

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-04069-023
Otsuse kuupäev	4. märts 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Merle Salmistu, Helina Itter
Tarbija	
Kaupleja	Wesico Infra OÜ, 11499439
Tarbija nõue	Kahju hüvitamise nõue seoses üleantud asja puudustega.
Asja läbivaatamise aeg	1. dets 2020

Resolutsioon:

Avaldus rahuldada. Wesico Infra OÜ peab tarbijale hüvitama 11 866,6 eurot. Kui pooled otsusega ei nõutu on võimalik vaidlust jätkata maakohtus.

Asjaolud:

Pooled sõlmisid 07.05.2018 broneerimislepingu eesmärgiga kohustada kauplejat mitte võõrandama kolmandatele isikutele kaupleja omandis olevat kinnistut asukohaga Jaagu 4. Soinaste küla, Ülenurme vald, koos sellele ehitatava elamuga, üldpinnaga 148,3 m³ (ehitatakse vastavalt projektile).

Maja müügihinnas sisaldus maja täielik valmidus ja kasutusluba.

Tarbija sõnul sai majja läbi häda kolida 22.detsembril 2018. Läbi häda seetõttu, et lubatud täielikult valmis objekti üleandmine pidi olema 17.12.2018 ning üürileping eelmises elukohas lõppes just sel kuupäeval. 22. detsembril ootas ees plaatimata sanitaarruumidega poolfabrikaat aga kuna muud varianti polnud ning vähem kui aastase lapsega kuuse alla ka ei soovinud jääda, tuli sellega leppida.

Koos kasutusloaga objekt anti üle 01.04.2019 , samal päeval toimus notariaalse lepingu sõlmimine. 01.04.2019 sõlmisid pooled kinnistu müügilepingu ja asjaõiguslepingu.

Üleantud hoone oli puudustega ja kaupleja lubas need kõrvaldada. Viimase e-kirja saatis tarbija 04.09.2019 (04069-004 fail meil_wesico 04.09.2019) Vastuseks sai tarbija kirja, et kaupleja peab ostujuhiga rääkima. Oktoobris käis kaupleja esindaja maja üle vaatamas, koos käidi kõik puudused läbi ning lubati teada anda, millal puudused kõrvaldatud saab.

Garaaži põranda värvi asjus kaasati ka Värvikeskuse spetsialist, kelle väitel on vajalik teostada vaid kohtparandused. Teine suurem puudus, mis puudutas magamistoa temperatuuri reguleerimist, otsustati likvideerimata jätta kuna põrandakütte torud pole veetud korrektselt ning selle töö teostamine on mahuliselt suur ning ebaotstarbekas. Teiste puuduste likvideerimise kohta lubati vaid et "saab tehtud".

28.10.2019 tellis tarbija sõltumatu eksperthinnangu Meritus OÜ-lt, mis andis hinnangu põrandaküttetorustiku, vannitoa peegli taguse seina, elutoa ja koridori parketi, garaaži põranda, soojaveetorustiku ja avatäidete (akende) kohta. Muu hulgas tuvastas ekspert, et

- ehitaja on paigaldanud projektile mittevastavad aknad;
- garaažipõranda värvimise tehnika on olnud vale - paigaldatud värv koorub sõiduki rataste all ning kleepub rehvidele;
- ehitaja on paigaldanud elutuppa ja vannituppa minema põrandaküttetorustiku pealevoolutoru läbi magamistoa, see kütab liigselt magamistuba. Ehitajal tuleb tõendada, et torustik on paigaldatud projektijärgselt või mitte;
- vannitoas tuleb osaliselt eemaldada seinaplaadid, seinanurk sirgeks ajada ning plaatida uuesti jt.

25.11.2019 esitas tarbija kauplejale kahjunõude. 30.12.2019 vastuses leidis kaupleja, et 1) Tarbija oli ostu-müügi tehingu hetkel asja puudustest teadlik, 2) Tarbija eksperthinnang on kehtetu dokument ja kahjunõue tühine, 3) Kaupleja lubas teostada osa garantiaegseid töid.

Suuremateks puudusteks on jäänud magamistoa temperatuur, mida ei saa reguleerida, projektile mittevastavad aknad ja garaažipõranda kooruv värv.

Tarbija esitatud 31.07.2020 Termograafia aruandest ning termopiltidelt on näha, et magamistoaast jookseb läbi vannitoa küttetorustik, mis kütab ka magamistuba. Seetõttu on magamistoa ruumitermostaadi regulaator koguaeg kinni, kuid temperatuur ei lange. Ja ei lange seni kuni vannitoa küte välja võtta.

Tarbija viitab, et:

Müügilepingu osaks on elamu, mis peab olema ehitatud ehitusprojekti kohaselt.

- elamule on paigaldatud projektile mittevastavad aknad ja torustik, garaaži põranda betoonilt koorub värv jt.
- elamu aknad peavad vastama mitte ainult keskmisele kvaliteedile VÕS 77 lg 1 mõistes vaid need aknad peavad vastama ka projektis ettenähtud akendele.
- osteti uus maja ning saab eeldada ei pea talvekuudel hoidma magamistoa akent lahti, et tuba jahutada ning garaaži põrandale korduvalt tegema kohtparandusi kuna betoonilt eemaldub pidevalt värvi, siis otsisin abi mujalt. Hinnangu maja puuduste kohta tegi Meritus OÜ, mille käigus tuli välja ka avatäidete mittevastavus projektile ning muud probleemid.
- on arusaadav, et kaupleja soovis säästa kasutades odavamaid avatäiteid, kuid sellised muudatused tulnuks eelnevalt ka ostjaga läbi rääkida kuna sellisel juhul väheneb maja soojapidavus ning suureneb energia tarbimine. Ka maksumus peaks sellisel juhul olema väiksem kui kokkulepitud. Kauplejal oli notaris müügilepingu sõlmimise hetkel teada ka küttesüsteemi probleem. Saades aru kui mahukas on selle töö ümbertegemine, hakati probleemi eitama.
- kaupleja pole tänaseks esitanud ühtegi tõendit, mis kinnitaks, et garaaži põrand on värvitud korrektselt, maja küttesüsteem on tehtud vastavalt teostusjoonisele, maja aknad vastavad projektile ning maja energiaarvutus on korrektne.

Ehitis peab olema ehitusprojekti kohane nii nagu ehitusseadustiku paragrahv 12 lõige 1 ette näeb.

Tarbija nõue:

Kahju hüvitamine summas 11866,60 eurot (kahjunõude aluseks on hinnang Meritus OÜ'lt).

09.09.2020 esitatud arvutuskäigus on kahju suurus 13 415 eurot. Tarbija selgitas, et kuigi arvutuskäik näitab, et tegelik summa on suurem, esitas ta komisjonile nõude selles summas.

Ehitusregistri andmetel on vaidlusalusele elamule väljastatud kasutusluba Kambja Vallavalitsuse 15.03.2019 korraldusega nr 974 <https://www.ehr.ee/app/w/page?5>.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja seisukoht:

- põrandaküttesüsteemi projekteerimise nõudeid Kaupleja rikkunud ei ole.
- Tarbija poolt TTJA-le 31.07.2020 esitatud 25.07.2020 termograafiline vaatlus ei vasta standardi EVS-EN 13187:2001 nõuetele. Termograafilise vaatluse tulemusi peavad tõlgendama ja hindama eriteadmisi omavad isikud
- akende osas projektist kõrvalekaldumine ei ole antud juhul müügilepingu rikkumiseks
- Tarbija on garantiitöödest keeldunud;
- kahjuhüvitise nõue summas 11 866,60 eurot ei ole tõendatud.

Komisjoni põhjendus:

Pooled sõlmisid kinnistu müügilepingu. Kinnistu oluliseks osaks on hoone.

Pooltel on vaidlus selle üle, kas hoonel on puudused.

Kaupleja kinnitab, et on andnud hoonele garantii. See selgub ka kaupleja 30.12.2019 kirjast, kus kaupleja kinnitab, et: "... teostab järgmised garantiiaegsed tööd ...".

Kaupleja 18.7.19 vastuse p 1.2 „Küll aga teavitas Kaupleja juhatuse liige Tarbijat 30.12.2019 vastuskirjas 25.11.2019 esitatud kahjunõudele, et ostja oli teadlik ostu-müügi tehingu hetkel asja puudustest ja vastavalt kokkuleppele on puudused ka osalises mahus kõrvaldatud. Pooled ei ole kokku leppinud ühtegi konkreetset tähtaega, mis aja jooksul vajalikud parandustööd tehakse.“ Kohaselt tunnistab kaupleja, et pooltel on kokkulepe, et kaupleja kõrvaldab asja puudused.

Kaupleja andis asja valduse üle enne omandi loovutamist. Sellel ajal ei olnud maja ehitustööd veel lõppenud ja kaupleja jätkas ehitamist ja puuduste kõrvaldamist.

VÕS § 218 lg 1 sätestab, et müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Seega vastutab müüja kõigi üleandmise ajal olnud puuduste eest, pooled ei ole kokku leppinud, et müüja sellest kohustusest vabaneb. Samas VÕS § 218 lg 4 sätestab, et müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui

ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.

01.04.2019 kaupleja võõrandas kinnistu. Müügilepingu sõlmimise ajaks ei olnud vaidlusaluseid puudusi kõrvaldatud. 25.11.2019 esitas tarbija kauplejale kahjunõude. 30.12.2019 vastuses leidis kaupleja, et:

- 1) Tarbija oli ostu-müügi tehingu hetkel asja puudustest teadlik
- 2) Tarbija eksperthinnang on kehtetu dokument ja kahjunõue tühine
- 3) Kaupleja lubas teostada garantiiaegseid töid.

Tarbija kutsus asjatundja hoonet üle vaatama oktoobris 2019, seega pärast asja üleandmist. Asjatundja arvamusest selgub, et kaupleja on põrandaküttetorustiku vastavuse tõendamisel kasutusloa saamiseks esitanud fotod teisest hoonest. Seega on võimalik, et kasutusloa taotlemisel on esitatud valeandmeid.

Seega on puudus tuvastatud pärast müügilepingu sõlmimist ja kaupleja VÕS § 218 lg 4 tuginev vastuväide ei ole õige. Varasemalt on tarbija viidanud üksnes sooja reguleerimise probleemile.

Ehitise puhul tulenevad nõuded ehitusseadustikust, hoone projektist ja sõlmitud lepingust. EhS § 12 lg 1 ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt. Seega peab valminud ehitis olema ehitusprojektile vastav EhS § 38 lg 1 kohaselt ehitusluba annab õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Kaupleja viitab 26.8.2020 esitatud seisukoha p 2.3.3 kohtulahendile 3-2-1-100-15 p 26 ja väidab samas punktis, et Riigikohus on korduvalt rõhutanud, et „et projekt ei ole lepingu osa“. Kaupleja viidatud kohtulahenditest kaupleja väidetele kinnitust ei leia. Kaupleja viidatud punktis on Riigikohus leidnud, et „Arusaamatuks jääb ringkonnakohtu põhjendusteta seisukoht, et ehitise mittevastavust eelprojektile ja arhitektuursele põhiprojektile ei saa pidada lepingutingimustele mittevastavuseks (ringkonnakohtu otsuse lk-d 11, 12). Kolleegiumi arvates saab elamuga kinnistu müümisel lähtuda vastupidisest eeldusest, st elamu peab vastama olemasolevale projektdokumentatsioonile ja kõrvalekalded sellest peaks olema kokku lepitud. Siiski ei saa igasuguseid kõrvalekaldumisi projektist iseenesest lugeda ehitise puudusteks, kui ehitatu vastab ehitus- ja tuleohutusnõuetele (vt Riigikohtu 30. novembri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05, p 15). Seda, et projektist kõrvalekaldumine ei ole müügilepingu rikkumiseks, peab aga vähemasti üldjuhul tõendama müüja.“.

Seega ei ole Riigikohus kaupleja väidetud seisukohal ja tõendamiskoormis langeb kauplejale.

Kaupleja viidatud kohtulahend 3-2-1-131-05 p 15 käsitleb olukorda, kus ehitusprojekti on muudetud. Kaupleja viidatud lahendi 3-2-1-129-12 p 23 lõpeb kohtu tõdemusega, et „Ainuüksi avalik-õiguslike normide ületamine müra osas loob eelduse, et lepingu ees selles osas müügilepingule ei vasta.“.

Seega, kui ehitis on vastuolus ehitusprojektiga, seega ka ehitusloaga, on tegemist avalik-õiguslike normide rikkumisega ning võib eeldada, et lepingu ees selles osas müügilepingule ei vasta.

Samas p 12 kaupleja viidatud otsuses nr 3-2-1-5-12 p 29 leiab Riigikohus, et „Pooled ei ole väitnud, et ehitis pidi vastama mingile kokkulepitud kvaliteedistandardile VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes. See ei tähenda aga, et ostuse ei peagi mingitele kvaliteedinõuetele vastama. Samuti ei tähenda poolelioleva ehitise müümine seda, et juba tehtud ehitustööde osas ei kehti mingid kvaliteedinõuded. Kui müügiesemeks on pooleliolev ehitis, saab puudusena käsitada nii juba

tehtud tööde ümbertegemise vajadust kui ka projektijärgselt ettenähtud selles valmidusastmes tegemata töid, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti (vt Riigikohtu 30. novembri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05, p 15).... Maja kasutamine elamiseks eeldab selle mõistlikku soojakskütmise võimalust ja soojapidavust, mida saab pidada elamu tavalise kasutamise eelduseks (vt ka nt Riigikohtu 25.oktoobri 2004. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-115-04, p 21). Kui see võimalus täielikult või osaliselt puudub, on tegemist VÕS § 217 lg 2 p-s 2 nimetatud lepingueseme puudusega.”.

Kui isik omandab elamuga kinnistu toimub elamu vastavuse kontrollimine nii lähtuvalt ehitusprojektist kui ehitamist reguleerivatest õigusaktidest, standarditest ja muudest õigusaktidest. Ostja võib nõuda, et kinnistu osaks olev elamu on vastav selle kohta ehitusregistris olevale ehitusprojektile.

Ehitusprojekt ei pea olema kinnistu müügilepingu lisa, et kinnistu ostjal tekiks võimalus kinnistu müüja vastu nõuet esitades sellele tugineda. Ehitusprojekt on kinnisasja päraldis vastavalt TsÜS § 58, mis sätestab, et päraldised on asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid asja päraldised. ja kuuluvad kinnistu juurde.

Kui projektis on ette nähtud konkreetsed aknad, siis tuleb need paigaldada ja tarbija võis eeldada, et paigaldatud on just need aknad. Asjaolu, et tarbija nägi neid aknaid korteri ülevaatamisel ei tähenda, et ta siis tuvastas, et aknad ei vasta projektile.

Lähtuvalt EhS § 12 ja 38 on ehitusprojekt täitmiseks kohustuslik ning see on ka kinnistu müügi korral asja päraldis vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seadusele.

Kaupleja tunnistab, et paigaldatud aknad ei ole need, mis oli sätestatud projektis. Seega ei ole mittevastavuse osas vaidlust. Kaupleja väide, et tarbija peab tõendama, et paigaldatud aknad on projektis ettenähtust halvemad, ei ole õige. Muuhulgas kaupleja esindaja viidatud kohtulahenditest tulenevalt peab ehitusprojektile mittevastava ehitise müügi puhul müüja tõendama asja vastavust. Seega pidanuks kaupleja tõendama, et paigaldatud aknad on samaväärsed projektis ettenähtud akendega.

Kaupleja ei ole esitanud tõendeid rikkumise puudumise kohta vaid esitanud kinnitusi, nagu "Kokkuvõtvalt märgib Kaupleja, et põrandaküttesüsteem on tehtud korrektselt ja Tarbija ning M.Merbachi vastupidised väited on ainetud.”.

Tarbija on esitatud väite põrandaküttesüsteemi mittevastavuse kohta tõendanud asjatundja arvamusega. Kaupleja ei ole tõendanud, et ehitusprojektile mittevastavused ei ole halvendanud asja omadusi.

Projektis sätestatud halvemate omadustega akende paigaldamine ei pruugi olla õigusvastane ehitisele kasutusloa andmise kontekstis, kuid kui projekt näeb asja võõrandamiskokkuleppe ajal ette ühesugust lahendust ja tegelikult ei ole hoone nii ehitatud, on tegemist puudusega ja ostja saab müüja vastu seoses puudusega nõudeid esitada.

Asjaolu, et elamule on väljastatud kasutusluba, ei tõenda, et kaupleja on lepingu täitnud ja elamu on vastav . Kasutusluba on haldusakt ja selle andmisel kontrollitakse ehitusseadustikus sätestatud, kasutusloa regulatsiooni eesmärk on peamiselt tagada ehitise ohutus.

Tarbija esitatud hinnang ei ole kehtetu. Tegemist ei ole haldusaktiga ega dokumendiga, mille

puhul on kohane hinnata selle kehtivust. See on asjatundja arvamus, mille andmise eesmärk ja sisu on hinnata, kas ehitisel on asjatundja arvamuse andja hinnangul puudused ja kui suur on puuduste kõrvaldamiseks vajaliku kulu. Asjatundja arvamuses fikseeritud puuduste kirjeldus on eluliselt usutav ja kooskõlas muude tõendite ja väidetega.

Kaupleja on kritiseerinud arvamuse andja pädevust viitega kutsekvalifikatsiooni puudustele. Puudused on sellise iseloomuga, kus need on tuvastatavad vaatluse teel. Puuduse kõrvaldamiseks vajaliku töömahtu ning ja kulusid suudab hinnata ehitusalal asjatundlik isik. Kuna tulenevalt TsMS § 232 lg-st 2 ei ole ühelgi tõendil ette kindlaksmääratud jõudu, võib lähtuda ka dokumentaalse tõendina esitatud spetsialisti arvamusest. Küsimus, kas tegemist on puudusega võlaõigusseaduse ja pooltevahelise lepingu tähenduses, on õiguslik hinnang, millele ehitusekspert ei saagi hinnangut anda. Arvamuses esitatud hinnang puuduste esinemise ja kõrvaldamise kulude kohta on usutav.

Tarbija esitatud nõude tühisuse hindamine ei ole kohane. Nõue ei ole tühine, nõue kui tahteavaldus on esitatud õigusvõimelise isiku poolt, lepingu alusel ja selles sisalduv tahteavaldus on kehtiv.

Kaupleja on VÕS § 114 ja 115 alusel seisukohal, et kuna kauplejale ei ole antud täiendavat tähtaega puuduste kõrvaldamiseks, ei või tarbija esitada kahju hüvitamise nõuet. VÕS § 115 lg 3 alusel kohustuse täitmise asemel võib kahju hüvitamist nõuda ka täiendavat tähtaega määramata, kui on ilmne, et täiendava tähtaja määramisel ei oleks tulemust. Arvestades poolte vastastikku esitatud väiteid ja seisukohti ei oleks täiendava tähtaja andmisel tulemust. Kaupleja väitel on nõue peamises osas alusetu ja seega ei saa eeldada, et kaupleja oleks vahetanud aknad või parandanud küttesüsteemi.

Kokkuvõttes on tarbija tõendanud, et kaupleja on müügilepingut rikkunud (VÕS § 100). Üleantud asi peab vastavalt VÕS § 217 lg 1 vastama lepingutingimustele. Vastavalt VÕS § 218 vastutab müüja puuduse eest, kui see oli asja üleandmise hetkel. Kõik esitatud puudused olid asja üleandmise ajal. Puuduste kõrvaldamiseks on vaja teha kulutusi.

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/

Merle Salmistu
/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Itter
/allkirjastatud digitaalselt/