

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-04129
Otsuse kuupäev 27.07.2025
Komisjoni koosseis Kai Amos

Tarbija
Kaupleja LVM Kinnisvara OÜ (10033331)

Tarbija nõue Broneerimistasu tagastamine ja kulu hüvitamine kokku summas 2220 eurot.

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada. Tuvastada, et broneerimisleping nr 051224EMK-2 on tühine. Kaupleja peab tarbijale tagasi maksma broneerimistasu 2000 eurot ja hüvitama kahju 220 eurot, kokku 2220 eurot.
2. Jätta kaupleja menetluse lõpetamise taotlus rahuldamata.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohтусse. 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 maakohтусse pöördumisest, lisades ära kirja maakohतule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis kauplejaga 05.12.2024 broneerimislepingu nr 051224EMK-2 Pärnu linna korterielamus korteriomandi osa kohta tähtajaga kuni 31.12.2024. Tarbija maksis kauplejale broneerimistasu 2000 eurot. Tarbija soovis kinnisasja ostu finantseerida pangalaenu kaudu. Tarbija tellis kaupleja vahendusel korteriomandi osa kui laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks eksperthinnangu nr 2418-24M, ta sai selle kätte 15.12.2024, tarbija maksis hinnangu eest kauplejale tasu 220 eurot.

Tarbija sai enne lepingu sõlmimist kauplejalt teada kasutusloa puudumisest, milline olivat kaupleja selgitustel vaid formaalne asjaajamise probleem. Tarbija soovis, et kaupleja teeks teatavaks kõik korteriomandi osa puudutavad asjaolud, tarbija nõudmisel esitas 20.12.2024 kaupleja 2021. aasta tuleohutusauditi, milles olid välja toodud kasutusloa väljastamist takistavad puudused. Nendeks puudusteks olid kandekonstruktsioonide tulepüsivuse tõendamata jätmine; puudulik ventilatsiooni- ja tuleohutussüsteem; korteriomandis paikneva tahkeküttekolde paigaldamise nõuetele mittevastavus, korteriomand ei vasta kehtivatele tuleohutusnõuetele ning kujutab endast ohtu. Eksperthinnangus ei kajastatud kasutusloa puudumise põhjuseid ega hoone tegelikku seisukorda, samuti ei kajastatud tuleohutusauditis toodud puudusi ega nende

kõrvaldamise maksumust.

Tarbija hinnangul oli ilmnenud puudused olulised, laenuandja teatas, et soovib siduda laenu andmise kasutusloa saamisega 12 kuu jooksul. Tarbija sai teada, et kasutusloa saamiseks vajalike tööde maksumus võib ulatuda vähemalt 15 000–20 000 euroni ning kasutusloa saaks taotleda vaid koostöös korteriühistuga. Tarbija teatas kauplejale 20.12.2024, et loobus tehingust, kuna teda ei teavitatud enne broneerimislepingu sõlmimist olulistest puudustest. Tarbija esitas kauplejale tasu tagastamise ja kulude hüvitamise nõude, millise rahuldamisest kaupleja keeldus.

Tarbija on seisukohal, et kaupleja sõlmis tarbijaga broneerimislepingu tüüptingimustel, millised kahjustavad tarbijat ebamõistlikult. Tarbija teatas, et sõlmitud broneerimisleping on vorminõuete rikkumise tõttu tühine.

Tarbija nõuab kauplejalt broneerimistasu 2000 eurot tagastamist ja kantud kulude hüvitamist 220 euro ulatuses.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on seisukohal, et tarbija nõue ei ole põhjendatud. Kaupleja palus lõpetada menetlus tarbijakaitseseaduse (TKS) § 47 lg 3 alusel, millise kohaselt võib komisjon menetluse diskretsiooniotsusel lõpetada näiteks juhul, kui vaidluse lahendamine ei ole võimalik põhjaliku uurimise ja tunnistajate ärakuulamiseta ning seda oleks otstarbekam lahendada maakohtus. Kaupleja kinnitusel soovib ta kasutusloa puudumisega seotud asjaolusid tõendada tunnistajate ütlustega.

Kaupleja teatas, et juhul, kui komisjon siiski vaatab asja sisuliselt läbi, vaidleb ta tarbija nõuetele vastu ning palub jätta need rahuldamata. Tarbijal oli võimalus broneerimislepingu sõlmimisel kauplejaga kõik lepingu tingimused läbi rääkida, kuid tarbija ei kasutanud seda õigust. Tarbijale oli broneerimislepingu sõlmimise ajal teada kasutusloa puudumine ning sellega seotud asjaolud. Kaupleja hinnangul põhjustas tarbija ostust loobumist laenuandja tingimus saada kasutusloa ühe aasta jooksul. Kaupleja on tarbijale korduvalt 19.12.2024 ja 20.12.2024 kinnitanud, et müügihinna kujundamisel on ilmnenud puudusega arvestatud. Kaupleja pakkus tarbijale kompromissi, millise kohaselt nõustus tarbijale tagasi maksma 1000 eurot, tarbija selle ettepanekuga ei nõustunud.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud asja materjaliga leidis, et tarbija nõue kuulub rahuldamisele.

Tarbijakaitseseaduse (TKS) § 40 lg 3 kohaselt on tarbijavaidluste komisjoni pädevuses lahendada tarbija ja kaupleja vahelisest lepingust tulenevaid tarbijavaidlusi, mille üheks osapooleks on kaupleja, kelle asutamiskoht on Eesti Vabariigis. Komisjon tuvastas, et pooled sõlmisid broneerimislepingu.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 8 lg 2 kohaselt on leping lepingupooltele täitmiseks kohustuslik. VÕS § 76 lg 1 tuleb kohustus täita vastavalt lepingule või seadusele. VÕS § 100 kohaselt on kohustuse rikkumine võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittekohane täitmine. VÕS § 101

lg 1 sätestab, et kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja nõuda kahju hüvitamist (p 3) ning lepingust taganeda või see üles öelda (p 4).

Tarbija asjaoludel ta taganes broneerimislepingust kaupleja olulise lepingutingimuse rikkumise tõttu, lisaks on sõlmitud broneerimisleping tühine. Tarbijal on tagasitaitmise korras õigus tagasi saada tasu 2000 eurot ning tal on õigus nõuda kauplejalt kahju hüvitamist kantud kulu 220 euro ulatuses, millise summa maksis tarbija kauplejale 13.12.2024.

Kaupleja asjaoludel esineb menetluslik takistus, millise tõttu kuuluks menetlus komisjonis lõpetamisele. Komisjonis vaidluse sisulisel läbivaatamisel puuduvad tarbija nõuete rahuldamiseks alused.

Komisjon hindab esmalt kaupleja esitatud menetluse lõpetamise taotlust, seejärel tarbija esitatud broneerimislepingu tühisuse väidet.

Menetluse lõpetamisest. TKS § 47 lg 3 p 3 kohaselt võib komisjon menetluse lõpetada, kui vaidluse lahendamine ei ole põhjaliku uurimise ja tunnistajate ärakuulamiseta võimalik ning seda oleks otstarbekam lahendada maakohtus. Kaupleja taotleb sellel alusel menetluse lõpetamist. Kaupleja hinnangul esinevad menetluse lõpetamise alused, kuna tarbija vaidlustatud tüüptingimuste analüüs eeldab keskmisest põhjalikumalt uurimist ning kuna kaupleja soovib tarbija vaidlustatud kasutusloa puudumise tegelikke asjaolusid tõendada tunnistajate ütlustega.

Üldjuhul komisjon arvestab poole menetluse lõpetamise taotlusega, kui pool kinnitab vajadust tunnistajaid üle kuulata. Antud juhul on tarbija seadnud kahtluse alla broneerimislepingu kehtivuse. Komisjon saab lepingu kehtivust kontrollida kehtiva õiguse ja kohtupraktika alusel, tunnistajate ütlused ei oma lepingu kehtivuse kontrollimisel tähendust.

Komisjon selgitab, et juhul, kui lepingu kehtivuse kontrollimisel selgub, et broneerimisleping on tühine, siis puudub kauplejal vajadus kasutusloa asjaolusid tunnistajate ütlustega tõendada ning komisjon jätab menetluse lõpetamise taotluse rahuldamata. Kui selgub, et broneerimisleping kehtib, rahuldab komisjon kaupleja esitatud menetluse lõpetamise taotluse.

Broneerimislepingu kehtivusest. Tarbija selgitustel võib temaga sõlmitud broneerimisleping olla tühine seaduses ettenähtud notariaalse vormi mittejärgimise tõttu. Sarnasele seisukohale on jõudnud ka Riigikohus, lahendis tsiviilasjas nr 2-16-8456. Broneerimisleping sarnaneb eelkõige kinnisasja eellepingule, seda kinnitab ka kaupleja oma vastuses, et tarbija taganes müügi- ja broneerimislepingust. Broneerimislepingu kohaselt on tasu arvestatud ostuhinna sisse. Broneerimistasu tagastamata jätmise on seotud ostu-müügilepingu sõlmimata jätmise kohustusega, mis aga saaks tekkida üksnes notariaalses vormis sõlmitud eellepingu alusel.

Komisjon kontrollis tarbija poolt sõlmitud broneerimislepingu kohta esitatud väiteid. Riigikohus selgitas lahendi nr 2-16-8456 punktis 16, et kinnisasja broneerimislepingu sisuks on müüja kohustus jätta teatud aja vältel broneerija kasuks kinnisasi võõrandamata ja tasu võidakse maksta üksnes kinnisasja broneerimise eest. TsÜS § 77 lg 1 kohaselt võib tehingu teha mis tahes vormis, kui seaduses ei ole sätestatud tehingu kohustuslikku vormi. Broneerimislepingule seadus kohustuslikku vorminõuet ette ei näe.

Broneerimislepingu sõlmimisest ei teki müügilepingu sõlmimise kohustust, kuna

broneerimisleping ei ole eelleping (VÕS § 33) ega ka käsiraha kokkulepe (VÕS § 156). Broneerimistasu makstakse üksnes broneerimise eest ning seda ei arvata tulevikus sõlmitava müügilepingu täitmisel ostuhinna hulka. Broneerimislepingu sõlmijad ei võta endale tulevikus eellepingus kokkulepitud tingimustel müügilepingu sõlmimise kohustust (VÕS § 33 lg 1).

Tarbija ja kaupleja poolt 05.12.2024 sõlmitud broneerimislepingus on toodud kaupleja kohustus peatada kokkulepitud ajaperioodi jooksul kinnisasja müük (p 4.1), tarbija kohustus maksta broneerimise eest broneerimistasu (p 4.2) ning broneerimise tähtaeg kuni 31.12.2024 (p 5.1). Need tingimused on broneerimislepingu eesmärgipärased tingimused, nendes on kehtivalt kokku lepitud kirjalikus vormis.

Kuid broneerimisleping sisaldab ka kinnisasja müügilepingu eellepingu tingimusi: korteriomandi hind, selle kirjeldus ja üleantava vallasvara loetelu (p 1), kaupleja kinnitus tarbijale müügilepingu sõlmimise võimaluse pakkumisele lepingu punktis 1 toodud tingimustel (p 2), müügilepingu sõlmimisel broneerimistasu ostuhinna tasumiseks lugemine ning kogu hinna maksmise ajas kokkuleppimine (p 6.2), tarbija müügilepingu sõlmimisele sundimine nähes ette, kui ta jätab müügilepingu sõlmimata, siis broneerimistasu ei tagastata (6.3). Need broneerimislepingu tingimused vastavad kinnisasja eellepingu tingimustele, need on suunatud kokkulepitud tingimustel kinnisasja müügilepingu sõlmimisele. Erinevalt broneerimislepingust on kinnisasja tehingutele kehtestatud vorminõue: tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, peab olema notariaalselt tõestatud (AÕS § 119 lg 1). Seaduses sätestatud tehingu vormi järgimata jätmise korral on tehing tühine (TsÜS § 83 lg 1). Komisjon tuvastas, et broneerimislepingus sisalduv kinnisasja eelleping on tühine notariaalselt tõestatud vormis sõlmimata jätmise tõttu.

Riigikohus selgitas, et kui samas lepingudokumendis on nii müügilepingu eellepingu kui ka broneerimislepingu elemente ja kui eelleping on tühine vorminõude rikkumise tõttu, toob kinnisasja omandamisele suunatud kokkuleppe tühisus kaasa ka kõrvalkokkulepete (nt broneerimise, ehitamise või kinnisasja jagamise) tühisuse.

Komisjon tuvastas, et 05.12.2024 broneerimisleping on tervikuna tühine. Kuna broneerimisleping on tühine, puudub vajadus kontrollida tarbija ja kaupleja väiteid kasutusloa puudumise põhjustest tarbija teavitamise kohta, samuti broneerimislepingu tüüpitingimustel sõlmimise asjaolude kohta.

Komisjon jätab kaupleja menetluse lõpetamise taotluse rahuldamata, kuna broneerimislepingu tühisuse tõttu puudub vajadus lepingu asjaolusid tunnistajate ütlustega tõendada.

Tarbija tagasitäitmise nõue. Tarbija palub seoses lepingu tühisusega broneerimistasu 2000 eurot tagasi maksta. TsÜS § 84 lg 1 kohaselt ei ole tühisel tehingul algusest peale õiguslikke tagajärgi. Tühise tehingu alusel saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise sätetele. Alusetu rikastumise sätete kohaselt kui isik (saaja) on teiselt isikult (üleandja) midagi saanud olemasoleva või tulevase kohustuse täitmisena, võib üleandja saadu saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas või kohustust ei teki (VÕS § 1028 lg 1). Asjaolude kohaselt sai kaupleja tühise lepingu alusel tarbijalt 2000 eurot. Tarbija nõue on põhjendatud, kaupleja on kohustatud selle summa tarbijale tagasi maksma.

Tarbija kahju hüvitamise nõue. Tarbija esitas kaupleja vastu kahju hüvitamise nõude kantud kulude summas 220 eurot, millise tarbija maksis kauplejale tema vahendatud kinnisasja

turuväärtuse hindajale.

VÕS § 127 lg 1 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärgiks kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Tarbija tegi kauplejale etteheited, et kaupleja ei andnud hindajale üle 2021. aasta tuleohutusauditit, selle tulemusena ei kajastatud eksperthinnangus kinnisasja seisundit ja korteriomandi osa väärtust õigesti. Eksperthinnangus puudusid andmed hoone seisukorra kohta, kasutusloa puudumise põhjuste kohta, samuti ei kajastatud tuleohutusauditis loetletud puudusi ja nende kõrvaldamise maksumust.

Komisjon nõustub tarbijaga ja rahuldab tarbija nõude. Kaupleja sõlmis tarbijaga lepingu professionaalina oma majandustegevuse raames. Kauplejale on teada seaduses toodud lepingueelsetele läbirääkimistele (kohustus teatada kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolele on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi, VÕS § 14 lg 2), lepingute sõlmimisele ja nende vormile esitatavad nõuded. Asjaolude kohaselt viivitas kaupleja põhjendamatult tarbijale 2021. aasta tuleohutusauditit üleandmisega, kuigi selles olid loetletud olulised puudused ja kuigi nende kõrvaldamise kulu suurus oli tarbijale oluline teave. Ajajoone järgi sõlmisid pooled broneerimislepingu 05.12.2024, eksperthinnang koostati 15.12.2024, kaupleja edastas tarbijale tuleohutusauditit 20.12.2024. Kauplejale oli teada, et kui ta ei tee hindajale tuleohutusauditit teatavaks, siis hindaja ei arvesta turuväärtuse määramisel selles kajastatud puudustega. Eksperthinnangus puuduvad mistahes viited tuleohutusauditile, hinnang ei kajastanud tegelikku olukorda ega olnud määratud turuväärtuse suuruse osas usaldusväärne. Tarbijale ei olnud sellist eksperthinnangut vaja.

Komisjon rahuldab tarbija nõude tervikuna, kaupleja peab tarbijale tagasi maksma 2000 eurot broneerimistasu ning hüvitama kahju 220 eurot.

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

Kai Amos

/allkirjastatud digitaalselt/