

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/26-05419
Otsuse kuupäev	23.07.2026
Komisjoni koosseis	Taavi Hein
Tarbija	
Kaupleja	8 Capitals OÜ (17137163)
Tarbija nõue	2000 euro tagastamine

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada. Kaupleja kohustub tagastama tarbijale 2 000 eurot VÕS § 1028 lg 1 alusel.
2. Komisjoni otsuse järgimiseks on kauplejal 30 päeva arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast, kui otsuses ei ole määratud teist tähtaega (TKS § 60 lg 1).
3. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse (TKS § 60 lg 2).

Asjaolud:

Avalduse kohaselt sõlmis tarbija sõlmis 08.01.2026 kauplejaga lepingu, mille kohaselt pidi müüdav korter valmima 16.02.2026. Korteri ei valminud tähtajaks ning tähtaega pikendati esmalt suuliselt ja hiljem kirjalikult kuni 31.03.2026. Ka selleks ajaks ei olnud korter valmis ning esines mitmeid puudusi (nt lõpetamata viimistlus, puuduvad või katkised sisustuselemendid).

29.03.2026 fikseerisid pooled puudused ning kaupleja lubas esitada kirjalikud tähtajad korteri valmimise kohta, kuid seda ei tehtud. Kaupleja viivitas ja andis ebamääraseid lubadusi. Kuna puudus usaldusväärne kinnitus korteri valmiduse kohta, ei olnud tarbijal võimalik enne tehingut veenduda objekti vastavuses lepingule. Notar tühistas 30.03.2026 tehingu, kuna korteri valmidus ei olnud tõendatud.

Kaupleja esitas alles hiljem (31.03.2026) fotod, mis ei võimaldanud kinnitada korteri tegelikku seisukorda tehingu ajaks. Lisaks rikkus kaupleja lepingut, hoides korterit samal ajal müügis ilma broneeringu märgistusest.

Tarbija vaidleb vastu müüja väitele, nagu oleks lepingu pikendamine toimunud üksnes tema algatusel, selgitades, et tähtaja pikendamine oli vajalik, kuna korter ei olnud kokkulepitud

tähtajaks valmis ega vastanud lepingu tingimustele.

Tarbija sõnul ei olnud korter 8. veebruariks 2026 elamiskõlblik – vannituba, seinad, laed, valgustid ja siseuksed olid lõpetamata ning seda kinnitavad ka 16. veebruari fotod.

Tarbija rõhutab, et notariatehing jäi ära mitte tema süül, vaid seetõttu, et müüja ei esitanud tähtajaks valmis korteri fotosid, mis olid panga laenu väljastamise kohustuslik tingimus.

Selle kohta on tarbija esitanud kirjavahetused ja muud tõendid ning pöördunud korduvalt müüja poole kinnituste ja dokumentide saamiseks. Tarbija lükkab tagasi väite, et oleks tellinud lisatöid, märkides, et müüja ei ole esitanud ühtegi dokumenti, mis tõendaks tööde tellimist, maksumust või poolte kokkulepet. Samuti vaidlustab ta müüja väite kahju tekkimisest, tuues tõendina välja müügikuulutused ja müüja sõnumid teise ostja olemasolu kohta.

Tarbija kinnitab, et tema oli tehinguks valmis, olles sõlminud laenulepingu ja vormistanud vajalikud kindlustused juba enne notariatehingut. Lisaks peab ta alusetuks müüja väidet, et tema seisukohta mõjutas Lähis-Ida konflikt, kuna vastavad sündmused algasid alles pärast lepingu lõpptähtaega.

Tarbija palub vaidluse lahendamisel tugineda üksnes dokumentaalselt tõendatud asjaoludele ning märgib, et tema on esitanud ulatuslikud tõendid, samas kui müüja ei ole oma väiteid dokumentidega kinnitanud ning on viivitanud ka vastuste esitamisega.

Tehing jäi ära müüja kohustuste rikkumise tõttu, mitte tarbija süül. Tarbija nõue kauplejale on broneerimistasu tagastamine 2000 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Müüja leiab, et korter oli tehingu ajaks sisuliselt valmis ning kasutuskõlblik, kuigi esines tavapäraseid viimistluslikke puudusi, mis ei mõjutanud selle sihtotstarbelist kasutamist ega kujutanud endast olulist lepingurikkumist. Müüja väitel kõrvaldati puudused mõistliku aja jooksul ning suurem osa neist ka tegelikult parandati. Lisaks tehti ostja soovil mitmeid lisatöid ja muudatusi, sealhulgas köögi, vannitoa ja viimistluse muudatused ning tehnika ja sisustuse kohandamine, kogumaksumusega ligikaudu 2200 eurot, mis müüja hinnangul näitab koostöövalmidust ja head tahet. Müüja kinnitab, et tehing jäi ära ostja algatusel ning notar teavitas sellest müüjat, samas kui müüja ise ei keeldunud lepingu sõlmimisest ega kohustuste täitmisest. Väikseid ehitus- ja viimistlustööde viivitusi peab müüja tavapäraseks ega nõustu väitega, et objekt ei olnud piisavalt valmis panga või notari jaoks, märkides, et valmisolekut oli võimalik tõendada täiendavate materjalidega. Müüja rõhutab, et varasem valmisolek broneerimistasu tagastamiseks oli üksnes kompromissiettepanek, mitte vastutuse tunnistamine, ning kinnisvarakuulutuse jätkuv olemasolu portaalis ei mõjutanud broneeringu kehtivust. Kokkuvõttes leiab müüja, et ostja loobus tehingust omal algatusel ilma mõjuva põhjusega ning seetõttu puudub õiguslik alus broneerimistasu tagastamiseks.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud vaidluse aluseks olevate asjaolude, poolte seisukohtade ning menetluses esitatud tõenditega, rahuldab tarbija avalduse ning kohustab kauplejat tagastama tarbijale 2 000 eurot. Otsust põhjendab komisjon alljärgnevalt.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et 08.01.2026 sõlmisid pooled kirjalikus vormis „Korteri broneerimise lepingu“, mille kohaselt tasus tarbija kauplejale 2 000 euro suuruse broneerimistasu. Samuti ei ole vaidlust selles, et 20.02.2026 pikendasid pooled broneerimisperioodi kuni 31.03.2026. Tarbija leiab, et tal on õigus nõuda 2 000 euro tagastamist. Kaupleja vaidleb tarbija nõudele vastu ning leiab, et tegemist oli kehtiva broneerimislepinguga, mille kohaselt ei kuulu broneerimistasu ostja loobumise korral tagastamisele.

Komisjon märgib esmalt, et vaidluse lahendamisel ei ole määrav poolte poolt lepingule antud pealkiri. VÕS § 29 lg 1 kohaselt lähtutakse lepingu tõlgendamisel lepingupoolte ühisest tegelikust tahtest. Kui see tahe erineb lepingus kasutatud sõnade üldlevinud tähendusest, on määrav lepingupoolte ühine tahe. VÕS § 29 lg 2 kohaselt ei või lepingu tõlgendamisel aluseks olla ebaõige tähistus või väljendusviis, mida lepingupooled kasutasid eksimuse tõttu või soovist varjata oma tegelikku tahet. Kui lepingupoolte ühist tegelikku tahet ei ole võimalik kindlaks teha, tuleb VÕS § 29 lg 4 kohaselt lepingut tõlgendada nii, nagu lepingupooltega sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel pidi mõistma. Lepingu tõlgendamisel tuleb muu hulgas arvestada lepingu sõlmimise asjaolusid, lepingueelseid läbirääkimisi, poolte käitumist enne ja pärast lepingu sõlmimist ning lepingu olemust ja eesmärki (VÕS § 29 lg-d 5 ja 6).

Eeltoodust tulenevalt ei lähtu komisjon üksnes asjaolust, et pooled on nimetanud 08.01.2026 sõlmitud kokkuleppe „Korteri broneerimise lepinguks“, vaid hindab lepingu tegelikku sisu ja poolte võetud kohustusi. Poolte esitatud asjaolude kogumile õigusliku hinnangu andmine (kvalifitseerimine) on tarbijavaidluse lahendamisel komisjoni ülesanne, kusjuures tarbijavaidluste komisjon ei ole seotud poolte õiguslike seisukohtadega (vt ka TsMS § 436 lg 7, § 438 lg 1 esimene lause). VÕS § 33 lg 1 kohaselt on eelleping kokkulepe, millega pooled kohustuvad tulevikus sõlmima lepingu eellepingus kokkulepitud tingimustel. Kui seaduse kohaselt tuleb põhileping sõlmida kindlas vormis, peab ka eelleping olema sõlmitud samas vormis (VÕS § 33 lg 2).

Riigikohus on tsiviilasjas nr 2-16-8456 tehtud lahendi punktis 16 märkinud, et „ühes lepingudokumendis võivad sisalduda nii broneerimisleping kui ka kinnisasja omandamise eelleping. Kinnisasja müügilepingu eellepingu sisuks on müüja kohustus võõrandada kinnisasi tulevikus ostjale. Kinnisasja broneerimislepingu sisuks on aga müüja kohustus jätta teatud ajaks kinnisasi broneerija kasuks võõrandamata ning 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. Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-70-07 tehtud lahendi punktis 14 leidnud, et broneerimislepingule seadus kohustuslikku vorminõuet ette ei näe ning sellist vorminõuet ei ole ka kuni käesoleva ajani seadusega reguleeritud.

Komisjon tuvastas, et poolte vahel sõlmitud leping sisaldab valdavalt kinnisasja omandamise eellepingule iseloomulikke tunnuseid ning broneerimislepingut pooled sõlminud ei ole. Lepingus on kindlaks määratud võõrandatav korter, selle ostuhind 105 000 eurot, kokku lepitud, et tarbija tasutud 2 000 euro arvestatakse notariaalse müügilepingu sõlmimisel korteri ostuhinna osaks, ning pooled on võtnud kohustuse sõlmida hiljem notariaalne müügileping. Samuti on lepingus kokku lepitud tagajärjed juhuks, kui müügileping jääb sõlmimata. Nimetatud tingimused ületavad tavapärase broneerimislepingu eesmärgi, mille sisuks on üldjuhul üksnes müüja kohustus hoiduda kokkulepitud aja jooksul kinnisasja võõrandamisest kolmandale isikule. Käesoleval juhul on pooled sisuliselt juba kokku leppinud tulevase müügilepingu olulistes tingimustes ning võtnud kohustuse see tulevikus sõlmida. Seetõttu tuleb komisjoni hinnangul käsitada poolte vahel sõlmitud kokkulepet selle tegelikust sisust lähtudes kinnisasja omandamise eellepinguna, sõltumata lepingule antud pealkirjast. Ka lepingu punkt 7.1 ütleb oma sõnastuselt ühemõtteliselt,

et leping ei ole müügileping, vaid eelleping korteri müügitehingu sõlmimiseks.

Lepingus toodud tingimused ei ole iseloomulikud üksnes kinnisasja broneerimise kokkuleppele. Tavapärase broneerimislepingu eesmärk on anda võimalikule ostjale teatud ajaks eelisõigus kinnisasja omandamiseks ning kohustada müüjat selle aja jooksul hoiduma kinnisasja võõrandamisest kolmandale isikule. Käesoleval juhul on pooled aga lisaks kokku leppinud tulevase müügilepingu olulistes tingimustes ning võtnud vastastikuse kohustuse sõlmida notariaalne müügileping. Samuti ei ole tarbija tasutud 2 000 euro käsitatav üksnes tasuna broneerimise eest, vaid see moodustab poolte kokkuleppe kohaselt osa kinnisasja ostuhinnast.

AÕS § 119 lg 1 kohaselt peab tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, olema notariaalselt tõestatud. Sama põhimõtte tuleneb ka VÕS § 33 lg-st 2, mille kohaselt peab eelleping olema sõlmitud samas vormis nagu põhileping.

Komisjon on eelnevalt tuvastanud, et poolte vahel sõlmitud kokkulepe vastab sisult kinnisasja omandamise eellepingule. Menetluses ei ole vaidlust selle üle, et pooled sõlmisid lepingu lihtkirjalikult ning seda ei tõestatud notariaalselt. Seetõttu ei vasta leping seaduses sätestatud notariaalsele vorminõudele.

TsÜS § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vorminõude rikkumise korral tehing tühine, kui seadusest või vorminõude eesmärgist ei tulene teisiti. Käesoleval juhul ei tulene seadusest erandit, mis võimaldaks lugeda lihtkirjalikult sõlmitud kinnisasja omandamise eellepingu kehtivaks. Seetõttu on poolte vahel sõlmitud leping tühine.

Tühise tehingu alusel saadu tuleb tagastada alusetu rikastumise sätete järgi. VÕS § 1028 lg 1 kohaselt võib isik nõuda üleantu tagastamist, kui ta on midagi üle andnud olematu kohustuse täitmiseks. Kuna tarbija tasus kauplejale tühise lepingu alusel 2 000 eurot ning kauplejal puudub kehtivast lepingust tulenev õigus seda summat endale jätta, tuleb nimetatud summa tarbijale tagastada.

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

Taavi Hein

/allkirjastatud digitaalselt/