

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-06299-019
Otsuse kuupäev	1. nov 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Grete Leesmann, Merle Salmistu
Tarbija	
Kaupleja	Aurora Nova OÜ, 14324456
Tarbija nõue	Korteriomandi müügilepingu rikkumise tuvastamise nõue.
Asja läbivaatamise aeg	13. okt 2021

### **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 soetas kauplejalt korteriomandi, mille juurde kuulub tarbija hinnangul ka rõdu 8m<sup>2</sup>.

Tarbija viitel vastavalt 11.10.2018 sõlmitud võlgaõigusliku lepingu punktile 1.7:

Lepingu esemeks on kinnistu korteriomanditeks jagamisel tekkiv korteriomand (eespool ja edaspidi korteriomand koos Lepingu punktis 1.8 toodud erikasutusõigustega nimetatud Lepingu Ese), mille eriomandiks on Hoone 3. korrusel paiknev 4-toaline eluruum (korter) nr 114, üldpinnaga ligilähedaselt 102,8 m<sup>2</sup>, koos selle oluliste osade ja päraldistega, mis on tähistatud Lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval korruseplaanil vastava numbriga (Lepingu Esem eriomandiks olev korter edaspidi nimetatud ka Korter). Juhul kui Korteriga ehituslikult ühendatud rõdu ainukasutusõigust ei lepita kokku kõikide korteriomandite omanike vahel sõlmitava kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppega või erikasutusõiguse andmise kokkuleppega, hakkab eriomandi eseme hulka täiendavalt kuuluma Korteriga ehituslikult ühendatud rõdu pindalaga ligilähedaselt 8,2 m<sup>2</sup>, mille paiknemine on vastavalt tähistatud Lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil.

24.10.2019 sõlmiti korteriomandi omandi üleandmise asjaõigusleping.

08.07.2020 esitas tarbija kauplejale kirjaliku pretensiooni, milles avaldab pahameelt rõdu kohta, millele on paigaldatud tuletõrjeredel, mis jagab ühe suure rõdu kaheks väiksemaks rõduks.

Tarbija soovib redeli eemaldamist või luugi paigaldust nii, et rõdu oleks võimalik kasutada lepingu joonistel märgitud kujul. Joonistel on 1 rõdu 8,2 m<sup>2</sup>, kuid reaalselt on 2, redeliga eraldatud rõdu, milles 1 rõdu suurus ~3,8 m<sup>2</sup>.

Samuti on ebaselge, miks teistel sarnase asukohaga korteritel seda redelit paigaldatud ei ole ja sellega tarbija teiste korteriomanikega ebavõrdsesse seisu on pandud.

Kaupleja väidab, et hoone hoovipoolsetele korteritele on paigaldatud redelid, kuid need ei ole lisatud kõikidele korteritele. Samuti on lepingutes kirjas, et tarbija rõdu on 8,2m<sup>2</sup> ning plaanil on näha ka see, et redel ei poolita rõdu. On arusaamatu, kuidas peaks evakuatsiooniredelile pääsema koos beebiga, väikelaps või tavainimene, kui sellel on ees 1,5m piire ja lahtine seljatagune.

### **Kaupleja seisukoht:**

Tarbija rõdule rajatud redeli puhul on tegemist evakuatsiooniredeliga, mille rajamise vajadus tulenes otseselt tuleohutusnõuetest. Redeli ja evakuatsioonitee ümber on rajatud piire, tagamaks, et keegi sealt alla ei kukuks. Evakuatsiooniredelid rajati ehitusprojekti kohaselt hoone hoovipoolsetele korteritele põhjusel, et tulekahju korral oleks elanikel võimalik mööda redelit ohutult hoonest väljuda kui ka tuletõrjel võimalik hoonesse sisse pääseda, kuna päästeautodel ei ole võimalik autoga maa-aluse garaaži katusele, mis on ühtlasi ka hooviala, sõita ja päästeautode redelid nende korteriteni ei ulatu. Kuna evakuatsioonitee peab olema ohu korral kiiresti ja kergesti läbitav, ei ole võimalik sinna ostja poolt soovitud luuki paigaldada.

Samuti ei ole luugi paigaldamisel võimalik tagada, et elanikud midagi luugi peale ei aseta selliselt, et luugi avamine muutub ohu korral kas võimatuks või oluliselt raskendatuks. Olemasolev lahendus vastab kõigile kehtivatele tuleohutusnõuetele kui ka ehitusprojektile, mille on muuhulgas kooskõlastanud ka Päästeamet.

Eeltoodust tulenevalt ei ole võimalik redevaid kõrvaldada ega evakuatsiooniteele luuki paigaldada, kuna selline lahendus ei vastaks tuleohutusnõuetele ning seaks tulekahju korral nii tarbija kui ka teised majaanikud ohtu. Seda on ehituse peatöövõtja korduvalt ostjale ka varasemalt selgitanud. Ostja on täiendavalt leidnud, et evakuatsiooniredeli kaudu on tagatud võõrastel ligipääs tema korterisse.

Turvalisuse tagamiseks on ostjal kodust väljumisel võimalus alati rõduksed kinni hoida. Selgitame täiendavalt, et ostjaga sõlmitud müügilepingu lisaks nr 2 oli plaan, millelt nähtub rõdu keskele projekteeritud evakuatsioonitee kui ka kandepost. Lisaks on ostja müügilepingu punktis 2.2.3. kinnitanud, et on tutvunud lepingu eset puudutava osaga hoone ehitusprojektist ega oma selles osas müüja vastu mingeid pretensioone ning punktis 2.2.4 kinnitanud, et on teadlik, et hoone konstruktiivsed osad ning eriosad võivad lepingu sõlmimise hetkeks olla projekteerimata, mistõttu võib korterisse, panipaika ja parkimiskohta, samuti hoone terrassidele või katusele, lisanduda konstruktsiooni osi või šahte, samuti võivad erineda nende asukohad võrreldes müüja poolt ostjale esitatud joonistest ning ostja ei oma sellest tulenevalt müüja vastu mingeid nõudeid ega pretensioone ega käsitle eeltoodut Lepingu rikkumisena.

Ohutuse tagamiseks rõdul on evakuatsioonitee ümber rajatud piirded. Ostjaga sõlmitud asjaõiguslepingu lisaks nr 1 oleval plaanil nähtub juba väga selgelt, et rõdu keskele on projekteeritud nii redel kui ka evakuatsioonitee. Enne asjaõiguslepingu sõlmimist toimus ostjaga korteri ülevaatus ning asjaõiguslepingu punkti 1.7.1 kohaselt ostja kinnitas, et on nii hoone kui ka korteri üle vaadanud (sh on ta vastu võtnud lepingu esemes teostatud ehitustööd) ning veendunud ehitustööde vastavuses võlaõigusliku lepingu tingimustele. Eeltoodust tulenevalt leiame, et müüja ei ole lepingut rikkunud ning redeli eemaldamine ega ka evakuatsiooniteele luugi paigaldamine vastavalt ostja kaebuses esitatud soovile, ei ole tulenevalt tuleohutusnõuetest võimalik ega põhjendatud.

### **Komisjoni põhjendus:**

Kaupleja ja tarbija vahel 11.10.2018 sõlmitud võlaõigusliku müügilepingu punkti 1.7. kohaselt on lepingu esemeks korteriomand, mille eriomandiks on korter number 114, üldpinnaga ligilähedasel 102,8 m<sup>2</sup>, koos selle oluliste osade ja päraldistega. Müügilepingu samas punktis on sätestatud, et korteriga ehituslikult ühendatud rõdu hakkab eriomandi eseme hulka kuuluma vaid juhul, kui rõdu ainukasutusõigust ei lepita kokku korteriomandite omanike vahel sõlmitava kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppega või erikasutusõiguse andmise kokkuleppega. Müügilepingu regulatsioonist tuleneb seega, et tulevikus sõlmitavas asjaõiguslepingus võib rõdu olla eriomandi esemeks, kuid võib ka mitte olla – müügilepingust ei nähtu poolte kokkulepet, et rõdu oleks kindlasti määratud eriomandi esemeks. Samas ei sisalda Müügileping ka poolte kokkulepet, et juhul, kui peaks sõlmitama kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkulepe või erikasutusõiguse andmise kokkulepe, hakkaks korteriga ehituslikult ühendatud rõdu ilmingimata kuuluma tarbija korteriomandi erikasutusõiguse eseme hulka. Rõdu õiguslik staatus (eriomand, erikasutusõigus või muu) jäeti müügilepingu sõlmimisel seega täpsemalt kokku leppimata.

Müügilepingu punktis 3.8.3. on pooled ühtlasi kokku leppinud, et Müüjal (Kauplejal) on õigus oma äranägemisel enne ostjaga (tarbijaga) asjaõiguslepingu sõlmimist sõlmida korteriomandite igakordsete omanike kaasomandisse jäävate rõdude ja terrasside valdamise ja kasutamise korra kokkulepe tingimusel, et korteriomandi igakordse omaniku ainukasutuses olevale rõdule ja/või terrassile on nimetatud korteriomani kohustatud tagama juurdepääsu selleks, et teostada rõdu ja/või terrassi korralisi remonttöid või avariiremonttöid ja ilmastikuoludest tingitud hooldustöid (lumekoristus) ning muudel tingimustel vastavalt Müüja enda äranägemisele ning esitada avaldusi selle kohta kande tegemiseks kinnistusraamatusse.

Otsustamaks, kas korteriga ehituslikult ühendatud rõdu on õiguslikus tähenduses eriomandi esemeks või erikasutusõiguse esemeks, ning kas erikasutusõiguse esemeks määramise korral on rõdu kasutamisele seatud piiranguid (mh kooskõlas Müügilepingu punktis 3.8.3 kokku lepituga), tuleb hinnata, kas pärast Müügilepingu, kuid enne Asjaõiguslepingu sõlmimist on Müüja sõlminud kokkuleppeid rõdude valdamise ja kasutamise suhtes. 14.03.2019 on Aurora Nova (Kaupleja) esitanud notariaalse avalduse kinnistu korteriomandite jagamiseks ning kaasomandi valdamise ja kasutamise korra määramiseks. Nimetatud avalduse punktis 3.1.1. on rõdude ja terrasside valdamise ja kasutamise osas kokku lepitud, et hoones korteriomandi eriomandi esemega ehituslikult ühendatud rõdu jääb selle korteriomandi igakordse omaniku ainukasutusse ja -valdusesse, mille eriomandi esemega see ühendatud on ja millele on ehituslikult ettenähtud pääs üksnes vastava korteriomandi reaalosa koosseisu kuuluvast korteriomandi eriomandi esemest. Sama avalduse punktis 3.2. on sätestatud, et korteriomandite igakordse omaniku ainukasutusse jäävate osade kasutamine peab toimuma selliselt, et korteriomandi omanikel oleks võimalik takistamatult kasutada avalduses sätestatud osa, kusjuures korteriomandi omaniku poolt tema osa kasutamine ei tohi takistada teise korteriomandi omaniku kasutamiseõigust. Avalduse punkti 3.7. kohaselt on korteriomani kohustatud tagama rõdule juurdepääsu selleks, et teostada ala korralisi remonttöid või avariiremonttöid ja ilmastikuoludest tingitud hooldustöid (lumekoristus, akende pesu vms). Muid piiranguid rõdude kasutamise ja valdamise kokkuleppest ei tulene.

Olavi Nelk, Gajane Nelk ning Aurora Nova vahel 24.10.2019 sõlmitud asjaõiguslepingu kohaselt on lepingu esemeks korter nr 114 ning korteriomandi koosseisu kuulub 993/118289 mõttelist osa maatükist ning selle osaks olevast ehitise osast, mis ei ole ühegi korteriomandi osaks. Asjaõiguslepingu p 1.5.3. kohaselt on vastavalt 14.03.2019 kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppele lepingu eseme igakordse omaniku ainukasutuses ja -valduses lepingu eseme eriomandi esemeks oleva korteriga ehituslikult ühendatud rõdu, mille paiknemine on tähistatud lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil. Lepingule lisatud plaani kohaselt

on rõdu suuruseks 8,2 m<sup>2</sup> ning plaanijoonise kohaselt ei ole rõdu eraldatud kaheks osaks piirete kaudu. Samuti nähtub 8,2 m<sup>2</sup> rõdu olemasolu ehitisregistri avalikest andmetest. Eeltoodust tuleneb, et korteri nr 114 omanikul on õigus kasutada ja vallata korteriga ehituslikult ühendatud rõdu nii nagu see on määratud 14.03.2019 kasutamise ja valdamise kokkuleppes. Nagu viidatud, tuleneb viidatud kokkuleppes, et ainukasutusse jäävate osade kasutamine peab toimuma selliselt, et korteriomandi omanikel oleks võimalik takistamatult kasutada avalduses sätestatud osa.

Menetluses esitatud tõenditest nähtub, et rõdule rajatud piirde ei võimalda korteri nr 114 omanikul takistamatult kasutada tema ainukasutusse ja -valdusse määratud rõdu ning kasutamise takistused ei kujuta endast ka selliseid piiranguid, mida korteriomaniik oleks kohustatud taluma, st piirete näol ei ole tegemist olukorraga, kus teostataks remonttöid, avariitöid või hooldustöid. Erinevalt poolte vahel kokku lepitud, ei ole Kaupleja tarbijale võimaldanud rõdu ainukasutust ja -valdust, poolte vahel kokku lepitud tingimustel.

Kaupleja ei eita müügilepingust tulenevat kohustust võimaldada tarbijal lepingus viidatud rõdu kasutamist. Tarbija väide, et teistel rõdul ei ole sellist redelit ja piiret ja viide ebavõrdsusele teiste korteriomaniikuga ei ole asjakohased. Käesolevas menetluses ei hinnata teiste korteriomandite omanike suhtes lepingu täitmist ja pooltevaheline leping ei puuduta muid korteriomandeid.

Poolte vahel on vaidlus aga selles, kas rõdu kasutamise viis ja ulatus on kooskõlas poolte vahel sõlmitud kokkulepetega. Esitatud tõenditest ei nähtu, et kaupleja oleks tarbijale üle andnud asjaõiguslepingus kokku lepitud ning kasutamise ja valdamise kokkuleppes määratud rõdu (st selle rõdu ainukasutuse ja -valduse ning õiguse rõdu takistamatult kasutada).

Tarbija on esitanud nõude eemaldada redel või paigaldada rõdule luuk nii, et rõdu oleks võimalik kasutada lepingu joonistel märgitud kujul, st tarbija on esitanud lepingu eseme parandamise/ ümbertegemise nõude. Kaupleja ehitatud info kohaselt on redeli ning piirete lahendus ehitatud kooskõlas ehitusprojektiga ning kooskõlastatud Päästeametiga. Hoone ehitamisel tuleb järgida õigusakte ning ehitusprojekti. Samas peab üleantud hoone või korteriomand vastama poolte vahel kokku lepitud.

Poolte kokkuleppele vastava rõdu üleandmine eeldab tõenäoliselt hoone osade ümberprojekteerimist. Tarbijavaidlust lahendaval komisjonil puudub pädevus hinnata, kas ja millisel viisil on ümberprojekteerimine tehniliselt teostatav ning kooskõlas õigusaktidest tulenevate kõikide nõuetega (sh tuleohutusnõuetega). Seetõttu puudub komisjonil alus teha kauplejale ka ettekirjutust, millisel viisil lepingu eseme puudus kõrvaldada tuleb. Komisjon peab küll tuvastatuks, et tarbijale ei ole võimaldatud rõdu takistamatut kasutamist, kuid küsimus, kas tarbijale on tekitatud kahju või kas tarbijal on mõne muu õiguskaitsevahendi kasutamise võimalus, ei ole käesoleva menetluse raames lahendatav küsimus. Kui üle anti lepingutingimustele mittevastav asi, tuleb puudus kõrvaldada, kui see on tehniliselt võimalik (mh leppida kokku selle kõrvaldamise viis) või leida muu kompromiss, mis tagab õigusrahu.

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

Alar Urm  
/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Leesmann

/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu

/allkirjastatud digitaalselt/