

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/24-11769
Otsuse kuupäev 22.12.2024
Komisjoni koosseis Kai Amos

Tarbija
Kaupleja Dubox OÜ (12911712)

Tarbija nõue Kohustuse puudumise tuvastusnõue

Resolutsioon:

1. Jätta tarbija avaldus rahuldamata.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu või seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse. Kaupleja peab 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast teatama kirjalikult T4arbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile otsuse täitmisest või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija pöördus kaupleja kui kinnisvaramaakleri poole ning soovis osta Järvemaal asuvat kinnistut. Tarbija vaatas kinnistu koos tütreaga üle ja ta teatas kauplejale ostusoovist. Tarbija soovis kinnistu ostu finantseerida Tallinnas asuva korteriomandi müügi kaudu, tarbija palus kauplejal tegeleda korteri müügiga. Kaupleja vaatas korteriomandi üle, tegi fotod ning avaldas müügikuulutuse. Tarbija ei sõlminud kauplejaga maakleri- ega broneerimislepingut, müügitehinguid ei toimunud. Kaupleja esitas 06.08.2024 tarbijale tasumiseks arve nr 24044 summas 610 eurot koos käibemaksuga maakleri kulude hüvitamiseks seoses tarbija korteriomandi müügiga. Tarbija ei nõustunud arvet tasuma, poolte vahel tekkis vaidlus.

Tarbija palub tuvastada, et temal puudub kohustus tasuda kauplejale arve nr 24044 alusel 610 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidles tarbija tuvastusnõudele vastu. Tarbija pöördus kaupleja poole ja soovis kauplejalt maakleriteenust. Tarbija soovis osta kaupleja poolt vahendatavat kinnistut, selle ülevaatamisel 21.06.2024 avaldas tarbija soovi, et kaupleja asuks tema korteriomandi müüki vahendama. Tarbija osales nii kinnistu kui ka korteriomandi ülevaatamisel koos oma tütreaga, tarbija teatas kauplejale, et tema tütar on otsustaja. Kaupleja vaatas tarbija korteriomandi üle, hinnastas selle, tegi fotod, koostas müügikuulutuse ning avalikustas 27.06.2024 müügipakkumise, kaupleja teatas sellest

tarbija tütrele, kes aktsepteeris avalikustamise. Tarbija lõpetas 30.06.2024 koostöö. Kauplejal on maaklerina õigus nõuda kulude hüvitamist ka siis, kui maakleri vahendamisel lepingut ei sõlmita. Kaupleja esitas tarbijale kulude hüvitamise arve nr 24044, arve esitamine oli põhjendatud.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud asja materjaliga, leidis, et tarbija nõue ei kuulu rahuldamisele.

Tarbijakaitseseaduse (TKS) § 40 lg 3 kohaselt lahendab komisjon tarbija ja kaupleja vahelisest lepingust tulenevaid vaidlusi. Tarbija väitel ei ole tema kauplejaga lepingut sõlminud, kaupleja lahendas lepingulisi küsimusi tema tütrega, kes ei olnud tarbija esindaja, vaid assistent. Tarbija kinnitusel ei leppinud pooled kokku maakleritasu suuruses.

Komisjon kontrollis tarbija lepingulise suhte puudumise väidet, kuna juhul, kui tarbija ei ole kauplejaga lepingut sõlminud, ei kuuluks tarbija avaldus komisjoni poolt läbivaatamisele.

Kaupleja väitel sõlmisid pooled maaklerilepingu. VÕS § 658 lg 1 kohaselt kohustub maakler maaklerilepinguga vahendama teisele isikule (käsundiandja) lepingu sõlmimist kolmanda isikuga, käsundiandja aga kohustub maksma talle selle eest tasu (maakleritasu). Asjaolude kohaselt esitas kaupleja tarbijale arve seoses tema korteriomandi müügi ettevalmistamisega. Tarbija ei ole vastu vaieldnud, et palus kauplejal tema korter üle vaadata, et tarbija edastas kauplejale korteriomandiga seotud teavet ja et kaupleja hinnastas müügieseme ning tegi müügi tarvis fotod. Need toimingud näitavad, et kaupleja oli asunud tarbija nõusolekul osutama temale maakleriteenust.

Komisjoni arvates võis tarbija lepingulise suhte puudumise väide tuleneda ekslikust eeldusest, et maaklerileping peab olema sõlmitud kirjalikus vormis. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 77 lg 1 kohaselt võib tehingu (lepingu) sõlmida mis tahes võtmis, kui seaduses ei ole sätestatud tehingu kohustuslikku vormi. Maaklerilepingut reguleerivad VÕS §-d 658-669 ei näe ette maaklerilepingu kohustuslikku kirjalikku vormi, seega on maaklerilepingut lubatud sõlmida ka suulises vormis. Pooled sõlmisid maaklerilepingu suulises vormis kinnistu ülevaatamise ajal 21.06.2024, kui tarbija palus kauplejal hakata tema korteriomandit müügiks ette valmistama ja kui kaupleja sellega nõustus. Tarbija nõusolekut kinnitab ka see, kui ta lubas kauplejal oma korteriomandit müügi ettevalmistamise jaoks üle vaadata.

Tarbija vaidlustas lepingu olemasolu ka seetõttu, et kaupleja pidas korteriomandi müügi ettevalmistamisel läbirääkimisi ja edastas lepingu täitmise teavet tarbija tütrele, keda tarbija nimetas assistendiks. Kaupleja väitel tarbija teatas temale tütre juuresolekul suuliselt, et müügi osas on otsustajaks tema tütar, millest kaupleja järeldas, et tarbija volitas oma tütart korteriomandi müügi ettevalmistamisega tegelema. Tarbija ei ole seda kaupleja väidet ümber lükanud. Tarbija ei andnud kauplejale lepinguliseks suhtlemiseks oma e-posti aadressi, kauplejale anti üksnes tarbija tütre e-posti aadress, milline asjaolu kinnitab, et tütar oli tarbija esindaja. Tarbija andis enda esindamiseks tütrele suulise volituse. TsÜS § 118 lg 3 kohaselt tuleb volitus anda teatud vormis siis, kui seadusega on lepingule kehtestatud teatud vormi nõue. Kuna maaklerilepingut võis sõlmida suuliselt, võis maaklerilepingu sõlmimise ja täitmise küsimuses anda ka volituse suulises vormis. Tarbija tütrele oli esindajana õigus pidada kauplejaga maaklerilepingu osas läbirääkimisi ja võtta täitmist vastu.

Kaupleja tegevus korteriomandi müügi ettevalmistamisel vastas VÕS § 658 toodud maakleri kohustustele. Komisjon tuvastas, et pooled sõlmisid tarbija korteriomandi müügi ettevalmistamiseks suulises vormis maaklerilepingu. Sellest maaklerilepingust tuleneva vaidluse läbivaatamine kuulub komisjoni pädevusse.

Tarbija sõlmis kauplejaga maaklerilepingu ning tarbija pidi arvestama, et lepingu alusel osutatav teenus on tasuline, tarbijal lasus kohustus maksta kauplejale tasu (VÕS § 658 lg 1). Pooled ei olnud tasu suurus siduvalt veel kokku leppinud, kuid nad ei olnud ka kokku leppinud, et maakleri töö oleks tasuta. Tasu suuruses kokkuleppe puudumine ei välista tasu nõudmise õigust. Üldjuhul tuleb maksta seda liiki lepinguliste kohustuste täitmise eest tavaliselt tasutav hind, selle puudumisel aga vastavalt asjaoludele mõistlik hind (VÕS § 28 lg 2). Maaklerilepingu osas on tasu suuruseks kohalik tavaline maakleritasu sellise lepingu vahendamise, selle puudumisel aga mõistlik tasu (VÕS § 665).

Asjaolude kohaselt pooled eeldasid, et kauplejal tekib õigus maakleritasule pärast korteriomandi müügilepingu sõlmimise vahendamist. Pooled ei vaidle selle üle, et tarbija ütles maaklerilepingu 30.06.2024 üles ja et kaupleja ei saanud korteriomandi müügi vahendamise kohustust lõpuni täita. Tarbija ei ole komisjonile teatavaks teinud maaklerilepingu ülesütlemise põhjust, seega tuleb eeldada, et ülesütlemise põhjuseks ei olnud kaupleja poolne lepingulise kohustuse rikkumine.

Tarbijal on õigus leping üles öelda ka ilma kaupleja kohustuse rikkumiseta, kuid sellisel juhul lasub tarbijal kohustus maksta tasu. See põhimõte tuleneb VÕS § 664 lg-st 2, millise kohaselt juhul kui kohustus jäi täitmata käsundiandjast tuleneva asjaolu tõttu, on maakleril õigus maakleritasule.

Komisjon tuvastas, et kauplejal tekkis õigus nõuda tarbijalt maakleritasu mõistlikus ulatuses. Pooled ei vaidle selle üle, et kaupleja täitis tarbija huvides maakleri kohustusi: vaatas 25.06.2024 korteri üle, 26.06.2024 hinnastas ja tegi fotod, koostas müügipakkumise ning laadis müügipakkumise ja fotod 27.06.2024 kinnisvaraportaali üles. Kaupleja teavitas müügi avalikustamisest tarbijale, kes kiitis tegevuse heaks. Kaupleja avalikustas seejärel müügi veel ka teises kinnisvaraportaalis ning edastas tarbijale info esimese ostuhuvilise vastupakkumise kohta. Kaupleja esitas tarbijale arve 06.08.2024 tema korteriomandi müügiprotsessi ettevalmistamise ja käivitamise eest summas 500 eurot, millele lisandus käibemaks, kokku 610 eurot.

Komisjon hinnangul panustas kaupleja oma kohustuse täitmisesse realselt aja ja rahaga, tulemusena oli korteriomandi müük avalikustatud. Tarbija ei saanud eeldada, et kaupleja teeb tema huvides tööd ilma tasuta. Komisjoni hinnangul on tarbijalt nõutav summa 610 eurot koos käibemaksuga mõistlik.

Tarbija nõue ei ole põhjendatud ja ei kuulu rahuldamisele.

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

Kai Amos

/allkirjastatud digitaalselt/

