

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-03039-011
Otsuse kuupäev	20. sept 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Merle Salmistu, Signe Naarits
Tarbija	
Kaupleja	Osaühing Roheline Ring, 10740778
Tarbija nõue	Müügilepingust tuleneva kohustuse täitmise nõue.
Asja läbivaatamise aeg	6. sept 2021

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada. Kauplejal on kohustus lepingu täitmiseks, kauplejal tuleb kõrvaldada müüdud asja puudused.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija ja kaupleja vahel on 28.09.2018 sõlmitud võlaõiguslik kinnisasja müügileping ja 01.10.2019 asjaõigusleping, millega tarbija omandas korteriomandi.

Tarbija on 15.02.2021 esitanud kauplejale pretensiooni, et korteriomandil on puudused, kuid kaupleja ei soostunud puudusi parandama.

Tarbija nõue:

1. Paigaldada korterisse soojustagastusega ventilatsioonisüsteem vastavalt projektile, mis hetkel puudub.
2. Paigaldada korteri katusele päikesepaneelid, võimsusega 15 kw, mis on märgitud ehitusprojektis, hetkel olemasolevate paneelide võimsus on 6kw.
3. Olemasolevad veemõõtjad seada selliselt korda, et kaugloetav süsteem töötaks, hetkel nende kaugloetavus puudub.
4. Hoonele saada energiamärgiseks ostu-müügilepingus kirjas olev B energiamärgis, hetkel ehitusregistrist nähtav B energiamärgis toetub valedele andmetele.

Tarbija on tellinud Arton Energy OÜ-lt hoone energiaarvutuse, mille eksperthinnang on koostatud 29.03.2021. Eksperthinnangu eesosas on kokkuvõte ja sissejuhatus, milles käsitletakse hoone puudujääke ning seda, mida tuleb teha, et saavutada energiatõhususe klass - B.

Vastavalt asjaõiguslepingu punktile 1.4 on pooled kokku leppinud, et korterelamu, milles paikneb lepingu ese, energiaerikasutuse klass on B.

Võlaõigusliku müügilepingu (VÕL) punkti 1.6 kohaselt on Kuressaare linn 28.02.2017

väljastanud registrisse kandmata hoone energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatise nr 1711569/00451.

VÕL punktide 4.2 kohaselt Müüja (Kaupleja) on kohustatud lepingu eseme ja aadressil Kuressaare linn Kotkapoja 2 asuva korterelamu koos ehitusprojektis ettenähtud tehnovõrkudega valmis ehitama hiljemalt kolmekümnendaks augustiks kahe tuhande üheksateistkümnendal aastal (30.08.2019). Müüjal on õigus muuta aadressil Kuressaare linn Kotkapoja 2 asuva korterelamu projektdokumentatsiooni tingimusel, et järgitakse käesolevas lepingus lepingu eseme kohta sätestatud tingimusi ning oluliselt ei muutu korterelamu välisilme ja konstruktiivsed lahendused ning taotleda ehitisele vajadusel uus ehitusluba. Müüja on kohustatud lõpetama lepingu eseme koosseisus oleva maaüksuse projektijärgsed haljastustööd hiljemalt kolmekümnendaks augustiks kahe tuhande üheksateistkümnendal aastal (30.08.2019).

Punkti 6.1 kohaselt Müüja (Kaupleja) poolt Ostjale müüdav lepingu ese ja/või lepingus nimetatud ehitustööd peavad vastama käesolevas lepingus ja/või ehitise projektdokumentatsioonis, mille alusel väljastatakse korterelamule kasutusluba, otseselt sätestatud tingimustele. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu ese ja/või ehitustööd loetakse lepingutingimustele mittevastavaks üksnes siis, kui lepingu esemel ei ole käesolevas lepingus ja/või ehitise 7 projektdokumentatsioonis, mille alusel väljastatakse korterelamule kasutusluba, otseselt sätestatud omadusi.

Punkti 6.22 kohaselt lepingutingimustele mittevastavuse, millest Ostja on Müüjat teavitanud ning mis on ohtlik või takistab Ostja poolt lepingu eseme sihipärasest kasutamist, on Müüja kohustatud kõrvaldama mõistliku tähtaja jooksul esimesel võimalusel. Muud lepingutingimustele mittevastavused on Müüja kohustatud kõrvaldama tehnoloogiliselt põhjendatud aja jooksul, kuid hiljemalt kahe (2) aasta ja kolme (3) kuu jooksul pärast lepingu esemele kasutusloa väljastamist. Väljavahetatud defektsed osad jäävad Müüjale;

Tarbija nõuab lepingu täitmist ning puuduste kohest likvideerimist, tuginedes nii lepingule kui eksperthinnangule.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei ole seisukohta esitanud.

Komisjoni põhjendus:

Poolte vahel on kehtiv müügileping.

Tarbija on tõendanud, et üleantud asi ei vasta müügilepingu tingimustele.

Vastavalt VÕS § 217 lg 1 ostjale peab üleantav asi vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid.

Asja kohta koostatud dokumendid, sealhulgas ehitise projekt, peab kajastama ehitist õigesti. Kui ehitatud on projektile mittevastavalt, siis on tegemist asja mittevastavusega. Vastavalt EhS § 12 lg 1 tuleb ehitada ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid.

Lepingurikkumine on vastavalt VÕS § 100 kohustuse rikkumine on võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine.

Lepingurikkumise korral võib kahjustatud isik vastavalt VÕS § 101 lg 1 p 1 nõuda kohustuse täitmist.

Kui kaupleja enda kohustust tarbija ees ei täida, on tarbijal soovitatav kaaluda menetluse jätkamisel kohtumenetluses kahju hüvitamise nõude esitamist. Sellisel juhul peab tarbija tõendama iga lepingurikkumise ja selle rikkumisega kaasneva kahju suuruse (vastava töö hind) ja kaaluda võib, kas on asjakohane rakendada hagi tagamise abinõusid.

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/

Signe Naarits

/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu

/allkirjastatud digitaalselt/