Mida kujutab endast kinnisvara ostul broneerimislepingu sõlmimine

On üsna tavapärane, et enne kinnisvaraga tehingu tegemist soovib ostja ostuobjekti broneerida, mistõttu sõlmitakse broneerimisleping. Lepinguga ettenähtud broneerimisperioodi kasutatakse klassikaliselt ostu finantseerimisega seonduva korda ajamiseks. Samuti võimaldab see lisaaega, et rahulikult tutvuda huvipakkuva ostuobjektiga ja seda puudutava informatsiooniga. Mida peaks silmas pidama enne broneerimislepingu sõlmimist?

Broneerimislepingu eesmärk

Broneerimislepingu peamiseks eesmärgiks on müüja kohustus hoiduda kinnisvara pakkumisest ja müümisest kokkulepitud ajaperioodil kolmandale isikule, mille eest müüja saab enamasti broneerimistasu.

Broneerimisleping võib olla lihtkirjalik

Broneerimislepingule seadus kindlat vormi ette ei näe, seega võib see olla lihtkirjalik. Põhiline riskikoht lihtkirjaliku broneerimislepingu sõlmimisel on see, et broneerimislepingu sisu võib vastata kinnisasja müügilepingu eellepingule.

Kui broneerimisleping on suunatud kinnisasja omandamisele, siis peab see olema sõlmitud notariaalselt tõestatud vormis. Notariaalse vorminõude puudumise tõttu on kinnisasja omandamisele suunatud eelleping õiguslikult tühine. Tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslikke tagajärgi ja tulemus võib olla pooltele oluliselt erinev kui lepingu sõlmimisel loodeti.

Juhul kui pärast broneerimislepingu sõlmimist sõlmitakse ka müügileping, arvestatakse tavaliselt broneerimistasu kinnisvara müügihinna sisse ning tülisid ei teki. Kui müügileping jääb sõlmimata, on tülid kerged tõusma. Vaieldakse tavaliselt selle üle kas broneerimisleping oli suunatud ainult kinnisaja broneerimisele või on see pigem müügilepingu eelleping, mis sõlmiti vales vormis. Viimasel juhul on leping tühine ning tühise tehingu alusel saadu tuleb tagastada. See tähendab, et tasutud broneerimistasu tuleb ostjale tagastada ning ostjal tuleb sellisel juhul arvestada faktiga, et tal ei ole õigust nõuda kinnisasja müügilepingu sõlmimist. Seega jääb ostja kinnisasjast ilma.

Broneerimislepinguga ei teki kohustust kinnisasi omandada

Riigikohtu tsiviilkolleegium on selgitanud, et broneerimisleping ei tohi sisaldada ka kaudselt kohustust hiljem kinnisasi omandada. Broneerimistasu võib maksta üksnes kinnisasja võõrandamata jätmise eest kokkulepitud ajaperioodil, seega ei teki kummalegi osapoolele kohustust broneerimislepingu alusel hiljem müügilepingut sõlmida. Juhul, kui leping sisaldab viiteid müügilepingule, võib olla tegemist juba eellepinguga, mis peab olema notariaalne, olenemata lepingu nimetusest. Seetõttu on oluline enne kinnisvara ostuobjekti broneerimist veenduda selles, et broneerimislepingu sisu vastab poolte soovidele. Kui eesmärk on broneerimisperioodi jooksul kindlasti kinnisasi omandada tuleks kaaluda teist lepinguvormi.

Broneerimistasu ei tohi olla ebamõistlikult suur ega olla kinnisasja ettemaks

Ühtlasi on Riigikohtu tsiviilkolleegium leidnud, et tähtis on hinnata ka broneerimise eest makstava tasu suurust ning mis juhtub makstud summaga juhul, kui hiljem müügitehingut ei toimu. Nimelt ei tohi broneerimistasu suurus ületada üksnes broneerimise eest mõistlikult makstavat summat. Juhul kui broneerimistasu on ebatavaliselt suur, viitab see kohtu hinnangul poolte soovile sõlmida müügilepingu

eelleping, millele kehtib notariaalse vormi nõue. Broneerimistasu mõistliku suuruse määratlemine sõltub muu hulgas broneerimisaja pikkusest ja huvist kinnisasja vastu.

MARLEEN ARUS
ÕIGUSASSISTENT

(+372) 66 76 640
MARLEEN.ARUS@NJORDLAW.EE