

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-11328-017
Otsuse kuupäev	28. dets 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg, liikmed Rain Meristo, Marii Pärnamägi
Tarbija	
Kaupleja	AS TBB pank, 10237984
Tarbija nõue	1 186,68 euro tagastamine.
Asja läbivaatamise aeg	10. dets 2020

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. avaldus rahuldada.
2. Aktsiaseltsil TBB Pank tagastada Tarvo Kärgerberg'ile 1 186,68 (üks tuhat ükssada kaheksakümmend kuus, 68) eurot.
3. Kauplejal täita komisjoni otsus 30 päeva jooksul arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

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:

Pooled sõlmisid 15.jaanuaril 2020 krediitdilepingu nr 18812020F, millega kaupleja võttis enesele kohustuse anda tarbijale laenu ja tarbija kohustus laenu tagastama ning tasuma laenatud raha kasutamise eest intressi kooskõlas maksegraafikuga. Laenu tagastamise lõpptähtpäev oli kokkuleppe kohaselt 16.jaanuaril 2040. Laenusaja kohustuste täitmine tagati soetatavale kinnisasjale hüpoteegi seadmisega.

Tarbija teatas 17.juulil 2020 kauplejale laenu ennetähtaegse tagastamise kavatsusest. Kaupleja arvestas välja tagastamisele kuuluva summa, sh tagastamata laenu jääk, tasumisele kuuluvad intressid, viivitusintressid, tasu laenu ennetähtaegse tagastamise eest ja leppetrahvi.

Hüpoteegiga koormatud kinnistu müügist laekunud raha arvel kanti kauplejale üle 84 218,00 eurot, sh 1 186,68 eurot, millega tarbija nõus ei olnud.

Tarbija leiab, et kauplejal ei olnud õigus nõuda temalt leppetrahvi ega laenu ennetähtaegse tagastamise tasu. Laenu ennetähtaegne tagastamine tulenes korteri müümise vajadusest, millest ta oli pangale teatanud. Koondamise tõttu sattus ta majanduslikult raskesse olukorda ning otsis võimalusi selle lahendamiseks. Väiksema tähendusega bürokraatlike nõuetega ei

olnud tal võimalust tegeleda. Arusaamatuks jääb panga väide kahju tekitamisest, kuna kogu tagastatud summa ületas väljamakstud laenu. Kauplejal puudub õigus esitada nõudeid üksnes üldtingimuste ja hinnakirja alusel; eritingimustega ei ole selliseid kohustusi kokku lepitud.

Tarbija nõuab 1 186,68 euro tagastamist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja väidab, et tarbija kinnitas lepingu sõlmimisel, et on tutvunud üldtingimustega ning need on muutunud lepingu osaks. Tarbija jättis täitmata teabe andmise kohustuse, so jättis teatamata teistest finantskohustustest (laenulepingud ja üürileping). Tarbija ei korraldanud töötasu laekumist kaupleja juures asuvale maksekontole. Pangal oli õigus kohaldada leppetrahvi.

Laenu ennetähtaegse tagastamise tasu on kohaldatud kooskõlas hinnakirjaga, mille järgi tuleb ennetähtaegselt tagastatavalt tasult ilma 3-kuulise etteteatamise perioodita tasuda kuni 3 kuu intress. Tarbija intressimäär oli 5,5%; 3 kuu intresside summa on kõrgem, kui nõutud ennetähtaegse tagastamise tasu.

Komisjoni põhjendus:

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Komisjonile esitatud tõenditest saab järeldada, et poolte õigussuhe põhineb tarbijakrediidilepingul.

Vaidlust ei ole selles, et leping lõppes ennetähtaegselt. Tarbija müüs laenuga ostetud korteriomandi ning laenujääk tagastati ennetähtaegselt müügist laekunud raha arvel. Pooled vaidlevad selles, kas pangal oli õigus nõuda tarbijalt laenu ennetähtaegse tagastamise tasu (1 122,68) ja leppetrahvi (64,00).

Esmalt lahendab komisjon laenu ennetähtaegse tagastamise tasuga seonduva ning seejärel leppetrahviga seonduva vaidluse. Komisjon lähtub vaidluse lahendamisel selgitustest ja tõenditest, mida pooled on pidanud vajalikuks komisjonile esitada.

VÕS § 402 lg 2 järgi on elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepinguks tarbijakrediidileping, mis on tagatud hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega või tarbijakrediidileping, mille eesmärk on kinnistu, hooneühistu liikmesuse või olemasoleva või kavandatava ehitise omandamine või nimetatud õiguste säilitamine.

Pooled ei vaidle selles, et 15.jaanuaril 2020 sõlmitud eraisiku krediidilepingu 18812020F (edaspidi - leping 18812020F) sõlmimise eesmärgiks oli krediidisaja poolt Tallinnas, Jakobi tn 15 asuvas elamus korteri nr 25 (korteriomand 16037001) ostu finantseerimine. 24.jaanuaril 2020 sõlmisid pooled jt lepinguosalisel korteriomandi müügilepingu, hüpoteekide loovutamise ja üleandmise lepingu, hüpoteekidega tagatud nõuete muutmise kokkuleppe ja asjaõiguslepingud ning vormistasid vastavad kinnistamisavaldused ning notarikonto kasutamise avalduse (edaspidi - leping 176). Nimetatud korteriomandile seati kaupleja kasuks hüpoteek ning laenuandja täitis laenu väljamaksmise kohustuse (82 600,00). Seega on leping 18812020F hinnatav elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepinguna.

Tarbija teatas 31.märtsi 2020 e-kirjaga pangale enda koondamisest, mis võib tuua kaasa võimalikud probleemid lepingu täitmisel ning palus kaaluda täismaksepuhkuse võimalusi. Pank pakkus üksnes põhiosa maksepuhkust ning selgitas sellega seonduva tasu arvestust. Poolte kirjavahetus kokkuleppeni ei viinud ning tarbija otsustas korteriomandi müüa ja laenu ennetähtaegselt tagastada. Komisjonile esitatud selgituste ja tõendite põhjal ei ole võimalik

tõsikindlalt tuvastada, millal täpselt tarbija kauplejale laenu ennetähtaegsest tagastamisest teatas. 15.juulil 2020 teatas tarbija pangale ostja olemasolust; 17.juulil 2020 küsis kauplejal kohustuste jääki, millele kaupleja samal päeval vastas.

21.juulil 2020 sõlmisid pooled ja teised lepinguosalised hüpoteegi kustutamise kokkuleppe, korteriomandi müügilepingu, hüpoteekide loovutamise lepingu, hüpoteekidega tagatavate nõuete muutmise lepingu ning asjaõiguslepingud (edaspidi - leping 1611).

Lepingu 1611 p 3.2 ja 3.4.1 järgi sai kaupleja tehingust 84 218,00 (45 000 + 39 218) eurot, mis ümardatuna moodustub tagastamata laenust (81 649,13), tasumata intressidest (1 379,30), viivisest (3,58), laenu ennetähtaegse tagastamise hüvitisest (1 122,68) ja leppetrahvist (64,00).

Tarbija on seisukohal, et kauplejal puudus õigus nõuda hüvitist laenu ennetähtaegse tagastamise eest, kuna seda ei ole eritingimustes kokku lepitud. Kaupleja väidab, et sellekohane õigus tuleneb üldtingimustest ja panga hinnakirjast.

Komisjon selgitab, et lepingu 18812020F on pooled digitaalselt allkirjastanud; samas dokumendis on krediidilepingu eritingimused ja AS TBB Pank eraisiku krediidilepingu üldtingimused. Seega on üldtingimused lepingu osaks ning kauplejal on õigus nendele tingimustele tugineda. Kaupleja ei ole tõendanud, et kõnealusel perioodil oleks üldtingimusi muudetud ning neist seaduses ettenähtud korras teavitatud. Seega lähtub komisjon lepingu sõlmimisel allkirjastatud tingimustest.

Krediidi ennetähtaegne tagastamine on reguleeritud tüüptingimuste p-s 3. Krediidisaaaja võib tarbijakrediidilepingust tulenevad kohustused osaliselt või täielikult täita ennetähtaegselt. Sellisel juhul ei võlgne tarbija krediidi kasutamata jätmise ajale langevat intressi ja muid kulusid. Krediidisaaaja kohustub tagama panga teavitamise lepingust tulenevate kohustuste ennetähtajalisest osalisest või täielikust täitmisest vähemalt 1 (üks) pangapäev enne lepingust tuleneva võlgnevuse tasumist (p 3.1). Kui krediidisaaaja teavitab panka soovist elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevad kohustused ennetähtaegselt täita, esitab pank krediidisaaajale ennetähtaegse tagasimaksmise võimaluse kaalumiseks vajaliku teabe (ennetähtaegselt tagastatav summa, nõutava hüvitise suurus) (p 3.3). Pooled tõlgendavad lepingu tingimusi erinevalt.

VÕS § 402 järgi kehtib põhimõte, et elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingule kohaldatakse tarbijakrediidilepingu kohta sätestatud, kui seadusest ei tulene teisiti. Komisjoni arvates tuleb sama põhimõtet rakendada ka üldtingimuste p 3 tõlgendamisel. Komisjon osundab ka VÕS §-le 39, mille järgi tuleb tüüptingimust tõlgendada nii, nagu teise lepingupoolega sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel mõistaks; kahtluse korral tõlgendatakse tüüptingimust tingimuse kasutaja kahjuks.

Kaupleja tüüptingimusi ei ole võimalik mõista viisil, et p 3.1 sisu elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingule ei laiene. Seega ei saanud kaupleja üldtingimuste punktist 3.1. tulenevalt nõuda tarbijalt krediidi kasutamisele järgnevale ajale langevat intressi ja muid kulusid. Üldtingimuste punkti 3.2 järgi kohalduv hüvitise tasumise kohustus juhul, kui ennetähtaegne tagastamine toimub fikseeritud intressimääraga perioodil. Kuna leping 18812020F on fikseerimata intressimääraga leping, siis võis tarbija üldtingimuste punktist 3.2 järeldada, et hüvitise maksmise kohustus tema lepingule ei laiene. Komisjoni arvates viitab p 3.3 sõnastus korralduslikule sisule, so panga kohustusele anda tarbijale ennetähtaegse tagastamise võimaluse kaalumiseks vajalikku teavet. Tarbijalt ei saa oodata, et ta omistab mõistetele intress ja hüvitis sama tähenduse. Olukorras, kus p-s 3.1 on lepingu lõppemisele

järgneva perioodi eest intressi tasumise kohustus välistatud ning p 3.2 alusel kohaldus hüvitise tasumise kohustus üksnes fikseeritud intressimääraga lepingutele, ei pidanud tarbija aru saama, et p-st 3.3 tekib tal siiski hüvitisena intressi tasumise kohustus.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et pooled on kokku leppinud, et elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidi ennetähtaegse tagastamise korral ei pea tarbija tasuma krediidi kasutamata jätmise ajale langevat intressi ja muid kulusid. Üldtingimuste p 3.3 alusel ei ole kauplejal õigus tarbijalt nõuda laenu ennetähtaegse tagastamise eest kolme kuu intressi.

Komisjoni arvates ei saa sellist nõudeõigust tekkida ka üksnes hinnakirjast. Olemuselt on hinnakiri üldtingimustena osa panga sisesest regulatsioonist. Lepingu p 15.1.1. järgi kohaldatakse üldtingimusi lepingus reguleerimata küsimustes. Vastuolu korral kuuluvad kohaldamisele kokkulepitud tingimused. Kuivõrd poolte allkirjastatud lepinguga, sh üldtingimustega on reguleeritud tarbijakrediidi ennetähtaegse tagastamise kord, tuleb sellest ka lähtuda.

Järgnevalt hindab komisjon, kas kauplejal on õigus nõuda tarbijalt saamata jäänud intressi krediidi tagasimaksmisele järgneva kolme kuu eest seaduse alusel (VÕS § 411 lg 4). Komisjoni arvates krediidiandjal sellist õigust ei ole. Kaupleja on välja töötanud ja lepingut pakkunud tüüptingimustel, mille p 3 on tarbijale seaduses sätestatust soodsam. Tähelepanuväärne on ka see, et kaupleja on nõude esitamisel tuginenud lepingule, mitte seadusele.

VÕS § 421 järgi on tarbijakrediidi regulatsioon imperatiivne tarbijate huvide ja õiguste tagamiseks. Tühised on kokkulepped, milles on seadusest kõrvale kaldutud tarbija kahjuks. Kõnealusel juhul on aga poolte kokkulepe seadusega võrreldes tarbijale kasulikum; selline kokkulepe on lubatav ja mõlemale poolele siduv.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et kauplejal puudus õigus nõuda tarbijalt krediidi ennetähtaegse tagastamise tasuna 1 122,68 eurot.

Järgnevalt hindab komisjon, kas kauplejal oli õigus nõuda tarbijalt leppetrahvi 64,00 euro ulatuses. Tarbija on seisukohal, et kauplejal puudus õigus tema suhtes leppetrahvi kohaldada. Kaupleja leiab, et tarbija on rikkunud mitmeid lepinguga võetud kohustusi (töötasu ületoomise kohustus, andmete esitamise kohustus). Leppetrahvi kohaldamise õigus tuleneb panga üldtingimustest.

Komisjon mõonab, et pangal tekkisid peale lepingu sõlmimist põhjendatud kahtlused seni tarbija poolt avaldatud teabe tõepärasuses ja ka lepingu edasise täitmise võimalikkuses. Sellest ei tulene aga kaupleja õigust nõuda tarbijalt leppetrahvi meelevaldsel viisil.

Õigust leppetrahvile peab tõendama nõude esitaja. Seega pidanuks kaupleja esitama komisjonile tõendid, millest saaks järeldada, et kaupleja on tuvastanud lepingu rikkumise ning seejärel õigustatult ja mõistlikul ajal peale rikkumisest teadasaamist leppetrahvi kohaldanud. Leppetrahvi nõudes peab olema eelkõige viidatud konkreetsele rikkumisele ja rikkuja vastutusele ning selle rikkumise kohta lepingus sisalduvale leppetrahvikokkuleppele. Leppetrahvi saajale tuleb anda võimalus leppetrahvi õigsust vaidlustada või siis trahv vabatahtlikult tasuda.

Kaupleja ei ole esitanud komisjonile tõendeid, millest saaks järeldada, et tarbijale on

motiveeritud leppetrahvi nõue üldse esitatud. Kaupleja on leppetrahvi nõuet hilisemalt õigustanud erinevate rikkumistega, millest igaüks võinuks olla leppetrahvi kohaldamise aluseks. Samas ei ole võimalik selgitustest järeldada, millist neist tarbija rikkumistest ja millal kaupleja leppetrahviga sanktsioneeris.

Komisjoni arvates ei ole pank kujunenud olukorras arvestanud leppetrahvi olemusega. VÕS § 158 järgi on leppetrahv lepingus ettenähtud lepingut rikkunud lepingupoole kohustus maksta kahjustatud lepingupoolele lepingus määratud rahasumma. Leppetrahvi peamiseks eesmärgiks on hüvitada kahjustatud lepingupoolele tekkinud kahju, vähendades seeläbi kahju hüvitamise sätetest tulenevat tõendamiskoormust ning motiveerida kohustust rikkuvat poolt edasiselt kohustust täitma ning rikkumisest hoiduma.

Kaupleja tüüptingimustest ei saa järeldada, et leppetrahvil oleks kahju hüvitamisele suunatud iseloom. Lepingulise suhte lõpetamisega samaaegselt nõutav leppetrahv ei saanud kuidagi tagada edasiselt kohustuse täitmist ega survestada tarbijat edasisest rikkumisest hoidumisele. Motiveerimata ja varasemalt esitamata leppetrahvi lisamine võlgnetava nõude hulka ei teeni kumbagi eesmärki ning ei ole seetõttu kooskõlas heade kommetega.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbija nõue leppetrahvi tagastamises on põhjendatud ja tuleb rahuldada.

Komisjon peab vajalikuks selgitada, et kaupleja ei saa laenu ennetähtaegse tagastamise tasu (1 122,68) ja leppetrahvi (64,00) nõudele esitada vastuväiteid ka tuginedes lepingule 1611.

VÕS § 6 lg 1 järgi peavad võlgnik ja võlausaldaja käituma teineteise suhtes lähtudes hea usu põhimõttest. Võlasuhtele ei kohaldata seadusest, tavast või tehingust tulenevat, kui see oleks hea usus põhimõttest lähtuvalt vastuvõetamatu.

Komisjoni arvates oli tarbija lepingu 1611 sõlmimise eelselt olukorras, kus müügitehingu sõlmimata jäämisega kaasnenuks talle olulised negatiivsed tagajärjed. Tarbija oli vaidlustanud kõnealused nõuded juba enne lepingu sõlmimist; seega pidanuks kaupleja jätma vaieldavad nõuded kokkuleppest välja ning soovi korral kaitsma nende põhjendatust eraldiseisvalt. Komisjoni arvates on leping selles osas tühine TsÜS § 86 alusel. Tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslikku tagajärge; tühise tehingu alusel saadu tuleb VÕS § 1027 alusel tagastada.

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/

Rain Meristo
/allkirjastatud digitaalselt/

Marii Pärnamägi
/allkirjastatud digitaalselt/