

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-001060-010
Otsuse kuupäev	8. juuni 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Kai Amos, liikmed Mari-Liis Aas, Kristina Jerjomina
Tarbija	
Kaupleja	AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA, 10145053
Tarbija nõue	Lepingu täitmise nõue
Asja läbivaatamise aeg	26. mai 2020

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada. Kaupleja peab tarbijale maksma 2400 eurot.
2. Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Kui vaidlevad pooled otsusega ei nõustu, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Kaupleja peab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit kirjalikult teavitama otsuse täitmisest 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakoh tule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija pöördus tarbijavaidluste komisjoni poole järgmistel asjaoludel: tarbija soovis võõrandada oma korteriomandit, kaupleja pakkus tarbijale maakleriteenust, pooled sõlmisid maaklerilepingu, milline lõppes 01.12.2019.a. Kuna korteriomand jäi võõrandamata, pakkus kaupleja 09.12.2019.a tarbijale uuesti tema korteriomandi müügi vahenduse teenuseid. Kaupleja koostas broneerimislepingu nr 2312 teksti, lepingu pidid sõlmima tarbija kui omanik, ostja kui broneerija ja kaupleja kui kinnisvarabüroo. Tarbija sai ta kauplejalt allakirjutamiseks lepingu, millisele oli ostja alla kirjutanud käsikirjaliselt ja kaupleja digitaalselt. Tarbija allkirjastas lepingu 23.12.2019.a. Tarbija suhtles kaupleja esindajaga, kes oli tarbijale teatanud, et kuna pooled on lepingu allkirjastanud, siis seda pole vaja kauplejale enam tagastada, kuna tegemist on formaalsusega. Lepingu kohaselt kohustus tarbija hoiduma broneerimistähtjal kuni 07.01.2020.a kolmandatele isikutele korteriomandi pakkumisest ja nendega võõrandamise kokkuleppe sõlmimisest. Lepingu p 3 kohaselt kohustus ostja tasuma broneerimistasu summas 2400 eurot, lepingu p 7 leppisid pooled kokku, et leping jõustub ostja poolt broneerimistasu maksmisel. Kaupleja kinnitas 24.12.2019.a tarbijale saadetud SMS-is broneerimistasu laekumist, seega leping jõustus 24.12.2019.a. Tarbija korteriomandit

broneerimislepingu kehtivuse ajal ei müüdnud, kaupleja teatas 06.01.2020.a, et esialgselt kokkulepitud tehingu tegemine notari juures 07.01.2020 jääb ära. Lepingu p 5 kohaselt kohustus kaupleja sellisel juhul ostjalt saadud broneerimistasu 2400 eurot edastama tarbijale broneerimistähtaja lõppemisest kolme pangapäeva jooksul. Kaupleja ei edastanud ostjalt saadud broneerimistasu tarbijale. Tarbija esitas 14.01.2020.a kauplejale põhistatud nõude maksta broneerimistasu välja, kuid kaupleja keeldus tasu maksmisest.

Tarbija palub kauplejal täita lepingust tulenevat kohustust ja maksta temale 2400 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidles 23.01.2020.a vastuses tarbija nõudele vastu ning keeldus selle täitmisest. Kaupleja selgitas, et tarbijal puudub kaupleja suhtes mistahes nõudeõigus. Tarbija viidatud 23.12.2019.a broneerimisleping jäi sõlmimata. Tarbija saatis kauplejale lepingu, millise koopia pdf-failina oli tarbija 07.01.2020.a digitaalselt alla kirjutanud, lepingul oli ka tarbija käsikirjaline allkiri, mille juurde oli kuupäevaks märgitud 23.12.2019, kaupleja seda kuupäeva ei uskunud. Tarbija soovis jätta näilikult mulje, et allkirjastas lepingu käsitsi juba 23.12.2019, et saaks asuda nõudma ostja endale broneerimistasu. Isegi kui leping oleks tarbija poolt allkirjastatud 23.12.2019.a, ei jõustunud ta varem kui 08.01.2020.a. TsÜS § 69 lg 1 kohaselt muutus tarbija tahteavaldus kehtivaks kättesaamisega, TsÜS § 69 lg 3 kohaselt loetakse eemalviibijale tehtud lepinguga seotud tahteavaldus kättesaaduks, kui see on toimetatud tahteavalduse saaja lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta ja tahteavalduse saajal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Kohtupraktikas loetakse majandus- ja kutsetegevuses edastatud e-kiri kättesaaduks hiljemalt järgmisel päeval pärast e-kirja saabumist saaja või tema valitud teenusepakkuja serverisse, antud juhul seega 08.01.2020.a. Selleks ajaks oli lepingupooltele teada, et tarbija korteriomandi müügitehingut ei toimu, seega oli tegemist võimatu tingimusega, millise osas oli TsÜS § 108 lg 1 kohaselt teada, et see tingimus ei saabu ja mistõttu on leping TsÜS § 108 lg 2 kohaselt tühine.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon uuris asjas olevaid materjale ja leidis, et tarbija nõue kuulub rahuldamisele.

Pooled sõlmisid teenuse osutamise lepingu, pooled vaidlevad selle üle, kas broneerimiseping oli sõlmitud ja kas pooled pidid sellest lepingust tulenevaid kohustusi täitma.

Tarbija lähtus nõude esitamisel 23.12.2019.a broneerimislepingust ning selle tingimustest. Tarbija selgitas kauplejale 14.01.2020.a saadetud rahalise kohustuse täitmise nõudes, et pooled sõlmisid lepingu 23.12.2019.a kuupäevaga broneerimislepingus toodud tingimustel. Lepingu punktide 2 ja 3 kohaselt pidi ostja tasuma kauplejale broneerimistasu 2400 eurot, lepingu punktis 7 sisalduva poolte kokkuleppe kohaselt jõustus broneerimisleping ostja poolt broneerimistasu maksmisest. Kaupleja kinnitusel maksis ostja tasu 24.12.2019.a, seega leping

jõustus 24.12.2019.a. Lepingus ettenähtud tähtaja kestel tarbija korteriomandit ei müüdud, seetõttu lasus lepingu p 5 kohaselt kauplejal kohustus edastada tarbijale kolme pangapäeva jooksul ostjalt saadud broneerimistasu 2400 eurot. Kuna kaupleja ei täitnud lepingulist kohustust kokkulepitud ajal ja ulatuses, esitas tarbija kauplejale lepingust tuleneva kohustuse täitmise nõude.

Tarbija lähtus nõude esitamisel järgmistest õigusnormidest. TsÜS § 5 kohaselt tekivad tsiviilõigused ja –kohustused tehingutest. VÕS § 76 lg 1 kohaselt tuleb kohustus täita vastavalt lepingule või seadusele. Kohustus loetakse kohaselt täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil (VÕS § 76 lg 3). Riigikohtu Tsiviilkolleegium selgitustel on kinnisasja broneerimislepingu sisuks müüja kohustus jätta teatud aja vältel broneerija kasuks kinnisasi võõrandamata ja tasu võidakse maksta kinnisasja broneerimise eest. Broneerimislepingule seadus kohustuslikku vorminõuet ette ei näe (TsÜS § 77 lg 1). Poolte vahel sõlmitud broneerimisleping on kehtiv ja kauplejale täitmiseks kohustuslik. Pooled on tahteavaldusi vahetanud lepingu sõlmimiseks, samuti on pooled asunud lepingut täitma ning lepingu jõustumiseks on tehtud ostja poolt rahaline ülekanne kaupleja arvelduskontole. Riigikohtu praktika valguses oleks kaupleja poolt ainetu tõstatada küsimust broneerimislepingu kehtivusest vorminõude või muul põhjusel, kuna sellised väited oleksid perspektiivitud. Tarbijal on õigus kasutada õiguskaitsevahendeid, muuhulgas nõuda kohustuse täitmist (VÕS § 101 lg 1 p 1 ning § 108).

Kaupleja vaidles tarbija rahalisele nõudele ülalpool osundatult vastu leides, et tarbija nõue on võimatu tingimuse tõttu TsÜS § 108 lg-te 1 ja 2 kohaselt tühine.

Komisjon analüüsis asjas olevaid tõendeid, poolte väiteid ja vastuväiteid ning leidis, et kaupleja vastuväiteid ei ole põhjendatud.

Õige on tarbija käsitus, et pooled olid broneerimislepingu sõlminud. Komisjoni hinnangul olid pooled 24.12.2019.a seisuga lepingu sõlminud ja see leping jõustus. See nähtub järgnevatest komisjonile teatavakstehtud asjaoludest:

1) Tarbija üritas oma korteriomandit ise müüa, kuid ei saavutanud edu. Kaupleja pakkus tarbijale maakleriteenuseid, tarbija nõustus sellega, pooled sõlmisid kuni 01.12.2020.a kehtinud maaklerilepingu. Kaupleja teatas oma 09.12.2019.a e-kirjas, et avaldas uuesti tarbija korteriomandi müügikuulutuse paludes tarbijal kinnitada, et tarbija nõustub kauplejale maksma 2400 tasu. Kaupleja soovis tarbijaga lepingulist suhet. Kuigi kuulutuse avaldamise ajal puudus poolte vahel kirjalik leping, nõustus tarbija kaupleja ettepanekuga.

2) Kaupleja koostas oma blanketil broneerimislepingu teksti, lisis kuupäeva 23.12.2019.a, võttis lepingule ostja käsikirjalise allkirja, kirjutas lepingule digitaalselt alla ja saatis tarbijale allakirjutamiseks. Kaupleja lisis lepingu punkti 7 tingimuse, millise kohaselt jõustub leping pärast ostja poolt broneerimistasu maksmist.

3)Kaupleja oli huvitatud tarbijale teenuse osutamisest, kauplejal oli tarbija ja ostjaga lepingu sõlmimise kindel tahe. Kaupleja teatas tarbijale 24.12.2019, et ostja on broneerimistasu maksnud. Kaupleja ei teatanud koos selle teatega ega ka hiljem, et 23.12.2019 broneerimisleping ei ole sõlmitud. Kaupleja oli veendunud, et leping on sõlmitud, see nähtub ka sellest, et kaupleja lisas tarbija korteriomandi müügipakkumisele märke „broneeritud“.

4)Broneerimislepingu pooled kohtusid 30.12.2019.a tarbija korteris, kohtumisel kinnitasid kõik kolm osalejat võõrandamistehingu tegemise soovi ning kehtiva broneerimislepingu olemasolu.

5)Kaupleja teatas tarbijale 06.01.2020 SMS-i teel tehingu ära jäämisest. Kaupleja ei teatanud, et tehing jääb ära seetõttu, et tarbija ei ole kaupleja saadetud broneerimislepingut alla kirjutanud või tagastanud. Järelikult selle aja seisuga oli kaupleja veendunud, et broneerimisleping kehtib.

6)Kaupleja etteheide tarbijale, et tarbija lisas digiallkirja alles 07.01.2020, ei ole antud lepingu sõlmimise osas põhjendatud. Kuigi kaupleja koostatud broneerimislepingu punkti 9 kohaselt tuli leping digitaalselt allkirjastada, ei järginud kaupleja ise seda tingimust. Kaupleja edastas tarbijale 23.12.2019.a lepingu, millisele oli ostja käsikirjaliselt alla kirjutanud. Kaupleja ei lugenud seda kokkulepitut tingimuse rikkumiseks. Seega puudub põhjus lugeda tarbija poolt lepingu käsikirjalist allakirjutamist ebaõigeks.

7)Komisjon hindab kaupleja poolt 23.01.2020.a vastuses avaldatud väite, et broneerimisleping on TsÜS § 108 lg-te 1 ja 2 alusel tühine, vastuolus olevaks VÕS §-s 6 avaldatud hea usu põhimõttega. Kui kaupleja oleks ka tegelikult olnud seisukohal, et broneerimisleping ei olnud sõlmitud ja see ei jõustunud ka broneerimistasu maksmisega 24.12.2019.a, siis oleks kaupleja olnud kohustatud lepingupooli sellest olulisest asjaolust teavitama. Kaupleja ei esitanud broneerimislepingu kehtivuse ajal lepingu puudumise väidet, seega kaupleja luges, et leping on sõlmitud ja kehtiv.

Antud broneerimislepingu sõlmijad lugesid selle lepingu sõlmituks, see vastas nende tahtele ja lepingupooled asusid lepingus kokkulepitut tingimusi täitma. Pooled olid antud juhul nõus lepingu punktis 7 kaupleja enda poolt seatud tingimusega, millise kohaselt jõustus leping ostja poolt broneerimistasu maksmisel. Pooled saavutasid VÕS § 9 lg-te 1 ja 2 kohaselt 23.12.2019.a broneerimislepingu osas kokkuleppe, leping jõustus teo tegemisest, milliseks oli 24.12.2019.a broneerimistasu maksmine.

Komisjoni hinnangul oli broneerimisleping 24.12.2019.a seisuga sõlmitud ja selles kokkulepitud kohustused kuulusid täitmisele. Lepingu punkt 5 nägi ette võimaluse, et notariaalne müügileping võis jääda sõlmimata, seejuures ei omanud sõlmimata jäämise põhjus tähtsust. Sõltumata põhjusest kohustus kaupleja mitte tagastama ostjale tema makstud broneerimistasu ning kohustus selle tasu maksta välja tarbijale. Ostja oli selle tingimusega nõus. Pooled ei vaidle asjaolu üle, et lepingu tähtaja saabumise seisuga 07.01.2020 ei olnud tarbija korteriomandi müügilepingut sõlmitud. Tarbijal tekkis broneerimislepingu punkti 5 alusel õigus nõuda kauplejalt broneerimistasu 2400 euro maksmist.

Kaupleja ei ole teatanud ühestki mõjuvast põhjusest ega ühestki lepingulist suhet mõjutavast olulisest asjaolust, millised õigustaks rahalise kohustuse täitmata jätmist. Tarbijal on VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel õigus nõuda kauplejalt kohustuse täitmist ning 2400 eurot üleandmist.

Tarbija nõue on põhjendatud ja kuulub rahuldamisele. Kauplejale peab tarbijale maksma 2400 eurot. Kaupleja peab kohustuse täitma TKS § 60 lg 1 kohaselt 30 päeva jooksul arvates otsuse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Kai Amos

Mari-Liis Aas

Kristina Jerjomina

/allkirjastatud digitaalselt/