

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-09604-019
Otsuse kuupäev	11. dets 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Jüri Aava, liikmed Diana Lints, Mari-Lii Piiskop
Tarbija	
Kaupleja	OÜ Kesa tee ridaelamu, 14405261
Tarbija nõue	Kohustuse täitmisele sundimine.
Asja läbivaatamise aeg	3. dets 2020

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada kauplejat teosama korrektse krundi tasandamise, sh eemaldama klaasikillud ning katma krundi vähemalt 15 cm sõelutud huumusmulla kihiga.
3. Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis 09.12.2019 kauplejaga notariaalse võlaõigusliku müügilepingu, millega tarbija soetas endale Rae vallas Limu külas asuva mõttelise osa kinnistust.

Müügilepingu p 4.2. sätestas, et kaupleja pidi korraldama kinnistu krundi tasandamise hiljemalt 31.03.2020.

Tarbija avalduse kohaselt krundile toodud värske muld sisaldas klaasikilde ja muid pisijäätmekid. Kõnealune muld segati olemasoleva kooritud pinnasega ning laotati laiali. Sisuliselt tähendab see seda, et pind ei sisalda uut mulda piisavas koguses ning see on vastuolus Rae Vallavalitsuse poolt esitatud nõuetega. Peale tööde lõppu pinnas lainetab, ei ole tasane ning enamus osa rohelistest ei ole mitte muru, vaid umbrohi.

02.05.2020 käis kaupleja krundi osaliselt tasandamas. Alates 06.05.2020 on tarbija koos majanaabriga korduvalt esitanud kauplejale pretensioone, et pind on klaasikilde täis.

09.05.2020 teavitas kaupleja, et klaasikillud korjatakse ära, kuid seda ei tehtud. 05.06.2020 teatas kaupleja, et haljastustööd on lõpetatud ja tuleb oodata, millal muru hakkab kasvama.

16.06.2020 tegi tarbija kauplejale ettepaneku uue mulla toomiseks krundile. Kaupleja teatas 26.06.2020, et mulda ta välja vahetama ei hakka.

Tarbija küsis töö tegemiseks hinnapakkumisi teistelt ettevõtjatelt - OÜ Aiarajatised 18.10.2020 hinnapakkumine* on summas 21 672 €, RSL Grupp OÜ 16.10.2020 esialgne pakkumine on 3,7€/m² ehk 12 950€.

Tarbija selgitas täiendavalt, et kaupleja viitab sellele, et kohustatud olid nad tegema krundil tasandustööd. Ka tasandustöödel ei tohiks pinnasesse jätta ehitusjäätmekid, näiteks klaasikilde, mis võivad krundil liikuvatele lastele ja täiskasvanutele ohuks olla. Kauplejat teavitati krundil olevatest klaasikildudest, kuid palvele need likvideerida ei reageeritud. Selle asemel paluti oodata tööde lõpuni ja alles siis oma pretensioonid esitada. Kauplejat teavitati, et värske krundile toodud muld sisaldas samuti klaasikilde ja kaupleja käis olukorraga kohapeal tutvumas ja saatis omapoolse töötaja krundile klaasikilde korjama. Kuna klaasikilde on pinnases ebamõistlikult palju, siis neid ei ole kahjuks võimalik ära korjata ja peale igat vihma

on uued killud välja tulnud. Kohtumisel kauplejaga pakuti tarbijale lahenduseks samuti kildude korjamist, kuid kuna varasemad korjamised ei olnud edukad ega tulemusi andvad, siis mõlemaid osapooli rahuldavale kokkuleppele ei jõutud. Kaupleja viitas lepingust tulenevale kohustusele toetada krundi tasandamine, kuid tööde teostamist tarbija lõpetatuks lugeda ei saa, kuna krundi majaesine pinnas on tasandamata ning sisaldab ehitusjäätmekihki. Majaesise pinnase tasandamist on kaupleva suusõnaliselt lubanud juunis toimunud kohtumisel teostada, kuid tööde teostamisega alustatud ei ole.

Kaupleja seisukoht:

Tarbija esitas kaupleva vastu nõude haljastustöö parandamiseks. Lepingu järgi oli kaupleva kohustuseks ainult krundi tasandamine. Kaupleja käis mitu korda klaaskilde korjamas. Kaupleja teostas haljastuse kasutades külvatud mulda. Tööpööst ilmnis klaaskilde. Kaupleja käis korduvalt klaaskilde korjamas. Kui jätkuvalt on klaaskilde, siis tuleb veel korjata.

Kauplejal pole kohustust teostada krundil haljastust. Krundi tasandamine tähendab olemasoleva mulla tasandamist, et kinnistu oleks sile.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon tutvunud põhjalikult dokumentaalsete tõenditega asub seisukohale, et avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

VÕS § 3 p 1 kohaselt tekib võlasuhe muuhulgas lepingust.

VÕS § 100 kohaselt on võlasuhest tuleneva kohustuse rikkumiseks selle täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmise viivitamine.

Pooled sõlmisid 09.12.2019 võlaõigusliku müügilepingu, millega tarbija omandas kauplevalt 1/3 suuruse mõttelise osa kinnistust. Muuhulgas sätestas müügilepingulepingu p 4.2, et kaupleva korraldab krundi tasandamise hiljemalt 31.03.2020.

Maja ehitamine ning krundi tasandamise korraldamine on sisult töövõtt, millele kohaldatakse VÕS 36. peatüki sätteid.

Komisjon nõustub kauplevaga, et müügilepingu kohaselt ei lasunud kaupleva kohustust teha krundil haljastustööd. Kaupleja pidi korraldama krundi tasandamise. VÕS § 76 lg 1 ja 2 kohaselt tuleb kohustus täita vastavalt lepingule ja seadusele. Kohustuse täitmisel tuleb lähtuda hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest, võttes arvesse tavasid ja praktikat. VÕS § 77 lg 1 kohaselt peab võlgnik kohustuse täitma lepingule või seadusele vastava kvaliteediga. Kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei tulene lepingust või seadusest, peab lepingupool kohustuse täitma asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga. Tarbija poolt esitatud fotodelt on näha, et krundile paigutatud mulla pealiskihki on halva kvaliteediga. Mullas on klaaskilde ning ehitusprahki. Komisjoni hinnangul ei vasta krundile paigutatud muld vähemalt keskmise kvaliteediga mullale, mida tarbija võis mõistlikult eeldada. Seega ei ole kaupleva täitnud lepingut nõuetekohaselt. Komisjon leiab, et klaaskilde ja ehitusprahki sisaldav muld võib osutada kinnistu soetanud tarbijatele ohtlikuks, kuna mullas peituv ehitusprahki ja klaasikillud võivad tekitada ettenägematu vigastusi. Komisjoni hinnangul ei sisalda krundi tasandamine üksnes koos ehitusprahiga mullahunnikute laialiajamist ja nähtavate klaasikildude koristamist, vaid kaupleva pidi juhinduma krundi tasandamisel hetkel kehtinud kohaliku omavalitsuse, Rae valla, poolt kinnitatud heakorra eeskirjast, mille § 6 lg 2 punkti 2 sätestab, et haljasala taastamisel kaetakse taastatav tiheasustusalal asuv maa-ala ja hajaasustusalal asuv õuema vähemalt 15 cm ning hajaasustusalal, vähemalt 5 cm paksuse sõelutud huumusmulla kihiga.

VÕS § 646 lg 1 võib tellija nõuda töövõtjalt töö parandamist või uue töö tegemist kui töö ei vasta lepingutingimustele. Komisjon leiab, et kaupleja peab puhastama tarbija krundi ehitusprahist ja klaasikildudest ning katma krundi vähemalt 15 cm huumusmulla kihiga. Komisjon märgib, et kui kaupleja keeldub oma kulul mõistlikul ajal nõuetekohast tööd tegemast võib tarbija VÕS § 646 lg 5 kohaselt krundi ehitusprahist ja klaasikildudest puhastada ning uue mulla ise paigaldada või lasta seda teha ja nõuda kauplejalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.

Ülaltoodust tulenevalt rahuldab komisjon avalduse.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Jüri Aava

/allkirjastatud digitaalselt/

Diana Lints

/allkirjastatud digitaalselt/

Mari-Lii Piiskop

/allkirjastatud digitaalselt/