

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-14361-015
Otsuse kuupäev	21. dets 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm
Tarbija	
Kaupleja	OÜ Roopa Arendus, 12071420
Tarbija nõue	Ekperdiarvamuse tellimine kaupleja kulul.
Asja läbivaatamise aeg	12. dets 2022

Resolutsioon:

- 1) Jätta avaldus rahuldamata.
- 2) Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

16.01.2020. a. sõlmis tarbija kaupleja õiguseellasega korteriomandite müügilepingu.

Müügilepingu punkti 4.7 kohaselt andis kaupleja ehitustöödele garantii kehtivusega 24 kalendrikuud arvates korteriomandi valduse üleandmisest. Garantii lõppes 17.01.2022.

Tarbija korteris oli 2 korral veeleke - 21.10.2020 ja 20.10.2021.

23.08.2021 allkirjastasid tarbija, kaupleja ja ehituse peatöövõtja garantiiaegse ülevaatuse akti, milles fikseeriti garantiiperioodil ilmnenu puudused, s h elutoas aknalaua juures toimunud veeleke tagajärjel kahjustada saanud siseviimistluse taastamine.

Kaupleja on puudused, s h veelekkest põhjustatud kahjustused likvideerinud.

Kuigi kaupleja pakkus veeleke kui puuduse osas pikendatud garantiid kuni TsÜS § 146 lg 2 sätestatud viieaastase aegumistähtaaja möödumiseni, ei olnud tarbija nõus puuduste kõrvaldamise akti allkirjastama ning asus nõudma ekspertiisi faktiliselt kõrvaldatud puuduse tekkepõhjuste tuvastamiseks.

Tarbija soovib aru saada konkreetsest tekkepõhjusest, et olla kindel, et ehitaja on astunud vajalikke samme, et tulevikus sama probleemi kordumist vältida.

Kui arendaja on veendunud, et lekke algpõhjusele on jälile saadud, siis miks ei ole tänaseks päevaks selles osas infot edastatud? Visuaalselt aknalaua korda tegemine ei ole tekkepõhjuse likvideerimine.

Korduvalt on lubatud asjaga tegeleda, kuid erinevatel “põhjustel” olen saanud kirju, kus tehtavad tööd edasi lükkuvad – küll on põhjuseks olnud ebasobiv aasta-aeg, ilmast tingitud ebasobivus, koroonaperiood jne.

Kui Arendaja ei suuda oma jõududega probleemi tekkepõhjust ostjale selgelt kommunikeerida, siis on välise eksperthinnangu tellimine hädavajalik.

Minuni on jõudnud selgitused, kuidas Arendaja on proovinud omalt poolt tekkepõhjust selgeks teha, kuid ükski arutelu ega allkirjastamiseks esitatud akt ei ole poole sõnagagi maininud tekkepõhjust ja kindlust selles osas, et viga on likvideeritud.

Arendajate puhul on tavapraktika, et kui Arendaja oma ressursidega ei suuda tekkepõhjust tuvastada, siis tuleb välist abi kaasata. See ongi erinevate ekspertiiside tellimise eesmärk. Kuna olen Arendajalt ostanud uusarenduse korteri, millel kehtis garantii, siis on ostja õigustatud nõudma ekspertiisi tellimist Arendaja kulul.

Tarbija soov Arendaja poolt vastava ekspertiisi tellimine, et saada täielik kindlus aknalaua veelekkes osas.

Kaupleja seisukoht:

Arendaja märgib, et Avalduse Esitaja avaldus on nii faktiliselt kui õiguslikult alusetu, kuivõrd esitatud dokumentidest nähtuvalt puudub müügilepingu poolte vahel mistahes vaidlus selles, et Arendaja on koostöös ehitajaga kõik garantiiperioodil ilmnenud puudused kõrvaldanud, sealhulgas on kõrvaldatud ka veelekked ja kõik sellele omistatavad kahjustused.

Arendajale jääb eeltoodu valguses tervikuna arusaamatuks tarbija eesmärk, kuna tarbijal puudub õigustatud huvi nõuda mingi kahtluse kontrollimiseks erinevate ehitustehniliste ekspertiiside teostamist. Avalduses ei ole viidatud mitte ühelegi õiguslikule alusele, mis teoreetiliseltki sellise nõude esitamist õigustaks. Selline õiguslik alus faktiliselt ka puudub.

Avalduse esitaja ei ole selgitanud seda, mis asjaoludel ta eeldab, et lekke tekkepõhjuseid pole jätkuvalt kõrvaldatud. Avaldaja meelevaldne spekulatsioon justkui ei oleks teada see, mis võis lekke tingida, on asjakohatu. Arendaja on koostöös ehitajaga garantiitööde käigus kõik potentsiaalselt probleemsed sõlmed üle kontrollinud ning teostanud erinevaid osaliselt ennetava iseloomuga töid. Ainuüksi fakt, et leke ei ole pärast oktoobrit 2021. a. ilmnenud, kinnitab seda, et probleem on saanud lahenduse.

Kokkuvõttes on garantiiperioodil ilmnenud puudused kõrvaldatud ning faktiliselt ei esine ehitustöodes mistahes puudusi, mille parandamist oleks võimalik nõuda.

Komisjoni põhjendus:

Tarbija on esitanud nõude, et kaupleja hüvitaks eksperdi arvamuse tellimise kulud seoses sellega, et ekspert tuvastaks põhjused, miks esines hoones veelekked.

Vaidluste kohtueelsel lahendamisel kohaldub analoogia korras TsMS § 230 lg 1, mille alusel pool peab tõendama asjaolu, millele ta tugineb.

Esitatud asjaolude kohaselt on kaupleja lepingut täitnud ja kõrvaldanud elamus esinenud veelekked. Samuti on kaupleja pakkunud täiendavat garantiid, et kui veelekked korduvad, kõrvaldab kaupleja need.

Esiteks ei ole tarbijal seadusest ega lepingust tulenevat alust kaupleja kulul ekspertiisi tellimiseks. Teiseks, kui lekkes on kõrvaldatud, siis ei pruugi isegi juhul, kui selline ekspertiis korraldatakse, olla võimalik juba kõrvaldatud puuduste avastamine.

Esitatu kohaselt puudub tarbijal kahjustatud õigus, mille kaitsmiseks tarbija saaks pöörduda tarbijavaidluste komisjoni või kohtusse.

Esitatud avaldus on alusetu. Esitatu kohaselt ei ole kaupleja lepingut rikkunud ja tarbija ei saa VÕS § 101 lg 1 sätestatud õiguskaitsevahendeid kasutada.

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/