

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-07416-010
Otsuse kuupäev	19. sept 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg
Tarbija	
Kaupleja	OÜ Geodeesia24, 12135099
Tarbija nõue	Kauplejale üleantud raha tagastamine.
Asja läbivaatamise aeg	14. sept 2022

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. avaldus rahuldada;
2. osaühingul Geodeesia24 tagastada tarbijale 1 000,00 (üks tuhat) eurot.

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

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

Asjaolud:

Pooled pidasid aprillis 2022 läbirääkimisi Viljandis, Tuisu 13 asuva kinnisasja müügiks. Kaupleja juhiste alusel kandis tarbija 22.aprillil 2022 kaupleja maksekontole 1 000,00 eurot (makse selgitus: Tuisu 13, Viljandi broneerimine kuni 21.mai 2022).

8.mai 2022 teatas tarbija kinnisasja ostmisest loobumisest põhjendusega, et tehinguga seoses selgusid asjaolud, millega ta ei olnud arvestanud.

Tarbija väidab, et kauplejal puudub õigus käsirahale, kuna kinnistu ostmiseks ei olnud sõlmitud eellepingut notariaalselt tõestatud vormis. Ostuleping jäi sõlmimata müüjast tingitud põhjusel. Tarbija oli valmis sõlmida müügilepingu mai alguses, kuid kaupleja ei suutnud tehingut ette valmistada. Hiljem selgus, et kaupleja pakub hoonestusõiguse lepingu sõlmimist, mitte kinnistu müügilepingut.

Tarbija nõuab kauplejalt 1 000,00 euro tagastamist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on seisukohal, et tarbija nõue ei ole põhjendatud. Tarbija kasuks broneeriti kinnisasi põhjusel, et kaupleja poole olid pöördunud ka teised ostuhuvilised. Tarbija pidi broneerimistasu müüjale üle kandes arvestama, et tarbija tõttu tehingu sõlmimata jäämise korral jääb broneerimistasu müüjale.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon lähtub vaidluse lahendamisel poolte selgitustest, sekretariaadi kogutud teabest ja komisjonile esitatud tõenditest (TKS § 51 lg 1).

Pooled vaidlevad 22.aprillil 2022 kauplejale üleantud makse olemuse üle, samuti selle üle, kas tarbijal on õigus kauplejale üleantud raha tagastamisele või mitte.

Komisjon hindab esmalt pooltevahelise õigussuhte tekkimise asjaolusid ja õigussuhte olemust, seejärel tarbija tagasitäitmisnõude põhjendatust.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe lepingust või muust seaduses ettenähtud alusest.

Komisjonile esitatud selgitustest tulenevalt hindab komisjon kahe õigussuhtega seonduvat, so võlaõigusliku iseloomuga kohustuse tekkimist (raha üleandmine) ja asjaõigusliku iseloomuga lepingu ettevalmistamisega seonduvat.

Esitatud tõendite järgi pidasid pooled aprillis 2022 lepingueelseid läbirääkimisi ja valmistasid kaupleja valitud notari juures ette kinnisasja üleandmise lepingu sõlmimist. Vastuseks kaupleja 19.aprilli 2022 e-kirjale saatis tarbija notarile edastamiseks enda andmed (nimi, elukoht, kontaktandmed). Kirjavahetusest ei nähtu, millise sisuga tehingut notar ette valmistas ja kellena tarbija tehingus pidi osalema.

21.aprilli 2022 e-kirjas selgitas kaupleja tarbijale, et on veel teine ostuhuviline; sama kirjaga palus kaupleja tarbijalt maksta ostusoovi kinnitamiseks käsiraha summas 1 000,00 eurot, mis arvestatakse hiljem tehingu hinnast maha.

Tarbija palus kauplejalt korduvalt broneerimislepingut ja selgitas, et vajab lepingut hiljemalt 22.aprilli 2022 lõunaks, kuna on minemas reisile. Kaupleja lepingut ei vormistanud, kuid saatis tarbijale e-kirjaga ettepaneku teha kaupleja maksekontole ülekanne selgitusega: Tuisu 13, Viljandi, broneerimine kuni 21.mai 2022. Samas kirjas sisaldub kaupleja ettepanek kokkuleppeks selles, et tehing toimub hiljemalt 21.mail 2022. Kui tehing ei toimu tarbija tõttu, siis broneerimistasu ei tagastata. 22.aprilli 2022 maksekorraldusega tegi tarbija kaupleja juhistele vastava ülekanne.

Tarbija on seisukohal, et kauplejal ei ole käsirahale õigust, kuna müügilepingu sõlmimise kohustust ei võetud notariaalselt tõestatud vormis. Kaupleja on saanud raha tühise tehingu alusel ja peab selle tagastama aluseta rikastumise sätete alusel.

Komisjonile esitatud tõenditest järeldab komisjon, et poolte sõnakasutus ei ole õiguslikult korrektne ning tekkinud õigussuhte hindamisel tuleb lähtuda toimingute tegelikust sisust. Esmalt hindab komisjon, kas kauplejal on õigust käsirahale.

Kaupleja on 21.aprilli 2022 e-kirjaga teinud tarbijale ettepaneku käsiraha tasumiseks. VÕS § 156 järgi makstakse käsiraha lepingu sõlmimise tõendamiseks ja lepingu täitmise tagamiseks. Seega kuulub käsiraha tasumisele peale lepingu sõlmimist; käsirahaga tagatakse juba sõlmitud lepingu täitmine. Seega tuleb tuvastada, kas käsirahaga tagatav leping oli sõlmitud.

Vaidlust ei ole selles, et pooled ei olnud sõlminud kinnisasja üleandmise lepingut ega ka vastavat eellepingut. VÕS § 33 järgi on eelleping kokkulepe, millega pooled kohustuvad tulevikus sõlmima (müügi)lepingu eellepingus kokkulepitud tingimustel. Kui seaduse

kohaselt tuleb leping sõlmida teatud vormis, peab ka eelleping olema sõlmitud samas vormis. Vaidlust ei ole selles, et notariaalselt tõestatud vormis kokkulepet kinnisasja üleandmise kohustuse võtmiseks pooled sõlminud ei ole.

Kaupleja ettepanekust saab järeldada, et kaupleja on nõudnud tarbijalt käsiraha selleks, et tagada kinnisasja üleandmise lepingu sõlmimine (ostusoovi kinnitamiseks, tehingu sõlmimisega edasi liikumiseks), mitte lepingu täitmine.

Vaidlusaluse makse tegemise ajal ei olnud tarbijal kinnistu ostmise kohustust ja ostuhinna tasumise kohustuse täitmise tagamiseks ei saanud kaupleja nõuda tarbijalt käsiraha.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et poolte kokkulepe ei ole lepinguga võetud kõrvalkohustus käsiraha tähenduses (VÕS § 156) ja kauplejale üleantud summa ei ole käsiraha.

Järgnevalt hindab komisjon, kas kauplejal on õigust broneerimistasule. 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.

Broneerimislepinguga tagatakse avalikult müügis oleva kinnisasjaga tehingu tegemisele eelnevalt eksklusiivne võimalus tutvuda müügiesemega tavapärasest põhjalikumalt ilma riskita kaotada ostuvõimalus teistele ostuhuvilistele; samuti võimalus teha ettevalmistusi müügilepingu sõlmimiseks ja täitmiseks.

Broneerimislepingus võib ette näha tasu maksmise ja määrata broneerimistasu saatuse juhuks, kui lepingu pooled broneerimistähtaja kestel oma kohustusi ei täida. Komisjoni hinnangul on kauplejale makstud tasu hinnatav broneerimistasuna, millega tagati tarbijale eksklusiivne õigus kokkulepitud kinnisasjale kokkulepitud perioodi kestel. Kaupleja on teinud ettepaneku, et tarbija eesõigus kehtib kuni 21.maini 2022; tarbija on makse tegemisega kaupleja ettepaneku vastuvõtnud.

Eelnevast tulenevalt hindab komisjon, kas kauplejal on õigus tarbija poolt üleantud broneerimistasule broneerimislepingu alusel.

Kuivõrd broneerimisleping on sõlmitud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis saadetud kaupleja 21.aprilli 2022 e-kirja (pakkumus) alusel tarbija poolt makse tegemisega (nõustumus), saab komisjon broneerimislepingu tingimused tuletada üksnes nende toimingute sisust. Vaidlust ei ole selles, et tarbija on nõustunud broneerimistasu jätmisega kauplejale, kui tehing jääb tegemata tarbija tõttu.

Tarbija on 8.mai 2022 e-kirjas teatanud kauplejale, et loobub Tuisu tn 13 krundi ostmisest põhjusel, et on selgunud varjatud asjaolud. Sekretariaadile on tarbija selgitanud, et talle tuli üllatusena asjaolu, et saab tehinguga mitte kinnistu, vaid hoonestusõiguse ja kinnistu omanikuks saamiseks tuleb hilisemalt veel maksta mingeid tasusid.

Kaupleja on sekretariaadile selgitanud, et tarbija teadis kinnistu koormamisest ...”hoonestusõigusega, millele on kohustus teatud tähtaja jooksul püstitada elamu, misjärel muudab Viljandi Linnavalitsus hoonestusõiguse omandivormi kinnistuks ning ostja saab täieõiguslikuks kinnistu omanikuks”. Kaupleja selgitustest ei ole võimalik aru saada, millistel tingimustel lepingut tarbijale pakuti. Kaupleja ei ole oma väidete kinnitamiseks tõendeid esitanud.

Kirjavahetuse järgi oli müügiesemeks kinnistu ja kaupleja oli ettevalmistamas kinnistu müügilepingut (AÕS § 119). Kaupleja on suhetes tarbijaga (ka kirjavahetuses tarbijavaidluste komisjoni sekretariaadiga) nimetanud ennast müüjaks ning teisi võimalikke tehingupartnereid ostuhuvilisteks. Kirjavahetusest ei nähtu, et kaupleja oleks selgitanud tarbijale, et müüdav kinnisasi on koormatud hoonestusõigusega või et tehing sõlmitakse hoonestusõiguse üleandmiseks.

Hilisemalt sekretariaadile antud selgitustest on võimalik järeldada, et pigem valmistas kaupleja ette hoonestusõiguse üleandmise (AÕS § 242) tehingut. Müügilepingu ese erineb oluliselt hoonestusõiguse üleandmise lepingu esemest; kinnistu omaniku ja hoonestaja õigused ei ole samaväärsed. Komisjoni käsutuses ei ole tõendeid, millest saaks järeldada, et kaupleja oleks selgitanud tarbijale selgel ja arusaadaval viisil pakutava tehingu sisu ja lepingust tarbijale tekkivaid õigusi ja kohustusi.

Komisjon selgitab kauplejale, et tarbija põhiõiguseks on muu hulgas õigus saada pakutava tehingu kohta majandushuvide kaitse seisukohalt vajalikku ja tõest teavet teadliku valiku tegemiseks (TKS § 3 ja 4). Kaupleja on kohustatud andma tarbijale sõlmitava lepingu kohta teavet ulatuses ja korras, mis vastab võlaõigusseaduses või muus seaduses sätestatud lepingueelse teabe andmise kohustusele.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 14 järgi peavad lepingueelseid läbirääkimisi pidavad või lepingu sõlmimist muul viisil ette valmistavad isikud mõistlikult arvestama üksteise huvidega ja õigustega. Üksteisele esitatakse andmed peavad olema tõesed. Lepingut ettevalmistav isik peab teisele poolele teatama kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. VÕS §-s 14' on ette nähtud kaupleja kohustused tarbijalepingu ettevalmistamisel. Muu hulgas lasub kaupleja kohustus teha tarbijale selgel ja arusaadaval viisil teatavaks lepingu eseme põhiomadused, tarbijale tekkivate kohustuste maht ja täitmise viis; samuti selgitused seadusest tulenevate õiguskaitsevahendite kohta. Lepingueelse teabe andmise kohustusest tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

Kuna tegemist on kauplejal lasuva seadusest tuleneva kohustusega, lasub kauplejal ka selle kohustuse täitmise tõendamise koormus. Komisjonile esitatud tõendeid kogumis hinnates järeldab komisjon, et kaupleja jättis lepingueelse selgitamise kohustuse nii broneerimislepingu kui ka kinnisasja üleandmise lepingu sõlmimisele eelnevalt olulisel määral täitmata.

Tarbija nõudis kauplejalt enne käsirahana nõutava summa tasumist broneerimislepingut, kuid kaupleja seda tarbijale ei esitanud. Kaupleja saadetud maksejuhises (maksekonto number ja makse selgitus) ei ole piisavalt lepingueelset teavet selles, millise sisuga lepingut kaupleja pakub (käsiraha lepingut või broneerimislepingut või müügilepingu eellepingut). Seega eksitas kaupleja tarbijat juba broneerimistasu nõudmisel.

Kaupleja ei ole tõendanud, et oleks täitnud kinnisasja üleandmise lepingu osas lepingueelsete selgituste andmise kohustust. Seda ei ole tehtud ka peale tarbijalt 8.mai 2022 e-kirja saamist. Komisjonile esitatud kirjavahetuse põhjal oli tarbijal põhjust eeldada, et talle pakuti müügilepingut. Tarbija ei ole müügilepingu sõlmimisest keeldunud ning on andnud kauplejale notari poolt tehingu ettevalmistamiseks nõutud andmed. Komisjoni arvates ei saa välistada, et tarbija oleks täiendavate (piisavate) selgituste saamisel broneerimistähtaaja kestel lepingu siiski sõlminud. Arvestades kaupleja selgituste sisu, ei olnud kauplejal endalgi selget arusaama ettevalmistatava õigussuhte olemusest.

Eeltoodu põhjal ei ole alust tarbijale ette heita lepingu sõlmimise kavatsusest loobumist. Tehing jäi sõlmimata kaupleja tõttu, so põhjusel, et kaupleja ei täitnud seadusest tulenevat teabe ja selgituste andmise kohustust. Kauplejal ei ole alust ette heita tarbijale seda, et tarbija ei soovi sõlmida lepingut selle täpset sisu (õiguste ja kohustuste mahtu) teadmata või sellest aru saamata.

Kuivõrd pooled ei ole kokku leppinud muid aluseid (va tehingu tegemata jäämine tarbija tõttu) broneerimistasu kauplejale jätmiseks, kuulub kauplejale üleantud raha tarbijale tagastamisele.

Tarbija on kauplejalt tasu tagasi nõudnud 8.mail 2022. Kaupleja langes raha tagastamise kohustuse täitmisega viivitusse 9.maist 2022. Komisjon selgitab, et tarbijal on õigus nõuda kauplejalt raha tagastamisega viivitamise korral viivitusintresside tasumist VÕS §-s 113 ettenähtud määras.

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/