



# K O H T U O T S U S

## EESTI VABARIIGI NIMEL

<b>Kohus</b>	Harju Maakohus, Kentmanni kohtumaja
<b>Kohtunik</b>	Ele Liiv
<b>Otsuse avalikult teatavastegemise aeg ja koht</b>	Kohtuotsus tehakse avalikult teatavaks 28.oktoobril 2008.a. kell 14.00 tsiviilkantselei kaudu Kentmanni 13 Tallinnas.
<b>Tsiviilasja number</b>	2-07-25006
<b>Kohtuasi</b>	OÜ R hagi OÜ M vastu võlgnevuse ja viiviste nõudes
<b>Menetlusosalised</b>	Hageja – OÜ R (reg kood xxx, asukoht xxx) Hageja esindaja – advokaat V Särgava Kostja – OÜ M (reg kood xxx, asukoht xxxx) Kostja esindaja – advokaat M Traat
<b>Asja läbivaatamine</b>	Kohtuistungil 06.02.2008.a.

### **Resolutsioon.**

#### **1. Rahuldada hagi osaliselt.**

**2. Välja mõista OÜ M põhivõlgnevus 252'297,90 krooni ja viivised 41'602.- krooni OÜ R kasuks.**

**3. Välja mõista OÜ M viivis 9 % aastas arvatuna 252'297,90 kroonilt alates 04.07.2007.a kuni nõude täitmiseni.**

#### **4. Menetluskulude jaotus**

**Jätta asjas kantud kostja menetluskulud hageja kanda 96,2 % ulatuses ja hageja menetluskulude kostja kanda 3,8 % ulatuses.**

Pooltel on õigus esitada hüvitamisele kuuluvate menetluskulude rahalist kindlaksmääramist, esitades selleks Harju Maakohtule avalduse koos nimekirja ja kulusid tõendavate dokumentidega 30 päeva jooksul alates kohtuotsuse jõustumisest

### **Edasikaebamise kord**

Käesoleva otsuse peale võib esitada apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul, alates otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavastegemisest.

### **Hagi aluseks olevad asjaolud ja hageja nõue ning põhjendused**

06.07.2007.a esitas hageja Harju Maakohtusse hagi kostja vastu võlgnevuse ja viiviste nõudes.

Hagiavalduse kohaselt pidas hageja OÜ MI läbirääkimisi, et viimane võõ Raks Tallinnas XXX ja XXX kinnistud (edaspidi kinnistud) hageja poolt leitud investorile. Hageja eesmärgiks oli leida investor, kellel oleks raha kinnistud ära osta, misjärel hageja poolt detailplaneeringu koostamise

teel kinnistute väärtus suureneks ja kinnistud müüdaks vaheltkasuga maha. Vaheltkasu aga jagataks hageja ja kostja vahel ära. Hageja leidis selliseks investoriks kostja. 14.06.2004.a, 30.07.2004.a ja 18.08.2004.a OÜ MI ja kostja vaheliste lepingute alusel omandas kostja kinnistud ja kanti kinnistute uue omanikuna kinnistusraamatusse.

10.09.2004. a sõlmiti hageja ja kostja vahel koostööleping. Koostöölepingus fikseeriti lepingupoolte eesmärgiks detailplaneeringu koostamise teel tõsta kinnistute väärtust ja siis need kasumiga maha müüa. Hageja kohustusteks oli organiseerida detailplaneeringu koostamine ja otsida ostjat. Koostöölepingu kohaselt pidi kasum/puhastulu jagunema järgmiselt: 60% kostja ja 40% hageja. Hageja täitis omapoolseid koostöölepingujärgsed kohustused. Hageja eestvedamisel sõlmiti kinnistutele detailplaneeringu tellimiseks ja koostamiseks ASK-P konsultatsioonilepingud. Hageja organiseeris kinnistutele detailplaneeringu koostamist ja otsis kinnistutele ka ostjaid.

Kostja lükkas kõik hageja poolt vahendatud ostupakkumised arusaamatutel põhjustel tagasi. 2005. aasta maikuu enam kostja esindajad hageja esindaja J R telefonikõnedele ei vastanud ja seetõttu kostjaga kontakt kadus. Hageja teadmata sõlmis kostja OÜORM Maaklerlepingu, mille eesmärgiks oli kinnistute müügi vahendamine.

Koostöölepingu kohaselt kinnistute müümise korral kohustus kostja hagejale 14 päeva jooksul pärast müüjatelt raha laekumist maksma hagejale tema poolt tasutud intressid 40% puhastulust.

22.06.2005. a sõlmiti kostja ja AS-i P arvati vahel kinnistute võlaõiguslik müügileping. Nimetatud lepingu kohaselt müüs kostja kinnistud AS P arvati 50 250 000 krooni eest. Lepingu punkti 3.2.2. alusel edastas notar AS-i P arvati poolt ostuhinnast notari kontole deponeeritud 5 000 000 krooni kostjale hiljemalt 3 päeva jooksul pärast kinnistusraamatusse eelmärgete kandmist ehk hiljemalt 13.07.2005. a. Seega koostöölepingu kohaselt oli kostja kohustatud sellest summast hagejale kuuluva osa hagejale edastama hiljemalt 27.07.2005. a.

15.08.2005. a sõlmiti kostja, AS P arvati ja OÜ B vahel Kinnistute võlaõigusliku müügileping ja asjaõigusleping, millega kostja võõras kinnistud OÜ B. Nimetatud lepingu punkti 3.2.6. kohaselt tasus OÜ B ostuhinnast 45 250 000 krooni kostjale 3 pangapäeva jooksul pärast asjaõiguslepingu kinnistusraamatule esitamise päevast ehk hiljemalt 19.08.2005. a. Seega koostöölepingu kohaselt oli kostja kohustatud sellest summast hagejale kuuluva osa hagejale edastama hiljemalt 02.09.2005. a.

Kostja jättis koostöölepingut rikkudes hagejale kõik maksed tegemata. Kostja ei maksnud hagejale hageja osa puhastulust ega samuti tagastanud hageja poolt talle tasutud laenuintresse.

Kostja ja AS BIG vahel sõlmitud Krediidiliini Raamlepingu nr 04692/25L punkti 1.2. kohaselt oli AS-It BIG võetud laenu tagasimakse tähtpäevaks 18.08.2005. a ehk sama päev, millal kostja sõlmis kinnistute võõramiseks asjaõiguslepingu. Seega nimetatud summa maksmiseks puudus mõte, sest koostöölepingu punkti 3.3. kohaselt oleks kostja pidanud selle summa niikuinii koheselt hagejale tagasi maksma. Teiseks ei teinud hageja seda ka tuginedes mõistlikkuse põhimõttele, kuivõrd kostja juba mitu kuud vältis hagejaga suhtlemist. Kolmandaks kuivõrd kostja koostöölepingu punkti 3.3. rikkudes keeldus kinnistute müügiks 22.06.2005.a sõlmitud võlaõigusliku lepingu alusel saadud 5 milj kroonist hagejale kuuluvat osa maksmast, oli hagejal nimetatud kohustuse täitmisest keeldumiseks õiguslik alus (VÕS § 111 lg 1).

Hagejal on koostöölepingute punktide 3.2. ja 3.3. kohaselt õigus tagasi saada tema poolt kostjale makstud laenuintressid summas 252 297,90 krooni ja kinnistute müügi puhastulust 40%.

Kinnistu ostu-müügi kõik kulud kokku olid 34'393'487, 43 krooni. Kuivõrd kinnistute müügihinnaks oli 50'250'000, oli puhastuluks 15 856 512, 57 krooni.

Hageja loeb oma nõude selguse huvides kogu oma nõude sissenõutavuse tähtpäevaks päeva, millal kostjale laekus kogu ostuhind ehk 02.09.2005.a. Arvestades, et kostja on põhivõla tasumisega viivitanud alates selle sissenõutavaks muutumisest kuni käesoleva hagiavalduse esitamiseni (02.09.2005.a kuni 04.07.2007.a) kokku 671 päeva ja ühe päeva eest on viivitusintressiks (6'594'902,90 x 9%: 365) 1'626,14 krooni, on käesoleva hagiavalduse esitamise päeva seisuga viivisvõlgnevuse suuruseks kokku 1'091'139,94 krooni.

Hageja palub välja mõista kostjalt hageja kasuks 6'594'902, 90 kr põhivõlga ning 1'091'139,94 kr viiviseid ja edasi viivis 9% aastas arvutatuna 6'594'902 kr pealt alates 04.07.2007. a kuni nõude täitmiseni. Menetluskulud jätta kostja kanda.

06.11.2007.a täienduste kohaselt peletas kostja juhatuse liikme käitumine ostjatega ja tema asjakohatud nõudmised potentsiaalsed ostjad. Pooltevaheline leping ei näinud ette, et detailplaneeringu lepingu peab sõlmima juba hageja. Koostöölepingu p 3.1.1.1 eesmärgiks oli detailplaneeringu koostamiseks vajalike toimingute tegemine. Sisuliseks tellijaks ja tellijapoolseks reaalseks asjaajajaks oli hageja nimel J. R.

Koostöölepingu p 3.1.1.2 ei näe ette mitte kinnistutele ostja leidmist, vaid otsimist. Hageja otsis ja leidiski kinnistutele mitmeid potentsiaalseid huvilisi, seega hageja täitis otsimiskohustuse.

Hageja ei tunnista kostja poolt väidetavalt seoses kinnistu ostmisega eraisikult 17'025'443.- kr ja OÜS 5'606'700.- kr laenu võtmisega kantud intressimakseid. Tegemist on väljamõeldud kuludega. OÜS on kostja juhatuse liikmeks ehk tegemist on seotud isikutega. Intressimaksete suurus näitab nende ilmselget fiktiivsust. S majandusaasta aruande kohaselt ise kostjale 27,5 miljonit krooni võlgu. Koostöölepingu täitmise ajal esitas kostja hagejale pidevalt teateid intressimaksete tegemise kohta. Teadetes oli alati kirjas ainult intressimaksed AS- BIG ja Hansapank, muid makseid ei mainitud, samuti ei räägitud sellest varasemas kohtuasjas.

Hageja ei tunnista järgmisi väidetavaid kulusid: OÜ O – 150'000.- kr, õigusabikulud 260'000.- kr, kinnistute haldamine 152'000.- ja kostja üldkulud 122'632.- kr. Kulutuste kandmine on tõendamata ja need on detailselt põhjendamata. Hagejale teadaolevalt kandsid haldamisega seotud kulud sealsed üürnikud. Koostööleping ei näe ette üldkulude kandmist. Varasemas pooltevahelises vaidluses neid kulutusi esile ei toodud, mis näitab nende fabritseeritust.

Hageja vähendab nõuet, kuna hagejal ei olnud varem kostja poolt esitatud kuludokumente. Koostöölepingu p-de 3.2 ja 3.3 kohaselt oli hagejal õigus saada tema poolt kostjale makstud laenuintressid summas 252'297,90 kr ja 40 % puhastulu. Hageja arvutab välja kinnistute võõrandamise puhastulu, seejärel lahutab müügihinnast kõik kulud ja saab puhastuluks summa 15'377'135,37 kr. Hageja palub välja mõista kostjalt välja mõista hageja kasuks 6'403'152,04 kr põhivõlga ning 1'059'408 kr viiviseid ja edasi viivis 9% aastas arvutatuna 6'403'152,04 kr pealt alates 04.07.2007. a kuni nõude täitmiseni.

14.03.2008.a täiendustes on hageja selgitanud, et lepingu hind lepidi kokku pooltevaheliste läbirääkimiste käigus ühtse paketina ehk kas tasu makstakse täishinnas või ei maksta üldse. Poolte vahel ei olnud kokkulepet, et hagejale makstakse tasu ainult juhul, kui müügileping sõlmitakse hageja poolt leitud ostjaga. Tallinn on väike linn ja paljud inimesed tunnevad üksteist (eriti kinnisvarasektoris) ja seetõttu on raske eristada, kes ostja faktiliselt leidis või teda varem tundis. Samas juhul, kui poolte vahel oleks selline kokkulepe olnud, siis oleks lepingus olnud fikseeritud ka tingimused, millisel juhul oleks kostja olnud kohustatud müügilepingu sõlmima. Kostja kinnistute omanikuna sai otsustada, kas hageja poolt leitud ostjaga müügileping sõlmida või mitte. Sellest tulenevalt oleks tal vaatamata hageja mistahes ponnistustele võinud imelihtsalt oma kohustust vältida, sõlmides lepingu enda poolt valitud ostjaga.

31.03.2008.a täiendustes on hageja täpsustanud, et vastavalt koostöölepingu p 3.2 mõttest tulenevalt käsitlesid pooled „kinnistute ostmiseks võetud laenudena” laene, millede intressidest

40% hageja vastavalt kostja poolt esitatud arvetele tasub. Vastavalt kostja poolt esitatud arvetele olid sellisteks laenudeks BIG ja Hansapank laenud. Detailplaneeringu tellis SAPA, kuna kohaliku omavalitsuse territooriumil tellib kohalik omavalitsus ja seda eramaale vaid juhul, kui on olemas huvitatud isik, kes selle valmisjoonistamise arhitektilt tellib ja kinni maksab. Kohaliku omavalitsuse poolt detailplaneeringu tellimine on alati formaalne. Koostöölepingus peeti silmas detailplaneeringu koostamise (valmisjoonistamise) tellimist. Vastasel juhul oleks detailplaneeringu tellimise tingimuse puhul olnud tegemist võimatu lepingutingimusega, mille täitmise võimatusest oleksid mõlemad pooled olnud teadlikud juba enne lepingu sõlmimist.

### **Kostja vastuväited ja põhjendused.**

Oma 02.10.2007.a vastuses kostja hagi ei tunnista. Hageja ei täitnud koostöölepingu tingimusi. Hageja nimel tegutses volikirja alusel J. R., kes on hageja tegelik juht. Kõikidel läbirääkimistel, lepingute sõlmimisel, asjaajamisel osales hageja nimel ainult J. R. J. R. mõisteti süüdi suures maksupettuses ja teda karistati reaalse vangistusega 2 aastat. J. R. informeeris kostjat juba vahetult pärast koostöölepingu sõlmimist, et tal võib tekkida lepingu täitmisega probleeme, kuna talle on nii esimese kui ka teise astme kohtus mõistetud karistuseks reaalne vangistus. Siiski lootis ta vangistusest pääseda kassatsiooni esitamise teel. Pärast Riigikohtu 15.06.2005 määruse saamist teatas hageja kostjale, et tema ei saa koostöölepingus sätestatud ülesandeid täita, kuna peab minema vangi

Hageja esindaja J. R. isikust tulenevalt tekkisid kostjal juba vahetult pärast koostöölepingu sõlmimist ja enne Riigikohtu määruse tegemist probleemid kinnistute võimalike ostjatega suhtlemisel. Kuuldes, et kinnistute müüki vahendab J. R., lõpetasid ettevõtted edasised läbirääkimised, tundmata huvi selle vastu, kes on kinnistute müüja. J. R. esinemisstiil ja käitumistaktika peletasid sõna otseses mõttes ostjad eemale. Kostjale sai selgeks, et kuni J. R. hageja esindajana kinnistute müüki vahendab, ei tule sellest midagi välja.

J. R. ettekandes juhatusele on öeldud, et „täiesti arusaamatutel põhjustel lükati tagasi minu „supereelkokkulepe” iirlastega, müügihind 105 miljonit krooni”. Juba üksnes väidetavas ettekandes toodud pakkumise hind näitab üheselt, et hagejal puudus reaalsest turusituatsioonist ettekujutus. „Ettekandele” ei ole lisatud ühtegi pakkumist. J. R. isik ja tema tegevus tekitas kostjale kestvaid probleeme. Seetõttu asus kostja esindaja isiklikult kinnistutele ostjat otsima. Kostja oli võtnud kinnistutele suured laenud ning tal puudus võimalus kauem kinnistute müügiga venitada.

Kostja sõlmis kinnistute müügiks maaklerilepingu OÜORM. Leping sõlmiti pärast seda, kui kostja juhatuse liige IT helistas isiklikult OÜO juhatajale ja uuris, kas OÜO on suuteline leidma kinnistutele ostja. OÜO poole pöördus kostja põhjusel, et OÜO oli see ettevõtte, mis kinnistud kostjale müüs ning ettevõtte oli teadlik potentsiaalsetest huvilistest kinnistute ostuks. Kostja ise leidis ostja YAS-i näol ning kinnistute müügil toimus sisuliselt võidupakkumine, kus OÜO poolt välja pakutud klient osutus parimaks.

Kinnistute müügitehingu vahendusel puudus igasugune hageja mõtestatud tegevus. Hageja tegutsemine väidetaval kinnistute müügil oli oluliseks takistuseks kinnistutele ostja leidmisel. Hageja välja pakutud võimalikud ostjad ja tingimused olid kostja jaoks mitterahuldavad. Hageja ei täitnud koostöölepingu p. 3.1.1.2. fikseeritud maakleri kohustust leida kinnistutele ostja.

Hageja ei ole tellinud kinnistutele detailplaneeringut ja ei ole teinud selleks kõike võimalikku. Kinnistutel, mille kostja ära müüs, puudub detailplaneering kuni käesoleva ajani. Hageja sõlmis 1.09.2004 ASK konsultatsioonilepingu nr. 04-214. Selle lepingu p. 1 kohaselt oli lepingu objekt Tallinnasse, Rävala puistee läbimurde liikluskorralduse lahenduse projekti koostamine XXX kinnistu piirkonnas.

18.03.2005 sõlmisid kostja ja AS K lepingu, mille p.1 järgi oli lepingu objekt Tallinnasse, XXX

kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamine. Lepingu detailplaneeringu koostamiseks sõlmis kostja isiklikult just seetõttu, et ta ei soovinud, et hageja osaleks kolmandate isikute ees kostja volitatud esindajana. Hageja, et ei täitnud koostöölepingu p. 3.1.1.1. sätestatud kohustust detailplaneeringu koostamiseks ja kooskõlastamiseks.

Hageja on hakis leidnud, et kostja kulutused kinnistute ostul kokku olid 34'393'487,43 krooni. See väide ei vasta tõele ja tabelis esitatud kuluarvestus on ebatäpne. Kostja kulutused kinnistutele nii nende ostul kui ka haldamisel olid kordades suuremad.

Koostöölepingu p. 3.2. sätestab, et juhul, kui hageja on nõuetekohaselt täitnud koostöölepingu p. 3.1. loetletud tingimused, maksab OÜ MR OÜ kinnistute müügist saadavast puhastulust 40%. Lepingu p.3.1. sõnastusest tuleneb üheselt, et täita tuleb nõuetekohaselt kõik loetletud tingimused.

Hageja jättis täitmata koostöölepingu p.-d 3.1.1.1, 3.1.1.2 ja 3.1.1.4., mistõttu koostöölepingus ettenähtud tagajärge hageja jaoks ei saanud. Koostöölepingu p.3.1.1.2 nägi ette hageja kohustuse otsida kinnistutele ostja. Poolte vahel 10.09.2004 sõlmitud koostööleping on maakleri leping, kuid selles sisalduvad ka sätted hageja poolt muude kohustuste täitmiseks. Poolte vahel koostöölepingu p.3.1.1.2. sätestatu vastab maaklerilepingu tunnustele. Pooled ei käsitlenud lepingus maaklerteenust ja muid teenuseid eraldi teenustena ega leppinud eraldi kokku ka maakleri-ja muude teenuste osutamise eest makstavas tasus.

Lepingu p. 3.2. järgi kohustus kostja tasuma hagejale kohustuste täitmise eest tulemustasu, mille suurus oli 40% kinnistute müügist saadavast puhastulust. Eelnimetatud tasu tuli maksta juhul, kui hageja on oma kohustused nõuetekohaselt täitnud, sh leidnud kinnistutele ostja. Kostja ei nõustu hageja seisukohaga, nagu annaks lepingu p.3.2. hagejale õiguse nõuda tasu olenemata sellest, kas hageja oma kohustused täitis või mitte. Vastupidi, kui hageja ei ole leidnud kinnistutele ostjat, rikuks selline tõlgendus lepingu olemust ja eesmärki. Väljamõistmisele ei kuulu ka hakis nõutud viivised. Kohtukulud palub kostja jätta hageja kanda.

Kostja 14.03.2008.a täpsustuste kohaselt ei saanud kostja hagejalt konkreetseid pakkumisi kinnistute ostuks. Hageja esindaja J. R on rääkinud võimalike ostjatena itaallastest, iirlastest ja austerlastest. Peale hageja esindaja jutu polnud väidetavate ostupakkumiste kohta toimunud midagi. Kostja ei esitanud ühtegi kirjalikku pakumist ja ei toimunud ühtegi kohtumist väidetava ostuhuvilistega. Kostja ei otsinud kinnistutele ostjat paralleelselt hagejaga. Kostja asus iseseisvalt ostjat otsima, kui oli selge, et hageja selle ülesandega toime ei tule. Pärast lepingu sõlmimist toimus 3-4 kohtumist AS K . Arutati ehitusvõimalusi (millise kujuga hoonet kavandada) jms. Nendel kohtumistel hageja enam ei osalenud. Kostja võttis kinnistute ostmiseks laenu, kostja kontole laekus enne kinnistute ostmist vastavalt 08.04.2004.a ja 1604-2004.a 11'999'993,90 kr. Rävala liikluslahenduse skeemi tellis Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Amet, mitte hageja nagu viimane väidab.

### **Kohtuotsuse põhjendused.**

Kohus, tutvunud poolte poolt esile toodud asjaoludega ja esitatud tõenditega ning uurinud neid kogumis, leiab, et hageja nõue on osaliselt põhjendatud ja kuulub osaliselt rahuldamisele.

Vaidlust ei ole poolte vahel selles, et hageja vahendas OÜ M kinnistute müümist sealhulgas ka kostjale, mille tulemusena kostja omandas Tallinnas XXXasuvad kinnistud (tl 7-22), asjaõigusleping kostja ja OÜ MI vahel sõlmiti 18.08.2004.a. Vaidlust ei ole selles, et 10.09.2004.a sõlmiti hageja ja kostja vahel leping pealkirjaga „Koostööleping” (tl 23-24). Vaidlus on poolte vahel selles, kas hageja täitis koostöölepingust tulenevad kohustused ja kas tal on sellest tulenevalt õigus kokkulepitud tasule.

Koostöölepingu p 2.1 sätestatuga loeb kohus tõendatuks, et pooled sõnastasid lepingu eesmärgi kui koostöö Tallinnas XXX ja XXX asuvate kostjale kuuluvate kinnistute arendamistöödel, müügil ja müügist saadava tulu jagamisel. Millised on konkreetsed arendamistööd ja millist koostööd saab teha tulu jagamisel, jääb lepingu teksti nimetatud punktist selgusetuks. Selge on tekstist tulenevalt, et pooled pidid tegema koostööd kinnistute müügil. Koostöö korralduses ja üksikutes kohustustes on poole leppinud täpsemalt kokku p 3.

Vaidlust ei ole selles, et hageja on täitnud koostöölepingu p 3.1.1.3 tulenevad kohustused (tl 153-159). Poolte vahel on vaidlus selles, kas hageja täitis lepingu p-dest 3.1.1.1, 3.1.1.2 ja 3.1.1.4 tulenevad kohustused ja kas tal on sellest tulenevalt õigus saada koostöölepingus ettenähtud tasu. Hageja on esile toonud, et kohustuste ja tasu osas lepiti kokku täispaketina, ilma üksikute kohustuste eest tasu määramata. Kostja ei ole nimetatud asjaolule vastu vaieldud.

Lepingu p 3.1.1.1 kohaselt oli hageja kohustuseks tellida ja organiseerida nimetatud kinnistute detailplaneeringu koostamise ja kooskõlastama selle vastavate ametiasutustega pärast kostja heakskiitu. Nimetatud lepingupunkti tõlgendamisel on oluline ka lepingu p 3.2, mille kohaselt kohustus kostja tasuma hagejale koostöölepingust tuleneva tasu ka siis, kui kostja võõ Rab kinnistud enne detailplaneeringu kinnitamist või kooskõlastamist ja juhul, kui hageja on õigeaegselt tellinud detailplaneeringu ja teinud jõupingutusi, mida teine sarnane isik antud olukorras oleks teinud. Konsultatsioonilepinguga nr 04-214 (tl 25), K kirjaga (tl 149-150) ja liikluslahenduse projektiga (tl 190) loeb kohus tõendatuks, et hageja oli tellinud 01.09.2004.a ASK , so juba enne koostöölepingu sõlmimist, Rävla puistee läbimurde liikluskorralduse lahenduse koostamise XXX kinnistu piirkonnas, nimetatu oli üks kõige olulisemaid lahendamist vajavaid probleeme antud piirkonnas. AS K kirjaga (tl 31), tunnistaja R.A ütlustega (tl 245-246) loeb kohus tõendatuks, et nimetatud leping oli eelduseks XXX kinnistule ja selle lähialale (XXX) detailplaneeringu koostamiseks. Konsultatsioonilepinguga nr 05-084 (tl 28-30) loeb kohus tõendatuks, et kostja tellis 18.03.2005.a ASK XXX kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise. Hageja esindaja küsimustele (tl 180) vastatud R.A kirjaga (tl 31) kui sama isiku tunnistajana antud ütlustega (tl 245-246) loeb kohus tõendatuks, et detailplaneeringu sisuliseks tellijaks ja tellijapoolseks reaalseks asjaajajaks ning organiseerijaks oli hageja nimel J. R. Vaidlust ei ole selles, et hageja tasus detailplaneeringu koostamise eest (tl 34, 151, 152). Nimetatud tõenditest teeb kohus järelduse, et hageja täitis oma lepingu p t 3.1.1.1 tuleneva kohustuse.

Lepingu p 3.1.1.2 kohaselt oli hageja kohustuseks otsida lepingu p 2.1 nimetatud kinnistule ostja. Pooled vaidlevad ka selle üle, mida nimetatud lepingu punkt tähendas, kas ainult hageja tegevust ostjate otsimisel või ostjate leidmise kohustust. Tulenevalt VÕS § 29 lg 5 p 4 sätestatust tuleb lepingu tõlgendamisel arvestada eelkõige lepingu olemust ja eesmärki. Lepingu nimetatud punkt on oma olemuselt maaklerleping VÕS § 658 lg 1 mõttes. Seega tuleb nimetatud lepingu punkti tõlgendada kui hageja kohustust leida kinnistule ostja. Edasi vaidlevad pooled, kas ostja leidmise kohustuse täitmine jäi hageja poolt täitmata kostjast tulenevatel asjaoludel. E-kirjadega (tl 181-185) loeb kohus tõendatuks, et J E on saatnud e-kirju Maidu nimelisele isikule, need kirjad on palutud edastada ka J.R ja neis sisalduvad erinevad osamaksetena maksmise tingimused XXX kinnistu ostuks, mis on sõltuvusse seatud nii detailplaneeringu olemasolust kui ka ehituse valmidusastmest. Vaidlust ei ole selles, et detailplaneering puudub kinnistutel tänaseni. Kas läbirääkimistega saavutati mingi kokkulepe, nimetatud e-kirjadest ei tulene, samuti ei nähtu, et need kirjad oleksid edasi saadetud kostjale.

R.K hageja esindajale suunatud kirjaga (tl 32) koos sama isiku tunnistajana antud ütlustega (tl 247) selle kohta, et „J R tegeles selle müügiga, ma ei tea konkreetsetest osta soovijatest midagi” loeb kohus tõendatuks, et tunnistaja info selle kohta, et J R müüs kinnistuid, kuid potentsiaalsed ostjad kostjale ei sobinud, pärineb J R . Seetõttu ei saa tunnistaja kirja ja antud

ütlusi pidada nimetatud potentsiaalsete ostjate leidmise ja kostja poolt tõrjumise osas usaldusväärseks.

R.K. ütlustega (tl 247) loeb kohus tõendatuks, et tunnistaja oli varem sama objekti müümisega tegelenud, teda seostati sellega Linnavalitsuses ja mujal ning tunnistajal õnnestus kinnistute ostu temale teada oleva ostja olemasolu tõttu kiirelt vahendada. Nimetatust saab teha järelduse, et kinnistul oli olemas potentsiaalne ostusoovija, kuid J.R. tegevus kinnistute müümisel ei olnud efektiivne ja ta kinnistutele ostjaid ei leidnud ning kinnistu müüdi OÜO vahendusel (tl 38-64). J.R. tunnistajana antud ütlusi ostjate vahendamise kohta, selle kohta, et kohtumistel välisostjatega osales alati I.T., et tehing jäi sõlmimata I.T. tingitud asjaoludel ja selle kohta, et kasumi pidi saama hageja sõltumata ostjate leidmisest (tl 239-244) ei pea kohus usaldusväärseks, kuna tunnistaja oli ilmselt erapoolik ja majanduslikult huvitatud käesoleva menetluse käigust hageja kasuks, samastades end hagejaga ja väites, et hageja tegevust juhib tema.

J. R. ettekanne hageja juhatusele (tl 33) ei tõenda, et hageja oleks leidnud kostja kinnistutele potentsiaalseid ostjaid. Ettekanne on umbmäärane nii ostjate isikute osas kui ka selles osas, mis olid ostjate tingimused ja miks kostja need tagasi lükkas. Ühtegi eelkõkkuleppe projekti hageja kohtule ei esitanud ja ei tõendanud, et vastavad projektid oleks kostjale esitatud. Seega ei täitnud hageja lepingu p 3.1.1.2 kokkulepitud kohustust.

Vaidlust ei ole selles, et kostja võttis ASBIG laenu kinnistute ostmiseks 5 miljonit krooni. (tl 65-71). Lepingu p 3.1.1.4 kohaselt pidi hageja tasuma kostja poolt OÜBIG võetud 5 miljoni krooni suuruse laenu tagasimakse tähtaja saabumisel 40 % laenust ja nimetatud laenumaksed pidi hageja lepingu p 3.3 alusel tagasi saama 14 päeva jooksul pärast ostuhinna laekumist. Seega saab vaadeldavat kohustust hinnata kui poolte kokkulepet laenu andmise ja selle tagasimaksmise osas (§ 396 lg 1), kusjuures pooled ei ole esile toonud asjaolu, et laenu kasutamise eest oleks eraldi tasus kokku lepitud. Vaidlust ei ole selles, et hageja BIG laenusummast 40 % ei maksnud. Hageja on põhjendanud seda asjaoluga, et kostja müüs kinnistu ja maksis koheselt tagasi kogu laenu, seega polnud hagejal otstarbekas nimetatud summat tasuda, kuna lepingu p 3.3 järgi oleks kostja selle niikuinii kohe tagastama pidanud 14 päeva jooksul. Kohus nõustub hagejaga, et laenuosa tasumine polnud nimetatud asjaoludel otstarbekas ja nimetatut ei saa käsitleda lepingu olulise rikkumisena.

Vaidlust ei ole poolte vahel selles, et lepingu hind lepitati pooltevaheliste läbirääkimiste käigus kokku ühtse pakatina ehk kas tasu makstakse täishinnas või ei maksta üldse ja et lepingu hinnaks oli 40% puhastulust. Kohtu hinnangul sisaldub laenulepingu kostjapoolse täitmise kohta eriregulatsioon lepingu p 3.3, mis ei ole käsitletav lepingu hinnana. Detailplaneeringu koostamise ülesanne on käsitletav käsunduslepinguna VÕS § 619 mõttes. Koostöölepingu p 3.2 kohaselt ei pidanud pooled detailplaneeringu valmimist lepingu hinna maksmise eelduseks, kui kostja kinnistud enne detailplaneeringu kinnitamist võõrandab ja hageja on õigeaegselt tellinud detailplaneeringu ja teinud jõupingutusi, mida sarnane mõistlik isik antud olukorras oleks teinud. Nimetatust võib järeldada, et poolte tahe puhastulu maksmiseks 40 % ulatuses oli suunatud kinnistule ostjate leidmise kokkuleppele, mis on käsitletav pooltevahelise maaklerlepinguna VÕS § 658 lg 1 mõttes. Hagejal tekkinuks maaklertasu saamise õigus alates tema vahendamise või osutamise tulemusena vaidlusaluste kinnistute müügilepingu sõlmimisest (VÕS § 664 lg 1). Nimetatud vahendamist või osundamist hageja ei tõendanud.

Lepingu punktis 3.2 sisalduva viimase lausega loeb kohus tõendatuks poolte kokkuleppe, mille kohaselt „juhul, kui R OÜ tasub OÜ M või viimase arvele OÜ M poolt kinnistute ostmiseks võetud laenu või nimetatud laenude intressi, siis R OÜ poolt tasutud laenu osa või intresside osa tagastatakse OÜ R lisaks viimasele kuuluvast 40%-lisele puhastulu osale.” Nimetatud punkt asub küll lepingu p 3.2, mis räägib puhastulu maksmise kohustusest, kuid poolte kokkuleppes saab teha järelduse, et intresside tagasimaksmise kohustus lisandus puhastulu maksmise kohustusele

ehk see ei sõltunud hagejapoolsest lepingu p 3.1 märgitud kohustuste täitmisest. Poolte tahe järeldeb ka kostja vastuväidetest, mille kohaselt oli lepingu p 3.2 järgi kostjal kohustus tasuda hagejale kohustuse täitmise eest tulemustasu, mille suurus oli 40% kinnistute müügist saadavast puhastulust. Seega ei ole hageja poolt tasutud laenuintressid üheks lepingu hinna komponendiks. Nimetatust tulenevalt teeb kohus järelduse, et intressimaksete saamiseks oli hagejal õigus olenemata sellest, kas ta kõik lepingulised kohustused nõuetekohaselt täitis. Kuivõrd kohus leiab, et hageja jättis täitmata koostöölepingu p t 3.1.1.2 tuleneva kohustused, ei tekkinud kostjal puhastulu maksmise kohustust koostöölepingu p-de 3.2 ja 3.3 järgi. Sellest tulenevalt ei analüüsi kohus poolte väiteid puhastulu suuruse ja kantud kulutuste kohta, vastavat arvestust ja neid tõendavaid dokumentaalseid tõendeid (tl 118-134), samuti väiteid ja tõendeid selle kohta, millised olid kostja tegelikud kulutused laenude saamiseks (tl 160-161, 189) ja kas need kajastusid tema majandusaasta aruannetes (tl 196-223).

Kostjal on kohustus tulenevalt koostöölepingu p 3.3 sätestatust tagastada hageja poolt tasutud intressid 14 päeva jooksul alates kinnistute ostja poolt kostjale raha ülekandmise momendist. Vaidlust ei ole, et hageja tasus laenuintressid summas 252'297,90 krooni (tl 34-37) ja nimetatud summa kuulub kostjalt väljamõistmisele hageja kasuks (VÕS 108 lg 1 alusel). Vaidlust ei ole selles, et vaidlusaluste kinnistute ostuhind laekus kostjale 02.09.2005.a, kostja ei ole intressimakseid hagejale tagastanud. Seega on põhjendatud hageja nõue ka viivise väljamõistmiseks. Hageja on nõudnud selguse huvides intressi 9% aastas, kostja on viivitanud 252'297,90 kr tasumisega 02.09.2005.a kuni 04.07.2007.a, kokku 671 päeva ja ühe päeva eest on viivitusintressiks  $(252'297,90 \times 9\% : 365) 62,-$  kr. Seega on viivisevõlgnevus nimetatud perioodi eest 41'602.- kr põhjendatud (VÕS § 101 lg 1 p 6, § 113 lg 1, § 94 lg 1 alusel) ja edasi on hagejal õigus nõuda viivise väljamõistmist TsMS § 367 alusel protsendina võlgnevuselt 252'297,90 kr alates 04.07.2007.a kuni nõude täitmiseni. Hageja on taotlenud viivise väljamõistmist kostjalt 9% ulatuses, mis on vähem kui seaduse järgi lubatud, ka nimetatud nõue on põhjendatud summalt 252'297,90 kr ja kuulub rahuldamisele.

Kohus ei uuri enampakkumisel osalenute nimekirja (tl 107), kuna sellest ei nähtu, millisel enampakkumisel ja millal nimetatud äriühingud osalesid.

### **Menetluskulud**

TsMS § 162 lg 1 kohaselt kannab hagimenetluse kulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt hüvitab pool, kelle kahjuks otsus tehti, teisele poolele muu hulgas kohtumenetluse tõttu tekkinud vajalikud kohtuvälised kulud. Käesoleva otsusega hagi rahuldatakse osaliselt 3,8 % ulatuses. Eelnevast tulenevalt tuleb hageja menetluskulud jätta 3,8 % ulatuses kostja kanda ja kostja menetluskulud 96,2 % ulatuses hageja kanda. Pooltel on õigus nõuda hüvitamisele kuuluvate menetluskulude rahalist kindlaksmääramist, esitades selleks Harju Maakohtule avalduse koos nimekirja ja kulusid tõendavate dokumentidega 30 päeva jooksul alates kohtuotsuse jõustumisest.

Ele Liiv  
kohtunik