



Pindi Kinnisvara OÜ
Tartu mnt 16
10117, Tallinn

08.05.2024 nr 5-5/2024-027

Kiri edastatud digitaalselt aadressil: tallinn@pindi.ee

Teade järelevamemenetluse lõpetamisest

1. Järelevamemenetluse alustamine

04.08.2023 esitas Konkurentsiamet taotluse teabe saamiseks Pindi Kinnisvara OÜ-le (edaspidi ka Pindi), milles selgitas, et Konkurentsiamet uurib Pindi Kinnisvara OÜ tegevust seoses Pindi Kinnisvara OÜ poolt sõlmitud koostöölepingu ja selle lisaks oleva ärisaladuse kaitset, konkurentsikeeldu ja autoriõiguseid puudutava kokkuleppe vastavusega konkurentsiseaduse (KonkS) § 4 lg 1 p-dele 2 ja 3. Vastavalt Pindi Kinnisvara OÜ (nn tellija) ja osaühingu (nn täitja) koostöölepingu punktile 3.7 tähendab Leping koostöölepingut koos kehtivate lisadega ning lepingut ja selle lisadeks olevaid dokumente käsitletakse ühtse tervikuna. Leping kohustas täitjat sõlmima vahetu täitjaga (füüsiline isik) ärisaladuse kaitset, konkurentsikeeldu ja autoriõiguseid puudutava kokkuleppe (p 4.1.16, edaspidi nimetatud kokkulepe). Kokkuleppe punkt 4.3 sätestab, et lepingu kehtivuse ajal ja 6 (kuue) kalendrikuu jooksul pärast lepingu kehtivuse lõppemist on vahetul täitjal ilma tellija eelneva kirjaliku nõusolekuta keelatud tegeleda või ennast otseselt või kaudselt siduda tellijaga konkureeriva tegevusega, sh tellijaga konkureeriva juriidilise või füüsilise isikuga.

2. Menetluse käik ning menetluse jooksul edastatud selgitused

Pindi Kinnisvara OÜ selgitas¹, et nimetatud konkurentsikeeldu sellises sõnastuses sisaldumine koostöölepingu lisas tuli Pindi Kinnisvara OÜ-le üllatusena, kuna Pindi Kinnisvara OÜ ei ole kunagi vastava sätte täitmist kontrollinud ega selles sisalduvat kokkulepet jõustanud. Pindi Kinnisvara OÜ tõi välja, et on alati suhtunud äärmiselt tõsiselt õigusaktide täitmisesse ning pidanud väga oluliseks klientide ja potentsiaalsete klientide ning samuti Pindi Kinnisvara OÜ

¹ 28.08.2023 Pindi Kinnisvara OÜ vastus taotlusele teabe saamiseks.

enda ärisaladuste ja muu konfidentsiaalse teabe kaitsmist. Pindi Kinnisvara OÜ selgitas Konkurentsiametile, et on alati rõhutanud koostöölepingu punktis 5 sätestatud kohustusi, mis puudutavad Pindi Kinnisvara OÜ või tema osanike, töötajate, koostööpartnerite või klientidega seonduvate ärisaladuste kaitset nii koostöölepingu kehtivuse ajal kui ka 3 aasta jooksul pärast koostöölepingu lõppemist. Ärisaladuste kaitse olulisusele ja vastavate nõuete rikkumisega kaasnevatele võimalikele negatiivsetele tagajärgedele kogu valdkonnale on juhtinud tähelepanu ka Maa-amet.

Pindi Kinnisvara OÜ on nõudnud, et tema agent (koostöölepingu kohaselt täitja), kes tegutseb täielikult Pindi Kinnisvara OÜ juhiste alusel, Pindi Kinnisvara OÜ nimel ja arvel ning kes ei kanna vastava agendisuhtega seoses ühtegi olulist riski, ei tegutseks koostöölepingu kehtivuse ajal ühegi konkurendi juures, kuna vastasel juhul oleks keeruline (et mitte öelda võimatu) tagada seda, et Pindi Kinnisvara OÜ ning tema klientide ja koostööpartnerite ärisaladused ei jõua Pindi Kinnisvara OÜ konkurentide kätte ning sellest ei teki otsest või kaudset kahju Pindi Kinnisvara OÜ klientidele (nt nende delikaatsete andmete lekkimise näol) või Pindi Kinnisvara OÜ-le (nt ettevõtja suhtes usalduse kaotuse näol). Pindi Kinnisvara OÜ hinnangul on vastav piirang igati õigustatud ja ka konkurentsioiguslikult lubatud. Eeltoodust tulenevalt on Pindi Kinnisvara OÜ soov olnud, et agendi poolt koostöölepingu täitmisega tegelevad füüsilised isikud kaitseksid ärisaladusi ja hoiduksid konkureerivast tegevusest samasugusel määral nagu seda teeb täitja Pindi Kinnisvara OÜ täievolilise agendina. Seetõttu tuli Pindi Kinnisvara OÜ-le üllatusena, kui läbi Konkurentsiameti teabenõude selgus, et koostöölepingu lisa punkti 4.3 ulatus on laiem kui koostöölepingu punkti 5.3 ulatus. See ei ole olnud taotluslik ning Pindi ei ole kunagi koostöölepingu lisa punktis 4.3 sisalduvat lepingu lõppemisele järgnevat perioodi puudutavat konkurentsikeeldu kohaldanud ega selle rikkumise eest sanktsioone kehtestanud. Samuti ei ole Pindi Kinnisvara OÜ-le teada, et keegi tema agentidest oleks viidatud sättest tulenevalt oma tegevust piiranud pärast koostöölepingu lõppemist ja/või et selle sätte tulemusena oleks toimunud mingi konkurentsi kahjustumine. Pindi Kinnisvara OÜ kinnitas, et ei sõlmi enam eelnevalt välja toodud sõnastuses kokkuleppeid. Pindi Kinnisvara OÜ mõönab, et formaalselt võib vastav säte sisalduda umbes 68-s kehtivas vahendusteenuse osutamist puudutavas lepingus. Nagu eelnevalt selgitatud, ei ole Pindi Kinnisvara OÜ viidatud konkurentsipiirangut, mis peaks kehtima pärast lepingu lõppemist, kunagi soovinud kehtestada, ei ole neid piiranguid kohaldanud ning Pindi Kinnisvara OÜ hinnangul ei ole ka vastavad kokkulepped seetõttu jõus.

Pindi Kinnisvara OÜ kinnitas, et on eemaldanud koostöölepingutest sätte, mis käsitleb konkurentsikeeldu pärast koostöölepingu lõppemist. Pindi Kinnisvara OÜ edastas Konkurentsiametile 11.03.2024 enda vastuse koos kehtivate koostöölepingutega. Koostöölepingutest selgus, et alates 28.08.2024 on Pindi Kinnisvara OÜ sõlminud selliselt, et konkurentsikeeldu puudutav säte on lepingust eemaldatud. Ametile esitatud lepingutest nähtus, et kümnes lepingus, mis on sõlmitud pärast 28.08.2024 on konkurentsikeeldu puudutav säte eemaldatud.

Konkurentsiamet edastas Pindi Kinnisvara OÜ-le 02.04.2024 soovitusel, kus Konkurentsiamet soovitas Pindi Kinnisvara OÜ-l teavitada kõiki koostöölepingute osapooli, kellega on lepingud sõlmitud enne 28.08.2023, et nendes lepingutes sisalduv konkurentsipiirang, mille kohaselt 6 (kuue) kalendrikuu jooksul pärast lepingu kehtivuse lõppemist on vahetel täitjal ilma tellija eelneva kirjaliku nõusolekuta keelatud tegeleda või ennast otseselt või kaudselt siduda tellijaga konkureeriva tegevusega sh tellijaga konkureeriva juriidilise või füüsilise isikuga, on tühine

(ehk kehtetu algusest peale) ning lepingu osapooled ei pea piirama lepingu sättest tulenevalt enda tegevust.

Pindi Kinnisvara OÜ edastas Konkurentsiametile 11.04.2024 teavitused, mida Pindi Kinnisvara OÜ enda kehtivate koostöölepingute osapooltele. Pindi Kinnisvara OÜ andis enda teavituses teada, et täitja ja Pindi Kinnisvara OÜ vahel sõlmitud koostöölepingus sisalduv konkurentsipiirang, mille kohaselt 6 (kuue) kalendrikuu jooksul pärast lepingu kehtivuse lõppemist on vahetult täitjal ilma tellija eelneva kirjaliku nõusolekuta keelatud tegeleda või ennast otseselt siduda tellijaga konkureerivad tegevusega sh tellijaga konkureeriva juriidilise või füüsilise isikuga, on tühine (ehk kehtetu algusest peale) ning lepingu osapooled ei pea piirama lepingu sättest tulenevalt enda tegevust pärast lepingu lõppemist.

3. Konkurentsiameti hinnang

Konks § 4 lg 1 p-de 2 ja 3 kohaselt on keelatud konkurentsi kahjustava eesmärgi või tagajärjega ettevõtjate vaheline kokkulepe, kooskõlastatud tegevus ja ettevõtjate ühenduse otsus, sealhulgas tootmise, teenindamise, kaubaturu, tehnilise arengu või investeerimise piiramine ning kaubaturu või varustusallika jagamine, sealhulgas kolmandale isikule kaubaturule pääsu piiramine või püüd teda sealt välja tõrjuda.

Sellest tulenevalt kontrollis Konkurentsiamet, kas kokkuleppe punkt 4.3, mille kohaselt on lepingu kehtivuse ajal ja 6 (kuue) kalendrikuu jooksul pärast lepingu kehtivuse lõppemist vahetult täitjal ilma tellija eelneva kirjaliku nõusolekuta keelatud tegeleda või ennast otseselt või kaudselt siduda tellijaga konkureeriva tegevusega, sh tellijaga konkureeriva juriidilise või füüsilise isikuga, vastuolus Konks § 4 lg 1 p-dega 2 ja/või 3.

Tellijaga konkurentideks on Eesti Vabariigis oma igapäevase majandus- ja kutsetegevuse raames kinnisvaratehingute vahendamise ja kinnisvara arendamisega tegelevad juriidilised ja füüsilised isikud. Tellijaga konkureerivaks tegevuseks on täitja poolt otseselt või kaudselt mistahes viisil ja eesmärgil tasu eest või tasuta kinnisvaratehingute vahendamise seonduvad tegevused v.a täitja või vahetu täitja omandis oleva kinnisvaraga seonduvate tehingute tegemine. Seega on antud juhul konkurentsikeelukohustus peale lepingu lõppemist sätestatud küll täitja ja vahetu täitja kokkuleppes, kuid kuna eelnimetatud kokkulepet käsitletakse koos tellija ja täitja koostöölepinguga ühtse tervikuna², siis on kokkulepe sõlmitud kahe ettevõtja ehk tellija ja täitja vahel. Sisuliselt tuleneb Pindi Kinnisvara OÜ ja täitja vahelisest kokkuleppes, et viimane on sõlminud vahetu täitjaga 6-kuulise konkurentsikeelu kohustuse lepingu.

Pindi Kinnisvara OÜ selgituste kohaselt on tellija ja täitja vahelise koostöölepingu puhul tegemist agendisuhetega, kus agent (koostöölepingu kohaselt täitja), tegutseb täielikult Pindi Kinnisvara OÜ juhiste alusel, Pindi Kinnisvara OÜ nimel ja arvel ning kes ei kannu vastava agendisuhetega seoses ühtegi olulist riski.

Konkurentsiamet lähtub agendilepingute hindamisel Komisjoni suunistest vertikaalsete piirangute kohta³, mille kohaselt agent on juriidiline või füüsiline isik, kelle teine isik

² Lähtudes koostöölepingu punktist 3.7 ja kokkuleppe punktist 4.1.16.

³ [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022XC0630\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022XC0630(01)).

(käsundiandja) volitab pidama läbirääkimisi ja/või sõlmima lepinguid tema eest kas agendi enda või käsundiandja nimel selleks, et osta käsundiandjale kaupu või teenuseid või müüa käsundiandja tarnitavaid kaupu või osutatavaid teenuseid. Agent ei tegutse sõltumatu ettevõtjana, kui agent ei võta olulist finants- või kommertsriski seoses lepingutega, mille ta on käsundiandja nimel sõlminud või mille üle läbi rääkinud. Sellisel juhul jääb agendileping ELTL artikli 101 lõike 1⁴ ja KonkS § 4 kohaldamisalast täielikult või osaliselt välja.

Antud juhul võib jätta lahtiseks, kas Pindi Kinnisvara OÜ ja täitja suhe oli selle kehtivuse ajal käsitletav agendisuhtena, sest isegi kui see nii oli, väljus täitja töötajale laienev konkurentsikeeld peale agendisuhte lõppemist agendisuhte piiridest. Sellist eritingimust tuleb hinnata KonkS § 4 kohaselt.

Pindi Kinnisvara OÜ selgitas, et üldiselt on konkurentsioiguses lubatud lepingu lõppemisele järgnev konkurentsipiirang kuni 1 aasta, ei ole antud juhul asjakohane. Konkurentsiamet selgitab, et vertikaalsete piirangute grupierandi kohaselt ei kohaldu grupierand kohustusele, mille kohaselt ostja ei saa pärast vertikaalse kokkuleppe lõppemist tooteid või teenuseid valmistada, osta, müüa või edasi müüa, välja arvatud kui sellise kohustuse kehtivusaeg ei ole pikem kui üks aasta pärast vertikaalse kokkuleppe lõppemist ja kui selline kohustus:

- on seotud toodete või teenustega, mis konkureerivad vertikaalse kokkuleppe objektiks olevate toodete või teenustega;
- piirdub ruumide ja territooriumiga, kus ostja vertikaalse kokkuleppe kehtivuse ajal tegutses;
- on tarnijalt ostjale edastatava oskusteabe kaitsmiseks vältimatu⁵.

Komisjoni suunistes vertikaalsete piirangute kohta on nimetatud sätte osas selgitatud, et harilikult kuulub seda laadi kohustus grupierandi määruse kohaldamisalasse üksnes juhul, kui kohustus on hädavajalik.

Antud juhul on kokkulepe sõlmitud ettevõtjate vahel füüsilise isiku suhtes, mitte ettevõtjate omavahelise kohustusena mitte konkureerida. Ettevõtjatest tööandjate kokkulepped mitte konkureerida töötajate pärast on käsitletavad kokkulepetena, mis kahjustavad konkurentsi KonkS § 4 tähenduses, kuna töötajad või nende kulud on üks konkurentsiparameetritest, mis võimaldavad ettevõtjatel efektiivsemalt omavahel konkureerida. Kui keelata töötajatel liikumast teise ettevõtja juurde, loobuvad ettevõtjad konkureerimast ühe kulukomponendi osas. Sellistel kokkulepetel on loomulikult negatiivne mõju ka töötajatele, kes ei saa selliste kokkulepete tõttu valida parimat pakkumist turul. Lisaks ei võimalda analüüsiv punkt kuue kuu jooksul peale lepingu lõppemist ilma nõusolekuta töötajal erialaselt üldse töötada, mis ei ole eluliselt võimalik. Seetõttu ei ole õige ka Pindi Kinnisvara OÜ seisukoht, et kinnisvarabüroode ja nende erinevate agentide arvu arvestades ei saaks selline konkurentsipiirang kuidagi kaasa tuua turu sulgumist ja sellega seoses olulist konkurentsi kahjustumist. Lähtudes teiste riikide praktikast, ei ole vajalik tuvastada selliste kokkulepete

⁴ ELTL artikkel 101 lõige 1 sisaldab konkurentsi kahjustavate kokkulepete keeldu ja seda kohaldatakse kui konkurentsi kahjustavate kokkulepete mõju on liikmesriikide vahelist kaubandust mõjutav.

⁵ Grupierandi määruse artikli 5 lõige 3.

puhul tagajärge⁶. Tööandjal on võimalik töötaja konkurentsikeeldu kasutada töölepinguseaduses ettenähtud korras, mitte aga leppides selles kokku ettevõtjate vahelise kokkuleppena.

Samas selgitas Pindi Kinnisvara OÜ, et ei ole koostöölepingu lisa punktis 4.3 sisalduvat lepingu lõppemisele järgnevat perioodi puudutavat konkurentsikeeldu kohaldanud ega selle rikkumise eest sanktsioone kehtestanud. Samuti ei ole Pindi Kinnisvara OÜ-le teada, et keegi tema agentidest oleks viidatud sättest tulenevalt oma tegevust piiranud pärast koostöölepingu lõppemist. Pindi Kinnisvara OÜ esitas Konkurentsiametile pärast 28.08.2023 sõlmitud lepingute muudatused ning eemaldas koostöölepingutest sätte, mis käsitleb konkurentsikeeldu pärast koostöölepingu lõppemist. Samuti on Pindi Kinnisvara OÜ kinnitatud, et ei sõlmi käesoleval ajal eeltoodud sõnastuses kokkuleppeid. Lisaks teavitas Pindi Kinnisvara OÜ kõiki kehtivate koostöölepingute osapooli⁷, et nendes lepingutes sisalduv konkurentsipiirang, mille kohaselt 6 (kuue) kalendrikuu jooksul pärast lepingu kehtivuse lõppemist on vahetul täitjal ilma tellija eelneva kirjaliku nõusolekuta keelatud tegeleda või ennast otseselt või kaudselt siduda tellijaga konkureeriva tegevusega sh tellijaga konkureeriva juriidilise või füüsilise isikuga, on tühine (ehk kehtetu algusest peale) ning lepingu osapooled ei pea piirama lepingu sättest tulenevalt enda tegevust.

4. Menetluse lõpetamine

Lähtudes eeltoodust lõpetab Konkurentsiamet Pindi Kinnisvara OÜ suhtes alustatud järelevalvemenetluse KonkS § 63⁴ lg 1 punkti 9 alusel kuna ettevõtja on lõpetanud menetluse esemeks oleva tegevuse ning puudub vajadus ettekirjutuse tegemiseks.

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Pärn-Lee

peadirektor

Konkurentsiameti 08.05.2024 teate järelevalvemenetluse lõpetamisest nr 5-5/2024-027 ärakiri on samane originaaliga.

/Eugen Elison Kask/ 28.05.2024

⁶ OECD Competition in Labor Markets, lk 28, [competition-in-labor-markets-2020.pdf \(oecd.org\)](https://www.oecd.org/competition/competition-in-labor-markets-2020.pdf) Mariateresa Maggolino, 31.05.2022, The Application of Competition Law to Labour Markets: Some Unresolved Issues, lk 11, [delivery.php \(ssrn.com\)](https://www.ssrn.com/delivery.php).

⁷ Teavitused on Konkurentsiametile edastatud 11.04.2024.