

Peadirektor Elmar Vaher
Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus
Järve 34a
11314 Tallinn

10. aprilli 2026. a. kirjaga
e-postile info@rkik.ee

**Raamlepingu ülesütleamise ja Hankelepingust
osalise taganemise tühisusest ja kompromissettepanek**

Lugupeetud hr Vaher,

1. Sissejuhatus

- 1.1. Farwell Laundry OÜ on Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi OÜ klient.
- 1.2. Viitan Teie 31. märtsi 2026. a. kirjale nr 2-5/26/1177, milles Teie tegite Farwell Laundry OÜ-le (edaspidi **Müüja**) Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse (edaspidi **Ostja**) esindajana tahteavalduse öelda üles 27. märtsil 2024. a. sõlmitud raamlepingu nr 2-2/24/321-1 (edaspidi **Raamleping**) hanke osas 1 „Tööstuslike pesumasinate ja kuivatite ostmine“ alates kirja edastamise kuupäevast ning taganeda 19. augusti 2024. a. hankelepingust nr OTE-0386823 (edaspidi **Hankeleping**) 20 tarnitud kuivati osas.
- 1.3. Selgitan Teile käesolevaga, miks Teie tahteavaldused on toimetud ning teen ettepaneku vaidluse lahendamiseks kompromissiga.

2. Raamleping ja Hankeleping on käsitletavad tüüptingimustel sõlmitud lepingutena

- 2.1. Poolte vahel ei ole vaidlust riigihanke tulemusel Raamlepingu ja Hankelepingu sõlmimise fakti üle, samuti selle üle, et Ostjale on Hankelepingu esemeks olevad pesumasinad ja kuivatid (kuivatid edaspidi kui **Kaup**) juba 2024. a. lõpus aadressil Juba küla, Võru vald, Võrumaa üle antud ja Kauba eest on Müüjale tasutud.
- 2.2. Riigikohus on selgitanud 19. detsembri 2017. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-15-15662 punktis 21, et „tulenevalt riigihanke tulemusel lepingu sõlmimise menetluse eripärast, on sel viisil leping üldjuhul sõlmitud tüüptingimustel VÕS § 35 lg 1 mõttes, kui lepingupooled ei ole lepingutingimusi eraldi läbi rääkinud ja hankija kasutab tingimusi teise lepingupoolte suhtes, kes ei ole seepärast võimeline mõjutama tingimuse sisu. Tüüptingimustega on tegemist ka hankedokumentides viidatud tingimuste osas, nt hankedokumentide lisaks olev tehniline kirjeldus või ka ETÜ 2013 tingimused. Sealhulgas on tüüptingimuseks kohtute viidatud tehnilise kirjelduse p 8, mille kohaselt pakutu suhe tegelikkusesse on töövõtja risk, ning tehnilise kirjelduse p 3, mille järgi tõlgendatakse kõik ebaselgused

- hankija kasuks.“ Vaidluse korral tuleb kohtul omal algatusel kontrollida (Riigikohtu 15. jaanuari 2014. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-13, p 10; 22. aprilli 2015. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-26-15, p 9), ega lepingutingimused, millele pooled ja kohus tuginevad, ole ebamõistlikult kahjustavad ja seega tühised (VÕS §-d 42 ja 44). Ebamõistlikku kahjustamist eeldatakse, kui tüüptingimusega kaldutakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest (VÕS § 42 lg 1 teine lause). Sellisel võib olla ebamõistlikult kahjustav ka see, kui tingimus sätestab seadusega vastupidise riskide jaotuse. Lisaks tuleb tüüptingimuste tõlgendamiseks kohaldada erireeglit (VÕS § 39), mille järgi tõlgendatakse kahtluse korral tüüptingimust tingimuse kasutaja kahjuks.
- 2.3. Järelikult tuleb nii Raamlepingut kui Hankelepingut käsitleda tüüptingimustel sõlmitud lepingutena, milles sätestatud tingimused seadusega vastupidise riskijaotuse osas on Müüjat ebamõistlikult kahjustavate tüüptingimustena tühised. Mõlemat viidatud lepingut tuleb kahtluse korral tõlgendada Müüja kasuks.
3. Ostja ei teavitanud Müüjat õigeaegselt Kauba mittevastavusest, mistõttu ta ei saa kasutada Müüja suhtes õiguskaitsevahendeid
- 3.1. VÕS § 219 lg 1 sätestab, et kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma. Riigikohus on selgitanud 18. novembri 2020. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-17-7157/40 punktis 13, et VÕS § 220 lg 1 on seotud VÕS §-ga 219 seeläbi, et majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostja jaoks algab mõistlik aeg asja lepingutingimustele mittevastavusest teada saamisest või teada saama pidamisest sellest hetkest, kui ta täitis või pidi täitma asja ülevaatamise kohustuse. Kui majandus- või kutsetegevuses tegutsev ostja rikub VÕS §-s 219 sätestatud asja ülevaatamise kohustust, võib ta kaotada õiguse tugineda lepingutingimustele mittevastavusele, sest puudusest teatamise ajaks võib olla möödunud mõistlik aeg hetkest, kui ostja pidi asja lepingutingimustele mittevastavusest teada saama. See tuleneb VÕS § 220 lg 3 esimesest lausest, mille kohaselt ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda, kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigel ajal. Mõistlik aeg puuduse avastamise ja müüjale teatamise vahel sõltub puuduse iseloomust. Ilmselt puudusest peab ostja müüjale üldjuhul teatama kohe pärast asja enda valdusse saamist, kuid sellisest puudusest, mille avastamine eeldab asja kasutamist (varjatud puudus), peab ostja teavitama müüjat siis, kui tal oli mõistlik võimalus puudus avastada (nt sõidukiga proovisõit teha) (vt ka Riigikohtu 12. juuni 2006. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-50-06, p 19; 10. oktoobri 2018. a. otsus tsiviilasjas nr 2-14-37663/54, p-d 13-14).
- 3.2. Raamlepingu punktis 4.1. lepiti kokku, et Ostjal on õigus jooksvalt kontrollida lepingust tulenevate kohustuste täitmist ja kaupade ostmisega seotud dokumente ning vastavalt Raamlepingu punktile 4.9. kohustus Ostja informeerima Müüjat esimesel võimalusel probleemidest, mis on seotud tellimuse täitmisega, teenuse osutamisega.
- 3.3. Ostja sai kohe Müüjalt Kauba vastuvõtmisel 2024. a. lõpus Kauba üle vaadata ning oleks saanud siis kohe (esimesel võimalusel) avastada Kaubal Teie kirja punktides 1.1. kuni 1.3. väljatoodud nõuete 6, 12 ja 13 mittevastavuse, millest informeeriti Müüjat alles 31. märtsil 2026. a. Müüja ei ole tarninud Ostjale teadlikult Hankelepingu tingimustele mittevastavat Kaupa, vaid tagantjärele on selgunud, et tegemist on tavapärasest hooletusest

tuleneva eksitusega, mis tekkis Müüja ja tootjatehase vahelises suhtluses Hankelepingu täitmiseks.

- 3.4. Müüja kompromissettepaneku üheks osaks on vastavalt Raamlepingu punktile 10.6. kohustus kõrvaldada Kauba puudujääk ehk Kaubal Teie kirjas viidatud nõuete täitmise tagamine. Selgitan veel, et Teie kirja punktides 1.1. kuni 1.3. väljatoodud nõuete 6, 12 ja 13 näol ei ole tegemist Kauba olulise mittevastavusega, mida kinnitab seegi, et Kaupa kasutati kuivatamiseks alates selle paigaldamisest kuni Raamlepingu ülesütlemiseni ja Hankelepingust osalise taganemiseni st Kauba olulised omadused sellest ei muutunud.

4. Müüja ei vastuta Kauba puuduste eest

- 4.1. Riigikohus on selgitanud 14. märtsi 2019. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-17-1937/52 punktis 16, et müüja vastutab müüdud asja puuduse eest eelkõige siis, kui on täidetud järgmised tingimused (vt mh Riigikohtu 30. septembri 2015. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-100-15, p 21):

4.1.1. puudus oli olemas riisiko ülemineku ajal ostjale (VÕS § 218 lg 1);

4.1.2. puudus ei tulenenud ostjast (VÕS § 101 lg 3);

4.1.3. ostja ei teadnud lepingu sõlmimise ajal puudusest ega pidanudki teadma (VÕS § 218 lg 4);

4.1.4. sõlmitud ei ole müüja vastutust piiravat kokkulepet või ei saa müüja sellele tugineda (VÕS § 221 lg 2);

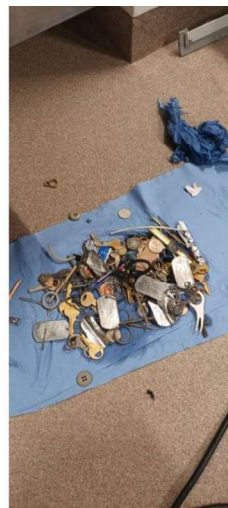
4.1.5. ostja on teatanud puudusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta puudusest teada sai või pidi teada saama, v.a kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav (VÕS § 220 lg 3), puudus tekkis müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu (VÕS § 221 lg 1 p 1) või kui müüja puudusest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda ostjale (VÕS § 221 lg 1 p 2).

- 4.2. Pooled leppisid Raamlepingu punktis 7.7. kokku nendes garantiiajal tekkinud Kauba kahjustustes, mis ei kuulu hüvitamisele Müüja poolt järgnevalt:

„7.7.1. mehhaanilise kahjustusega (nt lõhkumine, vandalism, ise remontimine) seadme osad (nt korpus, uks, ukسلukk, voolikud, juhtpaneel);

7.7.2. kahjustused, mis on põhjustatud seadme mittesihotstarbelisest või väärast käitlemisest (võõrkehad trumlis, agressiivsed kemikaalid, joogivee nõuetele mittevastav vesi, temperatuur seadme ruumis 50 °C või rohkem, õhuniiskus seadme ruumis üle 85%).“

- 4.3. Ostja on kasutanud Kaupa olulises osas vastuolus Raamlepingu punktiga 7.7., mida tõendavad kasvõi järgnevad fotod seadmete igapäevasest hooldamatuses:



- 4.4. VÕS § 101 lg 3 kohaselt ei või võlausaldaja tugineda kohustuse rikkumisele võlgniku poolt ega kasutada sellest tulenevalt õiguskaitsevahendeid niivõrd, kuivõrd selle rikkumise põhjustas tema enda tegu või temast tulenev asjaolu või sündmus, mille toimumise riisikot ta kannab. Riigikohus on selgitanud 18. detsembri 2024. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-21-13451 punktis 14.1., et nimetatud säte väljendab hea usu põhimõttest tulenevat keeldu oma õigusi kuritarvitada. Erialases kirjanduses on märgitud, et õiguste kuritarvitamise keeld tähendab võlausaldaja jaoks õiguste kaotamist juhul, kui alus õiguse kohaldamiseks tekib tema enda käitumisest või asjaolust või sündmusest, mille esinemise riski ta kannab ning et teiste õiguskaitsevahendite (nt täitmisest keeldumine, hinna alandamine, taganemine või ülesütlemine) kohaldamisel on VÕS § 101 lg 3 kohaldatav vastutuse vähendamisel, kusjuures sõltuvalt sellest, millises osas põhjustas rikkumise võlausaldaja, võib õiguskaitsevahendi kasutamine olla välistatud või piiratud.¹
- 4.5. Seega, kuivõrd Teie kirjas viidatud probleemid, mis hakkasid tekkima Kaubale 2025. a. lõpus, olid tingitud Kauba kasutamisest vastuolus Raamlepingu punktis 7.7. kokkulepitud tingimustega (mitte seoses Kauba osas väidetava hoolduse mittenõuetekohase teostamisega), ei saa Müüja vastutada Teie kirjas viidatud Kauba puuduste eest ning Ostja ei saa sellega seoses kasutada Müüja suhtes õiguskaitsevahendeid.
- 4.6. Kauba tootja dokumentatsiooni järgi tähendab Kauba hooldus eelkõige ebemefiltri regulaarset puhastamist ning Kauba ja õhuliikumisega seotud komponentide perioodilist kontrolli ja puhastamist. Igapäevane ebemefiltri puhastamine ja tavapärane puhtuse tagamine on Ostja kohustus. Tootja juhendis on samuti rõhutatud, et Kauba toimivus sõltub suurel määral puhastusest ja õhuvoolust. Müüja hoolduspartneri / alltöövõtja külastuste käigus teostati seadmete ülevaatus, kontroll ja vajalikud tööd vastavalt olukorrale. Jooksva kontrolli käigus Kaupa ennetavalt täielikult lahti ei võeta, kui puuduvad sümptomid või rikketunnused, mis sellele viitaksid. Eraldi hooldusakte ja arveid Ostjale ei vormistatud, kuna hooldusega seotud tööd kuulusid seadmete müügihinna sisse. Kuivõrd Ostja võrdles informatsiooni objektil viimise kohta vaid Ostjale esitatud aktidega, siis ta ei saanudki tuvastada Müüja poolt Kauba tegeliku hoolduse aega, mis vastas Raamlepingu kokkulepitule.

¹ Varul. P. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Õigusteabe AS Juura 2006, lk 320.

4.7. Selgitan, et Müüja alltöövõtja on Kauba suhtes viinud läbi hoolduse (mis on tõendatav töölehtedega) järgnevalt:

- 4.7.1. 27.03.2025 - Pesumasina nr 8 leke. **Objektil 1h;**
- 4.7.2. 6.05.2025 - Pesumasina nr 9 kontroll. Pesumasina nr 20 pumba puhastus ja teostatud loputusprogrammi tsükkel. **Objektil 1h. Kuivatite ja pesumasinate kontroll;**
- 4.7.3. 18.08.2025 - Kahel kuivatil rihmad katki. Kiire külustus. **Objektil 0,5h;**
- 4.7.4. 27.08.2025 - Pesumasinate nr 5 ja nr 10 vigade defekteerimine. Tühjendusumpade vead. **Objektil 1h Kuivatite ja pesumasinate kontroll;**
- 4.7.5. 01.09.2025 - Kuivatite ja pesumasinate remont (18.08 ja 27.08 avastatud vead). **Objektil 4h;**
- 4.7.6. 23.09.2025 - Pesumasina nr 5 tühjendusumpade vahetus ja kuivati nr7 ukse anduri tagasi paigaldus pessa. **Objektil 0,5h;**
- 4.7.7. 09.10.2026 - Pesumasina nr 1 display vahetus. Pesumasin nr 16 veaotsing. Emaplaadil veekahjustused, vesi kuivatist. **Objektil 1,5h. Kuivatite ja pesumasinate kontroll;**
- 4.7.8. 22.10.2025 - Pesumasina nr 16 emaplaadi vahetus ja pumba puhastus. Pesumasin nr 17 pumba puhastus ja veelekke likvideerimine. Pesumasina nr14 pumba vahetus. **Objektil 2h. Kuivatite ja pesumasinate kontroll;**
- 4.7.9. 27.10.2025 - Pesumasinate pumpade puhastused ja vigade likvideerimised. Pesumasina nr 4 display vahetus. **Objektil 4,5h.**

4.8. Müüja olen Kauba hoolduse teotamisel lähtunud põhimõttest, et kui ta juba on kohal, siis vaatab ka teised Kaubad üle - kui märkab puudusi, paneb kirja või kui saab, likvideerib vea kohapeal. Kõiki kuivateid või pesumasinaid korruga kontrollida ei olegi võimalik, kuna vähemalt pooled neist on kogu aeg töös. Müüja on hoolduse teotamisel nii suusõnaliselt kui ka kirjalikult Ostjat teavitatud, et seadmetes on hulganisti võõrkehased, mis lõhuvad pesumasinate pumpasid ja ka kuivateid. Fotod seetõttu riknenud Kaubast on võimalik vaadelda järgnevatel linkidel:

[https://drive.google.com/drive/folders/1rsOT-](https://drive.google.com/drive/folders/1rsOT-krR_ydBPvbRW13FtXwS758m9woS7?usp=drive_link)

[krR_ydBPvbRW13FtXwS758m9woS7?usp=drive_link](https://drive.google.com/drive/folders/1rsOT-krR_ydBPvbRW13FtXwS758m9woS7?usp=drive_link)

[https://drive.google.com/drive/fol-](https://drive.google.com/drive/folders/1e5RGoKR5G9NJhuOOTEUIYTNaRPfKuRdd?usp=drive_link)

[ders/1e5RGoKR5G9NJhuOOTEUIYTNaRPfKuRdd?usp=drive_link](https://drive.google.com/drive/folders/1e5RGoKR5G9NJhuOOTEUIYTNaRPfKuRdd?usp=drive_link)

4.9. Seega kohapealse kontrolli ja fotomaterjali põhjal on Kauba sees näha märkimisväärses koguses liiva, ebameid ja muid võõrkehi, sh metalloosi, kette, münste, haaknõelu, nõöpe, nõöre ja metalljuppe. See ei ole kooskõlas tavapärase tekstiili kuivatamisega. Mitmel Kaubal on näha samatüübilisi vigastusi samas piirkonnas, mis viitab pigem võõrkehade sattumisele seadmesse ja mittesihipärasele kasutusele kui üksiku detaili materjaliveale. Kohapealt saadud info järgi võidi osades Kaupades kuivatada lisaks tavapärasele pesule ka saapaid ja killuveste, mis toetab hinnangut, et vähemalt osa Kauba kasutusest ei olnud tavapärane ega sihtotstarbeline. Müüjale teadaoleva tehnilise info põhjal viitavad kahjustused pigem kasutus-, puhastus-, õhuvoolu- ja paigaldustingimuste probleemidele kui tootmis- või konstruktsiooniveale. Kokkuvõtvalt selgitab Müüja, et kõik kogutud tõendid toetavad seisukohta, et kahjustused Kaubale ei ole seletatavad üksnes tavapärase kulumise või puuduliku tehnilise hooldusega, vaid Kauba kasutusviisi, võõrkehade sattumise ja õhuvoolu / paigalduse probleemidega. Selliste Kauba puuduste eest Müüja Ostja ees ei vastuta.

5. Raamlepingu ülesütlemine ja Hoolduslepingust osaline taganemine on toimetud
- 5.1. Nagu ülal märgitud, ei kohaldu pooltevahelisele õigussuhtele Raamlepingus sätestatu osas, milles see on tüüpitingimusena tühine (vastuolus seadusega sätestatud riskijaotusega Müüja kahjuks). Sellisena on tühine ka Raamlepingu punkt 12.4., mis võimaldaks Raamlepingu ja/või Hankelepingu üles öelda või sellest taganeda ilma Müüjale kohustuste rikkumise lõpetamiseks täiendavat tähtaega andmata.
- 5.2. Erialakirjanduses² on märgitud, et kuivõrd ülesütlemine vastab oma olemuselt tehingu tunnustele, on sellele kohaldatavad ka TsÜS-i sätted tehingu tühisuse kohta. Kui ülesütlemisavaldus ei vasta formaalsetele eeldusele (mh kui avaldust ei ole edastatud ettenähtud aja jooksul) või täitmata on ülesütlemise materiaalsed eeldused (nt ei ole teine pool toime pannud ülesütlemist õigustavat olulist lepingurikkumist), ei saa ülesütlemist kui tahteavaldust lugeda tehtuks ning esitatud avaldus on tühine ega too kaasa mistahes õiguslikke tagajärgesid. Riigikohtu lahendi nr 3-2-1-81-08 punktis 10 märgitakse, et kui ülesütlemise aluseks olevad asjaolud on tõendamata, siis saab kohus tuvastada üksnes ülesütlemise tühisuse ülesütlemise aluste puudumise tõttu.
- 5.3. Vastavalt VÕS § 114 lg 1, kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja anda võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendava mõistliku tähtaja. Kui võlausaldaja nõuab kohustuse täitmist, kuid ei määra selleks täiendavat tähtaega, eeldatakse, et täitmiseks on antud mõistlik täiendav tähtaeg. Kui võlausaldaja on täitmiseks täiendavalt andnud ebamõistliku tähtaja, pikeneb see mõistliku täiendava tähtajani. Riigikohus on selgitanud 22. aprilli 2020. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-16-15722/123 punktis 12.1., et lepingust taganemiseks VÕS § 116 lg 1 koostoimes VÕS § 116 lg 2 p-ga 5 on vajalik, et võlausaldaja on andnud võlgnikule VÕS § 114 lg 1 esimese lause järgi täiendava tähtaja ning võlgnik ei ole seda tähtaega täitnud või on keeldunud täitmisest.
- 5.4. Nagu ülal märgitud, ei ole Müüja Raamlepingut ega Hankelepingut oluliselt rikkunud, mistõttu mistahes nõuete esitamiseks Raamlepingu rikkumise tuvastamisel oleks Müüja pidanud andma Ostjale enne Raamlepingu ülesütlemist ja Hankelepingust taganemist VÕS § 114 lg 1 alusel täiendava mõistliku tähtaja. Seda kinnitab ka Raamlepingu punktis 10.6. kokkulepitu, mille kohaselt „Ostja on kohustatud teavitama müüjat vähemalt e-posti teel kauba lepingutingimustele mittevastavusest (sh kauba puudujäägist) 30 päeva jooksul arvates sellest, kui ostja või ostja volitatud isik sai teada kauba lepingutingimustele mittevastavusest. Teates kohustub ostja nõudma müüjalt kohustuse täitmist, andes ühtlasi lepingu kohaseks täitmiseks müüjale mõistliku tähtaja, mis ei tohi olla üldjuhul pikem kui 60 päeva.“ Kuivõrd Müüja ei andnud Ostjale enne Raamlepingu ülesütlemise avalduse ja Hankelepingust osalise taganemise avalduse tegemist vastavalt Raamlepingu punktile 10.6. mistahes täiendavat tähtaega Raamlepingu ja Hankelepingu rikkumise kõrvaldamiseks, ei toonud Teie 31. märtsi 2026. a. kiri nr 2-5/26/1177 kaasa mistahes õiguslikke tagajärgi.
- 5.5. Selgitan Teile täiendavalt, et Ostja ei saanud Raamlepingut üles öelda ega Hoolduslepingust taganeda ka VÕS § 116 lg 2 p 2 ning VÕS § 116 lg 4 sätestatud alusel. Nagu ülal märgitud, ei ole Müüja rikkunud kohustusi, mille täpne järgimine oleks võinud olla Ostja lepingust tulenevalt huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu. Teie kirja punktides

² Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne, lk 655.

1.1. – 1.3. viidatud puudused on Müüja poolt kõrvaldatavad ning väited selle kohta, et Müüja ei hooldanud Kaupa nõuetekohaselt, ei oma tähtsust olukorras, kus Ostja on ise Kaupa mittesihotstarbeliselt ja ebaõigesti kasutanud. Sarnane Kaup töötab Tapal näiteks ilma mistahes probleemideta, kuivõrd seal kasutatakse seda vastavalt tootja juhistele.

6. Ostja leppetrahvi nõue on alusetu

6.1. Olete esitanud Müüjale leppetrahvi nõude Raamlepingu punkti 10.13. alusel, kuigi sellise nõude esitamise eeldused ei ole täidetud.

6.2. Riigikohus on selgitanud 10. juuli 2023. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-20-11960/54 punktis 12.1., et kui lepingupoolte ühist tegelikku tahet ei saa kindlaks teha, tõlgendatakse lepingut VÕS § 29 lg 4 järgi nii, nagu lepingupooltega sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel pidi mõistma. VÕS § 29 lg-s 4 sätestatu tähendab lepingu objektiivset tõlgendamist mõistliku isiku positsioonilt (kes lähtub mõlema lepingupoolte arusaamadest). Raamlepingu punktis 10.12. lepiti kokku, et Pooltel on õigus lisaks lepingu ülesütlemisele või lepingust taganemisele nõuda lepingu olulise rikkumise eest leppetrahvi vastavalt tekitatud kahju suurusele. Seega tuleb tõlgendada Raamlepingu punkti 10.13., arvestades Raamlepingu punktis 10.12. sätestatud lisatingimust, et Raamlepingu rikkumine peab olema VÕS § 116 mõttes oluline.

6.3. Nagu ülal märgitud, ei ole Müüja Raamlepingut ega Hankelepingut oluliselt rikkunud (Ostja on ise Kaupa kahjustanud), mistõttu on ka Teie leppetrahvi nõue Raamlepingu punkti 10.13. alusel Müüja vastu alusetu.

7. Ostja nõue Raamlepingu ülesütlemiseks ja Hankelepingust osaliseks taganemiseks on vastuolus hea usu põhimõttega

7.1. Vastavalt VÕS § 6 lg 2 **ei kohaldata** võlasuhtele **seadusest**, tavast või tehingust **tulenevat**, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu. Riigikohus on selgitanud 22. detsembri 2021. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-20-331 punktis 13.1., et TsÜS § 138 lg-test 1 ja 2 tuleneb, et õiguste teostamisel tuleb toimida heas usus ning see ei ole lubatud seadusvastasel viisil, samuti selliselt, et õiguste teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule. VÕS § 6 lg 1 kohaselt peavad võlausaldaja ja võlgnik teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtuvalt. Hea usu põhimõtte üks eesmäärke on tõkestada õiguse kuritarvitamist, kusjuures õiguse kuritarvitamine võib mh seisneda vastuolulises käitumises. Vastuoluline käitumine on etteheidetav ja vastuolus hea usu põhimõttega nt olukorras, kus isikule luuakse usaldusel põhinev ettekujutus õigusest, mida tal tegelikult ei ole (vt Riigikohtu 17. veebruari 2016. a. otsuse tsiviilasjas nr 3-2-1-169-15 p 11). Riigikohus on täpsustanud 16. novembri 2022. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-19-8673 punktis 15, et VÕS § 6 lg-t 2 saab kohaldada juhul, kui kohtuasjas kohalduvad sätted ei võimalda konkreetsel juhul lahendada vaidlust selliselt, et lahendus oleks kooskõlas hea usu põhimõttega.

7.2. Müüja on käitunud Ostjaga Raamlepingut ja Hankelepingut täites heas usus ning kuigi Ostja ei kasutanud Kaupa nõuetekohaselt, on Müüja seda hooldatud vastavalt Raamlepingu tingimustele. Ostja pöördus algselt Müüja poole Kauba remontimiseks (09.

- jaanuaril 2026. a.), kuid seejärel, saades aru Kauba remondi maksumusest, loobus selle tellimisest (09. veebruaril 2026. a.). Peale tellimisest loobumist pakkus Müüja Ostjale hinnaalandust Kauba parandamisele (17. veebruaril 2026. a.), kuid selle asemel, et leida vaidluse lahendamiseks mõistlik kompromiss, on Ostja asunud otsima ettekäandeid, et vabaneda enda poolt Kauba kahjustamisest tulenevaid tagajärgesid, mis päädis Teie 31. märtsi 2026. a. kirjaga, milles esitatud tahteavaldused on tühised.
- 7.3. Selline käitumine, kus Ostja soovib vabaneda Müüja õiguste arvelt enda vastutusest Kauba tekkitud kahju eest (mis tekitati tahtlikult või vähemalt raskest hooletusest), on pahauskne ja vastuoluline. Kujunenud olukorras ei saa Raamlepingu ülesütlemine ja Hankelepingust osaline taganemine olla kooskõlas hea usu põhimõttega, vaid on käsitlev Ostja poolt enda õiguste kuritarvitamisena. Ka seetõttu, et Teie käitumine on pahauskne, ei too Teie 31. märtsi 2026. a. kiri nr 2-5/26/1177 kaasa mistahes õiguslikke tagajärgi.
8. Raamlepingu alusel remonttööde osutamisest tulenev Müüja tasunõue ja viivise nõue
- 8.1. Raamlepingu punkti 1.4. kohaselt on Raamlepingu esemeks mh teenusena remonttööde osutamine ja punkti 3.9. kohaselt tellitakse Kauba hooldus ja remont Müüjalt, kes on remonditava / hooldatava Kauba Raamlepingu alusel Ostjale müünud. Raamlepingu punkti 8.7.1. kohaselt koosneb teenuse maksumus väljakutse tasust, teenuse tunni hinnast ja varuosade hinnast.
- 8.2. Müüja on osutanud Ostjale Kauba suhtes 2026. a. järgmised tööd ja teenused:
- 8.2.1.06. jaanuaril 2026. a. remonttööd vastavalt hooldus- ja remonttööde aktile (**lisa 1**), mille kohta väljastati 12. jaanuari 2026. a. saateleht nr 5319480 summas 646,05 eurot (**lisa 2**);
- 8.2.2.04. ja 05. veebruaril 2026. a. remonttööd vastavalt hooldus- ja remonttööde aktile (**lisa 3**), mille kohta väljastati 23. veebruaril 2026. a. saateleht nr 5320924 summas 1903,03 eurot (**lisa 4**),
Kokku seega nõudeid summas 2 549,08 eurot. Ostja ei ole seletamatul põhjusel nimetatud Ostjale teostatud töid WORKS haldustarkvaras vastu võtnud, mistõttu Müüja ei ole saanud Ostjale teostatud tööde eest arveid vormistada. Samas õigused ja kohustused ei tulegi arvete esitamisest. Riigikohus on selgitanud 05. juuni 2019. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-17-17217 punktis 13, et üksnes tehingu raamatupidamisliku kajastamise järgi ei ole poolte õigussuhet võimalik kvalifitseerida.
- 8.3. Selgitan Teile, et vastavalt VÕS § 637 lg 4 kui kokku on lepitud töö vastuvõtmine tellija poolt või kui see on tavaline, muutub töövõtja tasunõue sissenõutavaks, kui töö on vastu võetud või loetakse vastuvõetuks. Riigikohus on selgitanud 06. märtsi 2019. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-17-15317 punktis 13.1., et VÕS § 638 kohaselt on tellija kohustatud valmis töö vastu võtma, kui töö üleandmine oli kokku lepitud või kui see on töö omadustest tulenevalt tavaline. Töö loetakse vastuvõetuks ka juhul, kui tellija alusetult ei võta valmis tööd vastu talle selleks töövõtja antud mõistliku tähtaja jooksul. Selleks, et tellija saaks lugeda tööd vastuvõetnuks VÕS § 638 teise lause kohaselt, peab töövõtja tõendama, et ta on lepingujärgse töö valmis teinud ja andnud tellijale töö vastuvõtmiseks mõistliku täiendava tähtaja (Riigikohtu 02. märtsi 2015. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-145-14, p 18). Seega peab töövõtja tõendama, et ta tegi töö valmis, esitas selle tellijale vastuvõtmiseks ning andis töö vastuvõtmiseks mõistliku tähtaja. Sama lahendi punktis 13.5. märkis Riigikohus, et VÕS § 7 lg 2 kohaselt arvestatakse mõistlikkuse hindamisel võlasuhte

olemust ja tehingu eesmärki, vastava tegevus- või kutseala tavadid ja praktikad, samuti muid asjaolusid. Riigikohus on leidnud 18. aprilli 2018. a. lahendi tsiviilasjas nr 2-14-61484 punktis 16, et VÕS § 638 teise lause järgi tuli töövõtjal aga TsMS § 230 lg 1 kohaselt tõendada, et ta on tööd üleandmiseks tellijale esitanud. VÕS § 638 teine lause reguleerib olukorda, kus tööde vastuvõtmine ei ole tõendatud, kuid töö loetakse sellegipoolest vastuvõetuks juhul, kui tellija alusetult ei võta valmis tööd vastu talle selleks töövõtja antud mõistliku tähtaja jooksul. Seega, kuivõrd Teie ei ole põhjendanud tööde vastu võtmata jätmist, tuleb teostatud tööd lugeda vastu võetuks ning Ostjal tuleb tasuda esitatud arved summas 2 549,08 eurot. Väidetav Raamlepingu üles ütlemine ei vabasta Raamlepingu kehtivuse ajal tehtud tööde eest tasumisest, sest VÕS § 195 lg 2 kohaselt lepingust kuni selle ülesütlemiseni tekkinud õigused ja kohustused jäävad kehtima.

- 8.4. Vastavalt Raamlepingu punktile 10.17., juhul, kui Ostja viivitab arve tasumisega, on Müüjal õigus nõuda Ostjalt võlaõigusseaduse § 113 lõikes 1 sätestatud viivist tähtjaks tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni 0,25% päevas tingimusel, et viivitusest on ostjale teada antud 30 päeva jooksul selle tekkimisest. Viivise kogusuurus ei ületa 10% viivituses oleva summa suuruselt. Raamlepingu punkt 10.17. on tüüptingimusena Müüjat ebamõistlikult kahjustav ja tühine osas, milles see sätestab tingimuse, et viivitusest tuleb teatada 30 päeva jooksul ja viivise kogusumma ei tohi ületada 10% viivituses oleva summa suuruselt. Seetõttu nõuab Müüja käesolevaga Ostjalt ka edasiulatuvat viivist 0,25% päevas arvates käesoleva kirja koostamisest saatelehe nr 5319480 alusel teostatud tööde eest summas 646,05 eurot ja saatelehe nr 5320924 alusel teostatud tööde eest summas 1903,03 tasumisega viivitamise eest. Kui Ostja lõpetab Raamlepingu rikkumise ja võtab tööd WORKS haldustarkvaras vastu, vormistab Müüja nende kohta arved.

9. Kahju õigusvastase tekitamise lõpetamise nõue

- 9.1. Nagu ülal märgitud, on Ostja ekslikul seisukohal, et ta on Raamlepingu nõuetekohaselt üles öelnud ja Hankelepingust osaliselt taganenud. Ilmselt sellest eksimusest tulenevalt on Ostja teinud riigihangete registris märke Raamlepingu lõpetamise kohta.
- 9.2. Nagu Teie teate, sätestab RHS § 95 lg 4 p 8 ühe pakkuja või taotleja hankemenetlusest kõrvaldamise vabatahtliku alusena aluse, et hankija võib kõrvaldada pakkuja või taotleja, kes on oluliselt või pidevalt rikkunud eelnevalt sõlmitud hankelepingu olulist tingimust või hankelepingute olulisi tingimusi nii, et rikkumise tulemusena on lepingust taganatud või leping üles öeldud, hinda alandatud, hüvitatud kahju või makstud leppetrahvi. Sellise olukorraga käesoleval juhul tegemist ei ole ning kanne riigihangete registris võib luua teistele hankijatele eksliku mulje, mis võib tekitada Müüjale kahju, eelkõige tulevaste hankelepingute alusel saamata jääva tulu näol.
- 9.3. Vastavalt RVastS § 7 lg 1 võib isik, kelle õigusi on avaliku võimu kandja õigusvastase tegevusega avalik-õiguslikus suhtes rikkunud (edaspidi *kannatanu*), nõuda talle tekitatud kahju hüvitamist, kui kahju ei olnud võimalik vältida ega ole võimalik kõrvaldada käesoleva seaduse §-des 3, 4 ja 6 sätestatud viisil õiguste kaitsmise või taastamisega. Kuivõrd Müüjale tekkivat kahju (sh tulevikus ebaõige kande tõttu hankelepingutest saamata jäävat tulu) on võimalik ära hoida, palun Teil viivitamatult kanne riigihangete registris parandada. Vastasel juhul tuleb Ostja tegevust lugeda RVastS § 13 lg 2 mõttes süüliseks

(tahtlikuks) käitumiseks, mis annab Müüjale aluse nõuda Ostjalt tulevikus hankelepingute sõlmimata jäämise tõttu saamata jääva tulu hüvitamist.

10. Kompromissettepanek

- 10.1. Vastavalt Raamlepingu punktile 14.5. on pooled kokku leppinud võtta tarvitusele kõik abinõud omavaheliste erimeelsuste lahendamiseks läbirääkimiste teel. Seetõttu on kahetsusväärne, et enne Teie 31. märtsi 2026. a. kirja nr 2-5/26/1177 ei pöördunud Ostja Müüja poole ettepanekuga saavutada asja lahendamiseks mõlemaid pooli rahuldav mõistlik kokkulepe. Tuleb tõdeda, et Ostja poolt enda väidetavate nõuete täitmiseks Harju Maakohtusse pöördumise korral suureneksid oluliselt poolte menetluskulud ja ületaksid eeldatavasti peagi vaidluse esemeks oleva Kauba maksumuse.
- 10.2. Müüja kinnitab käesolevaga, et ta täidab edasi Raamlepingust ning Hankelepingust tulenevaid kohustusi ning on mh valmis kõrvaldama Teie kirja punktides 1.1. – 1.3. välja toodud Kauba puudused. **Palun informeerige, millisel ajal Teile sobib Müüja poolt puuduste kõrvaldamine ja/või millisel ajal pooled võiksid kohtuda, et lahendada Raamlepingu ja Hankelepingu täitmisest tulenevad erimeelsused kohtuväliselt.**
- 10.3. Juhul, kui Ostja ei võimalda Müüjal jätkata Raamlepingu ja Hankelepingu täitmist, siis satub Ostja vastavalt VÕS § 119 lg 1 võlausaldajana vastuvõtuviivitusse. Selle tagajärjeks on VÕS § 119 lg 2 kohaselt, et Müüja vastutab Raamlepingu ja Hankelepingu alusel edaspidi oma kohustuse rikkumise eest üksnes juhul, kui ta põhjustas selle tahtlikult või raske hooletuse tõttu. Ühtlasi ei saa Ostja vastavalt VÕS § 101 lg 3 kasutada Müüja suhtes mistahes täiendavaid õiguskaitsevahendeid, kuivõrd ta takistab ise alusetult Müüja poolt Raamlepingu ja Hankelepingu täitmist.

Lisad:

- 1) 06. jaanuari 2026. a. hooldus- ja remonttööde akt;
- 2) 12. jaanuari 2026. a. saateleht nr 5319480 summas 646,05 eurot;
- 3) 04. ja 05. veebruari 2026. a. hooldus- ja remonttööde akt;
- 4) 23. veebruari 2026. a. saateleht nr 5320924 summas 1903,03 eurot.

Lugupidamisega,

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Männik
vandeadvokaat
Farwell Laundry OÜ lepinguline esindaja