tõendeid analüüsima. Kui kohus mõnda tõendit ei arvesta, peab ta seda otsuses põhjendama. Vaidlustatud maakohtu otsuses sisuliselt puuduvad põhjendused tuvastatud asjaolude ja nendest tehtud järelduste kohta, samuti viited tõenditele, millele kohus oma järeldused rajas.
- Hageja on hagenud võlgnevust perioodi eest, kus samade poolte vahel vaidluses samal alusel sama hagi eseme üle on juba jõustunud Eesti kohtu lahend olemas. Kohus ei ole täpselt kindlaks teinud, millise perioodi eest võlgnevust nõutakse ja kas vastava perioodi eest võlg üldse eksisteerib.
- Hageja poolt esitatud võlgnevuse arvestuse kohaselt on hageja põhjendamatult arvestanud võlgnevuse hulka ka 28.05.2004 otsusega tsiviilasjas nr.2-3437/03 kostjalt väljamõistetud kohtukulud summas 1050 krooni.

Märkus

- Isegi juhul, kui võlgnevus oleks eksisteerinud, puudus maakohtul alus selleks, et viidata nõude alusena VÕS §-le 1028. VÕS § 1028 reguleerib alusetu rikastumise soorituskonditsiooni ja selle kohaldamise eelduseks on rikastumine soorituse läbi ning asjaolu, et soorituse alus kas puudus üldse, see oleks pidanud tekkima, kuid seda ei tekkinud või alus oli küll olemas, kuid langes hiljem ära. Olukorras, kus korterimanik tarbib lepingu alusel soojateenust ja jätab selle eest tasumata, ei ole käsitletav soorituskonditsioonina. Kohtuotsusest ei nähtu, et oleks tuvastatud lepingu puudumine hageja ja kostja vahel.

Kokkuvõte

- Kaasuseid, milles kohtud kohaldavad alusetu rikastumise õigust, ei ole ringkonnakohtutes praktikas olnud väga palju, kuid need on olnud väga erinevad, mistõttu **väga ulatuslikke üldistusi ei ole eriti võimalik teha.**
- **Vaidlused, mille puhul alusetu rikastumise instituuti kõige enam kohaldatakse, on endiselt tühiste kinnisasja müügilepingute järgi üleantu tagastamise nõuded.** Tsiiviilkäibes püütakse leida väga erinevaid viise, kuidas leppida eelnevalt kokku kinnisasja müügis nii, et tehingut saaks lugeda kehtivaks ja et eelnevalt kokkulepitud sanktsioone oleks võimalik oma kohustust rikkunud poole suhtes kohaldada. Seda liiki suhteid üritavad pooled vormistada erineval moel, sageli hõlmab vaidlus ka näiteks maaklerilepingutega seotud probleeme. Siit tõusetuvad mitmed piiritlemisküsimused, näiteks, millised kokkulepped saavad olla maaklerilepingud ja millised mitte. Teiseks võimaluseks, mille kaudu pooled üritavad oma suhteid reguleerida, on lepingueelsete läbirääkimiste protokollide erinevad versioonid. Sellisel juhul on küsimuseks, mida saab lugeda lepingueelseteks läbirääkimisteks ja millisest hetkest alates ei ole enam tegemist lepingueelsete läbirääkimiste dokumenteerimisega, vaid juba eellepinguga. Samuti on kohtuliku uurimise objektiks sel juhul lepingueelsete läbirääkimiste eesmärk ja selle eesmärgi eristamine eellepingu eesmärgist. Kinnistu müügi eelkokkulepetega seotud vaidluste hulka kuuluvad ka broneerimislepingutest tulenevad vaidlused. Märkimisväärne kogus ühte tüüpi kaasusi viitab ilmselt põhimõttelist laadi probleemsele õiguslikule regulatsioonile, mis võib olla vastuolus majanduskeskkonna vajadustega. Siiski on praeguseks hakanud välja kujunema juba ka Riigikohtu praktika, mis annab juhiseid selleks, et seda liiki suhete korral oleks teada, milles pooled võivad kirjalikult kokku leppida ja milline kokkulepe peab tingimata olema notariaalselt tõestatud vormis. Kuid **ringkonnakohtute praktika näitab, et õiguse kohaldamine ei ole neis küsimustes mitte alati ühetaoline. Probleeme on just kasutuseeliste ja muude tagasitaitmisnõudega kaasnevate nõuete menetlemisega.**
- Alusetu rikastumise kaasused on enamasti tihedalt seotud ka mitmete teiste võlaõiguse teemadega (näiteks viivise arvestamine, deklaratiivse ja konstitutiivse võlatunnistuse problemaatika jm).
- Alusetut rikastumist käsitlevate kohtuasjade puhul on silmatorkav veel ka see, et **tihti on vaidlusi põhjustanud võlasuhte osalisi rohkem kui kaks.** Ka Saksa õiguskirjanduses on märgitud, et soorituskondiktsiooniga seotud kõige keerulisemad probleemid on seotud just kolme- või enamapoolsete võlasuhetega.²⁸ Sellisel juhul on kohtud raskustes pooltevaheliste võlasuhete kvalifitseerimisega ja selle tuvastamisega, kes kellega milles kokku leppinud on, eriti juhul, kui tegelik täitmine erineb kokku lepitust. Sellest tulenevalt tuleb analüüsi tulemusena asuda seisukohale, et teema "kolmandad isikud võlasuhtes" (sh lepingud kolmandate isikute kasuks ja täitmine kolmandatele isikutele või kolmanda isiku poolt) võiks edaspidi saada enam tähelepanu ka kohtunike koolitusel kui iseseisev probleemide kompleks. **Analüüsi põhjal ilmneb, et kohtud peavad VÕS § 78 lõiget 1, mis annab kolmandale isikule õiguse lepingut võlgniku asemel täita, nii mõnigi kord iseseisvaks võlasuhte**

²⁸ Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 4. Auflage. Band 5. München, 2004. § 812, Rn 33-34.

tekkimisele viitavaks normiks, kuigi see seda tegelikult ei ole. VÕS § 78 ei sätesta iseseisvat võlasuhte liiki, see kirjeldab vaid teatud õiguslikku võimalust, mida samuti tuleb alati hinnata iga konkreetse võlasuhte kontekstis.

- Ühe veidi üldisema ja mitte otseselt ja üksnes alusetu rikastumise õigusega seotud probleemina võib tuua välja küsimuse, **millises ulatuses on kohus ise õigustatud kohaldama tehingu tühisuse sätteid olukorras, kus ta näeb, et vastavalt esitatud asjaoludele on tehing tühine, kuid pooled ei ole tühisusele tuginenud.** Kõne all on TsMS §-d 436 lg 4 ja 7, 438 lg 1 ja 439 ehk kohtu otsustusõigus, millal ja milliste tingimuste olemasolul kohaldada ise õigusnormi ja millisel juhul lähtuda vaid poolte poolt esitatud õigussuhte kvalifikatsioonist. Selles osas ei saa õiguse kohaldamist hetkel pidada ühetaoliseks, kuigi on ka lahendeid, kus juhendatakse Riigikohtu vastavast praktikast (näit. tsiviilasjas nr 2-05-19600).
- **Kohtupraktikas ei ole väga selget ja ühest vastust küsimusele, millal algab tühise tehingu järgi saadu tagasitaitmise nõude aegumistähtaaja kulg.** Võimalikud käsitlused on, et aegumine algab

a) tehingu tegemisest (või tehingu järgi asja või raha üleandmisest),

b) tühisust tunnustava kohtulahendi tegemisest (või jõustumisest) või

c) aegumise algus sõltub sellest, milline on tühisuse alus (seaduses sätestatud vormi järgimata jätmine, otsusevõimetus, tehingu näilikkus, vastuolu heade kommetega vmt alus).

Tegemist on TsÜS § 151 lõike 1 tõlgendamisprobleemiga (alusetust rikastumisest tuleneva nõude aegumistähtaeg on kolm aastat **ajast, mil õigustatud isik teada sai või pidi teada saama, et tal on alusetust rikastumisest tulenev nõue.**)

- Kokkuvõtteks tuleb märkida, et vaidlused ei ole mitte ainult materiaalõiguslikult, vaid ka menetluslikult keerulised ja kompleksed (sageli menetleb kohus üheaegselt nii hagi kui ka vastuhagi), nõudeid on reeglina rohkem kui üks. Tingitud on see alusetu rikastumise instituudi kompensatoorsest iseloomust. *BGB*-online kommentaarides on märgitud, et alusetu rikastumise instituut on ka Saksa õiguses üks komplitseeritumaid, keerukamaid ja enim erinevaid teooriaid loonud eraõiguse valdkondi ning et seda komplitseeritust on võimalik ületada vaid selle õigusvaldkonna lätete juurde tagasi tules ja tuginedes selle aluseks olevale põhilisele reeglile: **alusetu rikastumise regulatsiooni eesmärgiks on anda isikule tagasi see, mille teine isik on temalt või tema arvel ilma õigusliku aluseta saanud.**²⁹

²⁹ C. Wenderhorst. BeckOK. Stand: 01.10.2007. BGB § 812, Rn 6 – 7.