

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/24-06750
Otsuse kuupäev 16.09.2024
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Laura Top Kinnisvara OÜ (16469087)

Tarbija nõue Juriidilise fakti tuvastamine.

Resolutsioon:

1. Rahuldada avaldus.
2. Tuvastada, et kauplejal ei ole poolte sõlmitud käsundilepingu alusel nõuet tarbija vastu, kui tarbija lepingu üles ütleb.
3. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis kauplejaga maakleriteenuse lepingu. Tarbija leiab, et kaupleja ei täida nõuetekohaselt lepingut. Tarbija soovib lepingu ülesöelda/taganeda.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja nõustus lepingut lõpetama, üksnes juhul, kui tarbija tasub kauplejale 50% vahendustasust.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud käsundilepingu.

Käsundilepingus kasutatakse kaupleja tüüptingimusi. Vastavalt lepingu p 1.5. on kauplejal õigus saada tasu, mis on 3000 eurot või 3% müügihinnast. Vastavalt esitatule ei ole korter müüdnud, seega ei ole kaupleja tasu saamise õigus sissenõutavaks muutunud.

Seaduse (VÕS § 628 lg 1) alusel eeldatakse, et tasu saamise õigus tekib pärast käsundi täitmist. Samuti sätestab pooltevaheline leping. Kauplejal ei ole alust nõuda tasu, kui käsund on täitmata, ka mitte 50% ulatuses. Käsundi lõppemisel enne käsundi täitmist võib käsundisaaja nõuda kogu

tasu üksnes juhul, kui leping lõppes käsundiandjast tuleneva asjaolu tõttu ja tasu maksmine on asjaolusid arvestades õiglane.

Antud juhul selgub esitatud asjaolude põhjal, et lepingu lõppemise põhjus tuleneb käsundisaajast. 1,5% nõudmine korteri müügihinnast olukorras, kus maakler ei ole korterit müüa suutnud ja käsundiandjal on maakleri tegevuse suhtes pretensioonid, ei ole põhjendatud.

VÕS § 631 kohaselt, kumbki lepingupool võib nii tähtajalise kui tähtajatu käsunduslepingu üles öelda VÕS §-s 630 sätestatud järgimata, kui ilmneb, et kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema lepingupoole huvisid kaaludes ei või oodata, et lepingut üles öelda sooviv pool jätkaks käsunduslepingu täitmist kuni ülesütlemistähtaja või lepingu tähtaja möödumiseni või käsundi täitmiseni.

Kaupleja ei saa eeldada, et klient, kellele on tema tegevuse suhtes pretensioone, peab teenust jätkuvalt kasutama. Kinnisvaramaakler peab arvestama kliendi TsÜS § 125 lg 2 p 5 sätestatud õigust volitus igal ajal tagasi võtta.

VÕS § 629 lg 3 sätestab erisused käsundilepingu ülesütlemise kohta, muuhulgas, et kui käsundisaaja ütles käsunduslepingu enne täitmist üles, võib käsundisaaja nõuda osutatud teenustele vastavat osa tasust ja tasuga katmata kulude hüvitamist niivõrd, kui võrd käsundiandjal on seni osutatud teenuse vastu huvi. Tulenevalt esitatust puudub tarbijal huvi kaupleja poolt seni osutatud teenuse vastu.

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

Alar Urm

/allkirjastatud digitaalselt/