

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-04995
Otsuse kuupäev 19.06.2026
Komisjoni koosseis Meelis Pirn

Tarbija
Kaupleja Skinest Arendus OÜ (12661451)

Tarbija nõue Leppetrahvi nõue.

Resolutsioon:

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

Asjaolud:

Tarbija sõlmis 02.03.2021 kauplejaga korterimandi valmisehitamise ja müügi võlaõigusliku lepingu. Lepingu kohaselt pidid pooled sõlmima asjaõiguslepingu eseme omandi üleandmiseks hiljemalt 31.07.2022. Müüjale jäi õigus pikendada tähtaega 180 kalendripäeva võrra, kui see on tingitud viivitusest ehitustöodes või ehitusega seotud asjaajamisest pädevate ametkondadega või muudest müüjast sõltumatutest asjaoludest. Lepingus nähti ette ka, et otsene valdus antakse ostjale üle hiljemalt seitsme päeva jooksul arvates asjaõiguslepingu sõlmimise päevast. Valduse üleandmise kohustuse täitmisega viivitamisel on ostjal õigus nõuda müüjalt leppetrahvi 0,024% ostuhinnast iga viivitatud päeva eest. Asjaõigusleping sõlmiti 08.05.2025 ning korter anti ostjale üle samal päeval.

Tarbija hinnangul pidi korter temale üle antama hiljemalt 31.12.2022 (so algne tähtaeg pluss 180 päeva), kuid anti üle 860 päeva hiljem. Seetõttu nõuab tarbija kauplejalt leppetrahvi 32 594 eurot (arvestusega 0,024% ostuhinnast iga viivitatud päeva eest).

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja arvates on nõue ainetu. Lepingu kohaselt oleks tarbijal õigus nõuda leppetrahvi juhul, kui kaupleja oleks viivitanud korteri valduse üleandmisega pärast asjaõigusliku lepingu sõlmimist. Kaupleja andis korteri üle asjaõiguslepingu sõlmimisega samal päeval.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon pidas suulise istungi. Istungil selgitas komisjoni esimees, et mõistlik on sõlmida asjas kompromiss, sest kui avaldus jääb rahuldamata kaupleja poolt toodud põhjustel (poolte vahel sõlmitud leping ei sisalda sellist leppetrahvi nõudmise võimalust, nagu tarbija on esitanud), siis on tarbijal võimalik esitada kahju hüvitamise nõue. Tarbija oli nõus sõlmima kompromissi summas 25 000 eurot, kaupleja ei pidanud kompromissi sõlmimist võimalikuks.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 158 lg 1 sätestab, et leppetrahv on lepingus ettenähtud lepingut rikkunud lepingupoole kohustus maksta kahjustatud lepingupoolele lepingus määratud rahasumma. VÕS § 29 lg 1 sätestab, et lepingu tõlgendamisel lähtutakse lepingupoolte ühisest tegelikust tahtest. Kui see tahe erineb lepingus kasutatud sõnade üldlevinud tähendusest, on määrav lepingupoolte ühine tahe. Komisjon kaalus, kas antud juhul saaks kohaldada VÕS § 29 lõiget 4, mis ütleb, et kui lepingupoolte ühist tegelikku tahet ei saa kindlaks teha, tõlgendatakse lepingut nii, nagu lepingupooltega sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel pidi mõistma. Ehk kas võiks antud juhul tõlgendada lepingut nii, et leppetrahvi nõue tekkis korteri valmis ehitamise tähtaja ületamisel. Ei saa eeldada, et ilma juriidilise hariduseta isik oskab teha vahet võlaõiguslikul lepingul ja asjaõiguslikul lepingul, mistõttu tuleks kaaluda, kas tarbija võis aru saada nii, et leppetrahvi nõue hakkab kulgema hiljemalt 31.12.2022. Tegemist on notariaalse lepinguga, mistõttu tuleb vähemalt eeldada, et notar selgitas tarbijale mh ka leppetrahvi sättega seonduvat. Seetõttu nõustub komisjon kauplejaga, et leppetrahvi nõuet tarbijal antud juhul ei ole.

Pärast istungit on tarbija saatnud komisjonile kirja, milles palub juhul, kui kaupleja kompromissetepanekuga ei nõustu, lugeda tema avaldus täiendatuks ning menetleda lisaks leppetrahvi nõudele ka varalise kahju hüvitamise nõuet. Varalise kahjuna on tarbija nimetanud saamata jäänud üüritulu ning intressi- või investeerimistulu, mis tarbija oleks võinud saanud ettemaksuna tasutud 23 685 euro pealt.

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.

Seega peab komisjon lähtuma nendest nõuetest, mis on esitatud ja nendest tõenditest, mis on oma nõuete põhistamiseks esitatud. Tarbijakitse komisjon ei saa leppetrahvi nõuet ise ümber kvalifitseerida kahju hüvitamise nõudeks. Samuti ei ole võimalik tarbijal oma nõuet ümber kvalifitseerida alles pärast istungi pidamist.

Küll aga nõustub komisjon tarbijaga, et tal on võimalik esitada kaupleja vastu kahju hüvitamise nõue. Kahjuks võib olla nii otsene varaline kahju (nt korteri üür, mis tarbijal tuli tasuda põhjusel, et kaupleja ei täitnud kokkulepet ehitada korter valmis hiljemalt 31.12.2022), kui ka saamata jäänud tulu (nt üüritulu). Kahju hüvitamise nõude esitamisel peab tarbija kahjusummat tõendama. Komisjon ise ei asu välja selgitama keskmist üürihinda sarnastel korteritel kõnealusel perioodil jms.

Eeltoodust tulenevalt jätab komisjon tarbija leppetrahvi nõude rahuldamata ja soovitab tal kaaluda võimalust esitada kahju hüvitamise nõue.

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/