

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-17336
Otsuse kuupäev 27.02.2026
Komisjoni koosseis Kai Amos

Tarbija
Kaupleja Seedrisaun OÜ (12869631)

Tarbija nõue 2 518 euro hüvitamine

Resolutsioon:

1.Tarbija avaldus rahuldada osaliselt. Kaupleja peab maksma tarbijale hüvitist summas 1259,45 euro ulatuses.

Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

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 ärakirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis kauplejaga 25.06.2025 broneerimislepingu korterelamus asuva korteriomandi müügi peatamise kohta kuni 27.07.2025 ja ta maksis kauplejale broneerimistasu 2000 eurot. Tarbija tasus müügi ettevalmistamise käigus 07.07.2025 arve nr 1922 alusel hindamisakti koostamise tasu 320 eurot. Tarbijal oli müüjaga notari juures kokku lepitud müügilepingu sõlmimise aeg 11.07.2025, kuid ta sai müügilepingu projektist teada, et korteriomandi seinad on kipsplaadist. Seinte materjal ei pruugi tagada piisavat heliisolatsiooni. Tarbija sõnul oli tegemist tema jaoks olulise tingimusega, millist kaupleja enne lepingu sõlmimist ei avaldatud. Tarbija loobus tehingust ning tasus notarile 14.07.2025 arve 75900 alusel lepinguprojekti ettevalmistamise eest 198,90 eurot. Tarbija esitas kauplejale nõude hüvitada rikkumise tõttu tühistatud tehingu ettevalmistamisega seoses kantud kulud 2518,90 eurot. Kaupleja keeldus nõude rahuldamisest.

Tarbija soovib, et kaupleja hüvitaks kantud kulud summas 2518,90 eurot, alternatiivselt kulude hüvitamist pooltes ulatuses.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei esitanud tarbijavaidluste komisjoni sekretariaadile tarbija avalduse osas seisukohta. Sellisel juhul tuleb Tarbijakaitseaduse (TKS) § 48 lg 6 kohaselt võtta aluseks tarbija avaldus ja olemasolev teave. Kaupleja teatas komisjonieelses kirjavahetuse tarbijale, et tarbija ei avaldanud kauplejale lepingueelselt, et korteri seinte materjal on olulise tähtsusega.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud asja materjaliga leidis, et tarbija nõue kuulub osaliselt rahuldamisele.

Võlaõigusseadus (VÕS) § 8 lg 2 kohaselt on leping lepingupooltele täitmiseks kohustuslik. VÕS § 76 lg 1 tuleb kohustus täita vastavalt lepingule või seadusele. VÕS § 100 kohaselt on kohustuse rikkumine võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittekohane täitmine. Kui võlgnik on kohustust rikkunud ja sellega põhjustanud kahju tekkimist, siis võib võlausaldaja kohaldada õiguskaitsevahendit ja nõuda võlgnikult kahju hüvitamist (VÕS § 101 lg 1 p 3).

Vaidlus puudub selle üle, et pooled sõlmisid korteriomandi broneerimislepingu ja et tarbija maksis kauplejale broneerimistasu 2000 eurot. Pooled vaidlevad selle üle, et kas kaupleja rikkus lepingust tulenevat kohustust ja põhjustas sellega tarbijale kahju.

Tarbija selgitustel vaatas ta lepingu sõlmimise eelselt korteri üle. Tarbijale oli oluline, et korteri seinte heliisolatsioon hoiaks ära naaberkorteritest helide läbikostuvuse. Tarbija esitas ülevaatusel kauplejale küsimusi varjatud puuduste ning heliisolatsiooni kohta ning ta eeldas, et kaupleja avaldab kõik olulised omadused, mis võivad mõjutada korteri kvaliteeti. Kaupleja ei teatanud seinte konstruktsioonist midagi, tarbija sai sellest teada alles ettevalmistatud müügilepingu projektist. Tarbijal puudub ehitusalane haridus ning seetõttu ei osanud ta eeldada, et korterite vahelised seinad võivad olla kipsplaatkonstruktsioonist. Selline lahendus ei vasta tarbija kui tavapärase ostja mõistlikele ootustele. Tarbijale on teada, et selles korterelamus on korterite müük keeruline ja aeganõudev, seega võis kaupleja jätta tarbijale olulise info korteri konstruktsiooni kohta avaldamata eesmärgiga sõlmida tehing kiiremini. Samas tarbija ei välista, et kaupleja ei olnud ka ise selle infost teadlik, mis omakorda viitab kaupleja ebapiisavale professionaalsusele ja puudulikule hoolsusele oma tööülesannete täitmisel. Igal juhul ei olnud selline tegutsemine korrektne ega vastanud tarbijakaitse põhimõtetele. Neil asjaoludel tarbija leidis, et tema kulude hüvitamise nõue kauplejale on põhjendatud.

Kaupleja ei esitanud tarbija nõudele vastust, seega puuduvad tarbija nõude põhjendatusele ja selle suurusele vastuväited. Komisjon analüüsib tarbija nõude vastavust õigusaktidele.

Tarbija esitas kaupleja vastu kahju hüvitamise nõude. Riigikohus on korduvalt selgitanud, et kahju hüvitamist saab nõuda siis, kui on täidetud kõik seaduses toodud kahju nõude eeldused, milliseid peab tõendama nõude esitaja, antud juhul tarbija. Kui vähemalt üks eeldus on tõendamata, jääb nõue rahuldamata. Tõendamist vajavad kahjunõude eeldused on: võlgnik on lepingut rikkunud (VÕS § 115 lg 1); võlgnik vastutab lepingu rikkumise eest (VÕS § 115 lg 1); võlausaldajale on tekkinud või tekib kahju (VÕS § 127 lg 1, § 128); kahju on hõlmatud rikutud lepingulise kohustuse kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2); kahju oli rikkumise võimaliku tagajärjena võlgnikule lepingu sõlmimise ajal ettenähtav, v.a kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu (VÕS § 127 lg 3); rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4).

Tarbija ei ole vajalikus ulatuses täitnud temal lasuvat kahju hüvitamise nõude eelduste tõendamise kohustust, muuhulgas ei ole tarbija tõendanud, et ta teatas kauplejale seinte helipidavuse olulisusest ning selle tingimuse sidumisest tehingu tegemisega. Selle asjaolu tõttu kuuluks tarbija nõue rahuldamata jätmisele.

Samas komisjon arvestab, et kaupleja ei pidanud vajalikuks esitada komisjonile tarbija nõudele vastuväiteid, mistõttu ei ole välistatud, et tarbija siiski võis kauplejale oma olulisest tingimusest teatada. Arvestades selle õigussuhte mõlemale poolele tehtavaid etteheiteid komisjon leidis, et tarbija nõue kuulub rahuldamisele pooles ulatuses.

Komisjon rahuldab tarbija nõude osaliselt, kaupleja peab hüvitama tarbija kantud kulud pooles ulatuses summas 1259,45 eurot.

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

Kai Amos

/allkirjastatud digitaalselt/