



**RIIGIKOHUS**  
**ÕIGUSTEABE OSAKOND**

**KOHTUPRAKTIKA HINNA ALANDAMISE VAIDLUSTES**

Kohtupraktika analüüs

Maarja Lillsaar

kohtupraktika analüütik

Tartu  
november 2012

## Sisukord

1	Analüüsi eesmärk ja alusmaterjalid.....	3
2	Õiguslik regulatsioon .....	3
3	Riigikohtu praktika.....	5
4	Maa- ja ringkonnakohtute praktika .....	8
4.1	Mittekohane täitmine ja selle väärtus .....	8
4.1.1	Mittekohase täitmise määratlemine.....	8
4.1.2	Mittekohase täitmise väärtuse tõendamine .....	9
4.2	Hinna alandamise kord ja tagajärjed .....	11
4.2.1	Hinna alandamise avalduse esitamine ja tagasivõtmine .....	11
4.2.2	Hinna alandamise avalduse vorm.....	12
4.2.3	Hinna alandamise avalduse sisu.....	12
4.2.4	Hinna alandamise avalduse esitamise tähtaeg.....	15
4.3	Hinnaalanduse arvutamine .....	16
4.4	Hinna alandamine ja rikkumise heastamine .....	17
4.5	VÕS-i eriosast tulenevad reeglid hinna alandamiseks .....	18
4.5.1	Hinna alandamine müügilepingu korral.....	18
4.5.2	Hinna alandamine üürilepingu korral.....	21
4.5.3	Hinna alandamine töövõtulepingu korral.....	22
5	Kokkuvõte .....	24

# 1 Analüüsi eesmärk ja alusmaterjalid

Analüüsis uuritakse hinna alandamist reguleerivate normide rakendamist esimese ja teise astme kohtutes tsiviilasjades. Analüüsi objektiks on 01.01.2011. – 30.06.2012. maa- ja ringkonnakohtutes tehtud ning KIS-i vahendusel kättesaadavad hinna alandamist puudutavad otsused. Analüüsi ülesandeks on üldistada valdkonna kohtupraktikat ning tuua välja seda iseloomustavad tunnused ja probleemid.<sup>1</sup> Muu hulgas uuritakse järgmisi küsimusi:

- kuidas käsitletakse kohtupraktikas mittekohast täitmist ning mittekohase täitmise väärtuse tõendamist?
- millised on kohtupraktikas hinna alandamise avaldusele esitatavad nõuded?
- kuidas arvutatakse alandatud hinda?
- kuidas rakendatakse kohtupraktikas hinna alandamise täiendavaid reegleid müügilepingute, üürilepingute ja töövõtulepingute juures?

## 2 Õiguslik regulatsioon<sup>2</sup>

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 101 lg 1 p 5 kohaselt, kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja ühe õiguskaitsevahendina alandada hinda. Hinna alandamise õigus peaks lisaks täitmisele kõrvaldama negatiivsed varalised tagajärjed, mis tekkisid mittekohasest täitmisest.<sup>3</sup>

VÕS § 101 lg 2 kohaselt tuleneb võlausaldajale küll õiguskaitsevahendi valiku õigus, kuid on ka erandeid, mis tulenevad seadusest või lepingust. **Üldjuhul ei ole paralleelselt lubatud hinna alandamine ja kahju hüvitamine.**<sup>4</sup> Oluline on ka see, et hinna alandamist saab õiguskaitsevahendina kasutada üksnes vastastikuste lepingute korral ning VÕS § 105 kohaselt saab hinna alandamist kui õiguskaitsevahendit rakendada sõltumata rikkumise vabandatavusest.<sup>5</sup>

**Hinna alandamise õiguslikuks aluseks ei ole VÕS § 101 lg 1 p 5.** Selleks on eelkõige VÕS § 112, mis hinna alandamist võlaõigusseaduse üldosas reguleerib. Iga õiguskaitsevahendi kasutamiseks peavad olema täidetud nii materiaalsed kui formaalsed eeldused. Hinna alandamise materiaalseteks eeldusteks on tulenevalt VÕS § 112 lg-test 1 ja 3:

- tasulise lepingu olemasolu;
- tasu maksmise kohustusega vastastikuses seoses oleva kohustuse rikkumine;
- asjaolu, et kohustuse rikkumine seisneb ebakvaliteetses täitmisel;
- täitmine peab olema vastu võetud;
- rikkumist ei ole põhjustanud hinna alandav pool;
- hinna alandamine on kooskõlas hea usu põhimõttega;
- rikkumise vabandatavus ei mängi rolli;
- ei ole oluline, kas hind on tasutud.<sup>6</sup>

Hinna alandamiseks tuleb täita ka nimetatud õiguskaitsevahendi formaalsed eeldused, selleks on VÕS § 112 lg-s 2 on sätestatud hinna alandamise kord. Kuna hinna alandamise õigus on

<sup>1</sup> Analüüsis esitatud seisukohtadel ei ole siduvat mõju ja need ei ole käsitatavad Riigikohtu seisukohana. Riigikohus võtab õiguslikke seisukohti vaid kohtulahendis.

<sup>2</sup> Hinna alandamise kohta vt ka: P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§-d 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura, 2006, §-d 101, 112, 220, 224, 282, 644, 648.

<sup>3</sup> Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne, § 101, kamm 8.

<sup>4</sup> Samas, § 101, kamm 4.1.1.2.

<sup>5</sup> Samas, § 105, kamm-d 5 ja 5.4.

<sup>6</sup> Samas, § 112, kamm-d 4.1-4.9.

kujundusõigus, **tuleb esitada teisele poolele vastav avaldus** (VÕS § 112 lg 2): see on ühepoolne vastuvõtmist vajav tahteavaldus, st hinna alandaja peab selle võlgnikule edastama ja vaidluse korral ka seda tõendama. Kui lepingus osaleb ühel või teisel lepingupoolel mitu isikut, võib hinda alandada üksnes kõigi ühel lepingupoolel olevate isikute poolt ja kõigi suhtes ühiselt. Kui hinna alandamise õigus lõpeb ühe õigustatud isiku jaoks, lõpeb see ka ülejäänute jaoks.

**Hinna alandamise avaldus peab olema konkreetne ning sellest peab ilmnema hinna alandamise tahe.** VÕS § 112 lg-s 2 nimetatud hinna alandamise avalduse võib lepingupool teha ka kohtumenetluse kestel kuni kohtuvaidluse esimese astme kohtus.<sup>7</sup> Hinna alandamise avalduse vormi ei ole seaduses sätestatud, seega kehtivad sellele tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) üldised nõuded tahteavalduse kohta. Kuid **küsitav on, kas hinna alandamisele võib toimuda seaduses ettenähtud vorminõudega lepingu puhul ainult seadusega ettenähtud vormis.**

Avalduse tegemise tähtaega ei ole. **Üldine ajaline piirang on ilmselt enamakstud hinna tasumise nõude aegumine.**<sup>8</sup> Iseenesest saab kohaldada analoogia korras ka taganemisõiguse lõppemisele kehtivat (VÕS § 118 – seal on tähtajaks mõistlik aeg).

Seadus küll ei kohusta hinna alandamiseks eelnevalt anda puuduse kõrvaldamiseks tähtaeg, kuid õiguskirjanduses on leitud, et vaidluste vältimiseks tuleks seda siiski teha.<sup>9</sup>

Üheks hinna alandamise tagajärjeks on lepingu ümberkujundamine ühepoolse tahteavaldusega. VÕS § 112 lg 1 kohaselt, kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasutavat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Eeltoodut saab väljendada valemina: alandatud hind = lepingu eseme väärtus koos puudustega (mittekohase täitmise väärtus) \* lepingus kokkulepitud hind : lepingu eseme väärtus ilma puudusteta (kohase täitmise väärtus).<sup>10</sup>

Hinna alandamiseks õigustatud lepingupool, kes on juba maksnud alandatud hinda ületava rahasumma, võib hinna alandamise korral nõuda ülemäära makstu tagastamist vastavalt VÕS § 189 lõikes 1 ja § 191 lõikes 1 sätestatule.

VÕS § 112 lg 4 kohaselt võib hinda alandada ka enne teise lepingupoole kohustuse sissenõutavaks muutumist samadel eeldustel, nagu on sätestatud VÕS §-s 117 lepingust taganemise kohta enne kohustuse sissenõutavaks muutumist. Lisaks sätestab VÕS § 112 lg 5, et üks lepingupool ei või hinda alandada ulatuses, milles teine lepingupool oma kohustuse rikkumise heastas.

Kuna hinna alandamine õiguskaitsevahendina on paigutatud võlaõigusseaduse üldossa, siis peaks see olema võimalik enamiku tasuliste vastastike lepingute korral. Võlaõigusseaduse eriosas on sätestatud täiendavad reeglid hinna alandamiseks müügilepingu, üürilepingu ja töövõtulepingu juures.

Täiendavad reeglid hinna alandamiseks sisalduvad müügilepingu puhul VÕS § 220 lg-s 3, §-s 224 ja 240 lg-s 1. VÕS § 220 lg 3 teise lause kohaselt, kui lepingutingimustele mittevastavusest teatamata jätmine on mõistlikult vabandata, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja

<sup>7</sup> Vt Riigikohtu 13. aprilli 2004. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-44-04, p 17.

<sup>8</sup> Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne, § 112, komm 5.3.

<sup>9</sup> Samas, § 112, komm 5.4.

<sup>10</sup> Vt nt Riigikohtu 27. aprilli 2010. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-29-10, p 12.

hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu. VÕS § 224 kohaselt ostja ei või alandada ostuhinda:

- kui müüja parandas või asendas asja lepingutingimustele vastava asjaga;
- kui ostja keeldus õigustamatult vastu võtmast müüja ettepanekut asja parandamise või asendamise kohta;
- enampakkumisel müüdü kasutatud asja ostmisel.

Üüri alandamine on hinna alandamise eriliik, mida reguleerivad lisaks VÕS §-le 112 võlaõigusseaduse eriosas § 278, § 282, § 283 lg 1 ja § 284 lg 5, § 296 lg 2 ja § 302. Üüri alandamise eelduseks on VÕS §-278 sätestatud puudus või takistus, va kui üürnik ise põhjustas selle puuduse tekkimise või tegemist on pisipuudusega, mille kõrvaldamise kohustus on VÕS § 280 kohaselt üürnikul. Üüri võib alandada perioodi eest, mis jääb puudusest teadasaamise ja puuduse kõrvaldamise vahele. Üüri alandamiseks tuleb määratleda, kui suures osas asja kasutamine takistatud oli.

Töövõtulepinguga seotud tasu vähendamise vaidlusi reguleerivad erinormidena VÕS § 644 lg 3 ja § 648. VÕS § 648 täiendab eelkõige VÕS § 112 lg 5 regulatsiooni, määrates esmaseks õiguskaitsevahendiks lepingu täitmise nõude.

### 3 Riigikohtu praktika

Hinna alandamise kohta on Riigikohus teinud mitmeid lahendeid. **Tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05** on Riigikohus märkinud, et hinna alandamise eesmärgiks on taastada lepingu mittekohase täitmise rikutud tasakaal lepingupoolte kohustuste vahel.<sup>11</sup> **Tsiviilasjas nr 3-2-1-44-04** on Riigikohus märkinud, et hinna alandamisest kui õiguskaitsevahendist tuleb eristada kohtupoolset hinna alandamise võimalust tasu ebamõistliku suuruse puhul.<sup>12</sup>

Hinna alandamise eelduste kohta märkis tsiviilkolleegium **tsiviilasjas nr 3-2-1-135-07**, et hinna alandamine VÕS § 112 alusel eeldab, et rikutud on kohustust, mille eest on hind kokku lepitud. Üldjuhul ei saa hinna alandamise objekt olla rahaline kohustus. Hinda saab alandada üksnes siis, kui kohustuse rikkumine on hinna tasumisega vastastikku seotud.<sup>13</sup> Vabandavuse kohta leiti **tsiviilasjas nr 3-2-1-71-07**, et isikul on õigus hinda alandada ka siis, kui kohustuse rikkumine oli vabandav VÕS § 103 lõigete 2 ja 3 järgi.<sup>14</sup>

**Tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11** on Riigikohus väljendanud seisukohta, et **kuigi seadus ei nõua, et ostja peab enne ostuhinna alandamist andma müüjale VÕS § 114 lg 1 alusel täiendava tähtaja rikkumise kõrvaldamiseks, võib selline kohustus tuleneda hea usu põhimõttest, eelkõige kui vastasel juhul tekitataks müüjale ebaproportsionaalseid kulusid.**<sup>15</sup>

Riigikohus on seisukohal, et kohase ja mittekohase täitmise väärtusi peab tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 230 lg 1 järgi tõendama hinna alandamist sooviv pool.<sup>16</sup> Erandina võib juhul, kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei ole võimalik kindlaks teha, VÕS § 112 lg 1 kolmanda lause kohaselt kohase ja mittekohase täitmise väärtuse otsustada asjaolusid arvestades kohus. **Asjaolu, et kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei ole võimalik kindlaks teha, peab samuti tõendama hinna alandamist sooviv**

<sup>11</sup> Riigikohtu 30. novembri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05, p 18.

<sup>12</sup> Riigikohtu 13. aprilli 2004. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-44-04, p-d 16 ja 17.

<sup>13</sup> Riigikohtu 16. jaanuari 2008. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-135-07, p 12.

<sup>14</sup> Riigikohtu 26. septembri 2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-71-07, p 11.

<sup>15</sup> Riigikohtu 8. veebruari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11 p 20.

<sup>16</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19. novembri 2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-111-07, p 12; 27. aprilli 2010. a otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-29-10, p 12.

**pool.** Sellise olukorrana ei saa käsitleda juhtumit, kus isik ei ole esitanud tõendeid mittekohase täitmise väärtuse kohta.<sup>17</sup>

Mitmes asjas on märgitud, et **kohase täitmise väärtus on asja turuväärtus.**<sup>18</sup> Tulenevalt VÕS § 112 lg 1 teisest lausest määratakse kohase ja mittekohase täitmise väärtused kohustuse täitmise aja seisuga.<sup>19</sup> Lisaks on Riigikohus mittekohase täitmise väärtuse kohta märkinud **tsiviilasjas nr 3-2-1-17-12**, et hinna alandamiseks ei väljenda osatüingu vara bilansiline väärtus osa väärtust. Esemeks väärtuseks loetakse TsÜS § 65 järgi eelduslikult selle harilik väärtus ehk kohalik keskmine müügihind (turuhind).<sup>20</sup>

Riigikohus on **tsiviilasjas nr 3-2-1-129-12** märkinud, et teadaolev oluline püsiv müra eluruumis võib mõjutada selle müügihinda, mistõttu võinuks kohtud vaidlusaluses ulatuses määrata täitmise väärtused ka VÕS § 112 lg 1 kolmanda lause alusel hinnanguliselt.<sup>21</sup>

Hinna alandamise avalduse kohta on Riigikohus mitmes lahendis märkinud, et **hinna alandamise avaldusele ei ole ette nähtud vorminõuet**, avalduse võib teha ka kohtumenetluses, mh hagi, kui see jõuab kostjani.<sup>22</sup> Ka ei ole **kujundusõigusena kasutatava õiguskaitsevahendi puhul vastuhagi esitamine vajalik.**<sup>23</sup> Lisaks on **tsiviilasjas nr 3-2-1-55-09** rõhutatud, et hinda ei ole VÕS § 112 lg 2 järgi alandatud enne, kui vastaspool saab teada hinna alandamisest.<sup>24</sup>

Hinna alandamise tähtaja kohta on tsiviilkolleegium välja toonud, et seaduses ei ole sätestatud hinna alandamise tähtaega ning **kujundusõigusena ei allu see ka aegumisele, küll aeguvad hinna alandamisest tulenevad lepingulised nõuded.** Siiski võib ostuhinna alandamine olla lubamatu vastuolu tõttu hea usu põhimõttega (VÕS § 6 lg 1), kui müüjas on õiguse pikka aega teostamata jätmisega tekitatud õigustatud ootus, et hinda ei alandata. Hinna alandamisele saab analoogia korras kohaldada ka VÕS § 118 lg-s 2 lepingust taganemise tähtaja kohta sätestatud. See tähendab, et kui kohustuse täitmise nõue (eelkõige puuduse kõrvaldamise nõue) nõue on aegunud ja võlgnik sellele tugineb, on hinna alandamine puudusele tuginedes tühine. Sel juhul on ka hagi hinna alandamise kehtivuse tuvastamiseks esitatud õigusliku huvita.<sup>25</sup>

Hinnaalanduse arvutamise kohta on Riigikohus mitmes asjas leidnud, et hinna alandamisel tuleb arvestada kohase ja mittekohase täitmise väärtuste omavahelist suhet.<sup>26</sup> Alandatud hind = lepingu eseme väärtus koos puudustega x lepingus kokkulepitud hind: lepingu eseme väärtus ilma puudusteta.<sup>27</sup>

---

<sup>17</sup> Riigikohtu 19. novembri 2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-111-07, p 12 ja 27. aprilli 2010. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-29-10, p 12.

<sup>18</sup> Riigikohtu 14. juuni 2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-59-06, p 12 ja 28. märtsi 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-17-12, p 20.

<sup>19</sup> Riigikohtu 10. juuni 2009. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-55-09, p 13 ja 8. veebruari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11, p 24.

<sup>20</sup> Riigikohtu 28. märtsi 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-17-12 p 20.

<sup>21</sup> Riigikohtu 19. novembri 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-129-12, p 31.

<sup>22</sup> Riigikohtu 14. juuni 2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-59-06, p 16; 10. juuni 2009. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-55-09, p 12; 16. aprilli 2008. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-21-08, p 11; 24. septembri 2008. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-62-08, p 11; 13. aprilli 2004. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-44-04, p 17.

<sup>23</sup> Riigikohtu 12. juuni 2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-50-06, p 21.

<sup>24</sup> Riigikohtu 10. juuni 2009. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-55-09, p 12.

<sup>25</sup> Riigikohtu 8. veebruari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11, p 22.

<sup>26</sup> Vt nt Riigikohtu 6. novembri 2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-97-07, p 10 ja 27. veebruari 2009. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-148-08, p 12.

<sup>27</sup> Vt nt Riigikohtu 30. novembri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05, p 20; 19. novembri 2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-111-07, p 12, 27. aprilli 2010. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-29-10, p 12; ja 8. veebruari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11, p 23.

**Tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11** on põhjalikult käsitletud ostuhinna alandamisega seonduvat. Müügilepingu järgi võib ostja VÕS § 112 lg 1 esimese lause alusel alandada ostuhinda, kui on täidetud järgmised põhilised materiaalsed eeldused:

- müügileping on kehtiv;
- müüja on täitnud oma kohustuse mittekohaselt;
- müüja vastutab asja puuduse eest;
- müüja ei ole puudust kõrvaldanud või on ostja sellest õigustatult keeldunud (VÕS § 112 lg 5, § 224 p-d 1 ja 2).<sup>28</sup>

Viimases punktis nimetatut on Riigikohus märkinud ka **tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05**, kus leiti, et ostuhinna alandamisel tuleb arvestada muu hulgas ka VÕS §-s 224 kehtestatud piiranguid.<sup>29</sup>

Ainuüksi mingi asjaolu lugemine müügieseme puuduseks ei tähenda seda, et müüja vastu oleks puudusest tulenevalt õigus kasutada õiguskaitsevahendeid. Selle üldise eeldusena peab müüja ka puuduse eest vastutama.<sup>30</sup> Müüja vastutab müüja müüdnud asja puuduse eest eelkõige siis, kui on täidetud järgmised tingimused:

- puudus oli olemas riisiko ülemineku ajal ostjale (VÕS § 218 lg 1);
- puudus ei tulenenud ostjast (VÕS § 101 lg 3);
- ostja ei teadnud lepingu sõlmimise ajal puudusest ega pidanudki teadma (VÕS § 218 lg 4);
- sõlmitud ei ole müüja vastutust piiravat kokkulepet või ei saa müüja sellele tugineda (VÕS § 221 lg 2);
- ostja on teatanud puudusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta puudusest teada sai või pidi teada saama, v.a kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav (VÕS § 220 lg 3), puudus tekkis müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu (VÕS § 221 lg 1 p 1) või kui müüja puudusest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda ostjale (VÕS § 221 lg 1 p 2).<sup>31</sup>

Müüja vastutuse hindamisel **ostuhinna alandamise eeldusena ei ole VÕS § 105 esimese lause järgi tähtsust, kas rikkumine on vabandatav VÕS § 103 mõttes.**<sup>32</sup>

Ka üüri alandamise kohta on Riigikohus teinud mitmeid lahendeid. Kui üürnik võtab vastu üürileandja kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tasumisele kuuluvat üüri VÕS § 112 alusel võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse.<sup>33</sup> **Tsiviilasjas nr 3-2-1-21-08** leiti, et **üüri alandamine eeldab, et üürnik on eelnevalt täitnud VÕS § 282 lg 1 p-s 1 sätestatud teatamiskohustuse.**<sup>34</sup>

Töötasu alandamisega seoses on Riigikohus **tsiviilasjas nr 3-2-1-148-08** märkinud, et VÕS § 648 olemuselt erinorm, mis piirab VÕS §-s 112 sätestatud hinna alandamise võimalikkust töövõtulepingute puhul.<sup>35</sup>

<sup>28</sup> Riigikohtu 8. veebruari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11, p 18; 28. märtsi 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-17-12, p 11 ja 19. novembri 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-129-12, p 14.

<sup>29</sup> Riigikohtu 30. novembri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05, p 22.

<sup>30</sup> Riigikohtu 19. novembri 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-129-12, p 25.

<sup>31</sup> Riigikohtu 8. veebruari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11, p 19; 19. novembri 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-129-12, p 15.

<sup>32</sup> Riigikohtu 30. novembri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05, p-d 11 ja 13; 26. septembri 2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-71-07, p-d 14 ja 8. veebruari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11, p 19.

<sup>33</sup> Riigikohtu 11. oktoobri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-84-05, p 16.

<sup>34</sup> Riigikohtu 16. aprilli 2008. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-21-08, p 11.

<sup>35</sup> Riigikohtu 27. veebruari 2009. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-148-08, p 12.

## 4 Maa- ja ringkonnakohtute praktika

### 4.1 Mittekohane täitmine ja selle väärtus

#### 4.1.1 Mittekohase täitmise määratlemine

Üheks hinna alandamise eelduseks on see, et kohustuse rikkumine seisneb mittekohases täitmisel. Mittekohase täitmise hindamisel tuleb esmalt lähtuda lepingus kokkulepitust. Ebaselgete reeglite olemasolul lepingus tuleb VÕS § 29 järgi välja selgitada poolte tegelik tahe, vastandlike lepingutingimuste puhul kaaluda aga seaduse põhiregulatsiooni kohaldamist.<sup>36</sup> Näiteks müügieseme vastavust lepingutingimustele hinnatakse lepingu enese ning VÕS §-de 77 ja 217 alusel. Analüüsi objektiks olnud lahendites on kohtud mittekohase täitmist hinnanud õiges järjekorras, lähtudes eelkõige lepingust ja poolte tahtest ning alles seejärel seaduse regulatsioonist.

Kuigi VÕS § 100 kohaselt on mittekohane täitmine ka täitmisega viivitamine, on õiguskirjanduses leitud, et kui pool ainult hilineb täitmisega, kuid on kohustuse täitnud nõuetekohaselt, ei ole teisel poolel õigust hinda alandada.<sup>37</sup> Ka läbivaadatud lahendites on leitud, et kohustuse täitmisega hilinemisel ei ole isikul õigust hinda alandada. Näiteks **tsiviilasjas nr 2-09-2370** esitatud hagiavalduse kohaselt sõlmisid hageja ja kostja korteriomandi müügilepingu ning asjaõiguslepingu, mille kohaselt kohustus kostja ostjana tasuma korteriomandi eest hagejale kui müüjale 800 000 krooni. Kostja võttis korteriomandi vastu, kuid jättis ostuhinnast tasumata 217 000 krooni. Kostja alandas korteriomandi hinda 217 000 krooni võrra. Ostuhinna alandamise põhjuseks oli asjaolu, et korteriomandi otsene valdus anti ostjale üle olulisel määral hiljem, kui lepingus kokku lepiti. Samas kohtuistungil soovis kostja hinna alandamise avaldusest taganeda.

Maakohus rahuldab hagi ja leidis, et kostja hinna alandamise avaldus on tühine materiaaõigusliku aluse puudumise tõttu. Kokkulepitud tähtajast hiljem ostu-müügilepingu eseme valduse üleandmise puhul ei ole alust rääkida mittekohase täitmise vastuvõtmisest ning ei ole võimalik kohustuse täitmise aja seisuga hinnata kohase ja mittekohase täitmise väärtust. Kohus märkis, et **hinna alandamiseks alust andev kohustuse täitmise ebakvaliteetsus saab eelkõige seisneda esemelises või õiguslikus puuduses.**<sup>38</sup>

Täitmisega viivitamise korral on põhimõtteliselt tõesti võimatu hinnata kohase ja mittekohase täitmise väärtusi. Samas on analüüsi autori arvates teoreetiliselt võimalik teistsugune lähenemine. Ka hilinenult kohustuse täitmist võib pidada mittekohaseks täitmiseks, kui isik suudab tõendada, et hilinenud täitmine vähendas asja väärtust.

Mitmes läbivaadatud lahendis tekkis ka küsimus selle kohta, kas hinna alandamist nõudev isik on tõendanud, et tegemist on mittekohase täitmisega. **Tsiviilasja nr 2-10-15304** asjaolude kohaselt hagejad ostsid kostjatelt korteri ja leidsid peale ostu varjatud puuduse – vannitoas puudus ventilatsioon, mistõttu vannituba hallitas. Seoses sellega soovisid hagejad vähendada ostuhinda ulatuses, mis läheks maksma puuduse parandamine – 33 866 krooni. Hagejad tegid kostjatele ettepaneku ostuhinna vähendamiseks, kostjad ettepanekut vastu ei võtnud. Hagejad esitasid kohtusse hagi hinna alandamiseks

Maakohus leidis, et olemasolevate tõendite alusel ei tuvastatud, et ostetud korteril oli varjatud puudus, mis oleks ostuhinna alandamise nõude aluseks. Kohus tegi pooltele küll ettepaneku teostada olukorra, põhjuste ja tagajärje fikseerimiseks ehitustehniline ekspertiis, kuid pooled

<sup>36</sup> Riigikohtu 25. oktoobri 2004. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-115-04, p 24.

<sup>37</sup> Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne, § 101, komm 4.4.

<sup>38</sup> Harju Maakohtu 26. mai 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-2370.



sellega ei nõustunud. Tõenditega ei olnud tuvastatud neid asjaolusid, mis annaks kohtule aluse hagi rahuldada ning kindlaks teha puuduse põhjuse. Kohus jättis hagi rahuldamata.<sup>39</sup>

Eelpool väljatoodud näite varal võib öelda, et enamasti on mittekohast täitmist kohtupraktikas tõendatud ekspertiisiga. Kuid näiteks **tsiviilasjas nr 2-09-49894** leidis kohus, et mittekohane täitmine oli tõendatud fotoga. Kuid kostja ei olnud selgitanud ega tõendanud, mis on mittekohase täitmise väärtus<sup>40</sup>

#### 4.1.2 Mittekohase täitmise väärtuse tõendamine

Ainult kohustuse mittekohasest täitmisest ei piisa, et hinda alandada. Selleks tuleb tõendada ka mittekohase täitmise väärtus. Kohase ja mittekohase täitmise väärtusi peab TsMS § 230 lg 1 järgi tõendama hinna alandamist sooviv pool. Seda rõhutasid ka kohtud mitmes lahendis. Näiteks **tsiviilasjas nr 2-09-49894**<sup>41</sup> märkis kohus, et kostja ei ole selgitanud ega tõendanud, mis on mittekohase täitmise väärtus. Kuna hinna alandamise ulatus oli tõendamata, siis ei olnud kostja hinna alandamisele tuginev vastuväide põhjendatud.<sup>42</sup>

Analüüsi objektiks olnud lahendites on leitud, et hinnaalandust sooviva isiku enda hinnang mittekohase täitmise väärtuse kohta ei ole tõendina käsitletav. Näiteks **tsiviilaja nr 2-08-82582** asjaolude kohaselt kostja tellis hagejalt pulmapeo teenuse, sh ruumide rent, toitlustamine ja majutus, mille eest hageja esitas kostjale arve summas 148 440 krooni. Kostja tasus arve osaliselt summas 73 784 krooni ja esitas hagejale hinna alandamise avalduse, millega alandas hinda 74 656 krooni ulatuses põhjendusel, et hageja poolt osutatud teenus oli puudustega. Hageja oli seisukohal, et kostja poolt esitatud hinna alandamise avaldus ei vasta nõuetele.

Maakohus leidis, et hagi kuulub rahuldamisele osaliselt. Kohus märkis, et kuna kostja ei ole hinna alandamise avalduses välja toonud, mida arvel kajastatust kostja tegelikult ei saanud või sai väiksemas mahus võrreldes arvel kajastatuga, ei ole hinna alandamine õigustatud.<sup>43</sup> Ringkonnakohus leidis, et maakohtu otsus on seaduslik ja põhjendatud. Kui kostja tugines kohtumenetluses hinna alandamise avaldusele, oli tal kohustus tõendada kokkuleppe rikkumist. Kostja enda sellekohane hinnang ei ole tõendina käsitletav.<sup>44</sup>

Erandina võib juhul, kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei ole võimalik kindlaks teha, VÕS § 112 lg 1 kolmanda lause kohaselt kohase ja mittekohase täitmise väärtuse otsustada asjaolusid arvestades kohus. Riigikohus on märkinud, et sel juhul peab tulenevalt VÕS § 112 lg 1 kolmandast lausest hinna alandamist nõudev isik tõendama, et kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha. **Sellise olukorrana ei saa käsitleda juhtumit,**

<sup>39</sup> Pärnu Maakohtu 17. juuni 2010.a otsus tsiviilasjas nr 2-10-15304.

<sup>40</sup> Harju Maakohtu 16. märtsi 2012.a otsus tsiviilasjas nr 2-09-49894. Harju Maakohtu 5.novembri 2010.a otsusega (mida täiendati 06.12.2010.a otsusega) jäeti hagi rahuldamata. Tallinna Ringkonnakohus tühistas 21.04.2011.a otsusega maakohtu otsuse ja saatis asja uueks läbivaatamiseks esimese astme kohtule. Riigikohtu 23.11.2011.a otsusega nr 3-2-1-115-11 jäeti ringkonnakohtu otsus muutmata. Harju Maakohus jättis 16. märtsi 2012.a otsusega hagi rahuldamata. Tallinna Ringkonnakohus tühistas osaliselt 6. juuli 2012. a otsusega maakohtu otsuse. Riigikohus jättis 10. detsembri 2012. a määrusega nr 3-7-1-2-660 esitatud kassatsioonkaebuse menetlusse võtmata.

<sup>41</sup> Vt ka käesoleva analüüsi ptk 4.1.1.

<sup>42</sup> Harju Maakohtu 16. märtsi 2012.a otsus tsiviilasjas nr 2-09-49894. Tallinna Ringkonnakohus tühistas osaliselt 6. juuli 2012. a otsusega maakohtu otsuse. Riigikohus jättis 10. detsembri 2012. a määrusega nr 3-7-1-2-660 asjas esitatud kassatsioonkaebuse menetlusse võtmata.

<sup>43</sup> Harju Maakohtu 17. jaanuari 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-08-82582.

<sup>44</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 13. septembri 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-08-82582.

**kus isik ei ole esitanud tõendeid mittekohase täitmise väärtuse kohta.**<sup>45</sup> Üldiselt on kohtud läbivaadatud lahendites lähtunud nimetatud Riigikohtu seisukohast.

Näiteks **tsiviilasjas nr 2-10-55087** on kohus osutanud sellele, et tulenevalt VÕS § 112 lg-st 1 **peab asjaolu, mille kohaselt ei ole võimalik mittekohase täitmise väärtust kindlaks teha, samuti tõendama kostja.** Kuna kostja ei ole seda teinud, ei ole hinna alandamisel õiguslikke tagajärgi.<sup>46</sup>

Kuid läbivaadatud lahendites esines ka olukordi, kus kohus on leidnud, et kuna isik ei ole välja toonud, milline on müüdud lepingueseme väärtus puudustega, siis tuleb see kohtul ise määrata. Näiteks **tsiviilasja nr 2-09-35992** asjaolude kohaselt sõlmisid pooled 17.06.2009 korteriomandi müügilepingu. Korterit müügihind oli 56 881,37 eurot. Kostja pakkus korterit müügiks koos sisustuse, veeboileri, televiisori ning muu majapidamistehnikaga. Korterit müügihinna sees pidi olema ka sõiduauto. Pärast valduse üleandmist korteris läbiviidud ülevaatuse käigus ilmnes, et kostja on korterist ära viinud peaaegu kogu sisustuse ning eemaldanud veeboileri. Lisaks ei olnud hagejale üle kantud sõiduauto omandit. Hageja avastas korteri ülevaatusel ka muid puudusi, mida ei esinenud korteri ülevaatamisel enne müügilepingu sõlmimist. 10.07.2009 saatis hageja kostjale hinna alandamise avalduse, milles teatas kostjale korteri mittevastavusest müügilepingu tingimustele ning alandas korteri hinda 7158,10 euro võrra. Hageja poolt antud tähtaja jooksul kostja nõutud summat hagejale ei tasunud.

Maakohus leidis, et hageja pidanuks välja tooma, milline on müüdud lepingueseme väärtus puudustega võrrelduna lepingueseme väärtusega ilma puudusteta. *Kuivõrd hageja selliselt hinna alandamisele lähenenud ei ole, tuleb kohtul see asjaolusid arvestades ja VÕS § 112 lg 1 kolmanda lause kohaselt ise määrata.* Kohus rahuldaski hagi osaliselt ja mõistis kostjalt välja 6391,16 eurot, mida hindas mittekohase täitmise väärtuse suhteks kohase täitmise väärtusesse.<sup>47</sup> Ringkonnakohus nõustus maakohtuga ja seda ka VÕS § 112 lg 1 kohaldamisel, s.t kohase ja mittekohase täitmise suhte hindamisel.<sup>48</sup>

**Tsiviilasjas nr 2-09-65843** on maakohus küll leidnud, et kuna mittekohase täitmise väärtust ei saa kindlaks teha, ei saa hinda alandada, kuid ringkonnakohus märkis, et kohus oleks ise pidanud selle kindlaks määrama. Asjaolude kohaselt palus hageja kostjalt välja mõista põhivõlg 107 943,84 kr ja viivised. Hageja tarnis kostjale saematerjali ja väljastas selle eest arve, mida kostja ei tasunud. Kostja vaidles osaliselt hagile vastu, olles hagiga nõus 83 635,93 kr ulatuses. Kostja teostas saematerjali ülevaatuse ja tuvastas, et tarnitud saematerjal oli 22,51% ulatuses praak marmormädaniku tõttu. Selles ulatuses alandas kostja müügihinda ega olnud nõus viivistega.

Maakohtu otsusega mõisteti kostjalt hageja kasuks välja 111 989,51 kr, sellest 107 943,84 kr põhivõlga ja 4045,67 kr viiviseid. Kohus leidis, et kuigi hageja on õigeks võtnud, et tarnitud saematerjalil võis olla teatud osas „marmormädanikku“, ei ole kostja tõendanud, kui suur osa materjalist oli vastava puudusega.<sup>49</sup> Ringkonnakohus jättis maakohtu otsuse jõusse, kuid märkides, et juhul, kui kohase ja mittekohase täitmise väärtust ei saa täpselt kindlaks teha,

<sup>45</sup> Riigikohtu 19. novembri 2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-111-07, p 12 ja 27. aprilli 2010. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-29-10, p 12.

<sup>46</sup> Harju Maakohtu 31. märtsi 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-55087. Seisuga 31.12.2012 oli maakohtu otsus KISI andmete kohaselt jõustumise ootel.

<sup>47</sup> Pärnu Maakohtu 21. juuni 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-35992.

<sup>48</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 28. novembri 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-35992. Riigikohus jättis 19. märtsi 2012. a määrusega nr 3-7-1-2-918-11 asjas esitatud kassatsioonkaebuse menetlusse võtmata.

<sup>49</sup> Harju Maakohtu 3. juuni 2010. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-65843.

otsustab väärtuste suuruse asjaolusid arvestades diskretsiooniõiguse alusel kohus, mis tähendab sisuliselt ka tõendatuse üldiselt madalamat astet.<sup>50</sup>

Analüüsi autori arvates peaks siiski hinna alandamist sooviv isik tõendama seda, et kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei ole võimalik kindlaks teha. Kui hinna alandamist sooviv isik ei ole esitanud tõendeid mittekohase täitmise väärtuse kohta ega ole tõendanud, et tal ei ole võimalik seda teha, ei ole tegemist olukorraga, kus mittekohase täitmise väärtust saaks kindlaks teha VÕS § 112 lg 1 kolmanda lause järgi.

## **4.2 Hinna alandamise kord ja tagajärjed**

### **4.2.1 Hinna alandamise avalduse esitamine ja tagasivõtmine**

Hinna alandamisele tuginev lepingu pool peab tõendama ka hinna alandamise formaalsete eelduste täitmise, st eelkõige hinna alandamise avalduse esitamise (TsÜS § 69 lg 3). Hinna alandamine toimub avalduse tegemisega teisele lepingupoolele. Näiteks **tsiviilasjas nr 2-11-28612** on märgitud, et **kohus ei saa teha tahteavaldusi poole eest sh hinda alandada, sest kujundusõigusi saab kasutada vaid tehingu pool.**<sup>51</sup> Alljärgnevalt käsitletaksegi avalduse esitamisega seotud küsimusi.

Mitmes läbivaadatud asjas leidsid kohtud, et isik oleks saanud tugineda hinna alandamisele, kuid kuna ta hinna alandamise avaldust esitanud ei ole, siis ei saa kohus seda vaidluse lahendamisel arvesse võtta. Näiteks **tsiviilasjas nr 2-10-47425** esitatud hagiavalduse kohaselt sõlmisid hageja ja kostja lepingu reklaammaterjalide valmistamiseks. Hageja kohustus valmistama vastavalt kostja juhenditele logo, illustratiivsed materjalid ja veebilehe. Kostja kohustus tasuma töö eest 27 600 krooni, mis tuli maksta kahes osas: 50% ettemaksuna ja 50% veebilehe viimase osa internetis avaldamise päeval.

Hageja avaldas kostja tellitud veebilehe hilinenult 09.08.2010.a. Hageja väitel viibis veebilehe avaldamine seoses sellega, et kostja saatis hagejale alles 08.08.2010.a veebilehel avaldatavad tekstid ja fotod. 09.08.2010.a esitas hageja kostjale arve summas 13 800 krooni. Kostja jättis arve tasumata, kuid on hageja teostatud töö vastu võtnud ja kasutab seda. Tööde vastuvõtmisel ei esitanud hageja kostjale pretensioone töö koosseisu või kvaliteedi osas. Hageja esitas kohtule hagiavalduse kostja vastu lepingust tuleneva võlgnevuse ja viivise nõudes. Kostja kinnitas oma vastuses, et ta võttis hagejalt tööd vastu vaatamata sellele, et kõik lepingus sätestatud tähtajad olid hageja poolt rikutud.

Maakohus rahuldab hagi, leides, et kostja ei ole kohtule esitatud vastuses välja toonud, millisel alusel oli tal õigus keelduda hagejale tasu teise osa maksmisest. Kostja vastuväidetest võib kaudselt järeldada, et kostja soovis alandada tasumisele kuuluvat hinda, kuid kostja vastusest ega sellele lisatud tõenditest ei nähtu, millises ulatuses soovis kostja hinda alandada.<sup>52</sup> Samuti ei ole kostja esitanud hinna alandamise avaldust.<sup>53</sup>

Läbivaadatud lahendites leidis käsitlemist ka küsimus, kas tahteavaldust hinna avaldamiseks on võimalik tagasi võtta. **Tsiviilasjas nr 2-09-2370** esitatud hagiavalduse kohaselt sõlmisid hageja ja kostja 17.01.2006 korteriomandi müügilepingu ning asjaõiguslepingu, mille kohaselt kohustus kostja ostjana tasuma hagejale kui müüjale 217 000 krooni. Kostja võttis korteriomandi vastu, kuid jättis korteri hinna tasumata. Notari poolt tõestatud avaldusega

<sup>50</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 15. augusti 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-65843.

<sup>51</sup> Harju Maakohtu 11. jaanuari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-28612. Tallinna Ringkonnakohtu tühistas maakohtu otsuse viiviste ja menetluskulude jaotamise osas 19. aprilli 2012. a otsusega.

<sup>52</sup> Analüüsi autori arvates tuleb märkida, et kohustuse täitmisega hilinemine ei ole kohtupraktikas enamasti käsitletud mittekohase täitmisena.

<sup>53</sup> Harju Maakohtu 2. juuni 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-47425.

alandas kostja korteriomandi müügihinda 217 000 krooni võrra. Ostuhinna alandamise põhjuseks oli asjaolu, et korteriomandi otsene valdus anti ostjale üle olulisel määral hiljem, kui lepingus kokku lepiti. Kohtuistungil märkis kostja, et hinna alandamise avaldus oli tehtud õigusteadmiste puudulikkusest ning kostja taganeb sellest.

Kohus leidis, et **hagejale teatavaks tehtud ostuhinna alandamise avaldust kui tahteavaldust ei ole võimalik tagasi võtta**. See tuleneb TsÜS §-st 72, mille kohaselt tahteavaldust ei loeta tehtuks, kui enne tahteavaldust või sellega ühel ajal jõuab tahteavalduse saajani tahteavaldust tagasivõttev tahteavaldus.<sup>54</sup>

#### 4.2.2 Hinna alandamise avalduse vorm

Hinna alandamise avalduse võib esitada vabas vormis. Siiski on õiguskirjanduses tõstatatud küsimus, kas hinna alandamisele võib toimuda seaduses ettenähtud vorminõudega lepingu puhul ainult seadusega ettenähtud vormis (nt kas kinnisasjaga seotud tehingute puhul peab hinna alandamise avaldus olema notariaalselt tõestatud). Läbivaadatud lahendites seda probleemi otseselt küll käsitletud ei olnud. Siiski **tsiviilasjas nr 2-09-19915** oli väga põgusalt arutlusel ka hinna alandamise avalduse vormi küsimust.

Asjaolude kohaselt müüs kostja 28.12.2006 hagejatele kinnistu ostuhinnaga 3 530 000 krooni. Hagejad on ostuhinna kostjale tasunud. Lepingu kohaselt ei olnud lepingu esemel mingeid müüjale teadaolevaid varjatud puudusi. Pärast elamusse sissekolimist märkasid hagejad üsna palju varjatud puudusi. Ehitise puuduste kindlakstegemiseks tellisid hagejad ekspertiisi. Ekspert jõudis järelduseni, et ehitis oli ehitatud oluliste puudustega: fassaadil väliskrohvi ülespundumine, välisseinad ja aknad lasevad tuult läbi, tubades on külm. Müüja ei olnud elamule hankinud kasutusluba ning hagejatele on üle andmata vajalikud dokumendid. Ekspertiisi tulemusel kindlaks tehtud vajalike remonttööde teostamiseks esitas ehitusfirma hinnapakumise 1 00 000 krooni. Hagejad pöördusid korduvalt kostja poole palvega kõrvaldada puudused, kuid tulemuseta. 02.03.2009 esitasid hagejad kostjale avalduse hinna alandamise kohta. Kostja ei ole tänaseni raha tagastanud. Hagejad on arvestanud alandatud hinnaks 780 000 krooni. Kostja tugines oma vastuses muuhulgas väitele, et hinna alandamise avaldus oleks tulnud esitada samas vormis, kui oli sõlmitud müügileping.

Kohus küll leidis, et hagi ei kuulu rahuldamisele, kuid hinna alandamise avalduse vormi kohta märkis kohus järgmist: *seadus ei sätesta hinna alandamise avaldusele eraldi vormi. Hinna alandamise avalduse võib teha ükskõik millises vormis, kui see on selge ning sellest ilmneb tingimusteta hinna alandamise tahe*.<sup>55</sup>

Samas tuleb märkida seda, et paljudes läbivaadatud lahendites, kus oli taotletud hinna alandamist kinnisasjadega seotud tehingutes, oli hinna alandamise avaldus esitatud notariaalselt tõestatud vormis (nt **tsiviilasjas nr 2-09-55763**<sup>56</sup>).

#### 4.2.3 Hinna alandamise avalduse sisu

Seadus ei sätesta detailselt, mida tuleb hinna alandamise avaldusse kirja panna. Läbivaadatud lahenditest nähtus, et hinna alandamise avaldus võis olla pealkirjastatud erinevalt (kiri, pretensioon, avaldus vms), kuid hindamisel, kas tegemist on hinna alandamise avaldusega, lähtuti ikkagi selle sisust.

Üldiselt on kohtud hinna alandamise avalduse hindamisel lähtunud sellest, kas avaldusest nähtub hinna alandamise tahe. **Tsiviilasjas nr 2-10-470** esitas hageja hagi kostja vastu

<sup>54</sup> Harju Maakohtu 26. mai 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-2370.

<sup>55</sup> Harju Maakohtu 14. aprilli 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-19915.

<sup>56</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 31. augusti 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-55763. Harju Maakohus rahuldab 24. augusti 2012. a otsusega hagi.

100 000 krooni väljamõistmiseks. Hagiavalduse kohaselt sõlmisid kostja tellijana ja hageja töövõtjana töövõtulepingu hoone rekonstrueerimistööde teostamiseks. Lepingu maksumuseks lepiti kokku 4 660 000 krooni (käibemaksuta). Hilisemalt lepiti eraldi kokku paekivitöodes 192 000 krooni (käibemaksuta). Algselt planeerituga jäid mõned tööd ära ning tööde üleandmisel vähendas töövõtja hinda 360 000 krooni võrra. Hageja lõpetas ehitustööd planeeritult 2008. aasta oktoobri lõpus ning edastas posti teel kostjale üleandmise lõppakti. Kostja keeldus täiendava raha maksmisest ning esitas tehtud töödele vastuväited. Kostja jäi töövõtjale võlgu 722 160 krooni (käibemaksuga). Töövõtja saavutas töövõtulepinguga kokkulepitud tulemuse. Osad tööd jäid töövõtjast sõltumatutel põhjustel tegemata ning selle võrra vähendas töövõtja lepingu hinda. 17.02.2009 loovutas töövõtja nõude hagejale, kes esitas hagi võlgnevuse ja viivise kostjalt väljamõistmiseks.

Kostja leidis, et ta alandas hinda 28.11.2008 avaldusega. Kui nimetatud avaldus ei ole mingil põhjusel käsitletav hinna alandamise avaldusena, siis alandas kostja hinda 25.02.2009 avaldusega. Hageja leidis, et kostja 28.11.2008 ja 25.02.2009 kirjad ei ole käsitletavad hinna alandamise avaldusena. Hinna alandamisele viitas kostja alles kohtumenetluses.

Maakohus jättis hagi rahuldamata. Kohus leidis, et allavundeerimis-, kaeve- ja lammutustööde osas ei ole lepingujärgne tulemus saavutatud. Kohus märkis, et kostja 28.11.2008 avaldust ei saa käsitleda hinna alandamise avaldusena. **Selles puudub tahteavaldus hinna alandamiseks. Avalduses on üksnes kirjeldatud tegemata tööde mahtu ja tegelikult teostatud tööde maksumust.** Küll aga saab hinna alandamise avaldusena käsitleda kostja 25.02.2009 avaldust. Selles avalduses on kostja esitanud töövõtjale nõude enammakstud töövõtutasu tagastamiseks.<sup>57</sup>

Ringkonnakohus leidis, et maakohtu otsus tuleb osaliselt tühistada, kuid nõustus maakohtu järeldustega tellija poolt hinna alandamise avalduse esitamise kohta 25.02.2009. Ringkonnakohus märkis lisaks, et **hinna alandamise avaldust kui tahteavaldust on võimalik teha ka kaudsena TsÜS § 68 lg 3 mõttes, mille kohaselt väljendub kaudne tahteavaldus teos, millest võib järeldada tahet tuua kaasa õiguslik tagajärg.** Kaudse tahteavalduse puhul tuleb hinnata seda tegu, mille kaudu tahteavaldus võiks väljendatud olla ja seda, kas teistel isikutel, keda see puudutab, oli mõistlikult võimalik vastavast tegevusest nii aru saada.<sup>58</sup>

Analüüsi autori arvates on võimalik hinna alandamise avaldust teha kaudselt, kuna tegemist on TsÜS mõttes tahteavaldusega, mida on võimalik teha ka kaudselt. Kuid hindamisel, kas avaldus on kaudne, tuleks olla ettevaatlik. Hinnaalandaja tegevusest peaks selgelt nähtuma hinna alandamise tahe.

Järgnevalt on välja toodud mõned olukorrad, kus kohtud on leidnud, et esitatud kirja/avaldust/vms ei saa käsitleda hinna alandamise avaldusena. Eelnevalt analüüsis välja toodud **tsiviilasjas nr 2-09-65843**<sup>59</sup> palus hageja kostjalt välja mõista põhivõlg 107 943,84 kr ja viivised. Hageja tarnis kostjale saematerjali. Hageja väljastas kostjale arve, mida kostja ei tasunud. Kostja vaidles osaliselt hagile vastu, olles hagiga nõus 83 635,93 kr ulatuses. Kauba üleandmise saatelehele märkis kostja esindaja, et saadetises on „palju marmoriga laudu, mistõttu on võimalikud ostja pretensioonid materjali kvaliteedile“. Kostja teostas saematerjali ülevaatus ja tuvastas, et tarnitud saematerjal oli 22,51% ulatuses praak marmormädaniku tõttu. Selles ulatuses alandas kostja müügihinda ega olnud nõus viivistega. Kostja leidis, et hageja keeldus alusetult rahuldamast kostja suusõnalist taotlust alandada ostuhinda.

<sup>57</sup> Harju Maakohtu 22. veebruari 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-470.

<sup>58</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 23. novembri 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-470. Riigikohus jättis 2. aprilli 2012. a määrusega nr 3-7-1-2-907-11 asjas esitatud kassatsioonikaebuse menetlusse võtmata.

<sup>59</sup> Vt käesoleva analüüsi ptk 4.1.2.

Maakohtu otsusega mõisteti kostjalt hageja kasuks välja põhivõlg ja viivised. Kohus leidis, et kuigi hageja on õigeks võtnud, et tarnitud saematerjalil võis olla teatud osas „marmormädanikku“, ei ole kostja tõendanud, kui suur osa materjalist oli vastava puudusega. Kostja ei ole tõendanud, et ta esitas hagejale hinna alandamise avalduse ning teavitas hagejat piisavalt selgelt, millised puudused ja millises koguses tarnitud saematerjalil esines.<sup>60</sup>

Ringkonnakohus leidis, et maakohtu otsuse põhjendusi tuleb osaliselt muuta. Maakohus on leidnud, et kostja ei ole tõendatud hinna alandamise avalduse esitamist kostjale. See on õige kohtueelse perioodi kohta. **Asja vastuvõtmisel saatelehele kostja esindaja poolt tehtud märkus, et saadeti sisaldab palju „marmorit“, samuti ka väidetavalt telefonitsi tehtud ettepanek hinda alandada ei kujuta endast kostja ühepoolset selget ja tingimusteta taheavaldust alandada hinda.** Sõnad „palju“ ja „väga palju“, samuti märkus, et võivad „tekkida probleemid ostjaga“, millega kirjeldas asja mittevastavust kostja oma esindaja märkuses saatelehel ja e-kirjas hagejale saadetise vastuvõtmisel, ei kirjelda oma ebamäärasuse ja tinglikkuse tõttu piisavalt täpselt saematerjali mittevastavust lepingutingimustele, eeskätt selle ulatust.<sup>61</sup>

Ka järgnevalt on väljatoodud asjas ei tuvastanud kohus hinna alandamise avalduse esitamist. **Tsiviilasja nr 2-09-25131** asjaolude kohaselt sõlmisid hageja ja kostja 11.09.2007.a töövõtulepingu, mille alusel teostas hageja parkimisplatsi tänavakivide, äärekivide ning rennide paigaldustöid. Poolte vahel sõlmitud lepingu kohaselt oli tööde esialgseks maksumuseks 130 095 krooni, kuid hiljem suurendati summat poolte kokkuleppel ja tööde lõplikuks maksumuseks kujunes 146 984,34 krooni. Pooled allkirjastasid akti, millele kostja märkis mitmeid pretensioone tööde suhtes. Kostja allkirjastas ka talle esitatud arve summas 146 984,34 krooni, millest kostja tasus erinevate maksetega kokku 61 000 krooni. Ülejäänud osas kostja hagejale tööde eest ei tasunud. Hageja palus kostjalt välja mõista tasumata tööde maksumuse summas 85 984,34 krooni ning viivised.

Kostja leidis, et antud juhul töö valmis ei saanud ja kostja oli VÕS § 637 lg 4 ja § 638 alusel õigus keelduda tasu maksmisest. Kostja märkis, et on oma kirjaga teatanud hagejale hinna alandamisest selle summa ulatuses, mida hageja nõudis.

Maakohus rahuldab hagi ning leidis muuhulgas, et kostja ei ole menetluse käigus esitanud avaldust, millest nähtuks selgelt kostja tahe alandada hinda ning millest nähtuks see summa, mille võrra kostja sooviks hinda alandada. Kostja esindaja poolt istungil esitatud väidete kohaselt on hinna alandamise avalduseks kostja poolt saadetud kiri „nõude vaidlustamine“. Kohus leidis, et nimetatud tõendit ei saa lugeda kostja hinna alandamise avalduseks, kuna **kostja kirjast ei nähtu hinna alandamise tahet.** Esitatud kirjast nähtus, et kostja on soovinud tasaarvestada hageja tasunõuet kostja viivise nõudega summas 152 047,80 krooni, millele on kostja lisanud kahju nõudena õiguste kaitse kulud summas 22 430 krooni. Esitatud kirjast ei nähtu, et kostja oleks soovinud alandada töövõtulepingu kohast hinda puuduste parandamiseks kuluva summa võrra.<sup>62</sup>

**Tsiviilasjas nr 2-08-76056** on kohus välja toonud nõuded, millele peab vastama hagiavalduses esitatav hinna alandamise avaldus. Nimelt leidis kohus, et kohtupraktikas on asutud seisukohale, et **hagi avaldust saab pidada hinna alandamise avalduseks, kui see vastab hinna alandamise avalduse sisulistele kriteeriumitele, eelkõige on välja toodud alandatud hind vastavalt VÕS § 112 lg 1 toodud valemile.** Hageja ei ole hagiavalduses ega ka edasise menetluse käigus välja toonud alandatud hinna suurust vaid üksnes asja parandamise kulud. Parandamise kulude aritmeetilise mahaarvamiseega ei ole võimalik välja

<sup>60</sup> Harju Maakohtu 3. juuni.2010 otsus tsiviilasjas nr 2-09-65843.

<sup>61</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 15. augusti 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-65843.

<sup>62</sup> Harju Maakohtu 15. märtsi 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-25131.

arvestada alandatud hinda seaduse sätestatud meetodika alusel. Kohus asus seisukohale, et hageja ei ole menetluse käigus esitanud kohtule alandatud hinna suurust ja seega ei saa pidada ka hagiavaldust hinna alandamise avalduseks.<sup>63</sup>

Kokkuvõtlikult võib märkida, et selle hindamisel, kas tegemist on hinna alandamise avaldusega, on kohtud esmalt kontrollinud, kas avaldusest nähtub hinna alandamise tahe. Kui on ainult kirjeldatud näiteks tegemata tööde maksumust ja tehtud tööde maksumust või asja maksumust, ei ole kirja/avaldust käsitletud hinna alandamise avaldusena. Kuid hinna alandamise avaldusena saab käsitleda näiteks nõuet enammakstud töötasu tagastamiseks. Kohtupraktikas on ka leitud, et hinna alandamise avaldust võimalik teha kaudselt. Hagiavaldusena esitatavas hinna alandamise avalduses peab eelkõige nähtuma alandatud hind.

#### 4.2.4 Hinna alandamise avalduse esitamise tähtaeg

Küsimust, kas avaldus hinna alandamiseks on esitatud tähtaegselt, käsitleti läbivaadatud lahendites üsna mitmes asjas. Tähtaja arvestamisel toodi lahendites esile erinevaid põhjendusi, miks avaldus oli/ei olnud esitatud tähtaegselt.

Eelkõige märgiti, et hinna alandamise avalduse esitamiseks küll puudub tähtaeg, kuid samas on olemas materiaalõiguslikud tähtajad, mille rikkumist ei saa lubada. Seda märgiti **tsiviilasjas nr 2-09-22262**, mille asjaolude kohaselt sõlmiti poolte vahel 23.03.2006 kinnistu mõtteliste osade müügileping ja asjaõigusleping. Lepingu ese anti hagejale üle 03.04.2006. Peale objekti üleandmist avastas hageja mitmeid puudusi: kinnistul asuva hoone välisseinad ei ole nõuetekohaselt soojustatud; vundament on soojustamata; katusekonstruktsioon on valesti ehitatud jne. Kuna hagejale müüdnud ese on puudustega, siis alandas hageja hinda. Hinna alandamise tõttu palus hageja kostjatelt välja mõista 970 698 krooni.

Maakohus rahuldas hagi osaliselt ja mõistis kostjatelt välja solidaarselt 420 223 krooni. Kohus märkis hinna alandamise tähtaja kohta järgmist: üldist tähtaega hinna alandamise õiguse kasutamiseks ei ole ette nähtud, samuti ei allu hinna alandamine aegumisele. **Kui lepingutingimuse mittevastavusest tulenev nõue on aegunud, siis muutub hinna alandamise avaldus tagasiulatuvalt tühiseks. Analoogia korras kuulub kohaldamisele VÕS § 118 lg 2, mille kohaselt lepingurikkumise tõttu lepingust taganemine on tühine, kui kohustuse täitmise nõue on aegunud ja võlgnik tugineb sellele või kui võlgnik keeldub õigustatult kohustust täitmast.** Kohus märkis, et kuna hagi esitati 15.05.2009, siis arvestades TsÜS § 146 lg-s 2 sätestatud, siis lepingutingimustele mittevastavusest tulenev nõue ei ole aegunud.<sup>64</sup> Ringkonnakohus leidis küll, et maakohtu otsus tuleb tühistada, kuid nõustus maakohtu hinnanguga, et hagi ei ole aegunud.<sup>65</sup>

Mitmes lahendis käsitleti ka tarbijalemüügi juures mittevastavusest teavitamise tähtaega (kaks kuud tulenevalt VÕS § 220 lg-st 1), mille lõppemine lõpetab ka õiguse hinda alandada (vt ka otsus **tsiviilasjas nr 2-09-31414**<sup>66</sup>). **Tsiviilasjas nr 2-09-19915**<sup>67</sup> on kohtud kohaldanud aga VÕS § 220 lg-s nimetatud tähtaega kaudselt ka muule lepingule kui tarbijalepingule. Asjaolude kohaselt müüs kostja 28.12.2006 hagejatele kinnistu hinnaga 3 530 000 krooni. Hagejad on hinna kostjale täielikult tasunud. Pärast elamusse sissekolimist märkasid kostjad üsna palju varjatud puudusi – sh välisseinad ja aknad lasevad tuult läbi, tubades on külm jne.

<sup>63</sup> Harju Maakohtu 28. mai 2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-08-76056. Asjas eelnes, menetlus, kus Harju Maakohtu 14. aprilli 2010. a otsusega rahuldati hagi. Tallinna Ringkonnakohus tühistas 30. novembri 2010. a otsusega maakohtu 14.04.2010. a otsuse ja saatis asja uueks läbivaatamiseks maakohtule. Riigikohus jättis 25. aprilli 2011. a määrustega nr 3-7-1-2-51 ja nr 3-7-1-2-904-10 asjas esitatud kassatsioonkaebused menetlusse võtmata.

<sup>64</sup> Harju Maakohtu 7. juuli 2010. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-22262.

<sup>65</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 8. veebruari 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-22262.

<sup>66</sup> Harju Maakohtu 23. novembri 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-31414.

<sup>67</sup> Vt käesoleva analüüsi ptk 4.2.2.

Korduvalt on hagejad pöördunud kostja poole palvega kõrvaldada puudused, kuid tulemuseta. 02.03.2009 esitasid hagejad kostjale avalduse hinna alandamise kohta. Kostja leidis muu hulgas, et hagejad on mööda lasknud mõistliku aja lepingutingimustele mittevastavusest teatamiseks.

Maakohus jättis hagi rahuldamata ja nõustus kostja vastuväitega. Kinnistu müügileping sõlmiti 28.12.2006 ning hagejad asusid praktiliselt kohe ka ostetud elamus elama. Seega pidid hagejad märkama vähemalt 2007 talvel, et toad on külmad. Maja läbikostvus aga pidi olema arusaadav koheselt elamu kasutamise alguses. Pretensioon ehitise mittevastavusest lepingu tingimustele esitati aga alles 02.09.2008. **Kuna seadus annab tarbijalepingu puhul puudustest teatamise tähtajaks kaks kuud ja antud juhul ei ole tegemist tarbijamüügiga, siis ei saa lugeda teatamist pikema aja möödudes mõistlikuks ning tuginedes VÕS § 220 lg 3 ei saa hagejad enam tugineda asja lepingutingimustele mittevastavusele.** Kuna hagejad ei saa tugineda lepingutingimustele mittevastavusele, siis puudus ka alus müügihinna alandamiseks ning hagi jäeti rahuldamata.<sup>68</sup>

Lisaks lähtuti hinna alandamise avalduse esitamise tähtaja arvestamisel hea usu põhimõttest. **Tsiviilasjas nr 2-09-31414** esitatud hagiavalduse põhjenduste kohaselt müüs hageja kostjale köögimööbli komplekti koos töötasapinnaga ja paigaldusega, kokku maksumusega 96 481,10 krooni. Köögimööbli paigaldus toimus ajavahemikus 11.01.2006 – 03.02.2006, paigaldamata jäi üks transpordi käigus vigastatud kapp ja riul. Vahetatud kapi ja riuli paigaldus toimus 19.06.2006, mil seda võimaldas kostja. Hageja esitas kostjale peale köögimööbli paigaldust 04.07.2006 arved, mille maksetähtaeg oli 22.07.2006. Kostja ei ole arveid tasunud ning ei ole reageerinud ka meeldetuletustele.

Kostja leidis, et hageja andis kostjale esialgu üle lepingule mittevastava köögimööbli. Ka hilisem paigaldus oli puudulik. Kostja oli seisukohal, et kokkulepe hagejaga oli saavutatud, kuna hageja ei esitanud pikema aja vältel pretensioone ega nõudnud raha tasumist. **07.10.2011** esitas kostja hagejale ja kohtule avalduse köögimööbli hinna alandamiseks. Hageja ei olnud kostja ühepoolse hinnaalandamisega nõus. Kostja ei ole tõendanud puuduste olemasolu lepingu esemel, puudustest hageja õigeaegselt teavitamist ega ka lepingutingimustele mittevastava asja väärtust.

Maakohus leidis, et hagi tuleb täies ulatuses rahuldada. Kohus jõudis seisukohale, et kostja on kaotanud õiguse tugineda asja lepingutingimustele mittevastavusele. Kostja konkretiseeris mööblil esinenud puudusi, mida kostja loeb lepingutingimustele mittevastavuseks, esmakordselt alles 04.10.2011 menetluskohas, so **rohkem kui 5 aastat pärast mööbli üleandmist.** Tarbijalemüügi puhul peab tarbija teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai mittevastavusest teada. Kohus leidis, et kostja pidi tema poolt väidetud puudustest teada saama hiljemalt 19.06.2006, kui lõpetati mööbli paigaldus ja vormistati üleandmise-vastuvõtu akt. Seega tulnuks puudustest müüjale teatada hiljemalt 19.08.2006. Tõendamata on kostja väited selle kohta, et ta pöördus pretensioonidega hageja poole korduvalt suuliselt. **Isegi juhul, kui kostja poolt puudustest hagejale tähtaegselt teatamata jätmine oleks vabandatav, on 5 aastat hiljem puudustest teatamine vastuolus hea usu põhimõttega.**<sup>69</sup>

### **4.3 Hinnaalanduse arvutamine**

Läbi vaadatud lahendites on kohtud hinnaalanduse arvutamisel enamasti lähtunud valemist: alandatud hind = lepingu eseme väärtus koos puudustega (mittekohase täitmise väärtus) \* lepingu kokkulepitud hind : lepingu eseme väärtus ilma puudusteta (kohase täitmise väärtus).

<sup>68</sup> Harju Maakohtu 14. aprilli 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-19915.

<sup>69</sup> Harju Maakohtu 23. novembri 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-31414.



Praktikas on näiteks **tsiviilasjas nr 2-09-24917** märgitud, et kohustuse mittekohase täitmise väärtus VÕS § 112 lg 1 järgi ei ole töövõtulepingu puhul kindlaks tehtav sel teel, et töö kokkulepidud tasust lahutatakse puuduste kõrvaldamise maksumus.<sup>70</sup>

Näiteks eelmises peatükis välja toodud **tsiviilasjas nr 2-09-19915**<sup>71</sup> on kohus käsitletud ka hinnaalanduse kujunemist. Kohus märkis, et hagejad ei ole alandatud hinna kujunemisel lähtunud VÕS §-s 112 sätestatust. Hagejad aga on arvestanud asja väärtust koos puudustega selliselt, et lahutanud asja väärtusest puuduste kõrvaldamiseks vajalikud kulutused, mis ei vasta VÕS § 112 sätestatule. **Hinna alandamise eesmärgiks on taastada lepingu mittekohase täitmisega rikutud tasakaal lepingupoolte kohutuste vahel. Kui hagejad soovivad, et kostja hüvitaks neile puuduste kõrvaldamiseks vajalikud kulutused, siis oleks tulnud esitada kahju hüvitamise nõue.**<sup>72</sup>

#### **4.4 Hinna alandamine ja rikkumise heastamine**

Üldiselt on hinna alandamine välistatud müügilepingute ja töövõtulepingute korral, kui müüja või töövõtja heastab rikkumise enne hinna alandamise avalduse tegemist (VÕS §-d 224 ja 648).<sup>73</sup> Riigikohus on leidnud, et kuigi seadus ei nõua, et ostja peab enne ostuhinna alandamist andma müüjale VÕS § 114 lg 1 alusel täiendava tähtaja rikkumise kõrvaldamiseks (asja lepinguga kooskõlla viimiseks), võib selline kohustus tuleneda hea usu põhimõttest (VÕS § 6 lg 1), eelkõige kui vastasel juhul tekitataks müüjale ebaproportsionaalseid kulusid.<sup>74</sup>

Kohtupraktikas on seda küsimust käsitletud erinevalt. **Tsiviilasjas nr 2-09-55763** esitatud hagi põhjenduste kohaselt müüs kostja hagejale korteriomandi, mille hagejale kuuluv reaalosa asub ehitises, mis on projektiväliselt ehitatud ca 4 m võrra ida poole, ning et ostjale siduva kaasomanike vahelise kasutuskorra kokkuleppe kohaselt jäi hageja kasutusse kinnistust maa-ala, mille piir kulgeb piki korteriomandite reaalosi eraldavat vahesina sirgjoonelisel kinnistu piirideni. Kuna kasutuskorra kokkuleppes oli lähtutud ehitise projektikohasest asukohast, siis vähenes hageja poolt kasutatava kinnistu maa-ala suurus 203 ruutmeetrit võrreldes hageja mõttelise osa suurusega kaasomandis. Hageja esitas kostjale ostuhinna alandamise avalduse, mille kohaselt ta alandas ostuhinda 150 000 kr võrra. Esitatud hagis palus ta välja mõista kostjalt 150 000 kr ja viivise seaduses ettenähtud viivisemääras.

Kostja palus jätta hagi rahuldamata. Kostja vastuväidete kohaselt vastas hagejale müüdüd korteriomand ning sinna juurde kuuluv kinnistuosa korteriomandi müügilepingus sätestatud tingimustele, kuivõrd hagejal võimaldati enne korteriomandi müügilepingu sõlmimist tutvuda korteriomandiga ning selle juurde kuuluva kinnistuosaga.

Maakohus leidis, et hagi tuleb jätta rahuldamata, kuna hinna alandamine ei ole kehtiv. Hageja hinna alandamise aluseks oli asjaolu, et ta ei saa kasutada 203 m<sup>2</sup> suurust maatükki, mis talle omandiõiguse alusel kuulus. Maakohus leidis, et hageja poolt esile toodud alusel ostuhinda alandada ei ole võimalik. Hagejal tuleb juhul, kui ta soovib temale omandiõiguse alusel kuuluva suurusega maatükki kasutada, pöörduda nõudega teise kaasomaniku poole. Teoreetiliselt on hagejal õigus nõuda hinna alandamist, juhul, kui temale kuuluva kinnistu väärtus on väiksem seetõttu, et kaasomanike uue kasutuskorra kokkuleppe järgi ei jookse nende kasutuses olevate maa-alade piir enam sirgjoonelisel ühest kinnistu otsast teise. Käesolevas asjas sellele tuginetud ei ole.<sup>75</sup>

<sup>70</sup> Harju Maakohtu 5. jaanuari 2011.a otsus tsiviilasjas nr 2-09-24917.

<sup>71</sup> Vt käesoleva analüüsi ptk 4.2.2 ja 4.2.3.

<sup>72</sup> Harju Maakohtu 14. aprilli 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-19915.

<sup>73</sup> Nimetatud küsimust käsitletakse käesoleva analüüsi ptk-s 5.

<sup>74</sup> Riigikohtu 8. veebruari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11, p 20.

<sup>75</sup> Harju Maakohtu 27. mai 2010.a otsus tsiviilasjas nr 2-09-55763.

Ringkonnakohus leidis, et maakohtu otsus tuleb tühistada ja asi saata uueks läbivaatamiseks maakohtule. Maakohtu seisukoht, et hageja poolt esile toodud alusel ei ole hinna alandamine võimalik, on asjakohatu ja ekslik. **Samuti ei ole hinna alandamise eelduseks ostja poolt asja puuduste kõrvaldamine ja/või selle tagajärjetuks osutumine.**<sup>76</sup>

Kuid **tsiviilasjas nr 2-12-2870** on kohus jõudnud seisukohale, et hea usu põhimõttest tulenevalt tuleks isikule anda võimalus oma rikkumine heastada. Hagiavalduse kohaselt sõlmisid hageja ja kostja 03.08.2011.a tövõtulepingu, millega hageja kohustus vahetama ja paigaldama klaasfassaadi. Hageja täitis oma lepingust tulenevad kohustused ja valmistas klaasfassaadi, kuid kostja jättis töö eest tasumata. Kostja ei ole tööde vastuvõtmata jätmist põhjendanud ega osutanud töös esinevatele puudustele. Hageja nõudis kostjalt põhinõude ja sissenõutavaks muutunud viivise väljamõistmist.

Kostja vaidles hagiavaldusele vastu. Hageja on hilineanud tööde ja täitedokumentatsiooni üleandmisega enam kui kahe kuu võrra ja on seeläbi oluliselt rikkunud lepingust tulenevat kohustust. Kuna hageja ei ole esitanud kõiki lepingus nimetatud dokumente ega teavitanud kostjat kaetud tööde tegemisest, kasutas kostja õigust alandada hinda. Kostja alandas lepingulist hinda poole võrra ehk 4740 euro võrra.

Maakohus leidis hinna alandamise kohta, et hinna alandamist saab kasutada siis, kui pool on vastu võtnud mittekohase täitmise. Kuigi kostja on hageja nõudele vastu vaielnud muuhulgas seetõttu, et ta ei ole töid vastu võtnud, tuleb tööd lugeda üleantuks ja sellest tulenevalt on kostjal olemas õigus esitada hinna alandamise avaldus. Kuivõrd aga hageja esitas kohtumenetluse käigus varasemalt esitamata sertifikaadid, on hageja antud osas oma kohustuse rikkumise heastanud ning sellest tulenevalt kostja hagejale enam hinna alandamise avaldust esitada ei saa. Ainuüksi tööde valmimise hilinemine ei saa olla hinna alandamise põhjuseks. **Seadus ei kohusta enne hinna alandamist võimaldama teisel poolel puudus kõrvaldada, puudustega asi parandada või ümber vahetada. Samas tuleneb see kohustus hea usu põhimõttest.**<sup>77</sup>

Analüüsi autori arvates tuleks lähtuda Riigikohtu seisukohast ja anda teisele poolele võimaluse puuduse kõrvaldamiseks või puudusega asja parandamiseks või ümbervahetamiseks.

## **4.5 VÕS-i eriosast tulenevad reeglid hinna alandamiseks**

### **4.5.1 Hinna alandamine müügilepingu korral**

Müüdü asja lepingutingimustele mittevastavuse tagajärjel ostuhinna alandamise õiguse tekkimiseks on vajalik kehtiv müügileping; müüdü asja lepingutingimustele mittevastavus; müüja vastutus selle eest; ning et müüja ei ole puudust kõrvaldanud või on ostja sellest õigustatult keeldunud (VÕS § 112 lg 5, § 224 p-d 1 ja 2). Analüüsi objektiks olnud lahendites oli kõige enam käsitletud probleemideks müüja vastutus ning küsimus, kas enne hinna alandamise nõuet tuleks esitada täitmisenõue.

Müügihinna alandamiseks on vajalik müüja vastutus, mis on sätestatud VÕS §-s 218. Enamasti tekkisid vaidlused selle üle, kas ostja teadis asja lepingutingimustele mittevastavusest või mitte. Seda käsitleti näiteks **tsiviilasjas nr 2-09-22262**<sup>78</sup>. Asjaolude kohaselt sõlmiti poolte vahel 23.03.2006 kinnistu mõtteliste osade müügileping ja asjaõigusleping. Lepingu ese anti hagejale üle 03.04.2006. Peale objekti üleandmist avastas

<sup>76</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 31. augusti 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-55763. Harju Maakohus rahuldab 24. augusti 2012. a otsusega hagi.

<sup>77</sup> Harju Maakohu 29. mai 2012.a otsus tsiviilasjas nr 2-12-2870.

<sup>78</sup> Vt ka käesoleva analüüsi ptk 4.1.1.

hageja mitmeid puudusi: kinnistul asuva hoone välisseinad ei olnud nõuetekohaselt soojustatud; vundament oli soojustamata; katusekonstruktsioon oli valesti ehitatud jne. Kuna hagejale müüdud ese oli puudustega, siis alandas hageja hinda. Hinna alandamise tõttu palus hageja kostjatel välja mõista 970 698 krooni.

Maakohus rahuldab hagi osaliselt ja mõistis kostjatel välja solidaarselt 420 223 krooni. Vastavalt poolte vahel sõlmitud müügilepingule ei olnud lepingu esemel mingeid müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest müüja ei ole ostjale teatanud või mida ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel. Kuna pooled täpsemalt asja kvaliteedis kokku ei leppinud, siis tuli lepingus kokkuleppimata kvaliteedi osas arvestada ehitisele seaduses sätestatud nõudeid ja ehitustava. Arvestades asjatundjate poolt loetletud puudusi ning nende puuduste kõrvaldamiseks tehtavate tööde mahtu, ei olnud hagejale müüdud asi keskmise kvaliteediga. Kuna asi ei olnud keskmise kvaliteediga, asus kohus seisukohale, et asi ei vastanud lepingutingimustele. Tulenevalt VÕS § 218 lg 1 esimesest lausest saab hageja hinna alandamisel tugineda vaid varjatud puudustele, s.t puudustele, mis ei olnud asja harilikul visuaalsel vaatlusel nähtavad tavaostjale ega olnud kajastatud ehitist puudutavas dokumentatsioonis.<sup>79</sup>

Ringkonnakohus leidis, et maakohtu otsus tuleb tühistada ja saatis tsiviilasja uueks läbivaatamiseks esimese astme kohtule. Vaidluse lahendamiseks pidi kohus tuvastama, **kas ja millisel määral oli hageja ostjana teadlik neist puudustest, millele tuginedes ta müügihinna alandamist nõuab**. Maakohus on jätnud hinnanguta kostjate väited ja esitatud tõendid selle kohta, et hageja on korduvalt kinnitanud nõuete ja pretensioonide puudumist seoses temale võõrandatud kinnistu mõtteliste osadega.<sup>80</sup>

Nagu eespool märgiti, tekkis läbivaadatud lahendites küsimus ka selle kohta, kas müügilepingu korral tuleks enne hinna alandamist nõuda lepingu nõuetekohast täitmist.<sup>81</sup> Kohtud on olnud seisukohal, et seda tuleks teha. Seda leiti näiteks **tsiviilasjas nr 2-09-35992**<sup>82</sup>, mille asjaolude kohaselt sõlmisid pooled 17.06.2009 korteriomandi müügilepingu. Korterite müügihind oli 56 881,37 eurot. Kostja pakkus korterit müügiks koos sisustuse, veeboileri, televiisori ning muu majapidamistehnikaga. Korterite müügihinna sees pidi olema ka sõiduauto BMW. Pärast valduse üleandmist korteris läbiviidud ülevaatuse käigus ilmnis, et kostja on korterist ära viinud peaaegu kogu sisustuse ning eemaldanud veeboileri. Lisaks ei olnud hagejale üle kantud sõiduauto omandit. Hageja avastas korterite ülevaatusel ka muid puudusi, mida ei esinenud korterite ülevaatamisel enne müügilepingu sõlmimist. 10.07.2009 saatis hageja kostjale hinna alandamise avalduse, milles teatas kostjale korterite mittevastavusest müügilepingu tingimustele ning alandas korterite hinda 7158,10 euro võrra.

Maakohus leidis, et **müügilepingu puhul on puudustega müüdud asja puhul primaarseks õiguskaitsevahendiks VÕS § 222 lg 1 mõtte kohaselt lepingu täitmise nõue**. Kuna hageja on väitnud, et palus kostjalt selgitust äraviidud asjade ja sõiduauto üleandmise kohta, kostja ei ole sõnaselgelt sellele vastu vaieldud, siis oli kohtu arvates võimalik tuvastada, et korterite valduse saamise järgselt soovis hageja asja „parandamist“, s.t äraviidud asjade tagastamist ja sõiduki omandi üleandmist, kuid selles osas selgituste mittesaamisel esitas kostjale avalduse hinna alandamiseks, mis on seaduse mõttega kooskõlas. Kohus rahuldab hagi osaliselt ja mõistis kostjalt välja 100 000 krooni. Ringkonnakohus leidis, et maakohtu lahendi

<sup>79</sup> Harju Maakohtu 7. juuli 2010.a otsus tsiviilasjas nr 2-09-22262.

<sup>80</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 8. veebruari 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-22262.

<sup>81</sup> Osaliselt on nimetatud küsimust käsitletud ka käesoleva analüüsi ptk-s 4.4.

<sup>82</sup> Vt ka käesoleva analüüsi ptk 4.3.

tühistamiseks vaidlustatud osas puudub alus. Kohus nõustus maakohtuga ka VÕS § 222 lg 1 tõlgendamisel.<sup>83</sup>

Nimetatud lahendist ilmneb, et ka lepingu täitmise nõue võib olla kaudne, st antud juhul oli hageja nõudnud selgitust üleandmata asjade kohta, mida kohus tõlgendas täitmise nõudena.

**Tsiviilasja nr 2-10-55087** asjaolude kohaselt sõlmisid pooled müügilepingu, mille kohaselt kohustus müüja valmistama ja tarnima ostjale kahe auto pealisehituse lepingu lisas märgitud kompaktsuses. Hageja andis lepingu eseme kostjale üle, mille kohta koostati tööde üleandmise-vastuvõtmise akt. Aktiga kinnitasid pooled, et tööd on tehtud nõuetekohaselt ning hagejal on õigus esitada arve summas 1 121 640 krooni, mille hageja ka esitas. Kostja tasus arve osaliselt summas 833 640 krooni, jättes tasumata 288 000 krooni. Kostja väitis, et kallurkastid on puudustega. Hageja nõustus kallurkastid välja vahetama. Seejärel tegi kostja hinna alandamise avalduse, millega alandas hinda 288 000 krooni võrra. Hageja ei nõustunud kostja hinna alandamise avaldusega. Hageja oli seisukohal, et kostja on õigustamatult keeldunud kallurkasti asendamisest. Hageja palus tuvastada, et kostja poolt hinna alandamine on tühine osaliselt s.o. 186 600 krooni ulatuses.

Kostja hagi ei tunnistanud, leides, et hageja andis kostjale üle kallurkastid, millel olid olulised konstruktsioonilised puudused. Hageja ei kõrvaldanud kostja palvetest hoolimata kallurkastidel erinevaid mittevastavusi kokkulepitud tähtaja jooksul, edasistest läbirääkimistest hageja keeldus. Arvestades hageja käitumist, oli kostjal piisav põhjus eeldada, et hageja omapoolseid kokkuleppeid ei täida ega kavatsegi täita ning kallurkaste asendama ei hakka. Seetõttu otsustas alandada vastaval määral müügilepingus kokkulepitud ostuhinda ning tellida kvaliteetsed ja nõuetekohased kallurkastid kolmandalt isikult. Kostja palus jätta hagi rahuldamata. Alternatiivselt on kostja tuginenud oma õigusele nõuda asja asendamiseks tehtud kulude hüvitamist ning tehtud tasaarvestusele.

Maakohus leidis, et hagi tuleb rahuldada osaliselt. Kohus märkis hinna alandamise õiguse kohta, et VÕS § 223 lg 3 kohaselt käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud juhul<sup>84</sup> ei pea ostja määrama müüjale tema kohustuste täitmiseks käesoleva seaduse §-s 114 sätestatud täiendavat tähtaega ning võib muu hulgas lepingust taganeda. Eeltoodu kohaselt võib ostja alandada hinda, kui müüja ei paranda või asenda asja mõistliku aja jooksul talle asja lepingutingimustele mittevastavusest teatamisest. VÕS § 224 p-des 1 ja 2 sätestatust tuleneb sisuliselt §-s 222 toodud täitmisenõude primaarsus hinna alandamise kui ostja õiguskaitsevahendi suhtes, kuivõrd sisuliselt välistavad need ostja poolt hinna alandamise juhul, kui müüja on valmis lepingutingimustele mittevastava asja parandama või asendama ja teeb seda mõistliku aja jooksul. Kuna asjas on tõendamist leidnud, et hageja ei asendanud lepingutingimustele mittevastavat asja mõistliku aja jooksul, hoolimata poolte kokkuleppest, siis tuleb asuda seisukohale, et kostjal tekkis hinna alandamise õigus.<sup>85</sup>

Nimetatud lahendite näitel saab välja tuua ka selle, et kohtud on täitmisenõude primaarsuse kohaldamisel tuginenud nii eelnevas lahendis välja toodud VÕS § 222 lg-le 1 kui ka § 224 p-le 1.

<sup>83</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 28. novembri 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-35992. <sup>83</sup> Riigikohus jättis 19. märtsi 2012. a määrusega nr 3-7-1-2-918-11 asjas esitatud kassatsioonkaebuse menetlusse võtmata.

<sup>84</sup> VÕS § 223 lg 1 kohaselt loetakse müüjat müügilepingut oluliselt rikkunuks muu hulgas ka siis, kui asja parandamine või asendamine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui müüja keeldub õigustamatult asja parandamast või asendamast või ei tee seda mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele mittevastavusest teatamist. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tarbijalemüügi puhul loetakse müüja oluliseks lepingurikkumiseks ka asja parandamise või asendamisega ostjale põhjendamatute ebamugavuste tekitamist.

<sup>85</sup> Harju Maakohtu 31. märtsi 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-55087. Seisuga 31.12.2012 oli maakohtu otsus KISi andmete kohaselt jõustumise ootel.

#### 4.5.2 Hinna alandamine üürilepingu korral

Üüri alandamise juures oli analüüsi objektiks olnud lahendites põhiliseks vaidlusküsimuseks see, kas üüritud ruumide kasutamisel esines takistus ning kui esines, siis kui suures osas asja kasutamine takistatud oli. Läbivaadatud lahendites leidsid kohtud enamasti, et üürnik ei ole tõendanud asjaolu, et ruumide kasutamisel esines takistus ( nt **tsiviilasi nr 2-10-35091**<sup>86</sup>).

Lisaks sellele leidsid analüüsi objektiks olnud lahendites käsitlemist ka VÕS § 282 lg 1 kohaldamisega seonduvad probleemid. Nimelt peab üürnik tulenevalt VÕS § 282 lg-st 1 üürileandjale viivitamata teatama: asja lepingutingimuste mittevastavusest, kui üürnik ise ei pea seda kõrvaldama; ohust asjale, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta; üürnikule teatavaks saanud kolmanda isiku õigusest asjale. Sellega tulenevalt tekkis küsimus, et juhul, kui üürnik soovib hinda alandada, siis kas ta peab siduma teavitamiskohustuse üüri alandamise õigusega.

Mõnes asjas leiti, et teavitamiskohustus tuleb siduda üüri alandamise õigusega. Näiteks **tsiviilasjas nr 2-09-55000** esitatud hagiavalduse kohaselt sõlmisid hageja ja kostja 13.09.2007 mitteilurumi üürilepingu, mille kohaselt kohustus kostja tegema üüripinna siseviimistlustööd ja ruumilahenduse, kusjuures vastavad kulutused kohustus kompenseerima hageja üürilepingu lisas fikseeritud summas. Kostja teatas 20.07.2009 hagejale üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest alates 05.08.2009. Hageja keeldus tunnistamast lepingu ülesütlemist õigusliku aluseta ülesütlemise tõttu, ent nõustus võtma üüritud ruumid vastu vältimaks ruumide valveta jäämist ning fikseerimaks ruumide seisukord, mida ka tehti. Rikutud olid ruumide seinad, põrandakate jne. Hageja palus kostjatel solidaarselt välja mõista põhivõlgnevuse 445 339 krooni, viivise summas 7912,11 krooni ja viivise alates hagi esitamisest kuni põhinõude täitmiseni 0,022 % päevas põhinõudest. 17.06.2010 esitas hageja täiendava hagiavalduse, milles palus tuvastada kostja poolne üürilepingu ülesütlemise tühisus.

Kostja hagi ei tunnistanud. Pooled pidasid üürilepingu sõlmimiseks läbirääkimisi arvestusega, et tegemist on viimistletud ja täielikult valmis ruumidega. Kuna hageja ei olnud üüritud ruumide ehitamisega graafikus ja kostja soovis nimetatud ruume kasutada muuhulgas koolitusruumidena, millele kehtivad erinõuded, siis leppisid pooled kokku, et hagejal jäävad vastavad viimistluskulud tegemata ja kuna kostja pidi selle arvel tegema täiendavaid kulutusi, siis lepidi kokku üürihinna alandamises. Kostja esitas ka vastuhagi üüri alandamiseks. Pooltevahelise üürilepingu erakorraline ülesütlemine oli tingitud ruumide olulistest puudustest, mille tõttu ei olnud üüripind eesmärgipäraselt kasutatav ning üürileandja keeldus ka puuduste kõrvaldamisest. Üüripinnal esinenud puuduste tõttu oli üürilepingu täitmise väärtus kokkulepitust madalam. Seetõttu palus kostja 186 600 krooni tagatisraha, 178 380 krooni leppetrahvi, 580 492 krooni leppetrahvi ületava kahju väljamõistmist.

Hageja vaidles vastuhagile vastu põhjusel, et vastuhagi on aegunud. Vastuhagis nimetatud asjaolud ei vasta enamuses osas tegelikkusele ning väited faktiliste asjaolude osas on eksitavad. Kostja on 29.06.2009 kirjast esitanud üüri hinna alandamise avalduse alates 04.02.2008. Varasemalt ei ole kostja seostanud väidetavaid üüritud asja puuduseid hinna alandamisega.

Maakohus leidis, et VÕS §-s 296 sätestatud üüri alandamise kasutamiseks eeltingimuseks on teatamiskohustus, mis on sätestatud VÕS § 282 lg 1 p-s 1. Teatamiskohustus hõlmab endas puuduse sidumist kujundusõigusega. Seega pidi kostja 1 hinna alandamiseks tegema hagejale tahteavalduse, milles oleks tulnud välja tuua üüritud asja puudused ning seostada puuduste olemasolu hinna alandamisega. Kohus leidis, et kostja ei saanud tagasiulatuvalt kasutada kujundusõigust, kui ta ei ole andnud hagejale tähtaega puuduste kõrvaldamiseks ja sidunud

<sup>86</sup> Harju Maakohtu 5. aprilli 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-35091.

puuduste kõrvaldamata jätmist hinna alandamisega. **Kohus leidis, et hinna alandamine saab toimuda üldjuhul etteulatuvalt.**<sup>87</sup> Ringkonnakohus leidis, et maakohtu otsus oli seaduslik ja põhjendatud.<sup>88</sup>

Kuid kohtupraktikas leiti ka seda, et ka nn tagasiulatuvalt üüri alandamine on õigustatud. Näiteks **tsiviilasjas nr 2-09-17616** palus hageja kohtule esitatud hagiavalduse ja selle täpsustuste kohaselt välja mõista kostjalt üürivõlgnevus 304 560,40 krooni, kõrvalkulud 296 207,71 krooni ja sissenõutavaks muutunud viivise 701 724,40 krooni ning seal edasi viivise protsendina põhinõudelt kuni põhinõude täitmiseni.

Kostja vaidles hagile vastu. Perioodil 30.12.2008-09.02.2009 oli kostjal ruumide kasutamine oluliselt piiratud ning takistatud, mistõttu oli kostjal õigus nõuda üüri vähendamist. Nimetatud perioodil pidanuks üür olema väiksem vähemalt 40-50% ja esitatud asjaolusid arvestades peaks kohus otsustama üüri alandamise ulatuse.

Maakohus rahuldab hagi osaliselt ja mõistis välja kostjalt hageja kasuks põhivõla 600 768,11 krooni ja viivise 600 768,11 krooni. Kohus märkis, et selleks, et kostja saaks tugineda VÕS §-s 278 sätestatud õigustele, on eelduseks see, et täidetud on üürniku teatamiskohustus VÕS § 282 lg-st 1 tulenevalt. Poolte vahel toimus kirjavahetus vaidluse all olevate puuduste osas. Kuid kostja tõendanud, et hageja ei kõrvaldanud puudusi pärast nendest teada saamist. Kohus leidis, et hea usu põhimõttest lähtudes ei saa hinna alandamise võimalust lugeda ajaliselt piiramatuks ning kostja oleks pidanud teavitama hinna alandamisest ajal, kui ta teavitas hagejat ruumide puudusest ning takistusest ruumide kasutamisel. Kuna kostja ei teavitanud kuni hagile vastuse esitamiseni hagejat üüri alandamisest, on kostja selle õiguskaitsevahendi kasutamise õiguse kaotanud.<sup>89</sup>

Ringkonnakohus jättis maakohtu otsuse muutmata, märkides muuhulgas, et **nn tagasiulatuvalt üüri alandamine on kohtupraktikas aktsepteeritud, s.o. üüri alandamise avalduse hilisem tegemine, sealhulgas alles kohtumenetluses, ei ole hea usu põhimõttega vastuolus.** Kuid nimetatud asjas kaotas kostja õiguse nõuda üüri alandamist seetõttu, et ta ei teatanud puuduse avastamisel üürileandjale, et jätab endale õiguse kohaldada VÕS §-s 278 sätestatud õiguskaitsevahendina üüri alandamist. Tegemist oli nn. varjatud puudusega, mis esines ilmselt juba lepingu sõlmimise ja ka ruumide üleandmise ajal, kuid mis avastati pärast ruumide sihtotstarbelisele kasutamisele asumisel, s.o. 2009.a. algul Antud juhul rakendus VÕS § 277 lg 2. Kostja ei ole ühegi tõendiga tõendanud ega isegi väitnud, et ta puuduse avastamisel tegi hagejale tahteavalduse VÕS §-is 278 sätestatud õiguskaitsevahendite reserveerimise kohta, s.o. et ta alandab üüri.<sup>90</sup>

Seega võib analüüsi autori arvates üürilepingu puhul hinda alandada ka tagasiulatuvalt. Põhiline on siiski teatamiskohustuse täitmine, et üürileandja saaks puudused kõrvaldada. Näiteks mõnel juhul võib isik hinna alandamise ulatuse lõplikult kindlaks määrata alles pärast seda, kui rikkumine on lõppenud.

### 4.5.3 Hinna alandamine töövõtulepingu korral

Töövõtulepinguga seoses leidis kohtupraktikas käsitlemist töö lepingutingimustele mittevastavusest teatamine. **Tsiviilasja nr 2-09-24917** asjaolude kohaselt kohustus töövõtulepingu järgi hageja tegema kostjale elektritöid. Hageja kohustus nimetatud tööd kostjale üle andma hiljemalt 10.12.2008. Kõik hageja poolt teostatud tööd on kostja poolt

<sup>87</sup> Harju Maakohtu 14. märtsi 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-55000.

<sup>88</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 15. novembri 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-55000. Riigikohus jättis 5. märtsi 2012. a määrusega nr 3-7-1-2-877-11 asjas esitatud kassatsioonkaebuse menetlusse võtmata.

<sup>89</sup> Harju Maakohtu 11. detsembri 2009. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-17616.

<sup>90</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 23. augusti 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-17616.

vastu võetud ning tööde vastuvõtmine on kostja poolt ka kinnitatud. Hageja ja kostja vahel on sõlmitud 15.12.2008 tööde üleandmise-vastuvõtmise akt, millega kostja kinnitas tööde vastuvõtmist. Mingeid pretensioone, märkusi ega parandamise nõudeid kostja hagejale ei esitanud. 13.12.2008 tasus kostja 5 000 krooni. Hageja esitas pärast lepingukohaste tööde teostamise lõpetamist 17.02.2009 kostjale arve nr summas 30 000 krooni, mis on käesoleva ajani tasumata. Hageja viimase esitatud hagiavalduse täpsustuse kohaselt nõuab hageja kostjalt põhivõlgnevusena 30 000 krooni ja viivist 6 000 krooni.

Kostja vaidles hagile vastu. Kostja on seisukohal, et hageja rikkus töövõtulepingut, kuna tehtud töö ei olnud nõutava kvaliteediga. Kostja on teatanud hagejale, et hageja poolt tehtud töö ei vastanud lepingule ja sellele ei väljastatud nõuetekohasuse tunnistust ja palunud hagejal puudused kõrvaldada, mida hageja ei ole teinud. Kuna hageja keeldus tööd parandamast, tellis kostja tööde parandused Eesti Energia Aktsiaseltsi poolt. Eelnevalt tulenevalt leidis kostja, et töövõtulepingu spetsiifikat arvestades on oluline töö tulemus, mida antud juhul hageja töö ei olnud ning sellest tulenevalt on kostjal VÕS § 112 lg 1 alusel õigus lepingujärgse hinna alandamiseks nullini. Sellesisulise avalduse on kostja hagejale teinud 29.01.2010.

Maakohus märkis, et hageja on hagiavalduses märkinud, et kuni kohtumenetluseni ei esitanud kostja mitte ühtegi pretensiooni teostatud tööde osas. Kostja on kohtule esitanud 29.01.2010 kuupäevaga hinna alandamise avalduse. Kohtu hinnangul pole tõendatud, et nimetatud avalduse on kostja enne käesolevat kohtumenetlust hagejale kätte toimetanud. Seega saab lugeda kostja poolt puudustest ja hinna alandamise teatavaks tegemise ajaks 05.11.2010, kui hageja sai kätte kostja 10.10.2010 kohtule esitatud vastuse.

VÕS § 644 lg 1 esimese lause kohaselt tellija peab teatama töö lepingutingimuste mittevastavusest töövõtjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta töö lepingutingimuste mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Kuna kostja on töövõtulepingu sõlminud oma majandustegevuse raames, siis tulenevalt VÕS § 644 lg 2 oma majandus- või kutsetegevuses töövõtulepingu sõlminud tellija peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama. VÕS § 644 lg 3 kohaselt kui tellija ei teata töövõtjale töö lepingutingimuste mittevastavusest õigeaegselt või ei kirjelda oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul töö lepingutingimuste mittevastavust piisavalt täpselt, ei või tellija töö lepingutingimuste mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib tellija siiski lepingutingimuste mittevastavusele tuginedes alandada makstavat tasu või nõuda, et töövõtja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu. Kohtu hinnangul oli kostja töö lepingutingimuste mittevastavusele tuginemise õiguse VÕS § 644 lg 3 tulenevalt kaotanud. Kostja on asunud puudustele tuginema alles kohtumenetluses kohtule 10.10.2010 esitatud vastuses. Kohtu hinnangul ei ole kostja poolt puudustest teatamata jätmine mõistlikult vabandatav. Lähtudes eeltoodust leidis kohus, et puuduvad VÕS § 112 lg 1 sätestatud hinna alandamiseks vajalikud eeldused.<sup>91</sup>

---

<sup>91</sup> Harju Maakohtu 5. jaanuari 2011.a otsus tsiviilasjas nr 2-09-24917.

## 5 Kokkuvõte

Analüüsi objektiks olnud lahendites on kohtud hinna alandamist puudutavate küsimuste lahendamisel enamasti lähtunud Riigikohtu seisukohtadest. Läbivaadatud lahendites oli peamiselt käsitletud mittekohase täitmise ja selle väärtuse kindlakstegemise seotud küsimusi ning hinna alandamise avaldust puudutavaid küsimusi.

Analüüsi objektiks olnud lahendites taandus hinna alandamise õiguse kindlakstegemine tihti küsimusele, kas eksisteeris mittekohane täitmine. Selle kindlakstegemiseks tuleb ebaselgete reeglite olemasolul lepingus VÕS § 29 järgi välja selgitada poolte tegelik tahe, vastandlike lepingutingimuste puhul kaaluda aga seaduse põhiregulatsiooni kohaldamist. Selliselt kohtupraktikas mittekohase täitmise kindlakstegemisele ka lähtuti. Mitmes asjas märgiti, et kui hilinetakse kohustuse täitmise, ei ole isikul õigust hinda alandada.

Kohtupraktikas on kinnistunud seisukoht, et kohase ja mittekohase täitmise väärtusi peab TsMS § 230 lg 1 järgi tõendama hinna alandamist sooviv pool. Seejuures hinnaalandust sooviva isiku enda hinnang mittekohase täitmise väärtuse kohta ei ole tõendina käsitletav.

Sedavõrd kindel ei olnud praktika VÕS § 112 lg 1 kolmanda lause kohaldamisel, mille kohaselt võib erandina juhul, kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei ole võimalik kindlaks teha, kohase ja mittekohase täitmise väärtuse otsustada asjaolusid arvestades kohus. Üldiselt lähtuti analüüsi objektiks olnud lahendites seisukohast, et kui hinna alandamist sooviv isik ei ole esitanud tõendeid mittekohase täitmise väärtuse kohta ega ole tõendanud, et tal ei ole võimalik seda teha, ei ole tegemist olukorraga, kus mittekohase täitmise väärtust saaks kindlaks teha VÕS § 112 lg 1 kolmanda lause järgi.

Hinna alandamine toimub avalduse tegemisega teisele lepingupoolele. Kohus ei saa teha tahteavaldusi poole eest sh hinda alandada. Kohtupraktikas on leitud, et isikule teatavaks tehtud ostuhinna alandamise avaldust kui tahteavaldust ei ole võimalik ka tagasi võtta. Hinna alandamise avalduse võib esitada küll vabas vormis, kuid peab märkima, et enamikus läbivaadatud lahendites, kus oli taotletud hinna alandamist kinnisasjadega seotud tehingutes, oli hinna alandamise avaldus esitatud notariaalselt tõestatud vormis.

Seadus ei sätesta küll detailselt, mida tuleb hinna alandamise avaldusse kirja panna, kuid kohtud on hinna alandamise avalduse hindamisel lähtunud sellest, kas avaldusest nähtub hinna alandamise tahe. Analüüsi objektiks olnud lahenditest nähtus, et hinna alandamise avaldus võis olla pealkirjastatud erinevalt (kiri, pretensioon, avaldus vms), kuid hindamisel, kas tegemist on hinna alandamise avaldusega, lähtuti ikkagi selle sisust. Kui on ainult kirjeldatud näiteks tegemata tööde maksumust ja tehtud tööde maksumust või asja maksumust, ei ole kirja/avaldust käsitletud hinna alandamise avaldusena. Hagiavaldusena esitatavas hinna alandamise avalduse kohta on kohtupraktikas leitud, et selles peab eelkõige nähtuma alandatud hind.

Kohtupraktikas on leitud, et hinna alandamise avaldust on võimalik teha ka kaudselt. Kuid analüüsi autori arvates peaks sel juhul hinnaalandaja tegevusest väga selgelt nähtuma hinna alandamise tahe.

Hinna alandamise avalduse esitamise tähtaja arvestamisel toodi lahendites esile erinevaid põhjendusi, miks avaldus oli/ei olnud esitatud tähtaegselt. Eelkõige märgiti, et hinna alandamise avalduse esitamiseks küll puudub tähtaeg, kuid samas on olemas materiaaõiguslikud tähtajad, mille rikkumist ei saa lubada (kohaldati analoogia korras VÕS § 118 lg-t 2). Mitmes lahendis käsitleti ka tarbijale müügi puhul mittevastavusest teavitamise tähtaega (kaks kuud tulenevalt VÕS § 220 lg-st 1), mille lõppemine lõpetab ka õiguse hinda



alandada. Lisaks lähtuti hinna alandamise avalduse esitamise tähtaja arvestamisel ka hea usu põhimõttest.

Hinnaalanduse arvutamisel lähtusid kohtud enamasti valemist: alandatud hind = lepingu eseme väärtus koos puudustega (mittekohase täitmise väärtus) \* lepingus kokkulepitud hind : lepingu eseme väärtus ilma puudusteta (kohase täitmise väärtus).

Analüüsi objektiks olnud lahendites oli erinevaid seisukohti seoses täiendava tähtaja andmisega rikkumise heastamiseks enne hinna alandamist. Võib öelda, et pigem leiti, et täiendav tähtaeg tuleb anda. Lähtuda saab Riigikohtu seisukohast, milles märgitakse, et kuigi seadus ei nõua, et näiteks ostja peab enne hinna alandamist andma müüjale VÕS § 114 lg 1 alusel täiendava tähtaja rikkumise kõrvaldamiseks, võib selline kohustus tuleneda hea usu põhimõttest, eelkõige kui vastasel juhul tekitataks müüjale ebaproportsionaalseid kulusid.<sup>92</sup>

Võlaõiguseseaduse eriosas on sätestatud ka hinna alandamise täiendavad reeglid müügilepingute, üürilepingute ja töövõtulepingute juures. Müügi- ja töövõtulepingute juures analüüsi objektiks olnud lahendites oli põhiline küsimus selles, et milline on lepingu esmane õiguskaitsevahend. Kohtupraktikas leiti, et esmane õiguskaitsevahend enne hinna alandamist on müügilepingu juures lepingu täitmise nõue – alles seejärel saab nõuda hinna alandamist. Töövõtulepinguga seoses leidis kohtupraktikas käsitlemist töö lepingutingimustele mittevastavusest teatamine.

Üüri alandamise juures oli läbivaadatud lahendites põhiliseks vaidlusküsimuseks see, kas üüritud ruumide kasutamisel esines takistus ning kui esines, siis kui suures osas asja kasutamine takistatud oli. Läbivaadatud lahendites leidsid kohtud enamasti, et üürnik ei ole tõendanud asjaolu, et ruumide kasutamisel esines takistus.

Erinevaid seisukohti oli selle kohta, kas tagasiulatuvalt üüri alandamine on kohtupraktikas aktsepteeritud. Kuid analüüsi autori arvates ei ole üüri alandamise avalduse hilisem tegemine, sealhulgas alles kohtumenetluses, hea usu põhimõttega vastuolus.

---

<sup>92</sup> Vt ka Riigikohtu 8. veebruari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11, p 20.