

# **LEPINGUTE SÕLMIMINE**

**Näidised ja kommentaarid**

**Tallinn 2009**

Koostanud:  
Meelis Masso, Paavo Koch,  
Ivar Tammemäe, Heli Laas, Jaan Kurvet

Väljaandja:  
Pandekt OÜ © 2009  
Merivälja tee 5-E206, Tallinn 11911  
Tel. 6300 900  
info@pandekt.ee

ISBN: 978-9985-9987-3-1

---

## SISUKORD

Sissejuhatus .....	5
--------------------	---

<b>I OSA LEPINGUTE SÕLMIMINE JA TÄITMINE .....</b>	<b>6</b>
--	----------

### **1. Lepingute sõlmimise ja täitmise üldprintsibid**

(Meelis Masso, Advokaadibüroo Arvisto & Koch OÜ) .....	7
1.1. Lepingu sõlmimine .....	7
1.2. Lepingu vorm .....	9
1.3. Lepingute tõlgendamine .....	12
1.4. Lepingute täitmine .....	14

### **2. Lepingupartneri taustauuringud ja krediidisobivuse**

<b>hindamine</b> (Heli Laas, Jaan Kurvet, Krediidiinfo AS) .....	17
2.1. Klientide jagunemine krediidisobivuse alusel .....	18
2.2. Krediidisobivuse hindamiseks vajalik informatsioon .....	19
2.3. Raportid krediidivõime hindamiseks .....	21
2.4. Krediidiraportite loogika .....	23

### **3. Kohtuväline sissenõudmine**

(Ivar Tammemäe, Intrum Justitia AS) .....	28
3.1. Krediidijuhtimine .....	29
3.2. Võlgnevuse sissenõudmine .....	31
3.3. Viivised ja kõrvalkohustused, nõude müük, nõude aegumine .....	33
3.4. Rahvusvahelise sissenõudmise eripärad .....	34
3.5. Sagedasemad vead .....	35

### **4. Kohtulik sissenõudmine**

(Paavo Koch, Advokaadibüroo Arvisto & Koch OÜ) .....	36
4.1. Millal pöörduda kohtusse .....	36
4.2. Kohtuliku sissenõudmise käik .....	37
4.3. Pankrotiavalduse esitamine .....	37
4.4. Maksekäsu kiirmenetlus .....	38
4.5. Üldmenetlus .....	39
4.6. Kohtuotsuse täitmise tagamine .....	40
4.7. Täitemenetlus .....	41

## II OSA LEPINGUTE KOMMENTEERITUD NÄIDISED

(Meelis Masso, Advokaadibüroo Arvisto & Koch OÜ) .....42

### 1. Töösuhe ja juhtorganid

1.1. Tööleping .....	43
1.2. Tähtajaline tööleping .....	53
1.3. Varalise vastutuse kokkulepe .....	63
1.4. Juhatuse liikme leping .....	65

### 2. Kõrvalkohustused

2.1. Käendusleping .....	72
2.2. Garantiileping .....	78

### 3. Võõrandamislepingud

3.1. Müügileping .....	83
3.2. Müügileping tüüptingimustega .....	90
3.3. Kinkeleping .....	97
3.4. Nõude loovutamise leping .....	101
3.5. Kohustuse ülevõtmise leping .....	106

### 4. Kasutuslepingud

4.1. Äriruumi üürileping .....	110
4.2. Seadme üürileping .....	121
4.3. Laenuleping .....	132
4.4. Võlatunnistus .....	138
4.5. Vara tasuta kasutamise leping .....	141

### 5. Teenuste osutamise lepingud

5.1. Teenuse osutamise leping .....	148
5.2. Töövõtuleping juriidilise isikuga .....	155
5.3. Töövõtuleping füüsilisest isikust ettevõtjaga (FIE-ga) .....	162
5.4. Töövõtuleping füüsilise isikuga .....	169
5.5. Maaklerileping .....	176
5.6. Agendileping .....	182
5.7. Komisjonileping .....	188
5.8. Käsundusleping .....	194

## SISSEJUHATUS

*Käesoleva raamatu põhisisuks on juriidiliste isikute poolt kõige sagedamini sõlmitavate lepingute näidised, mis on varustatud kommentaaride ja juhenditega, millele vastavat lepingut sõlmides tähelepanu pöörata. Kogumik ei puuduta lepinguid, mis vajavad notariaalset tõestust.*

*Kõiki lepingunäidiseid tuleks käsitleda standardlahendustena vastavate lepinguliste suhte reguleerimiseks. Igal konkreetsel juhul peavad lepingupooled ikkagi ise valima lepingu vormi ja andma sellele sisu, mis vastab nende tegelikule tahtele.*

*Praegu paraku veel kestva majanduslanguse ajal on muutunud väga oluliseks ka riskide maandamine lepingulistesse suhetesse astumisel ning lepingute täitmise tagamine. Seetõttu oleme raamatusse kaasanud ka konkreetsed juhised, kuidas lepingupartneri tausta kontrollida ning kuidas suhelda lepingut mitte täitva osapoollega nii kohtuväliselt ja ka kohtu kaudu.*

*Loodan, et meie raamat aitab lugejat korrektsete lepingute sõlmimisel ning ka nende lepingute täitmise tagamisel. Mõlemale poolele arusaadavad ning nende tegelikku tahet väljendavad lepingud ning üldine heas usus tegutsemine on kindlasti üks tee majandussurutise mõju vähendamiseks.*

*Madis Peil  
Pandekt OÜ  
Juhataja*

**I OSA**  
**LEPINGUTE SÕLMIMINE**  
**JA TÄITMINE**

# 1. LEPINGUTE SÕLMIMISE JA TÄITMISE ÜLDPRINTSIIBID

(Meelis Masso, Advokaadibüroo Arvisto & Koch OÜ)

## 1.1. LEPINGU SÕLMIMINE

Tehingu tegemiseks on vajalik poolte tahe ehk soov tehingu või lepingu sõlmimiseks. Lepingu sõlmimiseks on vajalik vähemalt kahte tahteavaldust. TsÜS § 68 lg 1 kohaselt võib tahteavalduse teha mistahes viisil, kui seadusega ei ole ette nähtud teisiti. TsÜS eristab otsest, kaudset, vaikimisest või tegevusetusest ja kohtuotsusest tulenevat tahteavaldust. Otsene on tahteavaldus, milles sõnaselgelt väljendub tahe tuua kaasa õiguslik tagajärg. Kaudne on tahteavaldus, mis väljendub teos, millest võib järeldada tahet tuua kaasa õiguslik tagajärg. Vaikimisi või tegevusetust loetakse tahteavalduseks, kui vaikimise või tegevusetuse lugemine tahteavalduseks tuleneb seadusest (näiteks VÕS § 20 lg 3 sätestatud nõustumus), isikute kokkuleppest või nendevahelisest praktikast. Kui isik on kohustatud tegema kindla sisuga tahteavalduse, võib tahteavaldust asendada jõustunud kohtuotsus, millega tuvastatakse sellise kohustuse olemasolu (VÕS § 68 lg 5).

Lepingute sõlmimist reguleerib VÕS 2. peatükk, milles sisalduvad üldsätted lepinguliste kohustuste tekkimise kohta. Leping sõlmitakse pakkumuse esitamise ja sellele nõustumuse andmisega, samuti muul viisil vastastikuste tahteavalduste vahetamise teel, kui on piisavalt selge, et pooled on saavutanud kokkuleppe (VÕS § 9 lg 1). Pakkumusele nõustumise andmisega on leping sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja nõustumuse kätte sai. Kui nõustumus väljendub teos, mis ei ole otsene tahteavaldus, on leping sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja teost teada sai, välja arvatud juhul kui pakkumusest, lepingupoolte vahelisest praktikast või tavast tulenevalt loetakse leping sõlmituks teo tegemisest. Kui vastavalt lepingupoolte kokkuleppele või ühe poole taotlusele tuleb saavutada kokkulepe teatud tingimustes, siis ei loeta lepingut sõlmituks enne, kui nendes tingimustes on kokkulepe saavutatud, kui seadusest ei tulene teisiti (VÕS § 9 lg 3).

Pakkumus (oferit) on lepingu sõlmimise ettepanek, mis on piisavalt määratletud ja väljendab pakkumuse esitaja (oferendi) tahet olla ettepanekule nõustumuse andmise korral sõlmitava lepinguga õiguslikult seotud (VÕS § 16). Lepingu sõlmimise ettepanekut ei loeta pakkumuseks, milles ettepaneku tegija on otse väljendanud, et ta ei loe end ettepanekuga seotuks, või mille puhul lepingu olemusest, mille sõlmimiseks ettepanek tehti, või muudest asjaoludest tuleneb, et ettepaneku tegija ei ole oma ettepanekuga seotud. Sellist ettepanekut loetakse ettepanekuks esitada pakkumus. Ettepanekut, mis on suunatud kindlaks määramata isikutele ja mis seisneb reklaami, hinnakirjade, tariifide, näidiste, kataloogide ja muu sellise saatmises või kaubaväljapanekus, samuti kauba või teenuse konkreetsele isikule mittesuunatud pakkumist avalikus arvutivõrgus, loetakse ettepanekuks esitada pakkumus, kui ettepaneku tegija ei ole selgesti väljendanud, et tegemist on pakkumusega (VÕS § 16 lg 3). Oferti kui tahteavaldust saab tagasi võtta vastavasisulise tahteavaldusega, kui see jõuab offerdi adressaadini (aktseptandini) enne offeri või sellega ühel ajal (TsÜS § 72).

Nõustus (aktsept) on otsese tahteavaldusega või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping (VÕS § 20). Vaikimine või tegevusetus loetakse nõustumuseks üksnes siis, kui see tuleneb seadusest, lepingupoolte kokkuleppest, pooltevahelisest praktikast või nende tegevus või kutsealal kehtivatest tavadest. Kui isikuni, kelle majandus- või kutsetegevusse kuulub teatud tehingute tegemine või teenuste osutamine, jõuab pakkumus sellise tehingu tegemiseks või teenuse osutamiseks temaga püsivas ärisuhtes olevalt isikult, tuleb pakkumusele mõistliku aja jooksul vastata. Vaikimine loetakse sellisel juhul nõustumuseks (VÕS § 20 lg 3).



## 1.2. LEPINGU VORM

TsÜS § 77 sätestab tehingu vormi põhiküsimused. Selle sätte kohaselt võib tehingu teha mis tahes vormis, kui seaduses ei ole sätestatud tehingu kohustuslikku vormi (tehingu vormivabadus). See tsiviilõiguse üldpõhimõte kehtib ka lepingute kohta. Kui pooled on teinud tehingu teatud vormis või on tehingu vormis kokku leppinud, siis eeldatakse, et kehtivad selle vormi kohta seaduses sätestatud nõuded. Seaduses ettenähtud vormis tehtud tehingut saab muuta üksnes samas vormis, milles tehing on tehtud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Poolte kokkuleppega ettenähtud vormis tehtud tehingut saab muuta muus vormis üksnes siis, kui pooled on selles kokku leppinud. Seadus sätestab järgmised tehingu vormid:

- suuline
- kirjalik
- kirjalikku taasesitamist võimaldav
- elektrooniline
- tehingu notariaalne kinnitamine
- tehingu notariaalne tõestamine

Kui seaduses on sätestatud tehingu kirjalik vorm, peab tehingudokument olema tehingu teinud isikute poolt omakäeliselt allkirjastatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Allkirja mehhaanilisel teel jäljendamine (koopiana, trükitud allkiri) loetakse omakäelise allkirjaga võrdseks üksnes juhul, kui selle kasutamine käibes on tavaline ja teine pool viivitatamata ei nõua omakäelist allkirja. Kirjaliku lepingu puhul võib lepingust tulenevad kirjalikud tahteavaldused edastada ka muul viisil, mis võimaldab edastatud tahteavaldust kirjalikult taasesitada (e-kiri, faks jms) Tehingu kirjalikku vormi asendab tehingu notariaalne tõestamine või kinnitamine (TsÜS § 78). Kui seaduses on sätestatud tehingu kirjalikku taasesitamist võimaldav vorm (näiteks finantstagatise kokkulepe AÕS § 315 lg 2'), peab tehing olema tehtud püsivat kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil ja sisaldama tehingu teinud isikute nimesid, kuid ei pea olema omakäeliselt allkirjastatud (TsÜS § 79). Tehingu kirjaliku vormiga loetakse võrdseks tehingu elektrooniline vorm, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Elektroonilise vormi järgimiseks peab tehing olema tehingu teinud isikute poolt elektrooniliselt allkirjastatud. Elektrooniline allkiri peab olema antud viisil, mis võimaldab allkirja seostada tehingu sisu ja tehingu tegemise ajaga. Elektroonilise allkirja isikule omistamise ja allkirja andmise kord on sätestatud eraldi seadusega. Elektrooniliseks allkirjaks on ka digitaalallkiri (TsÜS § 80). Digitaalallkirja seaduse § 4 lg 1 kohaselt kasutatakse eraõiguslikes suhetes digitaalallkirja vastavalt poolte kokkuleppele. Kui seaduses on sätestatud tehingu notariaalne kinnitamine, peab tehingudokument olemas kirjalikult koostatud ning tehingu tegija allkiri notari poolt kinnitatud. Seaduses sätestatud juhtudel võib allkirja tehingudokumendil kinnitada notari asemel ka muu isik. Tehingu notariaalset kinnitamist asendab tehingu notariaalne tõestamine (TsÜS § 81). Seaduse või poolte kokkuleppega ettenähtud juhtudel peab tehing olema notariaalselt tõestatud. Tehingu notariaalse tõestamise õigus on Eesti notaril. Seaduses sätestatud juhtudel on tehingu notariaalse tõestamise õigus ka muul isikul (TsÜS § 82). Et notar kontrollib lepingu tõestamisel lepingu sisu ja seletab seda pooltele, siis on notariaalse tõestamise nõudel ka nõustamis- ja kontrollifunktsioon.

VÕS § 11 lg 1 näeb ette, et lepingu võib sõlmida suuliselt, kirjalikult või mis tahes muus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud lepingu kohustuslikku vormi. Enamik völaõigusseaduses sätestatud lepingutest on vormivabad. Kirjalikult tuleb sõlmida näiteks ehitise ajutise kasutamise leping, kui seadusest ei tulene rangemaid vorminõudeid (VÕS § 381 lg 1) ja elurendise leping (VÕS 570). VÕS § 11 lg 2 täpsustab, et kui vastavalt seadusele, lepingupoolte kokkuleppele või ühe poole taotlusele tuleb sõlmida leping teatud vormis, ei loeta lepingut sõlmituks enne, kui lepingule on antud ettenähtud vorm. VÕS § 11 lg 3 näeb ette, et kui leping tuleb sõlmida teatud vormis, tuleb selles vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta, samuti lepingust tulenevate nõuete loovutamise või kohustuste ülevõtmise kohta, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. VÕS § 11 lg 4 kohaselt loetakse kirjalik leping sõlmituks, kui lepingupooled on lepingudokumendid allkirjastanud või vahetanud kummagi lepingupoole poolt allkirjastatud lepingudokumendid või kirjad. Seaduses võib sätestada, et kirjalik leping loetakse sõlmituks ka siis, kui

lepingudokumentidele on alla kirjutanud üksnes kohustatud lepingupool. VÕS § 11 lg 4 sätestab, et kui leping tuleb notariaalselt kinnitada või notariaalselt tõestada, on leping sõlmitud lepingu notariaalsest kinnitamisest või notariaalsest tõestamisest alates. Lepingud kinnisasjadega (AÕS § 120), leping hüpoteegi seadmiseks (AÕS § 326), osahingu osa võõrandamise ja jagamise leping (ÄS 149 lg 4), ülalpidamisleping (VÕS § 573), abieluvaraleping (PerS § 10 lg 4) peavad näiteks olema notariaalselt tõestatud.

TsÜS § 83 lg 2 sätestab reegli, mille kohaselt kokkulepitud vorminõude järgimata jätmise korral on tehing tühine, kui seadusest või poolte kokkuleppest ei tulene teisiti. Lepingu sõlmimisel kokkulepitud vormis ei pea aga seda vormi lepingu muutmisel või lõpetamisel järgima, kui lepingust ei tulene teisiti (VÕS § 13 lg 2). Seega sätestab VÕS regulatsioon eelduse, et lepingus kokkulepitud vorminõudest kõrvalekaldumine ei too kaasa tehingu tühisust, välja arvatud juhul, kui pooled on sellise tagajärje kokkuleppes otse ette näinud. Lepingule kas seadusest või poolte kokkuleppest tulenev vorminõue laieneb ka kokkulepetele tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta, kui neile ei ole seadusega ette nähtud rangemat vorminõuet. Samuti tuleb seaduses sätestatud või poolte kokkuleppest tulenevas vormis sõlmida nõuete loovutamise ja kohustuste ülevõtmise lepingud (VÕS § 11 lg 3), kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. Pooled võivad aga samas lepingus ka ette näha, et vastavate toimingute tegemiseks ei ole VÕS §-s 11 lg 3 sätestatud vorminõude järgimine vajalik.