

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-11300-015
Otsuse kuupäev	23. dets 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg, liikmed Maarja Mere, Anastasia Nezgovorova
Tarbija	
Kaupleja	Marmel Grupp OÜ, 14429037
Tarbija nõue	Broneerimistasu tagastamine.
Asja läbivaatamise aeg	10. dets 2020

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. avaldus rahuldada.
2. Osaühingul Marmel Grupp tagastada tarbijale 1 000,00 (üks tuhat) eurot. Tarbija nõumisel maksta summa välja koos viivitusintressidega VÕS §-s 113 ettenähtud määras.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

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

Asjaolud:

Kaupleja avaldas kinnisvaraportaalis Kv.ee müügikuulutuse, milles kirjeldas müügiesemena Tallinnas, Telliskivi asumis asuvat kaasaegse ruumilahendusega kapitaalselt remonditud kahetoalist korterit. Tarbija avaldas ostu huvi ja kaupleja saatis 3.juulil 2020 tarbijale allkirjastamiseks broneerimislepingu. 4.juulil 2020 saatis kaupleja tarbijale sõnumi, mille järgi on ostuhuvilisi palju ning selgitas, et broneerimislepingu allkirjastamine tagaks tarbijale ostulepingu sõlmimise.

Broneerimiskokkuleppena vormistatud lepinguga võttis tarbija endale kohustuse tasuda kauplejale broneerimistasu 1 000,00 eurot ja kaupleja võttis enesele kohustuse lugeda objekt broneerituks, lisada müügikuulutusele broneerimismärke ja peatada peale raha laekumist korteri müük. Tarbija tasus 6.juulil 2020 kaupleja maksekontole 1 000,00 eurot korteri broneerimise eest 3.-20.juulini 2020.

Tarbija väidab, et kaupleja survestas teda broneerimislepingu sõlmimisele ja varjas ehitise tegelikke omadusi. Kortoriga sai ta tutvuda alles peale broneerimislepingu sõlmimist. Hiljem kuulis ta maja elanikelt, et hoone katuse ja vundamendi seisukorras esinevad olulised puudused. Kaupleja sellekohast infot müügikuulutuses ega ka korteri ettenäitamisel ei avaldanud. Tarbija loobus müügilepingu sõlmimisest põhjusel, et kaupleja varjas tema eest olulist infot. Tegelikult oli ehitise seisukord väga halb, mille tõttu oli ettenähtav suurte

renoveerimiskulutuste tekkimine.

Tarbija nõuab kauplejalt broneerimistasu (1 000,00) tagastamist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on seisukohal, et tarbija nõue ei ole põhjendatud. Tarbija oli hoone seisukorrast teadlik; kaupleja ei ole mingit infot varjanud. Ostust loobumise tõttu tekkis kauplejal kahju.

Komisjoni põhjendus:

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Pooled vaidlevad 3.juuli 2020 lepingu sõlmimise asjaolude üle ja selle üle, kas tarbijal on õigus kauplejale makstud broneerimistasu tagastamisele või mitte.

Komisjon hindab esmalt, millisel lepingul poolte õigussuhe põhineb, seejärel lepingu õiguspärasust ning seejärel tarbija rahalise nõude põhjendatust.

Komisjonile esitatud lepingudokument on pealkirjastatud broneerimiskokkuleppena. Komisjon selgitab, et broneerimislepingu eesmärgiks ega esemeks ei ole müügilepingu tingimustes kokkulepete sõlmimine ega ka müügilepingu sõlmimise kohustuse võtmine või müügilepingu täitmise tagamine. Avalikult müügis oleva kinnisvara broneerimisega saab broneeriija üldjuhul eksklusiivse võimaluse tutvuda müügiesemega tavapärasest põhjalikumalt ilma riskita kaotada ostuvõimalus teistele ostuhuvilistele; samuti võimaluse teha ettevalmistusi müügilepingu sõlmimiseks ja täitmiseks.

Broneerimislepingut tuleb eristada eellepingust (VÕS § 33), mille sõlmimise eesmärgiks on müügilepingu sõlmimise kohustuse võtmine ja käsiraha kokkuleppest (VÕS § 156), mille eesmärgiks on lepingu sõlmimise tõendamine ja täitmise tagamine.

Kõnealusel juhul sisalduvad kaupleja poolt väljatöötatud ja tarbijale allkirjastamiseks saadetud dokumendis korteriomandi omaniku, so müüja ja ostja tahteavaldused ning kinnitused. Pooled vahetasid enne dokumendi allkirjastamist sõnumeid, mille sisust saab järeldada, et pooltel oli ühine huvi jõuda müügilepingu sõlmimiseni. Kaupleja huvi väljendab eelkõige müügikuulutuse avaldamine ja tarbijale broneerimiskokkuleppe saatmine; samuti ka saadetud sõnum, millest on selgelt äratuntav kaupleja huvi sõlmida müügileping just tarbijaga. Tarbija huvi müügilepingu sõlmimiseks tõendavad lisaks broneerimiskokkuleppe allkirjastamisele ka kauplejale saadetud sõnumid, milles tarbija kinnitab vastuseks kaupleja kirjeldatud suurele ostuhuvile oma soovi kokkuleppe esimesel võimalusel allkirjastada ning broneerimistasu maksta.

Ehkki broneerimiskokkuleppes sisalduvad broneerimislepingule omased kinnitused, on lepingus ka müügilepingu eellepingule omaseid tingimusi.

Sõlmitud broneerimiskokkuleppe järgi on kauplejale ülekantav broneerimistasu osa müügihinnast, mis arvestatakse müügilepingu sõlmimisel tasumisele kuuluvast müügihinnast maha. Kaupleja on müüjana kinnitanud, et kui müügitehing ei toimu temast olenevatel põhjustel, siis tagastab ta ettemakstud summa. Ettemakstud summa tagastatakse ostjale ka siis, kui pank keeldub tehingu finantseerimisest. Juhul, kui tarbija loobub broneeringust, jääb broneerimistasu kauplejale kahju hüvitamiseks.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et broneerimiskokkuleppe sõlmimise eesmärgiks oli müügilepingu sõlmimine; poolte tahteavaldused olid suunatud mitte üksnes ostjale

eksklusiivse müügiesemega tutvumisvõimaluse loomisele, vaid eelkõige müügilepingu sõlmimisele. Müügilepingu eellepingu iseloomu annab hinnatavale kokkuleppele eelkõige broneerimistasu arvamine müügihinna hulka ning majanduslikult negatiivne tagajärg isikule, kellest tingituna jääb müügileping sõlmimata. Mõlemad pooled on tarbijavaidluses kinnitanud, et kaupleja pakutud müügihind oli ostjale teada ning selles osas vaidlusi ei ole. Kaupleja on kinnitanud, et hind vastas müügieseme seisukorrale. Tarbija soovis osta konkreetse korteriomandi müüja poolt määratletud hinnaga. Tarbija ei eita hinnas kokkuleppe olemasolu ja väidab, et ta ei pidanud hinna järgi ära tundma ehitise seisukorda.

VÕS § 33 lg 1 järgi on eelleping kokkulepe, millega pooled kohustuvad tulevikus sõlmima lepingu eellepingus kokkulepitud tingimustel. VÕS § 33 lg 2 kohaselt, kui seaduse kohaselt tuleb leping sõlmida teatud vormis, peab ka eelleping olema sõlmitud samas vormis. Kinnisasja omandamisele suunatud võlaõiguslik leping peab olema AÕS § 119 lg 1 järgi notariaalselt tõestatud. Samasugune vorminõue kehtib seega VÕS § 33 lg 2 järgi ka kinnisasja müügi eellepingu kohta.

Kuna kõnealune broneerimiskokkulepe on käsitatav kinnistu müügi eellepinguna, pidi see olema sõlmitud notariaalselt tõestatud vormis. Seadusest tuleneva vorminõude järgimata jätmisel on tehing tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 83 lg 1 järgi tühine.

Kinnisasja omandamisele suunatud kokkuleppe tühisus toob üldjuhul kaasa ka kõrvalkokkulepete tühisuse. Sellest järeldub, et kui samas lepingudokumendis on nii müügilepingu eellepingu kui ka broneerimislepingu elemente ja eelleping on tühine vorminõude rikkumise tõttu, ei saa eeldada, et broneerimisleping oleks tehtud ka ilma tühise eellepingu osata. Komisjoni arvates ei ole alust eeldada, et broneerimisleping oleks sõlmitud ka juhul kui broneerimistasu ei oleks arvatud müügihinna hulka. Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et broneerimiskokkulepe nimetust kandev lepingudokument on tühine tervikuna.

TsÜS § 84 lg 1 järgi ei ole tühisel tehingul algusest peale õiguslikke tagajärgi. Tühise tehingu alusel saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. VÕS § 1028 järgi võib teisele isikule tehingu alusel üleantu tagasi nõuda, kui üleandmise aluseks olevat kohustust ei ole olemas. Tühisel tehingul ei ole õiguslikku tähendust; seega ei olnud üleandmise alusena formaalselt nimetatud kohustust olemas. Tarbija avaldus broneerimistasu tagastamises on põhjendatud ja tuleb tagastada.

Kuivõrd komisjon tuvastas lepingu tühisuse jätab komisjon hindamata tarbija väited kauplejapoolsest eksitamisest lepingu sõlmimisele eelnenud olukorras. Tehingu tegemine eksimuse mõjul (TsÜS § 90 jj) annab õigustatud isikule seaduses ettenähtud korras ja tähtajal õiguse tehingu tühistamiseks. Tehingu tühistamiseks on vajalik sellekohase tahteavalduse tegemise teisele poolele. Käesolevas asjas ei ole komisjonile esitatud materjalide hulgas tarbija tahteavaldust, mida oleks võimalik hinnata tehingu tühistamise tahteavaldusena.

Komisjoni peab vajalikuks märkida, et kaupleja ei ole tarbijat lepingu sõlmimisele motiveerides toiminud võlasuhetes nõutava hea usu põhimõtte järgi (VÕS § 6). Seda eelkõige põhjusel, et kaupleja poolel oli suures osas täitmata ostja teavitamise kohustus. Kahtlusteta tuleb lepingueelsetel läbirääkimistel teatada teisele poolele kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi (VÕS § 14 lg 2). Kaupleja pidi ära tundma, et korteriomandi osaks on lisaks eriomandile ka sellega ühendatud mõtteline osa kinnisasja kaasomandist. Seega lasub korteriomandi müüjal kohustus anda ostjale teavet lisaks eriomandi esemele ka kaasomandis oleva ehitise üldise seisukorra kohta.

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

Aase Sammelselg
/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Mere
/allkirjastatud digitaalselt/

Anastasia Nezgovorova
/allkirjastatud digitaalselt/