

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/23-04262-020
Otsuse kuupäev	25. juuli 2023
Komisjoni koosseis	Esimees Mihkel Kivisalu
Tarbija	
Kaupleja	OÜ ARTE House, 12508330
Tarbija nõue	Asja parandamine ja kahju hüvitamine
Asja läbivaatamise aeg	20. juuli 2023

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada. Kaupleja peab tarbijale hüvitama 1094,10 eurot.
2. Kaupleja peab korteriomandi osas olemasolevad puudused kõrvaldama oma kuludega.

Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast. 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:

OÜ ARTE House (müüja ja ühtlasi kaupleja) ja tarbija (ühtlasi ostja) on 31.07.2019 sõlmitud „Korteriomandi võlaõiguslik müügileping (omandi üleandmiseta) ja avaldus eelmärke kinnistamiseks“ (edaspidi ka: müügileping). Müügilepingu esemeks on korteriomand. Müüdava kinnistu ridaelamu on ehitusjärgus. Müüja ja ostja leppisid kokku müügilepingu olulistes tingimustes. Muu hulgas on pooled kokku leppinud müüja kohustuses valmis ehitama ridaelamu koos kõigi selle juurde kuuluvate rajatistega ja seda teenindavate kommunikatsioonidega (elekter, side, kanalisatsioon, vesi ja maaküte, heakorrastama kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse ja rajama kinnistule sissesõidutee (vt lep p 2.4). Müüja on kohustatud lepingu esemeks oleva korteriomandi eriomandi eseme välja ehitama ja viimistlema vastavalt müüja ja ostja vahelisele kokkuleppele (lep p 2.5). Kõik ülalnimetatud tööd on müüja kohustatud tegema omal kulul ja vastutusel (lep p 2.6).

Müügilepingu punktis 3.5 ja järgnevalt kuni punkt 3.10 müüja ja ostja lepivad muu hulgas kokku, et müüja annab ostjale lepingu eseme ehitustöödele garantii, st tagab, et tehtud ehitustööd vastavad lepingu tingimustele ning et ridaelamul ja lepingu esemel säilivad kahe (2) aasta jooksul alates lepingu eseme otsese valduse ostjale üleandmise päevast sihipärase kasutamise ja hooldamise korral kasutamiseks vajalikud ohutuse ja kasutamise omadused ning kvaliteet. Müüja garanteerib korteriomandi eriomandi esemes teostatud ehitustööde, kasutatud materjalide ning paigaldatud seadmetiku vastavuse Eesti Vabariigis tunnustatud kvaliteedinormidele. Garantiiajal ilmnenu vead kohustub müüja likvideerima omal kulul, kui viga on tekkinud müüja või müüjapoolse tööttevõtja süül seoses ehitustööde tehnoloogia

rikkumisega või kui tegemist ei ole normaalse kulumisest või väärust ekspluatatsioonist tuleneva puudusega või veaga. Garantiitähataja jooksul ilmnenuu ning müüjale teatavaks tehtud veau, mis on ohtlikud või takistavad ostja poolt lepingu eseme sihipäraat kasutamist, on müüja kohustatud kõrvaldama mõistliku tähtaja jooksul esimesel võimalusel. Muud veau on müüja kohustatud kõrvaldama lühima võimaliku aja jooksul, kuid hiljemalt garantiiperioou lõpuks. Garantiitähataja keatel teostatud parandustööu, muuatused või osade vahetused ei pikenda tööue üldist garantiitähataega. Ostja on kohustatud teavitama müüjat esimesel võimalusel garantiitähataja jooksul ilmnenuu vigaudest.

Müüja ja ostja vahel on 19.12.2019 sõlmitud „Hüpoteegi seauamise leping ja asjaõiguslepingu“. Leping sõlmiti müügilepingu täitmiseks (lepingu p 1.4.3). Lepingupooled kinnitasid elnimetatud lepingus asjaolu, et kõik müügilepingus kokkulepitud lepingu eseme omanu üleandmiseks vajalikud eeldused on täidatud. Müüja (üleandja, esinaja Janno Toonikus) ja ostja (vastuvõtja Jüri Vaher ja Gerda Põuuer) vahel sõlmiti lepingueseme üleandmise-vastuvõtmise akt 18.12.2019. Elnimetatud lepingute kohaselt on müügilepingust tulenevad ostja kohustused täies ulatuses täidatud.

Üleandmise-vastuvõtmise aktis on fikseeritud lepingu eseme puudused: „Vaja teha mõned maalriparandused; põrandad tolmused“.

Ostjale selgusid lepingu eseme valduse saamise järgselt lepingu esemel esinevad olulised puudused, so lepingu ese ei vasta lepingus kokkulepitud tingimustele.

Poolte vahelises e-kirjavahetuses (perioouil 18. detsember 2019 kuni 17. detsember 2021) taotleb ostja korduvalt müügiobjektil esinevate puuduste kõrvaldamist, millele annab müüja esinaja J.T. ostjale korduvalt lubadusi müügiobjektil esinevate puuduste likvideerimise tähtaegade kohta, millest kinni ei ole peetud.

Garantiitähataja jooksul müügiobjektil ilmnenuu ja ostja poolt müüjale teatavaks tehtud vigau kõrvaldamist ei ole müüja teostanud mõistliku ega ka lühima võimaliku aja jooksul, sh garantiiperioou lõpuks, (vaadata alus: müügilepingu p 3.8).

Ostja on alates müügilepingu eseme otsese valduse saamisest esitanud oma e-kirjades müüjale (esinaja J.T.) korduvalt pretensioonid müügi esemel esinevate puuduste kohta. Ostja on koostatud ja esitanud müüjale esinevate parandustööue loetelu (maalritööu-värviparandustööu; liistude parandused ja kinnitused; augud ja mõrad laes; ventilatsiooni parandustööu; põranda parketis auk; trepi piirde loksumine; rõu ukse parandus; akende reguleerimine, müüjale kuuluva ridaelamu boksi murualal esineva astme (ebatasasuse) kohta, so nõue heakorrastada maaüksus vm).

Vaatamata korduvalt müüja antud lubadustele veau (puudused müügiobjektil, so müügilepingu rikkuuise asjaolud) kõik parandada, on töou olulises osas jäänud teostamata.

Müüja esinaja J.T. on näiteks 18. juuni 2020 e-kirjas ostjale kinnitanud asjaolusid: „Püüame muru asjaga tegeleda. Kahjuks ei jõua täna tubaseid lõppe parandada. Tubased vigau parandused saame ehk alates 6.07.2020 uuesti kokku leppida“.

Ostja 14. augusti 2020 e-kirjas müüja esinajale loetletakse veelkordselt üles müügiobjektil esinevaid puudusi, mis vajavad müüja poolsete parandustööue tegemist ning mida ei ole vaatamata korduvatele lubadustele teostatud.

Vaatamata asjaolule, et müüja esindaja e-kirjas 01.09.2020 kinnitab maalri tulekut homme jm, jäid puuduste alased tööd teostamata või lõpetamata. Müüja esindaja annab e-kirjas 3. novembril 2020 tähtaja remondi lõpetamiseks laupäeval ja pühapäeval. Pooled lepivad kokku tööde tegemises 8-9 november 2020, mida tõendab müüja ja ostja 3. ja 5. novembri 2020 e-kirjavahetus.

Vaatamata eeltoodule on müügiobjektil olulises osas puudused kõrvaldamata ka seisuga märts 2021. Vastavalt kokkuleppele koostab ostja nimekirja töödest, mis on veel üleval (teostamata) ja esitab selle 30. märtsil 2021 müüja esindajale.

Müüja esindaja J.T. teatab 4. mai 2021 e-kirjas ostjale, et hangib paari päeva jooksul tabeli ridadele kuupäevad järgi, millal hakkavad järjest vigu kõrvaldama. Vaatamata eeltoodule ei ole müüja esindaja lubatud tähtajast kinni pidanud. Müüja esindaja J.T. oma 25. mai 2021 e-kirjas teatab ostjale, et hiljemalt 15. juuniks saab loetletud tööd teostatud. Müüja esindaja poolt antud tähtajast puuduste kõrvaldamiseks kinni ei peetud.

Müüja esindaja J.T. teatab 22. septembri 2021 e-kirjas ostjale, et töövõtjatega sai rääkida ja trepimees, plaatija, maaler ja tema ise saavad alustada töödega 18. oktoober ning hinnanguliselt läheb tööde tegemiseks terve nädal. Müüja esindaja teatab 19. oktoobril 2021 e-kirjas, et saavad remonditöödega alustada tuleval esmaspäeval, kusjuures kinnitab: „Ja siis täiesti kindlalt teeme kõik ilusti korda.“ Müüja esindaja poolt antud tähtajast puuduste kõrvaldamiseks kinni ei peetud.

22.11.2021 laskis ostja Ehituskaitse Büroo OÜ esindajal müügiobjekti üle vaadata ning on koostatud „Kinnisvara ülevaatus raport nr A331“ ja see edastati ka müüjale, mille müüja esindaja J.T. on kätte saanud 09. detsembril 2021.

Vaatamata eeltoodule ei järgnenud müüja poolt müügiobjektile esinevate puuduste kõrvaldamist.

Ostja esitas 9. detsembril 2021 müüja esindajale nõude akende soojapidavuse reguleerimiseks, milleks palub müüja esindaja kinnistu ostjal endal kirjutada akna paigaldajale.

Ehitusjärelvalve raportis toodud müügiobjektile esinevate vigade kõrvaldamist (remondi teostamist) pakub müüja esindaja J.T. 15. detsember 2021 e-kirjas ostjale kuupäevaliselt 19-21.01.2022.a.

Ostja esitas 21. jaanuaril 2022 müüjale Arte House OÜ pretensiooni müügiobjekti lepingu tingimustele mittevastavuse kohta („Garantiitööde tegemise kohustus“). Ostja tugines pretensiooni esitamisel asjaolule, et Arte House OÜ ei ole pidanud kinni garantiiajal teavitatud puuduste kõrvaldamiseks pikaajaliselt ja korduvalt antud ja kokku lepitud tähtaegadest.

Kuna garantiiajal teavitatud puudused (müügiobjektile esinevad vead) on vaatamata eeltoodule endiselt kõrvaldamata, siis esitatakse hoiatus asjaolus, et lepinguobjektile esinevate puuduste kõrvaldamisest tekkiva kahju osas esitatakse kahjuhüvitise nõue Arte House OÜ vastu (tellitakse tegemata tööd mõne teise ehitusettevõtte käest ning esitatakse selle alusel arve Arte House OÜ-le). Samas esitatakse seisukoht, et Arte House OÜ-l on kohustus hüvitada Ehituskaitse Büroo OÜ arve summas 314.10 €.

Müüja (esindaja J.T.) 25. jaanuaril 2022 e-kirjas teatatakse alljärgnevalt: „Esmaspäeval 31.01.2022 sooviksime teostada trepi garantiitööd. Olen kohale organiseerinud trepi paigaldaja, kes teostab trepi garantiitööd. Parketi parandaja, kes hindab parketi olukorda kinnitab põrandaliistud. Maalri, kes parandab jäänud mõrad ning värvib laigulised seinapinnad. Seinade värvimine toimub nii, et seinad värvitakse parandatud seina sisenurkadeni. Plaatija, kes tuleb ja korrigeerib seina, põranda nurkades olevad silikoonid. Uste paigaldaja, kes teostab ukseliistude korrigeerimise. Sauna ehitaja, kes kinnitab saunas lahtise liistu.“

Tööde teostamiseks peetakse oluliseks, et mööbel oleks kinni kaetud ja asetatud nii, et selle ümber mahuks töid teostama.

Müüja esindaja J.T. teostas 31.01.2022-04.02.2022 ise vigade parandusi müügiobjektil, kuid olulises osas jäi töid tegemata.

Müüja esindaja J.T. kinnitab 14. juuni 2022 e-kirjas asjaolu, et parketi osas homme kohtumine sobib. Kinnita Linconale ära.

Müüja esindaja J.T. kinnitab 5. augusti 2022 e-kirjas asjaolu, et ütlen tööde teostamise aja tuleva nädala jooksul.

Müüja esindaja teatab 16. august 2022 e-kirjas ostjale, et hetke seisuga saaks alustada 19. septembril.

Müüja esindaja teatab 15. septembri 2022 e-kirjas, et esmaspäeval alustame ja teostame garantiitööd, kusjuures teatab 20. septembril 2022 e-kirjaga: Usun, et mu tervis lubab neljapäeva hommikul alustada. Oleksin kell 9.30 teie juures. Elektrik tuleb neljapäeval.

Ostja esindaja loetleb 27. septembri 2022 e-kirjas tööd, mis on vaja veel ära teha: pesumasinaruumis seina ja lae värviparandus, elutoa nurgad (valged täpid), elutoa aknalaua all ja seinakontakti juures värviparandus, trepi viimase astme juures värviparandus, trepihalli laes värviparandus, rohelise toa nurgas mõra, lilla toa laes värviparandus, lilla toa aknalaua kahjustus (mõra + värvi- ja liimijäljed), roosa toa laes värviparandus, roosa toa aknapaales värviparandus, panipaiga ukse juures kate, terrassi- ja rõdupoolsetes seintes üle vaadata/parandada kas pleki all kõik korralikult tehtud (tundub, et tuult puhub sisse), köögi akna tihendid, köögi akna parandus.

Müüja esindaja, juhatusel liige A.U. teatab 28. septembri 2022 e-kirjas ostjale, et Arte House OÜ ehitusjärelvalve J. O. vaatab üle ostja väljatoodud puuduste nimekirja garantiiremondi ajal ning seejärel hindab nende puuduste vastavust ehitusnormatiividele ja annab vastuse lähipäevil.

Ehitusjärelvalve teostaja J. O. teostas müügiobjekti ehitise ülevaatusel 19.10.2022, mille alusel müüja lubas välja tuua puudused ja esitada oma seisukoha puuduste ja nende parandamise kohta (vastuse). Müüja esindaja J.T. teatab 20. oktoober 2022 e-kirjaga, et ta ei ole veel jõudnud seda kirja kokku panna ning palub ühepäevast pikendust.

Müüja ei ole ostjale omapoolset lubatud seisukohta (vastust) käesoleva ajani esitanud.

Müüja ei ole müügiobjekti ehitisel esinevaid vigu parandanud ega ostjaga alates 20. oktoobrist 2022 isegi kontakteerunud.

Tarbija (ostja) esitas tarbijavaldluste komisjonile avalduse, milles kirjeldab, et avalduse esitamise päevaks on endiselt teostamata tööd s.o akende ja uste vahelt puhub õhku tuppa ning lilla toa aknalaua kahjustus, on vaja Arte House OÜ-l teostada või nende teostamine tasuda. Lisaks tuleb Arte House OÜl tasuda nõudes välja toodud summa s.o 1094.1 eurot.

Tarbija soovib asja parandamist ja nõuab kahju 1094,10 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Komisjoni menetluses tegi kaupleja tarbijale ettepanek võimalikuks lahenduseks tegemata tööde osas on, et need teostatakse hiljemalt 19. nädalaks (8.-14. mai 2023. a). Selleks ajaks on suure tõenäosusega õuetemperatuur piisavalt soe, et tööd nõuetekohaselt ja kvaliteetselt teostada. Kahjunõudega kaupleja ei nõustunud.

Lubatud ajaks 8.-14. mai 2023 ei ole kaupleja lubatud töid teinud.

Komisjoni põhjendus:

Tarbijakaitseaduse § 51 järgi lahendatakse vaidlus poolte kirjalikult esitatud ning sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel. Menetluses kogutud tõendite ja ütluste põhjal leiab komisjon, et tarbija avaldus kuulub rahuldamisele.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Võlaõigusseaduse § 208 lg 1 sätestab, et asja müügilepinguga kohustub müüja 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. VÕS § 208 lg 4 kohaselt on tarbijalemüük asja müük müügilepingu alusel, mille puhul tarbijale müüb vallasasja müüja, kes sõlmib lepingu oma majandus- või kutsetegevuses. Poolte vaheline leping vastab tarbijalemüügi tunnustele VÕS §208 lg 4 tähenduses. Tarbija ostis kauplejalt korteriomandi. Kaupleja kohustus korteromandi valmis ehitama.

Esitatud tõenditest nähtub, et vaidlus on müüdud asja lepingutingimustele mittevastavuses (VÕS § 217) ning kas kaupleja vastutab asja mittevastavuse eest (VÕS §-id 103 ja 218). Vaidlus on antud juhul korteriomandi üle, mis on tarbija väitel arvukatte vigadega ning teostatud tööd on ebakvaliteetsed.

Müügilepingu alusel ostjale üleantava asja puhul on müüja vastutuse esmaseks eelduseks asja mittevastavus lepingutingimustele (VÕS § 217 lg 1-2). Et tarbijal oleks õigus tugineda asja lepingutingimustele mittevastavusele, on tarbijal kohustus kauplejat puudustest teavitada (RKO 2-14-37663/54). Asjas kogutud materjalidest nähtub, et tarbija teavitas korrektselt kauplejat puudustest. VÕS § 217 järgi on müüja põhikohustuseks anda ostjale üle lepingu tingimustele vastav asi, ostjale üleantav asi peab vastama kokkulepitule koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. VÕS § 217-1 sätestab asja vastavuse lepingutingimustele tarbijalemüügi puhul. VÕS § 217- 1 lg 2 p 1 sätestab, et asi peab vastama lepingutingimustele ja seda loetakse lepingutingimustele vastavaks, kui: selle kirjeldus, liik, kogus, kvaliteet, kasutusviis, ühilduvus, koostalitlusvõime ja muud omadused vastavad kokkulepitud tingimustele. Sama paragrahvi lg 2 p 2 sätestab, et asi peab vastama lepingutingimustele ja seda loetakse lepingutingimustele vastavaks, kui: see sobib teatud eriliseks otstarbeks, milleks tarbija seda vajab ja mille ostja on teinud müüjale teatavaks hiljemalt lepingu sõlmimise ajal ning millega müüja on nõustunud. VÕS § 218 lg 2 nähtub, et tarbijalemüügi puhul vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmneb kahe aasta jooksul alates asja

ostjale üleandmisest. VÕS § 218 lg 2-2 kohaselt tarbijalemüügi puhul eeldatakse, et ühe aasta jooksul alates asja ostjale üleandmisest ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas asja üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus asja või puuduse olemusega.

Materjalidest nähtub, et tarbija teavitas puudustest kauplejat. Komisjoni hinnangul võib lugeda oluliseks lepingurikkumiseks juba asjaolu, et kaupleja ei ole suutnud tarbijale üleanda kvaliteedile ja kokkuleppele vastavat korteriomandit. Asjaoludest nähtub (mh ekspertiisist, mille tarbija tellis), et akende ja uste vahelt puhub õhku tuppa ning lilla toa aknalaua kahjustus. Eeltoodud vead on käsitletavad rikkumisena.

Komisjon märgib, et VÕS § 76 lg 1 kohaselt kohustus tuleb täita vastavalt seadusele või lepingule. VÕS § 100 näeb ette, et võlasuhtest tuleneva kohustuse rikkumiseks on selle täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine. Komisjoni hinnangul on oluliste puudustega korteriomand (st faktilistes asjaoludes loetletud puudused kõrvaldamata) käsitletav lepingu mittekohase täitmisena ning tarbijal oli õigus antud puudusele tugineda. Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et tarbijale anti kaupleja poolt üle lepingutingimustele mittevastav asi.

VÕS § 222 lg 1 sätestab, et kui asi ei vasta lepingutingimustele, 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. Seetõttu on tarbijal õigus nõuda asja asendamist.

Viimaks märgib komisjon, et tarbijal on õigus nõuda kauplejalt kahju hüvitamist.

VÕS § 100 sätestab, et kohustuse rikkumine on võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine. Kohustuse rikkumise korral on võlausaldajal õigus kasutada võlgniku vastu muu hulgas VÕS § 101 lg 1 p-des 1 kuni 6 sätestatud õiguskaitsevahendeid.

Kuna kaupleja ei täitnud oma lubadusi ehk ei kõrvaldanud puudusi ka täiendava lubatud tähtja jooksul, oli tarbija sunnitud pöörduma juristi poole ning kasutama õigusabi. Samuti pidi tarbija tellima täiendava ekspertiisi. Seega on tarbijale tekkinud täiendav kulu ja kahju kasutatud õigusabi ja ekspertiisi näol, mida ta oli kaupleja käitumisest tulenevalt sunnitud kasutama. Seega lisaks lepingu täitmise nõudele (puuduste kõrvaldamise nõue) tuleb kauplejal hüvitada tarbijale kõik ülalnimetatud tekkinud kulutused tasumisele kuuluvad õigusabi- ja ekspertiisikulud täies ulatuses. VÕS § 115 lg 1 järgi on tarbijal lisaks õigus nõuda kauplejalt kogu kahju hüvitamist, mis tekib või kaasneb kaupleja poolt lepingu rikkumisega. Kohtueelse õigusabi kulude hüvitamise nõudmise õigust on kinnitanud ka Riigikohus (RKTKo 3-2-1-138-10 p 29). Lisaks kuulub hüvitamisele ka ekspertiisikulu, mida tarbija ei oleks tellinud, kui kaupleja ei oleks korduvalt lepingut rikkunud.

Kui kaupleja ei oleks oma kohustusi rikkunud, siis ei oleks tarbija pidanud pöörduma volitatud esindaja poole õigusteenuse saamiseks. Tarbija konsulteeris volitatud esindajaga ja soovis astuda samme mõistliku kohtuvälise lahenduse leidmiseks. Selleks pöörduti esmalt õiguslikult põhjalikult põhjendatud nõudekirja ning asja kohtuväliselt lahendamise ettepanekuga kaupleja poole. Tarbija pidi kasutama professionaalset õigusabi, sest tarbijal puuduvad õigusalsed eriteadmised, mida nõude koostamiseks ja esitamiseks on tarvis.

Lepingulise esindaja kaasamise põhjuseks oli ka kohtueelse kokkuleppe saavutamise soov, mille tõttu edastati kauplejale ka vastavasisuline ettepanek. Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-36-15 märkinud, et VÕS § 127 lg 1 järgi on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Seega tuvastatakse kahju olemasolu rikkumisele eelneva ja sellele järgneva varalise olukorra võrdlemise kaudu. Varaline diferents VÕS § 127 lg 1 mõttes eeldab varalise olukorra võrreldavat halvenemist – kahjustatud isik peab olema sattunud kahju tekitaja käitumise tõttu halvemasse olukorda võrreldes olukorraga, milles ta oleks olnud, kui rikkumist ei oleks toimunud. Samuti tuleb VÕS § 127 lg 4 järgi hüvitada üksnes selline kahju, mis on kahju tekitaja käitumise tagajärg. (p 22). Põhjusliku seose tuvastamisel tuleb kohaldada nn *conditio sine qua non* põhimõtet. Selle põhimõtte kohaselt loetakse ajaliselt eelnev sündmus hilisema sündmuse põhjuseks, kui ilma esimese sündmuseta poleks ajaliselt hilisemat sündmust toimunud. Kui kahjulik tagajärg oleks ikkagi saabunud, pole isiku käitumine kahju põhjuseks (RKTKo nr 3-2-1-173-12, p 18; RKTKo nr 3-2-1-42-16, p 19).

Kulud on olnud vajalikud ja põhjendatud ja need kujutavad endast tarbija otsest varalist kahju, mille hüvitamist nõuab tarbija kauplejalt. Kuna tarbija on teinud jõupingutusi asja lahendamiseks väiksemate menetluskuludega juba kohtueelses menetluses, need kulutused on olnud põhjendatud ja vajalikud, siis tuleb kauplejalt tarbija kasuks välja mõista kohtueelsete õigusabikulude ja ekspertiisi näol tekkinud varaline kahju.

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

Mihkel Kivisalu
/allkirjastatud digitaalselt/