

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-04169
Otsuse kuupäev 29.04.2026
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Hauskari Majad OÜ (14822125)

Tarbija nõue Täita kohustus saada korterelamule kasutusluba

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kauplejal on kohustus hankida hoonele, mis asub Hauskari 2 Tartu, kasutusluba.
3. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija RS sõlmis 14.01.2022 kauplejaga korteriomandi müügilepingu. Lepingu p 4.4 kohaselt kohustus kaupleja saada hiljemalt 01.04.2022 kasutusloa korterelamule, s h müügilepingu esemele.

Tarbija KU sõlmis kauplejaga 1 korteriomandi Hauskari 2 krt 3 müügilepingu 11.10.2021, mille p 2.4.2 kohaselt kaupleja 1 kinnitab, et korterelamule Hauskari 2 on väljastatud kasutusluba.

Tarbija AL sõlmis kauplejaga 1 korteriomandi Hauskari 2 krt 5 müügilepingu 09.05.2022, mille p 5.4 kohaselt kohustus kaupleja 1 omal kulul ja riisikol korteriomandile, st ühtlasi korterelamule, saada kasutusloa hiljemalt kuue kuu jooksul arvates lepingu sõlmimise päevast, s.o hiljemalt 09.11.2022.

Kaupleja on tarbijatele andnud erinevaid lubadusi kasutusloa saamise kohta, kuid kohustus on seniajani täitmata.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei ole komisjonile oma seisukohta esitanud.

Komisjoni põhjendus:

Tarbija RS sõlmis 14.01.2022 kauplejaga korteriomandi müügilepingu. Lepingu p 4.4 kohaselt

kohustus kaupleja saama hiljemalt 01.04.2022 kasutusloa korterelamule, s h müügilepingu esemele.

Tarbija KU sõlmis kauplejaga 1 korteriomandi Hauskari 2 krt 3 müügilepingu 11.10.2021, mille p 2.4.2 kohaselt kaupleja 1 kinnitab, et korterelamule Hauskari 2 on väljastatud kasutusluba.

Tarbija AL sõlmis kauplejaga 1 korteriomandi Hauskari 2 krt 5 müügilepingu 09.05.2022, mille p 5.4 kohaselt kohustus kaupleja 1 omal kulul ja riisikol korteriomandile, st ühtlasi korterelamule, saama kasutusloa hiljemalt kuue kuu jooksul arvates lepingu sõlmimise päevast, s.o hiljemalt 09.11.2022.

Kaupleja on tarbijatele andnud erinevaid lubadusi kasutusloa saamise kohta, kuid kohustus on seniajani täitmata.

Tarbijale üleantu ei vasta VÕS §-de 217 ja 217¹ kohaselt lepingutingimustele. Tarbijatel on õigus VÕS § 222 lg 1 alusel nõuda puuduste kõrvaldamist.

Arvestades asjaolusid on tarbija kauplejat puudustest VÕS § 220 sätestatu kohaselt puudustest teavitanud kuid kaupleja puudust mõistliku tähtaja jooksul ei kõrvaldanud.

Arvestades poolte kirjavahetust on kaupleja kohustise rikkumine tõendatud. Kauplejale on komisjonimenetluses tehtud ettepanek esitada vastus avaldusele, kaupleja ei ole seda teinud. Kaupleja ei ole avaldusele esitanud ühtegi vastuväidet. Avaldaja esitatud asjaolud on tõendatud.

Vastavalt TsÜS § 146 lg 2 on ehitise puuduse tõttu töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg viis aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Samas lõige 3 sätestab, et nõuete aegumistähtaeg on kümme aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult.

Lepingu ese on valminud, kui üle on antud nii lepingu ese kui selle kasutamiseks vajalikud ja lepingus kokkulepitud dokumendid. Kasutusloa puudumisel võib väita, et aegumine ei ole alanud. Antud juhul võib tegemist olla tahtliku rikkumisega, selle tõendamisega seonduvate riskide tõttu on tarbijal soovitatav kaaluda 5-aastase tähtaja jooksul kohtusse pöördumist kahju hüvitamise või lepingu täitmise nõudes koos hagi tagamisega.

Kaupleja on kohustist rikkunud (VÕS § 100) jättes täitmata lepingus sätestatud kohustuse. Kaupleja on rikkunud VÕS 217¹ lg 2 p 1-3 ja VÕS § 217 lg 2 p 3 kuna lepingutingimuste vastaselt puudub hoonel kasutusluba. Rikkumisega põhjuslikus seoses on tarbija saanud puudusega asja ja samuti on tarbijale tekkinud kahju. Kaupleja rikkumine vähendab üleantud asja väärtust ja kasutamise ning käsutamise võimalusi. Kaupleja rikkumise tõttu on asja kasutamine õiguslikult problemaatiline. Kaupleja rikkumise tõttu on tarbijal raskem asja müüa ja selle hind on kasutusloa puudumise tõttu madalam. Kasutusloata korteriomandi ostu ei soovi osa krediidiandjatest rahastada, samuti ei sõlmi iga kindlustusandja kindlustuslepingut kasutusloeta hoone suhtes ja/või kasutusloa puudumine võimaldab kindlustuslepingute tüüptingimuste kohaselt rakendada hüvitamisvälistusi ja vähendada hüvitist.

Tarbija on palunud kauplejal viia lepingu ese lepinguga vastavusse, kuid kaupleja ei ole seda teinud. Vastavalt VÕS § 222 lg 5, kui ostja nõuab õigustatult asja parandamist ja müüja ei tee seda

mõistliku aja jooksul, võib ostja asja ise parandada või lasta seda teha ning nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.

Kaupleja on kohustist rikkunud ja tarbijal on lepingu täitmise nõue vastavalt VÕS § 101 lg 1 p 1 ja 222 lg 1. Kaupleja rikkumist vabandavaid ega kaupleja vastutust välistavaid asjaolusid ei ole esitatud.

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/