

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/23-00130-015
Otsuse kuupäev	18. apr 2023
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg, liikmed Anastasia Nezgovorova, Gertrud Jaks
Tarbija	
Kaupleja	P129 OÜ, 14889750
Tarbija nõue	Kahju hüvitamine.
Asja läbivaatamise aeg	14. märts 2023

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. jätta avaldus rahuldamata.

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

Asjaolud:

Pooled sõlmisid 14.juulil 2021 kinnistu korteriomanditeks jagamisel tekkiva korteriomandi võlaõigusliku ehituskohustusega müügilepingu (edaspidi leping – 4276), millega kaupleja võttis enesele kohustuse ehitada Pärnu mnt 129 asuvale kinnistule projektijärgne hoone ja anda hoone teisel korrusel paiknev korteriomand (eluruum nr 18 ligikaudse üldpinnaga 42,7m²), panipaik nr P20 ja parkimiskoht nr 8 kokkulepitud tähtajal tarbijale üle.

18.juulil 2022 sõlmisid pooled omandi üleandmise lepingu ja asjaõiguslepingu (edaspidi – leping 4961), milles pooled avaldasid soovi lepingu eseme üleandmises tarbijale ja esitasid vastavad kinnistamisavaldused. Korteriomandi valdus on tarbijale üle antud.

Tarbija väidab, et talle sai peale lepingu eseme üleandmist üllatuslikult teatavaks, et võrguteenuse leping ja elektrileping on sõlmitud elamut valitseva korteriühistuga ning tarbimise mõõtmine ja arveldamine toimub ühisostu põhimõttel. Talle esitatud arvete järgi oli elektrienergia hind oli 2022. aasta teisel poolaastal kaks korda kõrgem, kui universaalteenuse hind.

Tarbija leiab, et kaupleja on lepingu sõlmimisele eelnevalt varjanud olulist informatsiooni. Arendajat esindanud maakler pidi korteriosstjat eelnevalt teavitama sellest, et üksikostjana elektrilepingut sõlmida ei saa. Ühisostu põhimõttel puudub tarbijal võimalus kontrollida elektrikulu mõõtmist ning valida sobivat elektrimüüjat ja energiapaketti.

Tarbija nõuab kauplejalt kahju hüvitamiseks 3 000,00 eurot, mis katab ühisostu alusel elektrienergia eest tasutud hinna ja üksikostuna arvestatava hinna vahe.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja leiab, et tarbija nõue ei ole põhjendatud.

Lepingueelses staadiumis ei ole tarbija eest midagi varjatud; kõikidele tarbija küsimustele on vastatud. Ühisostult üksikostule üleminek on võimalik, kuid seda saab korraldada korteriühistu kaudu. Kui korteriomanikud nii otsustavad, tuleb teha elektripaigaldises vastavad ümberehitused, milleks on võimalused ehitamise käigus loodud. Seda küsimust ei saa otsustada kaupleja (arendaja); kui korteriomanikud otsustavad üksikostule ülemineku, tuleb elektripaigaldist muuta (jagada) viisil, et teistsugused arvestid ära mahuksid.

Ümberehitustega seotud kulu ei ole märkimisväärne (ca 61,00 eurot korteri kohta), mis ei ole võrreldav tarbija poolt nõutava hüvitisega.

Kaupleja hinnangul on ühisostu hind üldjuhul üksikostu hinnast soodsam.

Komisjoni põhjendus:

Tarbijakaitseseaduse § 51 järgi lahendatakse vaidlus poolte kirjalikult esitatud ning sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Esitatud tõenditest saab järeldada, et poolte õigussuhe põhineb müügilepingul.

Tarbija on esitanud kahju hüvitamise nõude. Tarbija hindab kahjuna müügiesemega seotud võrguteenuse osutamise ja elektrienergia ostmise kulu, mis ületab üksikostuna sõlmitava lepingu kulu.

VÕS § 127 järgi on kahju hüvitamise eesmärgiks kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Kahju ei kuulu hüvitamisele ulatuses, milles kahju ärahoidmine ei olnud selle kohustuse või sätte eesmärgiks, mille rikkumise tagajärjel kahju hüvitamise kohustus tekkis. Lepingulist kohustust rikkunud lepingupool peab hüvitama üksnes kahju, mida ta nägi rikkumise võimaliku tagajärjena ette või pidi ette nägema lepingu sõlmimise ajal, välja arvatud juhul, kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu.

Eelnevast tuleneb, et lepingulises suhtes kuulub hüvitamisele kahju, mis on tekkinud lepingu rikkumise tagajärjel ja tekkinud kahju ärahoidmine oli lepinguga võetud kohustuste eesmärgiks (sellise kahju tekkimise võimalus pidi olema kohustatud isikule ettenähtav).

Komisjon selgitab tarbijale, et lepingulises suhtes kahju hüvitamise nõude esitamisel peab kahjustatud isik tõendama kahju olemasolu ja suurust; samuti seda, et teine lepingu pool on oma kohustust rikkunud ning et kahju tekkimine on kahju tekitaja tegevuse või tegevusetuse tagajärg. Lepingu teine pool (kahju tekitaja) peab tõendama, et ta ei saanud sellisel viisil kahju tekkimist lepingu sõlmimisel ette näha; samuti seda, et kahju ei ole nõutavas ulatuses tekkinud või et selle eest on osaliselt või täielikult vastutav kahjustatud isik ise.

Tarbija on kahju tõendamiseks esitanud korteriühistu Tallinn, Pärnu mnt 129B arve nr 221218 (tarbimisperiood - november 2022), milles sisaldub muu hulgas elektrienergia ja võrguteenuse tasu kokku 66,79 eurot (tarbimine 152,92 kwh). Muid tõendeid kahju tekkimise ja selle suuruse kohta tarbija esitanud ei ole. Tarbija ei ole esitanud nõude suurust (3 000,00) põhjendanud ega summa kujunemise arvestust välja toonud.

Komisjoni hinnangul ei ole tarbijale elektrienergia eest esitatud arve(te) tasumine iseenesest hinnatav kahjuna; seda ka juhul, kui valitud teenuse pakkuja hind ei ole turul pakutavatest

võimalustest soodsaim. Ebamõistlikult kõrge hinnaga teenuse ostmine võib olla hinnatav kahjuna vaid juhul, kui on tõendatud et, lepingu sõlmimise ajal oli võimalus sama teenuse saamiseks oluliselt madalama hinnaga ja odavamalt hinnaga teenuseleping jäi pädeva isiku poolt sõlmimata vaid subjektiivsetel põhjustel (raske hooletus või tahtlus). Kahjuna võib sellises olukorras hinnata mitte teenuse eest makstud tasu vaid hindade vahet. Kõnealusel juhul sellist olukorda ei esine.

Komisjon nõustub tarbijaga selles, et kaupljal lasub müügilepingu sõlmimise ettevalmistamisel kohustus anda tarbijale teavet müügieseme omaduste kohta ulatuses, mille tarbijal on äratuntav õigustatud huvi. Kaupleja peab muu hulgas tegema tarbijale teatavaks lepingu esemeks oleva asja põhiomadused (VÕS § 14' lg 1 p 2).

Komisjonile esitatud dokumentides sisaldub müügieseme (eriomandi ese) kirjeldus lepingu – 4276 p-des 1.5. ja 1.6. ning lepingule lisatud plaanidel. Hoone ehitamisega seonduvad kohustused on kirjeldatud lepingu - 4276 teises osas, mille järgi kohustus müüja ehitama hoone välja vastavalt ehitusloa aluseks olevale ehitusprojektile (sh eritööde projektidele). Müüja kohustuseks oli lepingute sõlmimine hoone teenindamiseks vajalike välitrasside- ja liinide ehitamiseks.

Komisjonile ei ole esitatud põhiprojekti, mille osaks pidi muu hulgas olema elektripaigaldiste osa (vt Majandus- ja taristuministri määrusega nr 9 kinnitatud „Nõuded ehitusprojektile” § 21). Projektis pidi olema ette nähtud elektrivõrguga liitumispunktide, alajaama ja peajaotla asukohad ning põhiliste kaabelliinide paiknemine. Ehitusprojekti elektripaigaldiste osa juurde tuleb lisada tehnovõrgu või -rajatise omanikult saadud tehnilised tingimused; elektripaigaldiste osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas.

Tarbijal ei ole esile toonud, et kaupljal oleks ehitatud elektripaigaldised viisil, mis ei ole kooskõlas projektiga. Seega eeldab komisjon, et ehitises asuvad elektripaigaldised, sh peajaotla on välja ehitatud projektikohaselt. Kaupleja selgituste järgi on elektrivõrgu peajaotla projekteeritud ja ehitatud viisil, mis on vajalik tarbimisele ühisostu põhimõttel.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et kaupljal on tarbijale üle andnud korteriomandi mille eriomandiosa ja sellele vastav osa ehitise kaasomandist vastab kokkulepitule (projektile). Komisjon nõustub kaupljalaga selles, et projekteeritud elektrienergia ühisostu lahendus ei ole hinnatav ehitise puudusena.

Kumbki pool ei ole seadnud kahtluse alla, et tehniliselt on võimalik elektripaigaldis märkimisväärsete kuludeta ümberehitada viisil, mis võimaldab üksikostule ülemineku. Elektrituruseaduses on ette nähtud tarbijate võimalused lepingupartnerit vahetada; samuti on võimalik vahetada paketti sama lepingupartneri pakutavate võimaluste raames. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 4 järgi ei ole ehitise tehnovõrgud eriomandi esemeks ning tehnovõrkude ümberehitamise ja tarbimise korraldamisega seonduvad küsimused lahendatakse ehitise valitsemiseks ettenähtud korras.

Eelneva alusel leiab komisjon, et ehitusjärgus sõlmitud võrgulepingu partneri valik ja elektrilepingu paketiavalik ei ole hinnatav ehitise puudusena ega lepingu rikkumisena.

Tarbijal ei ole esile toonud, et oleks pöördunud elektrilepingu paketi vahetamise või üksikostule ülemineku korraldamise küsimuses korteriühistu juhatuse poole. Tarbijal kaalutlused selles, et tal puudub kindlus tarbimise mõõteandmete õigsuses on oletuslikud;

sellekohased küsimused tuleb samuti esitada korteriühistu juhatusele ning võimalikud vaidlused kuuluvad lahendamisele selleks ettenähtud korras. Komisjon jätab tähelepanuta arutlused selles, kas korteriomanikud otsustavad ülemineku üksikostule või mitte, kuivõrd need väljuvad vaidluse raamidest.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbija ei ole tõendanud kahju olemasolu. Samuti ei ole tõendatud lepingu rikkumine kaupleja poolel. Tarbija nõue ei ole põhjendatud ja tuleb rahuldamata.

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/

Anastasia Nezgovorova
/allkirjastatud digitaalselt/

Gertrud Jaks
/allkirjastatud digitaalselt/