

## TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-11684-019
Otsuse kuupäev	21. dets 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg, liikmed Liilia Laks, Anastasia Nezgovorova
Tarbija	
Kaupleja	Ilian Ehitus OÜ, 12420960
Tarbija nõue	Puudustega müügieseme parandamine ja ekspertiisikulu hüvitamine.
Asja läbivaatamise aeg	10. dets 2020

### **Resolutsioon:**

Komisjon otsustas:

1. avaldus rahuldada.
2. Osahingul Ilian Ehitus teha parandustööd, millega kõrvaldatakse müügieseme puudus ja saavutatakse olukord, kus ehitise korterite ja korteri ja üldkasutatavate ruumide vaheliste sisepiirete heliisolatsioon vastab standardile EVS 842:2003.
3. Osahingul Ilian Ehitus hüvitada tarbijale 264,00 (kakssada kuuskümmend neli) eurot.
4. Kauplejal täita komisjoni otsus 30 päeva jooksul arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

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

### **Asjaolud:**

Pooled sõlmisid 9.augustil 2018 kinnistu mõttelise osa müügilepingu ja kinnistu valdamise ning kasutamise kokkuleppe koos vastavate kandeavalduste ja asjaõiguslepingutega. Müügieseme otsene valdus anti tarbijale üle lepingu sõlmimise päeval.

Tarbija teatas 21.juuli 2020 pretensiooniga kauplejale, et ehitise 0seintel on väga halb heliisolatsiooni tase. Tarbija oli tellinud heliisolatsiooni taseme mõõtmised ning saanud osahingult Akukon Eesti akti mõõtmise tulemuste ja järeldustega. Eksperti arvamuse kohaselt ei vasta õhumüra isolatsiooni tase nõuetele, jäädes standardi piirväärtusele alla 7 dB.

Tarbija nõuab kauplejalt korteritevahelise heliisolatsiooni parandamist ning ekspertiisitasu hüvitamist.

### **Kaupleja seisukoht:**

Kaupleja peab tarbija nõuet põhjendamatuks. Tarbija ei ole ostnud korteriomandit, vaid 1/4

mõttelise osa üksikelamust. Müügieseme ostuhind oli sellest tingituna 20% madalam.

Tarbija esitatud eksperdi arvamuse ei ole asjakohane, kuna ekspertiisi lähteülesanne ei olnud õige. Ekspert on mõõtnud korterite nr 1 ja 2 vahelist ala. Kaebajale ei kuulu korter, vaid mõtteline osa elamust. Elamu on ehitatud vastavalt projektile; projektist kõrvalekaldeid ei esine.

### **Komisjoni põhjendus:**

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Komisjonile esitatud tõenditest saab järeldada, et poolte õigussuhe põhineb müügilepingul. VÕS § 208 järgi kohustub asja müüja müügilepinguga andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu.

Tarbija väidab, et talle üleantud asi ei vasta lepingu tingimustele. Asja vastavust hindab komisjon VÕS § 217 alusel. Ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Asi ei vasta muu hulgas lepingutingimustele, kui asjal ei ole kokkulepitud omadusi. Asja omadustes kokkuleppe puudumise korral peab asi sobima otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui ostja võis mõistlikult tugineda müüja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse.

Tarbija on toonud müügieseme puudusena välja ehitises asuvate sisepiirete heliisolatsioonitaseme standardile mittevastavuse. Kaupleja on seisukohal, et tulenevalt omandi iseloomust ei saa tarbija toetuda korteriomanditele esitatavatele heliisolatsiooni nõuetele.

Komisjon leiab, et tarbijal on õigus tugineda ehitise puudustele sõltumata omandivormist. Müügilepingu p 1.1 järgi kuulus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 3068150 sissekantud kinnistu (maatükk katastritunnusega 89001:001:0401, majandusliku otstarbega elumumaa (100%), asukohaga Aruheina tee 1, Metsakasti küla, Viimsi vald, Harjumaa, pindalaga 1205 m<sup>2</sup>) OÜ-le Ilian Ehitus (registrikood 12420960). Müügilepingu esemeks kokku oli kinnistust 1/2 suurune mõtteline osa, millest ostjate kaasomandisse müüdi 1/2 suurune mõtteline osa (1/4 + 1/4).

Sama lepinguga sõlmisid lepinguosalisel kinnistu valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe, mille esemeks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega. Kasutuskorra kokkuleppe järgi jäi müüja ainukasutusse lepingu lisas oleval plaanil tähistatud osad ja ostjate ühiskasutusse plaanil tähistatud osad. Kasutuskorra kokkuleppes on eraldi tähistatud ka müüja ja ostjate ühiskasutusse jääv osa (p.7.1). Lepingu kohaselt on kaasomanikel õigus kasutuskorra järgi nende kasutusse jäävat osa vallata ja kasutada, arvestades seejuures seadusest tulenevaid piiranguid ja teise kasutuskorra eseme osa kasutajate kasutamiseõigusi.

Lepingule lisatud plaanide kohaselt lähtub kasutuskord elamus eraldiseisvatest eluruumidest. Lepinguosalistele, sh müüjale oli teada, et ostja ostab ehitise osa eesmärgiga kasutada lepingu eset eluruumina (p. 2.2.4). Kinnistusraamatu registriosas väljatrüki järgi omandasid kõnealuselt tehingust müüjale jäänud mõttelise osa hiljem ühisomandisse kolmandad isikud samuti perele elamiseks.

Eelnevat kokku võttes märgib komisjon, et kinnistul asuv ehitise on kahtlusteta kasutusel eluruumidena; ehitise ruumijaotus lähtub võimalusest kasutada seda kahe eraldiseisva korterina, milleks on sõlmitud kasutuskorra kokkulepe.

Komisjon ei jaga kaupleja arvamust selles, et heliisolatsiooni taseme mõõtmisel on lähtutud ebaõigest eeldusest.

Ehitusseadustiku § 11 järgi peab ehitise kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu (lg 1). Ehitisele esitatavad nõuded hõlmavad asjakohasel juhul muu hulgas kaitset müra eest (lg 2 p 5). Ehitisele esitatavad nõudeid on Vabariigi Valitsus täpsustanud määrusega nr 85. Määruse reguleerimisalaks ja eesmärgiks on eluruumile esitatavate nõuete täpsustamine. Eluruumile esitatavate nõuete kehtestamise eesmärk on inimesele ohutu ja tervisliku elukeskkonna tagamine. Määruses kehtestatud nõudeid kohaldatakse samaväärselt ühe korteriga elamu ja kahe või mitme korteriga elamus nagu paarismaja, ridaelamu või korterelamu korterile. Seadusest ega ka määrusest ei tulene eluruumile esitatavate nõuete erisust sõltuvalt sellest, kas kasutatav eluruum (korter) kuulub kasutajale korteriomandina või kaasomandi mõttelise osana. Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 on kehtestatud „Nõuded ehitusprojektile,” mille § 4 lg 2 p 2 järgi tuleb projekteerimisel arvestada standardeid. Heliisolatsiooninõuded tulenevad standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest,” mis kehtivad kõikidele elamutüüpidele.

Kuivõrd nõuded eluruumile tulenevad seadusest, Vabariigi Valitsuse määrustest ja kehtivatest standarditest, tuleb nõuete järgimata jätmist eelduslikult käsitada müügieseme puudusena. Puuduseks ei ole nõuete rikkumine vaid juhul, kui müüja on nõuete täitmata jätmisest ostjat lepingu sõlmimisele eelnevalt teavitanud.

Tarbija on tõendanud sisepiirete heliisolatsiooni standardile mittevastavuse OÜ Akukon mõõtmistulemuste ja järeldustega. Akti nr 201062-1 kohaselt oli mõõtmiste eesmärgiks välja selgitada Aruheina tee 1 elamu erinevate korterite eluruumide vahelise piirdekonstruktsiooni õhumüra isolatsioonindeks, mis määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” alusel.

Elamute puhul on korterite eluruumide ja korterite eluruumide ja üldkasutatavate ruumide vahelise heliisolatsiooni indeksi  $R'w$  nõutav tase 55. Elamuna kasutatava ehitise tehniline teostus peab olema tehtud selliselt, et seinte ja lagede heliisolatsioon jääks normi piiresse (p 6.1.4).

OÜ Akukon mõõtmistulemuste järgi on kõnealuse ehitise sisepiirete indeks  $R'w = 48$  dB, mis jääb standardi piirväärtusele  $R'w = 55$  dB alla 7 dB. Sellest järeldub, et seinte konstruktsioonis kasutatud ehitusmaterjalidega ei ole standardis EVS 842:2003 nõutavat isolatsioonitaset saavutatud.

Komisjoni arvates ei kummuta tarbija väiteid kaupleja paljasõnaline väide selles, et ehitise on ehitatud vastavalt projektile. Esiteks seetõttu, et kaupleja väide on tõendamata. Peamiselt aga seetõttu, et puuduse olemasolu korral ei oma müüja ja ostja vahelises suhtes tähendust, kas viga tuleneb projektist või ehitamisest. Müügilepingus ei ole heliisolatsiooni vähesusele viidatud. Eluruumile nõutava standardile mittevastavus on hinnatav müügieseme mittevastavusena sõltumata sellest, millest see tuleneb.

Komisjoni arvates ei ole kahtlust, et müügieseme puudus oli olemas ostjale riisiko ülemineku

ajal (VÕS § 218 lg 1) ja puudus ei tulene ostjast (VÕS § 101 lg 3). Pooled ei ole sõlminud müüja vastutust piiravat kokkulepet (VÕS § 221 lg 2). Kaupleja ei ole esile toonud ega tõendanud vastutusest vabastamise aluseid. Komisjoni arvates ei vabane kaupleja vastutusest seetõttu, et teine kaasomanik on hilisemalt tehtud tehingu sõlmimise asjaoludega, ostuhinna kujunemise ja müügiesemega rahul.

Komisjon selgitab kauplejale, et ehitise kaasomandisse ostmine ei vabasta müüjat müügilepingu täitmise kohustusest. Tarbija ei vaidle puuduste ja nende kõrvaldamise kohustuse üle mitte kaasomanikega vaid müüjaga. Tarbija etteheited ei ole seotud kaasomanike tegevusega, esile ei ole toodud tavapärasest suuremat lärmakust ega kaasomaniku õigustega arvestamata jätmist. Tarbija nõue ei ole seotud ka ehitise haldamisega või ühise majandamisega, mis on kaasomanike vahelise õigussuhte küsimus.

Tarbija etteheited lähtuvad ehitise omadustest, so siseseinte vähesest heliisolatsioonitasemest, mis on käsitatav eluruumi kasutamise takistusena. Naabruskorterist ja üldkasutatavatest ruumidest lähtuv ülemäärane müra on kahjuliku mõjuga ja seetõttu müügieseme puuduseks. Kui müügiese ostetakse elukohaks, tuleb müüjal arvestada, et müügiese peab eelduslikult vastama elementaarsetele elamistingimustele ja kui müügiese eeltoodule ei vasta, on tegemist eelduslikult VÕS § 217 lg 2 p-s 2 sätestatud lepingueseme puudusega ning müüja saab oma vastutuse selle eest välistada üldjuhul üksnes siis, kui ta on puuduse enne müügilepingu sõlmimist ostjale avaldanud.

Kuivõrd puudus avaldus siis, kui müügieseme valdusest oli möödas rohkem kui kuus kuud, lasus puuduse tõendamise koormus tarbijal. Tarbija on tõendamiskoormuse täitnud mõõtmistulemuste esitamise ja asjatundja arvamusega. Kaupleja vastutab puuduse eest, mis ilmnes kahe aasta jooksul arvates asja üleandmisest ostjale (VÕS § 218). Müüja vastutab müügieseme puuduste eest ka juhul, kui ta neist puudustest ei teadnud ega pidanudki teadma (vt otsused 3-2-1-156-11 ja 3-2-1-100-5).

VÕS § 222 järgi võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist, kui see on võimalik ja sellega ei põhjustata müüjale võrreldes teiste õiguskaitsevahendite kasutamisega ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust, lepingutingimustele mittevastavuse olulisust ning ostja võimalust saada lepingutingimustele vastav asi oluliste ebamugavusteta mujalt. Müüja võib parandamise asemel asendada asja lepingutingimustele vastava asjaga. Asja parandamisega või asja asendamisega seotud kulud, eelkõige veo-, posti-, töö-, reisi- ja materjalikulud kannab müüja. Seinte heliisolatsiooni taseme tõstmine on võimalik ega põhjusta asjaolusid arvestades kauplejale ebamõistlikke kulusi.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbija nõue asja parandamises on põhjendatud ja tuleb rahuldada. Tarbija nõue puuduse tõendamiseks vajaliku kulutuse hüvitamiseks on tõendatud ja tuleb rahuldada, kuna kulutuse tegemise vajadus tulenes ehitise puudusest.

Komisjon selgitab kauplejale, et mõistliku aja kestel asja parandamisest keeldumine või sellega oluliste ebamugavuste põhjustamine on hinnatav müügilepingu olulise rikkumisena, millele toetudes on ostjal õigus lepingust taganeda.

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

Aase Sammelselg  
/allkirjastatud digitaalselt/

Liilia Laks  
/allkirjastatud digitaalselt/

Anastasia Nezgovorova  
/allkirjastatud digitaalselt/