

Leppetrahvist elu- ja äriruumi üürilepingus¹

Mare Laanoja

Tartu Maakohtu konsultant

Sissejuhatus

Artikkel käsitleb leppetrahvi kokkulepete sõlmimist, leppetrahvi nõude esitamist elu- ja äriruumi üürilepingus ning kohustatud poole võimalikke vastuväiteid. Tulenevalt leppetrahvi kohta erisusi kehtestavatest sätetest võlaõigusseaduse² (VÕS) üürilepingute regulatsioonis on võetud erilise tähelepanu alla üürileandja nõuded üürniku vastu ning üürniku kaitsemehhanismid. Artikkel käsitleb üksnes üürilepinguid, millele kohaldatakse VÕS-i elu- ja äriruumide regulatsiooni.³

Leppetrahvi kokkuleppe olemus

VÕS defineerib leppetrahvi kui lepingus ettenähtud lepingut rikkunud lepingupoole kohustuse maksta kahjustatud lepingupoolele lepingus määratud rahasumma või teha mingi tegu (VÕS § 158 lõiked 1 ja 2). Leppetrahvi sätteid kohaldatakse ka juhul, kui pooled on enne rikkumise toimumist leppinud kokku rikkumise puhul hüvitatava kahju summas (VÕS § 158 lg 3). Leppetrahv võib olla kokku lepitud nii põhilepingust tuleneva kohustuse täitmise tagamiseks kui ka kohustuse asendamiseks (VÕS § 159 lg 1). Esimesel juhul on seega võimalik nõuda nii kohustuse täitmist kui ka leppetrahvi tasumist, teisel juhul vaid viimast.

Leppides kokku leppetrahvi tasumises lepingus nimetatud rikkumise puhuks, loovad pooled põhikohustusega aktsessoorse lepingulise kõrvalkohustuse (VÕS § 141 lg 3). Leppetrahvi kokkuleppe kehtivus ning seega ka nõude maksmapaneku võimalus sõltuvad põhilepingu kehtivusest (VÕS § 163), eelkõige selle kohustuse kehtivusest, mille tagamiseks on leppetrahvis kokku lepitud. Võlaõigusseaduse kommentaarides leitakse, et pooled võivad sellest reeglist kokkuleppel kõrvale kalduda.⁴ Sellise kokkuleppe sõlmimisel peab aga järgima VÕS §-s 5 kehtestatud dispositiivsuse põhimõtte raame. Seega näiteks ei kehti kokkulepe, mille kohaselt peab juuksurisalongi üürnik tasuma leppetrahvi, kui ta rikub põhilepingus sõlmitud kohustust keelduda teenindamast välismaalasi, isegi kui pooled on sõlminud kokkuleppe, et leppetrahvi kokkuleppe kehtivus ei sõltu põhilepingu kehtivusest.

¹ Artikkel põhineb osaliselt autori 2018. a Tartu Ülikoolis kaitsitud magistritööl. **M. Laanoja**. [Leppetrahvi kokkuleppe lubatavus eluruumi üürilepingus](#). Magistritöö. Tartu Ülikooli õigusteaduskond, 2018.

² RT I, 20.02.2019, 8.

³ Vt VÕS § 272 lg 4 p-d 1–4.

⁴ Võlaõigusseadus. I, Üldosa (§§ 1-207): kommenteeritud väljaanne. Koost. P. Varul jt. Tallinn: Juura, 2016, lk 830. Vt § 163 p 5.

Leppetrahvi puhul eristatakse traditsiooniliselt kahte funktsiooni: preventiiv- ehk survefunktsioon ja kahjuhüvituslik funktsioon.⁵ Preventiiv- ehk survefunktsioon toimib kohustuse täitmise tagatisena, survestades lepingupoolt leppetrahviga tagatud kohustust täitma ja rikkumist vältima⁶, sest kohustuse täitmine on talle soodsam kui täitmata jätmine.⁷ Leppetrahvi kahjuhüvituslik funktsioon väljendub selles, et leppetrahvi nõuet on kergem maksma panna kui kahju hüvitamise nõuet, sest tõendama peab vaid lepingulise kohustuse rikkumist. Seejuures ei saa võlausaldaja nõuda sama kahju eest nii leppetrahvi kui ka kahju, sest hüvitada tuleb üksnes kahju, mida leppetrahv ei katnud (VÕS § 161 lg 2). Siinkohal on Riigikohus rõhutanud, et enne leppetrahvi summa mahaarvamist kahjuhüvitisest tuleb kontrollida, kas leppetrahv tagas sama kohustust, mille rikkumise tõttu on kahju hüvitamise nõue esitatud.⁸

Leppetrahvi kohaldamisala üürilepingutes

Leppetrahvi kohaldamisala üürilepingutes on piiratud, see sõltub esmalt üürilepingu poolest ning teiseks üürilepingu tüübist. Nimelt sisaldab VÕS-i üüriregulatsioon kaitsenorme ainult üürnike suhtes. Üürileandja kohustuste tagamiseks on võimalik sõlmida leppetrahvi kokkuleppeid, mis alluvad VÕS §-de 158–163 regulatsioonile.⁹ Seega, kui kohustatud pooleks on üürileandja, tuleb leppetrahvi kokkulepet sõlmides järgida üldisi põhimõtteid, aga kui kohustustatud pooleks on üürnik, siis sätestab VÕS leppetrahvi kokkuleppele lisapiirangud olenevalt üürilepingu tüübist.

Kehtivas õiguses on eluruumi üürilepingu üürniku suhtes sõlmitud leppetrahvi kokkulepe tühine (VÕS § 287), olenemata kohustuse sisust, poolte majanduslikust olukorrast, leppetrahvi suuruselt või muudest tingimustest. Tühiseks teeb kokkuleppe asjaolu, et üürilepingu objektiks on “elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks” (VÕS § 272 lg 1 esimene lause).

Aasta alguses lõppes võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu¹⁰ kooskõlastamine, milles kavandatakse VÕS § 287 muutmist viisil, mis lubab leppetrahvi kokkuleppe sõlmida eluruumi üürniku seadusest tuleneva mitterahalise kohustuse rikkumise puhuks.¹¹ Kui seaduseelnõus kavandatud muudatused jõustuvad, tekib võimalus sõlmida leppetrahvi kokkuleppeid ka eluruumi üürniku suhtes. Lisaks sisulisele piirangule kavandatakse kehtestada leppetrahvi summaarne piirmäär.¹²

⁵ Riigikohtu 14.06.2005 otsuse nr [3-2-1-66-05](#) p 17. **A. Sander**. Leppetrahv. – *Juridica* 2003, nr 10, lk 684–693, lk 687. Võlaõigusseadus. I, Üldosa (viide 4), § 158/4.1.2.

⁶ **A. Sander** (viide 5), lk 687.

⁷ **C. von Bar, E. Clive** (editors). *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition*. Munich: Sellier. European law publishers GmbH, 2009. DCFR III-3:712, lk 962.

⁸ Riigikohtu 27.10.2016 otsuse nr [3-2-1-76-16](#) p 17.

⁹ Vt täpsemalt **M. Laanoja**. Leppetrahvi kokkulepe kui üürniku ja üürileandja kohustusi tasakaalustav vahend eluruumi üürilepingus. – *Juridica* 2018, nr 6, lk 378.

¹⁰ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse (üürisuhted) eelnõu. Toimik nr [17-1504](#).

¹¹ Sealsamas, eelnõu seletuskiri.

¹² Sealsamas, eelnõu § 1 p 3.

Üürilepingus, mille objektiks ei ole eluruum, on leppetrahvi kokkuleppeid põhimõtteliselt võimalik sõlmida.¹³ Levinud näide leppetrahvi kokkulepetest üürilepingus on leppetrahvi nõuded parkimistingimuste rikkumise eest parkimislepingutes.¹⁴ Ent siia rühma kuuluvad ka äriruumide üürilepingud. Kui üürilepingu objektiks on äriruum ehk majandus- või kutsetegevuses kasutatav ruum (VÕS § 272 lg 1 teine lause), siis kehtib üksnes osaline leppetrahvi keeld: VÕS § 334 lg 4 kohaselt on tühine kokkulepe, mille kohaselt kohustub üürnik enne üürilepingu lõppemist tasuma muud kui võimalikku kahjuhüvitist. Seega ei saa pooled kehtivalt siduda leppetrahvi kokkulepet üürilepingu lõpetamisega. Kuna VÕS § 341 kohaselt kohaldatakse üürilepingu sätteid ka rendilepingule, kohaldub VÕS § 334 lg 4 piirang ka rendilepingus.

Harju Maakohtus oli 2017. a vaidlus, kus pooled olid sõlminud äriruumi üürilepingu ning üürileandja oli selle erakorraliselt üles öelnud üürnikupoolse rikkumise tõttu. Pooled olid kokku leppinud, et kui üürileping lõpetatakse enne tähtaega üürnikust tuleneval põhjusel, kohustub üürnik tasuma üürileandjale ennetähtaegse ülesütlemisest tuleneva kahju hüvitise kuue kuu üüri ulatuses. Lepingus oli selgitatud, et selle tasu eesmärk on hüvitada kahju, mis tekib ruumide uuesti samal tingimustel väljaüürimise kuludest. Kohus leidis, et selline kokkulepe on tühine VÕS § 334 lg 4 alusel.¹⁵ Küll aga ei ole välistatud üürniku vastu kahjunõude esitamine, mille puhul saab arvesse võtta tegeliku kahju suurust ning muid olulisi asjaolusid, mida leppetrahvi puhul arvestada ei saa.

Piiratud on üksnes enne üürilepingu lõpetamist sõlmitud kokkulepped.¹⁶ P. Terrapon põhjendab Šveitsi tsiviilseadustiku analoogset sätet asjaoluga, et pärast lepingu lõppemist ei ole üürnik enam lepingu nõrgem pool, kes vajaks lisakaitset.¹⁷ Pärast lepingu lõppemist on pooltel võimalik asjaolusid hinnata sõltuvussuhteta. Samuti võib pooltele olla majanduslikult kasulik, kui neil on vaidluse asjaolusid ning kahju suurust ligikaudu arvestades võimalik olukord kokkuleppel lahendada.

Rikkumiste eest lepingu kehtivuse ajal on leppetrahvi kokkuleppeid põhimõtteliselt võimalik sõlmida ning praktikas neid ka esineb. Harju Maakohtus oli vaidlus, kus üürileandja nõudis üürnikult leppetrahvi maksmist, sest üürnik kasvatas üüritud ruumis kanepit. Pooled olid lepingus kokku leppinud, et lepingu objekti kasutatakse äriruumi otstarbel (põhikohustus) ning lepingu objekti kasutamisel vastuolus lepingus ettenähtud kasutusotstarbega on üürnik kohustatud tasuma leppetrahvi ühe kuu üürisumma ulatuses (leppetrahvi kokkulepe). Harju Maakohus leidis, et kanepi kasvatamine ei ole objekti äriruumina kasutamine ega majandus- ja kutsetegevuses

¹³ **P. Kalamees jt.** Lepinguõigus. Tallinn: Juura, 2017, lk 199, lõik nr 615–616.

¹⁴ Tasulise parkimise alal võimaldab parkimise korraldaja, keda saab käsitada üürileandjana, parkimist vajava auto juhil, keda saab käsitada üürnikuna, kasutada parkimisala tasu eest. – Riigikohtu 25.01.2017 otsuse nr [3-2-1-68-16](#) p 29; Riigikohtu 26.01.2017 otsuse nr [3-2-1-77-16](#) p 18.

¹⁵ Harju Maakohtu 05.04.2017 otsuse nr [2-16-8559](#) p 3.4

¹⁶ **P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi.** Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618): kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2007. Vt § 334/3.5.

¹⁷ **P. Terrapon.** [La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement](#). 12e séminaire sur le droit du bail. Neuchâtel 2002, p 8.

tegutsemine ning mõistis leppetrahvi välja.¹⁸ Maakohtu otsus kaevati edasi, kuid ringkonnakohus jättis maakohtu otsuse leppetrahvi kohta jõusse.¹⁹

Harju Maakohtus oli 2017. a vaidlus seoses üürniku rikkumisega üldkasutatava pinna kasutamisel.²⁰ Enne üürilepingu lõppemist ladustas üürnik üürileandja territooriumi üldkasutatavale pinnale kaubaalused, mis oli vastuolus lepinguga, ning seetõttu esitas üürileandja leppetrahvi nõude pärast üürilepingu lõpetamist.²¹ Kohus nõustus üürileandjaga, et kui leppetrahvi nõue on tekkinud üürilepingu kestuse ajal, siis on võimalik nõue esitada ka hiljem. Küll aga osutus siinkohal probleemiks asjaolu, et üürileandja oli andnud üürnikule lisatähtaja kaubaaluste kõrvaldamiseks, kuid enne tähtaja möödumist kõrvaldas alused ise, muutes üürniku jaoks kohustuse täitmise võimatuks.²² Asjaolu, et üürileandja kaubaalused hiljem samasse kohta tagasi transportis, ei andnud enam alust nõude esitamiseks.

Leppetrahvi nõudeõiguse eeldused

Riigikohus on loetlenud leppetrahvi maksmise nõudeõiguse tekkimise eeldused järgmiselt: 1) poolte vahel on kehtiv leping ning kehtiv leppetrahvi kokkulepe; 2) võlgnik on lepingulist kohustust rikkunud; 3) võlgnik vastutab rikkumise eest, v.a juhul, kui lepinguga on kokku lepitud võlgniku teistsugune vastutusstandard; 4) võlausaldaja on leppetrahvi nõudmisest võlgnikule mõistliku aja jooksul pärast rikkumise avastamist teatanud.²³

Leppetrahvi kokkuleppe kehtivus

Leppetrahv on põhilepinguga kehtivusseoses, seetõttu võib leppetrahvi kokkulepe olla põhilepingu kehtetuse korral kehtetu ka juhul, kui leppetrahvi kokkuleppe sõlmimisel on järgitud kõiki seadusest tulenevaid nõudeid (VÕS § 163). Isegi kui leppetrahvi kokkulepe ei oleks sellisel juhul kehtetu, ei oleks ikkagi võimalik nõuet esitada, sest leppetrahvi nõude esitamiseks peab tõendama põhilepingust tuleneva kohustuse rikkumist. Kui aga põhileping tervikuna või selle vastav osa on kehtetu, siis puudub rikkumine, mille alusel leppetrahvi nõue esitada.

Leppetrahv võib olla tühine tsiviilseadustiku üldosa seaduse²⁴ (TsÜS) §-des 86–89 nimetatud alustel ning tühistatav TsÜS §-de 92, 94 ja 96 alusel. Seejuures kontrollib tühisuse aluseid kohus omal algatusel poolte esitatud faktiliste asjaolude pinnalt.²⁵

¹⁸ Harju Maakohtu 15.03.2017 otsuse nr [2-16-106259](#) p 4.5.

¹⁹ Tallinna Ringkonnakohtu 18.09.2017 otsus nr [2-16-106259](#).

²⁰ Harju Maakohtu 07.09.2017 otsus nr [2-16-12830](#).

²¹ Harju Maakohtu 07.09.2017 otsuse nr [2-16-12830](#) p 23.

²² Harju Maakohtu 07.09.2017 otsuse nr [2-16-12830](#) p 24.

²³ Riigikohtu 10.05.2017 otsuse nr [3-2-1-36-17](#) p 11.

²⁴ [RT I, 30.01.2018, 6](#).

²⁵ Riigikohtu 30.10.2013 otsuse nr [3-2-1-106-13](#) p 24. Riigikohtu 05.04.2017 otsuse nr [3-2-1-17-17](#) p 20. Riigikohtu 03.04.2018 otsuse nr [2-16-18835](#) p 11.

Leppetrahvi kui kõrvalkohustuse kokkuleppe vorminõue tuleneb põhilepingu vorminõudest (VÕS § 11 lg 3). Seega olenevalt põhilepingust võib leppetrahvi kokkuleppel vorminõue puududa või olla nõutud TsÜS §-des 78–82 sätestatud vorm. Seejuures võib vorminõude olemasolul leppetrahvi kokkuleppe olla vorminõude järgimata jätmise tõttu tühine TsÜS § 83 alusel. VÕS § 11 lg 3 võimaldab pooltel kokku leppida, et kõrvalkohustuste kokkuleppe sõlmitakse teises vormis, ent sellisel juhul tuleks artikli autori arvates hinnata, ega leppetrahvi kokkuleppe sõlmimine teises vormis pole vastuolus vorminõude eesmärgiga.

Üürilepingul kohustuslik vorminõue puudub, v.a tähtajalise lepingu kaudse vorminõudena toimiv VÕS § 274,²⁶ mis ei mõjuta kõrvalkohustuse kokkuleppe kehtivust. Seega võib leppetrahvi kokkuleppe üürilepingus sõlmida igas vormis. Sama reegel kehtib ka näiteks vallasasja müügilepingu kohta, kuid näiteks kinnisasja müügilepingu puhul tuleb järgida asjaõigusseaduse²⁷ § 119 lõikes 1 sätestatud vorminõuet.

Leppetrahvi kehtivuse puhul on lisaks üldistele tehingu tühisuse alustele oluline hinnata, kas poolte sõlmitud kokkuleppe on lubatud, st ega kokkuleppe tühisus tulene seadusest. VÕS-s on mitmeid erisätteid, mis keelavad teatud lepinguliikide või spetsiifiliste rikkumiste puhul leppetrahvi kokkuleppe sõlmimise. Nagu varem mainitud, siis üürilepingus on sellisteks piiranguteks VÕS § 287 ja § 334 lg 4. Piiranguid esineb aga ka teistes lepinguliikides, näiteks VÕS § 383 lõikes³² sätestatud keeld siduda leppetrahvi maksmise kohustus tarbija taganemisõiguse kasutamise ehitise ajutise kasutamise lepingus, pikaajalise puhkusetootte lepingus, vahenduslepingus ja vahetussüsteemilepingus, samuti tarbijakrediidilepingus (VÕS § 409 lg 8) jt. Piirangud leppetrahvi kokkuleppe sõlmimisele võivad tuleneda ka muudest seadustest, näiteks sätestab töölepingu seaduse²⁸ (TLS) § 2 üldise leppetrahvi kokkuleppe keelu ning TLS §-d 22, 26 ja 77 erandlikud leppetrahvi lubatavuse juhud. Leppetrahvi kokkuleppe piirangud on üldjuhul imperatiivsed ning tagajärjeks on kokkuleppe tühisus.

Lepingulise kohustuse rikkumine, vastutus ja teatamiskohustus

Leppetrahvi nõude võib esitada, kui teine pool on rikkunud lepingust tulenevat kohustust, millega on seotud leppetrahvi kokkulepe. Leppetrahv kas tagab konkreetse lepingulise kohustuse täitmise või asendab seda. Seega peab leppetrahvi nõude esitaja tõendama, et kohustatud pool on rikkunud just seda kohustust, mille puhuks on nad sõlminud leppetrahvi kokkuleppe.²⁹ Üldjuhul peab võlgnik ka kohustuse rikkumise eest vastutama VÕS § 103 mõttes, kuid pooltel on võimalik kokku leppida ka vabandatavusest sõltumatus vastutuses (VÕS § 160).

²⁶ I. Kull, A. Hussar. Elements of stability of tenancy relations in Baltic states – Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Towards Regulatory Equilibrium. Koost. ja toim. C. U. Schmid. Cheltenham/Northampton: Edward Elgar Publishing, 2018, lk 172–173.

²⁷ RT I, 29.06.2018, 7.

²⁸ RT I, 13.03.2019, 173.

²⁹ TsMS § 230 lg 1. Riigikohtu 10.05.2017 otsuse nr [3-2-1-36-17](#) p 11.

Leppetrahvi nõudeõiguse säilitamiseks tuleb mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele teatada, et kahjustatud pool soovib nõuda leppetrahvi. Teade leppetrahvi nõudmise kohta ei pea sisaldama leppetrahvi suurust.³⁰ Samuti ei pea näiteks tasaarvestuse õiguse tekkimisel enne teatamist tasaarvestust tegema.³¹ Riigikohtus on nimetanud teate eesmärkide seas võlausaldaja käitumise ettenähtavuse tagamise, võlgnikule leppetrahvi nõudega arvestamise võimaluse andmise ning võlgniku kaitsmise õiguse kuritarvitamise takistamise kaudu.³² Teade leppetrahvi nõudmise kohta annab võlgnikule võimaluse valmistuda selle tasumiseks, võtta vajaduse korral abinõusid kahju vähendamiseks ning annab selgust võimalike tulevaste kohustuste suhtes.³³ Riigikohtu praktikast saab teha järelduse, et võlgnikul on oluline teada, et ta on võlausaldaja hinnangul lepingut rikkunud ning võlausaldaja plaanib leppetrahvi nõuda. Leppetrahvi suuruse märkimise alatähtsustamise põhjuseks võib olla asjaolu, et leppetrahvi suurus või selle arvutamise kord on märgitud lepingus ning on seega võlgnikule ette teada.

Näiteks kui pooled on sõlminud äriruumi üürilepingu ning leppinud kokku, et üüripinna mittesihotstarbelise kasutamise korral peab üürnik tasuma leppetrahvi ning üürnik on asunud äripinda kasutama muul otstarbel, kui lepingus kokku lepiti, annab leppetrahvi nõudest teatamine üürnikule nii võimaluse arvestada tasumise kohustusega kui ka võimaluse lõpetada üüripinna lepinguvastane kasutamine, et takistada üürileandjal lisanõudeid esitada.

Leppetrahvi nõudmisest mõistliku aja jooksul teatamata jätmisega kaotab kahjustatud pool õiguse leppetrahvi nõuda (VÕS § 159 lg 2). Riigikohtus on öelnud, et mõistliku aja hindamisel tuleb arvestada kõiki asjaolusid ning muu hulgas teha kindlaks, kas hea usu põhimõttest lähtudes võis võlgnikul tekkida õigustatud ootus, et temalt leppetrahvi enam ei nõuta.³⁴ Riigikohtus on leidnud, et teatamine kuu aja jooksul pärast rikkumisest teadasaamist ei ole üldjuhul ebamõistlik.³⁵ Teises kaasuses leidis kohus, et olukorras, kus leppetrahvi nõue seondus kinnisasja üleandmise kohustuse rikkumisega, ei olnud mõistlik aeg möödunud enne kinnisasja valduse üleandmist.³⁶ Mõistlik aeg jääb igatahes rikkumise avastamise ja leppetrahvi nõude aegumise vahele.³⁷

Ülaltoodud näitel jätkates võib üürnikul tekkida ootus, et üürileandja talub äriruumi kasutamist teisel otstarbel ega kavatse nõuda rikkumise eest leppetrahvi, seega justkui nõustudes lepingu muutmiselega.

³⁰ Riigikohtu 09.05.2018 otsuse nr [2-16-18005](#) p 12.

³¹ Riigikohtu 09.05.2018 otsuse nr [2-16-18005](#) p 12.

³² Riigikohtu 09.05.2018 otsuse nr [2-16-18005](#) p 12. Riigikohtu 20.03.2008 otsuse nr [3-2-1-15-08](#) p 12.

³³ Riigikohtu 20.03.2008 otsuse nr [3-2-1-15-08](#) p 12.

³⁴ Riigikohtu 09.05.2018 otsuse nr [2-16-18005](#) p 13.

³⁵ Riigikohtu 09.05.2018 otsuse nr [2-16-18005](#) p 13.

³⁶ Riigikohtu 20.03.2008 otsuse nr [3-2-1-15-08](#) p 13.

³⁷ Riigikohtu 11.05.2009 otsuse nr [3-2-1-44-09](#) p 10. Riigikohtu 21.12.2011 otsuse nr [3-2-1-142-11](#) p 16. Riigikohtu 09.05.2018 otsuse nr [2-16-18005](#) p 13.

Üürniku kaitsevahendid

Üürniku kaitsevahendid sõltuvad eelkõige üürilepingu olemusest. Nagu varem mainitud, siis kehtivas õiguses on eluruumi üürilepingus lubatud sõlmida leppetrahvi kokkuleppeid üksnes üürileandja suhtes. Äriruumi üürilepingus on leppetrahvi kokkulepped üürniku suhtes piiratud määral lubatud. Lisaks tühisuse alustele üürilepingu regulatsioonis võivad kokkuleppe tühisus või muud nõude maksmapaneku piirangud tuleneda ka VÕS-i üldosast või TsÜS-st. Näiteks võib leppetrahvi kokkulepe olla vastuolus hea usu põhimõttega (TsÜS § 86, VÕS § 6).

Kui üürnikku saab käsitada tarbijana VÕS § 1 lg 5 mõistes, siis võib kokkulepe olla tühine VÕS § 42 lg 3 p 5 ja § 42 lg 1 alusel. Kehtivas õiguses on see asjakohane üksnes parkimislepingute, vallasasja üürilepingute jmt lepingute puhul, sest äriruumi üürnikku ei saa pidada tarbijaks VÕS § 1 lg 5 mõttes. Kui aga leppetrahve rakendatakse eluruumi üürilepingutele, siis võiks tühisuse alus tuleneda ka tüüptingimuste regulatsioonist.

Kokkuleppe tühisuse hindamisel tuleb eristada leppetrahvi kokkulepet ja kokkuleppelist viivisemäära. VÕS §-s 29 sätestatud lepingu tõlgendamise reeglite kohaselt hinnatakse kokkuleppe sisu, mitte üksnes vormi, seega ei pruugi olla määrav, millist terminit on pooled lepingus kasutanud, kui kokkuleppe sisu vastab teisele instituudile. Riigikohus lahendas vaidlust, kus pooled olid eluruumi üürilepingus kokku leppinud viivises kaks eurot päevas iga viivitatud päeva eest. Hüvitise määr oli fikseeritud, ei olnud arvestatud protsendina ega sõltunud võlgnetavast summast, seetõttu leidis kohus, et tegemist oli leppetrahvi kokkuleppega.³⁸

Leppetrahv ja kokkuleppeline viivis sarnanevad mitme aspekti poolest. Kui pooled on rahalise kohustuse täitmisega viivitamise puhuks kokku leppinud rahalises kõrvalkohustuses, siis võib olla tegemist nii viivise kui ka leppetrahviga. Eluruumi üürilepingus on nende eristamine äärmiselt oluline, sest kui VÕS § 287 kohaselt on leppetrahvi kokkulepe tühine, siis VÕS § 275 ja § 113 lg 1 teise lause kohaselt on eluruumi üürilepingus lubatud kokkuleppeliselt viivisemäära tõsta.³⁹ Eespool viidatud lahendis leidis Riigikohus, et viivist arvestatakse protsendina võlgnetavalt summalt ning poolte kokkulepet tõlgendati leppetrahvina, sest hüvitise määr polnud protsent ega seotud kuidagi võlgnetava summaga, vaid oli seotud viivitatava ajaga.⁴⁰

Kui leppetrahvi kokkuleppe sõlmimine on seaduse järgi lubatud, kokkulepe vastab seaduses ettenähtud vorminõuetele ning ei esine muid kehtetuse aluseid, siis on leppetrahvi kokkulepe sõlmitud kehtivalt ning kohustatud pool peab lepingu rikkumise korral tasuma teisele poolele kokkulepitud summa või tegema kokkulepitud teo.

³⁸ Riigikohtu 13.06.2018 otsuse nr [2-15-8794](#) p 10.

³⁹ Riigikohtu 13.06.2018 otsuse nr [2-15-8794](#) p 12. Vt ka Riigikohtu 16.11.2016 otsus nr [3-2-1-118-16](#), kus ei eitatud kokkuleppe võimalikkust, kuid viivisemäär osutus tühiseks VÕS § 42 lg 3 p 5 ja § 42 lg 1 alusel.

⁴⁰ Riigikohtu 13.06.2018 otsuse nr [2-15-8794](#) p 12.

Ka kehtivalt sõlmitud leppetrahvi kokkuleppe puhul näeb seadus kohustatud poolele ette kaitsevahendi: VÕS § 162 lg 1 kohaselt võib leppetrahvi maksmiseks kohustatud lepingupool nõuda ebamõistlikult suure leppetrahvi vähendamist mõistliku suuruseni, arvestades eelkõige kohustuse täitmise ulatust tema poolt, teise lepingupoole õigustatud huvi ja lepingupoole majanduslikku seisundit. Pooled ei või kokkuleppeliselt leppetrahvi vähendamise nõudeõigust välistada (VÕS § 162 lg 2). Küll aga tuleb vähendamise nõue esitada enne leppetrahvi tasumist, vastasel juhul kaotab leppetrahvi maksmiseks kohustatud pool õiguse vähendamist nõuda (VÕS § 162 lg 3). Vähendamist saab kohustatud poolena nõuda nii üürnik kui ka üürileandja.

Vähendamise nõudmisel tuleb arvestada, et leppetrahvi tasumise eelduseks ei ole kahju tekkimine ega leppetrahvi suurus alati määratav tekkinud kahju suuruse järgi. Vähendamise nõue tuleb esitada juhul, kui leppetrahv on ebamõistlikult suur, arvestades VÕS § 162 lõikes 1 nimetatud tingimusi ja kuna tegemist on lahtise loeteluga, ka muid asjaolusid. Kuna sissenõutavaks muutunud leppetrahvi summalt võib võlausaldaja nõuda viivise tasumist, ei ole lepingut rikkunud poolel mõistlik viivitada leppetrahvi tasumisega VÕS § 162 lg 1 kohaselt nõuet esitades, kui leppetrahv ei ole ilmselgelt ebamõistlikult suur. Selleks et vältida leppetrahvi vähendamise aluste esinemisega seonduvaid vaidlusi, on mõistlik leppetrahvi kokkulepet sõlmides leppetrahvi suuruse määramisel hinnata leppetrahviga tagatava põhikohustuse olemust ja olulisust, võimalikku tekkivat kahju ning lepingupoole majanduslikku olukorda.

Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõus, millega kavandatakse lubada leppetrahvide kasutamine piiratud ulatuses ka eluruumi üürilepingus, on sätestatud leppetrahvi suurusele piirmäär.⁴¹ Summaarse piirmäära kehtestamine ei kaota aga üürniku võimalust nõuda leppetrahvi vähendamist VÕS § 162 lg 1 alusel, sest olenevalt konkreetsest olukorrast võib ka piirmäär mahtuv trahv olla ebamõistlik. Näiteks võiks teoreetiliselt kehtida ülalmainitud kokkulepe seoses lärmaka tegevusega öörahu ajal, kui see on piisavalt intensiivne ja korduv, et seda saaks käsitada VÕS § 276 lg 3 rikkumisena. Teisalt on küsitav, kas leppetrahv 10% üürimakse ulatuses (piirmääras) on põhjendatud, kui lärmakas tegevus leidis enamjaolt aset ajal, mil naabrid ei viibinud kodus.

Kokkuvõte

Leppetrahvi nõudeõiguse tekkeks peab seega kokku leppima leppetrahvis mõne põhilepingus sisalduva kohustuse rikkumise puhuks, selline kokkulepe peab vastama seaduses ettenähtud nõuetele, sh vorminõuetele, ning olema konkreetse lepingus lubatud. Kohustatud pool peab olema põhikohustust rikkunud ning selle eest üldjuhul ka vastutama. Kui leppetrahvi suurus on asjaolusid arvestades ebamõistlikult suur, siis võib kohustatud pool nõuda selle vähendamist VÕS § 162 lg 1 alusel.

⁴¹ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse (üürisuhted) eelnõu § 1 p 3. Toimik nr [17-1504](#).

Leppetrahvi kokkuleppe kohaldamisala üürilepingutes on kehtivas õiguses lubatud üürileandja suhtes. Üürniku suhtes on leppetrahvi rakendamine piiratud ning eluruumi üürilepingus lausa välistatud. Aasta alguses oli kooskõlastamisel seaduseelnõu, mis näeb ette leppetrahvi kokkulepete lubamise eluruumi üürniku suhtes mitterahaliste kohustuste rikkumise korral. Kui seaduseelnõu peaks praegusel kujul jõustuma, muutub leppetrahvi institutsioon üüriõiguses olulisemaks. Rahalise kohustuse rikkumise puhuks on juba kehtiva õiguse kohaselt eluruumi üürilepingus võimalik kokku leppida seadusjärgsest suuremas viivisemääras.