

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-12276-020
Otsuse kuupäev	24. märts 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Jüri Aava, liikmed Signe Naarits, Ardo Lepp
Tarbija	
Kaupleja	OÜ City Property, 12568639
Tarbija nõue	Maakleritasu tagastamine.
Asja läbivaatamise aeg	16. märts 2022

Resolutsioon:

1.Jätta avaldus rahuldamata.

Asjaolud:

Tarbija avalduse kohaselt tasus ta kauplejale üürilepingu vahendamise eest 700 eurot. Tarbija leidis, et kuna vahendatud üürileping on tarbija poolt erakorraliselt üles öeldud ning kütteprobleemidest teadsid nii üürileandja kui lepingut vahendanud maakler, siis vahendas maakler teadlikult korteri, milles kütteperioodil polnud võimalik elada. Maakler jättis avaldajale teadlikult sellekohase teabe edastamata, mistõttu sõlmis tarbija üürilepingu eksimuse mõjul. Lisaks eeltoodule vahendas maakler üürilepingut, milles sisalduvad mitmed seadusega vastuolud. Avaldaja soovis lepingu sõlmimise vahendustasu tagastamist summas 700 eurot. Tarbija tugines nõude esitamisel VÕS § 1028 lg 1 ja VÕS § 1032 lg, kuna tarbija ja kaupleja vahel puudus leping. Alternatiivselt palus tarbija nõude rahuldada VÕS § 115 lg 1 alusel. Tarbija esitas tõenditena üürilepingu, kaupleja poolt esitatud arve, maksekorralduse, nõudekirja kauplejale, kuulutuse väljavõtte, e-kirja haldurile seoses kütteprobleemidega, korteri eelmise üürniku dokumendid, millest nähtub, et üürileandja oli kütteprobleemidest teadlik.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja leidis vastuses, et tarbija ja kaupleja vahel puudus leping, mistõttu TKS § 40 lg 3 kohaselt puudub Tarbijavaidluste komisjonil pädevus asja lahendada.

Komisjoni põhjendus:

Komisjoni istung:

Tarbija esindaja jäi esitatud avalduse juurde ning leidis, et nii maakler kui üürileandja teadsid korteril olevatest puudustest lepingu sõlmimise ajal ning seetõttu peab kaupleja tarbija poolt tasutud 700 eurot tagastama. Tarbija esindaja selgitas, et käesoleval ajal käib üürileandja ja üürniku vahel kohtuvaidlus üürilepingu erakorralise ülesütlemise seaduslikkuse üle.

Kaupleja esindajad leidsid, et maakler pole millegi vastu eksinud. Maakler ei vastuta tema poolt vahendatud või osutatud lepingu täitmise eest. Uus üürnik on korteriga väga rahul.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud põhjalikult dokumentaalsete tõenditega ning kuulanud istungil ära tarbija- ja kaupleja esindajad asub seisukohale, et tarbija avaldus tuleb jätta rahuldamata.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 kohaselt tekib võlasuhe muuhulgas lepingust.

Komisjon analüüsib kõigepealt, kas tarbija ja kaupleja vahel oli lepinguline suhe.

Komisjoni hinnangul tuleb VÕS § 619 sätestab, et käsunduslepinguga kohustub üks isik (käsundisaaja) vastavalt lepingule osutama teisele isikule (käsundiandja) teenuseid (täitma käsundi), käsundiandja aga maksma talle selle eest tasu, kui selles on kokku lepitud. VÕS § 658 lg 2 kohaselt maaklerilepingule kohaldatakse käsunduslepingu kohta sätestatud, kui käesolevas peatükis sätestatust ei tulene teisiti. Võimalik on olukord, et maakler tegutseb mõlema poole huvides, nagu seda võimaldab VÕS § 668 lg 2, mille kohaselt, kui maakler on olnud tegev ka käsundiandjale vahendatud või osutatud lepingu teise poole jaoks, eeldatakse, et maakleritasu tasuvad maakleri vahendatud või osutatud lepingu pooled võrdses ulatuses. VÕS § 668 lg 2 vaid eeldab, et vahendatud pooled tasuvad maakleritasu võrdselt. Käesoleval juhul nõudis maakler maakleritasu tasumist tarbijalt. Kaupleja edastas 24.03.2021 tarbijale arve lepingutasu tasumiseks. Tarbija tasus esitatud arve 25.03.2021. Seega sõlmis maakler tasu kokkuleppe tarbijaga ja tarbija nõustus maaklerile tasu maksma.

Maaklerilepingule pole seadusandja kohustuslikku vormi kehtestanud, mistõttu võib maaklerileping olla ka, TsÜS § 77 lg 1 mõistes, suuline. VÕS § 29 lg 1 kohaselt lähtutakse lepingu tõlgendamisel poolte ühisest tegelikust tahtest, mis kinnitati arve esitamise ja tasu maksmisega. Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et poolte vahel oli lepinguline suhe, mille eesmärgiks oli kaupleja poolt tarbijale üürilepingu sõlmimise vahendamine tarbijaga.

Teiseks analüüsib komisjon, kas kaupleja tekitas lepingut vahendades tarbijale kahju.

Komisjoni hinnangul ei ole tarbija tõendanud, et kaupleja talle kahju tekitas. VÕS § 669 lg 1 kohaselt ei vastuta maakler tema poolt vahendatud või osundatud lepingu täitmise eest. Tarbija poolt kauplejale esitatud nõudekirjas viidatud maakleri kohustused on igati õiged, kuid tarbija pole komisjonile esitanud tõendeid, et maakler käsundit rikkus. Tarbija pole esitanud asjakohaseid tõendeid, et maakler teadis või pidi teadma vahendatud korteri puudustest. Tarbija poolt esitatud tõendid, et üürileandja oli korteri puudustest eelmise üürilepingu ajal teadlik, ei tähenda veel, et käesolevat tarbijaga üürilepingut vahendanud maakler kütteprobleemidest teadis. Üürilepinguid vahendasid erinevad bürood. Tarbija esindaja sõnul toimub käesoleval ajal kohtuvaidlus, milles alles selgitatakse, kas tarbijal oli üürileping erakorraliselt VÕS § 314 alusel üles öelda. See tähendab, et käesoleval ajal pole veel tõendatud isegi üürilepingu rikkumine üürileandja poolt.

Ülaltoodust tulenevalt jätab komisjon tõendamatusse tõttu avalduse täies ulatuses rahuldamata.

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

Jüri Aava
/allkirjastatud digitaalselt/

Signe Naarits
/allkirjastatud digitaalselt/

Ardo Lepp
/allkirjastatud digitaalselt/