

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-17631
Otsuse kuupäev 29.06.2026
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja RAMM Ehituse Osaühing (11250266)

Tarbija nõue Leppetrahvi nõue

Resolutsioon:

Jätta avaldus rahuldamata.

Asjaolud:

Avalduse kohaselt tarbija sõlmis 20.12.2024 RAMM Ehituse OÜ-ga (edaspidi kaupleja) korteriomandi müügilepingu, mille eesmärgiks on korter aadressil Peetripõllu tn 2/4-2, Tabasalu.

Müügilepingu punkt 2.1 kohaselt kohustus kaupleja tagama hoonele kasutusloa väljastamise hiljemalt 01.06.2025. Lepingu punkt 2.2 sätestab tarbija õiguse nõuda kauplejalt leppetrahvi 30 eurot iga hilinenud päeva eest, kuid mitte rohkem kui 1% ostuhinnast, juhul kui viivitus ei tulene kohaliku omavalitsuse tegevusest ettenähtud tähtaegade piires.

Tarbija on täitnud kõik oma lepingulised kohustused nõuetekohaselt ja õigeaegselt.

Müüja esitas kasutusloa taotluse 11.02.2025. Harku vald väljastas kasutusloa alles 11.11.2025. Seega ületas menetlusaeg üheksa kuud ning kasutusloa väljastamine hilines üle viie kuu võrreldes müügilepingus kokkulepitud tähtajaga.

Lisaks väljastati hoonele üksnes osaline kasutusluba. See kinnitab, et hoone ei olnud kasutusloa taotlemise ajal täielikult valmis. Harku vallale esitatud dokumentidest nähtub, et lahendamata olid sadevee kogumise süsteemi puudused, mille väljaehitamine kuulus kaupleja vastutusalasse. Sellest tulenevalt ei saa viivitus olla põhjustatud üksnes kohaliku omavalitsuse tegevusest.

Tarbija esitas kauplejale 10.10.2025 leppetrahvinõude summas 3390 eurot vastavalt müügilepingule. Kaupleja on keeldunud leppetrahvi tasumisest ning on Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi kaudu väitnud, et viivitus tulenes täielikult Harku valla tegevusest. Selle seisukohaga ei ole võimalik nõustuda.

Kaupleja ei ole esitanud tõendeid selle kohta, et kõik kasutusloa taotlemiseks vajalikud tööd, dokumendid ja toimingud olid tehtud õigeaegselt. Osaline kasutusluba ja tuvastatud ehituslikud puudused kinnitavad, et hoone ei vastanud nõuetele ega olnud valmis. Kauplejal lasus kohustus

menetlust aktiivselt jälgida ning puudustele viivitamata reageerida. Müügileping ei vabasta kauplejat vastutusest olukorras, kus viivitus ei tulene üksnes kohaliku omavalitsuse tegevusest.

Kasutusloa hilinemine põhjustas tarbijale reaalseid ja mõõdetavaid ebamugavusi. Muuhulgas ei olnud võimalik teostada haljastustööd ega taotleda pangast soodsamaid finantseerimistingimusi.

Tarbija palub käsitleda vaidlust tarbijavaidlusena, kuna kaupleja rikkus müügilepingut, jättes tagamata hoone kasutusloa väljastamise kokkulepitud tähtajaks (01.06.2025). Kuigi kasutusloa taotlus esitati õigeaegselt, väljastati see alles 11.11.2025 ning tegemist oli vaid osalise kasutusloaga, mis viitab hoone mittetäielikule valmidusele.

Müüja ei teavitanud tarbijat õigeaegselt viivitustest ega riskidest ning tema pakutud lahendused ei kujuta endast tegelikke järeleandmisi.

Tarbija palub komisjonil hinnata lepingurikkumist, müüja keeldumist leppetrahvi maksmisest ning kohustada müüjat täitma kõik lepingulised kohustused, sh tasuma leppetrahvi.

Eeltoodust tulenevalt nõuab Tarbija leppetrahvi tasumist summas 3390 eurot.

Tarbija esitatud kompromissettepanekuga ei nõustu.

Kaupleja seisukoht:

Müüja (RAMM Ehituse OÜ) selgitab, et poolte vahel sõlmiti 20.12.2024 korteriomandi müügileping, mille kohaselt pidi kasutusluba olema saadud hiljemalt 01.06.2025 (erandiga kuni 01.08.2025). Kasutusluba taotleti 11.02.2025, kuid väljastati alles 11.11.2025.

Ostja esitas leppetrahvi nõude (3390 €), kuid müüja peab seda alusetuks. Müüja väidab, et viivitus tulenes kohaliku omavalitsuse (Harku vald) menetluse põhjendamatust venimisest, mitte müüja tegevusest. Lepingu järgi ei vastuta müüja omavalitsuse viivituse eest, kui dokumentatsioonis ei olnud puudusi – mida ka ei tuvastatud, kuna kasutusluba lõpuks väljastati.

Lisaks leiab müüja, et:

- tarbijavaidluste komisjon ei pruugi olla pädev, kuna vaidlus on keerukas ja vajab põhjalikku tõendamist ning ekspertiisi;
- osaline kasutusluba ei tähenda hoone puudusi ega lepingurikkumist;
- sadeveesüsteemi küsimus ei ole lepinguline kohustus ega takista kasutusloa olemasolu;
- müüja täitis oma kohustused ja osales menetluses aktiivselt.

Müüja avaldab, et tarbija korduvad seisukohad ei lisa uusi asjaolusid. Müüja väidab, et hoonele väljastati täielik kasutusloa ning lahtiseks jäi vaid eraldiseisev sadeveesüsteemi küsimus, mis on siiski nõuetekohaselt lahendatud.

Viivitus kasutusloa saamisel tulenes kohaliku omavalitsuse menetluse venimisest, mille eest müüja lepinguliselt ei vastuta. Samuti oli projektimuudatus lubatud ja süsteem vastab nõuetele.

Müüja peab põhjendamatuks ka etteheidet teavitamiskohustuse rikkumise kohta ning rõhutab, et tarbijat on menetluse käigust teavitatud.

Müüja palub jätta avalduse menetlusse võtmata või rahuldamata.

Samas pakub müüja kompromissina kas:

sadeveesüsteemi täiendavat ümberehitust (tingimusel, et loobutakse leppetrahvi nõudest), või

500 € hüvitist igale omanikule (kokku 2000 €), samuti nõudest loobumise vastu.

Kaupleja teavitas, et käesolevaks hetkeks on RAMM Ehituse OÜ heas usus kooskõlas 26.01.2026 seisukoha punktis 3.1.1.1 avaldatuga ehitanud välja Peetripõllu tn 2/4-3 kasutusse antud õuealale täiendava sadevee kaevu. Kuigi õiguslikku kohustust selliseks sammuks RAMM Ehituse OÜ-l ei olnud, siis õigusrahu taastamise huvides on asjakohased ehitustööd siiski tänaseks teostatud.

Komisjoni põhjendus:

1. Pooled on sõlminud müügilepingu.
2. Avaldaja on esitanud leppetrahvi nõude seoses kasutusloa saamise viivitusega.
3. Vaidlus on selle üle, kas kasutusloa saamise viivituse eest vastutab kaupleja või on viivitus põhjustatud kohaliku omavalitsuse üksuse alusetust viivitamisest seoses kasutusloa andmisega.
4. Vastavalt müügilepingu punktile 2.2: „/.../ Pooled on teadlikud asjaolust, et kasutusloa väljastamise saavutamine on osaliselt sõltuvuses lepingu eseme asukohajärgse kohaliku kohaliku omavalitsuse kohustamiseks kasutusloa väljastamiseks asjakohastes õigusaktides sätestatud tähtaja jooksul, mistõttu ei käsitleta käesoleva lepingu rikkumisena kasutusloa väljastamise mittesaavutamist kokkulepitud tähtjaks osas, milles see on tingitud kohaliku omavalitsuse suutmatusest asjakohastes õigusaktides sätestatud tähtaja jooksul talle pandud kohustusi täita. Siiski ei ole kohaliku omavalitsuse poolne mistahes võimalik viivitus käsitletav käesoleva lepingu rikkumist vabandava asjaoluna juhul, kui kohalikule omavalitsusele kasutusloa taotlemiseks esitatud dokumentatsioonis esines mistahes puudusi, millest tingituna kohalik omavalitsus kasutusloa väljastamisest keeldus.“.
5. Esitatud dokumentide alusel selgub, et hoone kasutusloa menetluse viivituse põhjus oli, et kohalik omavalitsus nõudis ühe täiendava sademevee kaevu rajamist.

6. Hoonele väljastati osaline kasutusluba. Avaldaja väide, et hoonel või kasutusloa saamiseks esitatud dokumentides olid puudused, on tõendamata. Vastavalt TsMS § 230 lg 1 peab iga asjaolu esitaja selle ka tõendama. Analoogia korras on antud norm rakendatav ka tarbijavaidluste komisjoni menetluses. Avaldaja peamine väide ei ole tõendatud.
7. Esitatud asjaolude põhjal vältas kasutusloa menetlus üheksa kuud. Kasutusloa menetlus üle 9 kuu ei ole mõistliku pikkusega, eriti, kui selle põhjus on ühe sademevee kaevu ehitamise vaidlus. Lähtuvalt esitatud asjaoludest oli omavalitsusel ja kauplejal vaidlus, kas selle kaevu rajamist saab nõuda. Vaidluse lõpetamiseks rajas kaupleja täiendava sademevee kaevu.
8. Esitatud ja tõendatud asjaolude ja poolte lepingu alusel ei ole kaupleja lepingut rikkunud. Kaupleja esitas kasutusloa taotluse mõistlik aeg enne seda, kui oli lepinguline kohustus saada kasutusluba. Menetlus viibis kohalikust omavalitsusest tuleneval põhjusel.
9. Kaupleja ei ole kohustist rikkunud (VÕS § 100).
10. Avaldajal ei ole kaupleja vastu leppetrahvi nõuet (VÕS § 158 lg 1).

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/