

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-09679
Otsuse kuupäev 24.09.2025
Komisjoni koosseis Kai Amos

Tarbija
Kaupleja Nordest Vara OÜ (16384043)

Tarbija nõue Tarbija soovib broneerimistasu 5000 euro tagastamist.

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada. Tuvastada, et 22.11.2024 sõlmitud broneerimisleping on tühine. Kaupleja peab tarbijale tagasi maksma broneerimistasu 5000 eurot.

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:

Tarbija sõlmis kauplejaga 22.11.2024 broneerimislepingu Tallinnas asuvas korterielamus korteriomandi kohta tähtajaga kuni 31.10.2025. Tarbija maksis kauplejale broneerimistasu 5000 eurot. Broneerimislepingu kohaselt võis broneerimisperiodil anda korteriomandit üürile, tarbija sõlmis kauplejaga üürilepingu perioodile 22.11.2024 kuni 31.10.2025. Korteriomandi üürilepingu alusel kasutamise käigus said tarbijale teatavaks puudused, millistest kaupleja tarbijat broneerimislepingu sõlmimise eelselt ei teavitanud, muuhulgas kaupleja ei teatanud, et ta ei saa mitteilurumi eluruumiks ümber kujundada ega elamiseks kasutada. Tarbija lõpetas üürilepingu ja broneerimislepingu ning esitas kauplejale broneerimistasu tagastamise nõude. Kaupleja keeldus broneerimistasu tagastamisest. Tarbija selgitustel oli broneerimisleping tühine, leping sisaldas ka müügilepingu eellepingu tingimusi, kuid pooled ei sõlminud lepingut notariaalselt tõestatud vormis. Tühisest broneerimislepingust ei tulenenud pooltele õigusi ega kohustusi.

Tarbija soovib broneerimistasu 5000 euro tagastamist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidles tarbija nõudele vastu. Kaupleja selgitustel sõlmis ta tarbijaga korteriomandile broneerimislepingu ning üürilepingu, tegemist oli keldrikorrasel asuva mitteiluruumiga. Tarbijale pidi olema korterelamu seisukord teada, sh see, et elamus olid veel vahetamata püstakud, torustik,

muud tehnilised süsteemid vms, mistõttu esines tõenäosus ummistuste, avariide jms. tekkeks. Kaupleja teadis, et tarbija soovis lõpetada nii broneerimislepingu kui ka üürilepingu, selline soov võis tuleneda üüripinda läbiva torustiku avariist, millise korteriühistu likvideeris. Lisaks muid olulisi kõrvalekaldeid esinenud ei ole, tarbijal puudusid kokkuleppe tühistamise alused. Üüripind on torustiku parandamise tõttu paranenud, uusi ummistusi toiminud ei ole. Kaupleja on üüripinna andnud uuesti kasutusse ning probleeme ei ole esinenud. Tarbija muutis oma plaane, kuid see ei saa olla broneerimistasu tagasinõudmise õiguslikuks aluseks. Kaupleja on pakkunud erinevaid kompromissilahendusi, kuid tarbija ei ole nendega 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 vastavad TKS §-s 2 toodud tarbija ja kaupleja mõistetele ja et pooled sõlmisid broneerimislepingu.

Pooled ei vaidles selle üle, et sõlmisid korteriomandi broneerimislepingu ja et tarbija maksis kauplejale broneerimistasu 5000 eurot. Pooled vaidlevad selle üle, et kas broneerimisleping on kehtiv.

Tarbija väitel on broneerimisleping tühine seaduses ettenähtud notariaalse vormi mittejärgimise tõttu. Broneerimisleping sisaldab lisaks broneerimise tingimustele (kinnisasja nimetus, broneerimisperiood, broneerimistasu suurus) ka tulevikus pooltevaheliselt sõlmitava korteriomandi müügilepingu tingimusi. Sellisel juhul on tegemist ka kinnisasja müügilepingu eellepinguga, milline peab samuti notariaalselt tõestatud.

Komisjon kontrollis tarbija poolt 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).

Komisjon analüüsis poolte vahel 22.11.2024 sõlmitud broneerimislepingu tingimusi. Pooled leppisid lepingu p 2 kokku korteriomandi müügi peatamises kuni 31.10.2025 ning punktis 3 lepitati kokku broneerimistasus. Need tingimused on broneerimislepingu eesmärgipärased tingimused.

Kuid broneerimisleping sisaldab ka kinnisasja müügilepingu eellepingu tingimusi: punktis 4 on toodud korteriomandi müügihind ning broneerimistasu arvamine müügihinna katteks; punktis 5

kinnitab tarbija, et ta on huvitatud korteriomandi ostmisest, et on selle põhjalikult üle vaadanud ja ei oma müüja osas mingeid pretensioone. Need tingimused vastavad kinnisasja eellepingu tingimustele, need on suunatud kokkulepitud tingimustel kinnisasja müügilepingu sõlmimisele. Lepingu punktides 6 ja 8 on toodud poolte vastutus broneerimistasu summa ulatuses siis, kui müügileping jääb ühe või teise poole tõttu sõlmimata. Riigikohtu selgitustel kinnitab lepingus sanktsioonide ettenägemine üldjuhul kohustuse siduvust ja seega kokkuleppe suunatust kinnisasja omandamisele (Riigikohus nr 2-20-14179, p 11).

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.

Kuigi broneerimisleping sisaldab kehtivaid broneerimistingimusi, on siiski leping tervikuna tühine. 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 22.11.2024 broneerimisleping on tervikuna tühine. Seoses broneerimislepingu tühisuse tuvastamisega, ei kontrolli komisjoni muid poolte poolt esitatud väiteid.

TsÜS § 84 lg 1 kohaselt ei ole tühisel tehingul algusest peale õiguslikke tagajärgi. Tarbija tasus kauplajale tühise lepingu alusel 5000 eurot, see summa kuulub alusetu rikastumise sätete järgi tagasitäitmisele. Alusetu rikastumise sätete kohaselt kui isik (saaja) on teiselt isikult (üleandja) midagi saanud olemasoleva või tulevase kohustuse täitmisena, võib üleandja saada saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas või kohustust ei teki (VÕS § 1028 lg 1). Asjaolude kohaselt sai kaupleja tühise lepingu alusel tarbijalt 5000 eurot.

Tarbija nõue on põhjendatud, kaupleja on kohustatud tarbijale 5000 eurot tagasi maksma.

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/