

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/19-008185-060
Otsuse kuupäev	19. aug 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Kai Amos, liikmed Martin Simmermann, Marko Udras
Tarbija	
Kaupleja	OÜ Künnipõllu Arendus, 12535261
Tarbija nõue	Lepingu täitmine, kahju hüvitamine
Asja läbivaatamise aeg	5. märts 2020

Resolutsioon:

1.Jätta tarbija avaldus rahuldamata.

Kui vaidlevad pooled otsusega ei nõustu, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Kaupleja peab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit kirjalikult teavitama otsuse täitmisest 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbijad ostsid kauplajalt endale Järvekülas, Käokella tee 1a-6 ja 1a-7 ridaelamutes korteriomandid tehes tehingud kahes osas: esmalt sõlmiti võlaõiguslikud müügilepingud ja seejärel 2018.a augustikuu lõpus asjaõiguslikud lepingud. Tarbijad 1, 2 ja 3 on oma korteriomandite esmaomandajad, tarbija 4 omandas oma korteriomandi 2018.a novembris sõlmitud tehingu alusel esmaselt omandajalt, temale läksid üle ka kõik lepingu esemega seotud õigused ja kohustused.

Tarbijad esitasid kaupleja vastu nõude seoses korteriomandite hoovipoolses osas asuvate murualade haljastus- ja pinnasetööde lepingutingimustele mittevastavusega. Tarbijate võlaõiguslikud müügilepingud sisaldasid lepingueseme väljaehitamise nõudeid, sh vastavates müügilepingute punktides 3.7 või 3.8 kaupleja kohustus lähtuda ehitustööde teostamisel MaaRYL 2010 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuetest. Kaupleja neist nõuetest ei lähtunud. Kuigi kaupleja tegi 2019.a maikuus tarbijate murualadel parandustööd, siis olukord ei paranenud, muru ei hakanud kasvama.

Tarbijad tellisid asjatundjate arvamused: TPJ Inseneribüroo OÜ kontrollis tarbijate murualade haljastuse tööde vastavust Maa RYL 2010 „Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone ehituse ja pinnasetööd“. P.35 Haljastustööd nõuetele, 05.08.2019 järelduste kohaselt leiti, et muru kasvupind on kivine ja liigselt tihenenud, murutaimed nõrgas elujõus, puudub tärganud

muruseeme: põõsaaladel puudub nõuetekohane kasvupind, taimedel puudub kesksuveks loomulik juurdekasv ja elujõud; puude istutustööd ei vasta nõutele, kuna puudub nõuetekohane kasvualus, 1 puu kuivanud, ühel puudub sidumine, üks sidumine mittevastav; silmatorkavalt väikesed puud tekitavad küsimuse, kas nõuded istikutele olid projektis sellise suurusega määratud; tarbija 4 korteriomandi osas oli olukord parem, kuna omanik oli ise uue muru rajanud ja väikene osa alles jäetud ehitaja poolt rajatud murust on samuti tihenenud, üksikute väheses elujõus hõredate murutaimedega. Põllumajandusuuringute Keskuse uuris mulla vastavust märkides oma 26.08.2019.a hinnangus, et midagi väga ekstreemselt negatiivset analüüsides ei tuvastatud, sh mulla pH, Ca sisaldus, P sisaldus, Corg ehk orgaanilise aine sisaldus ja Cu sisaldus on kõik üle keskmise ja taimede kasvuks igati soodsad. Oluliseks taimede kasvu ja arengut pärssivaks omaduseks on mulla lõimimine, mis antud juhtumil on raske liivsavi, mida haljastuses tegelikult ei ole kuidagi hea kasutada ja selleks oleks tulnud mulda lisada liiva. Tegemist on raske lõimisega, mis küll hoiab toitaineid enda küljes nõ kinni, kuid selles mulla on üldiselt halb vee- ja õhurežiim, mis kindlasti pärsib taimede arengut.

Tarbijad esitasid 08.08.2019.a kauplejale pretensiooni. Kaupleja lükkas need 21.08.2019.a tagasi leides, et haljastustööde teostamisel järgiti projektdokumentatsioonist tulenevaid nõudeid. Haljastus on rajatud paesele pinnasele, seetõttu võis erinevatel krundiosadel haljastusmulla paksus erineda, üksikutes kohtades võib haljastusmulla paksus jääda vahemikku 100-150 mm. Haljastuse kvaliteedi tagamiseks on kriitilise tähtsusega haljastuse hooldustööde regulaarne teostamine, sh muru ja võimalike istikute piisav kastmine ning muru regulaarne niitmine. Osad tarbijad on kauplejale teatanud, et jätsid muru kastmata ja muude hooldustööd teostamata. TPJ inseneribüroo OÜ hinnangus esile toodud üksikute puude/istikute hukkumine ei ole seotud haljastustööde väidetava ebakvaliteetsuse, vaid hooldustööde (s h kastmine, väetamine, hoolduslõikus jne) teostamata jätmisega. Tarbijad ei nõustunud kaupleja seisukohaga.

Tarbijad esitavad kauplejale lepingutingimuse täitmise nõude nõudes nende korteriomandite juurde kuuluvate murualade korda tegemist. Samuti soovivad tarbijad, et kaupleja hüvitaks nõudega seoses kantud kulud, millised avalduse esitamise ajaks olid summas 525,20 eurot, hilisemalt lisandus auditi kulu summas 1200 eurot, kokku summa 1725,20 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja esitas komisjonile oma seisukohad 01.11.2019, 18.12.2019 ja 10.01.2020 vaieldes tarbijate nõudele vastu. Kaupleja teostas ehitustööd kooskõlas ehitusprojektiga, seda tõendab kasutusloa olemasolu. Tarbijad ei ole esile toonud ühtegi aspekti, mille osas haljastustööd projektdokumentatsioonile ei vastaks. Tarbijate väide, et haljastustööde ebakvaliteetne teostamine tuleneb mullakihi väidetavalt ebapiisavast paksusest ja ebakvaliteetsele haljastusmullale, on ebaõige. Haljastusega seotud probleemid on peamiselt tingitud hooldustööde teostamata jätmisest või puudulikust teostamisest. Müüja veendumus põhineb mh sellel, et samas piirkonnas on samadel põhimõtetel rajatud haljastus on teiste kruntide (kokku on piirkonnas tänaseks rajatud 85 ridaelamuboksi) osas sisuliselt eranditeta korrektselt tärganud ning on visuaalselt kena. Kaupleja selgitab, et värskelt rajatud külvimuru ei meenutagi vahetult pärast rajamist täies elujõus muru. Haljastustööde korrektsiooni

teostamise järgselt oli külvatud muruseeme kenasti tärganud ning nõuetekohase hoolduse ja piisava kastmisega oleks tärganud murulibled arenenud normaalseks muruvaibaks. Tarbijad jätsid hooldustööd tegemata ja ei kastnud muru piisavalt, mistõttu algselt tärganud muru järgnenud sademetevaesel perioodil kärbus (kuivas ära) ning selliselt kahjustunud murutaimedest ilma täiendavate meetmeteta (sh regulaarse väetamiseta ja lisaseemnete külvita) kvaliteetse muruvaiba kasvatamine on äärmiselt keeruline. Kaupleja tegi tarbijatele korduvalt ettepanekud esitada oma veekulude arved alates 01.03.2019, kuid tarbijad seda ei teinud. Kaupleja soovis vee tarbimise põhjal veenduda, kas sademetevaestel suvekuudel haljastuse kastmisega tegeleti. Mulla kvaliteedi osas esitatud tarbijate tõendi kohaselt on analüüsid märgitud, et teatud keemiliste komponentide üksikud hälbed soovituslikust keskmisest ei mõjuta märkimisväärselt mulla kvaliteeti ega selle kasutatavust haljastuse rajamiseks. Mullakihi paksuses osas puudub imperatiivne nõue, mis sätestaks minimaalse lubatava mullakihi paksusena 200 mm. Haljastuses on aktsepteeritav mullakihi rajamine ka paksusega alates 100 mm. Vaidlusalustel kruntidel on mullakihi paksus väga suures ulatuses 200 mm ning üksnes sadevete ärajuhtimiseks vajalike kallete andmiseks on krundi servades mullakihi paksus 200 mm mõnevõrra väiksem. Kaupleja avaldas valmisolekut tarnida tarbijatele tasuta täiendavalt haljastusmulda ja muruseemet või siis alternatiivselt maksta tarbijatele rahalist kompensatsiooni.

Tarbijate seisukohad kaupleja seisukohtadele. Tarbijad ei nõustunud kaupleja seisukohtadega. Kaupleja ei avalda, missugused on need nõuded, millega ta väidab pinnase- ja haljastustööd ning mulla vastavuses olevat ega ole esitanud tõendeid tehtud tööde ja mulla omaduste vastavust kaupleja viidatud nõuetele. Kaupleja ei kaasanud tarbijaid korrigeerimistööde ülevaatamisele. Kaupleja ei ole oma väiteid tõendanud, milliste kohaselt on rajatud muldpinnasest on muruseeme idanema läinud, mullapind on kaetud roheline muruvaibaga, murulible pikkus 20-30 mm (omanikujärelevalve 06.06.2019) ja et haljastustööde lõpetamisel tehtud fotodelt on näha muruseemne ühtlane tärkamine. Kuigi ülevaatuse protokollis on mullakihi paksuseks märgitud 10-20 cm, siis tarbijate tellitud ekspertiis märkis mullakihi paksuseks 8-12 cm. Lepingu eseme ehitustööde tegemise aluseks oleva projekti osas „Põhiprojekti katendite lõiked“ on mullakihi paksuseks märgitud 20 cm. See dokument pidi olema pinnasetööde teostamise aluseks. Kaupleja on kinnitanud nimetatud nõude rikkumist märkides, et krundi servades on mullakihi paksus 200 mm mõnevõrra väiksem. Seejuures pidi põdsaste (st krundi servade) kasvumulla kihi paksuseks 40 cm. Ebaõige on kaupleja tuginemine teiste ridaelamu bokside osas probleemide puudumisele. Ühistuga on hõlmatud 46 korteriomandit, muruala nõuetele vastavuse osas on andmed olemas 36 korteriomandi kohta, millistest 32 on ise oma muruala haljastuse rajanud ning ülejäänud 4 on antud vaidlusega hõlmatud tarbijad. Tarbijad ei ole nõus avaldama kauplejale oma veetarbimise andmeid, kuna kaupleja ei ole selgitanud, kuidas need mõjutaksid kaupleja poolt rajatud murualade kvaliteetiprobleeme. Tarbijad ei ole nõus kaupleja pakutud kompromissiga, kuna ettepanek ei hõlmanud olemasoleva pinnase koorimist ja materjali äravedu.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, kuulunud istungil ära poolte selgitused ja tutvunud asjas olevate materjalidega leidis, et tarbijate nõue ei kuulu rahuldamisele.

Pooled sõlmisid müüdilepingu, millist reguleerib Võlaõigusseadus (VÕS). VÕS § 217 lg 1 kohaselt peab ostjale üleantav asi vastama lepingutingimustele, sealhulgas koguse, kvaliteedi ja kirjelduse osas. 217 lg 2 p 1 kohaselt ei vasta asi muu hulgas lepingutingimustele, kui asjal ei ole kokkulepitud omadusi. VÕS § 201 lg 1 kohaselt vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. VÕS § 218 lg 21 kohaselt eeldatakse kinnisasja või korteriomandi müügilepingu puhul, 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. Kui asi ei vasta lepingutingimustele, võib ostja VÕS § 222 lg 1 kohaselt nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist, kui see on võimalik ja sellega ei põhjustata müüjale võrreldes teiste õiguskaitsevahendite kasutamisega ebamõistlikke kulusid või põhjendamatu ebamugavusi.

Tarbijad esitasid kauplejale nõude viia korteriomandi juurde kuuluva muruala haljastus lepingutingimustega vastavusse, selleks tuleks kõigi tarbijate murualade olemasolev pinnas eemaldada ja teha MaaRYL 2010 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuetele vastav uus haljastus.

Komisjon kuulas 05.03.2020.a istungil poolte selgitusi. Arutamise käigus tegi komisjon pooltele ettepaneku lahendada vaidlus kokkuleppel. Pooled kaalusid kokkuleppe sõlmimise võimalusi, kuid läbirääkimised luhtusid. Tarbijad esitasid 06.05.2020.a taotluse paludes võimaldada esitada juurde uue tõendina eksperdiarvamust, komisjon rahuldab selle taotluse. Tarbijad teatasid 08.05.2020, et eksperdile esitavad küsimused on: 1) millised pinnasetööde ja haljastuse nõuded kehtivad meie kinnistul arvestades seaduseid, määruseid, eelprojekti ja põhiprojekti? 2) kas pinnase ja haljastuse tööd on tehtud vastavalt nendele nõuetele.

Tarbijad esitasid 04.06.2020 Ridaelamute pinnase- ja haljastustööde auditi, millise koostas OÜ Park Projekt esindajana ekspert Peeter Park.

Komisjon märgib auditi osas, et see on koostatud muude nõudmiste või muude eesmärkide tarvis, mistõttu on antud asjaga seotud nelja korteriomandi murualade osas oluliste aspektide tuvastamine jäänud tahaplaanile. Komisjon toob esile järgmist:

1. Komisjonile teatatud kahe küsimuse asemel esitati auditis vastused neljale küsimusele. Auditis käsitletu ei lange olulises ulatuses kokku antud vaidluse esemega. Antud vaidlus on seotud nelja tarbija ridaelamu bokside juurde kuuluvate murualade seisundiga, kuid auditi kokkuvõtte kohaselt oli selle eesmärgiks selgitada välja kõigi ridaelamute ja neid ümbritsevate üldkasutatavate haljasalade kasvupinnase seisukord, hinnata ehitus dokumentatsiooni vastavust nõuetele ning vastata tellija küsimustele teostatud pinnase- ja haljastustööde osas. Nii hõlmab audit olulises ulatuses küsimusi, milliste osas antud asjas vaidlus puudub, näiteks: auditi punktides 3.1 – 3.15 ridaelamute üldalade seiskorda, millised ei ole antud vaidluse esemeks; auditi punktide 3.16 – 3.30 kohaselt vaadati üle paljude korteriomandite murualad, kuigi antud vaidlusega on seotud üksnes nelja korteriomandi murualad; selle ulatusliku auditi tasuks oli 1200 eurot, antud vaidlusega hõlmatud tarbijad taotlevad kogu kantud kulu kauplejalt välja mõistmist, sh nende osade ülevaatamise eest, millised ei ole antud vaidlusega hõlmatud.

2. Ekspert märgib kokkuvõtvalt, et nii üldalade kui korteriomandite murualade pinnase- ja haljastustööd ei vasta suures osas põhi- ning tööprojekti nõuetele, sh haljastuses kasutatud kasvupinnast ei utiliseeritud; kasvupinnas sisaldab kive läbimõõduga $\approx 20 \dots 190$ mm; maapinna vertikaalplaneering ei vasta põhiprojekti ja tööprojekti vertikaalplaneerigu joonistele; kasvukihi/kasvumulla kihipaksused ei vasta suures osas põhiprojekti ja tööprojekti joonistele.

3. Komisjon peab vaidluse läbivaatamisel lähtuma konkreetsest nõudest. Tarbijad nõuavad oma murualade täielikku ümbertegemist. Kuid kuna auditis on märgitud, et pinnase- ja haljastustööd ei vasta suures ulatuses nõuetele, siis seega esineb pinnase osi, millised vastavad nõuetele. Kahjuks ekspert ei avalda vaidlusaluste murualade osas, milles seisneb iga konkreetse muruala kõrvalekalle, kas neist murualade pinnastest vastab osa nõuetele või millises ulatuses esineb kõrvalekalle ja mida peaks kaupleja iga vaidlusaluse muruala osas lepingutingimustele vastavuse saavutamiseks tegema - st millistes toimingutes seisneks iga korteriomandi osas lepingutingimuse täitmine. Ekspert märkis, et neljast murualast olid kolme muruala taimestik ebaühtlane, järelikult oli neljandal murualal kõik korras.

Teadaolevalt võivad taimede kasvu mõjutada mitmesugused asjaolud, kuid auditist ei ilmnenu, millised asjaolud võisid antud vaidlusega hõlmatud nelja korteriomandi murualal muru kasvamist mõjutada. Murualadel ebaühtlase taimestiku esinemise põhjused ei ole selged. Ekspert märgib, mullaks oli raske liivsavi, kuid asjas oleva Põllumajandusuuringute Keskuse 26.08.2019.a hinnangu kohaselt oli muld keskmiste näitajatega. Komisjon järeldeb, et üksnes mulla näitajad ei saanud olla muru kasvamist pidurdavaks asjaoluks.

Komisjoni arvates on lisaks mulla kvaliteedile oluline kasvavate taimede eest hooldamine – st piisav kastmine ja muru niitmine. Hooldamiskohustust kannavad tarbijad, kes peavad lepingu eesmärkide saavutamiseks muru vastavalt selle vajadustele hooldama. Asjas puuduvad tarbijate poolt hooldamiskohustuse täitmise andmed. Kaupleja on palunud andmeid muru hooldamise kohta, kuid ei ole neid saanud. Komisjon küsis istungil tarbijatelt muru hooldamise kohta andmeid, kuid ei saanud. Kahjuks ei avaldanud ka ekspert oma auditis muru hooldamise ega hooldamata jätmise mõjude osas seisukohta. Komisjoni arvates ei ole tarbijad piisavalt tõendanud oma korteriomandi juurde kuuluvate murualade haljastuse seisundi tekkepõhjusti.

Tarbijad leidsid oma avalduses, et kaupleja on rikkunud lepingutingimusi. VÕS § 101 lg 1 p 1 kohaselt juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist. Tarbijad nõuavad kauplejalt oma korteriomandite murualade haljastuse osas kohustuse täitmist.

VÕS § 101 lg 3 kohaselt ei või võlausaldaja tugineda kohustuse rikkumisele võlgniku poolt ega kasutada sellest tulenevalt õiguskaitsevahendeid niivõrd, kuivõrd selle rikkumise põhjustas tema enda tegu või temast tulenev asjaolu või sündmus, mille toimumise riisikot ta kannab.

Antud asjas on ilmnenu, et murualade haljastuse tulemust võisid mõjutada auditis nimetatud kaupleja nõuetest kõrvalekalded, kuid võisid mõjutada ka tarbijate poolt oma murualade hooldamata jätmine. Komisjonile ei ole teada, millises ulatuses kummagi poole rikkumine

võis murualade seisundit mõjutada. Sellel põhjusel ei ole komisjonil võimalik tarbijate murualade haljastuse osas lepingutingimuse täitmise nõuet rahuldada.

Kuna tarbijate kohustuse täitmise nõue jääb rahuldamata, jätab komisjon rahuldamata ka tarbijate kantud kulude hüvitamise nõude.

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

Kai Amos

Martin Simmermann

Marko Udras

/allkirjastatud digitaalselt/