

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-06533-013
Otsuse kuupäev	5. okt 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg, liikmed Helena Tipka, Sigrid Tammes
Tarbija	
Kaupleja	osaühing LASITA PUHKEMAJA, 10242619
Tarbija nõue	Ettemaksu tagastamine.
Asja läbivaatamise aeg	22. sept 2021

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. avaldus rahuldada;
2. osaühingul Lasita Puhkemaja tagastada tarbijale 120,00 (ükssada kakskümmend) eurot;
3. kauplejal täita komisjoni otsus 30 päeva jooksul arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Kaupleja peab 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast teatama kirjalikult Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile otsuse täitmisest või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija esitas 7.mai 2021 sidevahendi kaudu kauplejale päringu, milles palus teatada, kas ajavahemikus 14.-16.mai 2021 on võimalik üürida puhkemaja. Kaupleja 9.mai 2021 e-kirja järgi oli puhkemaja veel vaba. Kaupleja saadetud sõnumi järgi oli teenuse hind 520,00 eurot, millest 120,00 eurot tuli tasuda ettemaksuna kaupleja nimetatud maksekontole. Samal päeval vastas tarbija kauplejale, et soovib kasutada puhkemaja 15.-16.mai 2021 ning palus maja tema kasuks broneerida.

9.mai 2021 maksekorraldusega tasus tarbija kauplejale 120,00 eurot. Makse selgituses märkis tarbija oma nime ja kuupäeva.

15.mai 2021 teatas tarbija kauplejale, et soovib broneeringu tühistada; tarbija põhjendas oma soovi asjaoluga, et üüritud puhkemajas viibis samaaegselt teine seltskond, millega ta ei olnud arvestanud. Kaupleja selgitustest ei võinud ta aru saada, et kompleksi kasutab samaaegselt veel teine seltskond.

Tarbija nõuab kauplejalt ettemaksu tagastamist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on seisukohal, et tarbija nõue on põhjendamatu. Tarbija ei teatanud kauplejale, et soovib üürida kompleksi tervikuna. Kaupleja osutab teenust üksnes pakettidena. Tarbijale pakuti teenust kokkulepitud tingimustel ning tal puudus alus nõuda kauplejalt teiste klientide teenindamise lõpetamist. Tarbija loobus teenuse kasutamisest omal soovil ja lahkus pakutavate ruumidega tutvumata.

Teenust broneerides ja selle kasutamisest loobudes oli tarbija teadlik, et lepingu tühistamise korral talle ettemaksu ei tagastata.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon selgitab, et tarbijakaitseseaduse (TKS) § 51 lg 1 alusel lahendatakse tarbijavaidlus poolte kirjalikult esitatud ning sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Komisjonile esitatud asjaoludest ja tõenditest saab järeldada, et lepingu sisus oli nii üürilepingu (ruumide kasutus) kui ka teenuse osutamise (majutus + lisateenused) lepingu elemente.

Seega on tegemist segatüüpi lepinguga, mille täitmise hindamisel tuleb lähtuda vaidluse esemele vastava lepinguliigi sätetest. Vaidluse kontekstis omab eelkõige tähendust puhkemaja (ruumide) kasutamise õigusega seonduv. Vaidluselisel õigussuhtel on üürilepingu iseloom ning vaidluse lahendamisel tuleb lähtuda üürisuhet reguleerivatest sätetest.

VÕS § 271 kohaselt kohustub üürileandja andma üürnikule kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu. Üüritud asja (ruumide) üürniku kasutusse andmine on üürileandja põhikohustuseks.

Pooled vaidlevad selles, kas kaupleja pakkus üürnikule üleandmiseks kokkulepitud omadustega ja sihtotstarbekohaselt kasutatavat asja või mitte. VÕS § 276 lg 1 järgi on üürileandja kohustatud asja üürnikule üle andma kokkulepitud ajaks koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal.

Poolte seletused kattuvad selles, et kaupleja pakkus tarbijale üleandmisel peamajast osade ruumide kasutamist ja peamajast eraldi olevas majas ööbimise võimalust; seletused kattuvad ka selles, et peamaja kasutas samal ajal teine seltskond, kelle kasutusõigustest kaupleja tarbijat enne lepingu sõlmimist ei teavitanud.

Selleks, et tuvastada lepingu võimalikku rikkumist hindab komisjon esmalt, milliste omadustega ruumide kasutamises pooled kokkuleppe sõlmisid. Tarbija väidab, et üüris peamaja ehk sisuliselt terve kompleksi. Tarbija eeldas, et teisi külastajaid kompleksis tema üüriperioodi kestel ei ole. Kaupleja väidab, et tarbijal puudus mistahes alus eeldada, et tema kasutusse antakse kogu kompleks; tarbija üüris eraldiseisva majutusega hoone ja peamajast soklikorruse.

Komisjon peab vajalikuks selgitada kauplejale, et VÕS § 14-1 järgi peab tarbijaga lepingueelseid läbirääkimisi pidav või muul viisil lepingu sõlmimist ettevalmistav kaupleja tegema tarbijale enne lepingu sõlmimist või selleks tarbija poolt siduva pakkumise tegemist selgel ja tarbijale arusaadaval viisil teatavaks muu hulgas asjaolud, mille suhtes võib tarbijal olla oluline äratuntav huvi.

Kaupleja ei ole tõendanud, et oleks andnud tarbijale piisavalt selgitusi asjaoludes, mille suhtes

oli tarbijal äratuntav oluline huvi. Lepingueelses olukorras tuleb üürileandjalt eeldada üüritavate ruumide põhjalikku kirjeldamist.

Komisjoni hinnangul pidi kaupleja ära tundma, et puhkemaja üürida sooviva üürniku jaoks omab tähendust asjaolu, kas kõik üüritud ruumid (majutus, meelelahutus, toitlustamine jm) asuvad samas hoones või mitte. Üürniku õigustatud huviks on ka privaatsusega seonduvad asjaolud, mida üürileandja peab oskama ära tunda ning võimalikust kaaskasutusest lepingueelsetel läbirääkimistel üürnikule teada andma.

Komisjonile esitatud tõendite alusel ei ole üürileandja sellekohaseid kirjeldusi ega selgitusi tarbijale enne lepingu sõlmimist andnud.

Komisjon nõustub tarbijaga selles, et kaupleja avaldatud reklaam on eksitav. Kaupleja on avaldanud, et annab üürile Lasita puhkemaja. Täpsustavates tingimustes on esile toodud tubade üürimise ja ühe puhkemaja üürimise võimalus; samas on märgitud ka ühe kämpingumaja üürimise võimalus.

Tarbija on 9.mail 2021 e-kirjas teatanud, et soovib puhkemaja. Üürileandja pidi sellest aru saama, et tarbija ei soovi üürida eraldi tubasid ega ka kämpingumaja vaid just puhkemaja. Kaupleja pidi teadma, et tal on samaks perioodiks osa puhkemajast juba välja üüritud; hoolsuskohustust täites pidi kaupleja sellest tarbijat teavitama.

Komisjoni arvates tuleb mõistlikult ja heas usus kauplejalt eeldada, et ta pidi ka võimaliku teise kliendi hilisemal lisandumisel selgitama välja, kas see puhkemaja vastava perioodi üürnikule sobib või mitte.

Kaupleja ei ole üheski tarbijale saadetud kirjas ega sõnumis märkinud, et on koostanud teenuse osutamise paketid, millest üks sisaldab majutust eraldiseisvas kämpingumajas või siis ööbimismajas. Komisjoni arvates on teenuste pakkumine eraldiseisvates majades oluline asjaolu, mida ei saa läbirääkimiste käigus käsitamata jätta. Samuti omab tähendust asjaolu, kas kompleksi üüritakse tervikuna või siis on üürnikul seda (osa sellest) võimalik kasutada koos teiste üürnikega.

Komisjoni arvates ei pidanud tarbija pakutavast hinnast järeldama, et sellele vastab majutus eraldiseisvas hoones ja peamajast üksnes osa kasutamise õigus. Kaupleja kodulehel avaldatu järgi algab terve maja üürihind alates 379,90 eurost. Hinna määras kaupleja ja tarbija nõustus pakutuga; tarbija nõustus ka kaupleja poolt nimetatud maksetingimustega.

Tarbija 9.mai 2021 sõnumist pidi kaupleja aru saama, et tarbija soovib üürida puhkemaja; seda on tarbija üheselt mõistetavalt nimetanud. Kaupleja sõnumist on samuti üheselt mõistetavalt arusaadav, et kokkulepitud päeval kell 18:00 antakse tarbija kasutusse maja. Seega pidi kaupleja teatama tarbijale puhkemaja kasutamise hinna ja tingimused, selle võimaluse korral aga selgitama, et üürida saab eraldiseisvat ööbimismaja või siis kämpingumaja.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbija võis kaupleja avaldatud reklaami, sõnumi ja e-kirjade põhjal järeldada, et üürib Lasita Puhkemaja tervikuna ja omandab sellega üürnikule kuuluva põhiõiguse, so õiguse kasutada ruume privaatsest ilma teiste üürnikega kasutusõigust jagamata.

Pooled ei vaidle selles, et üürileandja sellistele tingimustele vastavaid ruume tarbijale

üleandmiseks ei pakkunud.

VÕS § 277 lg 1 järgi võib üürnik lepingust taganeda, kui üürileandja ei anna asja üle kokkulepitud ajal või annab üle asja, mille puudused välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse või piiravad seda olulisel määral. VÕS § 281 järgi on kokkulepe üürniku õiguste piiramises või välistamises seoses üüritud asja lepingutingimustele mittevastavusega tühine, kui üürileandja teadis või pidi teadma lepingu sõlmimisel, et asi ei vasta lepingutingimustele, ja ei teatanud sellest üürnikule.

Komisjon on eelpool kirjeldanud, millised on kaupleva kohustused lepingueelsete läbirääkimiste pidamisel. Puhkekompleksi või siis sellest osa pakkumisel peab kaupleva põhjalikult kirjeldama kõiki asjaolusid, mis äratuntavalt võivad üürniku jaoks tähendust omada. Kõnealusel juhul on selgituskohustuse täitmata jätmine toonud kaasa lepingu rikkumise ja lepingust taganemise.

Komisjon selgitab kauplevale, et lepingust taganemine on ühepoolne kujundusõigus, mis ei vaja kehtivaks muutmiseks teise poole nõustumust. TsÜS § 69 lg 1 järgi muutub kindlale isikule tehtud tahteavaldus kehtivaks kättesaamisega. Kaupleva ei ole seadnud kahtluse alla seda, et üürnik avaldas lepingust taganemise tahet puhkekompleksis enne ruumide üle andmist ning kordas seda tahet e-kirja teel. Kirja sisust on ilmne, et pakutavad ruumid ja tingimused tarbijale ei sobi ning tarbija soovib tasutud ettemaksu tagastamist. Komisjon loeb lepingust taganemise tahteavalduse kättesaaduks 15.mai 2021, millisest ajast kõnealune üürileping lõppes.

Komisjon peab vajalikuks käsitada ka küsimust selles, kas kauplevale üleantud ettemaks võiks jääda kauplevale käsirahana.

Selleks, et kauplevale üleantud summat (ettemaksu/broneerimistasu) saaks käsitada käsirahana, pidanuks kaupleva tõendama, et koos lepingu sõlmimisega või siis ka hiljem sõlmisid pooled lepingu täitmise tagamiseks käsiraha kokkuleppe. Sellekohaseid tõendeid kaupleva esitanud ei ole. Kaupleva ei ole enne lepingu sõlmimist selgitanud, et ettemaks on tagastamatu.

Komisjoni hinnangul peab ettemaksu (broneerimistasu) nõudev kaupleva ära tundma, et tarbijal on huvi teada, milline on ettemaksu saatus lepingu rikkumise korral. Kõnealusel juhul ei ole kaupleva selgitanud, et nõutaval ettemaksul võib olla tehingu täitmist tagav (karistuslik) iseloom. Puuduvad tõendid käsiraha kokkuleppe sõlmimise kohta; seega asub komisjon seisukohale, et pooled ei taganud lepingu täitmist käsirahaga ning kauplevale üleantud summal on üksnes ettemaksu iseloom.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbija on lepingust õiguspäraselt taganenud ning nõue lepingu alusel üleantu tagastamiseks on põhjendatud ja tuleb rahuldada.

Lepingust taganemine vabastab mõlemad pooled nende lepinguliste kohustuste täitmisest (VÕS § 188 lg 2). Üleantu tagastamisele kohaldatakse vastavalt §-des 189-191 ettenähtut. Tarbijal on õigus nõuda ettemaksuna üleantu tagastamist.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Aase Sammelselg
/allkirjastatud digitaalselt/

Helena Tipka
/allkirjastatud digitaalselt/

Sigrid Tammes
/allkirjastatud digitaalselt/