

TEHING JA TAHTEAVALDUS

Igapäevaselt teevad inimesed erinevaid toiminguid, näiteks ostavad poest toidukraami, käivad pesulas autot pesemas, lükkavad kõnniteelt lund jne. Kinnisvaravallas müügitehinguid ette valmistades tehakse samuti mitmeid toiminguid, need on näiteks kliendi nõustamine, ostusoovide registreerimine, müügiobjekti tutvustamine, eksperthinnangute koostamine jms. Igasugune toiming ei ole aga tehing.

Tehingu tegemiseks on vaja väljendada oma tahet seda teha. Tehingu tegemise tahte väljendust nimetatakse **tahteavalduseks**. Tavaliselt arutatakse lepingutingimused omavahel läbi ja saavutatud kokkulepe allkirjastatakse. Lepingule allakirjutamisega väljendavadki pooled oma tahet asuda lepingut täitma ja leping loetakse sõlmituks.

Seega on **tehingu tegemiseks alati vajalik isiku tahe**, millega kaasneksid teatud õiguslikud tagajärjed. Näiteks korteri üürimisel saab üürnik õiguse korterit kasutada, kuid peab selle eest maksma üüri. Informatsiooni edastamine müügilepingu tingimuste kohta aga ei too lepingu osapooltele kaasa õigusi ega kohustusi. Tehinguks ei loeta ka sõbrale teene osutamist, näiteks kokkulepet või naabri äraolekul tema lilli kasta või päeva lõppedes töökaaslase koju sõidutada.

MÕISTED

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

Tahteavaldus võib tegemise viisist tulenevalt olla otsene või kaudne, erandlikel juhtudel loetakse tahteavalduseks ka vaikimine või tegevusetus.

Kui tehingu tegemisel lepitakse sõnaselgelt kokku poolte õigustes ja kohustustes, on tegemist **otsese tahteavaldusega**. Näiteks, müügilepingu sõlmimisega, milles on sõnaselgelt väljendatud, et müüja müüb ja ostja ostab teatava vara, avaldab müüja otsesest tahet vara müüa ning ostja avaldab otsesest tahet vara osta.

Tahe tehingut teha võib väljenduda ka teos. Näiteks ajalehekioskis raha letile pannes ajalehte võttes väljendab ostja lehe ostmise tahet **kaudselt**.

Teatud juhtudel võib tehingu tegemise tahe väljenduda ka vaikimises või tegevusetuses. Näiteks loetakse seadusest tulenevalt vaikimisi kokkuleppeks vähemalt kaheks aastaks

sõlmitud eluruumi üürilepingu muutumine tähtajatuks, kui pooled ei teata vähemalt kaks kuud enne tähtaja möödumist, et ta ei soovi lepingu pikendamist.

TAHTEAVALDUSE LIIGID

Otsene on tahteavaldus, milles sõnaselgelt avaldub tahe tuua kaasa õiguslik tagajärg.

Kaudne on tahteavaldus, mis väljendub teos, millest võib järeldada tahet tuua kaasa õiguslik tagajärg.

Vaikimist või tegevusetust loetakse tahteavalduseks, kui vaikimise või tegevusetuse lugemine tahteavalduseks tuleneb seadusest, isikute kokkuleppes või nendevahelisest praktikast.

Tahteavalduse tehingu tegemiseks võib teha mis tahes viisil, kui seadusega ei ole ette nähtud teisiti.

ÜHEPOOLSED JA MITMEPOOLSED TEHINGUD

Tehingud võivad olla ühepoolsed või mitmepoolsed.

Ühepoolne tehing on tehing, mille tegemiseks on vajalik ühe isiku tahteavaldus. Ühepoolsed tehingud on näiteks testamendi tegemine, volituse andmine ja üürisuhte ülesütlemine.

Mitmepoolne tehing on tehing, mille tegemiseks on vajalik kahe või enama isiku tahteavaldus. Mitmepoolsed tehingud on lepingud nagu näiteks müügileping, üürileping ja maaklerileping. Mitmepoolsete tehingute all mõistetakse ka juriidilise isiku organi otsuseid, näiteks korteriühistu üldkoosoleku otsus põhikirja muutmiseks või aktsiaseltsi nõukogu otsus kinnistu ostmiseks.