

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/24-06197
Otsuse kuupäev 25.08.2024
Komisjoni koosseis Taavi Hein

Tarbija
Kaupleja BOXO OÜ (16794172)

Tarbija nõue Tarbija nõuab:

kauplejaga rendilepingu lõpetamist;

lepingu sõlmimisel ühe kuu deposiidi tagastamist;

rendisõiduki kulude hüvitamist 20 euro ulatuses, mis tekkisid laoruumile juurdepääsu puudumise tõttu;

tarbijale kuuluvate asjade tagastamist laoruumist ilma täiendavate lisatasudeta.

Resolutsioon:

1. Jätta tarbija avaldus rahuldamata.

2. Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast. Kui vaidlevad pooled ei nõustu komisjoni otsusega, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

11.12.2023 sõlmis tarbija kauplejaga lepingu laoruumi rentimiseks. Tarbija väitel on lepingu kohaselt laoruumile tagatud ööpäevaringne juurdepääs.

05.04.2024 oli laoruumi territooriumi värav suletud ning sellega tarbijale juurdepääs laoruumile piiratud. Tarbija oli eelnevalt jätnud tasumata kaupleja poolt esitatud arve, mida lubas 05.04.2024 tasuda, kuid on jätnud selle tasumata laoruumile juurdepääsu puudumise tõttu.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja väitel tekkisid probleemid tarbijaga võlgnevuse ning maksmata arve tõttu. Tarbija on tasunud laoruumi kasutamise eest kuni 11.03.2024. Vastavalt lepingu punktile 5.2 on kaupleja võla tasumata jätmise tõttu piiranud tarbija jaoks juurdepääsu tema asjadele laoruumis ning ei andnud

tarbijale väravakoodi, mida öösel suletakse.

Vaatamata sellele on tarbijal päevasel ajal olnud võimalus pääseda laoruumi territooriumile piiranguteta, kui kaupleja administraator oleks saanud tarbijat vastu võtta.

Alates 11.03.2024 on kaupleja hoidnud tarbija asju laoruumis tasuta, et tarbija saaks kauplejaga arveldada ning oma asjad ära viia.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud vaidluse aluseks olevate asjaolude ja esitatud tõenditega, leiab, et tarbija avaldus on põhjendamatult ja tuleb jätta rahuldamata.

Komisjonile on esitatud poolte vahel sõlmitud üürileping võlaõigusseaduse (VÕS) § 271 lg 1 mõttes. Tarbija on esitanud kahju hüvitamise nõude ning soovib lepingu üles öelda.

Esmalt selgitab komisjon, et poolte vahel sõlmitud lepingu punkt 7.1 sätestab, et *"Kui pooled ei suuda 14 (neljateistkümne) päeva jooksul alates vaidluse tekkimisest kokkuleppele jõuda, lahendatakse kõik käesoleva lepingu või sellega seotud vaidlused, erimeelsused või selle rikkumise, lõpetamise või kehtivusega seotud nõuded vastavalt Läti seadusandlusele Läti Vabariigi kohtutes."* Komisjon tõlgendab kokkuleppe sisu selliselt, et kõnealune tingimus ei võta tarbijalt õigust pöörduda Eesti siseriikliku, tarbijavaidlust lahendava, organi poole ega piira komisjoni õigust asja lahendamiseks Eesti õiguse all, kuivõrd sellist piirangut lepingust ei tulene. Lepingule kohalduvaks õiguseks ei ole märgitud tervikuna Läti õigust, mis hõlmaks lepingut ka kohtuväliselt, seega kohaldub Läti õigus juhul, kui pooled soovivad asja lahendada kohtumenetluses. Kuigi tarbijal on õigus pöörduda iseenesest ka maakohtu poole Eestis, siis lepingu sõnastusest tulenevalt oleks Eesti kohtusse pöördumine perspektiivitu. Kohtuvaidluseks on pädevad kohtud Lätis, millisel juhul kohaldub Läti seadusandlus.

Hinnates tarbija nõuet, siis peab komisjon tarbija avaldust põhjendamatuks. Pooled on sõlminud lepingu tähtajatult. Lepingu punkt 5.2 sätestab järgmise: *"Rendileandjal on õigus keelduda rentniku juurdepääsust laoruumi ja sellesse sisenemisest, kui rentnik ei ole rendimakset ja trahvi tasunud või ei ole teisi lepingust tulenevaid kohustusi täitnud."* Tarbija on jätnud kauplejale üüri kokkulepitud ajaks tasumata. 09.04.2024 e-kirjas on kaupleja tarbijale teavitanud, et üür on tasumata 26 päeva, kuivõrd üüri tasumise tähtpäev oli 06.03.2024. Põhjendamatud on tarbija väited, et tarbijal jäi üür sellepärast tasumata, et kaupleja ei lasknud teda üüritud ruumidesse. Tarbija avaldas 07.04.2024 e-kirjas kauplejale, et ta ei saanud ligipääsu ruumidesse 04. 05. ja 06. aprillil. Selleks ajaks oli üüri tasumise tähtpäev möödunud. Seega on kauplejal olnud õigus tarbija ligipääsu põhjendatult üüritud ruumidesse piirata. Järelikult ei olnud kauplejal pärast 06.03.2024 kohustust enam tarbijale ööpäevaringset ligipääsu üüritud ruumidesse tagada.

Tarbija võib võlaõigusseaduse (VÕS) § 115 lg 1 ning §-de 127 ja 128 alusel nõuda kahju hüvitamist, kui on täidetud eelkõige järgmised üldised eeldused (vt ka Riigikohtu 20. märtsi 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-5-12, p 27):

- kaupleja on lepingut rikkunud (VÕS § 115 lg 1);
- kaupleja vastutab lepingu rikkumise eest (VÕS § 115 lg 1), st rikkumine ei ole VÕS § 103

lg 1 järgi vabandata;

- tarbijale on tekkinud või tekib kahju (VÕS § 127 lg 1, § 128);
- kahju on hõlmatud rikutud lepingulise kohustuse kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2);
- kahju oli rikkumise võimaliku tagajärjena kauplejale lepingu sõlmimise ajal ettenähtav, v.a kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu (VÕS § 127 lg 3);
- rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4).

Kahju nõude eeldused ei ole täidetud. Kaupleja ei ole lepingut rikkunud. Seetõttu tuleb tarbija nõue jätta rahuldamata.

Lepingu üles ütleamise kohta selgitab komisjon, et lepingu ülesütlemine ei ole nõue, vaid kujundusõigus. Lepingu punkti 2.1.1 järgi on tarbijal õigus leping lõpetada, teatades sellest kauplejale 30 kalendripäeva ette samas tingimuses märgitud e-posti aadressil. Kuivõrd tarbija on 7. aprillil andnud teada kauplejale soovist leping lõpetada, siis on komisjoni hinnangul leping lõppenud.

Tahatisraha tagab üürileandja nõudeid üürniku vastu. Seega, kui tarbijal on tasumata üüriarved, siis on kauplejal õigus tagatisraha arvel enda nõue üürniku vastu tasaarvestada, tehes tarbijale selgeõnalise avalduse. Üürnik võib nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu. Kuivõrd tarbija on üürileandja nõudest teadlik, siis ei ole tarbijal õigus tagatisraha tagastamist nõuda.

Komisjon jätab arvestamata ka tarbija nõude asjade tagastamiseks ilma, et tarbija peaks midagi juurde tasuma. Eelduslikult on kauplejal tarbija vastu nõue, kui tarbija ei ole pärast lepingu lõppemist ruumi vabastanud. Kinnisasja üürileandjal on üürilepingust tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus üüritud kinnisasjal asuvatele ja ruumi üürimisel selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvatele vallasasjadele ka siis, kui need ei ole üürileandja valduses. Pandiga on tagatud jooksva ja sellele eelneva aasta üüri nõuded, samuti hüvitisnõuded (VÕS § 305 lg 1).

Eeltoodust tulenevalt, jätab komisjon tarbija avalduse rahuldamata.

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

Taavi Hein

/allkirjastatud digitaalselt/