

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

| | |
|------------------------|---|
| Asja number | 19-1/21-11212-013 |
| Otsuse kuupäev | 30. märts 2022 |
| Komisjoni koosseis | Esimees Jüri Aava, liikmed Hellika Teder, Ardo Lepp |
| Tarbija | |
| Kaupleja | rs legal consultation OÜ, 14502751 |
| Tarbija nõue | Broneerimistasu tagastamine. |
| Asja läbivaatamise aeg | 16. märts 2022 |

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada tagastama OÜ-d City Property avaldajale tema poolt tasutud 1000 eurot.
3. Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Asjaolud:

Tarbija avaldas, et 27.08.2021 sõlmisid pooled broneerimislepingu, millega kinnisasja müüja ja maakler kohustusid lõpetama perioodil 27.08.2021 - 10.09.2021 kinnisasja müügipakkumise. Broneerimisleping jäi tarbija poolt allkirjastamata. Broneerimisleping oli vajalik selleks, et kaupleja ei pakuks kinnisasja müügiks perioodil, kui tarbija tellib hindamisakti. Hindamisakti alusel taotleks tarbija pangalt kinnisasja ostuks laenu. Lepingu kohaselt jäi broneerimistasu 1000 eurot kinnisasja müügilepingu sõlmimisel müügihinna osaks. Tarbija teostas 1000 eurot ülekande 27.08.2021. Tarbija avaldas, et kinnisasja tegelik hind erines oluliselt kinnisasja müügihinnast. Kinnisasja müügihind oli 55 000 eurot, kuid hindamisakti järgi oli kinnisasja väärtus 40 000 eurot. Pank ei andnud sellistel tingimustel tarbijale piisvalt laenu ja tarbijal puudus nii suur omafinantseeringu võimalus. Maakler soovitas tarbijal võtta kiirlaenu, mida ta otsustas siiski mitte teha. Tarbija soovib 1000 euro tagastamist, sest leidis, et kui maakler oleks täitnud hoolsuskohustust ja teavitamiskohustust, siis ta poleks broneerimislepingut sõlminud. Tarbija poolt lepingut ei allkirjastatud, kuigi lepingutingimuste järgi loetakse leping kehtivaks allkirjastamisega.

Kaupleja seisukoht:

Tarbija võttis kauplejaga ühendust ja soovis korterit vaatama tulla. Pooled leppisid kokku Kohtumisel tarbija kinnitas oma ostusoovist ning pooled rääkisid detailid läbi, kuna korterile oli sel hetkel palju huvilisi tegi kaupleja ettepaneku broneerimisleping sõlmida kuna korter ei pruugi 2-3 nädala möödudes alles olla. Kaupleja selgitas, et parema hinna saamiseks peab ta tegema hinnapakkumise, millele vastust ei tulnud, hind jäi broneerimislepingu alusel 55000 eurole. Paari päeva pärast oli broneerimistasu tasutud.

Kaupleja selgitasin tarbijale, et kui ta tellib hindaja ise siis on võimalik hinda ostjale soodsamaks saada aga seda maksimaalselt 2000-3000 euro ulatuses, kuna omanik ostis korteri ise hinnaga 48 000 eurot möni aasta tagasi ja alla 52 000 euro kindlasti müüki ei toimu.

Mõne päeva pärast tuligi hindaja ja veel mõned päevad hiljem saabus ka eksperthinnang mis jäi selgelt alla müügihinnast, ilmselgelt polnud omanik selle hinnaga nõus. Kaupleja pakkus tarbijale muid variante mille ta tagasi lükkas. Kaupleja selgitas tarbijale korduvalt, et kui ta

loobub ostust siis ta kaotab 1000 eurot ja seda tagasi broneerimislepingu alusel ei saa.

Komisjoni põhjendus:

Komisjoni istung:

Tarbija jäi avalduse juurde ja soovis 1000 euro tagastamist. Kaupleja esindaja leidis, et broneerimistasu tagastamiseks puudub alus.

Komisjon tegi pooltele TKS § 51 lg 7 alusel ettepaneku kaaluda kompromissi sõlmimist.

Komisjoni põhjendus:

Kaupleja ei olnud nõus komisjoni poolt pakutud kompromissiga.

Komisjon, tutvunud põhjalikult dokumentaalsete tõenditega ning kuulunud istungil ära tarbija ja kaupleja esindaja asub seisukohale, et tarbija avaldus tuleb rahuldada.

Komisjon analüüsib kõigepealt, kas ja milline lepinguline suhe tarbija ja kaupleja vahel oli.

Pooled esitasid komisjonile lepingu, mille pealkirjaks on „Broneerimisleping“. Lepingus sätestati, et tarbija soovis broneerida korteri kuni asjaõigusliku lepingu sõlmimiseni hinnaga 55 000 eurot, millest 1000 eurot on maakleritasu, mis arvestatakse lõppsummast maha. Lepingu kohaselt broneeriti lepingu esimese tarbija jaoks vahemikul 27.08.2021-10.09.2021, ühtlasi sätestati lepingus, et pooled sõlmivad korteri asjaõigusliku lepingu hiljemalt 14 päeva peale broneerimislepingu sõlmimist. Korteri omanik volitas kauplejat teostama kõiki vajalikke toiminguid korteri müügi tehingu vahendamiseks. Lepingu p 2.2 sätestas, et leping jõustub selle allkirjastamisest. Tarbija lepingut ei allkirjastanud, kuid tasus 27.08.2021 kauplejale 1000 eurot.

Kinnisasja broneerimislepingu sisuks on müüja kohustus jätta teatud ajaperioodi vältel broneerija kasuks kinnisasi võõrandamata ja tasu võidakse maksta üksnes kinnisasja broneerimise eest. Vastavalt TsÜS § 77 lg-le 1 võib tehingu teha mis tahes vormis, kui seaduses ei ole sätestatud tehingu kohustuslikku vormi. Broneerimislepingule seadus kohustuslikku vorminõuet ette ei näe. Samas sätestab TsÜS § 77 lg 2, et kui pooled võivad tehingu vormis kokku leppida, sellisel juhul eeldatakse, et kehtivad selle vormi kohta seaduses sätestatud nõuded. Kaupleja poolt tarbijale saadetud lepingu p 2.2. tekst viitab selgelt poolte tahtele sõlmida leping kirjalikus või elektroonilises vormis. Kirjalikus vormis sõlmitud lepingu puhul peavad pooled TsÜS § 78 lg 1 kohaselt lepingu omakäelisel allkirjastama. Tehingu elektrooniline vorm loetakse TsÜS § 80 kohaselt võrdseks tehingu kirjaliku vormiga ning leping peab olema tehingu teinud isikute poolt elektrooniliselt allkirjastatud. VÕS § 11 lg 2 kohaselt kui vastavalt lepingupoolte kokkuleppele tuleb leping sõlmida teatud vormis, ei loeta lepingut sõlmituks enne, kui lepingule on antud ettenähtud vorm. Eeltoodust tulenevalt on komisjon seisukohal, et poolte vahel lepingulist suhet polnud. VÕS § 1028 lg 1 kohaselt võib üleandja saadu saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas, kohustust ei teki või kui kohustus langeb hiljem ära. Tarbija tasus kauplejale 1000 eurot. Komisjon leiab, et kaupleja peab saadu tagastama.

Komisjon selgitab, et RKTko on kohtulahendi 3-2-1-32-06 p 16 leidnud, et lepingu kohaselt võib broneerimisleping kõne alla tulla, kui tasu makstakse tõesti üksnes kinnisasja n-õ broneerimise eest, s.t selle eest, et müüja müügiobjekti mingil ajavahemikul kolmandatele isikutele ei müüks. Sellisel juhul ei tohi aga ostjal ega müüjal olla kohustust hiljem kinnisasja

omandada või võõrandada. Poolte kohustuse hindamisel on mh oluline sellise broneerimistasu suurus. Kui see ületab ainuüksi broneerimise eest mõistlikult makstava summa ja kokku on lepitud nt selle jäämine teisele poolele müügilepingu sõlmimata jäämisel, viitab see, et tegelikult on tegemist kinnisasja müügi eellepingu või juba müügilepinguga, mis peab aga olema notariaalselt tõestatud.

Komisjoni hinnangul sisaldab esitatud dokumendis „Broneerimisleping“ nii broneerimisleping kui ka kinnisasja omandamise eelleping. Kinnisasja müügilepingu eellepingu sisuks on müüja kohustus võõrandada kinnisasi tulevikus ostjale, kuna lepingu p 2 sisaldub poolte kohustus sõlmida 14 päeva jooksul pärast broneerimislepingu sõlmimist asjaõiguslik korteri müügileping. Tarbija poolt makstav broneerimistasu 1000 eurot oli lepingu p-st 2 tulenevalt ette nähtud kokkulepitud ostuhinna osaliseks tasumiseks. Asjaoludest nähtuvalt oli leping tervikuna suunatud korteri võõrandamisele tulevikus. Kuna kinnisasja müügilepingu eelleping on suunatud kinnisasja omandamisele, on see VÕS § 33 lg 2, AÕS § 119 lg 1 ja TsÜS § 83 lg 1 alusel tühine, kui leping ei ole sõlmitud notariaalselt tõestatud vormis. RKTko leidis kohtulahendi 3-2-1-70-07 p 15, et TsÜS § 85 järgi ei too tehingu ühe osa tühisus kaasa tehingu teiste osade tühisust, kui tehing on osadeks jagatav ja võib eeldada, et tehing oleks tehtud ka tühise osata. Vastavalt Riigikohtu otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-32-06 väljendatud seisukohale ei pruugi ka kinnisasja müügilepingu eellepingu tühisus kaasa tuua kogu lepingu tühisust, kuid siiski tuleb eeldada, et kinnisasja omandamisele suunatud kokkuleppe tühisus toob üldjuhul kaasa ka kõrvalkokkuleppe, s.o broneerimise tühisuse. Sellest seisukohast järeldub, et kui samas lepingudokumendis on nii müügilepingu eellepingu kui ka broneerimislepingu elemente ja eelleping on tühine vorminõude rikkumise tõttu, ei saa eeldada, et broneerimisleping oleks tehtud ka ilma tühise eellepingu osata. Seega ei ole tehing osadeks jagatav selliselt, et see sisaldaks üheaegselt nii broneerimis- kui ka korteri müügi eellepingut. Eeltoodust tulenevalt oleks komisjoni hinnangul leping TsÜS § 83 lg 1 kohaselt tühine ka siis kui pooled oleksid lepingu allkirjastanud omakäeliselt või digitaalselt.

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

Jüri Aava

/allkirjastatud digitaalselt/

Hellika Teder

/allkirjastatud digitaalselt/

Ardo Lepp

/allkirjastatud digitaalselt/