

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-07760-017
Otsuse kuupäev	26. nov 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg, liikmed Anastasia Nezgovorova, Diana Lints
Tarbija	
Kaupleja	Pindi Kinnisvara OÜ, 10677258
Tarbija nõue	Teenustasu tagastamine.
Asja läbivaatamise aeg	3. nov 2021

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. jätta avaldus rahuldamata.

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

Asjaolud:

Tarbija palus kauplejalt selgitusi eluruumi üürile andmisega seonduvates küsimustes. Kaupleja soovitusel tegi tarbija üüritavast korterist fotod ja saatis need 22.mai 2021 e-kirjaga kauplejale. Kaupleja teatas 2.juunil 2021 tarbijale kavatsusest avaldada kuulutus kahes kinnisvaraportaalis ning palus tarbijal täita korteri kohta andmekkaart. Tarbija tagastas täidetud andmekkaardi 4.juunil 2021 ja kaupleja avaldas portaalides kuulutused üürileantava korteri kohta.

16.juunil 2021 teatas kaupleja tarbijale huvitatud üürnikust ja pikaajalise üürilepingu sõlmimise võimalusest, millele tarbija vastas keelduvalt ning selgitas, et sõlmib lepingu oma tuttavaga. Järgnevalt vahetasid pooled kirju maakleritasu teemal. Kaupleja esitas 18.juunil 2021 tarbijale arve nr 202133610-1 üürivahendusteenuse eest 90,00 euro (sh k/m) tasumiseks. Tarbija tasus arve 18.juunil 2021.

Tarbija väidab, et kauplejal puudub õigus tasule. Pooled ei ole kirjalikku lepingut sõlminud. Kaupleja avaldas üürikuulutuse, milles oli kaks olulist viga. Kaupleja selgituste järgi sai ta aru, et tasu maksmise kohustus on tal üksnes siis, kui üürileping kaupleja poolt leitud üürnikuga on sõlmitud. Arve tasus ta maakleri ähvarduste tõttu.

Tarbija nõuab kauplejale makstud tasu tagastamist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on seisukohal, et tarbijal puudub teenustasu tagastamise nõue. Tarbija on saanud konsultatsiooni ja tema huvides on tehtud kulutusi.

Tarbijale selgitati lepingu tingimusi ja maakleritasu kujunemise aluseid. Tarbija oli nõus tasuga summas 280,00 eurot. Kaupleja kodulehel on avaldatud hinnakiri, milles on märgitud

ka lisanduv käibemaks. Maaklerileping sõlmiti suulises vormis.

Kaupleja mõõnab, et algselt avaldatud kuulutuses olid vead, kuid need said koheselt parandatud. Kaupleja esitles tarbijale mitut isikut, kes olid lepingu sõlmimisest huvitatud. Üürileping jäi sõlmimata tarbijast tingitud põhjustel. Kuna tarbijaga oli varasem kliendisuhe, tehti talle kompromissettepanek, millega tarbija nõustus. Tarbijale esitati arve üksnes summale 75,00 eurot (k/m-ta), mis on ca 27 % tavalisest maakleritasust. Tarbija tasus kokkulepitud summa koheselt.

Tarbijal puudub õigus tasuta teenusele; tarbija on kinnitanud, et mõistab teenuse tasulisust. Kompromissina kokkulepitud tasu tagasinõudmiseks puudub alus.

Komisjoni põhjendus:

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. VÕS § 8 lg 1 ja § 9 järgi võtavad lepingupooled teineteise suhtes kokkulepitud sisuga kohustusi. Komisjonile esitatud selgitustest ja tõenditest saab järeldada, et pooltevahelisel õigussuhtel on maaklerilepingu iseloom ning vaidluse lahendamisel tuleb lähtuda võlaõigusseaduses selle lepinguliigi kohta sätestatust.

VÕS § 658 järgi kohustub maakler maaklerilepinguga vahendama teisele isikule (käsundiandja) lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või osutama kolmanda isikuga lepingu sõlmimise võimalusele, käsundiandja aga kohustub maksma talle selle eest maakleritasu. Maaklerilepingule kohaldatakse käsunduslepingu kohta sätestatut, kui seadusest ei tulene teisiti.

Pooled vaidlevad selles, kas ja millistel tingimustel on maaklerileping sõlmitud ning kas ja millises ulatuses on maakleril õigus tasule.

Komisjon peab vajalikuks juhtida kaupleja tähelepanu sellele, et tarbijal ei pruugi olla kauplejaga samaväärset teavet valdkonna praktikast ja tavadest. Seega lasub kauplejal kohustus anda lepingueelsetel läbirääkimistel tarbijale piisavalt ja selgelt teavet, et poolte arusaam sõlmitavast lepingust tekkivates õigustes ja kohustustes kattuks. Kaupleja väited selgituste andmisest ei ole tõendatud. Siiski ei anna kõnealusel juhul esinenud puudused selgituste andmise tõendamisel alust tarbija nõude rahuldamiseks.

Komisjon nõustub kauplejaga selles, et maaklerileping loetakse sõlmituks ajast, kui pooled on saavutanud kokkuleppe lepingu olulistes tingimustes. Seadusest ei tulene maaklerilepingule kohustuslikku vorminõuet; seega on lubatav ja siduv ka suulises vormis või e-kirjavahetuse ja sõnumite vahetamise teel sõlmitud leping (VÕS § 11 lg 1).

Komisjonile esitatud kirjavahetusega on tõendatud, et tarbija palus kauplejalt konsultatsiooni korterile üürniku leidmiseks. Kaupleja juhiste järgi tegi tarbija korterist fotod ning täitis kaupleja väljatöötatud andmekaardi. Tarbija on komisjonile esitatud avalduses kinnitanud, et leppis kauplejaga kokku maakleritasus 280,00 eurot juhul, kui kaupleja leiab üürniku.

Seega saavutasid pooled kokkuleppe üürivahendusteenuse osutamises ja selle eest tasu maksmises ning maaklerileping tuleb lugeda sõlmituks.

Komisjon selgitab tarbijale, et maaklerileping on oma olemuselt tasuline leping, milles maakleri kohustused võivad VÕS § 658 lg 1 mõttes piirduda vaid sellega, et maakler osutab võimalusele sõlmida kolmanda isikuga leping. Komisjonile esitatud tõendite järgi osutas

kaupleja 16.juunil 2021 üürilepingu sõlmimise võimalusele. Seega tegi kaupleja tarbija huvides erinevaid toiminguid ning kulutusi ja leidis isiku, kellega tarbijal oli võimalik üürileping sõlmida.

Tarbija ei ole tõendanud, et kauplejast tingitud põhjustel või siis objektiivsetel põhjustel jäi kaupleja poolt osutatud isikuga üürileping sõlmimata. Tarbija etteheited võimalikule üürnikule on oletuslikud ja tõenditega kinnitamata. Tarbija ei ole andnud kauplejale juhiseid, millest kaupleja oleks üürniku esitlemisel üle astunud.

Komisjon ei nõustu tarbijaga selles, et maakleri poolt osutatud üürnikuga üürilepingu sõlmimata jäämine vabastas tarbija tasu maksmise kohustusest. Maaklerilepingust ei teki käsundiandja kohustust üürileping sõlmida. Maakleritasu saamine VÕS § 664 lg 1 mõttes eeldab, et maakleri panuse tulemusena on käsundiandjal võimalus sõlmida maakleri vahendatud või osutatud kolmanda(te) isiku(te)ga leping. VÕS § 664 tuleb tõlgendada viisil, et käsundiandja ei või vabaneda maakleritasu maksmise kohustusest üksnes seetõttu, et ta enesest lähtuvatel subjektiivsetel kaalutlustel loobub vahendatud lepingu sõlmimisest.

Komisjoni hinnangul olnuks maakleril lepingu järgi õigus saada kokkulepitud tasu, so 280,00 eurot. Kaupleja ei ole tarbijalt sellist tasu nõudnud, vaid on teinud tarbijale ettepaneku maksta tasu summas 75,00 eurot (k/m-ta). Tegemist on lepingu muutmise ettepanekuga, millega tarbija on nõustunud. Tarbija nõustumist tõendab kaupleja poolt esitatud vähendatud arve ja selle tasumine summas, milles arve on esitatud.

Komisjon selgitab tarbijale, et sõlmitud leping, sh lepingu muutmise kokkulepe on siduv ja kuulub täitmisele. Kaupleja on esitanud tasu maksmise nõude (arve 202133610-1), mille tarbija on rahuldanud; seega on leping (muudetud kujul) tarbija poolt täidetud. Tarbija ei ole lepingust ega lepingu muutmise kokkuleppest õiguspäraselt taganenud ega lepingut kehtivalt üles öelnud. Komisjonile esitatud tõendite kohaselt puudus selleks ka alus. Kaupleja poolt portaalis avaldatud kuulutustes esinenud vead on küll kahetsusväärsed, kuid need parandati ning need ei takistanud üürniku leidmist. Seega ei olnud tegemist olulise lepingu rikkumisega.

Tarbija väited kaupleja maakleri ähvardustest on paljasõnalised ja tõendamata. TsÜS § 96 lg 1 järgi on ähvardus õiguslikult arvestatav vaid juhul, kui ähvardus oli sedavõrd vahetu ja tõsine, et ei jätnud teisele poolele mingit mõistlikku valikut. Tarbija ei ole väidetavat ähvardust konkretiseerinud ega esile toonud mõistlike valikuteta olukorda, millesse ta kaupleja väidetava ähvarduse mõjul oleks sattunud.

Eelnevat kokku võttes on tarbija maksnud kauplejale tasu ulatuses, milles pooled on kokku leppinud. Tasu tagasinõudmiseks alust ei ole ning tarbija avaldus tuleb jätta rahuldamata.

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/

Diana Lints
/allkirjastatud digitaalselt/

Anastasia Nezgovorova

/allkirjastatud digitaalselt/