

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-17886-012
Otsuse kuupäev	25. juuni 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Rain Meristo, Triin Palk
Tarbija	
Kaupleja	Crowdestate AS, 14773059
Tarbija nõue	Tarbija nõuab kauplejalt tagastamata laenuosa summas 1362,65 eurot, kahju hüvitamist ja viivist.
Asja läbivaatamise aeg	13. mai 2021

Resolutsioon:

Jätta avaldus rahuldamata.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Kaupleja pakub veebilehe kaudu võimalust osaleda rahastuse ühisprojektides, mille eesmärgiks on välja anda raha eraisikutele ja äriühingutele ning teenida sellelt intressitulu.

Tarbija sõlmis laenulepingu, milles oli laenuandja ning kandis kauplejale üle 3000 eurot - laenuleping nr.EE1658-7132 tähtajaga 30.06.2018. Ühisrahastuses osales kokku 339 laenuandjat.

Projekti raames ehitati korterid, mille rajamiseks olid laenuandjad raha andnud.

Tarbija andmetel kõik korterid müüdi maha, kuid tarbija ei saanud tagasi laenusummat ja intresse.

Kaupleja selgitas, et kinnisvara arendaja omastas märkimisväärse osa laenusaaaja rahast ja kinnisvarast ning ta tegeleb laenuraha tagasi saamisega.

Tarbija ei nõustunud sellise vastusega ning 18.11.2020 esitas laenulepingust taganemise tahteavalduse koos laenusumma tagastamise ja lepingujärgsete intresside nõudega.

Tarbija nõuab tagastamata laenuosa summas 1362,65 eurot.

Avalduse esitamise seisuga kogunenud intressi summas 3475,80 eurot (intressimääraga 37,8% aastas ja alternatiivselt 34,1% aastas korterite eduka müügi korral või vähima intressimääraga 18,9% aastas.

Tarbija nõuab ka tekitatuid kahju hüvitamist summas 984 eurot ja viivist VÕS § 113 lg-s 1 sätestatud määras tagastamata laenuosalt ja tekitatud kahju 2346,65 eurot (arvestada viivist kuni võla tasumiseni).

1.Crowdestate AS-i poolt hallatava veebilehe www.crowdestate.eu kaudu tehakse tarbijatele jt isikutele pakkumisi osaleda ühisrahastusprojektides (lisa 1). Kaupleja sõlmib tarbijate jt isikutega laenulepinguid, et sellisel viisil kogutud raha laenata edasi veebilehe kaudu laenusaamise soovi avaldanud isikule (enamasti vahendatakse sellisel viisil laenusid kinnisvaraarendajatele, kuid mitte ainult).

2.2016.a augustis-septembris avaldas kaupleja veebilehe kaudu, et avab võimaluse investeerimaks Skylines Iru Vara OÜ (laenusaaja) korterelamute ehitustööde projekti Irus aadressil Metsa tee 31/33/35 (projekt) (lisa 2). Vastavalt pakkumisele pidi laenusaaja korraldama korterelamu ehituse ning müüdud korteritest saadud raha tagastama laenuandjatele koos intressiga ca 37,8% aastas projekti pikkuseks oli ettenähtud 21 kuud.

3.Kaupleja avaldas ka põhjaliku teabe, tasutauuringu, riskihinnangu jne laenusaaja ning projekti realiseerimise ja tulususe kohta ning andis oma hinnangu (lisa 3). Tutvunud kaupleja poolt avaldatud teabega leidis tarbija, et investeringu riskitase on talle sobiv ning avaldas veebilehe kaudu kauplejale soovi laenusaaja projekti omapoolselt panustada.

4.Projektis rahastamises osalemiseks edastas Crowdestate AS tarbijale oma veebilehe kaudu laenulepingu allkirjastamiseks. Vastavalt kaupleja näpunäidetel tuli laenuleping sõlmida kaupleja poolt rahastusprojekti jaoks spetsiaalselt loodud Crowdestate MTS31 OÜ-ga (nii Crowdestate AS kui ka Crowdestate MTS31 OÜ on mõlemad eraldi ja koos nimetatud käesolevas avalduses Kauplejaks).

5.26.09.2016 sõlmisid tarbija ja kaupleja laenulepingu nr EE1658-7132 (leping) tähtajaga 30.06.2018 (lisa 4). Tarbija, olles üks 339 kauplejale selle projekti raames laenu andnud isikust (vt lisa 1), kandis kaupleja poolt näidatud kontole üle laenusumma 3000 eurot.

6.20.04.2018 teatas Laenusaaja, et kõik Projekti raames ehitatud korterid, mille rajamiseks Klient jt laenuandjad laenu andsid, on müüdud (lisa 5). 27.06.2018 kinnitas kaupleja, et projekt oli edukas, kõik korterid said valmis ja on müüdud ning laenud koos intressiga tagastatakse kuu aja jooksul (lisa 6). Valminud korterite müügiga tegeles 1Partner Kinnisvara OÜ, kes 12.11.2019 kinnitas, et „korterite müük edenes üle ootuste hästi“ (lisa 7).

7.20.11.2020 pöördus tarbija kaupleja poole avaldusega teabe saamiseks (lisa 8). Tarbija soovis täpseid selgitusi selle kohta, et kui projekt õnnestus edukalt ja tähtaegselt ning korterite müük oli koguni üle ootuste edukas, siis miks ei ole tagastatud tarbijale jt laenuandjatele sellesse projekti panustatud summad.

8.27.10.2020 vastas kaupleja tarbija avaldusele (lisa 9) ning teatas, et laenusaaja juhatuse liige Kristjan Sild omastas märkimisväärse osa laenusaaja rahast ja kinnisvarast, ning et ta töötab laenuraha kiireks ja efektiivseks tagasisaamiseks.

9.Kuivõrd kaupleja vastus oli ebamäärane ning sisuliselt tarbija küsimustele ei vastanud ja palutud informatsiooni ei edastanud, veendus tarbija, et kaupleja on talle tekitanud kahju raske hooletuse ning eksitava teabe avaldamise läbi. 18.11.2020 esitas tarbija kauplejale avalduse laenulepingu ülesütlemiseks, laenu tagastamiseks koos kaupleja pööt. lubatud intressiga. Samuti palun tarbija hüvitada talle tekitatud kahju (lisa 10, 11).

10. Kuivõrd kaupleja tarbija avaldusele käesoleva ajani reageerinud ei ole, oleme sunnitud tarbija õiguste rikkumise lõpetamiseks pöörduma avaldusega Tarbijavaidluste komisjoni poole.

Tarbija avalduse põhjendus (viited on kaebuse lisadele)

Laenulepingu sõlmimisel tugines tarbija kaupleja usaldusväärsusele, professionaalsusele ning kaupleja poolt avaldatud infole ja hinnangule. Kaupleja edastas tarbijale järgmise olulise teabe laenu andmise otsuse tegemiseks:

Projekti rahastusprotsessi kirjelduse kohta teatas kaupleja, et eesmärk on teenida tulu (s.h tagastada tarbija jt laenuandjate laenud) arendusprojekti kasumise jaotamise kaudu (vt lisa 3 lk 6);

Kaupleja omandab 50% suuruse osaluse laenusaaaja ettevõttes (vt lisa 3 lk 6);

Kaupleja tegi projektile riskihinnangu ning kaardistas selle nõrkused ja ohud (vt lisa 3 lk 8);

Riskihinnangul põhinevalt esitas kaupleja tarbijale projekti oodatava netotulususe väljavaated, mille kohaselt:

-negatiivse stsenaariumi korral on tootluseks ca 18,9% aastas,

-põhistsenaariumi korral on tootluseks ca 27,8% aastas,

-positiivse stsenaariumi korral on tootluseks ca 34,1% aastas (vt lisa 3 lk 10).

Eelmises punktis kirjeldatud ja kaupleja poolt analüüsitud info põhjal sai keskmiselt mõistlik tarbija teha järgmised järeldused:

Tarbijale tagastatakse laen koos intressiga eeltingimusel, et projekt on edukas, s.t korterid ehitatakse valmis ning müüakse prognoositud hinnaga;

Kaupleja seisab tarbija jt laenuandjate õiguste eest ning omab kontrolli laenusaaaja üle;

Kaupleja professionaalsele kogemusele tuginedes on tehtud riskihinnang õige ja põhjalik;

Ka kõige halvemal juhul, s.t negatiivse stsenaariumi korral, on tagatud tarbijale laenu tagastamine (ja seda siiski koos intressiga).

Kõik indikatsioonid, mis kaupleja poolt avaldatud infost tulenesid ning kaupleja avaldatud teave tarbijale laenu andmiseks kallutamiseks osutusid tõele mittevastavaks ja eksitavaks:

Tegelikkuses õnnestus korterite ehitus ja müük planeeritust edukamalt, kuid sellele vaatamata ei omanud see asjaolud mingit tähendust tarbijale laenu tagastamise ja lubatud intressi maksmise juures;

Tagantjärele, alles 27.10.2020, sai tarbija teada, et kaupleja oli talle edastanud eksitavat teavet ning tegelikkuses ei omanud kaupleja mingit kontrolli laenusaaaja tegevuse üle. Ilmneb, et kaupleja oli oma tegevusplaani rajanud üksnes laenusaaaja paljasõnalistele lubadustele, tagamata nende täitmist. Veelgi enam, kaupleja isegi ei kontrollinud laenusaaaja väidete paikapidavust;

On tähelepanuväärne, et mitte ükski kaupleja poolt avaldatud ohust või projekti nõrkusest ei realiseerunud

Kaupleja avaldas, et ka kõige halvema stsenaariumi korral saab tarbija laenuraha tagasi (koos väiksema intressiga). Ka kõige halvema stsenaariumi korral ja kõikide riskide realiseerumise tingimustes ei teatanud kaupleja, et tarbijale siiski tema antud laenusummat ei tagastata, või et tarbija intressitulu on väiksem kui 18,9%.

Eeltoodud asjaoludest tuleneb ilmekalt, et kaupleja avaldas tarbijale laenuandmise otsuse tegemisele kallutamiseks selgelt valeinfot. Veelgi enam, veel 19.11.2019 kuupäeval avaldas

kaupleja oma veebilehe kaudu, et tarbijale jt laenuandjatele tagastatakse laenu koos intressiga 37,8% aastas (lisa 12). Kaupleja nimetas jätkuvalt projekti edukaks (seda on ta teinud jooksvalt ka kõikidest oma teadetes, mis on avaldatud veebilehe kaudu). Selline avalikkuse eksitamine on küüniline – kelle jaoks kaupleja projekti edukaks peab, kui tarbijale ja kõikidele teistele laenuandjatele oli projekt kahjumlik. Asjaoludest tuleneb, et kaupleja jätkas tarbija eksitamist isegi olukorras, kus talle teadaolevalt oli projekti tulemus halvem kui kõige negatiivsema stsenaariumi korral oleks võinud arvata.

elline asjade käik – kus kinnisvara arendusprojekt osutus üle ootuste edukaks kõigi jaoks v.a tarbija (jt laenuandja) – oli äärmiselt kummastav ja tekitas tarbijas küsimusi. Muuhulgas oli kaupleja viinud tarbija eksitusse ja tarbija soovis selgitust järgmistes küsimustes:

On üldteada, et tavapäraselt tagastatakse laenu kinnisvara arendusprojektide puhul korterite müügist saadud summadest. Selline mulje jäi tarbijale ka kaupleja poolt avaldatud teabe põhjal. Praegusel juhul said küll kõik korterid müüdud, kuid laenusid selle eest ei tagastatud. Kuidas oli kaupleja mõelnud tarbijale laenu tagastamise tagada ning mille arvelt oli seda planeeritud teha, kui mitte korteri ostjatel (või ostude krediteerijatel) laekunud summadest?; 27.10.2020 teatas kaupleja, et tal ei ole teavet, kuidas toimus korterite müük, s.t talle ei ole teada, kellele korterite ostjad summasid tasusid. Tekib küsimus, miks kaupleja selle vastu huvi ei tundnud? Kuidas oli ta planeerinud tarbija huvide kaitsmise ning laenusaaja poolse kuritarvituse vältimise?

Kaupleja avaldatud infost tuleneb, et projektis oli planeeritud kaupleja kontroll laenusaaja tegevuse üle (osaluse omandamine). Kaupleja ei ole selgitanud, mis tähendus sellisel tegevusel oli ja kas seda ka tegelikkuses tehti. Tarbija mõistis kaupleja poolt avaldatud vastavat infot selliselt, et kaupleja tagab laenusaaja kuritarvituste vältimise. Käesoleval aastal teatas aga kaupleja, et tal ei olnud mingisugust ülevaadet laenusaaja tegevusest ning laenusaaja raha ja kinnisvara omastamisest Kristjan Silla poolt

Tsiviilkäibes kohustuvad isikud käituma heas usus ning täitma hoolsuskohustust. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 6 lg 1 kohaselt peavad võlausaldaja ja võlgnik käituma teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt. VÕS § 6 lg 2 kohaselt ei kohaldata võlasuhte seadusest, tavast või tehingust tulenevat, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu. Erialakirjanduses on avaldatud, et hea usu põhimõtte kohaselt tähendab lepingupoole kohustuste täitmine ka lojaalsus- ja hoolsuskohustuse täitmist.

Hoolsuskohustuse sätestab seadus otsesõnu mitmel juhul. Analoogia korras, ning arvestades ka seda, et kaupleja ja tarbija vahelisel suhtel on sisuliselt käsunduslepingule omased tunnused (kaupleja sõlmis tarbijaga laenulepingu selleks, et laenata summa edasi kinnisvaraarendajale ning teenida tarbijale intressi), tuleneb VÕS § 620 lg-st 1, et käsundisaaja peab käsundi täitmisel tegutsema käsundiandjale lojaalselt ja käsundi laadist tuleneva vajaliku hoolsusega. Lõige 2 lisab, käsundisaaja peab täitma käsundi vastavalt oma teadmistele ja võimetele käsundiandja jaoks parima kasuga ning ära hoidma kahju tekkimise käsundiandja varale. Oma majandus- või kutsetegevuses tegutsev käsundisaaja peab lisaks sellele toimima üldiselt tunnustatud kutseoskuste tasemel.

VÕS § 1022 lg 1 kohustab käsundita asjaajajat asjaajamisel arvestama soodustatu huvidega ning lähtuma tema tegelikust või eeldatavast tahtest. VÕS § 1024 lg 2 kohustab käsundita asjaajajat hüvitama soodustatud isikule tekitatud kahju, mis on tekkinud asjaajamisel vajaliku hoolsuse puudumisest.

Hoolsuskohustuse täitmise olulisust on rõhutatud ka Eesti kohtupraktikas. Riigikohus on seisukohal, et kui isik ei tegutse hoolsusega, mida mõistlik inimene sellises ametis sarnastel

tingimustel ilmutaks, on tegemist hoolsuskohustuse rikkumisega (nr 3-2-1-54-17, p 13.1; nr 3-2-1-41-05, p 31).

Alternatiivselt näevad kaupleja vastutuse ette ka deliktiõiguse sätteid. VÕS § 1048 kohaselt, teisele isikule varalises küsimuses ebaõiget teavet või ebaõige arvamuse andnud või teabe või arvamuse, vaatamata uutele teadmistele, parandamata jätnud asjatundja käitumine loetakse õigusvastaseks, kui kahju tekitajale kuulub tema kutsealase tegevuse tõttu eriline usaldusseisund ja teabe või arvamuse saaja võis sellele usaldusele tugineda.

Käesoleval juhul on tõendatud, et kaupleja poolt tarbijale enne laenulepingu sõlmimist avaldatud teave ning antud hinnang ei vastanud tegelikkusele ja olid eksitavad. Samas esitleb kaupleja end avalikkuse ees asjatundjana, kes kutsub isikuid üles enda poolt avaldatud teabe alusel tegema rahalisi otsuseid laenude andmiseks. Veelgi enam, kaupleja on jätkanud tarbija eksitamist tahtlikult ka pärast seda, kui temale endale teadaolevalt oli projekt lõppenud mitteedukalt – nii on kaupleja korduvalt nimetatud projekti edukaks ka peale projekti lõpu tähtaega; veel aasta aega tagasi avaldas kaupleja tarbija eksitamiseks teabe, et projekti tuluse määr on 37,8% aastas.

VÕS § 103 lg 1 järgi vastutab võlgnik kohustuse rikkumise eest, kusjuures eeldatakse et rikkumine ei ole vabandatav. Lõike 2 järgi on rikkumine vabandatav, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on asjaolu, mida võlgnik ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks. Tarbijale ei ole teada ühtegi asjaolu, mis õigustaks kaupleja rikkumist. See on tahtlik käitumine.

Tuleb arvestada ka sellega, et kauplejaga laenulepingut sõlmised tugines tarbija usaldusele Crowdestate kaubamärgi ja meeskonna suhtes ning arvestas sellega, et tegemist on oma ala professionaaliga (kelle meeskonda kuuluvad pikaajalise kogemusega krediitdiasutuste töötajad). Õeldu põhjal ning seadusest tulenevalt oli tarbijal igal juhul alus eeldada kaupleja head ja usaldusväärset mainet ning seda, et kaupleja käitub tarbijalt saadud laenusumma edasi laenamisel vähemalt samasuguse hoolsusega (s.h kasutab meetodeid riskide maandamiseks, laenuraha sihtotstarbelise kasutamise kontrollimiseks ja müüdnud kinnisvara arvelt laenu tagasi saamiseks) nagu enda raha laenuks andmisel. Need eeldused osundasid vääradeks ning ilmnes, et kaupleja kuritarvitas tarbija usaldust näidates üles rasket hooletust.

Käesolevaks ajaks on juba üldteada, et kauplejal on probleeme majandustegevuse läbipaistvusega, teavitamiskohustuse täitmisega, klientidega usaldusliku suhte hoidmisega (vt „Mõnel Crowdestate'i patuoinalt siiski tilgub veidi raha tagasi,” Äripäev 22.01.2020). Praeguseks on lisaks meedia vahendusele tarbija ka vahetult ise samade kaupleja probleemidega kokku puutunud.

Kaupleja tegevjuht Loit Linnupõld on avalikult meedias tunnistanud, et kaupleja ei ole laenuandjate rahasse ja õigustesse suhtunud vajaliku hoolsusega (vt nt „Suur lugu. Ausalt ühisrahastusest. Tuntud keskkonnas järgmised projektid hapuks minemas. Kas ühisrahastuse reguleerimine võetakse lõpuks käsile,” Eesti Päevaleht 29.11.2019). Kaupleja juhi esindaja sõnavõtust ilmneb, et kaupleja on häiritud vajadusest olla projektide hindamisel piisavalt hoolas, mis tekitab täiendava ajakulu, mis omakorda vähendab laenuandjatele pakutavate projektide arvu. Kasutades ära ühisrahastuse valdkonna reguleerimatust ja ühisrahastuse klientide õiguste kaitsmata jätmist, on kaupleja orienteeritud eelkõige pakutavate projektide arvu suurendamisele, mitte laenuandjate huvide kaitsele.

Avalikult kättesaadava teabe valguses on üldse kummaline, kuidas kaupleja sai soovitada tarbijal jt klientidel laenusaaja kinnisvara arenduse projekti rahaliselt panustada. Nimelt on laenusaaja Skylines Iru Vara OÜ juhatuse liige Kristjan Sild väga skandaalse taustaga ettevõtja, kelle kohta on mitmeid aastaid olnud teada, et tegemist on ebaausa isikuga, vt nt:

- * Kinnisvara tüli jättis koduostjad lõksu;
- * Kuidas Kristjan Sild ühisrahastuse investorid pika ninaga jättis;
- * Vanalinna elanike hirm: võlgades ettevõtja tahtis elamise kaaperdada;
- * Metsaettevõtja Mäemetsal on üle 200 juriidilise keha.

Käesolevaks ajaks on kaupleja jt ühisrahastuse teenuse pakkujate tegevuse reguleerimatus ning sellega tarbijatele tekitatud kahju sattunud üldsuse, s.h seadusandja ja Finantsinspeksiooni suurema tähelepanu alla, s.h kuid mitte ainult:

- * Uued regulatsioonid ühisrahastusteenuse pakkujatele;
- * Ühisrahastus saab tulevikus märksa karmimad reeglid;
- * Finantsinspeksioon tegi ettepaneku ühisrahastuse reguleerimiseks.

Seega on üldteada kaupleja jt sarnase ärimudeli kaudu tegutsevate ettevõtete hooletu suhtumine klientidesse, pahatahtlik vastutuse vältimine, täpsema regulatsiooni puudumise ärakasutamine, eksitava ja/või puuduliku teabe esitamine jms. Vaatamata sellele ei välista kehtiv õigus siiski käesoleval juhul kaupleja kohustust tarbija ees ning kohustust mitte kuritarvitada usaldust ning tegutseda kohase hoolsusega teiste isikute poolt usaldatud rahaasjade korraldamisel.

FinanceEstonia ja Advokaadibüroo Deloitte Legal on koostöös koostanud Ühisrahastuse Hea Tava, mille sätetes rõhutatakse ja selgitatakse, et täpsema valdkonnaalase regulatsiooni puudumise tingimustes ei tähenda see siiski, et ühisrahastusportaali pidaja vastutus oleks välistatud kehtiva õiguse järgi. Tegemist on eriala asjatundjate ning kauplejaga samas valdkonnas tegutsevate ekspertide poolt koostatud dokumendiga. Selle analüüsist paistab ilmselt, et kaupleja on käesoleval juhul rikkunud jämedalt peamisi kohustusi (informatsiooni kvaliteet ja kommunikatsioon, riskihoiatus, reklaaminõuded, tegevuse jätkusuutlikkus, aruandlus), millele ka tarbija on käesolevas avalduses tuginenud, ning tekitanud sellega tarbijale jt klientidele kahju.

Kaupleja käitumine käesoleval juhul ning tema poolt meedia vahendusel tehtud avaldused, osundavad sellele, et kaupleja teos esinevad karistusseadustiku §-is 211 sätestatud investeerimiskelmuse koosseisu tunnused – investearu saamise eest üldsusele või kindlaksmääratud isikute ringile suunatud teabes olulistes asjaoludes valeandmete esitamise või oluliste asjaolude esitamata jätmine.

Kuivõrd kaupleja on vältinud tarbijaga olukorra lahendamist ning oma seisukohtade põhjendamist, ei saa tarbijale olla teada, millisele õiguslikule alusele kaupleja tugineb. Küll aga on ilmne, et kaupleja on rikkunud tarbija teavitamiskohustust, hoolsuskohustust ning on tarbijat eksitanud. Teadmata kaupleja õiguslikku positsiooni saab siiski etteruttavalt anda hinnangu, et kui kaupleja arvates on tema vastutus poolte kokkuleppega välistatud, on sellised seisukohad ja kokkulepped ilmselgelt õigusvastased, m.h vastuolus tüüptingimuste regulatsiooniga VÕS § 35 jj ning teavitamiskohustuse täitmisega VÕS §-i 48 järgi.

Eeltoodust ilmneb, et kaupleja vastutus tarbija ees saab tuleneda: (a) laenulepingu rikkumisest; (b) käsunduslepingu rikkumisest; (c) tarbijakaitse sätete rikkumisest; (d) deliktiõigusest – asjatundja poolne eksitamine, valeinfo avaldamine, usalduse kuritarvitamine,

raske hooletus, hea usu põhimõtte rikkumine.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 90 lg 1 ja 2 ning § 92 lg 1-3 kohaselt võib tehingu pool tehingu tühistada, kui see on tehtud eksimuse tõttu. Käesoleval juhul on tõendatud, et kaupleja on tarbijale avaldanud teadvalt eksitavat teavet (projekti rahastusprotsessi ning laenu tagastamise kohta, erinevate projekti stsenaariumite kohta, kontrolli kohta laenusaaaja tegevuse üle, projekti tulususe kohta 2019.a lõpu seisuga). TsÜS § 99 lg 1 p 2 järgi saab pettuse või eksimuse läbi tehtud tehingu tühistada kuue kuu jooksul alates vastavast asjaolust teadasaamisest. Tarbija sai enda eksitamisest teadlikuks kaupleja 27.10.2020 teate järgi. Tarbija eeldas kuni selle ajani, et kaupleja edastatud teave on tõene ning kaupleja on kohasel viisil täitnud omalt poolt kõik tarbijale edastatud lubadused ning teinud vastavad toimingud. Kaupleja vastusest ilmnes, et selline tarbija hinnang ning kaupleja edastatud varasem teave osutusid vääradeks. Käesolevaga teatab tarbija, et tühistab Crowdestate MTS31 OÜ-ga 26.09.2016 sõlmitud laenulepingu nr EE1658-7132 ning nõuab kaupleja saadu alusetu rikastumise sätete alusel endale tagasi. Selgituseks lisame, et tarbija nõude aluse ning kaupleja vastutuse tarbija ees sätestavad piisvalt käesoleva avalduse eelmises punktis esitatud alused. Käesolevas punktis tehtud avaldus on esitatud tarbija õiguste igakülgse kaitse põhimõttest lähtuvalt täiendavalt ja alternatiivsena.

Tarbijale tekitatud kahju hüvitamine

Kaupleja poolse kohustuse rikkumise korral annab VÕS § 101 lg 1 p 3 tarbijale õiguse nõuda kahju hüvitamist. VÕS § 127 lg 1 järgi on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Lõike 6 järgi kuulub hüvitamisele ka tulevikus tekkiv kahju. VÕS § 128 näeb ette, et hüvitamisele kuulub nii varaline kui ka mittevaraline kahju, nii otsene varaline kahju kui ka saamata jäänud tulu. Vastavalt Riigikohtu 5.11.2008 otsusele nr 3-2-1-79-08 võib võlausaldaja nõuda kohtueelses menetluses õigusabile tehtud kulutuste hüvitamist.

Riigikohus on oma lahendites korduvalt selgitanud (vt nt 21.06.2011.a otsusest nr 3-2-1-55-11), et kahju kuulub hüvitamisele ka juhul, kui rikkumise kõrvaldamiseks tehtud kulutusi ei ole veel kantud. Kohus ei saa kannatanu nõuet jätta rahuldamata üksnes põhjusel, et kannatanu ei ole kahjustatud eseme taastamise kulusid veel kandnud. Kahju hüvitamise nõude esitamisel enne kulude kandmist hindab kohus nõude suurust lähtuvalt kogutud tõenditest. Nii võib kohus lugeda hüvitise suuruse tõendatuks mh kahjustatud eseme taastamise hinnapakkumisega või tööde kalkulatsiooniga. Seadus võimaldab kahju hüvitamise nõuet lahendada ka juhul, kui tuvastatud on kahju tekitamine, kuid teadmata on kahju täpne suurus. Nimelt tuleneb VÕS § 127 lg-st 6 ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 233 lg-st 1, et kui kahju tekitamine on tuvastatud, kuid kahju täpset suurust ei saa kindlaks teha või selle kindlakstegemine on ebamõistlikult koormav, võib kohus otsustada kahju suuruse kõiki asjaolusid arvestades oma siseveendumuse kohaselt. Lisaks on Riigikohus korduvalt oma praktikas rõhutanud, et kui täidetud on muud kahju hüvitamise eeldused, ei saa nõuet jätta rahuldamata ainuüksi põhjusel, et tõendamata on kahju täpne suurus.

Kaupleja rikkumise tulemusel on tarbija olnud käesoleval juhul sunnitud kandma täiendavat kahju õigusabikulude näol summas 984 eurot – arvestusega 168 eurot (summa koos käibemaksuga) 6 tunni eest avalduste koostamise, esitamise ning kauplejaga läbirääkimiste eest (vt lisad 8-11) ning käesoleva avalduse koostamise ja Tarbijavaidluste komisjonile esitamise eest.

Kaupleja seisukoht:

Vaidluse lahendamine ei ole võimalik tarbijavaidluste komisjonis. Vastustajad on eelnevalt peatükis 2 välja toonud, et tarbijavaidluste komisjon ei ole vaidluse lahendamiseks pädev. Igal juhul on tegu keeruka õigusliku küsimusega, mille lahendamine vajab põhjalikku uurimist, mistõttu oleks vaidlust otstarbekam lahendada maakohtus (TKS § 47 lg 3 p 3). Välistada ei saa ka tunnistajate ülekuulamise vajadust.

AVALDAJAL PUUDUB NÕUE (alljärgnevas kaupleja viited tarbija avaldusele ja kaupleja vastuse lisadele)

Avaldaja ei ole viidanud lepinguliste suhete olemasolule enda ja vastustaja I vahel. Avaldaja on avalduses (vt p 4) nimetanud mõlemat vastustajat koos kauplejaks, kuid on viidanud ainult avaldaja ja vastustaja II vahel sõlmitud 26.09.2016 laenulepingule. Avaldaja ei ole põhistanud, kas ja millised lepingulised suhted avaldaja ja vastustaja I vahel on. Avaldaja on väitnud, et sellel, et kaupleja sõlmis tarbijaga laenulepingu selleks, et laenata summa edasi kinnisvaraarendajale ning teenida tarbijale intressi, on käsunduslepingule omased tunnused (avalduse p 17). Sellist käsitlust ei saa ühelgi juhul üle kanda vastustajale I, kes ei ole sõlminud laenulepingut avaldaja ega arendajaga.

Avaldaja ei ole viidanud vastustaja I suhtes esitatud nõude õiguslikule alusele. Avaldaja ei ole alternatiivselt välja toonud, millisel lepinguvälisel alusel avaldajal vastustaja I suhtes nõue oleks. Avaldaja on avalduse p-s 18 viidanud käsundita asjaajamisest tulenevatele sätetele, kuid ei ole põhistanud käsundita asjaajamise eelduste esinemist (VÕS § 1018 lg 1). Avaldaja ei ole välja toonud, millistes tegudes seisneks käsundita asjaajamine vastustaja I poolt. Tegelikuses ei ole vastustaja I avaldaja eest käsundita tegutsenud, kuna laenusumma kanti vastustaja II poolt arendajale üle vastavalt avaldaja ja vastustaja II vahelisele.

Vastustaja I ei ole rikkunud ühtegi kohustust avaldaja ees. Olukorras, kus avaldaja ei ole põhjendanud, milline suhe (kas lepinguline või lepinguväline) avaldaja ja vastustaja I vahel väidetavalt on, on ilmne, et vastustaja I ei ole rikkunud ühtegi kohustust avaldaja ees. Seega ei ole avaldajal vastustaja I suhtes nõudeid. Avaldaja ei ole ka selgitanud, mille alusel peab ta vastustajaid enda ees solidaarselt vastutavaks. Vastustajad käsitlevad alljärgnevalt siiski ka avaldaja väidetavaid nõudeid vastustaja I vastu, selgitamaks lahti, et hoolimata sellest, et avaldaja ei ole täpsustanud, millisel alusel on avaldajal väidetav nõue vastustaja I vastu, ei ole vastustaja I ühtegi kohustust avaldaja ees rikkunud.

AVALDAJAL PUUDUB NÕUE VASTUSTAJA II VASTU

Avaldaja ja vastustaja II vahel on sõlmitud laenuleping. Avaldaja viitab asjakohatult avalduse p-s 17 nõude alusena käsunduslepingu regulatsioonile (VÕS § 620 lg 1). Avaldaja ja vastustaja II vahel sõlmiti laenuleping (avalduse lisa 4) VÕS § 396 mõistes, millele ei kohaldata täiendavalt 5/9 käsunduslepingu regulatsiooni. Lisaks on avaldaja avalduse p-s 18 viidanud käsundita asjaajamise regulatsioonile, kuigi avaldaja ja vastustaja II vahel on lepingulised suhted, mistõttu ei kohaldu avaldaja poolt viidatud VÕS §-d 1022 ja 1024. Avaldaja ei ole põhistanud, et vastustaja II oleks rikkunud ühtegi laenulepingust tulenevat kohustust.

▪ Vastustajad ei ole avaldajale avaldanud valeinfot

Vastustajad ei ole esitanud valeinfot. Avaldaja väidab, et vastustajad on avaldanud avaldaja laenuandmise otsuse tegemiseks kallutamiseks valeinfot (p 14). Vastustajad sellise väitega ei nõustu ja käsitlevad alljärgnevalt ükshaaval avaldaja vastavaid väiteid.

Pelgalt korterite müük ei anna avaldajale nõuet laenu tagastamiseks. Avaldaja ei ole viidanud tõendile, milles vastustajad oleksid avaldajale lubanud, et laen tagastatakse koos intressiga eeltingimusel, et projekt on edukas, st korterid ehitatakse valmis ning müüakse prognoositud hinnaga (vt avalduse p-d 12.1 ja 13.1). Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et arendaja ei ole nõuetekohaselt täitnud oma kohustusi vastustaja II ees. Laenulepingu (avalduse lisa 4) p-i 3.3 alusel teeb juhul, kui arendaja rikub oma kohustusi vastustaja II ees, vastustaja II laenusaaajana makse laenuandjale pärast seda, kui arendaja on oma kohustused laenusaaaja ees täitnud. Seega ei ole vastustajad avaldajale väitnud, et avaldajale laenusumma tagastamise ainsaks eeltingimuseks oleks korterite edukas müük.

Vastustajad ei ole avaldajale lubanud, et nad omavad kontrolli laenusaaaja tegevuse üle. Avaldaja ei ole viidanud tõendile, milles vastustajad oleksid avaldajale lubanud, et omavad kontrolli arendaja tegevuse üle (vt avalduse p-d 11.2, 12.2 ja 13.2). Vastavalt avaldaja poolt avalduse p-s 11.2 toodule on vastustaja II omandanud 50% suuruse osaluse arendajas (lisa 2 ja lisa 3, p 12.1, lk 16). 50% suuruse osaluse omandamisega ei omandanud vastustaja II kontrolli arendaja tegevuse üle ning vastustajad ei ole ühtegi sellist väidet avaldajale ka esitanud. Samuti ei ole tõene, et vastustajad ei ole kontrollinud laenusaaaja väidete paikapidavust või on rajanud oma tegevusplaani üksnes paljasõnalistele lubadustele. Vastustajatel puudus võimalus eelnevalt

kontrollida seda, et arendaja juhatuse liige omastab projekti käigus ehitatud korterite müügist saadud raha (vt p 1.5). Avaldaja ei ole välja toonud, kuidas ja mille alusel oleks vastustajad pidanud eeldama arendaja juhatuse liikme poolt kuriteo toimepanemist. Avaldaja on avalduse ps 26 viidanud 2019. ja 2020. aastal avaldatud artiklitele arendaja väidetava skandaalse tausta kohta. Projekti finantseerimine toimus 2016. aastal, mil vastustajad ei saanud sellistele artiklitele ja neis avaldatud teabele toetuda. Samuti oli avaldajale endale teada arendaja isik (vt avalduse

lisa 4, laenulepingu p 1.6) ning avaldaja sai ise teha eeltööd ja otsustada, kas soovib sellise isiku projekti finantseerida.

Vastustajad ei ole avaldajale lubanud kindla määraga või summas intressi maksmist.

Avaldaja väidab, et ükski projekti nõrkustest ei realiseerunud (p 13.3) ning vastustajad avaldasid, et ka kõige halvema stsenaariumi korral saab avaldaja laenuraha koos intressiga tagasi (p 13.4).

Selliste väidete puhul tugineb avaldaja pelgalt Crowdestate'i kodulehel avaldatud projekti infole (avalduse lisa 3). Avaldaja poolt viidatud intressimäärad tulenevad projekti eelinfo alapeatükist „Oodatav netotulus“ (avalduse lisa 3, lk 10) ning tegu oli Crowdestate'i eelhinnanguga kogu projekti oodatavale netotulususele, mitte kokkuleppega investoriga, millest tuleneks konkreetsele investorile õigus nõuda kindlas summas intressi tasumist. Laenulepingu p-s 3.5 on kokku lepitud,

et kui laenuandjale arendaja poolt tehtavad maksed kokku ületavad laenusummat, loetakse need laenusummat ületavas osas intressiks. Muud intressi ei ole laenuandjal õigus nõuda. Vastustaja II ei ole arendajalt tagasi saanud kogu laenusummat, rääkimata laenusummat ületavast osast, mistõttu ei ole avaldajal õigus vastustajatelt intressi tasumist nõuda.

Vastustajad ei ole avaldajale lubanud laenusumma tagastamist sõltumata arendaja tegevusest. Investeermise ja laenuandmisega kaasneb investori jaoks alati risk. Avaldaja ja vastustaja II vahel sõlmitud laenulepingu p-s 6.1.2 kinnitas avaldaja, et on teadlik lepingu alusel antava laenuga seotud riskidest, muu hulgas, et finantseerimislepingust tulenevalt ei ole projekti 6/9 arendaja või tema osanikud/aktsionärid kohustatud tagastama laenusaaajale (kogu)

punktis 3.2

viidatud summat (s.o projekti arendajale laenatavat ja projekti arendaja osa/aktsiate omandamiseks kasutatavat kogusummat), maksuma intressi ja/või tegema muid makseid, mistõttu ei tarvitse laenusaaajal olla võimalik tagastada laenuandjale (kogu) laenusummat ja/või maksta intressi. Laenuandja on teadlik, et eelkirjeldatud juhtu ei loeta laenusaaaja rikkumiseks või laenusaaaja mõjualas olevaks asjaoluks. Crowdestate'i kodulehel kättesaadavate vastutamatusesätete (lisa 8) alusel ei peaks investorid investeerimisotsuse tegemisel piirduma ainult veebilehel esitatud informatsiooniga. Vastutamatusesätetes on eraldi välja toodud, et veebilehel esitatud informatsioon võib sisaldada tulevikuprognose ning tulevikku suunatud

seisukohti, mida ei saa käsitleda kui lubadusi või tulevikus kindlalt toimuvaid seisukohti. Ühegi investeeringu põhiosa säilimine või tulusus ei ole garanteeritud. Kokkuvõtlikult ei ole vastustajad endale võtnud avaldaja ees kohustust tagada avaldajale laenu põhiosa tagastamist sõltumata sellest, kas arendaja täidab oma kohustusi vastustaja II ees või intressi maksmist.

Kokkuvõtlikult ei ole vastustajad esitanud avaldajale valeinfot. Avaldaja on 22.12.2020 avalduses esitanud kontekstiväliseid väiteid ning pole lähtunud avaldaja ja vastustaja II vahel sõlmitud laenulepingu tegelikust sisust. Avaldaja pidi investeerimist tehes laenulepingu p-i 6.1.2 ja Crowdestate'i kodulehel avaldatud vastutamatusesätete alusel mõistma, et avaldajale ei ole garanteeritud kindlat tootlust ning vastustajal II ei pruugi olla võimalik tagastada avaldajale kogu laenusummat. Samuti ei ole vastustajad esitanud väiteid selle kohta, et omavad kontrolli arendaja

tegevuse üle või vastutavad kuidagi arendaja eest. Iga investeerimise tegemisega kaasneb investorile risk. Projekti infot hindas Crowdestate projekti keskmisest riskantsemaks, andes projektile riskihinnangu B4 (avalduse lisa 3, lk 8).

Kokkuvõtlikult pidi avaldaja võimaliku investeerimise kaotamise riskiga arvestama. Sealjuures on avaldaja suurema osa laenu põhiosast tänaseks tagasi saanud.

- Vastustajad ei ole rikkunud oma kohustusi avaldaja ees 3.11. Vastustajatel ei ole avaldaja ees käsundist tulenevat hoolsuskohustust. Vastustajad on eelnevalt p-des 3.1-3.4 välja toonud, et avaldaja ja vastustajate vahel puuduvad käsunduslepingust või käsundita asjaajamisest tulenevad suhted ning avaldaja viited vastavale regulatsioonile ei ole asjakohased.

Avaldaja ei ole viidanud, millist kohustust vastustajad rikkunud on. Avaldaja on viidanud üldsõnaliselt VÕS § 6 lg-st 1 tulenevale kohustusele käituda teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt. Avaldaja ja vastustaja II vahel on sõlmitud laenuleping (avalduse lisa 4), kuid avaldaja ei ole viidanud, millist laenulepingust tulenevat kohustust vastustaja II väidetavalt rikkunud on. Laenulepingu p-dest 3.3 ja 6.1.2 ei tulene vastustajale II kohustust tagastada avaldajale laenusumma ka siis, kui vastustaja II ise laenusummat arendajalt tagasi saanud ei ole.

Vastustajad on tegutsenud hoolsalt. Vastustajad on käitunud avaldaja suhtes kooskõlas hea usu põhimõttega ja hoolsalt. Vastustajad on eelnevalt p-s 3.7 välja toonud, et kõik avalduses toodud viited arendaja taustale pärinevad aastatest 2019-2020, kuigi projekti rahastamine toimus 2016. Seega ei saanud vastustajad nende asjaoludega 2016. aastal arvestada. Vastustaja II on 27.10.2020 vastuse p-s 6.7 välja toonud, et arendajal ei olnud kohustust vastustajaga II kooskõlastada kinnisasjade müügilepingu tingimusi ja vormi ning vastustajal II ei olnud mingit põhjust arvata, et ostjad tasuvad soetatud korterite eest mõne kolmanda isiku pangakontole.

Ebaõige on avaldaja väide (p 25), justkui oleks Loit Linnupõld avalikult meedias tunnistanud, et vastustajad ei ole laenuandjate rahasse ja õigustesse suhtunud vajaliku hoolsusega ja on häiritud vajadusest olla projektide hindamisel piisavalt hoolas. Midagi sellist avaldaja viidatud EPL-i artiklist ei tulene, samuti ei ole artiklis käsitletud Skylines Iru projekti, millesse investeeris avaldaja.

Avalduse p-des 27-30 esitatud viited Crowdestate'i reguleerimatusele ja väidetavalt tarbijatele tekitatud kahjule ei ole asjakohased. Ühestki viitest ei tulene, et vastustajad oleksid rikkunud mingisuguseid endale seatud kohustusi, tekitanud kolmandatele isikutele kahju või tegutsenud pahatahtlikult. Samuti on põhjendamatu avaldaja viide KarS §-s 211 sätestatud 7/9 investeerimiskelmusele. Vastustajad ei ole esitanud investeeringu saamiseks valeandmeid või jätnud esitamata olulisi asjaolusid ning vastustajate tegevus on kooskõlas Eesti seadustega.

Vastustaja II tegeleb ka käesoleval hetkel aktiivselt laenusumma sissenõudmisega.

Vastustaja II tegeleb käesoleva hetkeni aktiivselt arendajalt ja arendaja juhatuse liikmelt laenusumma sissenõudmise nimel, sh on arendaja juhatuse liikmega täiendavalt sõlmitud käendusleping, vastustaja II avalduse alusel algatati arendaja pankrotimenetlus, mille tulemusena alustati arendaja juhatuse liikme suhtes kriminaalmenetlus, samuti on vastustaja II esitanud avaldaja juhatuse liikme suhtes Harju Maakohtu menetluses oleva hagi. Vastustaja II jagab Crowdestate'i kodulehel investoritega projekti arengu kohta pidevalt informatsiooni (avalduse lisa 3), samuti on vastustajal II õnnestunud arendajalt ja arendaja juhatuse liikmelt sisse nõuda ja

investoritele, sh avaldajale tagastada suurem osa laenusummast (vt ülal p-d 1.4-1.6). Vastustaja II on kahel korral avaldajale kohtuväliselt vastanud (lisa 5, avalduse lisa 9), sealjuures selgitades ette võetud samme ja avaldaja nõude õiguslikku põhjendamatust. Seega ei ole vastustajad rikkunud ühtegi kohustust avaldaja ees ning on käitunud hoolsalt ja hea usu põhimõttega kooskõlas.

Vastustajad ei ole andnud avaldajale asjatundja arvamust. Avaldaja on avalduse p-s 20 väitnud, et kaupleja vastutuse näevad ette ka deliktiõiguse sätted, täpsemalt VÕS § 1048. Esiteks on vastustaja II ja avaldaja vahel lepingulised suhted, mistõttu ei ole VÕS §-i 1048 kohaldamine asjakohane. Teiseks ei ole vastustajad tegutsenud asjatundjana. Avaldaja ei ole tõendanud, et mõni konkreetne vastustajate poolt antud hinnang oluks ebaõige. Vastustajad ei ole lubanud avaldajale kindlat tootlust või laenu põhiosa tingimusteta tagastamist (vt ülal p-d 3.5-3.10). Samuti ei ole vastustajad tegutsenud suhetes avaldajaga asjatundjana. Vastustajad ei ole andnud avaldajale asjatundja arvamust või tungivat soovitusi projekti investeerida. Vastupidiselt on Crowdestate'i kodulehel hinnatud reitinguga B4 projekti keskmisest riskantsemaks (avalduse lisa

3, lk 8) ja täpsustatud, et: [...] toodud reiting väljendab Crowdestate'i subjektiivset hinnangut investeerimisvõimaluse riskiastmele. Crowdestate'i reiting ei võta arvesse iga üksiku investori riskitaluvust ning ei asenda investorihoolsuskohustust oma investeerimisotsuste tegemisel [...]“ Seega ei ole vastustajad andnud avaldajale asjatundja arvamust.

Kokkuvõtlikult ei ole vastustaja II rikkunud ühtegi kohustust avaldaja ees. Avaldaja ja vastustaja II vahel on sõlmitud laenuleping, kuid avaldaja ei ole viidanud ühelegi sättele, mida vastustaja II väidetavalt rikkunud oleks. Vastustajad ei ole esitanud avaldajale ebaõiget teavet ega rikkunud hoolsuskohustust. Vastustajad ei ole lubanud avaldajale kindla intressiga tootlust.

Samuti ei ole vastustajal II avaldaja ees kohustust laenusumma tagastamiseks juhul, kui arendaja oma kohustusi vastustaja II ees ei täida. Selliste kohustuste mittevõtmine avaldaja

ees ei ole vastuolus VÕS §-dega 35 jj ja 45 ning avaldaja ei ole põhjendanud, millisel õiguslikul alusel peaks vastustajatel avaldaja ees sellised kohustused olema (avalduse p 31). Avaldaja pidi investorina mõistma investeringuga kaasnevaid riske ning kinnitas nende aktsepteerimist laenulepingu sõlmimisega.

AVALDAJAL PUUDUB ÕIGUS TEHINGU TÜHISTAMISEKS

Avaldajal puudub alus laenulepingu tühistamiseks. Avaldaja on avalduse p-s 33 esitanud väite, et on 22.12.2020 avalduses tühistanud TsÜS 99 lg 1 p 2 alusel eksimuse tõttu vastustajaga II sõlmitud laenulepingu. Vastustajatele jääb avalduse tegemise põhjus selgusetuks. Lepingu tühistamise korral peaks avaldaja vastustajale II tagastama ka vastustaja II poolt avaldajale tehtud tagasimakse summas 1637,35 eurot, samuti on laenulepingu tühistamine vastuolus avaldaja väidetava intressinõudega. Avaldaja ei ole põhjendanud, et oleks laenu andnud, omades

ebaõiget ettekujutust tegelikest asjaoludest (TsÜS § 92 lg 1). Vastustajad on eelnevalt p-des 3.5-3.10 selgitanud, et ei ole avaldajale esitanud väävaid väiteid. Samuti ei ole vastustajad jätnud esitamata asjaolusid, mille teatavakstegemine oluks hea usu põhimõttest nõutav (TsÜS § 92 lg 3 p 1). Vastustaja II ei saanud laenulepingu sõlmimise ajal ette näha, et arendaja juhatuse liige omastab projektist saadava raha.

Tühistamise avaldus on esitatud hilinenult. Kuigi vastustajad on seisukohal, et avaldajal puudub õigus laenulepingu tühistamiseks, on tühistamise avaldus igal juhul esitatud hilinenult.

TsÜS § 99 lg 1 p 2 alusel peab tehingu tühistama kuue kuu jooksul eksimusest teadasaamisest.

Avaldaja väidab, et sai eksitusest teada vastustaja II 27.10.2020 teatest (avalduse lisa 9), kuna sellest ilmnest, et edastatud varasem teave osutus vääraks. Avaldaja pole viidanud, millistest vastustaja II vastuse väitest avaldaja selliseid asjaolusid järeldab. Sealjuures on avaldaja esindaja juba 12.11.2019 uurinud projekti müügipartnerilt objekti käekäigu kohta, viidates, et on teadlik arendaja pankrotimenetlusest (avalduse lisa 7). Seega oli avaldaja hiljemalt 12.11.2019 teadlik arendaja pankrotimenetlusest ning sellest, et vastustaja II ei ole arendajalt laenusummat tagasi saanud ega ole seetõttu teinud väljamakseid ka investoritele, sh avaldajale. TsÜS § 99 lg 2 alusel ei või tehingut tühistada, kui tehingu tegemisest on möödunud kolm aastat. Avaldaja sõlmis laenulepingu rohkem kui neli aastat tagasi 26.09.2016 (avalduse lisa 4). Seega on tühistamise avaldus igal juhul tehtud hilinenult.

AVALDAJAL PUUDUVAD RAHALISED NÕUDED

Vastustajad ei ole rikkunud ühtegi kohustust. Vastustajad on eelnevalt toonud välja, et ei ole rikkunud ühtegi kohustust avaldaja ees. Seega ei ole avaldajal vastustajate suhtes rahalisi nõudeid, sh kahju hüvitamise nõuet ning vastustajad paluvad avaldaja nõuded jätta rahuldamata.

Avaldaja ei saa kohtueelses menetluses nõuda kohtueelse menetluse kulude hüvitamist. Avaldaja nõuab vastustajatelt avalduste koostamise ja tarbijavaidluste komisjonile esitamise eest kantud õigusabikulude summas 984 eurot hüvitamist. TKS § 45 lg 5 alusel kannavad vaidlevad pooled menetluses osalemisega seotud kulud ise, seega puudub avaldajal õigus nõuda tarbijavaidluste komisjoni menetluses vastustajatelt tarbijavaidluste komisjoni poole pöördumisega kantud kulude hüvitamist.

Avaldajal puudub õigus nõuda laenusumma kohest tagastamist. Avaldaja on esitanud nõude tagastada tagastamata laenusumma 1362,65 eurot. Avaldaja ei ole põhjendanud, millisel õiguslikul alusel ta laenusumma tagastamist nõuab. Avalduses on läbivalt viidatud erinevatele õigusnormidele (laenuleping, käsundusleping, käsundita asjaajamine, hea usu põhimõte, asjatundja arvamus, tehingu tühistamine ja alusetu rikastumine). Samuti on avaldaja 18.11.2020 esitanud avalduse laenulepingu ülesütlemiseks (avalduse lisa 10). Vastustaja II on 04.01.2021 vastuses avaldajale selgitanud, et ülesütlemisavaldus on kehtetu (lisa 5) ning avaldaja pole laenulepingu ülesütlemisele enam oma 22.12.2020 avalduses komisjonile tuginenud. Seetõttu jääb vastustajatele segaseks, millisel alusel avaldaja laenusumma tagastamist nõuab.

Avaldajal puudub igasugune alus nõuda laenusumma tagastamist vastustajalt I, kuna laenuleping on avaldaja ja vastustaja II vahel. Avaldaja ei ole põhjendanud, millest tuleneb vastustajate väidetav solidaarvastutus. Vastustajad on eelnevalt p-des 1.4-1.6 selgitanud, et vastustaja II tegeleb aktiivselt laenusumma arendajalt sissenõudmisega ning on arendaja poolt osaliselt tagastatud laenusumma arvelt tasunud avaldajale 1637,35 eurot. Samuti on vastustajad selgitanud p-s 3.9, et avaldajal puudub laenulepingu p-i 6.1.2 alusel õigus nõuda laenusumma tagastamist enne seda, kui laenusumma on arendaja poolt vastustajale II tagastatud. Seega ei ole avaldajal õigust nõuda vastustajalt II laenusumma kohest tagastamist.

Avaldajal puudub õigus nõuda intressi tasumist. Sarnaselt laenusumma tagastamise nõudele ei ole avaldaja põhjendanud, millisel õiguslikul alusel intressi tasumise nõue esitatud on. Avaldajal puudub igasugune alus nõuda intressi tasumist vastustajalt I, kellega avaldaja pole laenulepingut sõlminud ning avaldaja pole põhjendanud, millest tuleneb vastustajate väidetav solidaarne vastutus. Avaldaja tugineb vaid eelhinnangule kogu projekti oodatavale netotulususele, mitte kokkuleppele investoriga, millest tuleneks konkreetsele investorile õigus nõuda kindlas summas intressi tasumist. Laenulepingu p-s 3.5 on kokku lepitud, et kui laenuandjale arendaja poolt tehtavad maksed kokku ületavad laenusummat, loetakse need laenusummat ületavas osas intressiks. Muud intressi ei ole laenuandjal õigus nõuda (vt ülal p 3.8).

Avaldajal puudub viivisenõue. Kuna avaldajal puuduvad põhinõuded vastustajate vastu, puudub avaldajal ka viivisenõue.

Komisjoni põhjendus:

Kaupleja pakub teenust, mis seisneb investeringu tegemise võimaluste pakkumises.

Kliendil on võimalik paigutada enda raha erinevatesse äriprojektidesse ja vastavalt projekti edukusele saada kasu. Investeering realiseeritakse sõlmides klientidega laenulepingud, kaupleja kohustub kasutama saadud laenu sihtotstarbeliselt ja maksma selle tagasi vastavalt lepingutingimustele.

Komisjoni hinnangul on kliendid sellistes lepingutes käsitatavad tarbijatena tarbijakaitseseaduse mõttes, teenuse sisu on investeerimisvõimaluste pakkumine. Investeeringu lõppeesmärk on tulu teenimine, kuid kaupleja teenus on investeeringu vahendamine.

Avaldaja on esitanud nõude, kus on esitatud arvukad alternatiivid. Kokkuvõtlikult ei ole avaldaja esitanud ühest hinnangut selle kohta, missugusel õiguslikul alusel nõue on esitatud.

Komisjonil on võimalik menetleda vaid lepingusuhet ja lepingurikkumnisest tulenevat nõuet. Lepinguvälistest suhetest ja alusetust rikastumisest tulenevaid nõudeid ei ole tarbijavaidluste komisjonil pädevust lahendada.

Arvestades avaldaja sõlmitud laenulepingut on avaldaja nõustunud laenu tagasimaksmisega lepingus sätestatud tingimustel ja korras.

Sõlmitud laenuleping ei ole tavapärane laenuleping vaid laenulepinguna on vormistatud investeerimine konkreetse äriprojekti, laenuandjal on arvestades laenulepingust ka riskid, mis on seotud investeeringu edu või ebaeduga. Avalduses tugineb avaldaja sellele, et ta ei ole mõistnud, et tegemist ei ole hariliku laenulepinguga ja talle on antud valeinfot.

Arvestades laenulepingu sätteid saab keskmine mõistlik isik aru, et tegemist ei ole hariliku laenulepinguga. Laenu tagasimiksmine on sõltuvusse seatud arvukatest lisatingimustest. Lepingutingimused ei ole seadusevastased, need on saanud lepingu osaks. Komisjonile esitatu põhjal on leping kehtiv.

Tarbijavaidluste komisjon saab tarbijakaitseseaduse § 1 lg 2 ja 4 ja § 40 kohaselt lahendada tarbija ja kaupleja lepingust tulenevat vaidlust. Komisjon ei saa poolte lepingut muuta ega tühistada.

Lepinguvaidlus eeldab poolte lepingut ja lepingurikkumist (võlaõigusseadus-VÕS § 100), see loob võimaluse kasutada õiguskaitsevahendeid (VÕS § 101). Vastavalt VÕS § 8 lg 2 on leping pooltele täitmiseks kohustuslik, ühel poolel puudub võimalus nõuda teiselt, et see täidaks lepingu viisil, mis erineb kokkulepitust ja samuti ei saa nõuda, et teine pool võtab vastu täitmise lepingus kokkulepitust erineval viisil.

Lepingu muutmist saab nõuda VÕS § 97 sätestatud aluste esinemisel, sellist nõuet ei ole esitatud ja selle nõude esitamise eeldused ei ole esitatu põhjal täidetud.

Tarbija ei ole esitanud asjaolusid, väiteid ega tõendeid selle kohta, et poolte vahel sõlmitud lepingus kasutatavad tüüptingimused oleks vastuolus seadusega või, et need ei ole saanud lepingu osaks.

Kaupleja ei ole tarbijaga sõlmitud lepingut rikkunud. Avaldaja ei ole tõendanud ega põhistanud kaupleja poolt ühegi lepingutingimuse rikkumist.

Avaldaja on esitanud alternatiivse nõude ja jäänud üldsõnaliseks. Avalduse ja sellele lisatu põhjal ei ole kaupleja sõlmitud lepingut rikkunud.

Lepingu ülesütlemise avaldus ei ole kehtiv, kuna puudub kaupleja oluline lepingurikkumine, mille esinemise korral oleks alus leping üls öelda. Avaldaja ei ole rikkumist tõendanud.

Kohtumenetluses peab pool vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 230 tõendama asjaolusid, millele ta tugineb, seda põhimõtet tuleb rakendada ka vaidluste kohtueelses lahendamises. Avaldaja on esitanud põhjaliku ja hinnanguterohke käsitluse, ja viited erinevatele regulatsioonidele ja normidele, mille alusel on ühel isikul teise vastu nõue esitada. Avaldaja ei ole esitanud asjaolusid tõendanud.

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

Alar Urm
/allkirjastatud digitaalselt/

Triin Palk
/allkirjastatud digitaalselt/

Rain Meristo
/allkirjastatud digitaalselt/