

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-15454-014
Otsuse kuupäev	22. juuni 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Merle Salmistu, Heli Pöder
Tarbija	
Kaupleja	Osaühing Alterate, 10955674
Tarbija nõue	2000 euro hüvitamise nõue.
Asja läbivaatamise aeg	11. juuni 2021

Resolutsioon:

Jätta avaldus rahuldamata.

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

Asjaolud:

Tarbija ja kaupleja sõlmisid kinnisasja müügilepingu - võlaõigusleping 27.11.2019 ja asjaõigusleping 28.08.2020.

27.08.2020 koostasid pooled kinnisasja ehitustööde üleandmise-vastuvõtuakti, mille kohaselt esines töodes rida puudusi. Puudusi ei likvideeritud kokkulepitud kuupäevaks 26.10.2020. Osa puudusi oli likvideeritud.

Tarbija leiab, et on saanud puudustega kinnisasja, mis takistab tal asja ihtotstarbelist kasutamast ja on ohtlik. Tarbija nõuab selliste puuduste kohest likvideerimist või nende puuduste likvideerimisel kolmanda ettevõtja poolt tekkinud kahju hüvitamist.

Tarbija selgitab, et trepipiirded on ajutise lahendusega, mis ei vasta lepingule ja ei ole kasutamisel ohutud. Samuti nõuab Tarbija kohest akende vahetust.

Kui Kaupleja ei asu koheselt puudusi likvideerima, siis on Tarbija hinnanud puuduste omal käel likvideerimise hinnaks 2000 eurot:

2000€ on nõue enda tehtud tööde eest ning selle eest, et elame siiani ekstreemses olukorras väikese lapsega. Trepil puuduvad klaasid, laps ei saa iseseisvalt käia trepil. Aknaklaasid on vahetamata, me ei saa paigaldada ruloosid.

Meie poolt elamu eest on makstud täies ulatuses, kuid meie ei saa kasutada täisväärtuses enda elamut, mille eest oleme tasunud. Kahjuks kaupleja esindaja ei saa meile anda konkreetseid tähtajad millal kriitilised puudused saab likvideeritud.

Kahjuks on müüjalt väga raske saada konkreetseid tähtajad probleemide lahendamiseks. Ehituse üleandmise-vastuvõtmise akti 27.08.20 puuduste list, mis tegemata.

1.Akende vahetamine – esimene tähtaeg 2 kuud. Töö on siiamani lõpetamata.

2.Fassaadi tööd. (esiuks all. maja tagant, rõdu nurk.) . Esimene tähtaeg: 1 nädal. Osaliselt tehtud oktoober/november) maja taga. Tegemata: esiuks all. Viivitus: 6 kuud.

Tööde ettevalmistuses, need kohad kleebiti sinise teibiga ja tööde juhataja pidi informeerima töötajad kohtadest, mis vajavad parandamist.

1.Terrassi laud õlitamine. Tähtaeg 27.08.2020. Tehtud väikse viivitusega. Peale õlitamist oli kahjustatud õliga allolevad puitlautised ja tuli välja, et rõdu metall konstruktsioon on värvimata. Siiaaani pole parandatud. Viivitus: 6 kuud.

2.Trepipiirded. Esimene tähtaeg: 27.08.2020. Esimene paigaldus veebruar 2021. Pandi kõverad trepipiirded. Uus mõõtmine tehtud märtsis: 16.04 on vahetud üks piire kolmest. Viivitus: 4kuud.

3.Haljastus. 150mm mulla paksus. Tähtaeg: 1 nädal. Müüja ei soovi enda poolt haljastust teha.

4.1 korrusel tualeti ruumi valamü all mustus plaadil. Tähtaeg 28.08.2020, Pole siiaaani parandatud. Lubati aprillil 2021. Viivitus 6 kuud.

5.Esikus 2 korrusel ja vannitoas ühekordne kipsplaat. Projekti järgi peab olema 2 kordne. Tähtaeg: 1 kuu või kasutusluba. Selgus, et müüja tegi eelprojektis muudatused. Ostjat sellest pole teavitanud ja tehti 1 kordne kipsplaat. Palusime müüjat esitada ametliku kirja, et muudatus päästeametniku poolt aktsepteeritud ning korrektne. Seega, saame hetkel väid, et tehtud muudatus ei ole paremaks poole tehtud ja ei ole ametlikult kinnitatud päästeosakonnaga.

2-korruse aknatihend on katki. Tähtaeg 1 kuu. Uut tähtaega pole määratud. Viivitus 6 kuud.

19.04.2021 seisuga ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise akti pole vastuvõtja allkirjastanud.

Kaupleja seisukoht:

Aknaklaasid – üleandmise-vastuvõtmise aktis 27.08.20. sellist puudust ei ole fikseeritud.

Kriimustatud aknaklaaside mõõtmise ajaks pakuti 04.11.20. Ostjad ei saanud siis kodus olla ja lõpuks toimus aknaklaaside mõõtmine 23.11.20. ja paigaldus oli umbes 6 nädalat hiljem.

Trepiklaasid – üleandmise-vastuvõtmise aktis 27.08.20. leppisime kokku, et trepiklaaside paigaldus toimub 2 nädala pärast.

Kahjuks 07.09.20. lõppes Müüjal leping oma Ehituse Peatöövõtja Alden Ehitus OÜ-ga, kelle trepiklaaside valmistaja ja paigaldaja kuupäevadega olime arvestanud.

Seejärel tuli Müüjal endal otsida uus trepiklaaside valmistaja ja paigaldaja.

Müüja soovis trepiklaase mõõta 05.11.20., aga Ostjale antud kuupäev ei sobinud. Lõpuks mõõdeti trepiklaasid 15.11.20. Pärast mõõtmist umbes 6-7 nädala pärast paigaldasime alalised trepiklaasid.

Kohtumine ostjatega - 10.02.21. Kaupleja kohtus ostjatega 1,5 tundi ja vaadati märkused üle, koostati protokoll.

Ostjatega on kokkulepitud garantiiperioodil avastatud puuduste kohta järgmised punktid:

- Korteriomandi normaalset ekspluatatsiooni takistavad võimalikud vead kohustub Müüja likvideerima lühima võimaliku aja jooksul
- Vead, mis korteriomandi normaalset ekspluatatsiooni ei takista (praod, värviparandused ja teised analoogsed vead), kohustub müüja likvideerima mõistliku aja jooksul peale plaanilise garanti ülevaatuse teostamist.

Komisjoni põhjendus:

Poolte vahel on müügileping.

Kaupleja tunnistab lepingurikkumisi, osa puudustest on kõrvaldatud.

Pooled on kokku leppinud garantii korras puuduste kõrvaldamise korra. Lähtuvalt sellest on kauplejal kohtustus puudused kõrvaldada kas lühima võimaliku tähtaja jooksul või mõistliku aja jooksul pärast plaanilise garantiiülevaatuse teostamist.

Vaidlus puudub selles, et avaldajale üleantud asjal on puudused, mis tuleb kõrvaldada. Tarbija avalduses on puudused esitatud jutustavas vormis ning osa esitatud puudustest on kaupleja kõrvaldanud. Selleks, et esitada nõue kaupleja vastu, tuleb tarbijal olemasolevad puudused fikseerida ja tõendada. Näiteks võib paluda puuduste kõrvaldamiseks hinnapakkumise ehitusettevõtjalt kus kõik puudused on loetletud ja fotodega fikseeritud ja esitatud hinnapakkumine iga puuduse kõrvaldamise kulu kohta.

Seejärel võib tarbija kauplejat kõrvaldamata puudustest teavitada ning paluda puudused kõrvaldada mõistliku aja jooksul, milleks on näiteks 14 päeva. Kui seda ei ole tehtud, võib tarbija esitada kaupleja vastu kahju hüvitamise nõude, lisades sellele tõendid.

Kaupleja viide lepingu garantiitööde teostamise regulatsioonile ei ole asjakohane. Garantiikohustus on lepingu nõuetekohase täitmise kohustusega võrreldes täiendav kohustus. Garantiikohustuse täitmise kord ei saa olla piirav seaduses sätestatud kohustuste täitmise suhtes. Ka ei saa lepinguga piirata tarbija seadusega sätestatud õigusi müügilepingu sõlmimisel.

Vastavalt VÕS § 217 lg 1 peab asi vastama lepingutingimustele. Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Tarbijalemüügi puhul vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas asja ostjale üleandmisel, isegi kui juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku lepitati kokku varasemaks ajaks (VÕS § 218 lg 1).

Tarbijalemüügi puhul vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmneb kahe aasta jooksul asja üleandmisest ostjale. Tarbijalemüügi puhul eeldatakse, et kuue kuu jooksul asja ostjale üleandmise päevast ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas asja üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus asja või puuduse olemusega.

Müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitise, või hooneühistu liikmesus, ning mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast arvates ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Käesolevas lõikes sätestatust tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine (samal, lõige 2 ja 2 prim).

Tulenevalt asja materjalidest on tarbija kauplejat puudustest teavitanud vastavalt VÕS § 220. Kaupleja on osa puudustest kõrvaldanud, kuid osa puudusi on jäetud kõrvaldamata. Kui kaupleja kõrvaldamata puudusi mõistliku tähtaja jooksul ei kõrvalda, võib tarbija esitada kaupleja vastu vastavalt VÕS § 101 ja § 115 ja § 127 kahju hüvitamise nõude.

Momendil esitatud nõue on ebaselge, puudused, mille kõrvaldamist nõutakse, on piiritlemata ja nende kõrvaldamise maksumust ei ole tõendatud. Asjaolu tõendamine on vastvalt tsiviilkohtumenetluse seadusele selle isiku kohustus, kes antud asjaolule tugineb, seda

põhimõtet on otstarbekas kohaldada ka vaidluste kohtulleses lahendamises.

Tarbija on esitanud kahju hüvitamise nõude summas 2000 eurot, kuid ei ole tõendanud seda, mis puudused olid need, mille kõrvaldamiseks need kulud tehti, tõendamata on see, et nende kulude kõrvaldamise põhjendatud kulud on 2000 eurot, mitte muu summa.

Kui kaupleja enda kohustusi mõistliku aja jooksul ei täida on tarbijal kaupleja vastu võimalik esitada kahju hüvitamise nõue, lisades tõendid, mis tõendavad puuduste olemasolu ning nende kõrvaldamiseks vajalike kulude suurust ja tarbija poolt kaupleja lepingurikkumisega seoses kantud kulude hüvitamist ja menetluskulude hüvitamist.

Vastavalt VÕS § 223 lg 2 tarbijalemüügi puhul loetakse müüja oluliseks lepingurikkumiseks ka asja parandamise või asendamisega ostjale põhjendamatute ebamugavuste tekitamist.

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/

Heli Põder
/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu
/allkirjastatud digitaalselt/