

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-10336
Otsuse kuupäev 24.09.2025
Komisjoni koosseis Kai Amos

Tarbija
Kaupleja Uus Maa Pluss OÜ (12612760)

Tarbija nõue Broneerimistasu 3000 eurot ja 50% hindamisakti tasust summas 140 eurot (kokku 3140 eurot) tagastamine

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada. Tuvastada, et 16.07.2025 sõlmitud broneerimislepung on tühine. Kaupleja peab tarbijale tagasi maksma broneerimistasu 3000 eurot ja hüvitama kantud kulu 140 eurot, kokku 3140 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 järgnevalt 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 16.07.2024 broneerimislepungu Tallinnas asuvas korterielamus korteriomandi kohta tähtajaga kuni 06.08.2025. Tarbija maksis kauplejale broneerimistasu 3000 eurot. Tarbija tellis kaupleja vahendusel hindamisakti ja tasus selle eest 280 eurot. Tarbija sai hindamisakti kätte 21.07.2025 ja ei jäänud hindamise tulemusega rahule, kuna korteriomandi väärtus oli hinnatud müügipakkumisest 8000 euro võrra väiksemale summale. Tarbijale oli hindamise tulemus oluline, kuna ta soovis korteriomandit osta pangalaenuga ning omafinantseeringut tal suurendada polnud võimalik. Pooled kavandasid uut hindamist, kuid see jäi ära, tarbija teatas 25.07.2025 kauplejale müügitehingust loobumisest ja soovis saada broneerimistasu ja 50% hindamisakti maksumusest tagasi. Kaupleja oli nõus kompromissina tagastama broneerimissumma osaliselt. Tarbija asus menetluse käigus seisukohale, et sõlmitud broneerimislepung on vorminõuete rikkumise tõttu tühine.

Tarbija soovib tagasi saada broneerimistasu 3000 eurot ning kantud kulu hüvitusena 140 eurot hindamisakti eest.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidles tarbija nõudele vastu. Kaupleja selgitustel ta ei sõlminud tarbijaga müügile suunavat lepingut ega eellepingut, mis kohustab tarbijat ostma või tegema otsust ostu osas. Tegemist on müügi peatamise kokkuleppega, mille jooksul müüja ega kaupleja ei tohi pidada läbirääkimisi teiste huvilistega ega näidata korterit teistele huvilistele. Nimetatud lepingu sõlmimine on vabatahtlik ega sea kohustust osta ega müüa kummalegi osapoolle. Tegemist on eraldi seisva lepinguga, et peatada müük kokkulepitud perioodiks, mille eest on kokku lepitud kindel tasu. Lepingu tingimused on müüja ja maakleri poolt täidetud. Kaupleja oli hea tahte märgiks nõus tarbijale hüvitama hindamisakti väärtuse 140 eurot ja tagasi kandma broneerimistasust poole 1500 eurot.

Komisjoni põhjendus:

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

Pooled ei vaidles selle üle, et sõlmisid korteriomandi müügi peatamise kohta broneerimislepingu, et tarbija maksis kauplejale broneerimistasu 3000 eurot ning kandis hindamiskulud 280 eurot. Pooled vaidlevad selle üle, et kas broneerimisleping on kehtiv.

Tarbija esitas broneerimislepingust taganemise aluse esinemise ning makstud broneerimistasu täies ulatuses tagasi saamise kohta mitmeid väiteid, milliseid komisjon analüüsib:

1) tarbija väitel oli kauplejale teada, et tarbija sõlmib müügilepingu üksnes tingimusel, et hindamisaktiga määratakse väärtus müügihinna ulatuses. Kuna väärtus jäi müügihinnast väiksemaks, jäi tarbija tingimus täitmata. Komisjon ei tuvastanud asjas olevate tõendite alusel, et pooled leppisid enne broneerimislepingu sõlmimist hindamisakti kohustuslikus väärtuses kokku, ka ei sisaldanud broneerimisleping sellist tingimust. Lisaks ei saanuks pooled omavahel leppida kokku kolmanda isiku poolt teostatava hindamise tulemustes. Tarbija väide ei ole tõendatud;

2) tarbija väitel ei avaldanud kaupleja müügikuulutuses ega teatanud temale ka enne broneerimislepingu sõlmimist, et tegelikult on korteris ruumide jaotust muudetud ja et muudatused ei ole ehitisregistrisse kantud. Kaupleja lükkas tarbija väite tagasi selgitades, et tarbija enda kinnitusel sai ta korteri ruumide jaotuse muutmisest teada juba enne broneerimislepingu sõlmimist toimunud korteriga tutvumise ajal. Maakler selgitas siis tarbijale, et alla 8 m² tube ei pea kandma ehitisregistrisse. Komisjon nõustub kauplejaga ja jätab tarbija väite tähelepanuta;

3) tarbija väitel ta teab täpselt, et kaupleja rikkus broneerimislepingut ning et ta näitas tarbija poolt broneeritud korterit 06.08.2025 kolmandale isikule, tarbija tegi komisjonile selle isiku andmed ning selle isiku ja kaupleja vahel peetud kirjavahetuse teatavaks. Tarbija ei selgitanud komisjonile, kuidas ta kõike seda teab ja kuidas ta sai kolmanda isiku ja kaupleja kirjavahetuse oma valdusesse. Komisjon jätab ka selle tarbija väite tähelepanuta, kuna asjaolude kohaselt ei ole välistatud, et tarbija võis olla seotud selle kolmanda isiku poolt huvi ülesnäitamisega. Lisaks on tarbija ise kinnitanud, et ta loobus 25.07.2025 müügitehingust ja ka broneerimislepingust, seega 06.08.2025 seisuga oli leping tarbija taganemisega lõppenud;

4) tarbija esitas väite broneerimislepingu tühisuse kohta põhjusel, et leping sisaldas ka müügilepingu tingimusi, kuid selle sõlmimisel ei järgitud kinnisasja müügilepingule kehtivat sõlmimise vormi.

Komisjon kontrollis tarbija tehingu tühisuse väite põhjendatust. 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 16.07.2025 sõlmitud broneerimislepingu tingimusi. Pooled leppisid lepingu punktides 1-3 kokku korteriomandi nimetuses, müügi peatamise perioodis kuni 06.08.2025 ning broneerimistasus 3000 eurot. Need tingimused on broneerimislepingu eesmärgipärased tingimused.

Kuid broneerimisleping sisaldab ka kinnisasja müügilepingu eellepingu tingimusi: punktis 4 on toodud kokkulepe broneerimistasu arvamise kohta müügihinna katteks; punktis 5 lepiti kokku, et kui broneerimistähtaja jooksul korteriomandi notariaalset müügilepingut ei sõlmita, siis broneerimistasu broneerijale ei tagastata. Need tingimused vastavad kinnisasja eellepingu tingimustele, need on suunatud kokkulepitud tingimustel kinnisasja müügilepingu sõlmimisele. Riigikohtu selgitustel kinnitab lepingus sanktsioonide ettenägemine üldjuhul kohustuse siduvust ja seega kokkuleppe suunatust kinnisasja omandamisele (lahend 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). Riigikohus selgitas, et AÕS § 119 lg 1 tähenduses kinnisasja omandama või võõrandama kohustava tehinguna tuleb mõista igasugust võlaõiguslikku kohustust, mis on kasvõi kaudselt suunatud sellele, et muuta konkreetse kinnisasja senist kuuluvust (omandit) ehk tuua kaasa kinnisasja omandi üleminek seniselt omanikult uuele omanikule. Kohustus omandada või võõrandada kinnisasi võib olla nii asjaomase lepingu järgne põhi- kui ka kõrvalkohustus.

Komisjon tuvastas, et broneerimisleping sisaldas ka korteriomandi müügile suunatud tingimusi ja vastas seetõttu eellepingu sisule. Kinnisasja eellepingule laienevad müügilepinguga samad vorminõuded, seega ka eelleping peab olema notariaalselt tõestatud. Seaduses sätestatud tehingu vormi järgimata jätmise korral on tehing tühine (TsÜS § 83 lg 1). Broneerimisleping oli sõlmitud kirjalikus vormis, selles 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 lepingudokumentis 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 16.07.2025 broneerimisleping on tervikuna tühine. TsÜS § 84 lg 1 kohaselt ei ole tühisel tehingul algusest peale õiguslikke tagajärgi. Tarbija tasus kauplejale tühise lepingu alusel 3000 eurot, see summa kuulub alusetu rikastumise sätete järgi tagasitaitmisele. 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 3000 eurot ja ta peab selle summa tarbijale tagasi maksma.

Tarbija esitas nõude hüvitada temale hindamisakti kulust pool kulu summas 140 eurot. Kaupleja ei ole sellele summale vastu vaieldnud, komisjon rahuldab ka selle nõude.

Tarbija nõue on põhjendatud, kaupleja on kohustatud tarbijale tagasi maksma broneerimistasu 3000 eurot ja kantud kulu 140 eurot, kokku 3140 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/