

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/24-13976
Otsuse kuupäev 29.04.2025
Komisjoni koosseis Aase Sammelselg
Anastasia Nezgovorova
Martin Simmermann

Tarbija
Kaupleja Paju Arendus OÜ (12656639)

Tarbija nõue Kohustuse rikkumise tuvastamine, hinna alandamine või kahju hüvitamine.

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. avaldus rahuldada osaliselt.
2. Tuvastada, et Paju Arenduse osaühing (registrikood 12656639) rikkus oluliselt 22.aprillil 2022 sõlmitud korteriomandi võlaõigusliku müügilepinguga võetud kohustust (p2.8 - teha kasutusloa saamiseks ettenähtud toimingud sellisel ajal ja viisil, et elamu kasutusluba saadakse hiljemalt 31.detsembriks 2022).
3. Muudes nõuetes lõpetada tarbijavaidluse menetlus.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu või seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Menetluse lõpetamine ei piira tarbija õigust pöörduda samal alusel sama esemega seotud nõuetega maakohtusse.

Asjaolud:

Pooled, G.V. ja AS Citadele Banka sõlmisid 22.aprillil 2022 notariaalselt tõestatud vormis korteriomandi võlaõigusliku müügilepingu (omandi üleandmiseta), hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu, mis on notar Andres Ott'i ametitoimingute registris registreeritud 1171 järjekohal (edaspidi - leping 1171).

Kaupleja võttis lepinguga 1171 kohustuse ehitada Tartu linnas, Iirise tn 6//8 asuvale kinnistule

ridaelamu ja jaotada kinnistu korteriomanditeks, mille eriomandi esemeks on teiste hulgas eluruum nr 1 üldpinnaga 85,2m² koos selle oluliste osadega ja päraldistega, millele lisandub korteriga ehituslikult ühendatud terrass, 2 parkimiskohta, 1 jalgratta varjualune ja kindlaksmääratud maa-ala ridaelamuboksi taga ja küljel. Kaupleja kohustus tegema lepingus ettenähtud tööd ja toimingud omal kulul ja vastutusel hiljemalt 31.augustiks 2022 ja laskma vormistada elamule kasutusloa hiljemalt 31.detsembriks 2022. Ostja kohustus andma kauplejale kokkulepitud ajaks kokkulepitud teavet ja tasuma lepingus ettenähtud ajal ja viisil ostuhinna.

30.septembril 2022 sõlmisid pooled, G.V., AS Citadele Banka ja Nordik Hypo AS ühishüpoteegi osalise lõpetamise kokkuleppe, hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingud, mis on notar Triin Tein'i ametitoimingute registris registreeritud 1265 järjekohal (edaspidi – leping 1265).

Kaupleja võttis lepinguga 1265 kohustuse anda ostjale üle Tartu linnas, Iirise tn 6//8 asuv korteriomand, mille eriomandi esemeks on eluruum nr 8-1 koos selle oluliste osadega ja päraldistega (registriora 22103850). Lepingu sõlmimisel kinnitasid pooled, et eriomandi ese ja sisu vastab 15.septembril 2022 sõlmitud eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. Muud kokkulepped eriomandi eseme sisu kohta vastavad 15.septembril 2022 sõlmitud lepingu punktile 4.4., mille kohaselt jääb korteriomandi igakordse omaniku ainuvaldusesse ja -kasutusse asendiplaanil tähisega „A8-1“ tähistatud maa-ala kasutamise õigus, sealhulgas terrass, millele on juurdepääs vastava korteriomandi eriomandi esemeks olevatest ruumidest. Parkimiskohtade ja panipaiga erikasutusõigus on tähistatud tähistega „PK8-1“ ja „PP8-1“.

Tarbija väidab, et kaupleja rikkus lepingut, st ei korraldanud ehitisele kasutusloa saamist kokkulepitud ajaks. Kasutusluba anti alles 13.veebruari 2025, so rohkem kui 2 aastat kokkulepitust hiljem.

Tarbija leiab, et kasutusloa hankimisega viivituse tõttu ei olnud tal võimalik eriomandi eset enda soovide järgi valitseda ja kasutada (projekteerida ja ehitada ümber ventilatsiooni- ja jahutusseadmed, kujundada hoovi, ehitada terrassi suuremaks ja rajada aeda). Tartu linna pädevad ametkonnad selgitasid, et enne eriomandi eseme muudatuste tegemist tuleb oodata ära kogu ehitise projekteerimisega ja ehitamisega seotud dokumentide lõplik vormistamine, sh kasutusloa andmine. Muul juhul tuleb soovitud muudatused teha kogu ehitise projektdokumentatsioonile.

Tarbija selgitas, et kaupleja püüab eksitavalt väita, nagu oleks tarbija esitanud nõude seoses mittetöötava ventilatsiooniga. Pretensioon on selles, et paigaldatud jahutusseade ei taga ruumides tänapäeva nõuetele vastavat temperatuuri. Kuumade ilmadega ruumides ülemäärase temperatuuri leevendamiseks tuleks paigaldada sobiv jahutusseade (nt kliimaseade). Olemasolev ventilatsioon (olgu ühtne või hajus) ei paku jahutamist ja pikemaajaliselt üle 30°C temperatuuriga eluruumid ei vasta nõuetele, mis tänapäevasele elukeskkonnale esitatakse.

Tarbija väidab, et kaupleja keeldus tarbija soovitud muudatuste projekti lisamisest, seda ka juhul,

kui tarbija kannab kulud. Sellest tingituna ei olnud tal kahe aasta kestel võimalik vajalikke ja soovitud töid teha. Kaupleja viivitus põhjustas kahju, kuna tarbijal tuli teha kulutusi ajutistele lahendustele (paigaldada ajutised päikesevarjud, ehitada ajutine aed jmt). Korteriomandi ostmist finantseerinud pank tegi talle kasutusloa puudumise tõttu trahvi 500,00 eurot ja seadis lepingusse lisatingimusi. Kaupleja viivitus põhjustas lisaks varalisele kahjule ka mittevaralist kahju (kasutusloata elamuga seotud asjaajamisel tekkinud lisapingeid, negatiivsed emotsioonid ja stress).

Tarbija palub tuvastada, et kaupleja on lepingulist kohustust rikkunud ja nõustuda, et ostjal on õigus alandada hinda 10% ulatuses (19 900,00) ostuhinnast ja/või hüvitada tekitatud kahju.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja tarbija etteheidetega ei nõustu. Mõnab, et kauplejal oli kohustus taotleda kasutusluba lepingus märgitud ajaks. On õige, et kasutusluba anti alles 13.veebruaril 2025. Loa taotlemine viibis kuue kuu kestel kaupleja endise juhatuse liikme tõsise terviserikke tõttu.

Kaupleja leiab, et tarbija saanuks projekti muudatusi ise tellida, kuid ta ei soovinud neid kulusid ise kanda. Soovis, et kaupleja kõik kulud kinni maksaks ja selle taha see projekteerimine jäigi. Projekti muudatuse või siis uue projekti tellimisel oleks pidanud muutma kõiki eriosade projekte, see oleks muutnud ka energiamärgistega seonduvat. Kõik energiamärgised on kõikide bokside omanikega vaja kooskõlastada. Seda kohustust ei olnud kaupleja nõus enda peale võtma, et kõik paberimajandus uuesti otsast peale läbi käia. Kogu ehitisele kliimaseadme paigalduseks on vaja üle vaadata kõik energiamärgised, energia tarbimised ja teha uuesti kõik arvutuskäigud. Kauplejale püüti jahutusseadmega seonduvaid töid peale suruda, kuid see ei olnud kaupleja kohustus.

Tarbija poolt pangale tasutud trahv on tasaarvestatud tarbija huvides tehtud lisatööde maksumusega. Aia ehitus ei ole lepinguga hõlmatud.

Kaupleja on täitnud kõiki lepingu tingimusi. Kui tegemist on kasutusloaga Tartu linnas, siis saab see menetlus kesta nii kaua. Lepingu järgi pidi kaupleja ajama kasutusloa asja; kaupleja tegi omalt poolt kõik võimaliku, et luba saada. Lepingus ei ole sees leppetrahvi või kahju hüvitamise võimalust. See võttis aega. Leppetrahvi ei panda teadlikult sisse, kuna kasutusloa asjaajamine võtabki linnavalitsuses aega. Seda ei tea keegi, millal luba tuleb.

Kaupleja kinnitas komisjoni istungil, et ei ole valmis mingis summas tarbijaga kompromissi sõlmima. Tarbija on elanud kauplejalt ostetud korteris juba kaks aastat ilma, et mingeid puudusi oleks ilmnunud. Asjaõiguslepingu sõlmimisel kinnitas tarbija oma allkirjaga, et korteriomand on valmis ja vastab kokkulepitule. Tarbija ei ole esitanud pretensiooni seoses ventilatsiooni mittetöötamisega. Majas on sundventilatsioon ühtse süsteemina ehk kõikides korteriomandites on ühine ventilatsiooniseade. Kaupleja ei ole kohustatud tarbija huvides lisatöid tegema.

Komisjoni põhjendus:

Tarbijakaitseaduse (TKS) § 51 järgi lahendatakse tarbijavaidlus poolte kirjalikult esitatud ning sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Esitatud tõenditest saab järeldada, et poolte õigussuhe põhineb müügilepingul, milles sisaldub ka töövõtulepingule omaseid kohustusi.

VÕS § 208 järgi kohustub müüja müügilepinguga andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu.

Pooled vaidlevad selles, kas kaupleja täitis lepingut nõuetekohaselt või mitte.

Tarbija väidab, et kauplejal lasus kohustus korraldada ehitisele kasutusloa andmine 31.detsembriks 2022, kuid kasutusloa andmine viibis kauplejast tingitud põhjustel rohkem kui kaks aastat. Tarbija väidab ka, et ridaelamusse projekteeritud ja väljaehitatud ventilatsioon ja jahutussüsteem ei ole eluruumides nõutava temperatuuri tagamiseks piisav. Kevad- ja suveperioodil tõuseb päikeseliste ilmadega toatemperatuur üle 30⁰ C.

Kaupleja väidab, et viivitus kasutusloa andmisel oli seotud kaupleja vastutava töötaja tõsise terviserikkega, aga ka Tartu Linnavalitsuse toimingutega, mille aega ei ole kunagi võimalik ette prognoosida. Ridaelamu ventilatsioonisüsteem on välja ehitatud vastavalt projektile ja tarbija on selle asjaõiguslepingu sõlmimisel pretensioonideta vastu võtnud.

Komisjon hindab esmalt kasutusloa väljastamisega seonduvat.

VÕS § 76 lg 1 järgi tuleb kohustus täita vastavalt lepingule või seadusele; § 82 lg 1 järgi tuleb juhul, kui kohustuse täitmise tähtpäev on kindlaks määratud, täita kohustus selle tähtpäeval. Lepinguga 1171 (vt p 2.8) on kaupleja võtnud kohustuse lasta vormistada elamule kasutusluba hiljemalt 31.detsembriks 2022.

Vaidlust ei ole selles, et kaupleja kokkulepitud tähtpäevaks kohustust ei täitnud. Ehitusseadustiku (EhS) § 51 järgi annab kasutusloa üldjuhul kohalik omavalitsusüksus, kõnealusel juhul siis Tartu linn. Kasutusluba antakse juhul, kui on esitatud nõuetekohane kasutusloa taotlus ja kasutusloa menetluses on tuvastatud kõikide kasutusloa andmise eelduste täitmine.

Seega nõustub komisjon kauplejaga selles, et loa andmine sõltub pädeva asutuse toimingutest. Komisjoni arvates ei ole lepingu tekst kasutusloaga seonduvas kõige õnnestunud; kasutusloa andmine ei ole käsitatav toiminguna, mida saab mingiks tähtjaks „lasta ära vormistada.”

Samas ei nõustu komisjon kauplejaga selles, et lepingu rikkumine, so kohustuse täitmisega viivitamine 2 aasta ja 44 päeva kestel on vabandata- v kaupleja töötaja haigestumise ja linnavalitsuse tegevusega.

VÕS § 103 järgi eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata- v. Rikkumine on vabandata- v, kui võlgnik rikub kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõuna käsitatakse asjaolu, mida 1) võlgnik ei saanud mõjutada ja 2) mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või lepingu täitmist takistava asjaolu mõju ületaks. Komisjoni ette toodud tõendite alusel ei ole võimalik tuvastada, et kaupleja kohustuse täitmine oli vääramatu jõu tõttu takistatud.

Esmalt märgib komisjon, et kaupleja pidi lepingu sõlmimise ajal teadma, et kasutusloa taotluse väljastab pädev asutus ja teeb seda üksnes selleks ettenähtud eelduste olemasolul. Kaupleja väitis komisjoni istungil, et kasutusloa saamine on ettearvama- tu ja pikaajaline protsess, mille kestust „ei tea keegi” ja millest tulenevalt ei panda lepingusse selle kohustuse täitmata jätmise puhuks ka sanktsioone. Kaupleja pidi valdkonnas tegutseva ettevõtjana arvestama, et kasutusloa menetluses võib erinevatel põhjustel ette tulla viivitusi, mis mõjutavad loa andmise aega. Komisjoni arvates pidanuks kaupleja sellist teadmist tarbijaga enne lepingu sõlmimist jagama ja lepingusse tulnuks sõnastada kaupleja kohustus viisil, mis on reaalselt täidetav (VÕS § 14' jt). Seadusest tuleneva selgituskohustuse täitmata jätmisega kaasnevad tagajärjed jäävad kaupleja kanda.

Teiseks märgib komisjon, et kauplejal lasus kohustus teha viivituse- ta ära toimingud, mille tegemine sõltus kauplejast. Kaupleja ei ole selgitanud ega esitanud tõendeid, millest selguks kasutusloa taotluse esitamise aeg; samuti see kas ja millises ulatuses oli pädeval asutusel esitatud dokumentide kohta märkusi ja kui oli, siis millise aja kestel kaupleja esinenud puudused kõrvaldas.

Kolmandaks märgib komisjon, et ettevõtte spetsialisti (juhi / töötaja) ootamatu ja tõsine haigestumine (mille kohta samuti tõendid puuduvad) võib vabandada tähtaja rikkumist lühikese aja kestel, aga mitte kuid kestva perioodi ulatuses. Juriidiline isik täidab oma kohustusi füüsiliste isikute kaudu; juriidiliselt isikult eeldatakse võimet anda haigestunud spetsialisti kohustused lühema perioodi kestel üle teisele isikule või tellida teenus pädevalt kolmandalt isikult.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et kaupleja on oluliselt rikkunud lepingu p-s 2.8 sisalduvat kohustust ja rikkumine ei ole vabandatav. Tarbija nõue kohustuse rikkumise tuvastamises on põhjendatud ja tuleb rahuldada.

Komisjon leiab, et kahju hüvitamise ja hinna alandamisega seonduvates nõuetes tuleb menetlus lõpetada TKS § 47 lg 3 p 3 ja 55 lg 2 alusel, kuna vaidluse lahendamine ei ole võimalik põhjaliku uurimise ja tunnistajate ärakuulamiseta ning seda oleks otstarbekam lahendada maakohtus.

Komisjon selgitab tarbijale, et hinna alandamine on ühepoolne kujundusõigus, mis kuulub lepingu poolele. Komisjonil ega ka kohtul ei ole pädevust alandada hinda; seda saab teha üksnes lepingu pool vastava avalduse tegemisega teisele lepingu poolele. Hinna alandamise õiguspärasuse eelduseks peab täidetud olema nii vormiline eeldus (teisele poolele hinna alandamise avalduse esitamine) kui ka sisuline eeldus (hinna alandamine peab olema põhjendatud).

Müügilepingu järgi võib ostja alandada ostuhinda, kui on täidetud järgmised eeldused:

- müügileping on kehtiv;
- müüja on täitnud oma kohustuse mittekohaselt, eelkõige andnud üle lepingutingimustele mittevastava asja;
- müüja vastutab asja puuduse eest;
- müüja ei ole puudust kõrvaldanud või on ostja sellest õigustatult keeldunud.

Tarbija on müügieseme puudusena esile toonud ridaelamu ventilatsioonisüsteemi sobimatuse, so ridaelamusse paigaldatud seadmetega ei ole võimalik ära hoida eluruumides lubamatult kõrge temperatuuri tekkimist.

Komisjon selgitab, et eluruumile esitatavad nõuded on ehitusseadustiku § 11 lg 4 alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri määrusega, mis hetkel kehtib 12.juuli 2020 redaktsioonis. Määruse § 4 lg 3 järgi peab siseõhu temperatuur eluruumis olema optimaalne, looma inimesele

hubase soojatunde ning aitama kaasa tervisliku ja nõuetekohase sisekliima tekkimisele ja püsimisele.

Komisjon selgitab kauplejale, et osundatud määruse nõuded on kohaldatavad ja kaupleja vastutab nende nõuete rikkumise eest ka juhul, kui ehitises väljaehitatud ventilatsioonisüsteem vastab projektile. Komisjoni kasutuses ei ole mõõtmisandmeid ega uuringuid, mis võimaldaks tuvastada kõnealuse korteriomandi eluruumi sisetemperatuuri erinevatel aastaegadel ja hinnata selle vastavust nõuetele.

Komisjon selgitab tarbijale, et hinna alandamine on eesmärgistatud lepingus tasakaalu saavutamiseks. Hinda saab alandada võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse, mida saab Riigikohtu selgituste järgi avaldada valemiga: alandatud hind = eseme väärtus koos puudusega (st mittekohase täitmise väärtus) x kokkulepitud hind : eseme väärtus puuduseta (kohase täitmise väärtus). Hinna alandamisele tuginev pool peab esitama ja tõendama mõlemad väärtused.

Täiendavalt selgitab komisjon tarbijale, et kahju hüvitamise nõude esitamisel lasub kahju tekkimise ja selle suuruse tõendamise kohustus kahjustatud isikul. Samuti tuleb põhistada ja tõendada, et tekkinud kahju on põhjuslikus seoses kaupleja rikkumistega ja kaupleja vastutab selle eest. Lepingulise kohustuse korral vastutab lepingupool kahju eest üksnes juhul, kui lepingu pool pidi sellise kahju tekkimise võimalikkust ette nägema ja sellega tekkimise võimalusega arvestama.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et poolte selgituste järgi ei saa välistada, et kaupleja on lepingut rikkunud ja tarbijal võib olla õigus alandada hinda või nõuda kahju hüvitamist. Seda vaidlust ei ole võimalik esitatud tõendite alusel lahendada. Komisjon selgitab tarbijale, et ka kohtumenetluses lasub tarbijal oma väidete põhistamise ja tõendamise kohustus; kohtulahend sõltub muu hulgas menetlusõiguste realiseerimise oskustest.

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

Aase Sammelselg

Anastasia Nezgovorova
Martin Simmermann

/allkirjastatud digitaalselt/