

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-13012
Otsuse kuupäev 22.01.2026
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja FARMADA PAJUPESA ELURAJOON OÜ (16397560)

Tarbija nõue Lepingu täitmine ja puuduste kõrvaldamine

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kaupleja peab puudused kõrvaldama 30 päeva jooksul.
3. Tööde, mida ilmastikutingimused 30 päeva jooksul teha ei võimalda (krundi planeerimine, asfalteerimistöö), lõpetamise kohta hiljemalt 01.04.2026, peab kaupleja tarbijale 30 päeva jooksul tagatise andma.
4. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Avalduse kohaselt kaupleja pidi elamu ja selle ümbruse valmis ehitama hiljemalt 31.08.2024 selliselt, et seda oleks võimalik sihtotstarbeliselt kasutada, sealhulgas planeerima krundi ja rajama parkimisala ning ta pidi taotlema ja saama kasutusloa hiljemalt 28.02.2025.

Kõik kokkulepitud tähtjad on ületatud ja arendajaga ei ole õnnestunud kontakti saada, kuna ei kaupleja vasta ei telefonile ega e-kirjadele.

Elamu puudused on:

Tehnoruumi ja panipaikade välisüksed puuduvad - arendaja poolne viimane lubadus oli ukсед paigaldada hiljemalt 9.11.2025, need on lubatud tähtjaks paigaldamata.

Vihmaveerenn puudub ning maja fassaad on seetõttu olulisel määral rikutud (sambla kasv, vihmavesi jookseb maja alla, mis tekitab otsest kahju hoonele).

Terrassi puitelemendid puuduvad (maja ees ja maja taga).

Parklas ei ole paigaldatud asfalt ning auto parkimiskohad ei ole fikseeritud.

Tarbija nõuab kauplejalt lepingu täitmist ja puuduste kõrvaldamist.

Kaupleja seisukoht:

Lehise tee 33 ridaelamu on võimalik sihtotstarbeliselt kasutada (on olemas kehtivad elektriliitumised korteri põhiselt kui maja üldelektriliitumine elanike poolt valitud elektriteenuse pakkujaga, majal on veeeping Emajõe Veevärgiga, olemas on toimiv maaküte jm), mh on Müüja planeerinud majataguse krundi juba üle aasta tagasi ning tänaseks on elanikud paigaldanud endale juba ka Ühistuga ühiselt krundile piirdeaiad (muul juhul ei ole aedade paigaldus võimalik). Parkimisala ei ole kaetud asfaltiga, küll aga on kaetud kõvakattega, mida on planeering ette näinud. Parkimine on võimalik.

Ühtlasi on Müüja teavitanud, et teostamata tööd viiakse lõpule järjest, küll aga ei ole Müüjal võimalik asfaltkatet paigaldada 2025. aastal (tegemata asjade osas üldine kiri saadeti ühistu esimehele 25.09.2025, kus samuti kirjutas Müüja info kasutusloaga seonduva info osas).

Lisaks. Vihmaveerennid on Müüjal hetkel tõesti veel paigaldamata. Paigaldamata on ka puitelemendid, kuid nende kuupäeva ei ole Kliendiga lepingus fikseeritud. Sellegipoolest on mõlemad kohustused Müüja kanda. Samuti tunnistab Müüja, et paigaldamata on veel ka panipaiga ja tehnoruumi õige välisuks, küll aga on ajutise ukse ees lukk. Uste küsimusega tegeleb Müüja aga esimesel võimalusel ja planeerib need hiljemalt 9.11.25

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud korteriomandi müügilepingu.

Tarbija on esitanud lepingu täitmise nõude, kaupleja ei ole lepingus kokkulepitud ajaks teinud järgnevat:

- elamu ja selle ümbruse valmis ehitamine hiljemalt 31.08.2024 selliselt, et seda oleks võimalik sihtotstarbeliselt kasutada
- planeerima krundi ja rajama parkimisala
- taotlema ja saama kasutusloa hiljemalt 28.02.2025
- tehnoruumi ja panipaikade välisused puuduvad
- vihmaveerenn puudub ning maja fassaad on seetõttu rikutud (sambla kasv, vihmavesi jookseb maja alla, mis tekitab otsesest kahju hoonele)
- terrassi puitelemendid puuduvad (maja ees ja maja taga)
- parklas ei ole paigaldatud asfalt ning auto parkimiskohad ei ole fikseeritud.

Tarbija nõuab kauplejalt lepingu täitmist ja puuduste kõrvaldamist.

Kaupleja on esitanud avaldusele üldsõnalised vastuväited, väites, et parkla kasutamine on võimalik, ehkki asfalt on paigaldamata, krunt on planeeritud. Siiski ei ole kaupleja esitanud tõendeid, et tarbija esitatud puudusi ei esine ja puuduste nimistust enamuse kohta tunnistab kaupleja, et puudused esinevad. Seega, arvestades TsMS § 230 lg 1 loeb komisjon tõendatuks, et tarbija esitatud puudused esinevad. Kaupleja ei ole mitte ühegi puuduse kohta tõendanud, et seda ei esine.

Vastavalt TsÜS § 146 lg 2 kohaselt ei aegu nõue kaupleja vastu enne 5 aasta möödumist ehitise valmimisest.

Tulenevalt esitatust on tarbija kauplejalt nõudnud puuduste kõrvaldamist ja kaupleja on nimetanud täiendava tähtaja, milliseks ta puudused kõrvaldab, kuid kaupleja ei ole puuduseid kõrvaldanud.

Seega on kaupleja kohustist rikkunud jättes tegemata selle, mille pooled on lepingus kokku leppinud. Tarbijale on üle antud puudustega asi.

Esitatud arvestades võib tarbija esitada lepingu täitmise nõude. Kui kaupleja komisjoni otsust mõistliku aja jooksul ei täida, siis vaidluse jätkumisel kohtus on lepingu täitmise nõudest tõhusam õiguskaitsevahend komisjoni hinnangul kahju hüvitamise nõude esitamine. Esitatu põhjal on ilmne, et kaupleja ei ole lepingut täitnud ning asjaolusid arvestades on kaheldav, kas kaupleja seda kavatseb või suudab. Kahju hüvitamise nõude esitamiseks tuleb kindlaks teha kulud, mis tuleb kanda kaupleja tegemata töö lõpetamiseks, selleks on mõistlik võtta hinnapakumisi ettevõtjailt, mis on valmis ja võimelised töö lõpetama. Kahju hüvitamise nõude esitamisel on eelviidatu nõude suuruse tõenduseks. Tööd ei pea kahju hüvitamise nõude esitamiseks tehtud olema.

Vastavalt VÕS § 218 lg 1-2 peab üleantud asi olema nõuetele vastav. Asjaolusid arvestades ei ole kahtlust selles, et puudused olid olemas asja tarbijale üleandmise ajal. Tarbija on kauplejat puudustest kohasel viisil teavitanud. Esitatu põhjal ei ole tarbijale üleantud korteriomand lepingule vastav, esinevad tarbija poolt esitatud puudused ja kaupleja ei ole neid täiendava tähtaja ega mõistliku aja jooksul kõrvaldanud.

Kaupleja on rikkunud VÕS 218 lg 1, üleantud asi ei vasta nõuetele. Toimunud on kauplejapoolne kohustuse rikkumine (VÕS § 100) ja tarbijal on alus esitada lepingu täitmise (VÕS § 101 lg 1 p 1).

Kaupleja poolt rikutud sätte kaitse-eesmärk on kaitsta tarbijat niisuguse rikkumise korral. Kaupleja vastutust välistavaid ega rikkumist vabandavaid asjaolusid ei ole.

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

Alar Urm

/allkirjastatud digitaalselt/