



UNIVERSITY OF TARTU

IDA-VIRUMAA TÄIENDKOOLITUS

Prof Karin Sein
TARTU ÜLIKOOLI ÕIGUSTEADUSKOND

November 2020

1

Käsitletavat teemad

- Müügileping (sh õiguskaitsevahendid lepingu rikkumise korral)

- Üürileping (sh õiguskaitsevahendid lepingu rikkumise korral)

- Liisinguleping (sh õiguskaitsevahendid lepingu rikkumise korral)

- Töövõtuleping (sh õiguskaitsevahendid lepingu rikkumise korral)



MÜÜGILEPING

Müügilepingu mõiste, VÕS § 208

- Asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu.
- Müüa saab asju, õigusi (sh nõudeid), aga ka muid hüvesid (nt soojus, elekter, gaas ja vesi ühendusvõrgu kaudu)

Müügilepingu vorm

- Üldreegel: vormivaba
- Notariaalselt tõestatud müügileping nõutav nt kinnisasja müügi puhul, AÕS § 119 lg 1 (vt aga ka lg 2)
- Osaühingu osa puhul ÄS § 149
- Riigihanke tulemusena sõlmitavate müügilepingute puhul sageli nõutav kirjalik vorm, Riigihangete seaduse § 5
- Kinnisasja müügi eellepingu vormiga seonduvad küsimused

Müügilepingu eristamine

- Eristamine töövõtulepingust: vt VÕS § 208 lg 2
- Eristamine kinkest: kinge on tasuta, müük tasuline võõrandamisleping.
- Eristamine vahetusest: müügi puhul tasutakse rahas, vahetuse puhul muu esemega (nt kaup kauba vastu).
- Tarbijalemüügilepingu mõiste ja tarbijat kaitsvad erisätted (põhinevad vastaval EL direktiivil)

Müüja kohustused

- Anda asi ostjale üle
- Teha võimalikuks omandi üleminek ostjale
- Ka lepingutingimustele vastava (st puudusteta) asja üleandmine kuulub müüja põhikohustuste hulka (VÕS § 217 lg 1)
- Võimalikud kõrvalkohustused (nt paigaldamise, nõustamise, informeerimise kohustused)

Müük omandireservatsiooniga

- Omandireservatsioon on müügilepingu juures sõlmitav lisakokkulepe, millega ühe müüja põhikohustuse - ostetud asjale omandi üleandmise kohustuse täitmine - lükatakse edasi kuni ostja poolt ostuhinna täieliku tasumiseni, vt VÕS § 233
- OR on võimalik kasutada ainult vallasasjade puhul, vt AÕS § 120
- Müüja saab omandireservatsiooniga asja tagasi nõuda, kui ostja paneb ostuhinna mittetasumisega toime olulise lepingurikkumise ning müüja seetõttu lepingust taganeb (VÕS § 233 lg 2)

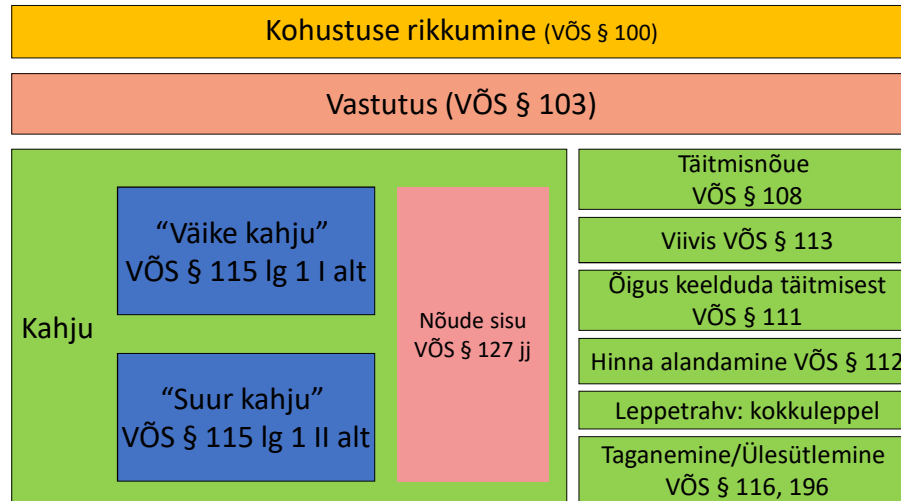
Ostja kohustused

- Põhikohustused:
- Ostuhinna tasumise kohustus
- Asja vastuvõtmise kohustus
- Võimalikud kõrvalkohustused

Poolte vastutus müügilepingu rikkumise eest

- Ehk õiguskaitsevahendite kasutamise võimalus
- Õiguskaitsevahendite süsteem VÕSi üldosas
- Erisätted müügilepingu regulatsiooni juures seonduvad eelkõige müüja vastutusega puudustega asja eest (VÕS §-d 217jj)
- Kui müüja rikub asja üleandmise või omandi üleandmise kohustust või rikub ostja oma kohustusi, siis reeglina kohalduvad VÕS üldosa §-d 100jj

Õiguskaitsevahendite süsteem (VÕS § 101 jj)



Müüja kohustus anda üle lepingutingimustele vastav asi

- VÕS § 217 lg 1: ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid.
- Millal asi ei vasta lepingutingimustele: vt VÕS § 217 lg 2
 - Kinnisasja müügi puhul praktikas kõrged standardid
- Millal peab esinema asja mittevastavus lepingutingimustele (st mis hetkel peab puudus olema olema)?
 - Asja üleandmise hetk, tarbijalemüügi puhul 6 (tulevikus 12) kuu eeldus

Müüja vastutus asja puuduse eest

- Müüja vastutab alati, § 218 lg 1 (st ei saa tugineda vääramatule jõule)
-
- VÕS § 218 lg 1 on erinorm § 103 suhtes

- Ajaline piirang tarbijalemüügi puhul, § 218 lg 2: müüja ei vastuta, kui puudus ei ilmne 2 aasta jooksul

Lepingutingimustele vastavuse standard Riigikohtu praktikas

- **RKTKo 2-17-1937:** Elamu kasutamine elamiseks eeldab selle mõistlikku soojaks kütmise võimalust ja soojapidavust, mida saab pidada elamu tavalise kasutamise eelduseks; puudulikult soojustatud ja vähese soojapidavusega maja ei saa olla vähemalt keskmise kvaliteediga VÕS § 77 lg 1 teise lause mõttes.
- See kehtib ka vee läbijooksu kohta keldrisse ja elamu kandekonstruktsioonide omavahelisest deformatsioonist tekkinud prao kohta. Ainuüksi võimalus maja soojaks kütta ei tähenda elamu vastamist sihtotstarbele, kui selleks kulub ebamõistlikult palju energiat.

Lepingutingimustele vastavuse standard Riigikohtu praktikas

- **RKTKo 3-2-1-53-17:** elamu kasutamise eelduseks on üldjuhul töökorras pliit, vee kasutamise võimalus ja muude võimaluste puudumisel töökorras kogumiskaev, mille olemasolu korral oleks võimalik elamut pidevalt kasutada (vt puudusega küttekolde kohta ka RKTKo 3-2-1-115-04).
- Loetletud tingimused on elementaarseteks tingimusteks, millele peab elamiseks mõeldud lepinguuese VÕS § 217 lg 2 p 2 järgi eelduslikult vastama (st tegemist ei ole eritingimustega, milles pooled peavad kokku leppima).

Lepingutingimustele vastavuse standard Riigikohtu praktikas

- **RKTKo 3-2-1-129-12:** Korterit ostes tuleb pidada endastmõistetavaks, et selles ei esineks elamist takistavaid või seda võimatuks tegevaid asjaolusid. Nii ei sobi elamiseks nt korter, milles ei ole võimalik tagada elamiseks elementaarseid tingimusi, nt normaalset temperatuuri. Kolleegiumi arvates hõlmavad elementaarsed elutingimused vähemalt uutes ehitistes üldjuhul ka nt elementaarset veevarustust, kanalisatsiooni, piisavat päevalgust ning elamist kestvalt häiriva püsivalt olulise müra, vibratsiooni või ebameeldiva lõhna puudumist.
- See kehtib üldjoontes ka kasutatud eluruumi ostmisel, kuigi viimaselt ei saa eeldada uue korteriga samaväärset kvaliteeti. Kui ostetud eluruum ei vasta müra osas avalik-õiguslikele normidele, võib müüdav eluruum olla puudustega ka VÕS § 217 lg 2 p 3 mõttes. Ainuüksi avalik-õiguslike normide ületamine müra osas loob eelduse, et lepinguuese selles osas müügilepingule ei vasta.

Lepingutingimustele vastavuse standard Riigikohtu praktikas

- **RKTKo 3-2-1-43-15:** korteriühistut koormav võlg on käsitatav korteriomandi puudusena VÕS § 217 lg 2 p 4 tähenduses. Müüja peab ostjat võlast teavitama.
- Müüdava asja tavaliseks omaduseks VÕS § 217 lg 2 p 2 järgi on see, et asjal ei lasu vähemalt märkimisväärset võlga.
 - Aga ainuüksi võla olemasolu (ca 2400 eurot) ja sellest teatamata jätmine ei ole hinnatav olulise lepingurikkumisena.
- Samuti saab lugeda müüdava korteriomandi tavaliseks omaduseks VÕS § 217 lg 2 p 2 tähenduses selle, et korteriomandit majandatakse nõuetekohaselt, st vähemalt minimaalselt vajalikul määral
 - – kui on kirjas „toimiv ühistu“, siis võib see juba olla probleem

Millal müüja ei vastuta asja puuduste eest?

- a) ostja teadis või pidi teadma lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest, § 218 lg 4.
 - Kõrged standardid kohtupraktikas
- b) ostja rikub asja puudustest teatamise kohustust, § 220 lg 3; selle kohustuse rikkumine ei too siiski kaasa õiguskaitsevahendite kaotust § 221 juhtudel
- c) müüja vastutust on lepinguga piiratud (VÕSi müüja vastutuse reeglid on põhimõtteliselt dispostiivised, kuid arvestada tuleb §-dest 106, 43, § 237 lg 1 tulenevate piirangutega)

VÕS § 218 lg 4 müüja vastutuse välistamisel

- Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.
 - St ostja ei teadnud oma raske hooletuse tõttu
- **RKTKo 3-2-1-100-15:** Müüja vastutust ei välista ega piira kostjate kinnitus müügilepingus, et nad on teadlikud ehitiste ja rajatiste seisukorrast. Kui müügiese vaadatakse üle enne müügilepingu sõlmimist ja müügilepingus märgitakse, et ostja on asja enne üle vaadanud, tuleb üksnes eeldada, et ostja nõustus eset ostma koos ülevaatamisel avastatud puudustega, ilma et neid puudusi oleks müügilepingus märgitud (vt ka RKTKo [3-2-1-71-07](#), p 13). See ei piira aga müüja vastutust müügieseme varjatud puuduste eest.
 - Ehk siis ilmsed puudused muutuvad osaks lepingulisest kvaliteedistandardist (§ 217 lg 2 p 1), varjatud puuduste eest tuleb eraldi vastutus lepinguga välistada

VÕS § 218 lg 4 müüja vastutuse välistamisel

- **RKTKo 3-2-1-46-17:** Müüja vastutust ei mõjuta ainuüksi see, kui ostja võtab endaga kaasa inimese, kes on ehitusalase kogemusega. Ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimustele mittevastav asi, ega üldjuhul palkama asjatundjat.
- Varjatud puuduste tuvastamisel tuleb lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja mõistlikest ja põhjendatud järeldustest.
- Ostja pidi VÕS § 218 lg 4 mõttes kinnistu puudusest teadma vaid juhul, kui eriteadmisteta isik pidi avalikustatud info põhjal aru saama, et müügiesemel esineb vaidlusalune puudus. Vastupidisel juhul tuleb eeldada, et tegemist on varjatud puudusega, mille eest vastutab VÕS § 218 lg 1 järgi müüja.

RKTKo 3-2-1-129-12

- Kaasuse asjaolud:
- Osteti Kalamaja korter, kus kõrvalkrundi kolmanda isiku tootmistegevuse tõttu ületas müra tase õigusaktidega lubatud taseme
- Ostjad soovisid hinda alandada
- Müüja: pöörduge kolmanda isiku poole, korter ise on ju puudustest vaba

RKTKo 3-2-1-129-12

- Korteri ostes tuleb pidada endastmõistetavaks, et selles ei esineks elamist takistavaid või seda võimatuks tegevaid asjaolusid. Nii ei sobi elamiseks nt korter, milles ei ole võimalik tagada elamiseks elementaarseid tingimusi, nt normaalset temperatuuri .
- Elementaarsed elutingimused hõlmavad vähemalt uutes ehitistes üldjuhul ka nt elementaarset veevarustust, kanalisatsiooni, piisavat päevavalgust ning elamist kestvalt häiriva püsivalt olulise müra, vibratsiooni või ebameeldiva lõhna puudumist. See kehtib üldjoontes ka kasutatud eluruumi ostmisel, kuigi viimaselt ei saa eeldada uue korteriga samaväärset kvaliteeti.
- Ainuüksi avalik-õiguslike normide ületamine müra osas loob eelduse, et lepingu sees selles osas müügilepingule ei vasta.

RKTKo 3-2-1-129-12

- Kui ostetud eluruum elementaarsetele tingimustele ei vasta, tuleb seda pidada lepingueseme mittevastavuseks lepingutingimustele, kui pooled ei ole lepingueseme omadusi detailselt kokku leppinud või on eraldi kokku leppinud, et eluruum ei pea mõnele elementaarsele elutingimusele vastama.
- Müüja peab korteri müümisel arvestama, et elementaarsetele elutingimustele mittevastav müra on eelduslikult lepingueseme puuduseks ja oma vastutuse selle eest saab ta välistada üldjuhul üksnes siis, kui on puuduse enne lepingu sõlmimist ostjale avaldanud.
- Erinevust ei ole, kas müra on tingitud ehituslikest puudustest või nt püsivalt lärmakast naabrist.

Ostja õiguskaitsevahendid asja puuduste korral: täitmise nõue

- • **Täitmise, st asja parandamise või asendamise nõue (§ 222):** Kui asi ei vasta lepingutingimustele, võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist
- kui see on võimalik
- ja ei ole ebamõistlikult kulukas või ebamugav võrreldes muude õiguskaitsevahenditega

Asja parandamise või asendamise nõue

- Müüja kannab asja parandamisega või asjaga asendamisega seotud kulud, eelkõige veo-, posti-, töö-, reisi- ja materjalikulud
- § 222 lg 5 – eraldi nõude alus

- NB! Kui asja parandamine või asendamine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui müüja keeldub sellest, loetakse see oluliseks lepingurikkumiseks müüja poolt, mis annab ostjale muuhulgas õiguse lepingust taganeda (§ 223 lg 1).

Müügilepingust taganemine

- **Taganemine** on võimalik §-s 116 nimetatud tingimustel, st vajalik on olulise lepingurikkumise olemasolu.

- Täiendavad olulise lepingurikkumise koosseisud sätestab müügilepingu puhul § 223 lg 1
- Taganemine toimub taganemisavalduse tegemisega

- Taganemise tagajärjed: § 189jj

Kahju hüvitamine, VÕS § 115

- § 115 sisaldab kaht koosseisu: kahju hüvitamise nõue koos täitmisega ja täitmise asemel
- Kahju hüvitamine koos täitmisega (VÕS § 115 lg 1 I alt) - näited
- Kahju hüvitamine täitmise asemel (VÕS § 115 lg 1 II alt) - näited.
 - Täitmise asemel kahju hüvitamise nõue eeldab reeglina täiendava tähtaja andmist (VÕS § 115 lg 2 ja 3)

b) Kahju hüvitamise nõue täitmise asemel

- Eeldused: (vt RKTko 3-2-1-5-12)
 - lepingu rikkumine (lepingutingimustele mittevastava asja üleandmine
 - vastutus (§ 218 lg 1);
 - täiendav tähtaeg kohustuse täitmiseks, v.a kui tegemist on olulise rikkumisega, on ilmne, et täiendava tähtaja määramisel ei oleks tulemust või kui asjaolude kohaselt on kahju kohe hüvitamine muul põhjusel mõistlik (VÕS § 115 lg-d 2 ja 3);
 - kahju (VÕS § 127 lg 1, § 128, § 127 lg 2 ja lg 3);
 - põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4).

Parandamiskulude hüvitamise nõue

- Kulutused lepingueseme lepingutingimustega koosõlla viimiseks (st parandamiskulud) on käsitletavad suure kahju hüvitamise nõudena (§ 115 lg 1 teine alt)
- St neid saab reeglina nõuda vaid eeldusel, et eelnevalt on võlgnikule antud mõistlik tähtaeg täitmiseks (parandamiseks)
- Suhe kulutuste hüvitamise nõudega (nt § 222 lg 5)
- Võimalik nõuda ka nõ eelarve alusel

Hinna alandamine, § 112

- Piirangud: § 224
- Vajalik hinna alandamise avalduse tegemine, § 112 lg 2
- Tagajärg – lepingu muutumine
- Alandatud hinna arvutamine:
 - *Alandatud hind = lepingu eseme väärtus koos puudustega x lepingus kokkulepitud hind / lepingu eseme väärtus ilma puudusteta*
- Ostja peab olema võimeline neid väärtusi tõendama

LIISINGULEPING

Liisingulepingu mõiste

- Liisingulepinguga kohustub liisinguandja omandama liisinguvõtja poolt määratud müüjalt teatud eseme (liisinguese) ja andma selle liisinguvõtja kasutusse, liisinguvõtja kohustub aga maksma liisingueseme kasutamise eest tasu (VÕS § 361).
- Liisinguesemeks võivad olla nii vallas- kui ka kinnisasjad, samuti loomad; aga ka mittekehalised esemed.

Liisingulepingu mõiste

- Liisingulepingu puhul tuleb eristada 3 osapoolt ning kaht eraldi lepingut:
 - liisitava eseme müüja
 - liisinguandja, kes ostab müüjalt liisitava eseme
 - liisinguvõtja, kes sõlmib liisinguandjaga liisingulepingu
- müügileping müüja ja liisinguandja vahel
- liisinguleping liisinguandja ja liisinguvõtja vahel

Liisingulepingu mõiste

- Liisinguleping eeldab üldreeglina liisinguandja, liisinguvõtja ja müüja vahelise kolmnurksuhte olemasolu.
- Liisingulepinguga VÕS § 361 tähenduses ei ole tegemist juhul, kui lepingu ese kuulub lepingu sõlmimise ajal juba eseme kasutusse andjale ning seda ei omandata esmajoones kasutusse võtja juhiste järgi müüjalt: sel juhul on tegemist kas üüri- või rendilepinguga.
- Erand: nn *sale and lease back*

Liisinguleping kui krediidileping

- Liisinguleping kui krediidileping VÕS § 401 lg 2: “Krediidilepingu esemeks võib olla ka maksetähtpäeva tasuline edasilükkamine, liising või muu abi finantseerimisel.”
- Kui liisinguvõtja näol on tegemist tarbijaga, kohalduvad liisingulepingule ka tarbijakrediidilepingu sätted (VÕS § 403jj).

Poolte kohustused

- Liisinguandja – liisingueseme omandamine ja liisinguvõtjale üleandmine (need on kohustused VÕS § 24 lg 1 esimese alt tähenduses)
- Liisinguvõtja – liisingumaksete tasumine ja muud seadusest või lepingust tulenevad kohustused (reeglina nt kohustus liisinguese kindlustada)

Juhusliku hävimise riisiko üleminek

- VÕS § 364 kohaselt läheb liisingueseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko liisinguvõtjale üle talle liisingueseme üleandmisega.
- See tähendab, et ka juhuliku hävimise või kahjustumise korral peab liisinguvõtja liisingumakseid edasi tasuma, samuti peab ta kahjustused omal kulul kõrvaldama.
- Liisingueseme hävimisel/kadumisel/varastamisel mõlemal poolel õigus liisinguleping erakorraliselt üles öelda, VÕS § 366
- RKTko 3-2-1-12-12

Liisingulepingu ülesütlemine ja selle tagajärjed, § 366-§ 367

- Liisingueseme hävimise või kasutuskõlbmatuks muutumise korral, samuti juhul, kui liisinguvõtja teostab liisinguandja asemel müüjaga sõlmitud müügilepingust tulenevat õigust lepingust taganeda, võib nii liisinguandja kui liisinguvõtja liisingulepingu ilma etteteatamiseta üles öelda (VÕS § 366).
- Ülesütlemise tagajärjed: VÕS § 367.

Liisingulepingu ülesütlelemise tagajärjed, VÕS § 367

- § 367 kohaldub ka muudel liisingulepingu ülesütlelemise juhtudel (nt liisinguandja ütleb lepingu üles liisinguvõtja makseviivituse tõttu).
- Üldreegel: liisinguvõtja peab ülesütlelemise korral hüvitama liisinguandjale kõik kulud, mida liisinguandja seoses liisinguesemega kandis, eelkõige liisingueseme ostuhinna ja ostuhinna finantseerimise kulud selles ulatuses, milles need ei ole kaetud juba tasutud liisingumaksetega.

Liisingulepingu ülesütlelemise tagajärjed, VÕS § 367

- Selle summa arvutamisel lähtutakse liisinguvõtja poolt pärast ülesütlelemist tasuda jäänud liisingumaksete summast, millest arvatakse maha lepingust tulenev intress ja muud summad, mis ei seonu liisingueseme omandamiseks tehtud kulutustega.
- Arvesse tuleb võtta ka liisingueseme jääkväärtust lepingu lõppemise hetkel (kui liisinguese jääb liisinguandja kätte)

Kõrvalekalduvad kokkulepped liisinguandja tüüptingimustes

- Kas ja kuivõrd saab sellest regulatsioonist liisingulepingus kõrvale kalduda – vt Riigikohtu praktikat: RKTko 3-2-1-112-06, 3-2-1-33-08, 3-2-1-56-08, 3-2-1-118-08, 3-2-1-124-08, 3-2-1-33-09, 3-2-1-11-12.
- Üldreegel: tühine on kokkulepe, mis paneb tagastatud liisingueseme võõrandamise hinnariski üksnes liisinguvõtjale, kes ei saa mõjutada müügiprotsessi.

Liisinguandja vastutus liisingueseme puuduste eest

- VÕS § 363 lg 3 regulatsiooni kohaselt liisinguandja üldreeglina liisingueseme puuduste eest ei vastuta.
- Põhjus: liisinguandja funktsiooniks on eelkõige liisinguvõtja krediteerimine.
- Liisinguandja ei vastuta mh selle eest, et liisinguvõtjal ei ole võimalik omandada liisingueset selle tõttu, et see ei kuulunud müüjale (RKTko 3-2-1-12-12).

Liisinguvõtja õigused liisingueseme puuduste korral

- Kuna liisinguandja reeglina liisingueseme puuduste eest ei vastuta, siis lubab § 365 liisinguvõtjal liisitud eseme puuduse korral esitada oma nõuded otse müüja vastu, kellega tal lepingulisi suhteid ei ole.
- VÕS § 365 lg 1: *“Liisinguvõtja võib esitada otse müüja vastu liisinguandja kui ostja nõude, mis tekib sellest, et müüja rikub liisinguandjaga sõlmitud müügilepingut. Sellist nõuet esitades on liisinguvõtjal kõik ostja õigused ja kohustused, välja arvatud eseme eest maksmise kohustus ja õigus nõuda eseme omandi üleandmist.”*

Liisinguvõtja õigused liisingueseme puuduste korral

- Üldreeglina ei vaja liisinguvõtja müüja suhtes õiguskaitsevahendite kasutamiseks liisinguandja nõusolekut
- Erandina on see vajalik taganemisõiguse teostamiseks (VÕS § 365 lg 2), kuna taganemine avaldab mõju ka liisingulepingule (sellisel juhul tekib mõlemal poolel VÕS § 366 kohaselt liisingulepingu ülesütlemise õigus).

ÜÜRILEPING

Mõiste ja vorm

- Üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri) (VÕS § 271).
- Üürilepingu esemeks saab olla ainult asi, st kehaline ese.
- Üürilepingu piiritlemine rendilepingust, laenulepingust, tasuta kasutamise lepingust
- Eluruumi üürileping (vorminõue VÕS § 274) ja äriruumi üürileping

Poolte põhikohustused

- **Üürileandja põhikohustus:**

- lepingutingimustele vastava asja kasutusse andmine ja selles seisundis hoidmine

- **Üürniku põhikohustus:**

- üüritasu maksmine

Praktilised juhised

- Vaata, kellega lepingu sõlmid
- Nõuded üürilepingu esemele olgu lepingus selgelt sätestatud
- Reeglina kasutatakse tagatisraha maksmist (teatud piirangud eluruumi üürilepingu puhul)
- Üürieseme kättesaamisel kontrollida üle, kas ruum ikka vastab lepingus sätestatule ja märkida puudused üles. Vastasel juhul ähvardab VÕS § 334 lg 1: *Kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis.*

Üürileandja vastutus üürieseme puuduste eest

- Üürileandja vastutab ka selliste puuduste eest, mis tekivad üürilepingu kehtivuse ajal ning eeldusel, et üürnik selle puuduse tekkimise eest ei vastuta ning üürnik ei pea ise puudust kõrvaldama (VÕS § 278)
- Millal peab üürnik ise puuduse kõrvaldama? VÕS § 280 – pisipuudused; teistsuguste kokkulepete võimalikkus
- Üürnik peab üürileandjat puudusest teavitama, VÕS § 282, vastasel juhul ähvardab teda õiguskaitsevahendite kaotus (§ 282 lg 3)

Üürniku õiguskaitsevahendid üürieseme puuduse korral

Üürnikul on õigus:

- nõuda üürileandjalt puuduse või takistuse kõrvaldamist (VÕS § 108 lg 2);
- nõuda üürileandjalt kolmanda isikuga õigusliku vaidluse ülevõtmist;
- nõuda üürileandjalt kahju hüvitamist;
- alandada üüri vastavalt VÕS §-s 296 sätestatule;
- hoiustada üüri vastavalt VÕS §-s 298 sätestatule;
- üürileping VÕS § 279 lg 1 või § 314 alusel üles öelda.

Üür ja kõrvalkulud

- Üldreeglina peab üürnik tasuma üksnes üüritasu (VÕS § 292).
- Kõrvalkulusid, st tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega, peab ta maksma üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud.
- Seega lepingu sõlmimisel tuleb mõelda, (ja lepingus selgelt sätestada), kes ja kuidas tasub nn kommunaalkulude eest
- Ja mis kuulub kommunaalkulude hulka (tänapäevane seisukoht: remondifondi ei saa eluruumi üürilepingu puhul üürniku kõrvalkuludeks lugeda, kuid seda võib maksta osana üürist)

Kinnisasja üürilepingu saatus kinnisasja võõrandamise korral

- Kinnisasja üürniku õigused üürieseme omaniku vahetudes ei muutu, st üürileping jääb kehtima ka uue omaniku suhtes, § 291.
- See kehtib aga üksnes eeldusel, et võõrandamine toimub pärast kinnisasja üürniku valdusse andmist.
- Siiski võib uus omanik 3 kuu jooksul üürilepingu seadusjärgset etteteatamistähtaega (selleks on § 312 lg 1 järgi 3 kuud) järgides üles öelda (§ 323).
- Elu- või äriruumi üürilepingu võib omandaja sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise.

Kinnisasja üürilepingu saatus kinnisasja vöörandamise korral

- Sellise ülesütleamise vastu saab üürnik end kaitsta §-s 324 toodud võimalust kasutades, st lastes kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke sisse kanda.
- Selline mäрге tagab, et iga uus omanik peab lubama üürnikul kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole ülesütlemissõigust.
- Märke tegemiseks on vaja puudutatud isiku nõusolekut, kelleks on kinnisasja omanik. Nõusolekut võib asendada kohtuotsus (TsÜS § 68 lg 5)

Üürilepingu ülesütlemine

- Korraline ja erakorraline ülesütlemine:
 - korraline ülesütlemine võimalik tähtajatu üürilepingu puhul,
 - erakorraline ÜÜ nii tähtajatu kui ka tähtajalise lepingu puhul
- Piirangud eelkõige eluruumi üürilepingute puhul, nende puhul ei saa ka seadusega võrreldes üürniku kahjuks kokku leppida (§ 275)
- Muu kui eluruumi puhul võimalik lepinguga teisiti kokku leppida
- Elu- või äriruumi tähtajatu üürilepingu ülesütleamise korral peavad mõlemad pooled järgima seaduses sätestatud ülesütleamise korda, st esitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ja andmeid sisaldava teate (vt VÕS § 325).

Üürilepingu erakorraline ülesütlemine, § 313

- Eeldab mõjuva põhjuse olemasolu
- Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.
- Erakorraline ülesütlemine on võimalik eelkõige §-des 314-319 nimetatud alustel, kuid ka muu, seal nimetamata põhjus võib olla mõjuv § 313 lg 1 mõttes.
- Ka saavad pooled reeglina ise lepingus defineerida, mida nad loevad mõjuvaks põhjuseks (aga piirang eluruumi puhul)

Erakorraline ülesütlemine, kui üürnik ei saa üürieset kasutada, § 314

- Kui üürnikul ei ole üürileandjast tuleneval põhjusel võimalik üüritud asja kasutada, võib ta üürilepingu üles öelda, kui ta on üürileandjale andnud eelnevalt mõistliku tähtaja asja kasutamise võimaldamiseks ning üürileandja ei ole selle tähtaja jooksul võimaldanud üürnikul asja kasutada.
- Kui üürniku võimalus üüritud asja kasutada on piiratud üksnes mitteolulisel määral, võib ta lepingu sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui lepingu ülesütlemiseks on eriline põhjus.
- Sisuliselt samasuguse ülesütlemise õiguse annab § 279 lg 1

Erakorraline ülesütlemine asja lepinguvastase kasutamise puhul, § 315

- Üürileandjal ülesütlemise õigus, kui üürnik
 - Hoiatusele vaatamata või tahtlikult või olulisel määral kasutab asja hooletult või sihtotstarbele mittevastavalt või ei arvesta majaanike ja naabrite huvidega, või
 - annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse, mille tõttu üürileandja või naabrid on niivõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist.
- Elu- või äriruumide puhul etteteatamistähtaeg 30 päeva, va üürniku tahtliku rikkumise korral.

Üürilepingu erakorraline ülesütlemine makseviivituse tõttu, § 316

- Üürileandjal ülesütlemise õigus, kui üürnik
 - on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; või
 - on võlgu üüri summa, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri; või
 - on võlgu kõrvalkulude summa, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.
- RKTko 3-2-1-146-04, 3-2-1-20-06: ÜA peab eelnevalt andma täiendava tähtaja, § 196 lg 2

Muud ülesütlemise alused

- Üürilepingu erakorraline ülesõtlemine eluruumi terviseohtlikkuse tõttu, § 317
- Üürilepingu erakorraline ülesõtlemine üürniku pankroti korral, § 319
- Vallasasja tähtajalise üürilepingu erakorraline ülesõtlemine, § 322

- NB! Alati vt esmalt lepingut, kas seal on mingi spetsiifiline ülesõtlemisalus kokku lepitud

Üüritud asja tagastamine lepingu lõppemisel

- Üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele (st arvestades loomulikku kulumist), VÕS § 334 lg 1.
- Üürnik ei vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.
- Üürniku väljatõstmise kasutatavast ruumist on võimalik üksnes jõustunud kohtuotsuse alusel ning kohtutäituri poolt; omaabi kasutamist seadus ei luba.

Üüritud asja tagastamine lepingu lõppemisel

- Üüritud asja tagastamisel peab üürileandja kontrollima asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle asja puudusest tulenevalt, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudusega, mida ei saa tavalise ülevaatusesga avastada.
- Üürileandja poolt üüritud asja muutmise või halvendamise eest hüvitise saamise nõude aegumistähtaeg on kuus kuud alates asja tagasisaamisest, § 337.

RKTKo 3-2-1-98-12

- Äriruumi üürileandja esitas üürniku vastu kahjuhüvitise nõude, põhjendades seda asjaoluga, et üürnik on rikkunud üürilepingust tulenevat üürilepingu lõppemisel üüritud ruumide heas korras tagastamise kohustust, kuna tagastatud ruumid olid puudustega.
- Riigikohus: üürileandja kui hageja peab tõendama, milline oli üüritud ruumi seisund selle üürnikule üleandmise ajal, ja seda, milline oli selle seisund üürilepingu lõppemisel
- Üürnik vastutab üksnes puuduste eest, mis on tekkinud ajal, mil ruumid olid tema kasutuses, ning mis ületavad asja lepingujärgsel kasutamisel harilikult tekkivat kulumist, kahjustusi ja muutusi.

RKTKo 3-2-1-141-11

- Kui üürileandja leiab, et üürnik on talle tekitanud kahju, kuna korter on kahjustatud üle tavalisest kasutamisest tingitud kulumise määra, tuleb selle kohta tõendid esitada üürileandjal.
- VÕS § 336 lg 1 kohaselt peab üürileandja üüritud asja tagastamisel kontrollima asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle asja puudustest tulenevalt, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudusega, mida ei saa tavalise ülevaatusena avastada.



TÖÖVÕTULEPING

Mõiste ja olemus

- Töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu.
- Töövõtuleping kui tulemusele suunatud leping
- Eristamine käsunduslepingust
- Töövõtjal tekib tasu saamise õigus alles siis, kui ta on ettenähtud tulemuse saavutanud

Töövõtja kohustused

- Põhikohustus: teha lepingus ettenähtud ja lepingutingimustele vastav töö (saavutada vastav tulemus)
- Eeldatakse, et töövõtja ei pea täitma lepingust tulenevaid kohustusi isiklikult.
- Kõrvalkohustused, nt töö üleandmise kohustus, töövõtu esemeks oleva asja võõrandamise kohustus, nõustamiskohustused, hoolduskohustus vms

Tellija kohustused

- **Tellija põhikohustuseks** on maksta kokkulepitud tasu
- Tasunõue tekib töö valmimisel, kui aga töö tuleb vastu võtta, siis alates töö vastuvõtmisest või vastuvõetuks lugemisest (§ 637 lg 3, 4).
- Töö vastuvõtmine § 638
- Kas ja millal peab vastu võtma puudustega töö?

Eelarve

- Eelarve võib olla töövõtjale kas siduv või mittesiduv (§ 639 lg 1). Teistsuguse kokkuleppe puudumisel eeldatakse, et eelarve on siduv.
- Siduva eelarve ületamisel ei saa töövõtja nõuda tellijalt täiendavat raha
- Mittesiduva eelarve puhul võib töövõtja nõuda eelarvet ületava tasu maksmist, kui on täidetud järgmised eeldused:
 - eelarvet on ületatud oluliselt ja
 - eelarve ületamist ei olnud võimalik ette näha
 - töövõtja teavitab sellest tellijat

Tellija õiguskaitsevahendid

- Töövõtjapoolse hilinemise korral –
- Mõistlik leppida kokku leppetrahv (nt teatud % töö maksumusest iga hilinetud päeva kohta)
- Kahju hüvitamise nõue
- Olulise lepingurikkumise korral, eelkõige kui ei täida ka mõistliku täiendava tähtaja jooksul, võimalik lepingust taganeda

Tellija õiguskaitsevahendid töö puuduste korral

- Kohaldub erireziim, § 641jj
- Millal töö ei vasta lepingutingimustele (on puudustega)? VÕS § 641 lg 2
- Millal töövõtja vastutab puudustega töö eest? VÕS § 642 lg 1
- VÕS § 642 lg 2¹ Töövõtulepingu puhul, mille esemeks on ehitamine ehitusseadustiku mõistes ja mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva isiku ja tarbija vahel, eeldatakse, et 2 aasta jooksul töö tarbijale üleandmise päevast arvates ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas töö üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus töö või puuduse olemusega. Sellest tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.
- Töö ülevaatamise ja puudustest teatamise kohustused, VÕS § 643, 644

RKTKo 3-2-1-177-11

- Tellija saab töövõtja suhtes kasutada puudustega töö puhul õiguskaitsevahendeid, kui töövõtja vastutab kohustuse rikkumise eest. Vastutuse üldregulatsioonist erinevalt reguleerib VÕS § 642 töövõtja vastutust töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis oli olemas enne töö juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko üleminekut tellijale. See norm ei näe ette töövõtja võimalust vabaneda vastutusest vabandatava rikkumise korral (VÕS § 103).
- Võlgniku kohustuse rikkumise eest vastutusest vabanemise võimalused võivad olla lepingus kokku lepitud erinevalt seadusest.
- Töövõtja vastutusest vabanemise võimalus võib tuleneda ka seadusest. VÕS § 641 lg 3 järgi ei vastuta töövõtja töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tulenes tellija juhustest, tellija esitatud materjali puudustest või kolmanda isiku eeltöödest, kui töövõtja juhiseid, materjali või eeltöid piisavalt kontrollis.

Tellija õiguskaitsevahendid puudustega töö korral

- Töö parandamise või uue töö tegemise nõue, § 646
- Kui töö ei vasta lepingutingimustele, võib tellija nõuda töövõtjalt töö parandamist või uue töö tegemist, kui sellega ei põhjustata töövõtjale ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust ja lepingutingimustele mittevastavuse olulisust. Töövõtja võib töö parandamise asemel teha lepingutingimustele vastava uue töö.
- Uue töö tegemise nõue reeglina vaid siis, kui puuduse näol on tegemist olulise lepingurikkumisega

Töö parandamise või uue töö tegemise nõue, § 646

- Töövõtja kannab töö puuduse kõrvaldamise või uue töö tegemisega seotud kulud, eelkõige veo-, töö-, reisi- ja materjalikulud.
- Kui tellija nõuab õigustatult parandamist ja töövõtja ei tee seda mõistliku aja jooksul, võib tellija töö ise parandada või lasta seda teha ja nõuda töövõtjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.
- Tellija kaotab reeglina õiguse nõuda töövõtjalt töö parandamist või uue töö tegemist, kui ta ei nõua seda töövõtjalt üheaegselt teatega töö lepingutingimuste mittevastavuse kohta või mõistliku aja jooksul pärast teate esitamist

Lepingust taganemine

- Eeldab olulist lepingurikkumist (§ 116)
- Täiendava tähtaja tulutu möödumine (§ 116 lg 2 p 5)
- § 647 lg 1: Töövõtja loetakse töövõtulepingut oluliselt rikkunuks muu hulgas siis, kui töö parandamine või uue töö tegemine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui töövõtja õigustamatult keeldub tööd parandamast või uut tööd tegemast või ei tee seda mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimuste mittevastavusest teatamist.

Tasu vähendamine

- § 112 – eeldused
- § 648 – piirangud
- Tellija ei või vähendada töövõtjale maksmisele kuuluvat tasu, kui:
 - 1) töövõtja viis töö vastavusse lepingutingimustega või tegi uue töö;
 - 2) tellija keeldus õigustamatult vastu võtmast töövõtja ettepanekut töö lepingutingimustega vastavusse viimiseks või uue töö tegemiseks.

Oma kohustuse täitmisest keeldumine. RKTko 3-2-1-80-08

- Tellija võib keelduda VÕS § 111 lg 1 järgi tasu maksmast, kuni töövõtja on täitnud oma vastastikuse kohustuse, selle täitmist pakkunud või andnud täitmiseks tagatise või on kinnitanud, et ta kohustuse täidab.
- Tellija ei saa aga keelduda kogu kokkulepitud tasu maksmisest nt üksnes põhjusel, et tehtud töös on puudusi, kuid need on kogu maksmisele kuuluvat tasu arvestades ebaolulised. Sel juhul võib tasu maksmisest keelduda üksnes ulatuses, mis tõenäoliselt võiks kuluda puuduste kõrvaldamiseks ja sellega seotud kulutuste ja muu kahju hüvitamiseks.

Kahju hüvitamise nõue, § 115 lg 1 II alt

- RKTko 3-2-1-98-09: Müüdnud või tellitud asja puuduse kõrvaldamise kulude eelnevat hüvitamist on ostjal või tellijal õigus nõuda VÕS § 101 lg 1 p 3, § 103 ja § 115 alusel ka kahjuhüvitisena täitmise asemel. St enne tuleb anda täiendav tähtaeg täitmiseks
- VÕS § 115 lg 3 kohaselt võib aga kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist nõuda ka täiendavat tähtaega määramata, kui on ilmne, et täiendava tähtaja määramisel ei oleks tulemust, samuti teatud muudel juhtudel.
- See võib olla nii nt juhul, kui võlgnik on puuduste kõrvaldamise kohustuse täitmisest keeldunud (vt RKTko 2-16-16481) või kui võlausaldaja on võlgnikku puudustest teavitanud, kuid viimane pole neid kõrvaldanud (RKTko 3-2-1-145-15 ja 3-2-1-112-16)

Kahju hüvitamise nõue puudustega töö puhul

- RKTko 3-2-1-32-12: puudusega töö korral tuleb hüvitada eelkõige puuduse kõrvaldamise kulud ja töö puudustest tingitud asja väärtuse vähenemine (puudusteta ja puudustega lepingueseme väärtuste vahe).
- Kulutuste hüvitamist VÕS § 115 lg 1 II alt alusel saab nõuda abstraktselt, ka nõ eelarve alusel (st ilma, et kulutusi oleks juba tehtud)
- Töövõtja ei saa vabaneda vastutusest ega võimalikku ebakvaliteetset tööd õigustada võimaliku ebapiisava omanikujärelevalvega

RKTKo 3-2-1-19-13

- Poolte vahel oli töövõtuleping auto remondiks
- Töövõtja ei kasutanud käsipidurit, mistõttu auto veeres vastu majaseina; seda ei ole mõistlik enam taastada
- Kas ja millises ulatuses tuleb hüvitada kahjustatud asja parandamise või uue asja hankimise kulud?
- VÕS § 132 lg-st 1 tulenev hüvitis peab olema nii suur, et kannatanul oleks võimalik kahju hüvitamise hetkel soetada samaväärne asi, st kohtumenetluses tuleb lähtuda uue samaväärse asja soetamise kuludest võimalikult kohtuotsuse tegemise aja seisuga.

RKTKo 2-15-6034

- Ehitustööde käigus läksid kaduma tellijale kuuluvad asjad (mh kasutatud sanitaartechnika)
- Riigikohus: *VÕS § 132 lg 1 esimene lause sätestab, et asja hävimisest või kaotsimineku tekkinud kahju hüvitamise kohustuse olemasolu korral tuleb maksta hüvitis, mis vastab uue samaväärse asja soetamiseks tehtavatele mõistlikele kulutustele. Sama sätte teine lause näeb ette, et kui asja väärtus oli hävimise või kaotsimineku hetkel, võrreldes uue samaväärse asja väärtusega, oluliselt vähenenud, tuleb väärtuse vähenemist kahjuhüvitise määramisel mõistlikult arvestada.*
- Selline kahju on hõlmatud lepingulise kohustuse kaitse-eesmärgiga ja selle tekkimine pidi olema ettenähtav.
- Kaotsiläinud kasutatud sanitaartechnika väärtuse vähenemist ei pidanud arvesse võtma. Ei ole tõendatud, et hageja oleks saanud kaotsiläinud esemed asendada odavamatega või et kasutatud asjade väärtus oleks olnud oluliselt vähenenud.

Suur aitäh!

karin.sein@ut.ee