

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/23-00977-008
Otsuse kuupäev	5. apr 2023
Komisjoni koosseis	Esimees Jüri Aava
Tarbija	
Kaupleja	OÜ Tule torni kodu, 14733692
Tarbija nõue	Kahju hüvitamine
Asja läbivaatamise aeg	31. märts 2023

Resolutsioon:

1.Jätta tarbija avaldus rahuldamata.

Kui vaidlevad pooled ei nõustu komisjoni otsusega, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohutusse.

Asjaolud:

26.03.2021 sõlmisid tarbija ja kaupleja korteriomandi võlaõigusliku ostumüügilepingu.
01.07.2021 sõlmisid tarbija ja kaupleja korteriomandi asjaõigusliku ostumüügilepingu.
Tarbija ostis korteriomandi AS Citadele banka poolt väljastatud laenuga.

02.12.2022 võttis pank automaatselt tarbija panagakontolt 200 eurot lepingutasu.

Tarbija leiab, et probleemi põhjuseks on see, et peale poolteise aasta möödumist korteri ostmisest on ehitusregistri andmetel maja ehitusjärgus. Pooleli jäänud ehituse tõttu tekkisid tarbijal lisakulud. Tarbija selgitas, et lepingus pangaga oli selline tingimus, et laenusaja peab esitama pangale põhitingimuste punktis 13 nimetatud korteri kasutusloa üheksa kuu jooksul peale laenusumma väljamaksmist. Korteriühistu administratsiooni teatel esitati 28.03.2022 dokumendid EHR-ile. Ehitajate sõnul laekus kommentaare, mis lubati korda teha 2022. aasta suveks. Sõgise lõpus oli näha tööd EHR-st kommentaaride kõrvaldamiseks. Kuid maja registris on endiselt märgitud "Püstitamisel". Selle tõttu nõudis pank tarbijalt tasu 200 eurot. Tarbija leidis, et need on müüja hooletusest tekkinud lisakulud. Müüja oma süüd ei tunnistanud ja keeldus kahju hüvitamast.

Tarbija leiab, et lepingutasu 200 eurot, on kahju, mida tekitas talle kaupleja oma kohustuste täitmata jätmisel, elamu kus asub tarbijale kuuluv korteriomand ei ole siiani saanud kasutusluba.

Kaupleja seisukoht:

Korteri müües on võlaõiguslepingus p. 3.4. kokkulepitud, et kui müüja on sätestatud tähtaja jooksul esitanud heas usus kasutusloa taotluse, ei loeta müüjapoolseks lepingu rikkumiseks käesolevas punktis sätestatud tähtaja jooksul kasutusloa mittesaamist, kui see on tingitud linna või muude ametivõimude poolt mistahes märkuste või ettekirjutuste tegemisest või vastuväidete esitamisest või mistahes muu isiku poolt kasutusloa väljastamise suhtes vastuväidete või kaebuste esitamisest. Sellisel juhul kohustub müüja kõrvaldama ehitise puudused, mis takistavad kasutusloa saamist esimesel võimalusel. Hoone ehitaja andis hoone tellijale lõplikult valminuna üle jaanuaris 2022 ja peale seda esitati ka koheselt kasutusloa taotlus. Kasutusloa saamise protsess on takerdunud Tallinna Linnaplaneerimisameti

tegevusetuse tõttu ja müüja ei saa selle eest vastutada.

Samuti selgitas ostjale notar lepingu punktis 13.13 et võib esineda probleeme krediidasutusega, kui kasutusluba puudub ja ostja võttis teadlikult selle riski. Kaupleja lubas teha kõik, et lähiajal kasutusluba saada.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud poolte poolt esitatud materjaliga, leidis, et tarbija avaldus tuleb jätta rahuldamata.

Tarbija ja kaupleja vahel oli võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 1 kohaselt sõlmitud müügileping, mis vastab tarbijalemüügi tunnustele VÕS § 208 lg 4 tähenduses. VÕS § 217-1 lg 3 p 1 kohaselt peab tarbijalemüügi puhul asi vastama lepingutingimustele. VÕS § 217-1 lg 2 p 1 kohaselt peab asi sobima otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse, arvestades Euroopa Liidu ja Eesti õigust ning tehnilisi standardeid või nende puudumise korral konkreetsel tegevusalal kehtivaid valdkondlikke tegevusjuhendeid ning p 2 kohaselt muuhulgas olema seda liiki asjadele tavaliselt omase kvaliteediga. Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem (VÕS § 218 lg 1 esimene lause). Tarbijalemüügi puhul eeldatakse, et ühe aasta jooksul alates asja ostjale üleandmisest ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas asja üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus asja või puuduse olemusega (VÕS § 218 lg 2-2).

Komisjoni hinnangul ei ole tõendatud, et kaupleja on müügilepingut rikkunud. Võlaõigusliku müügilepingu p 3.4 leppisid pooled kokku, et müüja kohustub kuue kuu jooksul hoone valmimisest korraldama hoone kohta seaduses sätestatud kasutusloa väljastamise. Kui müüja on sätestatud tähtaja jooksul esitanud heas usus kasutusloa taotluse, ei loeta müüjapoolseks lepingu rikkumiseks käesolevas punktis sätestatud tähtaja jooksul kasutusloa mitteraamist, kui see on tingitud linna või muude ametivõimude poolt mistahes märkuste või ettekirjutiste tegemist või vastuväidete esitamist või mistahes muu isiku poolt kasutusloa väljastamise suhtes vastuväidete või kaebuste esitamist. Sellisel juhul kohustub müüja kõrvaldama ehitise puudused, mis takistavad kasutusloa saamist esimesel võimalusel. Tarbija ei ole tõendanud, et kaupleja on hoone kasutusloa saamisega tarbetult venitanud. Panga nõue tuleneb tarbija ja panga omavahelisest laenulepingust. Notar hoiatas tarbijat võlaõigusliku müügilepingu p 13.13, et kasutusloa puudumine võib olla korteriomandi ostu finantseeriva krediidasutuse poolt laenu väljamaksmist takistavaks asjaoluks. Tarbija poolt esitatud makseteatis sisaldab pangale makstud lepingutasu summas 200 eurot. AS Citadele banka Eesti filiaali ja tarbija vahel sõlmitud laenulepingu 3063-21F Lisa 2 p 3 kohaselt pidi tarbija lepingutingimuste muutmise eest maksma pangale lepingutasu summas 200 eurot. Lisa 2 p 7 sätestab, et lepingu muudatused on tehtud tarbija initsiatiivil, vastavad tema tahte ning lähtuvad tarbija esitatud taotlusest. Üaltoodust tulenevalt pole komisjoni hinnangul tõendatud, et tarbijale on kahju tekitanud kaupleja poolne lepingu rikkumine ning komisjon jätab seetõttu 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.

Jüri Aava

/allkirjastatud digitaalselt/