



RIIGIKOHUS

RIIGIKOHUS
ÕIGUSTEABE OSAKOND

VÕLAÕIGUSSEADUSE § 97 KOHALDAMISE PRAKTIKA

Kohtupraktika analüüs

Kätlin Juur
koolitusspetsialist

Margit Vutt
kohtupraktika analüütik

Tartu
märts 2011

1. SISSEJUHATUS	3
2. VALDKONNA ÕIGUSLIK REGULEERIMINE	3
2.1. Lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise regulatsiooni eesmärk ja võimalik rakendusala õigusteooria kohaselt	3
2.2. Lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise sisu	5
2.3. Lepingutingimuste muutmise nõue	7
2.4. Lepingust taganemine või lepingu ülesütlemine	7
3. RIIGIKOHTU TSIVIILKOLLEEGIUMI PRAKTIKA	8
3.1. VÕS § 97 kohaldamise eeldused	8
3.1.1. Lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud (VÕS § 97 lg 1)	8
3.1.2. Asjaolude muutumise ettenähtavus (VÕS § 97 lg 2 p 1)	9
3.1.3. Pooltevaheline riskijaotus (VÕS § 97 lg 2 p 3)	10
3.2. Kahjustatud poole võimalikud õiguskaitsevahendid	10
4. MAAKOHTUTE JA RINGKONNAKOHTUTE PRAKTIKA	11
4.1. Muudatused lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaoludes (VÕS § 97 lg 1)	11
4.1.1. Majanduslikud asjaolud	11
4.1.2. Muudatused seadusandluses ja kohtupraktikas	14
4.1.3. Muud asjaolud	15
4.2. VÕS § 97 lg 2 sätestatud lepingu muutmise nõude eeldused	16
4.3. Kahjustatud poole võimalikud õiguskaitsevahendid	19
4.4. Tõendamiskoormis	19
5. KOKKUVÕTE	20

1. Sissejuhatus

Käesoleva analüüsi eesmärgiks on uurida võlaõigusseaduse¹ § 97 kohaldamise praktikat esimese ja teise astme kohtutes ja võrrelda seda Riigikohtu olemasoleva praktikaga.

Muu hulgas uuritakse järgmiseid küsimusi:

- Kui paljudel juhtudel ja millist tüüpi vaidlustes on menetlusosalised tuginenud VÕS §-le 97;
- Kui paljudel juhtudel on lepingupool soovinud lepingut muuta ja kui paljudel juhtudel on ta tuginenud lepingust taganemisele või ülesütlemisele;
- Millistel juhtudel on kohus VÕS § 97 kohaldanud ja millistel juhtudel mitte;
- Millised on kohtute peamised argumendid VÕS § 97 kohaldamisel või mittekohaldamisel.

Analüüsi aluseks on kohtute infosüsteemi (KIS) vahendusel kättesaadavad maakohtute ja ringkonnakohtute lahendid seisuga 31. detsember 2010.

2. Valdonna õiguslik reguleerimine

2.1. Lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise regulatsiooni eesmärk ja võimalik rakendusala õigusteooria kohaselt

Vastavalt VÕS § 13 lg-le 1 toimub lepingu muutmine lepinguvabaduse ja privaatautonomia põhimõtte kohaselt eelkõige poolte kokkuleppel, kuigi seaduses või lepingus võib sellest reeglist olla ette nähtud ka erandeid. Üheks seadusega kehtestatud erandiks on lepinguliste kohustuste vahekorra oluline muutumine, millest tuleneb võimalus esitada lepingu muutmise nõue. VÕS § 97 võimaldab lepinguliste kohustuste vahekorra olulise muutumise korral lepingupoolel teatud tingimustel nõuda lepingu muutmist või kui see ei ole võimalik, siis lepingust taganeda või leping üles öelda. VÕS § 97 sätestab eeldused, mille esinemisel kahjustatud lepingupoolel selline õigus tekib.

VÕS § 97 põhineb doktriinil *clausula rebus sic stantibus*, mille kohaselt on lepingud ainult niikaua siduvad, kuni jäävad muutumatuks asjaolud, mille alusel leping on sõlmitud. Nimetatud doktriin on tuntud ka rahvusvahelises õiguses. Kuigi doktriini tänapäevane käsitus on sisult muutunud, kannab see siiski sama eesmärki. VÕS § 97 väljatöötamisel võeti üheks eeskujuks Saksa tsiviilseadustiku² § 313.³ Saksa õiguse kohaselt on lepingu muutmise nõue primaarne, lepingust taganemist (lepingu ülesütlemist) aktsepteeritakse kahjustatud poole viimase võimalusena (*ultima ratio*).

¹ RT I 2001, 81, 487.

² Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) geändert worden ist (Edaspidi: BGB).

³ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost.). Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2006, § 97, komm 2.

Sarnaselt BGB-le on ka VÕS §-st 97 tuleneva nõude primaarseks sisuks lepingu muutmine, õigus lepingust taganeda või leping üles öelda tekib alles siis, kui lepingu muutmine ei ole võimalik või kui see ei oleks teise lepingupoole suhtes mõistlik (VÕS § 97 lg 5).

Õiguskirjanduses on märgitud, et VÕS § 97 on lepingulises suhtes raskesse olukorda sattunud poole kaitsenorm, mille eesmärk on säilitada lepingut selle algsel kujul nii kaua, kui see vähegi võimalik on ning kui see asjaolude kohaselt enam mõistlik ei ole ja ka lepingu muutmine enam tulemust ei annaks, siis leping üles öelda.⁴ Samuti on leitud, et lepinguliste kohustuste vahekorra taastamise nõuet võib pidada hea usu põhimõtte edasiarenduseks.⁵

Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt on VÕS § 97 rakendusala kõik võlaõiguslikud lepingud, nii ühekordsed kui ka kestvuslepingud. Samuti saab antud paragrahvi rakendada lepingutes, mis on ühepoolselt kohustavad, nt käendus ja kinge, aga ka abstraktsetes lepingutes (võlatunnistus ja garantii) ning eellepingutes. VÕS § 1 kaudu võib seda rakendada ka asjaõiguslikele lepingutele, samuti perekonna- ja pärimisõiguse valdkonnas, arvestades siiski nimetatud valdkondade eripära. Eelkõige aga saab kohaldada VÕS § 97 kestvuslepingutele, kus asjaolude muutumise tõenäosus on kõige suurem.⁶

Üheks õigusteoorias käsitletud küsimuseks on ka lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise piiritlemine vääramatust jõust. Nagu märgitakse õiguskirjanduses, võib lepingute puhul teinekord tekkida küsimus, millal peaks tulema kohaldamisele VÕS § 103 ja millal VÕS § 97. Kahe kõnealuse instituudi eesmärgid on siiski erinevad – vääramatu jõud välistab või piirab võlgniku vastutust, välistades mõne õiguskaitsevahendi kasutamise (eelkõige kahju hüvitamise nõude), lepingulise vahekorra muutumine aga mõjutab kogu lepingut, olles suunatud selle muutmisele. Üldistava reeglina on märgitud, et lepinguliste kohustuste vahekorra muutumisega on tegemist juhul, kui ühe lepingupoole kohustuste täitmine on muutunud oluliselt raskemaks või kulukamaks, kuid mitte võimatuks, vääramatu jõud tuleb aga kõne alla siis, kui kohustuste täitmine on (vähemalt ajutiselt) muutunud võimatuks.⁷ Siiski märgitakse õiguskirjanduses ka seda, et võib esineda juhtumeid, mis on käsitletavad nii vääramatu jõu kui ka kohustuste vahekorra muutumisena ja sel juhul peaks võlgnikul olema õigus valida, kummale sättele tugineda.⁸

⁴ K.-E. Trisberg. Majandussituatsiooni muutus: kas piisav põhjus kestvuslepingu muutmiseks või ülesütlemiseks? – Juridica VI/2010, lk 427.

⁵ M. A. Simovart. Lepingu muutmise nõue riigihankelepingu kohustuste vahekorra muutumise korral. – Juridica IV/2008, lk 219-221.

⁶ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost.). Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2006, § 97, komm 3.

⁷ K. Sein. Mis on vääramatu jõud? – Juridica VIII/2004, lk 518.

⁸ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost.). Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2006, § 103, komm 11.

2.2. Lepinguliste kohustute vahekorra muutumise sisu

VÕS § 97 loetleb rea tingimusi, mis peavad olema täidetud, et nõuda lepingu muutmist. Üheaegselt peavad olema täidetud **kõik järgnevad eeldused**:

- 1) lepingu sõlmimise **aluseks olnud asjaolud** muutuvad pärast lepingu sõlmimist või muutuvad asjaolud küll enne lepingu sõlmimist, kuid muutumine saab kahjustatud poolele teatavaks pärast lepingu sõlmimist (VÕS § 97 lg 1 ja lg 3), ja
- 2) kohustuste vahekord muutub **oluliselt ühe poole kahjuks** (VÕS § 97 lg 1), ja
- 3) kahjustatud pool **ei saanud** asjaolude muutumist mõistlikult **ette näha ega mõjutada** (VÕS § 97 lg 2 p 1 ja p 2), ja
- 4) kahjustatud pool **ei kann**a asjaolude muutumise **riisikot** (VÕS § 97 lg 2 p 3), ja
- 5) asjaolude muutumisest teades **ei oleks** kahjustatud pool **lepingut** üldse **sõlminud** või oleks seda teinud **oluliselt erinevatel tingimustel** (VÕS § 97 lg 2 p 4).

Seega peab olema tegemist olukorraga, kus väliste asjaolude tõttu ei ole lepingu täitmine küll võimatu (nagu öeldud, tegemist ei ole vääramatu jõuga), kuid täitmine on kahjustatud poole jaoks kõiki asjaolusid arvestades **oluliselt koormavam või majanduslikult raskem** kui lepingu sõlmimisel eeldati. Lepingu muutmise nõue saabki reeglina olla suunatud kohustuste esialgse tasakaalu taastamisele. Kui kohustused olid juba algselt tasakaalust väljas (näit. renditasu oli määratud turu keskmisest oluliselt madalamaks või kõrgemaks), siis ei anna see õigust nõuda hilisemat korrigeerimist. Kuna VÕS § 97 lg 1 võimaldab esitada lepingu muutmise nõude vaid juhul, kui lepingupoolte kohustuste vahekord on oluliselt muutunud ning lisaks peavad esinema kõik VÕS § 97 lg-s 2 sätestatud eeldused, saab teha järelduse, et seadusandja tahe oli võimaldada VÕS § 97 kohaldamist ainult äärmiselt erandlikel juhtudel.

Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt võivad kohustuste vahekorra muutumise põhjustada nt muudatused sotsiaal-majanduslikus sfääris (ekspordi- või impordikeelud, raskused kaupade turustamisel, suur inflatsioon jne). Samas ei ole mitte igasugune majanduslik raskus muutmise nõude olemasolu jaatamiseks piisav. Muudatus peab olema nii oluline, et see õigustaks kokkulepitud kohustustest vabanemist. Kohustuste vahekorras peab toimuma oluline muudatus, milleks võib olla täitmise koormavuse olulise suurenemise kõrval ka lepinguga saadava väärtuse oluline vähenemine. Väärtuse vähenemine peab olema välja arvatav ning ei tohiks sõltuda poolte enda subjektiivsete hinnangute muutumisest.⁹

Saksa õiguskirjanduses on märgitud, et hinnakujunduse ekvivalentsihälbed peavad lepingu muutmise õigustamiseks olema märkimisväärsed ja rolli mängib seejuures nii absoluutne hinnamuutus kui ajaline ruum. Näiteks ei saa lepingu muutmise nõuet õigustada tavalise inflatsiooniga seotud väärtuselised muudatused, sest sellised on pooltele ettenähtavad ja, olles poolte mõjualas, peaksid vajaduse korral saama lepinguga reguleeritud. Samuti on rõhutatud, et kestvuslepingus peab raha saamiseks õigustatud

⁹ Samas, § 97, komm 4.3.1.

võlausaldaja (nt üürileandja) üldjuhul kandma teatud (mõistlikku) raha väärtuse vähenemise riski.¹⁰

Välitamaks lepingu muutmise võimaluse ärakasutamist lepingupoole poolt soodsamate tingimuste saamise või halva tehingu tagajärgede kõrvaldamise eesmärgil, sätestab VÕS § 97 lg 2 ka lisatingimused – nimelt on muutmise nõude eelduseks, et kahjustatud pool ei saanud asjaolude muutumist ette näha ega mõjutada, et ta ei kanna asjaolude muutumise riski ja et ta muutumisest teades ei oleks sellist lepingut sõlminud.

Ettenähtavuse puhul on tegemist sisuliselt samasuguse kriteeriumiga nagu vääramatu jõu tuvastamisel (VÕS § 103 lg 2). See tähendab, et tuleb kindlaks teha, kas mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt oleks isik heas usus toimides saanud muutust ette näha ja isegi kui ettenägemise võimalust ei olnud, siis kas isikul oli võimalik asjaolude muutumist mõjutada.¹¹

Nagu märgitud, tuleb kohustuste vahekorra muutumisest lähtuva nõude puhul arvestada ka riskide jaotust poolte vahel. Kahjustatud pool ei tohi kanda muudatuse riisikot ei lepingu ega seaduse kohaselt (VÕS § 97 lg 2 p 3). Riisiko kandmise kohustus ei pea olema lepingus otse kokku lepitud, see võib tuleneda ka lepingu olemusest. Riskijaotus tuleb sellisel juhul välja selgitada tõlgendades lepingutingimusi, tuginedes VÕS §-dele 23, 24, 29 ja 39 lg-le 1. Sealjuures määratakse õiglase riskijaotuse eelkõige võlgniku mõjusfääri tuvastamise teel. Näiteks kuuluvad võlgniku mõjusfääri tema tootmistegevus, majanduslik ja finantsolukord.¹²

Analüüsi autorite arvates ei ole lepingupoole riskide jaotumine kuigi selgelt määratletav õiguslik küsimus. Riskijaotuse hindamisel on võimalik lähtuda erinevatest lähtepunktidest. Saksa õiguskirjanduses on riskide jaotumise kindlakstegemisel viidatud näiteks võimalusele hinnata riske lähtuvalt nende ettenähtavusest, olemusest, ulatusest, kontrollitavusest ja välditavusest. Samuti on võimalik anda riskile hinnang läbi majandusliku koormavuse, arvestades samal ajal lepingust tulenevaid eeliseid.¹³ Eesti õiguskirjanduses on märgitud, et paljudest erinevatest subjektiivsetest ja objektiivsetest faktoritest sõltuv ja samas ka muutuv riskijaotuse süsteem on kahju hüvitamise ja lepingu tühistamise instituudi kõrval oluliseks lähtealuseks ka lepinguliste kohustuste vahekorra muutmise instituudile. Üks olulisi komponente, mis määrab riskide jaotuse, on seejuures hind, näiteks on oluline see, kas mingi kohustus võeti tasu eest või tasuta, samuti see, kas tasu vastas turuhinnale või mitte.¹⁴ Lisaks hinnale on riskijaotuse tuvastamisel abiks ka teisi argumente, näiteks kui mingil tegevusalal on tavaks, et võlgnik kindlustab ennast

¹⁰ Münchener Kommentar zum BGB. 5. Auflage, 2007, § 313, Rn 147-149. Samas on siiski märgitud ka seda, et ülalpidamisele suunatud kokkulepetes võib riskide jaotus olla teistsugune, kuna siin tulevad üheaegselt kõne alla nii raha saamiseks õigustatu kui ka teiste ülalpeetavate õigused ja vajadused.

¹¹ K. Sein. Mis on vääramatu jõud? *Juridica* 2004/8, lk 515.

¹² Samas, lk 514.

¹³ K.-E. Trisberg. Majandussituatsiooni muutus: kas piisav põhjus kestvuslepingu muutmiseks või ülesütlemiseks? – *Juridica* VI/2010, lk 430.

¹⁴ K. Sein. Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Doktoritöö, Tartu 2006, lk 97-98.

teatud asjaolude vastu, siis võib eeldada, et ta on selle asjaoluga seonduvad riskid võtnud enda kanda.¹⁵

Lisaks, nagu juba märgitud, on lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise juures oluline see, et asjaolude muutumise mõju peab olema kahjustatud poolele niivõrd oluline, et muutumisest teades ei oleks ta lepingut esialgsetel tingimustel sõlminud (VÕS § 97 lg 2 p 4). Tegemist on subjektiivse tehingualuse äralangemisega. Kahjustatud pool peab tõendama, et asjaolude muutumatuna püsimine oli lepingu sõlmimise aluseks. Kuigi oma olemuselt on tegemist subjektiivse tingimusega, peab seda siiski hindama objektiivse mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt.¹⁶

2.3. Lepingutingimuste muutmise nõue

VÕS § 97 lg 1 kohaselt on poolel õigus nõuda esimeses järjekorras lepingu muutmist ja alles siis, kui see ei ole võimalik, lepingust taganeda või leping üles öelda. Lepingupool võib seaduses sätestatud eelduste olemasolul nõuda läbirääkimisi lepingutingimuste muutmiseks. Kui läbirääkimised ebaõnnestuvad, on kahjustatud poolel võimalik pöörduda kohtusse. Kohtul on õigus muuta lepingutingimusi kas kahjustatud poole nõude kohaselt või määrata ise asjaoludele vastav uus lepingutingimus. Lepingutingimuste muutmisel tuleb arvesse võtta muuhulgas lepingu olemust, eesmärki, juba täidetud kohustusi, lepingu järgi üleantust saadavat tulu ning mõistlikult ka mõlema poole huve.¹⁷ Muudetud leping peab taastama poolte kohustuste esialgse vahekorra.

2.4. Lepingust taganemine või lepingu ülesütlemine

Alles teises järjekorras ehk juhul, kui lepingutingimusi ei ole võimalik muuta, võib kahjustatud pool kasutada õigust leping lõpetada. Vastavalt VÕS § 97 lg-le 5 ei saa kohus ise lepingut lõpetada, selleks peab pool tegema lepingust taganemise või ülesütlemise avalduse.¹⁸ See, et lepingu muutmine ei ole võimalik või ei ole antud asjaolusid arvestades mõistlik, võib selguda läbirääkimiste teel. Kui on ilmne, et ei ole võimalik muuta lepingut selliselt, et taastuks esialgne kohustuste tasakaal, võib lepingust taganeda ilma läbirääkimisteta. Lepingust taganemisel või lepingu ülesütlemisel tekib poolte vahel tagasitaitmisvõlasuhe vastavalt VÕS §-dele 188-194.¹⁹

Kokkuvõttes ilmneb analüüsi autorite arvates kõnealuse õigusinstituudi olemusest igas mõttes ja selgelt tema n-ö kompensatoorne ja korrigeeriv olemus, mistõttu peaks selle

¹⁵ Samas, lk 99. Siiski on kindlustusest tuletatavat riskijaotust nimetatud üheks ebamäärasemaks kriteeriumiks.

¹⁶ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost.). Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2006, § 97, komm 4.3.6.

¹⁷ Samas, § 97, komm 4.5.1.

¹⁸ Tuleb silmas pidada, et taganemine ja ülesütlemine on kujundusõigused, mis pannakse maksma tahteavalduse tegemisega teisele poolele.

¹⁹ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost.). Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2006, § 97, komm 4.6.

normi kohaldamisel praktikas olema väga ettevaatlik. Tegemist on hea usu põhimõtte edasiarendusega ja võimalusega panna erandlikel asjaoludel maksma nõ juhtumikohast õiglust.

3. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi praktika

3.1. VÕS § 97 kohaldamise eeldused

3.1.1. Lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud (VÕS § 97 lg 1)

Riigikohtu tsiviilkolleegium on VÕS § 97 kohaldamise eelduseid käsitleanud kahes olulises lahendis, 26. oktoobri 2010. a. otsuses nr 3-2-1-76-10 ja 22. novembri 2010. a. otsuses nr 3-2-1-99-10. Sarnaselt õigusteoorias väljendatule rõhutas ka Riigikohus, et VÕS § 97 näeb **äärmiselt erandlikel juhtudel** ette lepingu muutmise nõude või võimaluse lepingust taganeda (leping üles öelda).

VÕS § 97 kohaldamise esimeseks eelduseks on see, et **lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud** on oluliselt muutunud ühe lepingupoole kahjuks. Kuna VÕS § 97 kohaldamiseks peavad esinema kõik sama paragrahvi esimeses ja teises lõikes toodud tingimused, siis on kohtul kõigepealt vaja välja selgitada, kas muutunud asjaolud kuulusid lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude hulka. Tsiviilkolleegium märkis otsuses nr 3-2-1-76-10, et nimetatud asjaolude hulka saab lugeda ainult selliseid asjaolusid *mille olemasolu, saabumine või edasikestmine on hõlmatud poolte ühisest arusaamast ja millel põhineb lepingu sõlmimise soov*. Üldjuhul ei kuulu lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude hulka ühe lepingupoole ootused, kui need ei ole teisele poolele teatavaks tehtud ja teine pool ei ole neid teadmiseks võtnud või ei pidanud neid hea usu põhimõttest lähtuvalt teadma. Seega tuleb VÕS § 97 lg 1 kohaldamisel **alati** kindlaks teha, kas muutunud asjaolud kuulusid lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude hulka või mitte. Kui muutunud asjaolud ei kuulunud lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude hulka, ei ole võimalik ka VÕS § 97 kohaldada.

Kõnealuses tsiviilasjas tõi hageja lepingust taganemise alustena välja järgmised asjaolud:

- krediitdiastutused ei finantseeri muutunud majanduslikus olukorras enam detailplaneeringuteta kinnistute omandamist,
- lepingu sõlmimisel silmas peetud ehitusõiguse mahtu on võimalik kasutada vaid pooles ulatuses,
- kokkulepitud müügihind on majanduslangusega kaasnenud kinnisvarahindade olulise languse tõttu kinnistu turuhinnast oluliselt kõrgem.

Tsiviilkolleegium märkis otsuses, et müügitehingu **finantseerimisküsimused on üldjuhul ainult ühe lepingupoole mõjusfääris**. Kuna kohtud ei ole tuvastanud poolte ühist soovi lugeda lepingu finantseerimistingimusi lepingu sõlmimise aluseks olevateks asjaoludeks, siis ole alust kohaldada VÕS § 97 lõiget 1. Ehitusõiguse mahu kohta leidis Riigikohus, et isegi kui detailplaneeringuga oleks kehtestatud oluliselt väiksem ehitusmaht kui hageja lepingu sõlmimisel ette kujutas, **ei kuulu ühe lepingupoole ettekujutus kinnistu tulevases ehitusõiguse mahust lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude hulka** VÕS § 97 lg 1 tähenduses. Tegemist on asjaoluga, mis ei olnud lepingu

sõlmimise hetkel kindlalt teada ega olnud tuvastatu kohaselt hõlmatud poolte ühisest tahtest ei lepingu ega lepingueelsete läbirääkimiste kohaselt.

Küll aga leidis tsiviilkolleegium, et müügilepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude hulgas on üldjuhul poolte ühine arusaam sellest, et müüdava asja väärtus stabiilses majanduskeskkonnas oluliselt ei muutu. **Kinnisasja väärtuse olulise muutumise korral on iseenesest võimalik VÕS § 97 kohaldada**, mistõttu on ekslik ringkonnakohtu seisukoht,²⁰ et üksnes hinnalangusest kinnisvaraturu situatsiooni muutumisel majanduslanguse tõttu ei piisa VÕS § 97 lg 1 kohaldamiseks.²¹

Seisukohta, et kinnisasja väärtuse olulise muutumise korral on põhimõtteliselt võimalik kohaldada VÕS § 97, väljendas Riigikohus ka **22. novembri 2010. a otsuses nr 3-2-1-99-10**. Nimetatud tsiviilasjas olid pooled sõlminud kinnistu müügilepingu ja ostja jättis osa müügihinnast tasumata. Hagejad nõudsid müügihinna tasumist, kostja aga vaidles hageile vastu, väites, et **kinnistu väärtus on majanduskriisi tõttu vähenenud** üle poole võrra, mistõttu on toimunud lepingupoolte kohustuste vahekorra oluline muutumine ja kuna kostja ei saanud sellist hinnalangust ette näha, tuleks lepingut muuta. Esimese ja teise astme kohtud leidsid, et *VÕS § 97 lg 1 eesmärgiks ei ole soodustada lepingute täitmata jätmist olukorras, kus peale kohustuste täitmist ühe poole poolt selgub aja möödudes teisele poolele, et ta on teinud ebasoodsa tehingu*. Ringkonnakohus lisas ka, et asjaolu, et kinnisvarahinnad hakkasid pärast lepingu sõlmimist langema, ei saanud mõjutada juba omandatud kinnisvara hinda.²²

Riigikohus ei nõustunud seisukohaga, et juhul kui üks lepingupool on oma kohustuse täitnud ja teisele lepingupoolele on antud võimalus tasuda ostuhind hiljem, ei ole üldse võimalik VÕS § 97 kohaldada. Taaskord rõhutas tsiviilkolleegium, et müügilepingu korral on lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude hulgas VÕS § 97 lg 1 tähenduses üldjuhul poolte ühine arusaam sellest, et müüdava asja väärtus stabiilses majanduskeskkonnas oluliselt ei muutu.

3.1.2. Asjaolude muutumise ettenähtavus (VÕS § 97 lg 2 p 1)

VÕS § 97 lg 2 p 1 eelduse kohaselt saab lepingu muutmist nõuda siis, kui kahjustatud pool ei saanud asjaolude muutumist mõistlikult ette näha. Riigikohus leidis oma otsuses nr 3-2-1-76-10 (p 15), et **kuna hageja (ostja) majandus- ja kutsetegevus oli seotud kinnisvara arendamisega, peaksid kinnisvaraturg ja sellega seotud hinnatõusud ja -langused olema hagejale teada ning ka etteaimatavad**. Menetluse käigus leidis tuvastamist asjaolu, et hageja juhatuse liige hoiatas juba 2002. a ajakirjanduse vahendusel kinnisvarakrahi eest ja seetõttu ei ole täidetud VÕS § 97 lg 2 p 1 eeldus.

Tsiviilasjas 3-2-1-99-10 (p 13) rõhutas tsiviilkolleegium ka seda, et analüüsid Eestis toimunud kinnisvarahindade langust tuleb hinnata, kas majanduslanguse tingis vaid USA

²⁰ Tallinna Ringkonnakohtu 15.03.2010. a otsus tsiviilasjas 2-08-23901.

²¹ Saksa õiguskirjanduses on märgitud, et kinnisvaratehingute puhul võib BGB § 313 väärtusekvivalentsi hälvete puhul tulla kõne alla eelkõige siis, kui omandatakse nn ostuõigusi (*Ankaufsrecht*) ja kui tehingute täitmine toimub pikema aja jooksul. Vt Münchener Kommentar zum BGB. 5. Auflage 2007, § 313 Rn 166.

²² Tallinna Ringkonnakohtu 10.05.2010. a otsus tsiviilasjas 2-09-2467.

pangandusest alguse saanud kriis või oli kinnisvarahindade langus vähemalt osaliselt tingitud ka Eestis tegutsevate krediitiasutuste laenupoliitikast, mis soodustas madalate nõudmiste esitamist laenusoovijatele ja seega nn kinnisvaramulli tekkimist. Kui kinnisvarahindade langus oli tingitud ka Eesti sisemistest majandustingimustest, siis on Riigikohtu hinnangul suurem tõenäosus, et ostja (antud vaidluses kostja, kes esitas vastuhagi tuginedes VÕS §-le 97) võis **mõistlikult võttes arvata**, et kinnisvara hinnad võivad langeda ja seega asjaolud muutuda.

3.1.3. Pooltevaheline riskijaotus (VÕS § 97 lg 2 p 3)

Nagu eespool öeldud, on üheks VÕS § 97 kohaldamise eelduseks ka see, et kahjustatud pool ei kannu asjaolude muutumise riisikut. Riskijaotust analüüsid Riigikohus rõhutanud, et *pooltevaheline riskijaotus ei peagi tulenema konkreetsest õigusnormist, vaid lepingu iseloomust, selle sõlmimise asjaoludest, sisust ja seaduse mõttest.*²³ Sarnaselt hinnatakse nt eksimuse riisikut TsÜS § 92 lg-s 5.²⁴

Tsiviilasjas 3-2-1-99-10 märkis tsiviilkolleegium, et kuna kostjal võimaldati ostuhind tasuda peaaegu aasta pärast müügilepingu sõlmimist ja omand anti üle peaaegu kohe pärast lepingu sõlmimist, siis peaks sellistel juhtudel reeglina just ostja kandma VÕS § 97 lg 2 p-s 3 sätestatud riisikut.

3.2 Kahjustatud poole võimalikud õiguskaitsevahendid

VÕS § 97 lg-st 1 tulenevat nõudeõigust selgitas Riigikohus tsiviilasjas nr 3-2-1-76-10 (otsuse p 12). Kolleegium märkis, et **eelkõige** annab VÕS § 97 kahjustatud poolele õiguse nõuda lepingu muutmist ja selleks saab esitada kohtusse hagi. Samas ei ole alati vajalik esitada kohtule esmalt lepingu muutmise nõuet, teatud juhtudel on võimalik esitada lepingust taganemise või ülesütlemise avaldus ja nõuda lepingu tagasitaitmist. Sellise hagi saab esitada siis, kui kahjustatud lepingupool leiab, et lepingut muuta ei ole objektiivselt võimalik või kui teine pool on väitnud, et lepingu muutmine poleks tema suhtes mõistlik. *Kohus ei saa rahuldada lepingu lõppemise tuvastamise ja tagasitaitmise hagi, ilma et ta tuvastaks lepingu muutmise võimatuse või muutmise ebamõistlikkuse teise lepingupoole suhtes. Kuna lepingust taganemine või selle ülesütlemine VÕS § 97 lg 5 järgi eeldab ka sama paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud aluste olemasolu, siis ei teki lepingu tagasitaitmise kohustust üksnes taganemisavalduse esitamisest.*²⁵

²³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.10.2010. a otsus nr 3-2-1-76-10.

²⁴ TsÜS § 92 lg 5 kohta on õiguskirjanduses toodud näide, mille kohaselt olukorras, kus müüja ja ostja sõlmivad hoonestatud kinnistu müügilepingu ja välistavad lepinguga müüja vastutuse varjatud puuduste eest, ei saa ostja lepingut eksimuse tõttu tühistada, sest lepingujärgse riskijaotuse klausli kohaselt lasub varjatud puuduse esinemisega seonduv riisiko temal (Vt. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2010, § 92, komm 3.5.).

²⁵ St tagasitaitmise kohustuse tekkimiseks peavad olema täidetud ka seaduses sätestatud (materiaalsed) eeldused.

4. Maakohtute ja ringkonnakohtute praktika

4.1. Muudatused lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaoludes (VÕS § 97 lg 1)

4.1.1. Majanduslikud asjaolud

Majanduslikke põhjuseid, millele tuginedes on soovitud kasutada VÕS §-s 97 sätestatud erilist õiguskaitsevahendit, on analüüsitud lahendites olnud kahte liiki. Esiteks on pooled tuginenud VÕS § 97 järgi nõuet esitades kiirele **majandustõusule ehk „kinnisvarabuumile“**. Tsiviilasjas 2-08-25263 käsitles kohus olukorda, kus hageja kui kinnisasja müügilepingu järgne ostja esitas kostja kui müüja vastu hagi kinnistu ostumüügi eellepingu täitmiseks. Eellepingu täitmise tähtaeg sõltus keelumärke kustutamisest ning keelumärke oli seatud hagi tagamiseks kohtuvaidluses, mis oli alanud enne lepingu sõlmimist. Kostja soovis VÕS § 97 alusel lepingust taganeda, kuna eellepingus toodud ostuhind ei vastanud enam turuseisule (hind, mis kunagi kokku lepiti, oli lepingu täitmise ajaks hindade kiire tõusu tõttu muutunud liiga madalaks). Hageja keeldus kostja ettepanekust muuta lepingutingimused selliselt, et kinnistu müügihind vastaks turuväärtusele ning kostja taganeski lepingust VÕS § 97 lg 5 alusel. Taganemise avalduses märkis kostja, et kui ta oleks eellepingu sõlmimisel olnud teadlik kinnisvara hinna tõusust, poleks ta kindlasti nõustunud eellepingu sõlmimisega turuväärtusele mittevastava hinna eest. Kostja väitis, et lepingu järgi saadav summa oleks ligi kaks korda väiksem, kui tema poolt vastusooritusena üleantava kinnistu väärtus. Harju Maakohus asus oma 20. oktoobri 2009. a otsuses seisukohale, et eellepingust taganemise avaldus on kehtiv. See on üks vähestest kohtupraktikas esinenud juhtumitest, kus **kohus leidis, et on täidetud kõik VÕS § 97 kohaldamise eeldused.**²⁶ Selles asjas jõudsid pooled kinnistu väärtuse osas apellatsioonimenetluses kokkuleppele ning Tallinna Ringkonnakohus tühistas oma 7. oktoobri 2010. a määrusega maakohtu otsuse seoses kompromissi kinnitamisega.

Tsiviilasjades 2-08-53539 ja 2-08-53540 esitasid hagejad kostja²⁷ vastu lepingust taganemise tühistamise nõude. Kostja oli kinnisvaraarendaja, kes müüs hagejatele pooleliolevad korterid kohustusega need valmis ehitada. Kostja ei suutnud lepinguid tähtaegselt täita ning esitas mõlemas asjas lepingust taganemise avalduse, tuginedes lepinguliste kohustuste vahekorra muutumisele (VÕS § 97 lg 5). Ta põhjendas taganemist sellega, et **alates ehituse alustamisest kuni selle valmimiseni toimusid majanduses ootamatud sündmused**, mida ta ei võinud lepingu sõlmimise ajal ette näha ega saanud ka mõjutada. Liberaalne laenuturg ja kinnisvaraturu kiire areng põhjustasid **ehitushinna olulise kallinemise**, eriti tööjõu hinna ootamatu ja suure tõusu. Sellega muutus lepingupoolte vahekord oluliselt kostja kahjuks. Mõlemas tsiviilasjas leidsid kohtud, et taganemisavaldus on tühine ja hagi tuleb rahuldada. Harju Maakohus märkis 19. detsembri 2008. a otsuses tsiviilasjas 2-08-53539, et *laenu võtmine ja teiste rahaliste vahendite kasutamine ei tähenda ilmingimata kostjale majanduslikku raskust või*

²⁶ Maakohtu põhjendustest on pikemalt juttu käesoleva analüüsi punktis 4.2.

²⁷ Mõlemas tsiviilasjas oli sama kostja.

koormust, mis oleks piisav, et esitada lepingu muutmise nõue. 20. jaanuari 2009. a otsuses tsiviilasjas 2-08-53540 rõhutas Harju Maakohus, et VÕS § 97 lg-st 5 tulenevalt on taganemise õiguse tekkimise üheks eelduseks see, et eksisteerivad sama paragrahvi esimeses lõikes nimetatud alused lepingu muutmiseks. Nende aluste olemasolu kostja kohtu arvates tõendada ei suutnud.

Finantskriisi ja majanduslanguse tõi kostja lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise alusena välja **tsiviilasjas 2-09-9743**, kus hageja nõudis temalt laenulepingu järgset võlgnevust ja viivist.²⁸ Kostja leidis, et pärast laenulepingu sõlmimist on toimunud drastilised muutused nii maailma kui ka Eesti majanduses ja finantskriisist tingituna on ilmne, et poolte kohustuste vahekord on oluliselt muutunud ning lepingust tuleneva kohustuse täitmine kokkulepitud viisil on kostja jaoks muutunud liiga koormavaks. Sellest tulenevalt nõudis kostja VÕS § 97 alusel lepingu muutmist viisil, mis taastaks kohustuste esialgse vahekorra. Harju Maakohus asus seisukohale, et kohustuste tasakaal poolte vahel muutunud ei ole – asjaolu, et maailma majandus on surutises, ei tähenda veel lepinguliste kohustuste tasakaalu muutumist.

Tsiviilasjas 2-09-61869 tuli VÕS § 97 kohaldamine kõne alla pankrotimenetluses. Nimelt vaidles võlgnik pankrotimenetluse algatamisele vastu, leides muude vastuväidete hulgas, et võlausaldajal puudub tema vastu nõue. Võlgnik väitis, et ta on lepingust taganenud VÕS § 97 lg 5 alusel. Nõue põhines ehitusettevõtjaks oleva osäühingu osa müügi- ja pandilepingul. Võlgnik leidis, et pärast lepingu sõlmimist on toimunud väga **olulised muutused ehitusturul, millel on olnud negatiivne mõju võlgniku majandustegevusele, mis omakorda on vähendanud oluliselt osa väärtust** (st tema poolt omandatud osäühingu "väärtus" on oluliselt langenud). Sellest tulenevalt olid lepingu sõlmimiseks olnud asjaolud võlgniku arvates muutunud ja sellega kaasnenud kohustuste vahekorra oluline muutumine. Harju Maakohus oma 27. jaanuari 2010. a määruses VÕS § 97 kohaldatavust ei käsitlenud, vaid märkis, et nõue on ebaselge ja vaidlus nõude üle tuleb lahendada väljaspool pankrotimenetlust.²⁹

Majanduslikke raskusi on lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise põhjendusena esile toodud ka **tsiviilasjas 2-08-85919**, kus hageja (rendileandja) esitas VÕS §-le 97 tuginedes rendilepingu muutmise ja rendi suurendamise nõude. Hagiavalduse kohaselt oli lepingu objekti eest saadav **rent muutunud ebapiisavaks ega katnud enam hageja poolt objektile tehtud kulutusi**. Leping sõlmiti 1993. aastal, seega 15 aastat tagasi ning rendileandja väitis, et lepingu sõlmimisel ei saanud ta näha ette, millised saavad käesoleval ajal olema üürihinnad või lepinguobjekti puudused. Hageja väitis, et lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud on oluliselt muutunud ning sellega on kaasnenud lepingupoolte kohustuste vahekorra oluline muutumine. Asjaoluna, mis on põhjustanud lepinguliste kohustuste vahekorra olulise muutumise ja mida rendileandja ei saanud väidetavalt ette näha ega mõjutada, tõi hageja muu hulgas välja VÕS-i jõustumise ja hoonestusõiguse seadmisega ning rendieseme üleujutusest tingitud halvenemisega seotud

²⁸ Pooled sõlmisid 4.12.07 laenulepingu, millega hageja laenas kostjale 1 438 013 eurot ning 29.02.08 laenulepingu muutmise kokkuleppe, millega lepiti kokku, et osa laenusumma, 500 000 euro, tagastamise tähtpäevaks on 4.12.08.

²⁹ Analüüsi koostamise seisuga nähtub KIS-ist ainult täitemenetlusega seotud toimingute vaidlustamine, kuid ei nähtu, et poolte vahel toimuks hagimenetlust, milles käsitletaks VÕS § 97 kohaldamist.

ettenägematud kulutused. Harju Maakohus asus 23. aprilli 2010. a otsuses seisukohale, et **hageja ei ole välja toonud ühtegi lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolu**, mis oleks oluliselt muutunud ning mille muutumist hageja lepingut sõlmides ette ei võinud näha. Kohus märkis: *inflatsiooni suurenemine, rendilepingu eseme amortiseerumine ning üleujutuste võimalus Pärnu rannaäärsel alal ja nende võimalik mõju rendilepingu esemele on asjaolud, millega iga mõistlik kinnisvaraturul tegutsev ettevõtja arvestab. Kohus soovib rõhutada, et hageja omandas hoonestusõiguse oktoobris 2005 ja samal aastal jaanuaris olid Pärnus suured uputused, mille käigus said mere läheduses olevad hooned veekahjustusi. Ka rendi turuhinna tõus on asjaoluks, millega kinnisvaraturul tegutsev ettevõtja pikaajalist rendilepingut sõlmides arvestab ning see ei saa olla rendilepingu muutmist õigustavaks asjaoluks.*

Tsiviilasjas 2-08-4448³⁰ esitas hageja rendilepingu muutmise nõude, soovides **vähendada renditasu seoses naftatransiidi olulise vähenemisega** 2007. aastal. Transiidimahu vähenemise põhjusena tõi hageja välja nn Pronksöö sündmused ja ausamba teisaldamise, millele järgnes Vene Föderatsioonist tuleva kauba tarnemahu oluline vähenemine. Hageja märkis, et naftasaaduste transiidi ootamatu ja ülisuures ulatuses vähenemise tõttu on ta kaotanud suurema osa oma ärituludest, mis on tingitud omakorda vajaduse vähendada tööjõukulu 20% ulatuses. Hageja on teinud omalt poolt kõik ärikahjumi vähendamiseks, kuid lepingus ettenähtud rendi tasumine edaspidi kokkulepitud määras toob kaasa ainult kahjumi suurenemise. Harju Maakohus rõhutas 18. jaanuari 2010. a otsuses, et **lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise tuvastamiseks tuleb võrrelda lepingu sõlmimise hetkel olemasolevaid asjaolusid väidetavalt muutunud asjaoludega**. Võrrelda oleks tulnud seega asjaolusid, mis esinesid märtsis 1994 ja mais 2007. Hageja aga võrdles hakis ainult 2007. aasta esimese ja teise poolaasta majandustulemusi. Kohus leidis, et kasumi vähenemine ühe poolaasta majandustulemuste võrdlemisel teise poolaasta tulemustega ei tähenda lepinguliste kohustuste vahekorra muutumist VÕS § 97 mõttes. Samale seisukohale jõudis oma 28. septembri 2010. a otsuses ka Tallinna Ringkonnakohus.

Tsiviilasjas 2-08-23711 esitas hageja kostja vastu müügilepingu järgse võlgnevuse ja viivise nõude. Kaasuse asjaolude kohaselt olid pooled sõlminud osäühingu osa võlaõigusliku müügilepingu, millega müüdi 20 000-kroonise nimiväärtusega osa, mis moodustas 50% osäühingu osakapitalist. Ostuhind tuli tasuda osade kaupade³¹ ning asjaõiguslepingu sõlmimine pidi toimuma 15 päeva jooksul pärast kogu ostuhinna tasumist. Kostja jättis ostuhinna tasumata ja umbes aasta pärast lepingu sõlmimist taganes lepingust VÕS § 97 lg 5 alusel. Taganemise põhjendusena tõi kostja välja asjaolu, et hageja oli rikkunud oma kohustusi osäühingu juhatuse liikmena. Lepingu sõlmimisel lähtus kostja sellest, et osäühing oli kasumlik äriühing ning kostja eesmärgiks oli kasumi teenimine. **Võrreldes lepingu sõlmimise ajaga oli kasum aga vähenenud enam kui 200 000 krooni ning käive enam kui kaks korda**. Kostja arvates oli selle põhjuseks hageja ebapiisav panus ühingu igapäevase majandustegevuse korraldamisel. Harju Maakohus leidis 11. detsembri 2008. a otsuses, et lepingust taganemine ei ole kehtiv.

³⁰ Asjas on esitatud kassatsioonkaebus.

³¹ Maksegraafikust tulenevalt oli kostja kohustuseks tasuda lepingu hind perioodil alates 22.05.2007 kuni 22.02.2008, so kümne kuu jooksul.

Kohus märkis, et selleks, et taganeda lepingust VÕS § 97 lg 5 alusel, peavad olema täidetud nii sama paragrahvi esimeses kui ka teises lõikes sätestatud eeldused ning neid eeldusi oleks lepingust taganenud pool pidanud ka tõendama. Seda kostja aga ei teinud.

4.1.2. Muudatused seadusandluses ja kohtupraktikas

Lepingupoolte kohustuste tasakaal võib oluliselt muutuda ka õigusnormide muutumise tõttu. **Tsiviilasjas 2-03-61** oli tegemist vaidlusega, kus poolte vahel oli rendileping ja rentnik esitas kahju hüvitamise nõude, kuna rendieseme lepingujärgne kasutamine oli rentniku poolt takistatud. Rendilepingu kehtivuse ajal oli **muutunud tarbijakaitseseadus**, mis seadis kasutusloa saamiseks uued nõuded ja nõudis rendileandjalt kulutuste tegemist. Esimese astme kohus märkis otsuses ise, et sellisel juhul on tegemist lepinguliste kohustuste vahekorra muutumisega. *Vajadus muuta maa kasutusotstarvet, millest omakorda sõltus ruumide kauplusena kasutamine, tulenes õiguslikus keskkonnas toimunud muudatusest, mis ei olnud lepingu sõlmimise ajal ettenähtav ega kuulunud lepingupoolte mõjusfääri. See muudatus oli kostjale kui üürileandjale ebamõistlikult koormav ning seda teades ei oleks lepingut selliselt sõlmitud. Ringkonnakohus lisas, et antud juhul oleks kostja võinud lepingu üles öelda VÕS § 97 lg 5 alusel, aga kostja seda ei teinud, vaid asus üürisuhet muude abinõude kaudu lõpetama.*³²

Tsiviilasjades 2-09-37190 ja 2-09-64529 esitas kostja³³ VÕS §-le 97 tuginedes üürilepingu ülesütlemisavalduse, märkides, et poolte lepinguliste kohustuste vahekord on oluliselt muutunud 1. jaanuaril 2009. a jõustunud **hasartmänguseaduse muudatuse** tõttu. Kostja väidete kohaselt vähendas muudatustest tulenev mängukoha külastajate isikusamasuse tuvastamise ja isikuandmete registreerimise nõue kasiino külastatavust ja käivet. Tartu Maakohus asus oma 16. juuli 2010. a otsuses tsiviilasjas 2-09-64529³⁴ seisukohale, et antud juhul ei saanud hasartmänguseaduse muudatus ja üldine majanduslangus olla sellised asjaolud, mis tingisid lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise ja andsid omakorda aluse lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, kuna täidetud ei olnud kõik VÕS § 97 kohaldamise eeldused. Harju Maakohus seevastu leidis oma 29. juuni 2010. a otsuses tsiviilasjas 2-09-37190,³⁵ et ülesütlemisavaldus on kehtiv ja märkis, et VÕS § 97 kohaldamine ei ole välistatud juhul, kui õigusaktides on üürilepingu kehtivuse ajal toimunud muudatusi, mis on põhjustanud lepinguliste kohustuste vahekorra olulise muutumise. Seega on maakohtud sarnases küsimuses olnud põhimõtteliselt eri meelt.

³² Tallinna Linnakohtu 5. aprilli 2005. a otsus ja Tallinna Ringkonnakohtu 10. juuli 2006. a otsus tsiviilasjas 2-03-61.

³³ Mõlemas tsiviilasjas oli sama kostja.

³⁴ Asjas on esitatud apellatsioonkaebus.

³⁵ Tallinna Ringkonnakohus tühistas oma 29. detsembri 2010. a määrusega maakohtu otsuse ja kinnitas poolte vahel kompromissi, millega loeti üürileping lõppenuks ning kostja kohustus tasuma lepingu erakorralise ülesütlemise eest ühekordset kompensatsiooni.

Seadusemuudatustele kui olulistele muutunud asjaoludele on pooled VÕS § 97 kohaldamist põhjendades tuginenud ka teistes asjades, näiteks on leitud, et VÕS-i jõustumine on olnud pikaajalise rendilepingu järgse rendileandja jaoks ettenähtamatu ja koormav.³⁶

Samuti on menetlusosaline olnud seisukohal, et oluliseks asjaoluks VÕS § 97 tähenduses võib olla ka kohtupraktika suundumuse muutumine teatava õigusnormi kohaldamisel.³⁷ Mis puudutab kohtute seisukoha muutumist mingis õiguslikult olulises küsimuses, siis Saksa õiguskirjanduses on märgitud, et põhimõtteliselt võib **kõrgema kohtu** olulise seisukoha muudatus olla asjaoluks, mis võib anda alust lepingu muutmiseks. Kuid VÕS § 97 kohaldamiseks tuleb kohtutel kaaluda, **kuivõrd vastav seaduse- või praktikamuudatus oma sisult oli ikkagi lepingu aluseks olevaks asjaoluks** (*Geschäftsgrundlage*) ja mitte lihtsalt vastava valdkonnaga puutumuses. Näiteks on Saksa õiguskirjanduses maksuseaduste muutumise kohta märgitud, et üldiselt kaldutakse sellised muudatused paigutama vastava poole riskisfääri ja sellise muudatuse lepingu aluseks olnud oluliseks asjaoluks lugemine võib kõne alla tulla näiteks juhul, kui pooled on selle asjaolu selgelt lepingus lepingu alusena kajastanud ja maksukeskkonna muutumatuks jäämise kui selge ootuse sellega n-ö nähtavaks teinud.³⁸

4.1.3. Muud asjaolud

Lisaks muudatustele majanduslikus ja õiguslikus sfääris on nii menetlusosalised kui ka kohus analüüsinud kohtupraktika kohaselt toonud välja ka teisi põhjuseid, miks on lepinguliste kohustuste tasakaal nende arvates oluliselt muutunud. **Tsiviilasjas 2-08-63917** soovisid hagejad taganeda kinnistu müügilepingust põhjusel, et kostjale müüdüd kinnisasja ei saa iseseisva kinnisasjana registreerida kanda ja et müüdüd kinnistu osale puudub juurdepääs ning hagejad ei ole nõus servituudi seadmisega. Tallinna Ringkonnakohus leidis 18. mai 2010. a otsuses, et hageja ei ole kinnistu jagamise võimatust tõendanud. Asjaolu, et hagejad ei ole nõus servituudi seadmisega, ei saanud kohtu arvates olla VÕS § 97 lg 5 kohaldamise aluseks, kuna asjaõiguseadus näeb ette, et isikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt, on võimalus taotleda juurdepääsu üle naaberkinnisasja.

Harju Maakohus märkis oma 31. oktoobri 2007. a otsuses **tsiviilasjas 2-07-7356**, et *asjaolu, et käesoleval ajal kostjad jätkavad eluruumi kasutamist madala üüriga, kuid saavad tasu ka haldamise teenuse osutamise eest, võib kohtu hinnangul anda hagejale aluse nõuda tähtajalise üürilepingu muutmist (näiteks VÕS § 97 alusel), kuid ei too kaasa üürilepingu tühisust.*

Tsiviilasjas 2-08-66372 esitas hageja elatise vähendamise nõude. Alternatiivselt taotles hageja elatise vähendamist ka VÕS § 97 alusel. Elatise kokkuleppe kohaselt kohustus hageja maksuma elatist Vabariigi Valitsuse kehtestatud kuupalga alammääras. **Hageja tõi muutunud asjaoluna välja kuupalga alammäära olulise suurenemise – lepingu**

³⁶ Vt tsiviilasi nr 2-08-85919.

³⁷ Vt tsiviilasi nr 2-08-25263.

³⁸ Münchener Kommentar zum BGB. 5. Auflage 2007, § 313 Rn 177-181.

sõlmimise ajal oli kuupalga alammäär 2160 krooni, 2008. aastal aga juba 4350 krooni. Kokkuleppe sõlmimisele eelnenud aastatel oli palga alammäär tõusnud paarisaja krooni võrra aastas, alates 2005. aastal aga juba 600 ja enama krooni võrra aastas. Maakohus oma otsuses elatise vähendamist VÕS § 97 alusel ei käsitlenud ja kohaldas elatise vähendamisel perekonnaseaduse 61 lg 3, mille kohaselt võib kohus vanema varalise seisundi või lapse vajaduse muutumisel huvitatud isiku nõudel elatise suurust muuta.

4.2. VÕS § 97 lg 2 sätestatud lepingu muutmise nõude eeldused

Alljärgnevalt on analüüsis uuritud, kuidas on maakohtud ja ringkonnakohtud käsitlenud asjaolude muutumise ettenähtavust, mõjutatavust ja pooltevahelist riskijaotust.

Majanduslike muutuste ettenähtavus ja riskid

Tsiviilasjas 2-08-53539 väitis kostja, et sõlmides hagejatega lepingu, ei saanud ta ette näha kõrgelt kvalifitseeritud ehitustööliste töötasu hüppelist suurenemist. Samuti ei näinud ega saanudki ta ette näha ehitusmaterjalide olulist hinnatõusu, mis oli tingitud ehitusturu üleriigilisest elavnemisest. Kohus leidis, et kostjal tulnuks tõendada, et **lepingu sõlmimise aluseks olid teatud asjaolud (ehitus- ja kinnisvaraturg), mis pidid muutumatuna püsima**. *Kohtu hinnangul ei saa objektiivse mõistlikkuse seisukohalt eeldada, et need asjaolud (ehitus-, laenu- ja kinnisvaraturg) peavad ühiskonnas püsima muutumatuna. Kostja poolt tema enda majandustegevuses põhjendamatult äririski võtmist ehitus- ja kinnisvaraturul ei saa panna teise lepingupoole kanda. Seega oli kohus seisukohal, et kostja ise võttis endale ehitus- ja kinnisvaraturul äriplaani ellu viies äririski, kui võõrandas välja ehitamata korteriomandi, teadmata selle tegelikke valmishitamise kulutusi ja tingimusi. Sellise riski realiseerumise negatiivseid tagajärgi ei ole mõistlik panna vastaspoole kanda. Leping sõlmiti 24. augustil 2005 ja korteriomand pidi olema valmis 31. detsembriks 2005. Seega pidid ettenägematud asjaolud ilmnema nelja kuu jooksul. Kohtu hinnangul sai kostja asjaolude muutumist mõjutada, täites lepingu selleks ettenähtud tähtjaks.*³⁹

Sama kostja osalusel ja samadel asjaoludel toimus vaidlus ka **tsiviilasjas 2-08-53540**. Ka antud asjas leidis kohus, et kostja võis lepingu sõlmimise ajal asjaolude muutumist mõistlikult ette näha, samuti kandis kostja käesoleval juhul asjaolude muutumise riisikot. VÕS § 97 lg 2 p-s 1 sisalduva piirangu kohta märkis kohus, et kostja pidi lepinguliste kohustuste võtmisel **mõistlikult arvestama** sellega, et nende kohustuste täitmise kulud võivad seoses muutustega laenu- ja kinnisvaraturul suurenedada. Väidetavad muudatused ehitushindades ei ole sellised, millega ei oleks lepingu sõlmimisel saanud arvestada. Riskijaotuse kohta märkis kohus, et **müügihinna (ja selle tasumise tingimused) saab eeldatavalt määrata müüja, järelikult peaks müüja kandma ka sellega seonduvaid riske**. Kohus rõhutas, et müügilepingus sisalduva hinnakokkuleppe muutmise aluseks ei saa olla asjaolu, et asja hilisemal müümisel oleks müüja turuhinna tõusu tõttu saanud müügist tõenäoliselt suuremat tulu.

³⁹ Harju Maakohtu 19.12.2008. a otsus tsiviilasjas 2-08-53539

Kinnisvarahinna muutumise ettenähtavust käsitles oma 20. oktoobri 2009. a otsuses **tsiviilasjas 2-08-25263** Harju Maakohus.⁴⁰ Kohus jõudis seisukohale, et õige on võrrelda lepinguliste kohustuste vahekorda lepingu sõlmimise ja kohustuse sissenõutavaks muutumise seisuga. Kohus märkis, et **kostja ei saanud lepingu sõlmimise ajal mõistlikult arvata, et kinnisvara hind sedavõrd muutub ja kostja ei saanud kinnisvara hinda mõjutada. Mõistlik on eeldada, et kui kostja oleks lepingu sõlmimisel neid asjaolusid ette näinud, ei oleks ta sellistel tingimustel lepingut sõlminud või oleks lepingu sõlminud oluliselt kõrgema hinnaga.** Arvestades, et lepingu täitmise tähtaeg sõltus keelumärke kustutamisest, keelumärke oli seatud hagi tagamiseks kohtuvaidluses, mis oli alanud enne lepingu sõlmimist, hageja oli kohtuvaidlusest teadlik ning kohtumenetlust lõpetav kohtulahend jõustus alles kuue aasta möödumisel lepingu sõlmimisest, ei olnud kohtu hinnangul õige panna asjaolude muutumise riski üksnes kostja kanda. Enne lepingust taganemist tegi kostja ettepanekuid lepingu muutmiseks, mida kinnitas ka asjaolu, et kohus oli pooltele nende taotlusel korduvalt andnud tähtaja kompromissi sõlmimiseks. Kokkuvõtvalt leidis kohus, et **täidetud on kõik lepingust taganemise materiaalsed eeldused.**

Nagu eespool märgitud, jaatatakse kinnisvarahindade olulist muutumist kui lepingu aluseks olevat, ettenägematut ja poole riskisfääri mittekuuluvat asjaolu ka Saksa õiguskirjanduse kohaselt eelkõige juhul, kui tehingud ulatuvad ajaliselt pikemasse perioodi, st kui lepingu sõlmimise ja selle täitmise vahele jääb märkimisväärne ajavahemik.⁴¹

Tsiviilasjas 2-08-85919 esitas kinnisvaraettevõtjast rendileandja rendilepingu muutmise ja rendi suurendamise nõude. Harju Maakohus leidis oma 23. aprilli 2010. a otsuses, et *inflatsiooni suurenemine, rendilepingu eseme amortiseerumine ning üleujutuste võimalus Pärnu rannaäärsel alal ja nende võimalik mõju rendilepingu esemele on asjaolud, millega iga mõistlik kinnisvaraturul tegutsev isik arvestab.* Ka rendihinna tõus on asjaolu, millega kinnisvaraturul tegutsev ettevõtja pikaajalist rendilepingut sõlmides arvestab ning see ei saa õigustada rendilepingu muutmist. Rendilepingu kohaselt oli kostja igal aastal, sõltumata turuolukorrast, kohustatud tasuma eelmise aastaga võrreldes 5% rohkem renti. Kohus märkis, et rendi turuhind on aastal 2008 võrreldes 2007. aastaga pigem langenud ning langes ka 2009. a. Kohus rõhutas, et majanduslangus mõjutab märkimisväärselt ka kostja poolt rendilepingu eseme kasutamisest saadavat tulu. *Seega ka juhul, kui lepingu sõlmimise aluseks olnud ja väidetavalt muutunud asjaoludel oleks hageja rendilepingujärgsetele kohustustele negatiivne mõju, ei saa see mõju olla suurem kui pärast lepingu sõlmimist muutunud asjaolude negatiivne mõju kostja kohustustele. Olukorras, kus muutunud asjaolud mõjutavad negatiivselt mõlemat lepingupoolt, ei ole lepingu ühe poole kasuks muutmise VÕS § 97 alusel põhjendatud.* Pooltevahelise riskijaotuse kohta märkis kohus, et hageja võttis hoonestusõiguse omandamisega teadlikult riski, et rendilepingust saadav tulu ei kata ega hakkagi katma hageja poolt

⁴⁰ Selles asjas jõudsid pooled kinnistu väärtuse osas kokkuleppele apellatsioonimenetluses ning Tallinna Ringkonnakohus tühistas oma 7. oktoobri 2010. a määrusega maakohu otsuse seoses kompromissi kinnitamisega.

⁴¹ Münchener Kommentar zum BGB. 5. Auflage 2007, § 313 Rn 166.

hoonestusõiguse omandamisele ja rendilepingus sätestatud rendileandja kohustuste täitmisele tehtavaid kulutusi.

Seadusemuudatuste ettenähtavus ja riskid

Tsiviilasjades 2-09-37190 ja 2-09-64529 esitas kostja⁴² üürilepingu ülesütlemisavalduse VÕS § 97 alusel, märkides, et poolte lepinguliste kohustuste vahekorid on oluliselt muutunud 1. jaanuaril 2009. a jõustunud hasartmänguseaduse muudatuse tõttu. Harju Maakohus jõudis 29. juuni 2010. a otsuses tsiviilasjas 2-09-37190⁴³ seisukohale, et hasartmänguseaduse muudatuse tulemusel on kasiinokülastajate arv vähenenud sel määral, et kostjal puudub vaidlusalustes ruumides majanduslikult kasulik tegevus ning lepingu ülesütlemisel on seetõttu õiguslik alus. Kohus märkis VÕS § 97 lg 2 p 1 ja 2 tingimuste kohta järgmist: *ainuüksi seetõttu, et rahapesu direktiivi artikkel 10 p 2 sätestab liikmesriikidele võimaluse kehtestada kasiinodele klientide registreerimise ja nende isikusamasuse tuvastamise nõue, ei pidanud kostja eeldama, et seadusemuudatus siseriiklikus õiguses tingimata kehtestatakse. Samuti ei saanud kostja eelnõu olemasolust üürilepingut sõlmides teada, kuna see avalikustati pärast üürilepingu sõlmimist.* Kohus asus seisukohale, et hagejal puudus võimalus isikuandmete tuvastamise kohustuse kehtestamisest tingitud kasiinokülastajate arvu vähenemist ära hoida.

Vastupidisele seisukohale jõudis Tartu Maakohus 16. juuli 2010. a otsuses tsiviilasjas 2-09-64529,⁴⁴ leides, et hasartmänguseaduse muudatus ja üldine majanduslangus ei saanud olla asjaolud, mis tingisid lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise ega anda alust lepingu ülesütlemiseks. VÕS § 97 lg 2 p 1 kohta leidis kohus, et **kostja pidi lepingu sõlmimisel mõistlikult arvestama, et asjaolud võivad muutuda. Ükski valdkond ei ole kaitstud seadusemuudatuste eest, mis teatud määral mõjutavad valdkonna edasist funktsioneerimist. Samuti ei ole ükski valdkond kaitstud majandusliku olukorra muutumise eest ja klientuuri vähenemise eest. Kostja pidi arvestama nii võimaliku seadusemuudatusega kui ka majanduskeskkonna muutusega, sest tegemist on kostja kui meelega tegevuse pakkujate tegevuse põhiriskiga. Samuti pidi kostja võimalikke muutusi ette nägema.** Lisaks leidis kohus, et kostja sai muutusi ka mõjutada. Tunnistaja ütluste kohaselt osales kostja Eesti Hasartmängude Korraldajate Liidu töös ning seega oli kostjal võimalik kaudselt mõjutada seadusemuudatuse sisseviimist ja oma arvamust avaldada.⁴⁵

1. jaanuaril 2009. a jõustunud seadust valmistati ette pikka aega, seaduse vastuvõtmise ja jõustumise vahele jäi piisavalt aega, et muuta oma äri. Kohus leidis, et kostja väide, nagu oleks seadusemuudatus tulnud talle üllatusena, on paljasõnaline, sest kostja pidi võimalikust seadusemuudatusest teadma. VÕS § 97 lg 2 p 3 osas jõudis kohus seisukohale, et kostja kandis asjaolude muutumise riisikot, kuna ta pidi ette nägema võimalikke muudatusi oma äritegevuses ja sellega seotud seadusandluses. VÕS § 97 lg 2

⁴² Mõlemas tsiviilasjas oli sama kostja.

⁴³ Tallinna Ringkonnakohus kinnitas poolte vahel kompromissi ja tühistas maakohtu otsuse.

⁴⁴ Otsus on jõustumata, asjas on esitatud apellatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtusse ja kohtuistung on määratud toimuma 2011. a. juunis.

⁴⁵ Arvestades, et muudatuste lähtekohaks olid EL direktiivi (küll soovituslikud) nõuded, ei saa viide muudatuste mõjutamise võimalusele analüüsi autorite arvates olla ilmselt kuigi kaaluka tähendusega.

p 4 kohta märkis kohus, et kostja oleks üürilepingu sõlminud ilmselt ka siis, kui ta oleks seadusemuudatusest teadnud.

4.3. Kahjustatud poole võimalikud õiguskaitsevahendid

Tartu Ringkonnakohus tõlgendas **tsiviilasjas 2-07-24944** VÕS § 97 lg-s 5 sätestatud õigust öelda leping üles. Kohus märkis, et VÕS § 97 regulatsioon võimaldab huvitatud lepingupoolel, kui ei jõuta lepingutingimuse muutmises kokkuleppele, pöörduda esmase õiguskaitsevahendina vaidlusaluse lepingutingimuse muutmise nõudega kohtusse. Nimetatud nõude läbivaatamisel võib kohus muuta lepingut nii, nagu seda nõuab kahjustatud pool, määrata ise mõistliku ja kohase lepingutingimuse või ka jätta hagi rahuldamata. *Antud juhul saanuks hageja pöörduda vaidluse tekkimisel ja kostjaga kompromissi mittesaavutamisel kasutusvalduse tasu suuruse muutmise nõudega kohtusse, kuid hageja ei ole seda teinud, vaid on otsustanud lepingu kohe üles öelda, mis ei ole kooskõlas VÕS § 97 lg-st 5 tulenevaga.* Kohus lisas, et vaidluse asjaolusid arvestades oleks mõistlik, kui pooled jõuaksid kasutusvalduse tasu muutmise osas kokkuleppele või selle mittesaavutamisel pöörduks hageja kohtusse. Alles nimetatud kohtumenetluse läbimise järgselt, kui kohus on tema nõude lepingutingimuse muutmiseks rahuldamata jätnud, oleks hagejal põhimõtteliselt võimalik kaaluda lepingu ülesütlemist VÕS §-de 97 lg 5 ja 196 lg 1 kohaselt.⁴⁶ Kui võrrelda eeltoodud seisukohta hilisemas Riigikohtu otsuses (tsiviilasi 3-2-1-76-10) märgituga, siis ilmneb, et Riigikohus on õiguskaitsevahendi valiku suhtes oluliselt leebemal seisukohal.

4.4. Tõendamiskoormis

Tõendamiskoormise jaotuse hindamisel viitas Harju Maakohus oma 19. detsembri 2008. a otsuses **tsiviilasjas 2-08-53539** tsiviilkohtumenetluse üldisele põhimõttele, mille kohaselt peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited, kui seadusest ei tulene teisiti. Seega lasub VÕS § 97 lg-s 5 sätestatud asjaolude tõendamise koormis sellele tuginenud poolel, antud asjas kostjal. Tulenevalt VÕS § 188 lg-st 1 toimub lepingust taganemine taganemisavalduse tegemisega teisele lepingupoolele. Kuivõrd lepingust on käesoleval juhul taganenud kostja, siis tuleks temal ka põhjendada ja tõendada, et esinesid VÕS § 97 lg-s 5 sätestatud materiaalsed eeldused lepingust taganemiseks.

⁴⁶ Tartu Ringkonnakohtu 12. aprilli 2010. a otsus tsiviilasjas 2-07-24944. Kassatsiooniasemes jõudsid pooled siiski kokkuleppele – Riigikohus tühistas 14. detsembri 2010. a määrusega tsiviilasjas nr 3-2-1-94-10 ringkonnakohtu otsuse ja kinnitas poolte vahel kompromissi, mille sisuks oli lepingu muutmine.

5. Kokkuvõte

Analüüsist nähtus, et nii õiguskirjandus kui ka Riigikohtu praktika rõhutavad, et VÕS § 97 näeb lepingu muutmise lepingust taganemise (ülesütlemise) võimaluse ette ainult äärmiselt erandlikel juhtudel. Ka analüüsitud esimese ja teise astme kohtute praktika näitab, et vaidlused VÕS § 97 kohaldamise üle ei ole väga levinud ning kohtud on ainult mõnel üksikul juhul leidnud, et on täidetud kõik VÕS § 97 kohaldamise eeldused. Kokku oli analüüsi objektiks 17 tsiviilasja ajavahemikust 2006-2010. Neist enamikul juhtudest, st kümnel korral oli lepingupool õiguskaitsevahendina lepingust taganenud või selle üles öelnud. Viiel korral esitati kohtusse lepingu muutmise nõue. Kahes tsiviilasjas viitas kohus ise, et antud juhul oleks võimalik kohaldada VÕS § 97, aga pooled ei olnud seda nõude aluseks toonud. Kolm menetlust lõppesid kompromissiga (kaks ringkonnakohtus ja üks Riigikohtus).

Kõige rohkem esitati kinnisasja müügilepingust taganemise (või selle muutmise) nõudeid, samuti esines mitmeid rendilepingu muutmise ja ülesütlemise nõudeid. Muutunud asjaoludena tugineti nii majandusbuumile ja ehitushindade kallinemisele kui ka majanduskriisile ja kinnisvara hindade langusele. Samuti toodi lepingu sõlmimisel aluseks olnud olulise asjaolu muudatusena välja seadusemuudatusi (nt hasartmänguseadus). Üheks märkimisväärsemaks erandlikuks asjaoluks, millele menetluses tugineda üritati, oli Vene Föderatsiooni kaubatransiidi mahu vähenemine seoses nn Pronksiöö sündmuste ja ausamba teisaldamisega.

Majanduslanguse kui lepingu muutmise argumendi seisukohast on oluline märkida, et olukorras, kus muutunud asjaolud mõjutavad negatiivselt mõlemat lepingupoolt, ei ole VÕS § 97 kohaldamine ühe poole kasuks võimalik.

Riigikohus on oma otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-76-10 andnud juhise, et **kõigepealt on oluline kindlaks teha, kas muutunud asjaolud üldse kuuluvad lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude hulka või mitte**. Järgmiseks tuleb kindlaks teha lepinguliste kohustuste vahekorra muutumine. Selleks tuleb võrrelda lepingu sõlmimise hetkel kehtinud asjaolusid väidetavalt muutunud asjaoludega. Mitmes tsiviilasjas olid pooled võrrelnud ainult paari viimase aasta majandustulemusi (nt enne majanduslangust ja peale majanduslangust), mitte aga lepingu sõlmimise ajal kehtinud asjaolusid muutunud asjaoludega. Kohtupraktika kohaselt tuleb lepinguliste suhete vahekorda võrrelda lepingu sõlmimise aja ja kohustuse sissenõutavaks muutumise aja seisuga.

Iseenesest ei ole kinnisasja väärtuse olulise muutumise korral VÕS § 97 kohaldamine välistatud, kuid selleks peavad olema täidetud kõik nimetatud paragrahvi esimeses ja teises lõikes toodud eeldused. Analüüs näitas, et kinnisvarahindade muutumisega seotud vaidlustes leidis kohus enamasti, et VÕS § 97 kohaldamise eeldused ei ole täidetud.

Ühes kinnisvara hinnatõusuga seotud tsiviilasjas luges maakohus VÕS § 97 kohaldamise eeldused siiski ka täidetuks.⁴⁷ Tegemist oli juhtumiga, kus kostja (VÕS §-le 97 tuginenud menetlusosaline) ei saanud kohtu arvates lepingu sõlmimise ajal mõistlikult arvata, et kinnisvara hind sedavõrd muutub, samuti ei saanud kostja hinda mõjutada. Leping

⁴⁷ Tsiviilasi nr 2-08-25263.

täitmise tähtaeg sõltus keelumärke kustutamisest, keelumärke oli seatud hagi tagamiseks kohtuvaidluses, mis oli alanud enne lepingu sõlmimist ning hageja oli kohtuvaidlusest teadlik. Kohtumenetlust lõpetav kohtulahend jõustus alles kuue aasta möödumisel lepingu sõlmimisest ja kohtu hinnangul ei olnud õige panna asjaolude muutumise riski üksnes kostja kanda.⁴⁸

Kui tegemist on poolega, kelle majandus- ja kutsetegevuseks on kinnisvaraarendus, on kohtud leidnud, et kinnisvaraturg ja seal toimuvad hinnakõikumised peavad olema poolele ettenähtavad. Rendilepingute puhul on kohtupraktika seisukohal, et rendi turuhinna tõus on asjaolu, millega kinnisvaraturul tegutsev ettevõtja pikaajalist rendilepingut sõlmides arvestab ning üksnes see ei saa olla rendilepingu muutmist õigustavaks asjaoluks.

Riskijaotuse kohta on kohtud märkinud, et müügilepingute puhul peaks hinnaga seonduvaid riske enamasti kandma müüja, kuna müügihinna ja selle tasumise tingimused saab määrata tema. Küll on aga kohtud leidnud, et kui ostjale on antud võimalus tasuda ostuhind alles näiteks aasta pärast lepingu sõlmimist, siis sellistel juhtudel peaks riisikot kandma üldjuhul ostja.

Mis puudutab õiguskaitsevahendi valikut, siis nagu nähtus analüüsist, eelistasid lepingupoole kasutada pigem lepingust "vabanemise" kui lepingu muutmise võimalust. Küll aga ei olnud paljudel juhtudel tehtud enne teisele lepingupoolele ettepanekut lepingu muutmiseks ning samuti ei olnud välja toodud ka põhjendusi, miks lepingu muutmine ei ole võimalik. Nagu nähtus analüüsist, on Riigikohus leidnud, et alati ei olegi vaja esitada lepingu muutmise nõuet. Teatud juhtudel on võimalik esitada lepingust taganemise või ülesütlemise avaldus ja nõuda lepingu tagasitäitmist. Sellise hagi saab esitada siis, kui kahjustatud lepingupool leiab, et lepingut muuta ei ole objektiivselt võimalik või kui teine pool on väitnud, et lepingu muutmine oleks tema seisukohast ebamõistlik. Kuid neid asjaolusid peab lepingust taganenud või selle üles öelnud pool tõendama. **Kohus ei saa rahuldada lepingu lõppemise tuvastamise ja tagasitäitmise hagi, ilma et ta tuvastaks lepingu muutmise võimatuse või muutmise ebamõistlikkuse teise lepingupoole suhtes.**

Kokkuvõttes võib öelda, et kohtud on VÕS § 97 kohaldamisel ettevaatlikud ja see tendents vastab analüüsi autorite arvates kõnealuse õigusinstituudi kompensatsioonilisele ja korrigeerivale olemusele. Keerulistes vaidlustes kohtud üldiselt väldivad hinnangu andmist sellele, kas mõne asjaolu esinemisel võiks VÕS § 97 üldse kõne alla tulla ja eelistavad analüüsida seda, kas teatava asjaolu esinemine on tõendatud või mitte.

⁴⁸ Lisaks pikale ajavahemikule eellepingu sõlmimise ja kinnisasja omandamise vahel võis riskijaotust mõjutada ka asjaolu, et kostja oli füüsiline isik.