

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/20-001622-014
Otsuse kuupäev 1. juuli 2020
Komisjoni koosseis Esimees Aase Sammelselg, liikmed Signe Naarits, Kristina Jerjomina
Tarbija
Kaupleja Osaühing Immo Luxury, 12055495
Tarbija nõue Broneerimistasu tagastamine ja kahju hüvitamine.
Asja läbivaatamise aeg 17. juuni 2020

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. avaldus rahuldada osaliselt.
2. Osaühingul Immo Luxury tagastada tarbijale 10 000,00 (kümme 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:

OÜ Immo Luxury (kaupleja) avaldas portaalis Kinnisvara 24 Viimsi vallas, Pringi külas, Rohuneeme tee 65 e asuva kinnistu (2964 m²) müügikuulutuse. Tarbija avaldas ostuhuvi, kuid kinnitas 14. detsembril 2020 e-kirjas, et ostusoovalt kehtib üksnes juhul, kui krundi suhtes ei ole seatud mingeid piiranguid ega nõudeid. Tarbija palus see asjaolu kauplejal välja selgitada ning võimalusel piirangute puudumist kirjalikult kinnitada. Samal päeval saadetud vastuses kinnitas kaupleja, et müüdaval kinnistul on üksnes kallasraja piirang, mis kehtib kõikidele mereäärsetele kinnistutele.

Tarbija ja kaupleja sõlmisid 16. detsembril 2019 broneerimislepingu, millega kaupleja

võttis enesele kohustuse mitte pakkuda broneerimistähtaja kestel, so 16.detsembrist 2019 kuni 4.jaanuarini 2020 kinnistu müügilepingut teistele ostuhuvilistele. Broneerimisleping jõustus broneerimistasu (10 000,00 eurot) laekumisega kaupleja maksekontole.

Tarbija teatas 2.jaanuari 2020 e-kirjaga kauplejale, et taganeb broneeringust ja ostusoovist põhjusel, et kinnistul ei ole kaupleja poolt avaldatud omadusi. Kinnistul on rida kitsendusi, mille puudumist kaupleja enne broneerimislepingu sõlmimist tarbijale kinnitas. Tarbija on seisukohal, et sõlmis broneerimislepingu üksnes põhjusel, et kaupleja kinnitas müüdaval kinnistul piirangute puudumist. Hiljem selgus, et kauplejalt saadud teave osutus valeks. Broneerimisleping on sõlmitud pettuse mõjul; kui leping on hinnatav müügilepingu eellepinguna, on see tühine vorminõuete rikkumise tõttu.

Tarbija nõuab kauplejalt broneerimistasu (10 000,00) tagastamist ja kahju hüvitamist (378,00).

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on seisukohal, et tarbija nõue ei ole põhjendatud. Tarbija esitas erisoovid (ehitise võimaliku asukoha osas) kauplejale pärast broneerimislepingu sõlmimist ja vaid üks päev enne müügilepingu sõlmimise päeva. Erisoovide olemasolust pidanuks tarbija kauplejat kindlasti varasemalt informeerima.

Tarbijaga sõlmitud leping ei ole müügilepingu eelleping; lepingu sõlmimise eesmärk oli üksnes teistele huvilistele kinnistu pakkumise peatamine; tasu on makstud üksnes broneerimise eest. Kaupleja süüdistamine võimalikus pettuses ei ole kohane, kuivõrd tarbijale olid kinnisasjaga seonduvad asjaolud lepingu sõlmimise ajaks teada. Tarbijal oli võimalus saada infot kinnistu kohta avalikest allikatest; on üldteada, et merega piirnevate kinnistute suhtes kehtib ehituskeeluvöönd ja kaldaala piirang.

Komisjoni põhjendus:

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Pooled vaidlevad selles, kas 16.detsembril 2019 sõlmitud lepingul on broneerimislepingu iseloom või on tegemist müügilepingu eellepinguga; samuti selles, kas tarbijal on õigus broneerimistasu tagastamisele või mitte.

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

Kaupleja on seisukohal, et 16.detsembril 2019 sõlmiti broneerimisleping; tarbija on

seisukohal, et tegemist on müügilepingu eellepinguga.

Komisjon selgitab, et broneerimislepingu eesmärgiks ega esemeks ei ole müügilepingu tingimustes kokkulepete sõlmimine ega ka müügilepingu sõlmimise või selle täitmise tagamine. Avalikult müügis oleva kinnisvara 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 sõlmimisest ei teki müügilepingu sõlmimise kohustust; broneerimisleping ei ole eelleping (VÕS § 33) ega ka mitte käsiraha kokkulepe (VÕS § 156).

Komisjonile esitatud tõenditest saab järeldada, et kõnealusel juhul oli tegemist broneerimislepinguga, mille sisuks oli üksnes kaupleja kohustus hoiduda kokkulepitud tähtaja kestel broneeritud kinnistu pakkumisest teistele võimalikele ostuhuvilistele. Broneerimistasu on makstud üksnes broneerimise eest ning lepingu kohaselt ei arvata seda võimaliku tulevikus sõlmitava müügilepingu täitmisel ostuhinna hulka; broneerimistasu ülekandmist müüjale ei ole lepinguga ette nähtud. Kumbki broneerimislepingu pool ei ole võtnud enesele tulevikus lepingu sõlmimise kohustust, mis on VÕS § 33 lg 1 järgi eellepingu olemuslikuks tunnuseks. Broneerimislepingus ei sisaldu kokkuleppeid tulevikus sõlmitava müügilepingu tingimustes. Komisjoni hinnangul viitab broneerimislepingu olemusele ka asjaolu, et edasisteks tegevusteks kavandati jaanuari alguseks võlaõigusliku müügilepingu sõlmimine (eelduslikult eelleping) ja seejärel jaanuari lõpuks asjaõigusliku müügilepingu sõlmimine.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et 16.detsembril 2019 sõlmisid pooled broneerimislepingu, millega kaupleja võttis enesele kohustuse mitte pakkuda kinnistut müügiks kolmandatele isikutele ning tarbija võttis enesele kohustuse maksta selle eest broneerimistasu. Komisjon nõustub tarbijaga selles, et broneerimistasu on lepingu sõlmimise asjaolusid, lepinguga võetud kohustusi ja broneerimisperioodi kestust arvestades ebamõistlikult suur, kuid ainuüksi selle asjaolu tõttu ei saa lepingut pidada müügilepingu eellepinguks.

Komisjon juhib poolte tähelepanu VÕS §-le 76, mille järgi tuleb kohustus täita vastavalt lepingule ja seadusele. Eelduslikult on sõlmitud leping osalistele siduv ja kuulub täitmisele. Lepingust tekkinud kohustustest vabaneb lepinguosaline üksnes juhul, kui leping osutub tühiseks (seadusest tulenevatel alustel), lepinguosaline on lepingu õiguspäraselt tühistanud, lepinguosaline on lepingust õiguspäraselt taganenud või lepinguosaline on lepingu kehtivalt üles öelnud.

Tarbija on esile toonud, et sõlmis broneerimislepingu eksimuses lähtudes

müügikuulutuses avaldatud teabest ja kaupleja kinnitusest. Kaupleja avaldatud teave tekitab talle ebaõige ettekujutuse müüdava kinnisvara väärtusest ja kasutusvõimalustest.

Komisjon leiab, et kinnistu kohta avaldatud teabe mahtu ja kinnituste õigsust tuleb hinnata ka broneerimislepingu kontekstis, kuivõrd tarbija on enne broneerimislepingu sõlmimist kauplejale selgelt avaldanud, et ostuhuvi, seega ka broneerimishuvi on tal olemas üksnes piiranguteta kinnistu suhtes.

Komisjon nõustub tarbijaga ja leiab, et broneerimisleping on sõlmitud eksimuse mõjul. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 92 järgi on eksimus ebaõige ettekujutus tegelikest asjaoludest. Tehingu tühistamise õigust andva eksimusena on arvestatav üksnes selline eksimus, mille põhjustas tehingu teine pool asjaoludest teatamata jätmisega, kui asjaolude teatavakstegemine oli vastavalt hea usu põhimõttele nõutav. Selleks, et kindlaks teha, kas asjaolu tuleb teisele poolele teatavaks teha, tuleb eelkõige arvestada, kas hinnatav asjaolu oli teisele poolele ilmselt tähtis, millised eriteadmised olid pooltel, millised olid teise poole mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks ja kui suured olid nende andmete saamiseks tehtavad vajalikud kulutused.

Komisjoni arvates esinesid kõik eeltoodud asjaolud. Kahtlust ei saa olla selles, et lepingueelsetel läbirääkimistel tuleb VÕS § 14 lg 2 esimese lause järgi teisele poolele teatada kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. Poolte 14.detsembri 2019 e-kirjavahetusega on tõendatud, et tarbija avaldas enne broneerimislepingu sõlmimist kauplejale, et tal on ostuhuvi piiranguteta (va kallasrada) kinnistu suhtes. Tarbija palus kauplejal selgitada, kas kinnistul on piiranguid ning anda piirangute puudumise kohta kirjalik kinnitus. Kaupleja andis piirangute puudumise kinnituse ilma tegelikku olukorda välja selgitamata. Samas e-kirjas tegi kaupleja tarbijale ettepaneku broneerimislepingu sõlmimiseks. Kaupleja etteheited tarbijale erilise huvi avaldamata jätmisest või selle hilinemisega avaldamisest ei ole kooskõlas esitatud tõenditega.

Seega oli mõlemale poolele enne broneerimislepingu sõlmimist teada, et tarbija ostuhuvi ulatub üksnes piiranguteta (va kallasrada) kinnistule. Kaupleja pidi selle asjaolu ära tundma ning mõistma, et tegemist on tarbija jaoks olulise tingimusega. Majandus ja kutsetegevuses tegutsev maakler peab VÕS § 658 lg 2 ja 620 lg 2 järgi toimima üldiselt tunnustatud kutseoskuste tasemel ning kõrgendatud hoolsuskohustusega. Tarbijal oli alust broneerimislepingu sõlmimisel eeldada, et kaupleja (müüja maakler) vahendab temale müüdava kinnistuga seotud infot õigesti ja kontrollitult.

Komisjon leiab, et kaupleja ei ole ebaõiget kinnitust andes ja tarbijat broneerimislepingu sõlmimisele motiveerides toiminud võlasuhetes nõutava hea usu põhimõtte järgi (VÕS § 6). Poolte kirjavahetusest on ilmne, et tarbijal kujunenud ostuhuvi, seega ka broneerimishuvi sõltus 14.detsembriks 2019 üksnes kinnistul

piirangute olemasolust või nende puudumisest.

Tarbija on tõendanud, et kinnistu suhtes kehtib lisaks veekogu kallasrajale ulatuslik ehituskeeluvöönd (1583m²) ning muud ranna või kalda kaitseks kehtestatud erinevad piiranguvööndid. Lisaks on müüdava kinnistu omanikule tehtud ettekirjutus kinnistule rajatud rannakindlustuse osaliseks lammutamiseks. Esitatud tõenditest saab järeldada, et kinnistu omadused erinesid oluliselt kaupleja poolt avaldatust. Kaupleja ei ole tarbija esile toodut kahtluse alla seadnud ega tarbija esitatud tõendeid vaidlustanud.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et kaupleja on broneerimislepingu sõlmimisel tarbijat oluliselt eksitanud, jättes tarbija huvides broneeritava kinnistuga seonduvad olulised asjaolud avaldamata. Tarbija oli tehingu tegemise ajal eksimuses.

Juhul, kui leping on sõlmitud olulise eksimuse mõjul, tuleb lepingust tekkinud kohustustest vabanemiseks esitada teisele lepingu poolele lepingu tühistamise avaldus. Komisjoni arvates on tarbija 2.jaanuari 2020 avaldus hinnatav broneerimislepingu tühistamise avaldusena (VÕS § 92 lg 3). Tehingu tühistamise õiguspärasuse kontrollimisel tuleb hinnata, kas eksimus oli oluline. Eksimus on oluline, kui eksimus oli sellise tähtsusega, et tehingu teinud isikuga sarnane mõistlik isik ei oleks samasuguses olukorras tehingut teinud või oleks selle teinud oluliselt teistsugustel tingimustel. Komisjoni arvates ei oleks tarbija piiranguid teades broneerimislepingut sõlminud; sarnases olukorras ei oleks broneerimislepingut sõlminud tarbijaga sarnased mõistlikud isikud.

Tarbija eksimuse põhjustas kaupleja antud ebaõige kinnitus. Maaklerina teenust pakkuvalt isikult on alust oodata, et ta omab ja vahendab müüdava vara kohta tõest teavet. Kaupleja on ise selgitanud, et soovitud teabe saamine oluks eriliste pingutusteta võimalik ka avalike allikate põhjal; seega ei pidanud kaupleja õige teabe saamiseks olulisi pingutusi tegema ning tõese teabe andmine oli kauplejalt hea usu põhimõtte järgi nõutav. Kaupleja pidi broneerimislepingut sõlmides teadma, et tarbija on eksimuses. Maakleri hoolsukohustusega on muu hulgas hõlmatud oskus ja kohustus ära tunda, millistes asjaoludes võivad tarbijad eksida ning millistele asjaoludele on vaja tähelepanu juhtida. Kaupleja ei võinud tarbija huvi teades tugineda piirangute puudumise kohta kinnituse andmisel üksnes müüjalt saadud vastusele. Maaklerina ei saa kaupleja väita, et jagas tarbijaga eksimust.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbija oli 2.jaanuaril 2020 õigustatud broneerimislepingu tühistama. Õiguspärane tehingu tühistamise avaldus lõpetab lepingu ega vaja teise poole heakskiitu (nõustumist). Tehingu tühistamine muutub kehtivaks sellekohase tahteavalduse kättetoimetamisest lepingu teisele poolele. Kaupleja on tarbija tahteavalduse kätte saanud 3.jaanuaril 2020; seega lõppesid broneerimislepingust tekkinud õigused ja kohustused 3.jaanuaril 2020 ning tekkis tagasitaitmissuhe.

TsÜS § 90 lg 1 järgi tuleb tühistatud tehingu järgi saadu tagastada vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kuna poolte sõlmitud leping on tühistatud tervikuna, on tarbijal õigus selle alusel tasuta tagasi saada VÕS § 1028 järgi. Üleantu võib tagasi nõuda isikult, kes oli soorituse saajaks. Broneerimislepingu järgi jäi juhul, kui tasu tagastamisele ei kuulu, tasu kauplejale (mitte müüjale), mistõttu võib tarbija nõuda tasu tagastamist kauplejalt.

Tarbija nõue broneerimistasu tagastamises on põhjendatud ja tuleb rahuldada. Kaupleja langes aluseta saadu tagastamisel viivitusse alates nõude esitamisest, so 3.jaanuarist 2020 (VÕS § 113 lg 2).

Tarbija nõuab kauplejalt kahju hüvitamist 378,00 euro ulatuses. Avaldusest on aru saada, et tarbija kahju on seotud kahju hüvitamise nõude esitamisega (VÕS § 128 lg 3). Tarbija on jätnud tähelepanuta, et kahju nõude esitamisel tuleb esitada tõendid kahju tekkimise kohta. Tarbija ei ole esitanud komisjonile mingeid tõendeid, mille alusel oleks võimalik hinnata kas ja millises ulatuses on tarbija kõnesoleva broneerimislepingu tagasitäitmise nõude esitamiseks vajalikke kulutusi teinud. Komisjoni arvates tekkis tarbijal aluseta saadu tagastamise nõue 2.jaanuari 2020 avalduse alusel. Seega ei olnud võimalikud hilisemad kulutused õigusabile enam tingimata vajalikud. Kahju hüvitamise nõue ei ole põhjendatud ega tõendatud ning tuleb jätta rahuldamata.

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

Aase Sammelselg

Signe Naarits

Kristina Jerjomina

/allkirjastatud digitaalselt/