

**Taivo Ruus, Kari-Paavo Koch, Erki Vabamets,
Meelis Masso, Maili Kalmus, Katrin Tomson, Klen Laus**

LEPINGUD RAAMATUPIDAJALE

Tallinn 2007

Koostanud:

Taivo Ruus, Kari-Paavo Koch, Erki Vabamets,
Meelis Masso, Maili Kalmus, Katrin Tomson, Klen Laus

Väljaandja:

Pandekt OÜ © 2007
Merivälja tee 5-E206, Tallinn 11911
Tel. 6300 900
info@pandekt.ee

ISBN: 978-9949-15-422-7

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
Lepingute sõlmimine, tõlgendamine ja täitmine	7
1. Ülevaade lepinguõigusest	7
2. Lepinguõiguse üldprintsübid	9
2.1. Seaduse dispositiivsus (kõik, mis pole keelatud, on lubatud).....	9
2.2. Lepinguvabadus.....	9
2.3. Lepingu siduvuse põhimõte	9
2.4. Hea usu põhimõte	10
2.5. Mõistlikkus	10
2.6. Tavad ja praktika	10
3. Lepingu mõiste ja liigid	12
4. Lepingu sõlmimine	13
4.1. Lepingu sõlmimine enampakkumisel.....	14
5. Lepingute tõlgendamine	15
6. Lepingu vorm	17
6.1. Eelleping	19
7. Lepingute täitmine.....	21
8. Lepingu rikkumine.....	24
8.1. Viivis	24
8.2. Leppetrahv	27
Töösuhteid reguleerivad lepingud	
Tööleping	33
Tähtajaline tööleping	41
Materiaalse vastutuse leping	49
Kõrvalkohustusi reguleerivad lepingud	
Käendusleping	55
Garantiileping	63
Garantiikiri	71
Võõrandamislepingud	
Müügileping	77
Müügileping tüüptingimustega	85
Vahetusleping.....	93
Nõude loovutamise leping.....	101
Kohustuse ülevõtmise leping.....	109

Kasutuslepingud

Äriruumi üürileping	117
Seadme rendileping	129
Laenuleping	139
Võlakiri	147
Tasuta kasutamise leping	153

Teenuste osutamise lepingud

Teenuse osutamise leping	161
Töövõtuleping juriidilise isikuga	169
Töövõtuleping füüsilisest isikust ettevõtjaga (FIE-ga)	177
Töövõtuleping füüsilise isikuga	185
Maaklerileping	193
Agendileping	201
Komisjonileping	209
Käsundusleping	217
Konsultatsioonileping	225

TÖÖLEPING

TÄHTAJALINE TÖÖLEPING

MATERIAALSE VASTUTUSE LEPING

KÄENDUSLEPING

GARANTILEPING

GARANTIIKIRI

MÜÜGILEPING

MÜÜGILEPING TÜÜPTINGIMUSTEGA

VAHETUSLEPING

NÕUDE LOOVUTAMISE LEPING

KOHUSTUSE ÜLEVÕTMISE LEPING

ÄRIRUUMI ÜÜRILEPING

SEADME RENDILEPING

LAENULEPING

VÕLAKIRI

TASUTA KASUTAMISE LEPING

TEENUSE OSUTAMISE LEPING

TÖÖVÕTULEPING JURIIDILISE ISIKUGA

TÖÖVÕTULEPING FÜÜSILISEST ISIKUST ETTEVÕTJAGA

TÖÖVÕTULEPING FÜÜSILISE ISIKUGA

MAAKLERILEPING

AGENDILEPING

KOMISJONILEPING

KÄSUNDUSLEPING

KONSULTATSIOONILEPING

SISSEJUHATUS

Käesolev raamat koosneb selliste lepingute näidistest ning kommentaaridest, mida peaks tundma ka ettevõtte raamatupidaja. Raamat on koostatud eesmärgiga anda ülevaade sellistest lepinguliikidest ning alaliikidest, samuti pakkuda välja standardlahendusi käsitletud lepinguliste suhete reguleerimiseks.

Lepingute ja kommentaaride koostamisel on lähtutud nende koostamise hetkel kehtivatest õigusaktidest ning raamatu koostajad ei võta endale kohustust raamatus toodud lepinguid ja kommentaare õigusaktide muutumisel täiendada või muuta.

Raamatus toodud näidised on mõeldud eelkõige standardjuhtumite reguleerimiseks, mistõttu lepingu näidiseid tuleb kohandada vastavalt konkreetse õigussuhte või tehingu tingimustele ja asjaoludele. Iga konkreetse lepingulise suhte sisu on lepinguvabaduse põhimõttest tulenevalt poolte määrata. Näidiste kasutamine eelmainitud põhimõtteid järgimata võib viia olukorrani, kus lepingu pooled võivad võtta endale kohustusi või vastutust, mis ei vasta nende tegelikule tahtele ega nendevahelise lepingu olemusele ja eesmärgile.

Raamatu koostajad ei saa tagada mistahes raamatus toodud näidise sobivust konkreetsetele asjaoludele ja õigussuhetele. Arusaadavalt ei ole lepingus toodud näidised kasutatavad lepingute puhul, mis vastavalt seadusele tuleb sõlmida notariaalses vormis. Mistahes näidise kasutamise eel soovitame tutvuda vastava näidise juurde kuuluvate kommentaaridega.

Raamat ning selle autorite ja väljaandja õigused on kaitstud vastavalt autoriõiguse seadusele ning selle kasutamine mistahes autoriõiguse seadusega vastuolus oleval viisil on keelatud.

AUTORID

LEPINGUTE SÕLMIMINE, TÕLGENDAMINE JA TÄITMINE

1. Ülevaade lepinguõigusest

Eesti tsiviilseadustiku struktuuri moodustavad käesolevaks ajaks tsiviilseadustiku üldosa seadus, rahvusvahelise eraõiguse seadus, asjaõigusseadus, võlaõigusseadus, pärimisseadus ja perekonnaseadus.

Tsiviilõiguse üldpõhimõtted on sätestatud tsiviilseadustiku üldosa seaduses (edaspidi TsÜS). See seadus defineerib tsiviilõiguse üldmõisted ja annab õiguslikud alused isikute, esemete ja tehingute käsitlemiseks tsiviilõiguses.

Tsiviilõigused ja -kohustused tekivad seaduses loetletud juriidiliste faktide esinemise korral. TsÜS § 5 kohaselt tekivad tsiviilõigused ja -kohustused tehingutest, seaduses sätestatud sündmustest ja muudest toimingutest, millega seadus seob tsiviilõiguste ja -kohustuste tekkimise, samuti õigusvastastest tegudest. TsÜS § 67 annab tehingu mõiste.

Tehing on toiming või omavahel seotud toimingute kogum, milles sisaldub kindla õigusliku tagajärje kaasatoomisele suunatud tahteavaldus.

Tehingud võivad olla ühepoolsed ja mitmepoolsed. Ühepoolne tehing on tehing, mille tegemiseks on vajalik ühe isiku tahteavaldus. Mitmepoolne tehing on tehing, mille tegemiseks on vajalik kahe või enama isiku tahteavaldus. Mitmepoolsed tehingud on lepingud. Lepinguks nimetatakse kohustust, mis tekib kahe tsiviilõigusliku subjekti vahel nende vaba tahte alusel.

Lepinguõiguses on kesksel kohal võlaõigusseadus (edaspidi VÕS), mille üldosas sätestatud kohaldatakse kõikidele VÕS-s või muudes seadustes nimetatud lepingutele, muu hulgas töölepingule, ja muu-

dele mitmepoolsetele tehingutele, samuti lepingutele, mida ei ole küll seaduses nimetatud, kuid mis ei ole seaduse sisu ja mõttega vastuolus, samuti võlasuhtele, mis ei ole tekkinud lepingust. Võlaõigus hõlmab kahte suuremat õigussuhte gruppi- lepinguid ja lepinguväliseid võlasuhteid. Lepingulisi suhteid reguleeritakse ka muude seadustega nagu töölepingu seadus ja kaubandusliku meresõidu koodeks ning seadusest madalamalseisvate õigusaktidega. Majandus- ja kutsetegevust puudutavaid lepinguid reguleeritakse lisaks eraõigusele ka avalik-õiguslike normidega.

Võlasuhte mõiste annab VÕS § 2, mille 1. lõike kohaselt on võlasuhe õigussuhe, millest tuleneb ühe isiku (kohustatud isik ehk võlgnik) kohustus teha teise isiku (õigustatud isik ehk võlausaldaja) kasuks teatud tegu või jätta see tegemata (täita kohustus) ning võlausaldaja õigus nõuda võlgnikult kohustuse täitmist. Võlgnikku ja võlausaldajat nimetatakse vastavalt deebitoriks ja kreditoriks.

Võlasuhe võib tekkida VÕS §-s 3 nimetatud alustel, so lepingust ja lepinguvälisest kohustusest nagu kahju õigusvastasest tekitamisest, alusetust rikastumisest, käsundita asjaajamisest, tasu avalikust lubamisest ja mt seadusest tulenevast alusest (näiteks mittetäielikust kohustusest VÕS § 4). Erinevalt lepinguvälisest kohustusest võetakse lepingutega kohustusi vabatahtlikult ja ollakse nõus allutama end nende rikkumise korral riiklikule sunnile.

2. Lepinguõiguse üldprintsipiibid

2.1 Seaduse dispositiivsus (kõik, mis pole keelatud, on lubatud)

See on rahvusvaheliselt üldtunnustatud tsiviilõiguse, eriti aga võlaõiguse, kõige olulisem põhimõte. Selle kohaselt võib võlasuhte poolte või lepingupoolte kokkuleppel seadusest kõrvale kalduda, kui seaduses ei ole otse sätestatud või sätte olemusest ei tulene, et seadusest kõrvalekaldumine ei ole lubatud või kui kõrvalekaldumine oleks vastuolus avaliku korra või heade kommetega või rikuks isiku põhiõigusi (VÕS § 5). Seadusest kõrvalekaldumine ei ole lubatud VÕS-i imperatiivsete ehk kohustuslike normide puhul. VÕS sisaldab ka poolimperatiivseid norme, millest võib kõrvale kalduda vaid poole kasuks.

2.2. Lepinguvabadus (privaatautonomia)

Lepinguvabadus ja selle aluseks olev privaatautonomia põhimõte on kogu võlaõigust läbiv põhimõte. Lepingute sõlmimise vabaduse põhimõte on kirjas ka Põhiseaduses, mille § 19 sätestab eneseteostuse vabaduse. Lepinguvabaduse olemuseks on ühelt poolt vabadus autonoomselt otsustada, kas luua lepingulised suhted, keda valida lepingupartneriks ja millistel tingimustel ennast õiguslikult siduda, teiselt poolt piirangus, mis tulenevad teiste isikute privaatautonomia realiseerimisest või piirangud, mis on vajalikud avalikes huvides. Lepinguvabaduse põhimõte tähendab, et lepingupooled võivad sõlmida ka selliseid lepinguid, milliseid ei ole seaduses eraldi reguleeritud. Lepinguvabadus seisneb lepingu sõlmimise vabaduses, sisu ja vormi vabaduses. Nimetatud vabadused aga ei ole absoluutsed, vaid on teatud juhtudel piiratud seaduses sätestatuga.

2.3. Lepingu siduvuse põhimõte

VÕS § 8 lg 2 kohaselt on leping lepingupooltele täitmiseks kohustuslik. Lepingulistest kohustustest saab vabaneda vaid lepingulistel või seaduslikel alustel. Seaduslike alustena on TsÜS-s nimetatud tehingute tegemist eksimuse, pettuse, raskete asjaolude ärakasutamise, ähvarduse ja vägivalla mõjul (TsÜS §-d 92, 94, 96 ja 97). Lepingu siduvuse põhimõte ei kehti aga olukorras kus lepinguliste kohustuste vahekord on pärast lepingu sõlmimist muutunud. Lepinguliste ko-

hustuste vahekorra muutumisel võib kahjustatud lepingupool nõuda teiselt lepingupoolelt lepingu muutmist poolte kohustuste esialgse vahekorra taastamiseks, selle võimatuse või ebamõistlikkuse korral aga ka lepingust taganeda või selle üles öelda (VÕS § 97). Lepingulisest kohustusest vabanemise aluseks on ka võimalus lepingust taganeda olulise lepingu rikkumise korral (VÕS § 101 lg 1 p 4). Kuna leping on pooltele täitmiseks kohustuslik, siis omandab õigustatud pool lubatud soorituse täitmisenõude.

2.4. Hea usu põhimõte

VÕS § 6 lg 1 sätestab lepingupoolele üleüldise kohustuse, mille kohaselt võlausaldaja ja võlgnik peavad käituma teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt. Võlasuhtele ei kohaldata seadusest, tavast või tehingust tulenevat, juhul kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu (VÕS § 6 lg 2). Sama põhimõte on ka TsÜS §-s 138, mille 1. lõike kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus ja 2. lõike kohaselt ei ole õiguste teostamine lubatud seadusevastasel viisil, samuti selliselt, et õiguste teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule.

2.5. Mõistlikkus

Võlasuhtes loetakse mõistlikuks seda, mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud loeksid tavaliselt mõistlikuks. Mõistlikkuse hindamisel arvestatakse võlasuhte olemust ja tehingu eesmärki, vastava tegevus- või kutseala tavad ja praktikad, samuti muid asjaolusid (VÕS § 7). Võlaõigusseaduse kohaselt tuleb mõistlikkuse põhimõttest tuletada näiteks kohustuste sisu (VÕS § 23 lg 1 p 4), määrata lahtised tingimused lepingus (VÕS § 26 lg 3), täita oma kohustused (VÕS § 76 lg 2), hinnata üllatusliku tüüptingimuse muutumist lepingu osaks (VÕS § 37 lg 3), määrata kindlaks täitmiseks vajalik aeg, kui täitmise tähtaega ei ole kindlaks määratud ja see ei tulene ka võlasuhte olemusest (VÕS § 82 lg 3), hinnata võlausaldaja keeldumist heastamise vastuvõtmisest (VÕS § 107 lg 1 p 1) jne.

2.6. Tavad ja praktika

VÕS § 25 lg 2 sätestab, et lepingupoolel on oma majandus- ja kutsetegevuses sõlmitud lepingute puhul kohustatud järgima iga tava,

mille järgimises nad on kokku leppinud, ja praktikat, mis on nende vahelises suhtlemises tekkinud. TsÜS § 2 lg 1 kohaselt on tava seaduse kõrval ka tsiviilõiguse allikaks. Tava tekib käitumisviisi pikemaajalisest rakendamisest, kui käibes osalevad isikud peavad seda õiguslikult siduvaks. Tava ei saa aga muuta seadust (TsÜS § 2 lg 2) ja tava ei kuulu kohaldamisele, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtudes vastuvõetamatu (VÕS § 6 lg 2). Tavadel ja praktikal on oluline koht lepingute täitmisel. Kui poolte vahel ei ole tavasid välja kujunenud, siis tuleb järgida seda tava, mida sama liiki lepinguid sõlmivad isikud teavad ja tavaliselt arvestavad, kui see on antud asjaoludel mõistlik ega lähe vastuollu kehtivate seadustega. Siin saab seega tugineda ka rahvusvahelisele praktikale ja tavadele, mis on vastavas majandus- või kutsetegevuses tunnustatud. Näiteks on Riigikohus pidanud ehituslepingu pooltele kohustuslikuks järgida praktikas sagedasti kasutatavaid Soome ehitusstandardeid (RKTKo nr 3-2-1-09-03). Tavadeks on näiteks INCOTERMS 2000, rahvusvahelise kaubanduskoja poolt väljatöötatud reeglid (ICC rules, nn lex mercatoria ehk transnatsionaalse äriõiguse põhimõtted.

Praktika tähendab käitumisreegleid, mida pooled on vabatahtlikult pikema aja jooksul oma suhetes kujundanud, kasutanud ja täitnud.

Õiguse üldpõhimõtete, nagu hea usu põhimõte ja mõistlikkuse põhimõte, kohaldamist ei saa pooled lepingus kokkuleppeliselt välistada.