

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-03232-014
Otsuse kuupäev	1. juuli 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Merike Koppel, Liilia Laks
Tarbija	
Kaupleja	CKE Kinnisvara OÜ, 11591412
Tarbija nõue	Tarbija nõuab broneerimislepingu alusel tasutud 2000 euro tagasimaksmist, sest kinnistul asuvale hoonele ei väljastatud elamu kasutusluba vaid aiamaja kasutusluba ning selle tõttu vähendas pank tarbijale antava laenu summat ja tarbija ei soovi elamu kasutuloata hoone korral kinnistut osta.
Asja läbivaatamise aeg	26. juuni 2020

Resolutsioon:

Jätta avaldus rahuldamata.

Asjaolud:

Tarbija ja Kaupleja sõlmisid 06.12.2019 kinnisasja broneerimislepingu. Lepingu p 2.1. järgi oli lepingu esemeks kinnisasi asukohaga Ehitaja tee 22, Roobuka küla, Saku vald, Harjumaa broneerimine broneerija kasuks alates 06.12.2019 kuni 06.03.2020.

Tulenevalt lepingust tasus Tarbija 10.12.2019 broneerimistasu 2000 eurot.

Tarbija väitel sai broneerimisleping sõlmitud eeldusel, et hoonele väljastatakse elamu kasutusluba, kuid 02.03.2020 väljastas Saku vald hoonele aiamaja kasutusloa, mis on Saku valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt ühe korteriga hooajaliselt kasutatavaks projekteeritud ja ehitatud hoone ning mida ei saa kasutada aastaringseks elamiseks. Tarbija lähtus kaupleja antud informatsioonist, ega olnud teadlik, et kasutusluba võidakse väljastada ainult aiamajale.

Saku vald on selgitanud, et aiamaja aadressiga Ehitaja tee 22, Roobuka külas on algselt ehitatud ca 1970.a. Seda on ilma ehitusloata ja projektita laiendatud orienteeruvalt 2000.a. Hoonele ei olnud võimalik elamuna kasutusluba taotleda, kuna aiamaja kasutusotstarbe muutmiseks elamuks oleks pidanud olema koostatud vastav ehitusprojekt (Aiamaja ümberehitamine elamuks, mis käsitleb ka hoone soojustamist) ja ümberehitamiseks taotletud ehitusluba.

Elamule esitatakse aiamajast erinevaid nõudeid, eelkõige on need soojapidavusnõuded. See tähendab et hoone peab olema kasutatav aastaringselt.

Kui aiamaja on elamuks ümber ehitatud ilma projektita ja soovitakse ehitise kasutamine elamuna seadustada, tuleb tõendada hoone vastavus hetkel kehtivatele energiatõhususe miinimumnõuetele, ehk esitada energiamärgis, mis on koostatud vastavalt viimase kolme aasta tegelikule energiakulule. Kui energiamärgise kohaselt on energiakulu alla elamule kehtestatud miinimumnõude, siis on võimalik esitada taotlus aiamaja kasutusotstarbe muutmiseks elamuks. Kui arvutuslik energiamärgis ei vasta kehtivatele nõuetele, tuleb koostada projekt hoone lisasoojustamiseks ning esitada ehitusteatis ehitise lisasoojustamiseks ja ümberehitamiseks elamuks.

Tarbija väidab, et broneerimisleping sõlmiti eeldusel, et taotletakse elumaja kasutusluba ning pank andis nõusoleku laenu andmiseks eeldusel, et väljastatakse kasutusluba elamu jaoks, muutusid asjaolud kui kasutusluba väljastati aiamajale. Pank taganes oma algsest pakkumisest ning vähendas oluliselt laenusummat.

Kaupleja seisukoht:

Ehitaja tee 22, Roobuka, Saku vald asuvale elamule väljastati kasutusluba 02.03.2020 a.

Pank väljasta positiivse laenuotsuse, et finantseerida elamu ostu.

Cke kinnisvara poolt koostatud broneerimisleping ja läbirääkimiste protokoll vastavad Eesti Vabariigi seadustele.

Broneerimisleping ei ole suunatud müügile ja ei kohusta broneerijat broneeritavat objekti ostma ning ei sisalda ka müügihinda. Broneerimislepinguga peatatakse kokkulepitud ajaks müügitegevus

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud lihtkirjaliku broneerimislepingu. Lepingus sisaldub kokkulepe, et lepingus märgitud aja jooksul ei pakuta kinnistut müügiks. Leping ei sisalda mingit kokkulepet kasutusloa kohta.

Avaldaja on esitanud väite, et broneerimisleping ei ole nõuetekohane ja peaks olema sõlmitud notariaalses vormis. Samas viitab avaldaja Riigikohtu lahendile, mis selgitab, missugune leping on broneerimisleping ja piiritleb erisusi müügilepingust. Esitatud broneerimisleping ei ole sisult müügileping ega müügi eelleping. see ei too kaasa siduvat kohustust kinnistu ostmiseks. Broneerimistasu suurus jääb tavapraktika raamesse. Komisjonile esitatud

protokolli kohaselt oli pooltel kokkulepe, et kui kinnistu ostetakse, loetakse broneerimislepingu alusel tasuta ostuhinna tasumiseks.

Avaldaja esitab väite, et pooled on broneerimislepingu kohta sõlminud suuliselt lisakokkuleppeid seoses kasutusloaga. Poolte leping on kirjalik ning lepingu tekstist selliseid kokkuleppeid ei selgu. Avaldaja väide, et pooltel on täiendavaid kokkuleppeid, ei ole tõendatud. Kaupleja selliseid kokkuleppeid ei kinnita.

Vaidlustes on kummalgi poolel enda väidete tõendamise kohustus. Sama sätestab tsiviilkohtumenetluse seadustik (TsMS § 230). Seega tuleb avaldajal, kui ta väidab, et kasutusloa osas oli broneerimislepingule lisatingimus, seda tõendada. Komisjon ei saa tugineda poolte paljasõnalistele väidetele ega eelistada ühe poole väiteid teise poole väidetele. Asjaolu, millele pool tugineb, peab see pool ise tõendama.

Eeltoodut arvestades ei ole avaldajal tekkinud alust broneerimislepingu alusel tasutud summa tagasisaamiseks. Esitatu põhjal ei ole kaupleja lepingut rikkunud ja puudub võimalus õiguskaitsevahendite rakendamiseks (VÕS § 101), samuti ei ole alust kasutada kujundusõigust.

Kui pooltel on sõlmitud kirjalik leping, eeldatakse, et selles sisalduvad poolte vahel lepingu eseme suhtes sõlmitud kokkulepped. Kui sõlmitakse täiendavaid kokkuleppeid aga neid ei vormistata kirjalikult, peab lepingupool, kes sellisele täiendavale kokkuleppele tugineb, selle kokkuleppe sõlmimist tõendama.

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

Alar Urm

Merike Koppel

Liilia Laks

/allkirjastatud digitaalselt/