

Ebatäpne müügikuulutus võib tuua kaasa rahalise nõude!

Müügilepingute puhul ei ole praktikas harvad vaidlused, mis saavad alguse sellest, et müüdud asja kättesaamise järgselt avastab ostja, et asi on puudustega. Näiteks soetab ostja endale eramu või sõiduki, kuid avastab lepingu sõlmimise järgselt, et eramul või sõidukil on olulised vead, mis takistavad selle normaalset kasutamist. Sellistel juhtudel võib müüja ja ostja vahel tekkida vaidlus selle üle, kas müüdud asi vastas lepingutingimustele või mitte.

Kui ostja suudab ära näidata, et müüdud asi ei vasta lepingutingimustele ja müüja lepingurikkumise eest ka vastutab, on ostjal võimalik esitada müüja vastu nõudeid. Meie näite puhul oleks ostjal muude nõuete kõrval võimalik nõuda sõiduki või eramu vigade kõrvaldamist või ostjale tekkinud kahju hüvitamist.

Selleks, et kindlaks teha, kas müüdud asi vastab lepingutingimustele, vaadatakse praktikas esmalt seda, millised olid poolte kokkulepped müüdud asja suhtes. Kuna sellised kokkulepped sisalduvad eelkõige poolte vahel sõlmitud müügilepingus, tuleb hinnata, kas müüdud asi vastas müügilepingu tingimustele. Sageli ei ole müüja ja ostja aga teadlikud, et lisaks müügilepingus kokkulepitule võivad kokkulepped müügieseme nõutavate omaduste kohta tuleneda juba lepingu sõlmimise eelselt müüja poolt ostjale avaldatud teabest. Nii on kohtupraktikas rõhutatud, et ka näiteks müügikuulutuses esitatud teave võib kujutada endast müügieseme kokkulepitud omadusi. Seega, kui müüja ei lükka hiljemalt müügilepingu sõlmimise ajal selgelt ümber müügikuulutuses avaldatud informatsiooni, peab asi vastama ka müügikuulutuses avaldatule. Vastupidisel juhul on tegemist müüja lepingurikkumisega, mis võib anda ostjale võimaluse esitada müüja vastu nõudeid.

Vaidluste riski vähendamiseks peaks müüja enne müügilepingu sõlmimist välja tooma kõik talle teadaolevad müüdava asjaga seonduvad puudused; kasutatud asja puhul aga eelkõige sellised puudused, mis ei seondu kasutatud asja tavapärase kulumisega. Kui müügikuulutuses esitatu ei vasta tõele, tuleb sellele lepingus tähelepanu juhtida või vähemalt sellest selgelt ostjale teada anda.



TRIINU HIOB
VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

TRIINU.HIOB@NJORDLAW.EE