



KOHTUOTSUS
EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Harju Maakohus Kentmanni kohtu	
Kohtunik	Epp Haabsaar	
Otsuse avalikult teatavakstegemise aeg ja koht	24.10. 2008. a, kohtukantselei kaudu	
Tsiviilasja number	2-07-11411 (2/31-22081/05)	
Tsiviilasi	OÜ F hagi TÜ Lvastu eellepingu tühisuse tuvastamiseks.	
Menetlusosalised	Hageja:	OÜ F (end. OÜ G) Registrikood: xxx Asukoht: xxx
	Hageja esindaja:	Vandeadvokaat J Väli Advokaadibüroo Laus & Partnerid xxx e-post: xxx
	Kostja:	TÜ L Registrikood: xxx Asukoht: xxx
	Kostja esindaja:	Vandeadvokaat N Lausmaa xxx
Kohtuistung	15.09.2008. a	

RESOLUTSIOON

Hagi rahuldada ning tuvastada 15.07.2002. a allkirjastatud kokkuleppe ja 23.12.2003. a allkirjastatud protokoll tühisus.

Menetluskulude jaotus

Mõista kostjalt hageja kasuks menetluskulusid 11 800 krooni. Kostja menetluskulud jätta tema enda kanda.

Edasikaebamise kord

Apellatsioonkaebuse võib esitada Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul alates otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavastegemisest. Kaebus võidakse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil.

HAGI ALUSEKS OLEVAD ASJAOLUD JA POOLTE SEISUKOHAD

Hagiavalduse ning kohtumenetluses antud selgituste kohaselt sõlmisid kostja kui müüja ja hagejaga kui ostja 15.07.2002. a kinnistu (registriosa nr 41517) kirjaliku müügilepingu (kokkuleppe) ning 23.12.2003. a selle lisaks oleva protokoll. Viidatud leping ning selle lisa on vorminõude rikkumise tõttu hageja andmetel tühi.

Seoses eeltooduga palus hageja nimetatud kokkuleppe ning selle lisa tühisus tuvastada ning menetluskulud kostjalt välja mõista.

Kostja vaidles hagile vastu, leides, et vaidlusalune leping on sisult eelleping. Vaidlusalusele eellepingule järgnes notariaalne müügi- ja asjaõigusleping ning eelleping ei ole tühi. Kostja andmetel on tehingu tühistamise õigus lõppenud, sest 08.08.2002. a sõlmisid samad lepingupooled notariaalse müügi- ja asjaõiguslepingu. TsÜS § 84 lg 4 kohaselt tehingu kinnitamise korral kehtib tehing kinnitamise ajast alates. Kostja andmetel on hageja teda petnud ning ei ole heas usus toiminud, kinnitades, et notari juurde ei ole selle lepingu sõlmimiseks vaja minna. Ühtlasi oli kostja seisukohal, et säte, milles leppetrahvi tasumine kokku lepitati, jääb jõusse, sest viidatud osas on leping võlaõiguslik.

Kohtuistungil võtsid pooled omaks, et 23.12.2003. a protokoll oli vaidlusaluse lepingu lisa. Samuti asusid pooled ühisele seisukohale, et

vaidlusalune leping oli suunatud kinnisasja omandamisele, kusjuures kinnistu omanikuks pidi saama hageja. Ühtlasi hageja mõonis, et juhul, kui kohus leiab, et vaidlusalune leping on eelleping, ei hakka ta eeltoodut vaidlustama.

KOHTUOTSUSE PÕHJENDUSED

VÕS § 33 lg 1 kohaselt on eelleping kokkulepe, millega pooled kohustuvad tulevikus sõlmima lepingu eellepingus kokkulepitud tingimustel. Sama seaduse § 33 lg 2 järgi, kui seaduse kohaselt tuleb leping sõlmida teatud vormis, peab ka eelleping olema sõlmitud samas vormis. Seega on eelleping siduv kokkulepe, mis peab vastama teatud sisu- ja vorminõuetele. TsÜS § 83 lg 1 järgi on tehingu seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti. TsÜS § 84 lg 1 kohaselt ei ole tühisel tehingul usest peale õiguslikke tagajärgi. Tühise tehingu alusel saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. AÕS § 119 lg 1 järgi peab tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, olema notariaalselt tõestatud.

Tsiviilkolleegium on selgitanud, et kinnisasja omandamisele suunatud võlaõiguslik leping peab asjaõigusseaduse (AÕS) § 119 lg 1 järgi olema notariaalselt tõestatud. Samasugune vorminõue kehtib VÕS § 33 lg 2 järgi ka kinnisasja omandamise eellepingu suhtes. Selle vorminõude järgimata jätmisel on tehing tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 83 lg 1 järgi tühine Erandiks on üksnes AÕS § 119 lg 2 juhtum, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud kehtiv asjaõigusleping ja tehtud on kanne kinnistusraamatusse. Kolleegiumi arvates tuleb AÕS § 119 lg-t 1 ja VÕS § 33 lg-t 2 kohaldada selliselt, et need kaitseksid nii kinnisasja ostjat kui ka müüjat järelemõtlematult ja notari selgitusteta korteri omandamisega või võõrandamisega seotud siduvate kohustuste võtmise eest. Esmajoones puudutab see erinevaid sanktsiooninõudeid poolte vastu, kui kavandatud müügileping jääb mingil põhjusel sõlmimata. Sellise sanktsiooni ettenägemine kinnitab kohustuse siduvust ja seega kokkuleppe suunatust kokkuvõttes kinnisasja omandamisele. Samuti on kolleegium märkinud, et kinnisasja omandamisele suunatud kokkuleppe tühisus toob üldjuhul kaasa ka kõrvalkokkulepete tühisuse (tsiviilasi nr 3-2-1-32-06).

15.07.2002. a sõlmisid hageja ning kostja kokkuleppe õiguste ja kohustuste kindlaksmääramiseks (toim lk 13). Kokkuleppe kolmanda osapoolena on märgitud L, kuid faktiliselt tema allkiri kokkuleppel puudub. Kokkuleppe p 3 järgi oli selle eesmärgiks määratleda osapoolte tegevus, õigused ja kohustused, mis on seotud lepingu eseme (kinnistu registriosa nr 41517) võõrandamise ning omandiõiguse üleminekuga. Kokkuleppe p 4.1 järgi kohustus kostja kuni 22.07.2002. a kinnistut teistele võimalikele omandajatele mitte loovutama. Kokkuleppe p 4.4 järgi kohustusid osapooled sõlmima hiljemalt 22.07.2002. a notariaalse ostu-müügilepingu. Kohtu hinnangul on vaidlusalune kokkulepe seega eelleping. Kokkuleppe eesmärgi osas (hageja poolt kinnistu omandamine) pooltel vaidlus puudus. Samuti puudus pooltel vaidlus, et 23.12.2003. a protokoll (toim lk 16) on analüüsiv eellepingu lisa (kõrvalkokkulepe).

08.08.2002. a sõlmisid L AS kui müüja ja AS H kui ostja ning kostja kui kohustatud isik vaidlusaluse kinnistu müügilepingu (toim lk 25). Hageja lepingus ei osalenud ning seega ei ole TsÜS § 84 lg 4 või AÕS § 119 lg 2 kohaldatav.

Eeltoodust järelduvalt jõudis kohus kokkuvõtva seisukohani, et vaidlusalune kokkulepe ning selle juurde kuuluv protokoll on tühised. Hagiavaldus kuulub seega rahuldamisele.

Leppetrahvi tühisuse osas ei pea kohus võimalikuks seisukohta võtta, kuna see on tsiviilasjas nr 2-05-849 osis. Kostja vastuväide, et hageja teda vorminõuete järgimata jätmisega väidetavalt pettis (heas usus ei toiminud), on kahju hüvitamise võimalik alus. Tehingu tühisust nimetatud vastuväide ei kummuta.

TsMSRS § 3 kohaselt lähtub kohus menetluskulude väljamõistmisel kuni 01.01.2006. a kehtinud redaktsioonist. Viidatud ajal kehtinud TsMS § 60 lg 1 redaktsiooni kohaselt mõistab kohus poole taotlusel, kelle kasuks on otsus tehtud, teiselt poolelt selle poole kasuks välja põhjendatud kohtukulud. Sama seaduse § 61 lg 1 p 2 järgi hinnata hagi puhul on esindaja tasu kohtu määrata, kuid mitte üle justiitsministri kehtestatud suuruse. Kohtuistungil palus hageja kostjalt 11 800 krooni kohtukulusid välja mõista. 200 krooni eeltoodust on riigilõiv ning ülejäänud summa on õigusabi kulud. Õigusabi kulude väljamõistmisel arvestab kohus asja raskusastet ning leiab, et kulude suurus on põhjendatud.

Kohtunik

Epp Haabsaar

