



RIIGIKOHUS

Avaldatud veebilehel *Riigikohus* (<https://www.riigikohus.ee>)

Avaleht > Riigikohus: vana maja ostmisel ei saa esitada samu nõudmisi nagu uusehitise puhul

Riigikohus: vana maja ostmisel ei saa esitada samu nõudmisi nagu uusehitise puhul

31. märts 2023

Riigikohus selgitas enam kui sada aastat tagasi ehitatud talumaja varjatud puudusi käsitletud kohtuasjas, et hoone lepingutingimustele vastavuse hindamisel tuleb lähtuda sarnaste vanade hoonete tavapärasest seisukorrast, mitte uusehitistele kehtestatud nõuetest.

Kohtus oli arutusel kinnistu ostja hagi selle müüja pärijate vastu. Ostja soetas Harjumaal asuva kinnistu 2017. aastal 210 000 euro eest ning avastas enda sõnul alles aasta hiljem, et seal asuva vana talumaja seinad on suures osas mädanenud ja puudub korralik vundament. Seetõttu nõudis ta kohtu kaudu hinna alandamist või kahju hüvitamist.

Maakohus jättis ostja hagi rahuldamata, kuid ringkonnakohus tühistas otsuse ja mõistis tema kasuks enam tasutud müügihinnana välja ligi 32 000 eurot. Riigikohtu tsiviilkolleegium nõustus teise kohtuastme otsusega, aga täiendas selle põhjendusi.

Kolleegium leidis, et juhul kui ostja ja müüja pole teisiti kokku leppinud, siis tuleb vana maja lepingutingimustele vastavuse hindamisel lähtuda sarnase kasutusotstarbe ja vanusega hoonete tavapärasest ehk keskmisest seisundist.

See tähendab, et aastakümneid tagasi ehitatud hoonete puhul ei saa eeldada tänapäevastele ehitusnõuetele või projektdokumentatsioonile vastamist. Samuti võib vana talumaja olla kasutusel väga erineval otstarbel. See võib sobida elamuna kasutamiseks aastaringselt, aga ka ainult hooajaliselt või olla mõeldud kõigest asjade hoiustamiseks. Kohus peab iga kord tegema kindlaks mõistlikud ootused, arvestades hoone vanust, kasutusotstarvet ja senist tegelikku kasutust.

Praeguses asjas tuvastas ringkonnakohus eksperdi arvamuse põhjal, et talumaja puudused ei vasta saja-aastase palkmaja tavapärasele seisundile. Niivõrd lagunenud konstruktsioonid on umbes samal ajal ehitatud, aga vähemalt hooajaliselt endiselt elamuna kasutava hoone puhul haruldased. Samuti ei tõendanud kostjad, et ostja teadis või pidi teadma maja kehvast seisukorrast. Seetõttu oli hagi rahuldamine Riigikohtu hinnangul põhjendatud.

Lisaks selgitas kolleegium, et varjatud puuduste tuvastamisel tuleb lähtuda ostja – mitte vastava valdkonna asjatundja – mõistlikest ja põhjendatud järeldustest. Ostja ei pea enne lepingu sõlmimist maja üle vaatama, aga kui ta seda teeb ja puudused on ilmsed või juhib müüja neile tema tähelepanu, siis ei saa ta nende põhjal hiljem pretensioone esitada. Selles asjas kohtud ei tuvastanud, et ilma eriteadmisteta ostja oleks pidanud hoonet üle vaadates puudusi märkama.

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi kogu koosseisu otsusegasaab tutvuda siin[1].

Arno Põder
pressiesindaja
Riigikohus
arno [dot] poder@riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-vana-maja-ostmisel-ei-saa-esitada-samu-noudmisi-nagu-uusehitise-puhul>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=2-19-19586/85>