

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-13399-013
Otsuse kuupäev	18. dets 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg
Tarbija	
Kaupleja	Borg Kinnisvara OÜ, 12901628
Tarbija nõue	Broneerimistasu tagastamine.
Asja läbivaatamise aeg	10. dets 2020

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:
jätta avaldus rahuldamata.

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

Asjaolud:

Pooled sõlmisid 2.juunil 2020 broneerimislepingu nr 02/06/20, millega kaupleja võttis enesele kohustuse broneerimistähtaja kestel mitte võõrandada Tartumaal, Veibri külas asuvat kinnistut kolmandatele isikutele, mitte pidada teiste isikutega kinnistu müügiälaseid läbirääkimisi ega seada kinnistule hüpoteeki ega koormata kinnistut muul viisil. Tarbija kohustus ainuüksi kinnisasja broneerimise eest maksma broneerimistasuna 2 000,00 eurot.

Broneerimisperiood kestis 2.juunist 2020 kuni 2.augustini 2020. Broneeritud kinnistu müüdi 14.augustil 2020 kolmandale isikule.

Tarbija on seisukohal, et kaupleja rikkus broneerimislepingut; kaupleja ei peatanud maja müüki ega lisanud portaalis KV.ee avaldatud kuulutusele märget broneeritud. Kaupleja avaldas võimalikele ostuhuvilistele broneerimistähtaja lõppemise kuupäeva, mis andis võimaluse vahetult peale tähtaja lõppu müügitehingu kiireks sõlmimiseks.

Tarbija väidab, et kaupleja pidi mõistma, et broneerimistähtaja kestel ei õnnestu tema korterit müüa, mis oli vajalik broneeritud kinnistu ostmise finantseerimiseks. Tarbija arvates on broneerimisleping tühine seaduses ettenähtud vorminõuete rikkumise tõttu. Tarbija nõuab broneerimistasu tagastamist ja viivise tasumist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on seisukohal, et tarbija nõue ei ole põhjendatud. Tarbija kasuks broneeriti kinnisasi põhjusel, et tarbija soovis maksta ostuhinna oma korteri müügist laekuva raha arvel. Kaupleja täitis broneerimislepinguga võetud kohustuse; kinnisasja müüki broneerimistähtaja kestel ei toimunud.

Tarbija etteheited korteri müügihinna osas ei ole põhjendatud. Tarbija määras korteri müügiks suhteliselt kõrge hinna, mistõttu oli ostuhuvi vähene. Vaatamata selgitustele ei soovinud

tarbija korteri müügihinda langetada. Kaupleja ei ole broneerimislepingut rikkunud ning tarbijal puudus alus lepingust taganeda.

Komisjoni põhjendus:

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Pooled vaidlevad 2.juunil 2020 sõlmitud lepingu olemuse ja sisu üle, samuti selle üle, kas tarbijal on õigus kauplajale makstud broneerimistasu tagastamisele või mitte.

Komisjon hindab esmalt, millisel lepingul poolte õigussuhe põhineb, seejärel lepingu siduvust ja siis tarbija rahalise nõude põhjendatust.

Vaidlusaluse lepingu on pooled pealkirjastanud broneerimislepinguna. Komisjon selgitab, et avalikult müügis oleva kinnisasja broneerimisega saab broneerija üldjuhul eksklusiivse võimaluse tutvuda müügiesemega tavapärasest põhjalikumalt ilma riskita kaotada ostuvõimalus teistele ostuhuvilistele; samuti võimaluse teha ettevalmistusi müügilepingu sõlmimiseks ja täitmiseks. Broneerimislepingu eesmärgiks ega esemeks ei ole müügilepingu tingimustes kokkulepete sõlmimine ega ka müügilepingu sõlmimise kohustuse võtmine või müügilepingu täitmise tagamine.

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.

Praktikas esineb samas lepingudokumentis nii broneerimislepingu kui ka kinnisasja omandamise eellepingu elemente. Lepingu olemuse määratlemisel tuleb sellisel juhul lähtuda lepingu eesmärgist. Käsiraha kokkulepe kõne alla ei tule, kuna põhileping on sõlmimata.

Kinnisasja müügiks sõlmitava eellepingu eesmärgiks on kinnisasja müügilepingu sõlmimine müügilepingu tingimustes kokkuleppinud isikute vahel kokkulepitud tingimustel. Eellepingu olemuslikuks tunnuseks on mõlema lepingu poole kohustus müügileping kokkulepitud tingimustel sõlmida.

Kinnisasja broneerimislepingu sisuks on aga üldreeglina müüja kohustus jätta teatud aja vältel broneerija huvides kinnisasi võõrandamata, tagades sellega broneerijale eksklusiivne õigus lepingu sõlmimiseks ettevalmistamiseks ja lepingu sõlmimiseks (kui saavutatakse kokkulepe). Broneerimistasu makstakse sellisel juhul üksnes kinnisasja broneerimise eest.

Tarbija on seisukohal, et kõnealune broneerimisleping on tegelikult müügilepingu eelleping. Komisjoni arvates see nii ei ole. VÕS § 33 järgi on eelleping kokkulepe, millega pooled kohustuvad tulevikus sõlmima (müügi)lepingu eellepingus kokkulepitud tingimustel. VÕS § 208 lg 1 järgi on müügilepingu olulisteks tingimusteks kokkulepe müügiesemes ja hinnas.

Seega eeldab eellepinguga müügilepingu sõlmimise kohustuse võtmine ostja ja müüja vahelise kokkuleppe olemasolu vähemalt müügilepingu olulistes tingimustes. Kuivõrd kõnealuses lepingus ei sisaldu kokkuleppeid müügilepingu tingimustes ega ka müügilepingu sõlmimise kohustust, ei saa sellele kokkuleppele omistada müügilepingu eellepingu tähendust.

Broneerimislepingu sisust ega ka poolte selgitustest ja esitatud tõenditest ei saa järeldada, et tarbija oleks võtnud enesele kohustuse osta broneerimislepingu esemeks olnud kinnistu. Asja materjalidest ei nähtu kokkulepet müügihinnas, viiteid hinda kujundavatele asjaoludele või

hinnavalemile. Kuivõrd müügilepingu tingimustes kokkulepe puudub, ei olnud võimalik võtta eellepinguga (VÕS § 33) müügilepingu sõlmimise kohustust.

Komisjon peab vajalikuks juhtida tarbija tähelepanu broneerimislepingu sõlmimise eesmärgile (p 1), milleks ei ole tulevikku suunatud positiivse tagajärjena müügilepingu sõlmimine, vaid passiivselt väljenduva tagajärjena teistele isikutele kinnistu võõrandamisest hoidumine. Komisjoni arvates ei ole võimalik broneerimislepingut pidada eellepinguks üksnes seetõttu, et selle p 5.1 järgi kuulus broneerimistasu tehingu toimumise korral ostuhinnaga tasaarvestamisele. Sedalaadi kokkulepe võib koostoides teiste tingimustega viidata eellepingule, kuid ainuüksi sellest tingimusest ei piisa. Broneerimislepingu p-des 2.2 ja 4.1 on tarbija kinnitanud, et maksab broneerimistasu üksnes kinnisvaraturu olukorra riski maandamise eesmärgil.

Eelnevat kokku võttes ei nõustu komisjon tarbijaga selles, et 2.juunil 2020 sõlmitud broneerimisleping on vorminõuete täitmata jätmise tõttu tühine. Leping ei ole suunatud kinnisasja omandamisele ega vaja seetõttu notariaalselt tõestatud vormi.

Vaidlusalune leping on siduv ning pooltele täitmiseks kohustuslik.

Broneerimislepingu p 5.2 järgi on tarbijal õigus broneerimistasu tagastamisele üksnes juhul, kui müüja on lepingut rikkunud. Kõnealuse vaidluse kontekstis käsitab komisjon müüjana kauplejat, kellel eelduslikult oli õigus müüja eest ja nimel kohustusi võtta või nende täitmist korraldada. Nii on pooled ka lepingus käsitanud müüjana kauplejat.

Broneerimislepingu eesmärgiks oli hoida broneerimistähtaja kestel, so 2.juunist 2020 kuni 2.augustini 2020 ära broneeritud kinnisasja müük. Kaupleja kohustused on lepingu p-s 3 määratletud suhteliselt konkreetselt; keelatud on kinnistu müügiks läbirääkimiste pidamine, kinnistu võõrandamine ja koormamine.

Hinnanud komisjonile esitatud selgitusi ja tõendeid kogumis, leiab komisjon, et lepingu rikkumine kaupleja poolel ei ole tõendatud. Broneerimislepingu tingimustest ei tulene, et kõnealuse kinnistu müügikuulutusele tuli lisada märge „broneeritud” ning eemaldada krundi piirile seatud müügikuulutus.

14.augustil 2020, so 12 päeva pärast broneerimistähtaja lõppemist müügilepingu sõlmimine ei tõenda iseenesest müügilepingu sõlmimiseks läbirääkimiste pidamist broneerimistähtaja kestel. Broneerimislepingu sõlmija ei saa enese õiguste realiseerimisel jätta arvestamata kinnistu omaniku õigusi. Etteheide kaupleja poolt võimalikele ostuhuvilistele broneerimistähtaja lõppemise tähtaja teatamisest (kui see vastab tõele) ei ole hinnatav broneerimislepingu rikkumisena. Müügikeeld kehtiski üksnes tähtaja kestel ning teistel huvilistel oli õigus teada, millel piirang lõpeb.

Kinnisasja broneerimisega saavutas tarbija olukorra, kus broneerimistähtaja kestel oli piiratud kolmandate isikute võimalused broneeritud kinnistu soetamiseks. Vaidlust ei ole selles, et tarbija broneerimistähtaja kestel müügilepingut ei sõlminud ega saavutanud ka müüjaga kokkulepet müügilepingu sõlmimiseks. Tarbija ei saanud lepingule toetudes oodata, et tema eksklusiivne õigus kestab ka pärast broneerimisperioodi lõppemist.

Tarbija on lepingu p-s 4.2 tunnustanud kaupleja õigust jätta broneerimistasu endale juhul, kui tarbija tehing jääb ära ostja tegevuse või tegevusetuse tõttu. Ühestki komisjonile esitatud tõendist ei saa järeldada, et tarbija avaldas broneerimistähtaja kestel tahet müügilepingu

sõlmimiseks või et see tehing jäi sõlmimata kaupleja poolel lepingu rikkumise tõttu.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et kaupleja ei ole lepingut rikkunud. Müügileping jäi sõlmimata tarbijast tingitud põhjustel ning broneerimistasu tagastamisele ei kuulu.

Komisjon peab vajalikuks selgitada tarbijale, et võimalikud etteheited kauplejale seoses tarbija korteri müügiga väljuvad kõnesoleva vaidluse raamidest ning nende paikapidavust tuleb hinnata korteri müügiks sõlmitud käsunduslepingu alusel.

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/