

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 20-1/23-07939
Otsuse kuupäev 14.11.2023
Komisjoni koosseis Mihkel Kivisalu

Tarbija
Kaupleja EESTI SEENEKASVATUSE OÜ (12890105)

Tarbija nõue Tarbija soovib saada maakleritasu tagasi.

Resolutsioon:

1. Rahuldada tarbija avaldus. 1.1 Kauplejal on kohustus tarbijale tagastada 400 eurot.
2. Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast. Otsusega mittenõustumisel võivad pooled vaidlust jätkata maakohtus, kauplejal tuleb hagi esitamisest teavitada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit

Asjaolud:

24.05.2023 leppis tarbija kaupleja maakleriga kokku korteri vaatamise aja, sest kuulutuses olnud üüri hind on sobilik (400).

Hiljem selgus, et üürihinnale lisanduvad muud tasud, mis tarbijale ei sobinud ja nendest tingimustest ei kaupleja tarbijat teavitanud. Tarbija maksis kauplejale tasu 400 eurot, kui üürileping jäi sõlmimata, kuna kaupleja maakler ei teavitanud tarbijat täiendavatest tasudest, mis tegid üürihinna kõrgemaks, kui 400 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei ole komisjonile vastanud.

Komisjoni põhjendus:

Tarbijakaitseaduse § 51 järgi lahendatakse vaidlus poolte kirjalikult esitatud ning sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel. Menetluses kogutud tõendite ja ütluste põhjal leiab komisjon, et tarbija avaldus kuulub rahuldamisele.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. VÕS 14 kohaselt olid pooled lepingueelsetes läbirääkimistes võimaliku üürikorteri üürimise osas. Üheks tingimuseks oli

ka maakleritasu maksmine.

Poolte vahel on vaidlus maakleritasu tagastamise üle, kuna üürileping jäi sõlmimata, kuna pärast maakleritasu tasumist selgus, et üürikorteri kõrvakulud ei ole tarbijale sobilikud.

Komisjoni hinnangul on antud juhul tegemist tarbija olulise eksimusega, kuna asjaoludest nähtuvalt jäeti tarbijale mulje, et kõrvakulud on madalad ning koheselt ei esitatud ka vastavaid arveid. Täiendavalt oli tekkinud kiireloomuline olukord, kus tarbijale jäi mulje, et ta peab kiirelt korteri üürilepingu ära sõlmima ning talle jäeti mulje, et kõrvakulud ei ole suured. Hilisemalt peale maakleritasu maksmist selgus, et kõrvakulud ületavad tarbija mõistlikke ootusi ning viimane ei oleks neid asjaolusid teades lepingut sõlminud.

Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-9-16 märkinud, et tehingu saab TsÜS § 92 lg 3 järgi eksimuse alusel tühistada järgmiste eelduste tuvastamisel: • tehingu teinud isik oli eksimuses (TsÜS § 92 lg 1); • eksimus oli oluline (TsÜS § 92 lg 2) • eksimuse põhjustas teise poole käitumine (TsÜS § 92 lg 3 p-d 1 ja 2, § 95) või jagatud eksimus (TsÜS § 92 lg 3 p 3); • eksimuse riisikot kannab vastaspool (TsÜS § 92 lg 5). (p 34)

Eksimus on ebaõige ettekujutus tegelikest asjaoludest. Oli tekkinud kiireloomuline olukord, kus tarbijale jäi mulje, et ta peab kiirelt korteri üürilepingu ära sõlmima ning talle jäeti mulje, et kõrvakulud ei ole suured. Hilisemalt peale maakleritasu maksmist selgus, et kõrvakulud ületavad tarbija mõistlikke ootusi ning viimane ei oleks neid asjaolusid teades lepingut sõlminud. Seega lasus eskimuse riisiko vastaspoolle ehk maakleril ning eksimuse põhjustas ka maakler. Eksimus oli oluline, kuna tarbija ei oleks tegelikke asjaolusid teades üürilepingut sõlminud ning tarbija ka ei teadnud tegelikke asjaolusid.

Lepingu eksimuse tõttu tühistamiseks tuleb eelkõige asjaolusid hinnates tuvastada, kas isikul oli hea usu põhimõttest tulenev objektiivne teatamiskohustus, st kas teatamine oli vastavalt hea usu põhimõttele ning käibetavadele oodatav ja mõistlik (vt ka RKTko nr 3-2-1-93-05, p 16; RKTko nr 3-2-1-50-15, p 18). Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-156-15 märkinud, et tehingu tühistamise materiaalsete eelduste täidetuse hindamisel tuleb arvestada TsÜS §-ga 95, mille kohaselt selleks, et kindlaks teha, kas TsÜS §-s 92 nimetatud juhtudel peab asjaolu teisele poolele teatavaks tegema, tuleb eelkõige arvestada, kas asjaolu on teisele poolele ilmselt tähtis, millised eriteadmised on pooltel, millised on teise poole mõistlikud võimalused saada vajalikke andmeid ja kui suured on vajalikud kulutused, mida ta peaks nende andmete saamiseks tegema. Tühistamisõiguse hindamisel tuleb arvestada ka TsÜS § 92 lg-ga 5, mille kohaselt ei või tehingu teinud isik tehingut tühistada, kui ta vastavalt tehingu tegemise asjaoludele ja tehingu sisule kandis eksimuse riisikot.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ning faktilisi asjaolusid oli tegemist olulise eksimusega ning tarbijal on õigus maakleritasu tagastamisele. Kuna leping on tühine, siis kuulub üleantu tagastamisele.

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

Mihkel Kivisalu

/allkirjastatud digitaalselt/