

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-16517  
Otsuse kuupäev 23.02.2026  
Komisjoni koosseis Tõnis Kõiv

Tarbija  
Kaupleja Investment Story OÜ (14911082)

Tarbija nõue Asja parandamine ja dokumentide üleandmine

### Resolutsioon:

Tarbija avaldus rahuldada, kohustada Kauplejat andma Tarbijale üle korteri ülemise luku võtmed ja tehnikaseadmete garantiidokumentid.

Kui pooled otsusega ei nõustu või seda ei täida, on neil õigus samas asjas pöörduda maakohtu poole.

### Asjaolud:

17. sept 2025 ostis Tarbija Kauplejalt korteri, millel ilmnisid puudused, millest on hetkel siiani kõrvaldamata välisukse parandamine, välisukse ülemise luku võtmete üleandmine (tehing toimus 17.09 ja oli "võtmed kohe kätte") ja seadmete garantiidokumentide üleandmine (korteri täielikult renoveeritud, kõik seadmed uued). Kauplejale esitatud tähtaegadega nõue puuduste parandamiseks 20.10.25.

Komisjoni sekretariaadile esitatud Kaupleja vastusega Tarbija ei nõustunud:

"Ütlesin tõepoolest, et kasutan ainult alumist lukku, kuid see oli enne sissekolimist ja avastust, et naabrite vahel toimuvad koridoris kaklused ja purjus peaga märatsemine. Väljendasin ka müüjale, et ei tunne end korteris turvaliselt ja seetõttu palusin ka võimalikult kiiresti ukse kordategemist ja võtmeid. Samuti plaanin ilmselt korteri pigem lähitulevikus maha müüa, mistõttu vajan kõiki võtmeid.

Kui tehnika rikki läheb, ei saa ma kasutusjuhendiga garantiisse minna. Mul puudub info selle kohta, kust on seadmed ostetud ja garantiiks on siiski vaja ostudokumenti, mis on seotud seadme ja mitte ostjaga ning peaks seetõttu olema ka mulle üle antud. Varem oli eeldus, et müüja on suhtluseks kättesaadav, aga kuna ta ei ole kontaktne, vajan vajalikke dokumente seda enam. Kraaniga juba oli probleem ja kui ma ei saa müüjaga kontakti, siis jäängi temast sõltuma, et mingit seadet korda saada. Müüja vastutus ei maksa siin midagi, kui ta kirjadele ei vasta ja millegagi ei tegele."

### Kaupleja seisukoht:

Kaupleja Tarbija avaldusega põhimõtteliselt ei nõustunud. Dokumendid on väidetavalt jäetud korterisse. Luku parandamisega nõustus, kuid komisjoni sekretariaadi menetlus käigus lukku ei parandanud.

### **Komisjoni põhjendus:**

Tarbija ja Kaupleja sõlmisid 17.09.2025 müügilepingu korteriomandi kohta Võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 4 tähenduses. Sõlmitud müügilepingu punkti 4.1. kohaselt kohustus Kaupleja andma Tarbijale üle kõik korteriomandile ligipääsu võimaldavad võtmed ja korteriomandi päraldiseks olevad dokumendid 17.09.2025. Müügilepingu punkti 4.3 kohaselt annab Kaupleja Tarbijale üle korteriomandi koos köögimööbliga, millesse on integreeritud tehnika, mis on uus ja millele kehtib kahe aasta pikkune garantii. Tarbija esitas Kauplejale pretensiooni 20.10.2025, kus muuhulgas nõudis võtmete ja garantiidokumentide üleandmist hiljemalt 23.10.2025. Kaupleja ei andnud üle ei võtmeid ega dokumente. Kaupleja on vastanud komisjoni menetluses, et ei vaidlusta võtmete üleandmise kohustust ja kinnitanud, et kui võtmed ei suuda leida, asendab luku uuega, millel on võtmed. Lisaks vastas Kaupleja, et köögitehnika kasutusjuhendid on Tarbijale üle antud, aga kuna seadmete eest on tasunud Kaupleja äriühing ja korraga on ostetud rohkem kui ühe korteri seadmed, siis ei saa Kaupleja Tarbijale konkreetse tehnika kohta ostudokumenti esitada. Teistkordses vastuses komisjonile kinnitas Kaupleja, et tal on siiski võimalik esitada Tarbijale dokument, mille alusel saab Tarbija tõendada garantii olemasolu.

Tulenevalt VÕS § 211 lg 1 peab müüja ostjale üle andma ka asja valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Poolte vahel ei ole vaidlust, et köögimööblisse integreeritud tehnika juurde käivad ostu tõendavad dokumendid, mille alusel on võimalik tõendada tootja garantii olemasolu ja kehtivust. Kaupleja ei ole neid dokumente Tarbijale üle andnud ja on seega rikkunud müügilepingu punkti 4.3. ja VÕS § 217 lg 1 sätestatud kohustust (ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele ja lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid). Tarbija on õigeaegselt esitanud Kauplejale pretensiooni asja mittevastavuse kohta lepingutingimustele VÕS § 220 lg 1 kohaselt ja Kaupleja ei ole dokumentide esitamise kohustusele vastu vaieldud.

Müügilepingu punktist 4.1. tuleneb kohustus Kauplejale anda Tarbijale üle müügilepingu eseme välisukse lukkude võtmeid. Kaupleja ei ole välisukse ülemise luku võtit Tarbijale üle andnud, viidates asjaolule, et ta ei tea, kus võtmed asuvad. Hilisemas kirjavahetuses on Kaupleja tunnistanud, et kui ukseksel on ees lukk, siis peab lukul olema võti ning kui Kaupleja ei suuda leida võtit, tuleb Kauplejal vahetada ukse lukk ja anda Tarbijale luku avamiseks võtmed. Seega puudub poolte vahel vaidlus, et Kaupleja on kohustatud Tarbijale üle andma puuduolevad dokumendid ja välisukse ülemise luku võtmed.

Lähtudes eeltoodust otsustas komisjon Tarbija avalduse rahuldada ja kohustada Kauplejat Tarbijale üle andma korteris asuva köögitehnika garantiidokumentid ja korteri välisukse ülemise luku võti 30 päeva jooksul otsuse jõustumisest.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad pöörduda

sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Tõnis Kõiv

/allkirjastatud digitaalselt/