

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-13856-013
Otsuse kuupäev	21. dets 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Tõnis Kõiv, liikmed Helina Itter, Mari-Lii Piiskop
Tarbija	
Kaupleja	Mitt & Perlebach OÜ, 11970537
Tarbija nõue	Kahe aknaklaasi (rõdu ukse klaas ja rõdu keskmise akna klaas) vahetamine.
Asja läbivaatamise aeg	16. dets 2020

Resolutsioon:

Tarbija avaldus rahuldada osaliselt,

1. kohustada Kauplejat vahetama rõdu ukse klaas 60 päeva jooksul.

Kui pooled otsusega ei nõustu ja seda ei täida, on neil õigus sama vaidlusega pöörduda maakohtusse, TKS § 60 lg 2 kohaselt.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis 17.01.2018 OÜ-ga Mõisapargi Invest (registrist kustutatud) Kaupleja ehitatud korteriomandi müügilepingu, millega kaasnes Kaupleja poolt 24-kuuline ehitusgarantii. 15.10.2018 on Tarbija teavitanud Kauplejat korteril ilmnenud puudustest. Tarbija avaldas pretensioonis muu hulgas: Rõdu suur aken on transpordi käigus kriimustada saanud ja teise akna peal on määrdumise/tuhmumise plekid, mis ei tule maha.

Osa puudusi on kõrvaldatud (s h avalduses märgitud rõdulauad ja uks). Vaidlus jäi kahe akna osas. Tarbija on soovinud akende väljavahetamist.

15.10.2018 pretensioonile Tarbija vastust ei saanud. Akende osas toimus kirjavahetus 2020 suvel, nt 17.08.2020 kirjas avaldas Kaupleja esindaja soovi aknad veelkord ise üle vaadata. 08.09.2020 kirjas avaldas Kaupleja arvamust, et kõnealused klaasid ei kuulu garantiikorras vahetamisele: Tarbija korteris sai 2017 aasta lõpul ja 2018 aasta algul tehtud kaks ülevaatus, millest kummagi käigus ei fikseeritud puuduseid klaasidel. Keeruline on 10 kuud hiljem selgeks teha, kas need olid põhjustatud ehituse ajal, Tarbija sees elamise ajal või juba varem transpordi/tootmise käigus. /../ Antud puuduse oleks pidanud fikseerima korteri üleandmise käigus. /../

09.09.2020 lubas Kaupleja vahetada rõduakna lahtikäiva ukse klaasi.

Tarbija sõnul on akna tehnik kinnitanud, et kahjustused teisel aknal on tekitanud ehitaja ning esitas Kaupleja vastu nõude asendada mõlemad aknaklaasid.

Tarbija selgitab, et keskmise klaasi kriimustuse avastas Tarbija tänu naabrile, kes juhtis tähelepanu rõduklaasi kriimule. Tarbija ostis korteri esimest korda ning ei oska selliseid asju kontrollida. Tarbija ei pea võimalikuks üle akna ulatuvat kriimu endal tekitada. Tarbija on seisukohal, et kas klaas tuli defektiga või saanud transportimisel viga, sest Tarbija teada on naabril samasugune defekt ja see aken vahetati. Akna tehnik käis kohapeal vaatamas ja on kuldreegel, et kui viga on näha 2m kauguselt siis on kahju olemas - antud kahjustust on kaugemaltki, kui 2m kauguselt näha.

Tarbija nõuab kahe akna väljavahetamist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vastusest:

- oleme veendunud, et see vaidlusalune kahjustus (rõdu keskmise aknaklaasi kriimustus) on tekkinud pärast korteri üleandmist ning oleme kliendile andnud piisavalt võimalusi kahjustusele tähelepanu juhtida nii üleandmise protsessis kui ka korteris mitmeid kuid sees elades.

- manusesse lisatud korteri üleandmise-vastuvõtmise akt. Akt on fikseeritud 10.01.2018 ilma ühegi viiteta aknaklaaside kahjustustele. 15.10.2018 esitati e-kirja teel kaebus aknaklaaside kahjustuste kohta. Oleme arvamisel, et kahjustust oleks pidanud märkama korteri ülevaatuse ajal (mida teostati Tarbijaga vähemalt kahel korral) või varem kui 9 kuu möödudes. Kahjustus on väidetavalt päikesevalguse käes väga hästi nähtav, mistõttu oleks see pidanud välja tulema juba varem kui 9 kuu möödudes alates korteri üleandmisest.

Rõdu lahtikäiva ukseklaasi kohta lubasime Tarbijale kohapeal, et oleme nõus kliendile vastu tulema ning vahetame selle soovi korral kompromisslahendusena välja. Sellekohane kirjavahetus oli Tarbijaga ka 8.09.2020 kus kirjeldasime, et tegemist ei ole garantiitöö ega ehitusliku puudusega, aga võime selle komplektlahendusena välja vahetada (rõduukse klaas vahetatakse, kinnine osa mitte). Tarbijale ei sobinud seepeale meie kompromisslahendus ning nõudis endiselt mõlema klaasi vahetust, mistõttu me omavahelisele kokkuleppele ei jõudnud.

Komisjoni põhjendus:

Tarbija ja Kaupleja vahel kehtib 17.01.2018 sõlmitud korteriomandi müügilepingust tulenev garantiileping, mille kohaselt on annab Kaupleja Tarbijale 24-kuulise ehitusseadusest tuleneva ehitusgarantii. Garantiitähtaja kulgemise alguseks loetakse kas korteriomandi valduse üleandmist või kasutusloa väljastamist. Poolte vahel puudub vaidlus, et Kaupleja garantii Tarbija korteriomandile kehtis ajal kui Tarbija pretensioonid esitas.

Tarbija võttis korteriomandi vastu ja allkirjastas üleandmis-vastuvõtu akti 10.01.2018 ning aktis ei ole viidet akna kahjustustele. Tuginedes asjas olevatele materjalidele ei pea komisjon tõendatuks, et keskmise akna horisontaalne triip on Kaupleja poolt tekitatud. Komisjon ei pea eluliselt usutavaks, et pea kümne kuu jooksul ei märganud Tarbija triipu varem ja ei esitanud Kauplejale selle kohta pretensiooni, ka fotol nähtav triibu kuju ja kulgemine viitavad pigem kasutuse käigus tekkinud kahjustusele kui ehituse käigus tekkinud veale.

Kuigi ka rõduukse klaasi vigastusest Kaupleja sedavõrd hilja informeerimine on ebausutav, siis arvesse võttes Kaupleja nõustumist rõduukse klaas välja vahetada, rahuldab komisjon Tarbija avalduse osaliselt ja kohustab Kauplejat välja vahetama Tarbija korteriomandis rõduukse klaasi. Rõduukse aknaklaas tuleb välja vahetada 60 päeva jooksul.

Lisaks juhib komisjon tähelepanu, et mõistlik on probleemidega tegeleda kohe nende ilmnedes ja ostetud asi kohe vastuvõtmisel hoolega üle vaadata. Selline käitumine alandab tõenäosust, et hilisem pretensioon jääb rahuldamata.

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

Tõnis Kõiv

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Itter

/allkirjastatud digitaalselt/

Mari-Lii Piiskop

/allkirjastatud digitaalselt/

