

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-05964
Otsuse kuupäev 03.10.2026
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja RAMM Ehituse Osaühing (11250266)

Tarbija nõue Leppetrahvi nõue summas 3350 eurot

Resolutsioon:

1. Jätta avaldus rahuldamata.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis 29.11.2024 kauplejaga korteriomandi müügilepingu, mille esemeks on ridaelamuboks aadressil Peetripõllu tn 2/4, Tabasalu.

Müügilepingu punkt 2.1 kohaselt kohustus kaupleja tagama hoonele kasutusloa väljastamise hiljemalt 01.08.2025. 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.

Kaupleja 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 14.01.2026 leppetrahvinõude summas 3350 eurot vastavalt müügilepingule. Kaupleja on keeldunud leppetrahvi tasumisest ning on Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi kaudu väitnud, et viivitus tulenes täielikult Harku valla tegevusest. Selle seisukohaga tarbija ei nõustu ja leiab, et kasutusloa saamine on veninud kaupleja tegevuse, mitte kohaliku omavalitsuse tõttu. Kaupleja ei ole esitanud tõendeid selle kohta, et kõik kasutusloa taotlemiseks vajalikud tööd, dokumendid ja toimingud olid tehtud õigeaegselt.

Kohaliku omavalitsuse organ väljastab kasutusloa 30 päeva jooksul üksnes juhul, kui puuduvad

märkused ja taotlus vastab nõuetele. Ehitisregistrist nähtub, et kasutusloa menetluse käigus tegi Harku vald algusest peale märkusi puuduste kõrvaldamiseks ning Müüja (kaupleja) esitas täiendavaid dokumente ajavahemikus 28.02.2025 kuni 05.11.2025.

Tarbija leiab, et kaupleja ei täitnud lepingutingimusi ega saanud kasutusluba hiljemalt 01.08.2025 ning on seetõttu kohustatud maksma lepingus ette nähtud leppetrahvi vähemalt viivituse eest kuni 11.11.2025 ehk 103 päeva eest summas 3090 eurot.

Samas peab tarbija põhjendatuks ka täieliku hüvitise nõudmist summas 3350 eurot, kuna täielikku kasutusluba ei ole siiani saadud.

Kaupleja esitatud kompromissettepanekuga tarbija ei nõustu.

Kaupleja seisukoht:

Esitatud avaldus on nii faktiliselt kui õiguslikult alusetu ning Ostjal puudub õigus nõuda Müüjalt (kauplejalt) Müügilepingu alusel leppetrahvi tasumist. Müüja on enda Müügilepingust tulenevad kohustused täitnud ning Hoonele on kasutusluba väljastatud.

29.11. 2024. a. sõlmisid RAMM Ehituse OÜ ja tarbija korteriomandi müügilepingu, mille kohaselt pidi kasutusluba olema saadud hiljemalt 01.08.2025. Kasutusluba taotleti 11.02.2025, kuid väljastati alles 11.11.2025.

Ostja esitas leppetrahvi nõude (3350 €), kuid müüja peab seda alusetuks.

Müüja on üheselt seisukohal, et Harku vald ei ole loamenetluses enda seadusest tulenevaid kohustusi nõuetekohaselt täitnud, vaid on kasutusloa taotluse lahendamise lubamatult venitanud, mis ongi kaasa toonud Müügilepingu punktis 2.1 toodud tähtaja ületamise. Samas leppisid osapooled Müügilepingus sõnaselgelt kokku selles, et Müüja ei kannu haldusmenetlusega seotud riski ega vastuta haldusorgani võimaliku tegevusetuse või viivituse eest.

Lisaks leiab kaupleja, 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 hinnangul ilmne, et puuduvad alused heita Müüjale ette Müügilepingu rikkumist ning et Müügilepingus kokkulepitud eeldused leppetrahvi nõude esitamiseks täidetud ei ole. Samuti on Müüja arvates leppetrahvi nõude esitamine ja selle pinnalt vaidluse algatamine kahetsusväärne olukorras, kus faktiliselt on Hoonele kasutusluba väljastatud ehk väidetav rikkumine on heastatud.

Kaupleja on valmis tasuma kompromissina 600 eurot ühekordse rahalise hüvitisena, kui loobutakse nii leppetrahvi nõudest kui sademevee kogumise lahenduse ümberehitamise nõudest Müüja suhtes.

Komisjoni põhjendus:

1. Pooled on sõlminud müügilepingu, tegemist on tarbijalepinguga.
2. Lepingu ese on korteriomandi omandi üleandmine. Lepingus on kaupleja kohustus saada hoonele kasutusluba hiljemalt 1. augustiks 2025. Kasutusluba väljastati 11. novembril 2025. Vastava kohustuse on kaupleja täitnud viivitusega.
3. Kaupleja esitas taotluse kasutusloa väljastamiseks 11. veebruaril 2025, Harku vald väljastas taotletud kasutusloa 11. novembril 2025.
4. Tarbija nõuab seoses eeltoodud viivitusega leppetrahvi tasumist.
5. Kaupleja tugineb sellele, et müügilepingus on sätestatud, et lepingurikkumisena ei käsitleta kasutusloa väljastamise mittesaavutamist kokkulepitud tähtjaks osas, milles see on tingitud kohaliku omavalitsuse suutmatusest asjakohastes õigustaktides sätestatud tähtaja jooksul talle pandud kohustusi täita. Kohaliku omavalitsuse viivitus ei ole lepingurikkumist vabandavaks asjaoluks juhul, kui kasutusloa taotlemiseks esitatud dokumentatsioonis esines selliseid puudusi, millest tingituna kohalik omavalitsus kasutusloa väljastamisest keeldus. Selles asjaolus pooltel vaidlust ei ole.
6. EhS § 54 lg 4 kohaselt on kohalik omavalitsus kohustatud kasutusloa taotluse lahendama (s.o kas kasutusloa väljastama või sellest keelduma) 30 päeva jooksul taotluse esitamise päevast. Vaidlus puudub, et Harku vald viidatud tähtaja jooksul taotlust ei lahendanud, st kasutusluba ei väljastanud ega sellest ei keeldunud.
7. Kaupleja tugineb sellele, et leppetrahvi nõuet ei saa rahuldada VÕS § 159 lg 2 alusel, tarbija kaotas õiguse leppetrahvi nõuda, kuna ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teatanud, et ta leppetrahvi nõuab. Käesoleval juhul avastas tarbija enda väitel rikkumise 02. augustil 2025. a. Siiski ei ole tarbija enne 14. jaanuari 2026 kaupleja poole pöördunud ning leppetrahvi nõudmise kavatsusest teavitanud. Seega on Ostjad VÕS § 159 lg 2 toodud mõistliku aja möödumise tõttu leppetrahvi osas nõudeõiguse minetanud. Kaupleja osundab ka sellele, et möödus VÕS § 220 lg 1 kohane lepingutingimustele mittevastavusest teavitamise tähtaeg.
8. Esitatud asjaolude kohaselt ei ole kaupleja kohustist rikkunud (VÕS § 100). Kaupleja esitas kasutusloa taotluse mõistlikul ajal, et kohaliku omavalitsuse üksus (KOV) saaks ettenähtud tähtaja jooksul kasutusloa väljastada. Avaldus esitati üle 5 kuu enne lepingus sätestatud tähtaja saabumist kasutusloa hankimiseks. KOV tähtaeg kasutusloa menetluse läbiviimiseks on 30 päeva. Poolte lepingus on olukord, kus kasutusloa väljastamine viibib KOV-st tuleneva asjaolu tõttu, sätestatud vastutus välistava asjaoluna (VÕS § 106). Antud lepingusäte välistab kaupleja vastutuse vaidlusaluses olukorras.
9. Esitatud asjaolude kohaselt ei ole tõendatud, et kasutusloa hilinemisega väljastamise põhjus oli kaupleja minetus. Täiendavate dokumentide ja teabe nõudmine kasutusloa menetluses on tavaline. Oluline on, et kasutusloa taotlus on esitatud mõistlikul ajal, milleks oleks praktikat arvestades 69-90 päeva enne aega, milleks kasutusluba soovitakse saada. Kaupleja peab arvestama asjaoluga, et kasutusloa väljastamine toimub praktikas sageli enam, kui 30 päeva pärast vastava avalduse esitamist. Käesoleval juhul on kaupleja sellega arvestanud.
10. Komisjoni hinnangul on õige kaupleja väide, et tarbija on minetanud leppetrahvi

nõudeõiguse tulenevalt VÕS § 159 lg 2 ja VÕS § 220 lg 1. Olukorras, kus tarbija soovis nõuda leppetrahvi, pidanuks ta sellest teatama enne 14. jaanuari 2026. Kuna tarbija esitas teate leppetrahvi nõudmise kavatsuse kohta hilinenult, on tarbija leppetrahvi nõudeõiguse minetanud.

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/