



HARJU MAAKOHUS
KENTMANNI KOHTUMAJA

KOHTUOTSUS
EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohtuasja number	2-07-23777
Otsuse kuupäev	23.oktoober 2008
Kohtunik	Koidula Laurisaar
Kohtuasi	N G (isikukood xxx, xxx) hagi M B (isikukood xxx, xxx) 1 850 000 krooni nõudes
Asja läbivaatamise kuupäev	01.oktoober 2008
Istungil osalenud isikud	hageja esindaja adv. Indrek Västrik, kostja M B ja kostja esindaja Riho Viik

Resolutsioon

Hagi rahuldada.

Välja mõista M B N G kasuks 1 850 000 EEK (üks miljon kaheksasada viiskümmend tuhat krooni).

Menetluskulud jätta täielikult kostja kanda.

Edasikaebamise kord

Kohtuotsuse peale võib edasi kaevata Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul, alates otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavaks tegemisest.

Asjaolud ja menetluse käik

1. 2006 aasta lõpus külastas M B mitmel korral N G eesmärgiga osta hageja korter.

Ühel külastamisel avaldas kostja, et ta võib tasuda korteri eest 1 900 000 krooni ja kanda lepingusse kostja eluaegse kasutusõiguse tingimuse.

Hageja kartis oma elu pärast, sest M B andis pidevalt mõista, et maja võib ära põleda. Samal ajal hoolitses kostja hageja eest, tõi talle süüa. Kaaludes asjaolusid nõustus hageja temale kuuluvate korterite aadressil Xxx, müümisega M B .

2. 04.jaanuaril 2007 tuli kostja hageja juurde ning teatas, et lepingu allkirjastamine toimub 05.jaanuaril 2007 ning samal päeval tuli kostja teist korda ja tõi rahapaki, kus oli 50 000 krooni,

öeldes, et see on käsiraha ning võttis raha saamise kohta allkirja. Kostja väitis, et ei andnud kunagi ühtegi krooni allkirja vormistamiseta.

05.jaanuaril 2007 tuli M B hageja juurde, näitas talle suurt pakki rahatähti ja ütles, et siin on 1 850 000 krooni ning selle raha saab hageja lepingu allkirjastamisel.

3. Hageja mäletab, et notar küsis tema käest, kas ta raha M B sai kätte. Kuna enne notari tehingut kostja andis hagejale 50 000 krooni, siis vastaski hageja, et jah, M andis raha, kuid hageja ei pidanud silmas kogu summat ja ei saanud aru, et jutt käib kogu 1 900 000 krooni kohta.

Pärast lepingu allkirjastamist tõi kostja hageja koju, kuid rohkem raha ta hagejale ei andnud.

Kuna hagejal nii suurt rahasummat kunagi ei ole olnud, avas ta pangas arve ning pani arvele jäänud 38 000 krooni.

4. Hiljem, veebruari kuu alguses oli lepingu tekst hagejale tõlgitud ning siis sai ta teada, et lepingu järgi sai ta M B 1 900 000 krooni.

Kuna kostja on jätnud müügilepingus kokkulepitud ostuhinna tasumata, palub hageja kostjalt välja mõista 1 850 000 krooni.

Kohtukulud jätta kostja kanda.

Kostja vastuväited.

5. Kostja hagi ei tunnista. Kostja väidab, et kogu summa 1 900 000 krooni sai hageja kostjalt vastavalt sularahas kätte enne notari juurde minekut. Hageja on esitanud hagi, millega sisuliselt püüab välja pressida müügihinnale lisaks 1 850 000 krooni.

Hageja kinnitas notarile, et talle on lepingus märgitud müügisumma 1 900 000 krooni enne lepingu sõlmimist tasutud. Siin ei ole tegemist hageja halva nägemisega, millele hageja viitab, sest kuulmine ja mõistus on tal korras. Kui oletada, et hageja lootis raha hilisemalt saada, siis jääb arusaamatuks, miks ta ei nõustunud seda tingimust lepingusse kirja panna. Notar selgitas, et lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped.

Pealegi teatas notar hagejale, et kui lepinguga on probleeme, siis las hageja helistab notarile, et tehingut pidurdada ning andis selleks hagejale oma visiitkaardi. Hageja ei pidanud vajalikuks probleemidega notari poole pöörduda ning kinnistusraamatus tehti omaniku muutmise kanne 02.02.2007.

Kohtu järeldused.

6. Kohus, kuulanud ära tunnistajate A V , T V , OT, MV ja VA ütlused ning võtnud arvesse asjas esitatud dokumentaalsed tõendid, leiab, et hagi kuulub rahuldamisele.

VÕS § 208 järgi kohustub müüja asja müügilepinguga andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu.

VÕS § 100 kohaselt on kohustuse rikkumine võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine.

VÕS § 101 sätestab võlausaldaja õiguskaitsevahendid kohustuse rikkumise korral, millest üheks vahendiks on kohustuse täitmise nõue.

7. Vaidlus poolte vahel seisneb selles, kas ostja on täitnud müügilepingust tuleneva ostuhinna maksmise kohustuse täies ulatuses või mitte.

Vaidlus puudub selles, et M B andis enne lepingu sõlmimist 04.01.2007 N G üle allkirja vastu 50 000 krooni.

8. Vaidluse lahendamisel lähtub kohus kõigist esitatud tõenditest ja hindab neid kogumis ning vastavalt TsMS § 232 lg 2 ei ole kohtu jaoks ühelgi tõendil ette määratud jõudu. Seega kostja vastuväide, et hageja on 05.01.2007 müügilepingu allkirjastamisel tunnistanud kogu ostuhinna kätte saamist ning muud asjaolud või tõendid asjas tähtsust ei oma, on põhjendamatu.

9. 05.01.2007 müügilepingu punktis 3.1 on märgitud, et müügilepingu eseme hinnaks on 1 900 000 krooni, milline summa on müüjale tasutud enne käesoleva lepingu sõlmimist. VÕS § 29 lg 2 sätestab, et lepingu tõlgendamisel ei või aluseks olla ebaõige tähistus või väljendusviis, mida lepingupooled kasutasid eksimuse tõttu või soovist varjata oma tegelikku tahet. VÕS § 29 lg 5 kohaselt tuleb lepingu tõlgendamisel eelkõige arvestada lepingu sõlmimise asjaolusid, sh lepingueelseid läbirääkimisi, lepingupoolte käitumist enne ja pärast lepingu sõlmimist, lepingu olemust ja eesmärki, tavasid ja lepingupooltevahelist praktikat.

10. Hageja väite kohaselt kinnitas ta lepingu sõlmimisel eelnevat raha saamist, kuid notari küsimusest sai aru, et see esitati ettemaksu kohta.

Hageja väidet kinnitab tema hilisem tegevus, mil ta pöördus Põhja Ringkonnaprokuratuuri kriminaalmenetluse algatamiseks ning nõudega M B vastu Harju Maakohtusse.

11. Hagejal on raske puue, mõlema silma pimedus, mida tõendavad arstliku ekspertiisi otsused. Tunnistaja OT ütluste kohaselt võib hageja midagi näha. It ühe silmaga teise silmaga ta praktiliselt ei näe.

Tõestamisseaduse § 23 lg 1 tulenevalt oleks notar pidanud tehingu tõestamisse kaasama tunnistaja juhul, kui notari tähelepanekul tehingus osaleja piisavalt ei näe.

Notar MV väitis kohtuistungil, et ta ei mäleta tehingu tegemise kõiki detaile, hagejal olid prillid ees ning ta ei märganud hageja puuet. Allkirja suutis hageja joone peale kirjutada.

Arvestades spetsialistide poolt antud arvamust hageja puude kohta on tõenäoline, et hageja ei suutnud notari poolt temale läbivaatamiseks antud lepingu teksti lugeda ning võis raha saamist enne lepingu sõlmimist kinnitada, sest 50 000 krooni oli ta ju kostjalt eelmisel päeval saanud.

Tuginedes tunnistajate T V ja OT ütlustele, ei saanud hageja tehingute tegemisel hakkama ilma kõrvalise abita.

12. Kohus asub seisukohale, et 1 850 000 krooni üleandmine enne notari juures lepingu sõlmimist ei ole piisavalt tõendatud.

Tunnistaja VA ütluste usaldusväärsusust kahandab asjaolu, et tema oli kinnistu müügitehingute ettevalmistamisel ning sõlmimisel kostja esindaja ning tema huvide kaitsja ja asjast otseselt huvitatud isik ning see et kohtuistungil ütlusi andes kasutas ta eelnevalt ettevalmistatud teksti kuni kohtu poolt vastava märkuse tegemiseni. Tunnistaja mäletas väga täpselt iga detaili, mis puudutas raha üleandmist kostja poolt hagejale, sh ka rahapakkide kogust.

Tunnistaja VA kirjelduse kohaselt toimus raha üleandmine kostjalt hagejale järgmiselt: Tunnistaja ja kostja tulid koos hageja juurde. M B võttis kilekoti rahaga, avas selle ja hakkas rahapakke lugema, neid oli 38, 500 kroonistes kupüürides. Rahapakid luges kostja üle neid kilekotist välja võtmata. N G võttis kilekoti rahaga ja läks oma tuppa raha üle lugema.

13. Tunnistaja ütlus ei haaku tegelike asjaoludega, so sellega, et eelmisel päeval andis M B hagejale üle 50 000 krooni, mille üle pooltel vaidlus puudub, mistõttu kilekotis pidi olema selle summa võrra vähem raha.

14. Kohus ei pea mõistlikuks kostja käitumist oma lepingulise kohustuse väidetaval täitmisel. Nimelt seda, et raha üleandmine toimus koridoris. Rahapakid (38 pakki) loeti üle kostja poolt pakke kilekotist välja võtmata ning kilekott koos rahaga (tunnistaja ütluse järgi 1 900 000 krooni) anti üle

hagejale ilma raha saamise kohta allkirja võtmata. Sealjuures VA seletuse kohaselt andis ta kostjale 1 150 000 krooni allkirja vastu.

15. Kostja väite kohaselt laenas ta ostuhinna tasumiseks raha tuttavalt VA. Viimane kinnitas kohtuistungil, et andis kostjale laenuks 1 150 000 krooni sularahas. Raha tagastamise kuupäevaks oli 10.märts 2007. Kostjaga lepitati kokku, et ta müüb kinnistu ära ning müügist saadud rahast maksab laenusumma tagasi.

Seega saab järeldada, et kostja kui mõistliku inimese müügilepingu sõlmimise eesmärgiks oli müügitehingutelt kasu saamine. Seda kinnitab ka kostja ja tunnistaja VA eelnev ühine tegevus. Tunnistaja väitis, et nad on 90-datel aastatel mitmesugust vara kokku ostnud ning seda edasi müües kasu saanud.

16. Kui lähtuda sellest, et kostja tasus hagejale lepingus märgitud kogu ostuhinna 1 900 000 krooni, siis lähtuvalt tehingu tegemise eesmärgist on kostja edaspidine käitumine ebamõistlik. Mõistlik inimene, kelle eesmärgiks oli tehingutelt saada kasu, ei osta asja selleks, et seda edasi müüa tunduvalt väiksema hinna eest. Tunnistaja A V ütluse kohaselt oli kinnistu aprillis 2007, so vahetult pärast kinnistu omamist, müügis 1 170 000 krooni eest. Hiljem pakuti kinnistut A V 1,3 miljoni eest ning kui tehingu tegemine nurjus, müüs kostja N G omandatud kinnistu 04.07.2007 AB 1 150 000 krooni eest. Kahe tehingu hinnavahe on 750 000 krooni.

17. Kaudselt tõendab raha mitte saamist ka see, et pärast lepingu sõlmimist kostja materiaalne seisund ei paranenud. Hageja ei ole muretsenud endale sõidukeid ega kinnisvara. Tunnistaja OT ütluste kohaselt hageja midagi endale ei ostnud, kingitusi ei teinud ning vajab toimetulekuks abi ka käesoleval ajal. Tunnistaja pöördus Pimedate Ühingu poole N G sotsiaalkorteri taotlemiseks.

Eelpool nimetatud asjaolud võimaldavad järeldada seda, et kostja on jätnud oma lepingulised kohustused hageja ees osaliselt täitmata ning hageja nõue 1 850 000 krooni väljamõistmiseks on põhjendatud.

TsMS § 162 lg 1 kohaselt kannab hagimenetluse kulud pool, kelle kahjuks otsus tehti.

Koidula Laurisaar
kohtunik