

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-10474-014
Otsuse kuupäev	12. dets 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg, liikmed Anastasia Nezgovorova, Tuulikki Laesson
Tarbija	
Kaupleja	Starelement OÜ, 12415344
Tarbija nõue	Lepingu täitmine.
Asja läbivaatamise aeg	24. nov 2022

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. avaldus rahuldada.
2. Osahingul Starelement teha 5.novembril 2018 sõlmitud müügilepinguga ettenähtud tööd ja toimingud, mis on vajalikud lepingus nimetatud korterelamule kasutusloa andmiseks.

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

Kaupleja peab 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast teatama kirjalikult Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile otsuse täitmisest või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Pooled sõlmisid 5.novembril 2018 müügilepingu, millega kaupleja kohustus andma tarbijale üle Rapla maakonnas, Kohila vallas, Kohila alevis, Vabaduse tn 16 asuvas hoones korteriomandi (kinnisturegistri osa 12269950, eriomandi ese nr 1) ja tarbija kohustus tasuma kokkulepitud ostuhinna.

Tarbija väidab, et müüja kohustus ehitustööd lõpetama 30.juuniks 2018 ja 6 kuu kestel pärast seda pidi hoonele väljaantama kasutusloa. Kaupleja ei ole senini kasutusloa saamiseks vajalikke toiminguid teinud.

Tarbija nõuab kauplejalt lepingu täitmist, so kasutusloa saamiseks vajalikke toimingute tegemist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja omapoolseid selgitusi komisjonile ei andnud.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon lahendab vaidluse poolte kirjalikult esitatud ning sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel (TKS § 50 lg 1).

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Komisjonile esitatud tõenditest saab järeldada, et poolte õigussuhe põhineb müügilepingul.

VÕS § 208 järgi kohustub asja 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. VÕS § 211 järgi peab müüja andma ostjale üle lepingus ettenähtud asja kasutamiseks vajalikud dokumendid. Avalikku registrisse asja kohta tehtavate kannete puudumist loetakse müügieseme puuduseks, kui registrikanne on tegemata müüjast sõltuvatel asjaoludel (VÕS § 217 lg 2 p 3).

VÕS § 76 järgi tuleb kohustus täita vastavalt lepingule või seadusele (lg 1). Kohustus loetakse kohaselt täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule, õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil (lg 3).

Pooltel puudub vaidlus lepingu sõlmimise ja ostuhinna tasumise üle; müügilepinguga võetud põhikohustused on täidetud. Tarbija selgituste kohaselt ei ole kaupleja täitnud lepinguga võetud lisakohustust, so ei ole teinud kõiki hoonele kasutusloa saamiseks vajalikke toiminguid.

Müügilepingu p 5.6 järgi kohustus kaupleja esitama kohalikule omavalitsusele taotluse Vabaduse tn 16 asuva korterelamule kasutusloa väljastamiseks ühe kuu jooksul arvates hoone valmimisest ja tegema kõik vajaliku selleks, et kasutusloa väljastatakse hiljemalt kuue kuu jooksul arvates hoone valmimisest, kuid mitte hiljem kui 31.detsembril 2018. Kasutusloa väljastamise tähtaja ületamist ei loeta lepingu rikkumiseks, kui tähtaeg ületatakse müüjast sõltumatutel asjaoludel, st kui kasutusloa väljastamist põhjustavad puudused on seotud asjadega / asjaoludega, mille paigaldamine / saabumine ei ole selle lepingu kohaselt müüja kohustus / tegevuse või tegevusetuse tagajärg (p 5.7). Ostja andis lepingu sõlmimisega müüjale volituse vormistada ostja nimel kõik kasutusloa saamiseks vajalikud toimingud (p 5.8).

2022 märtsis toimunud e-kirjavahetuse järgi ei vaidlusta kaupleja lepingust tuleneva kohustuse olemasolu; kaupleja on tegelenud kasutusloa saamiseks vajalike toimingutega. Kumbki pool ei ole komisjonile otsuse tegemise ajaks teatanud, et kõik vajalikud toimingud oleks tehtud ja kasutusloa väljastatud. Seega ei ole lepingus ettenähtud lisakohustus kokkulepitud ualteses ja viisil täidetud.

Eelnevat kokku võttes on tarbija nõue lepingu täitmises põhjendatud ja tuleb rahuldada; kauplejal tuleb teha müügilepingus (p-d 5.6 – 5.8) ettenähtud tööd ja toimingud 30 päeva jooksul.

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

Aase Sammelselg
/allkirjastatud digitaalselt/

Anastasia Nezgovorova
/allkirjastatud digitaalselt/

Tuulikki Laesson
/allkirjastatud digitaalselt/