

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-16359-014
Otsuse kuupäev	22. märts 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Maarja Mere, Anastasia Nezgovorova
Tarbija	
Kaupleja	Standartjuhtimise OÜ, 10384102
Tarbija nõue	Kahju hüvitamise nõue summas 917,77 €.
Asja läbivaatamise aeg	18. märts 2021

Resolutsioon:

Jätta avaldus rahuldamata.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohutusse.

Asjaolud:

Tarbija ja kaupleja vahel on 11.08.2017 sõlmitud notariaalne korteriomandi müügileping.

18.06.2019 on tarbija esitanud kauplejale nimekirja ilmnenud puudustest, mille kõrvaldamist soovis garantiikorras. Muu hulgas soovis tarbija vihmaveerenni väljavahetamist, kuna selle ühenduskoht tilgub ja (liitekoha) parandamine oli juba 2 korda ebaõnnestunud.

Tarbija on tellinud hinnapakkumise AS-ilt Toode vihmaveesüsteemi asendamise maksumuse väljaselgitamiseks.

Kaupleja on aktsepteerinud nõuet üksnes tilgapleki vahetamise osas.

Kaupleja seisukoht:

- Vihmaveesüsteemi seisukohalt on meie kui arendaja seisukoht selline, et vihmaveesüsteem ei kuulu mitte ühegi korteriomandi reaalosaks. Korrektne oleks, kui selle „puudusega“ tegeleks korteriühistu.
- Arendajana palusime kliendil esitada vihmaveesüsteemi hooldusaktid aga selgus, et neid polegi tehtud 3 aasta jooksul. Ehitusmehed tuvastasid teiste garantiitööde tegemise ajal, et vihmaveerenni viimasel lõigul (3m) saaks kalde suurendamisega kiirendada vee äravoolu rennist. Pakkusime seda võimalust ka kliendile, kuid see ei sobinud talle enam.

Arusaamatu on kliendi nõue kogu vihmaveesüsteemi väljavahetamiseks? Eriti kummaliseks teeb nõude esitamine aasta pärast garantiiaja lõppu. KÜ-lt pole ühtegi pretensiooni esitatud. Kui on soov millegipärast uus vihmaveesüsteem tellida, tuleks seda arutada juba korteriühistu, mitte arendajaga"

Tarbija seisukoht:

"1. Kuna vihmaveerenni kui ka kõik muud XXX tee 7 maja üldkasutatavad tehnosüsteemid on kaupleja poolt ühistule üle andmata, siis lasub nende hooldus antud firma kohustuste hulgas.

Samas kuna vihmaveesüsteemi põhiline hooldus seisneb rennide puhastamises, siis nagu näha ka fotodelt, on need rennid puhtad (manuses foto) ning vee vaba voolamine rennis tagatud, mis näitab, et hooldust on siiski ühistu enda liikmete poolt regulaarselt tehtud.

2. Arendaja on korduvalt proovinud vihmaveerenni remontida garantiiajal esitatud pretensioonide alusel, kuid see on ebaõnnestunud, seega ei suuda arendaja kasutades enda käsutuses olevaid ressursse seda teostada.

3. Vihmaveesüsteemidega tegeleva ettevõtte Toode AS 13.11.20 esitatud hinnapakumine on tehtud eesmärgiga olemasolev vihmaveesüsteem eemaldada kui kõlbmatu (kuna puudub veerenni kalde reguleerimisvõimalus) ning asendamine uuega, millel on see reguleerimisvõimalus olemas. Samuti paigaldatakse tööde käigus vihmaveerenni tilgaplekk, mis välistab vee sattumise maja kandekonstruktsioonidele ning allatilkumise kanduritelt. Antud firma hinnapakumise aktsepteerimine tagab korraliku ja toimiva vihmaveesüsteemi ning likvideerib 2 olulist puudust, mis on hetkel paigaldatud vihmaveesüsteemil."

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja seisukoht:

- Vihmaveesüsteemi seisukohalt on meie kui arendaja seisukoht selline, et vihmaveesüsteem ei kuulu mitte ühegi korteriomandi reaalosaks. Korrektne oleks, kui selle „puudusega“ tegeleks korteriühistu.
- Arendajana palusime kliendil esitada vihmaveesüsteemi hooldusaktid aga selgus, et neid polegi tehtud 3 aasta jooksul. Ehitusmehed tuvastasid teiste garantiitööde tegemise ajal, et vihmaveerenni viimasel lõigul (3m) saaks kalde suurendamisega kiirendada vee äravoolu rennist. Pakkusime seda võimalust ka kliendile, kuid see ei sobinud talle enam.

Arusaamatu on kliendi nõue kogu vihmaveesüsteemi väljavahetamiseks? Eriti kummaliseks teeb nõude esitamine aasta pärast garantiiaja lõppu. KÜ-lt pole ühtegi pretensiooni esitatud. Kui on soov millegipärast uus vihmaveesüsteem tellida, tuleks seda arutada juba korteriühistu, mitte arendajaga"

Komisjoni põhjendus:

Tarbija väitel ei vasta üleantud asi lepingutingimustele ja kuna kaupleja ei ole puudust kõrvaldanud, peab kaupleja hüvitama puuduse kõrvaldamise kulu.

Tarbija peaks tõendama, et kogu vihmaveesüsteem tuleb asendada, komisjon leiab, et tarbija ei ole seda tõendanud. Poolte vaidlus puudub selles, et tilgaplekk vajab remonti. Tarbija on keeldunud kaupleja poolt tilgapleki remondist ja see võib piirata tarbija võimalust esitada kahju hüvitamise nõuet. Lisaks ei ole tarbija tõendanud tilgaplekiga seotud kahju suurust.

Kaupleja on esitanud väite, et tarbijal ei ole nõuet, kuna vihmaveetoru ei kuulu tarbija eriomandisse korteriomandiseaduse mõttes ning sellest tulenevalt saaks vihmaveetoriga seotud puudusega seotud nõudeid kaupleja hinnangul esitada üksnes korteriühistu. Komisjon selle kaupleja väitega ei nõustu. Tarbija on hoone üldkasutatava osa kaasomanik ja kaasomanikul on kaasomandi eseme suhtes õigus esitada nõudeid kaasomanikuna. Lisaks sellele on pooltel lepingusuhe ja tarbija on nõude esitanud lepingu alusel.

Kaupleja on esitanud vastuväite, et nõue on alusetu selle tõttu, et kauplejale ei ole esitatud vihmaveerennide hooldusakte. Komisjon ei nõustu selle vastuväitega, see ei ole õiguslikult ega loogiliselt esitatud nõudega seotud. See, kas vihmaveerennide hooldus on tellitud või mitte, ei muuda kaupleja kohustust anda üle lepingutingimustele vastav asi. Kui asja puudus on tekkinud seoses asja puuduliku hooldamisega, peab selle tõendama kaupleja ja esitama ise sellekohased tõendid. Antud juhul ei ole tõendatud, et lekke põhjus on vihmaveerennide

puudulik hooldus.

Kaupleja on viidanud sellele, et nõue on esitatud pärast 2 aastase garantiiaja lõppu. Sellest võib järeldada, et kaupleja peab nõuet aegunuks. Vastavalt TsÜS 146 lg 2 "ehitise puuduse tõttu töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on viis aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest". Pooled sõlmisid lepingu 11.08.2017, seega ei ole antud lepingu alusel nõuded aegunud.

Kaupleja on tunnistanud, et vihmaveetorustikul tuleks remontida tilgaplekk. Kaupleja väitel ei ole tarbija kauplejal lubanud seda remontida, nõudes vihmaveetorustiku asendamist. Kui tarbija on keeldunud asja parandamisest võib tarbija olla vastuvõtuviiivituses ning võib olla problemaatiline kahju hüvitamise nõude esitamine. Kui kaupleja tunnistab kohustust hüvitada tarbijale tilgapleki remondikulud, on selle osas vaidluse lõpetamiseks kohane tarbijale vastav hüvitis üle kanda. Kui kaupleja tunnistab tasumise kohustust kuid ei tasu, võib tarbija nõuda viivist.

Tarbija tugineb nii puuduse sisulisel tõendamisel kui kahju summa tõendamisel AS Toode 13.11.20 esitatud hinnapakkumisele. Antud hinnapakkumine tõendab, kui suur võib olla vihmaveerennide asendamise kulu. Hinnapakkumine ei tõenda seda, kas ja missugused on olemasolevate vihmaveerennide puudused ega seda, et puuduste kõrvaldamise kohane viis on kõikide vihmaveerennide asendamine. Nende asjaolude tõendamiseta ei ole võimalik esitatud nõuet rahuldada.

Tarbija on esitanud väite, et olemasoleval vihmaveerennide süsteemil on kaks olulist puudust. Esiteks puudulik tilgaplekk, mis võimaldab vihmavee sattumise hoone konstruktsioonidesse ja teiseks vihmaveerennide kalde reguleerimisvõimaluse puudumine. Tilgaplekiga seotud puudust on kaupleja tunnistanud.

Tarbija väide, et vihmaveerennide kalle peab olema reguleeritav, ei ole tõendatud. Tarbija ei ole esitanud lepingulist alust ega ehitusnormi, mille alusel peaks vihmaveerennide kalle olema reguleeritav. Üldteadaolevalt tuleb vihmaveetorud paigaldada õige kaldega ja kui need on paigaldatud valesti, tuleb need paigaldada õigesti, selleks ei ole vaja paigaldada uut vihmaveesüsteemi.

Komisjoni hinnangul ei ole tarbija enda nõuet tõendanud. Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 230 peab kumbki pool tõendama need asjaolud, millele ta tugineb. Kogu vihmaveesüsteemi vahetamise vajalikkus on tõendamata. Tarbija on esitanud kahju hüvitamise nõude. Nõude rahuldamine saaks kõne alla tulla üksnes tilgapleki remondi osas, kuid selles osas on nõude summa tõendamata.

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/

Maarja Mere

/allkirjastatud digitaalselt/

Anastasia Nezgovorova

/allkirjastatud digitaalselt/