

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-00318
Otsuse kuupäev 26.02.2025
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja OÜ CITYMAX (11929685)

Tarbija nõue Maakleritasu tagastamine summas 854 eurot

Resolutsioon:

1. Jätta avaldus rahuldamata.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija avalduse kohaselt:

- "1) Saatsin 19.10.2024 kv.ee portaali kaudu päringu, kus küsisin J.P. üürikorteri talviste kommunaalkulude suurust, sest üürikuulutuses polnud neid märgitud.
2) M.T. saatis päringule vastuse, et: "Kulud on sellel korteril väga mõistlikud - talvekuudel kõik kokku ca 150-160€ ja suvekuudel alla 100€ ."
3) 28.10.2024 kolisime sisse
4) 16.12.2024 sain esimese kommunaalarve, summas 353,20 €. Väärib meenutamist kui soojad olid oktoober, november ja detsember 2024.
5) Saime omanikuga kokkuleppele, et võime kohe samal kuul välja kolida.
6) 23.12.2024 saatsin M.T.-le e-maili, kus selgitasin olukorda ja palusin maakleritasu tagasi kanda. Kirjale vastust pole tulnud.

Päringu vastuses on kirjas, et kõik kulud kokku on talviti 150-160€.

Nõus, et hinnad on ajas muutuvad ja need kallinevadki, aga kohe esimese kuu eest 353,20€ on ikka tohutu kõrvalekalle. See number on päringu vastuses esitatud 150-160 eurost üle kahe korra suurem. Südatalvel on arved tõenäoliselt kolm-neli korda kõrgemad."

Tarbija soovib saada tagasi maakleritasu 854 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei nõustunud avaldusega ning leidis, et maakleritasu ei kuulu tagastamisele. Tarbija on korteriomanikuga olnud läbirääkimistes ja väidetavalt on saavutatud kokkulepe, kaupleja

läbirääkimistes ei osalenud.

Komisjoni põhjendus:

Tarbija ja kaupleja vahel puudub esitatu põhjal leping.

Tarbija sõlmis üürilepingu korteri üürimiseks. Kaupleja (maakler) oli avaldanud kuulutuse korteri üürile andmiseks ja tarbija tutvus müügikuulutusega ning sõlmis üürilepingu. Tarbija küsis korteri kohta lisateavet üürikuulutuse avaldanud maaklerilt ja maakler vastas. Maakler tegutses võlasuhtes üürileandja esindajana. Tarbija pidas lepingueelseid läbirääkimisi ja sõlmis lepingu üürileandjaga, mitte teda vahendanud maakleriga. Ka teabe andmisel oli maakler üürileandja esindaja.

Asjaolu, et tarbija tasus maakleritasu maakleri kontole ei loo maakleri ning tarbija lepingut. Tasumine on toimunud seoses üürilepingu sõlmimisega ja kokkuleppel üürileandjaga, nagu ka üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimuste kokkuleppimine.

Esitatu põhjal on üürilepingu pooled kokku leppinud üürilepingu lõpetamises. Kokkulepe ei sisaldanud seda, et lepingu lõpetamisel tagastatakse maakleritasu. Esitatud tõendi alusel oli üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise kokkuleppe eelduseks see, et tarbija loobub maakleritasu tagasinõudmisest.

Tarbija esitatu põhjal ei ole tarbijal kauplejaga lepingut ega lepingust tulenevat nõuet kaupleja vastu.

Pooltel puudub leping, sellest tulenevalt puudub kaupleja lepingulise kohustuse rikkumine (VÕS § 100). Kui puudub kohustuse rikkumine ei ole võimalik esitada kahju hüvitamise nõuet (VÕS § 101 lg 1 p 3) ega lepingust taganeda. Tarbija on esitanud nõude vale isiku vastu. Esitatu põhjal puudub tarbijal nõue ka üürileandja 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/