

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-16295  
Otsuse kuupäev 13.02.2026  
Komisjoni koosseis Meelis Pirn

Tarbija  
Kaupleja BALTIC TRANS GAS OÜ (12514098)

Tarbija nõue Kahju hüvitamine

### Resolutsioon:

1. Jätta tarbija avaldus rahuldamata.
2. Kui vaidlevad pooled otsusega ei nõustu, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

### Asjaolud:

Tarbija ostis 02.04.2025 kauplejalt korteri. Pärast korteri ostu on selgunud, et korterelamus on algatatud ulatuslikud renoveerimistööd (sealhulgas akende, ventilatsiooni, radiaatorite ja torustiku vahetus), mille tõttu tekivad või on juba tekkinud korteris järgmised kahjustused ja lisakulud: seinte osaline kahjustus torude ja radiaatorite vahetuse tõttu; seinavärvi pind on kahjustunud ning sama tooniga taastamine ei ole võimalik, kuna värvi tootja ja kood ei ole teada; vannitoa lae kahjustus ventilatsioonitööde käigus; köögimööbli eemaldamise ja tagasipaigalduse vajadus; töötasapinna ja aknalaua asendamise vajadus, kuna uued aknad paigaldatakse senisest 10 cm ettepoole; korteri ukse viimistluse kahjustumine tööde tõttu; eritellimusel valmistatud elutoa voldikrulood ja magamistoa pimendavad rulood ei sobi enam uute akende mõõtudega ning muutuvad kasutuskõlbmatuks.

Need asjaolud ei olnud ostu-müügilepingus märgitud ega ostjale ostuhetkel avaldatud. Kui ostja oleks nendest teadnud, oleks ta saanud hinnata korteri tegelikku seisukorda ja väärtust teisel viisil.

Notariaalses korteriomandi müügilepingus on märgitud ainult fassaaditööde teostamine, millega ei kaasne mingeid sisetöid ega kahjustusi korteri siseruumidele ega sisustusele. Maakler küll edastas enne tehingut korteriühistu e-kirja koos renoveerimistööde tutvustusega, kuid mitte kuskilt polnud võimalik aru saada, et nende töödega kaasnevad ülal loetletud kahjustused juba renoveeritud ja uue sisustusega korterile. Tarbija teadis arvestada ainult fassaadi renoveerimistöödega selliselt nagu notariaalses korteriomandi müügilepingu punktis 2.1.6. on kirjeldatud. Tarbija on esitanud müüjale kahjunõude summas 2409,52 eurot.

### Kaupleja seisukoht:

Tarbija ei ole avalduses esile toonud kaupleja vastu esitatud kahjunõude alust. Vastavalt VÕS § 218 lg-le 1 vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Käesoleval juhul ei ole tarbija ostetud korteriomandi puhul esile toonud mitte ühtegi puudust, mille osas oleks võimalik väita, et see oli olemas valduse ja juhusliku hävimise riisiko ülemineku hetkel.

Tarbija on avalduses esile toonud väidetavalt ilmnenuid puuduste ja kahjustuste loetelu, mis on tekkinud peale müügilepingu sõlmimist ning korteriühistus alustatud renoveerimistööde tulemusena. Kaupleja on seisukohal, et neid puudusi ja kahjustusi ei olnud müügilepingu sõlmimise ega valduse üleandmise hetkel olemas. Kahjustused on tekkinud peale müügilepingu sõlmimist ja ajal, kui korteriomandi omanikuks oli juba tarbija. Eelloetletud puuduste ja kahjustuste eest kaupleja ei vastuta.

VÕS § 127 lõikest 4 tulenevalt peab isik kahju hüvitama ainult juhul, kui asjaolu, millel tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg (põhjuslik seos). Tarbijale edastati kaupleja esindaja poolt enne müügilepingu sõlmimist e-kirja teel info kortermajas kavandatavate tööde kohta. Teadaolevalt tehti renoveerimist puudutavad otsused korteriühistus vahetult enne müügilepingu sõlmimist. Vastava info edastas kaupleja tarbijale 02.04.2025 e-kirjaga ja tarbija on seda oma avalduses tunnistanud. Kaupleja palub jätta avaldus rahuldamata.

### **Komisjoni põhjendus:**

Poolte vahel on sõlmitud müügileping. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 1 sätestab müügileping poolte peamised kohustused: asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle asja, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu. VÕS § 218 lg 1 kohaselt müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem.

Tarbijavaidluste komisjon lahendab tarbija ja kaupleja vahel sõlmitud lepingust tulenevaid tsiviilvaidlusi ning lähtub vaidluste läbivaatamisel kohtutes tsiviilasjade läbivaatamist reguleerivast tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) sätetest ja põhimõtetest. TsMS § 230 lg 1 kohaselt peab hagimenetluses kumbki pool tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited. Samad nõuded laienevad ka komisjonis tsiviilvaidluste läbivaatamisele.

Komisjon nõustub kaupleja seisukohaga, et antud juhul ei ole tegemist varjatud puudustega VÕS § 218 mõistes. Vastupidi – tegemist on ostetud asja parendamisega korteriühistu poolt. Et ostetud asja parendamine toob endaga kaasa mõningaid ebamugavusi ja kulusid, see on paratamatu ja selle eest ei vastuta müüja.

Liitigi on kaupleja tõendanud, et ta edastas enne ostu-müügi lepingu sõlmimist tarbijale korteriühistu e-kirja, mille manuses olid välja toodud parendustööd, millele tarbija osundab. Seega oli tarbijal võimalus nendega tutvuda ja lepingu sõlmimisest keelduda. Et tarbija seda ei teinud,

siis järelikult nõustus ta ostma korteri selle teadmisega, et tal tuleb taluda korteriühistu poolt kavandatud parendustöid.

Eeltoodust tulenevalt jätab komisjon 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.

Meelis Pirn

/allkirjastatud digitaalselt/