

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-03831-025
Otsuse kuupäev	4. nov 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Grete Leesmann, Merle Salmistu
Tarbija	
Kaupleja	Veskioja 1 OÜ, 14718095
Tarbija nõue	Lepingu täitmise nõue.
Asja läbivaatamise aeg	13. okt 2021

Resolutsioon:

1. Rahuldada avaldus. Kauplejal tuleb ehitise puudused kõrvaldada hiljemalt 22.11.2021.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Avalduse kohaselt ostis tarbija 29. mail 2020 kauplejalt kinnistu koos ehitisega.

Tarbija on esitanud pretensiooni ehitisel esinevate puuduste kohta.

Tarbija toob välja järgnevad puudused:

- ujuvparkett on valesti paigaldatud (kinni kruvitud, vales mõõdus parkettiotsad) ja paisas ülevalt. Tugev vetrumine, paise ja nihkumine.

Parkett on allkorrusel kummis ja parkettilipikute vahel olev klikk katki, mistõttu parkett ei istu ja vajub peale astudes nähtavalt. Kõik mainitu kergesti nähtav, samuti on oht et enne parketi paigaldamist ei ole korralikult põrand tasandatud.

- esiukse alt puhub läbi tugev tuul/õhk, samuti rõduukse liistu alt puhub külma sisse.

- ukseliistud on tugevalt täkkelised, kuna need on lohakalt eemaldatud ja tagasi pandud. Samuti ukseraami õhus ja liistud kõverad ja vahedega paigaldatud.

- vannitoa plaat on mõraline.

- lae laudis on täiesti lahtine tehnoariumis (ripub).

- tugev maja vajumine - absoluutselt kõik seinad tugevalt pragulised.

- maalritööd halvasti tehtud, akna ääred ebaühtlased ja varasemaid varjatud puudusi kehvasti pahteltatud. Uukseliistu all praaktöö.

- kuuriuks on tugevalt paisas.

Tarbija on 20.01.2021 puuduste olemasolu kinnituseks ja tõenduseks esitanud spetsialisti hinnangu (kinnisvarainspektor Kalmer Filatovi raport, lisatud avaldusele), milles on puudused kirjeldatud ning tõendatud fotodega.

Tarbija nõue on parandada kõik spetsialisti raportis märgitud puudustega tööd.

Tarbija nõuab samuti teise korruse põrandaplaanide üleandmist.

Samuti nõuab Tarbija ehitust/projekteerimist puudutava dokumentatsiooni üleandmist.

Probleemid, mis oleks vaja lahendada:

1) Esiuks ja terrassiukse lasevad külma läbi, õhk tuleb ukse alt läbi ning ei istu ilusti. Samuti terrassiuks ei haaku tuulutusasendisse (seal tõenäoliselt reguleerida vaja).

2) Kuuriuks on tugevalt paisas ja ei istu ilusti. Ust raske kinni panna ja avada, samuti hõõrub pakku (alt kraabib seda). Tuleks koheselt lahendada juba turvalisuse küsimuses ning kasutada on seda raske.

3) Teise korruse põrand ja parkett on kaldes tugevalt ning pole korrektselt paigaldatud (mõõdetud kahemeetrise loodiga ja avastatud üle 1 cm kalle trepi poole). Ujuvparkett ei ole paigaldatud nii, et ta saaks liikuda (kinnitatud kruviga, mis oli peidetud lävepaku alla), põhjustades tugevat kriuksumist. Samuti parkett vetrub kuna on tugevas surves ja pole kohta kuhu siis ära "ujuda".

Parketi paigalduse standard: "Põranda paigaldamine „ujuval“ meetodil tähendab, et põrand ei kinnitata aluspinna külge (nt naelte, kruvidega, liimiga). Aluspind peab olema ühetasane, tugev, kuiv ja puhas ning vastama selles riigis kehtivatele standarditele ." Seda pole jälgitud.

4) Kõik põrandaliistud/laeliistud väga tugevate vahedega, ukse lävepakud on sõna otses mõttes lahti, ukseliistud on täkkeliseks tekitatud, kuna arendaja nihutas toauksi (kuna neid liiste uusi ei saanud nad mulle, siis ootan et nad kasvõi parandaks need täkked smartservicega vms., tähtis et see ära parandatakse), parandaksid kosmeetilised vahed, mis seal on).

5) Laelaud tehno ruumis vaja kinni panna, mis asetseb ventilatsiooni kohal ning on pildistatud.

6) Pesuruumis oleva plaadi parandus ja vuugi täitmine.

7) Alumise korruse parketilipi klikki parandamine, mis asub WC ees

8) Pesuruumi akna raami lauad kinnitada, puit paisas.

Kaupleja seisukoht:

Veskioja 1 OÜ on kõrvaldanud siia maani kõik puudused.

Kuna Metsapargi 4-2 ostja käitub töömeestega ebaväärikalt ja agressiivselt (lisaks lindistab ebaseaduslikult) , siis ei ole meie töömehed sinna enam nõus minema.

Väide, et Veskioja 1 ei reageeri, ei vasta tõele.

Allpool nimekiri tehtud töödest, millest osad oleks tegelikult pidanud tegema alles garantiiaja lõpul.

Siseuste põsed reguleeritud

Garantiilised maalritööd tehtud

Saun parandatud

Uksed reguleeritud

Elektrikilp üle vaadatud ja korras.

Kuna tegemist on puitmajaga, siis mängib puitmaja vähemalt 2 aastat ja veel rohkemgi.

Kõik lubatud tööd on meie poolt tehtud.

Keraamiline plaat oli maja üleandmise hetkel terve.

Oleme nõus asju veelkord üle vaatama, kui ei toimu lindistamisi ja ähvardamisi.

Me kellelgi halba ei soovi ja enda vead oleme kõrvaldanud mõistliku aja jooksul. Aga igal asjal on piirid ja peab säilima inimlikkus. Müüja ei ole ostja pärisori.

Komisjoni põhjendus:

Pooltel vahel on kehtiv müügileping.

Kaupleja ei ole vaidlustanud puudusi, mille on esitanud tarbija ega esitanud tõendeid selle kohta, et puudusi ei esine või need on kõrvaldatud.

Kaupleja on esitanud väite, et ei kõrvaldanud puudusi tarbijast sõltuva asjaolu tõttu. Kaupleja ei ole tõendanud, et tarbija on vastuvõtuviiivituses.

Viide sellele, et kaupleja võib puudused kõrvaldada garantiiperioodi lõpuks, ei ole õige. Pooltevahelise müügilepingu kohaselt tuleb puudused kõrvaldada poolte kokkulepitud ajaks ning kui puudusi ei ole kõrvaldatud, võib tarbija nõuda rahalist hüvitist.

Müügilepingu punkti 5.2 kohaselt vaegtöödeks loetakse pisipuudused püstitataval hoonel ja hoone siseviimistluses ning lepingu eseme kaasomandi osa koosseisu kuuluval maatükil haljastustööde lõpetamises (mittetäielik, mitteküllaldane, puudulik), mida ei saa mõistlikult pidada sissekolimist takistavaks ja mis on likvideeritavad ilma, et selliste tööde teostamine oleks ostjale ebamõistlikult koormav. Ehitustööde ülevaatamisel allkirjastavad müüja ja ostja lihtkirjaliku ehitustööde leandmisevastuvõtu akti, milles märgitakse vaegtööd ja nende likvideerimise tähtaeg. Loetletud vaegtööd kohustub müüja likvideerima omal kulul. Müüjal on õigus teha ostjale ettepanek sõlmida ostjaga kokkuleppeid vaegtööde likvideerimise asemel nende rahaliseks kompenseerimiseks. Sellisel juhul märgitakse eelnimetatud aktis hüvitatavate tööde loetelu ning maksumus. Eelnimetatud vaegtööde likvideerimisega (puuduste kõrvaldamisega) viivitamisest on ostjal õigus nõuda müüjalt leppetrahvi null koma null kaksikümmend kaks protsenti (0,022%) lepingu eseme ostuhinnast iga vaegtööde likvideerimisega viivitatud päeva eest.

Vastavalt müügilepingu p 7.4 on müüja kohustatud ostjale üle andma ka lepingu eseme

päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise ja valdamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid).

Vastavalt müügilepingu punktile 7.7 müüja kohustub hüvitama ostjale tekkinud kahju, juhul kui ta ei täida käesoleva lepinguga endale võetud kohustusi, samuti juhul kui mõni tema kinnitustest käesolevas lepingus ei vasta tegelikkusele.

Tarbija on esitanud lepingu täitmise nõude. Kui kaupleja ei asu puudusi kõrvaldama võib tarbija kaaluda kahupleja vastu kahju hüvitamise nõude esitamist nõudes kauplejalt puuduste kõrvaldamiseks vajaliku summa hüvitamist. Kui tarbija on puudused kohtule tõendamiseks vajalikus vormis dokumenteerinud, võib tarbija tellida puuduste kõrvaldamise kolmandalt isikult. Nõuet saab tõendada näiteks ehitusettevõtja hinnapakkumisega puuduste kõrvaldamise kohta, soovitatav on, kui hinnapakkumine kajastab eraldi hinda tööle ja meterjalile ning iga töö kohta eraldi. Põhjendatud juhul võib kohtumenetluses taotleda hagi tagamiseks näiteks hüpoteegi seadmist kaupleja kinnistule.

Vastavalt poolte lepingule ja VÕS § 211 peab müüa ostjale üle andma asja dokumendid. Tarbija on esitanud dokumentide üleandmise nõude, kaupleja ei ole tõendanud, et dokumendid on üle antud. Kaupleja on kohustust rikkunud.

Vastavalt VÕS § 217 lg 1 ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid. Vastavalt VÕS § 218 lg 2 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 ilmnenud lepingutingimustele mittevastavus oli olemas asja üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus asja või puuduse olemusega. VÕS § 218 lg 2(1) müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitis, 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 ilmnenud 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. Vastavalt esitatud ja tõendatud asjaoludele esinesid asjal puudused, asi ei vasta lepingutingimustele. Müüja ei ole puudusi kõrvaldanud. Kaupleja on lepingut rikkunud.

Vastavalt VÕS § 222 lg 5 kui ostja nõuab õigustatult asja parandamist ja müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul, võib ostja asja ise parandada või lasta seda teha ning nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist. Vastavalt VÕS § 223 lg 2 tarbijalemüügi puhul loetakse müüja oluliseks lepingurikkumiseks ka asja parandamise või asendamisega ostjale põhjendamatute ebamugavuste tekitamist. Kaupleja ei ole puudusi kõrvaldanud pika aja jooksul ja see on põhjendanud tarbijale ebamugavusi. Tegemist on kaupleja olulise lepingurikkumisega.

Esitatud asjaolude kohaselt on kaupleja lepingut rikkunud (VÕS § 100) ja tarbijal on õigus nõuda kohustuse täitmist (VÕS § 101 lg 1 p 1, §108). Kui kaupleja ei asu puudusi kõrvaldama, on tarbijal võimalik esitada VÕS § 101 lg 1 p 3 ja § 115, 127 alusel kahju hüvitamise nõue.

Kaupleja rikkumist vabandavaid asjaolusid ega vastutust välistavaid asjaolusid ei ole esitatud.

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/

Grete Leesmann

/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu

/allkirjastatud digitaalselt/