

**TALLINNA MAJANDUSKOOL**

Jevgeni Tverdohlebov

**Lepinguõiguse praktikum**

ISBN 978-9949-18-420-0

**Tallinn 2003**

## **praktikum**

### **Teema: Lepingu sõlmimine**

#### **Plaan:**

1. Pakkumuse teksti arutamine.
2. Nõustumuse analüüs (vastus pakkumusele, mille eesmärk – olla nõustumuseks).
3. Sõlmimiseks pakutud lepingu analüüs.

#### **Faabula:**

TMK õpilased, soovides tagada endale praktika läbimise võimalust, asutasid OÜ TMK Õpilased ja otsivad sobivat ärruumi raamatupidamisbüroo jaoks, kus kavatsevad raamatupidamisteenuseid osutada.

OÜ TMK Õpilased juhatuse liikmeks oli valitud Leelo Liinat.

Valides ärruumi asukohta arvestasid õpilased suurte elamurajoonide lähedust, samuti paljude ettevõtete lähedal asumist ning pöördusid ettepanekuga sõlmida kontoriruumide üürileping Mustamäe LOV Hoone OÜ poole.

Paari päeva möödudes saatis Mustamäe LOV Hoone OÜ OÜ-le TMK Õpilased allkirjastatud üürilepingu kahes eksemplaris, [üks neist on lisatud ülesandele](#).

#### **Ülesanne:**

Tunniks valmistumiseks

(Peab olema vormistatud kirjalikult)

1. Valmistada lepingu sõlmimise ettepanek (pakkumus).
2. Teha Mustamäe LOV Hoone OÜ-lt [saadud lepingu teksti](#) analüüs.

## **2. praktikum**

### **Teema: Lepingu täitmine**

#### **Plaan:**

1. Allkirjastamiseks valmistatud lepingu arutamine.
2. Pretensioon seoses lepingu mittekohase täitmisega.
3. Lepingusse muudatuste viimise kokkuleppe eelnõu koostamine.

#### **Faabula:**

Kohe peale lepingu allkirjastamist ning lepingueseme vastuvõtmist asusid õpilased korteriühistute ja ettevõtjate raamatupidamisteenindamisele. Kontor töötas 7 päeva nädalas kell 8.00 kuni 21.00. Kuna osutatud raamatupidamisteenused ei olnud kallid ning kvaliteedi poolest ei jäänud alla teistele raamatupidamisteenuste osutajatele, tekkis OÜ-l kohe klientuur ning väikeste firmade ja korteriühistute raamatupidajad rivistusid tihtilugu konsultatsiooni saamiseks järjekorda. Kahjuks hakkasid juba kahe nädala möödudes peale büroo avamist elektrivarustuse katkestused, mis kestsid mõnikord mitu tundi. Mõne aja möödudes lisandus veel üks ebameeldivus – külm. Mõnikord jäid ruumid küteteta mitmeks päevaks ning töötada oli võimalik vaid palitus ja kinnastes/sõrmikutes. Veel ühe kuu möödudes algas hoones, kus asus büroo, kapitaalremont. Tihti tekkis selline

lärm, et kliente selgesti kuulda oli võimalik vaid siis, kui nad hakkasid karjuma ning telefoniga rääkida oli peaaegu võimatu.

Need asjaolud tingisid selle, et büroo ei suutnud mõnikord õigeaegselt valmistada klientide poolt tellitud dokumente ning kliendid hakkasid nõudma teenuste hinna alandamist. Samuti nõuti viivitusega põhjustatud kahju hüvitamist.

Mustamäe LOV Hoone OÜ juhatusega isiklike kontaktide jooksul õnnestus teada saada, et loetletud elektri- ja soojavarustuse katkestuse ja lärmiga seotud ebameeldivused tekkisid asjaoludel, et mõned Mustamäe LOV Hoone OÜ juhtkonna liikmed ei teadnud või teesklesid, et ei teadnud, juhatuse otsusest anda kõne all olevad ruumid üürile ruumidena, kus toimub klientide vastuvõtt.

### **Ülesanne:**

Tunniks valmistumiseks

(Peab olema vormistatud kirjalikult)

1. Tunni jooksul arutatud ja edaspidi läbitöödeldud Mustamäe LOV Hoone OÜ-lt saadud teksti alusel valmistada allkirjastamiseks lepingu lõplik tekst.
2. Koostada Mustamäe LOV Hoone OÜ-le lepingu mittekohase täitmisega seotud pretensioon.

### **3. praktikum**

#### **Teema: Leping muutmine**

#### **Plaan:**

1. Tekitatud kahju hüvitamise nõude eelnõu koostamine.
2. Lepingülesütlemise avalduse eelnõu koostamine.
3. Lepingulõpetamise kokkuleppe eelnõu koostamine.

#### **Faabula:**

Kuna üürileandja lepingurikkumised jätkusid tekitades büroole tõsiseid takistusi oma kohustuste täitmisel, nõustus Mustamäe LOV Hoone OÜ alandama üürilepingus fikseeritud üürimäära, kuid ei nõustunud läbi vaatama büroo pretensioone seoses tekkinud kahju hüvitamisega.

Rikkumised jätkusid sama sagedusega põhjustades suure tellimuse mitteõigeaegse täitmise ning õpilased, kes töötasid OÜ-s TMK Õpilased, olid sunnitud pankroti vältimiseks omavahel raha koguma hüvitamiseks kliendile tähtsajalise rikkumisega tekitatud kahju.

Peale seda, kui OÜ TMK Õpilased nõudsid hüvitada kahju ja muuta leping tähtsajaliseks ning lülitada lepingusse kahju hüvitamist tagavad tingimused, samuti ette näha sanktsioonid üürileandja lepingutingimuste rikkumiste puhuks olid Mustamäe LOV Hoone OÜ-le kätte antud, nõustus üürileandja pidama läbirääkimisi lepingu muutmiseks. Kuna OÜ TMK Õpilased ettepanekud ei olnud teisele lepingupoolele vastuvõetavad, lõppesid läbirääkimised tulemusteta.

Peale korduvaid telefonikõnesid, isiklike kohtumisi ja suulisi pretensioone nõustus Mustamäe LOV Hoone OÜ asuda läbirääkimistele lepingu erakorraliseks lõpetamiseks.

### **Ülesanne:**

Tunniks valmistumiseks

(Peab olema vormistatud kirjalikult)

1. Valmistada tekitatud kahju hüvitamise nõude eelnõu.
2. Valmistada üürniku ettepanekud lepingutingimuste muutmiseks ja täiendamiseks kooskõlas tekkinud olukorraga (koostada ettepanekute sõnastus, milles peavad sisalduma lepingu täiendavad tingimused ning nende tingimuste asupaik lepingus).
3. Valmistada lepingu lõpetamise teatise eelnõu.

#### **4. praktikum**

##### **Teema: Lepingu lõpetamine**

##### **Plaan:**

1. Eelnevalt koostatud lepingu lõpetamise ja lepingurikkumistega tekitatud kahju hüvitamise nõuetega hagiavalduse arutamine.
2. Nõude loovutamise kokkuleppe eelnõu koostamine.

##### **Faabula:**

Mustamäe LOV Hoone OÜ juhatus keeldus kategooriliselt lepingu lõpetamise kokkuleppele alla kirjutamast. Kuna üürileandja ei teinud midagi krooniliseks muutunud rikkumiste ärahoidmiseks, olid üürnikud sunnitud pöörduma kohtusse hagi lepingu erakorraliseks lõpetamiseks. Samuti nõuti tekitatud kahju hüvitamist.

Kohus rahuldab hagi.

Kuna endine üürileandja ei täitnud õigeaegselt oma kohustust hüvitada kahju, loovutas OÜ TMK Õpilased oma nõuded Mustamäe LOV Hoone OÜ vastu OÜ-le Inkasso Press. OÜ Inkasso Press oli tuntud sellepolest, et osutab võlgade sissenõudmise teenuseid nõude loovutamise lepingu alusel. Selle lepingu tingimuste kohaselt, lõpeb leping täitmisega juhul, kui sellest tulenev nõue on täidetud, samuti täitmise võimatusega. Esimesel juhul võttis OÜ Inkasso Press endale kohustuse kanda sissenõutud võla teatud osa nõude loovutanud isikule, teisel juhul loeti, et leping lõpeb tingimusega, mille järgi võlg loetakse mitteloovatuks.

##### **Ülesanne:**

Tunniks valmistumiseks

(Peab olema vormistatud kirjalikult)

1. Valmistada lepingu lõpetamise ja lepingurikkumistega tekitatud kahju hüvitamise nõuetega hagiavaldus.
2. Valmistada nõude loovutamise lepingu eelnõu OÜ-le Inkasso Press Mustamäe LOV Hoone OÜ vastu.

##### **Soovitav kirjandus:**

1. Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349.
2. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. RT II 1993, 21/22, 52.
3. Võlaõigusseadus RT I 2001, 81, 487.
4. Tsiviilseadustiku üldosaseadus RT I 2002, 35, 216.
5. Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus. RT I 2002, 53, 336.
6. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 1998, 43-45, 666.
7. Mati Merimaa. Lepingud. Tallinn, 1994.
8. Juridica. 1995-2003.
9. VÕS eelnõu seletuskiri.

10. Principles for International Commercial Contracts (Draft text and comments). - UNIDROIT, 1993
11. Principles of European Contract Law. Draft of the PECL. Towards a European Civil Code. Ed. A.S.Hartkamp., M.W.Hesselink., E.H.Hondius, C.E. du Perron, J.B.M. Vranken. Ars Aequi Libri-Nijmegen. - Martinus Nijhoff Publishers, 1994
12. L. Pohlak. Nõudeõiguste ja võlgade üleminek seaduse alusel. Juridica, 1996, 3, 110.
13. L. Pohlak. Nõudeõiguse loovutamise ja võla ülekandmisega seonduvaid probleeme. Juridica, 1995, 6, 238
14. Kull, Irene, Lepinguõigus. I/Tallinn: Juura, 1999
15. Peter Schlechtriem. Võlaõigus. Üldosa. Tallinn: Juura Õigusteabe AS, 1999
16. Peter Schlechtriem. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn: Juura Õigusteabe AS, 2000
17. Lando komisjoni (Commission on European Contract Law) materjale, eriti seonduvalt Euroopa lepinguõiguse põhimõtetega: kättesaadavad arvutivõrgus, aadressil: <http://www.ufsia.ac.be/~estorme/CECL.html>
18. Euroopa lepinguõiguse põhimõtted: <http://www.storme.be/PECL2en.html>  
Mainitud aadressi all käsitletakse ka lepingu mittetäitmisega kaasnevaid õiguskaitsevahendeid, kaasa arvatud lepingu lõpetamine, kahju nõue jne.
19. Selle aadressi all oli veel kolmas oluline viide ka: Study group of a European Civil Code: <http://www.sgecc.net/>, mille kodulehekülje all viimane: Joint Response to the EU Commission's Communication on European Contract Law.
20. Oluline oleks ehk ka viidata Euroopa lepinguõiguse ühtlustamisele. Eriti, mis puudutab õiguskaitseorganite poolt lepingute tõlgendamise ühtlustamist. Siin on oluline roll Euroopa Kohtul, kes loob ka uut Euroopa eraõigust. Euroopa Kohtu lahendid on kättesaadavad arvutivõrgus: <http://www.curia.eu.int/>
21. UNIDROIT (Rahvusvahelise Eraõiguse Ühtlustamise Instituudi) poolt välja töötatud kaubanduslepingute printsiibid, mida Euroopa Liidus tunnustatakse. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/default.htm>
22. Euroopa lepinguõiguses arvestatakse ka rahvusvahelise lepinguõiguse Viini konventsiooni. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.un.org/law/ilc/texts/treaties.htm>  
(Pacta sunt servanda, hea usu põhimõte, lepingu tühiseks tunnistamise ja kehtetuks tunnistamise alused, lepingu lõpetamine jne.)
23. Ka Euroopa Liidu liikmesriikidele ühised üldise lepinguõiguse põhimõtted on EL lepinguõiguse lahutamatu osa. Sellepärast võiks vaadata veel eesti keelde tõlgitud: Saksa tsiviilseadustikku (peate tegema kindlaks, kas nimetatud on kaasajastatud).
24. Üldisi nõudeid tehingute kohta: Helmut Köhler. Tsiviilseadustik. Üldosa. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 1998. (Vigane õigustehing, tühisus, jne)