

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 20-1/23-07347
Otsuse kuupäev 19.10.2023
Komisjoni koosseis Tõnis Kõiv
Maia Kurim
Marina Vaganova

Tarbija
Kaupleja AS YIT Eesti (10093801)

Tarbija nõue 26.11.2020 sõlmiti pooltevaheline korteriomandi müügileping.

02.03.2021 esitas tarbija kauplejale kaebuse akende lepingule mittevastavuse kohta: aknad ei pea tuult ning vilisevad. Kaupleja määras puuduste likvideerijaks SeiCom OÜ (edaspidi kaupleja esindaja), kes käis akende linke kinni kruvimas.

11.03.2021 esitas tarbija uue kaebuse, kuna kaupleja esindaja ei suutnud viga parandada. Kauplejale saadeti tõestuseks video vilinast. Kaupleja esindaja käis uuesti kohal ning pani silikooni akende käepidemete juurde ning reguleeris aknaid.

Seejärel 2021. aasta suvisel aastaajal nõnda tuuliseid ilmasid ei olnud ning tarbijal tekkis lootus, et probleem on lahenenud. Kuid uuesti hakkas vilin endast tõsiselt tunda andma septembris 2021.

06.10.2021 esitas tarbija kauplejale uue pretensiooni palvega leida probleemile lõplik lahendus. Kaupleja esindaja saadeti uuesti kohapeale akende reguleerimisi teostama, kuid ka see ei andnud soovitud tulemust.

10.10.2022 esitas tarbija kauplejale lõplikud korteriomandi puudused nn garantiiteatisesse.

23.01.2023 võttis tarbijaga ühendust kaupleja esindaja, kes alustas taaskord parandustöödega.

Alates 26.01.2023 kuni märtsi lõpuni 2023 teostas kaupleja esindaja korduvalt akende reguleerimist, vahetas mitmel korral aknalinke, kleepis "kahtlase väärtusega" kahepoolse teibiga akna hingesid (foto lisas 8). Kõik tegevused olid tarbija seisukohalt tulutud.

Lisaks tulututele parandustele oli Kaupleja esindaja mitmel korral

sõnamurdlik ning jättis kokkulepitud aegadel oma garantiitööde juhi kohale saatmata (20.-23.03.2023 kirjavahetus kaupleja esindajaga) ning viimasel korral (04.04.2023) jättis aknatehnik üldse kohale ilmumata ning vabandamata.

04.04.2023 otsustas tarbija, et niimoodi ei saa enam jätkata ning esitas kauplejale pretensiooni ning nõude lepingutingimustele mittevastavate akende asendamiseks või kahjuhüvitise maksmiseks, mis võimaldaks tarbija endal uued aknad tellida ja paigaldada.

Kuna asja parandamine täpselt samade puuduste osas kõigil avatavatel akendel kauplejal on 2 aastat järjepanu ebaõnnestunud, siis nõuab tarbija asja asendamist ehk kõigi 5 avatava akna asendamist (4 akent + rõduuks, vt lisa 9) uutega, mis oleksid olemasolevatega võrreldes kvaliteetsemad, peaksid tuult ja ei viliseks (vastaksid kõigile nõuetele ning tuuleklassile, mis sobilik 8-korruselise elamu 8. korruse S, W ja SW [ilmakaared] suunale avatud ehk valdavate tuulte suunale) ning avaneksid ja sulguksid korrektselt, täidaksid oma põhifunktsiooni ehk oleksid vastavuses lepingu tingimustega. Kaupleja peab esitama uute akende kõik vastavussertifikaadid ning andma uutele akendele garantii.

Resolutsioon:

Rahuldada osaliselt, kohustada Kauplejat aknad reguleerima ja vajadusel vahetama tihendid.

Kui pooled otsusega ei nõustu või seda ei täida, on neil õigus samas asjas pöörduda maakohtu poole.

Asjaolud:

Tarbija nõuab 5 akna asendamist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vastas tarbija avaldusele:

Tarbija on oma nõude üles ehitanud väitele, et Kaupleja on osapoolte vahel 26.11.2020 sõlmitud müügilepingut (edaspidi „Leping“) oluliselt rikkunud.

Kaupleja antud väitega nõustuda ei saa, seda nii formaaljuriidilisel põhjusel kui ka Tarbija kirjeldatud asjaolusid (eelkõige nende vasturääkivust) koostoimes arvestades.

Käesoleva vastuse punktis 1 tõi Kaupleja välja, et korteri akende ja

rõduukse võimalike puudustega seotud nõudeõigus on eranditult korteriühistul, kuivõrd räägime kõikide korteriomanike kaasomandi eseme osast. Selleks, et üleüldse rääkida Kaupleja poolsest lepingurikkumisest, tuleb esmalt tuvastada, kas nõue kui selline, on vastavat nõudeõigust omava isiku (antud juhul korteriühistu) poolt Kauplejale reaalselt esitatud või mitte.

Käesolevas vaidluses omab võtmetähtsust asjaolu, et Kaupleja ei ole korteriühistult kui õigustatud subjektilt ühtegi nõuet või mistahes pretensiooni Tarbija korteri (nr 37) akende ja/või rõduukse kohta saanud. Seega puht formaaljuriidiliselt ei saa antud juhul rääkida Kaupleja poolsest Lepingurikkumisest. Viimane on välistatud juba ainuüksi põhjusel, et akende ja rõduukse, kui korteriomanike kaasomandi eseme osa suhtes puudub Tarbijal individuaalne nõudeõigus, st Tarbija pädevuses ei ole ainuisikuliselt otsustada, kas võimaliku puuduse avaldumisel Kaupleja suhtes õiguskaitsemeedet kohaldada. Siinkohal Kaupleja selgitab, et eeltoodu ei välista puuduse olemasolu objektiivses mõttes, kuid arvestades, et antud juhul on tegemist õigusliku vaidlusega, mis on Tarbija vaates tervikuna üles ehitatud Kaupleja olulise lepingurikkumise ideele, tuleb asja korrektseks ja õigeaks lahendamiseks esmalt kontrollida, kas formaaljuriidiliselt saab üleüldse Kaupleja poolsest olulisest lepingurikkumisest rääkida. Kuivõrd antud juhul ei ole korteriühistu Kauplejat korteri akende ja rõduukse puudustest mingilgi viisil teavitanud ega informeerinud Kauplejat, kas ta soovib puuduste kõrvaldamist Kaupleja poolt, on Kaupleja poolne oluline lepingurikkumine välistatud - viimase eelduseks peaks olema korteriühistu määratud täiendavaks tähtjaks Kaupleja poolt puuduse kõrvaldamata jätmine või kõrvaldamise ebaõnnestumine. Olulist Lepingurikkumist ei saa Kauplejale inkrimineerida ka ainuüksi põhjusel, et viimane on vastutuleku korras Tarbija soove arvestanud ning akende osas parandustegevusi teinud. Siinkohal ei saa Kaupleja mainimata jätta, et Tarbija on avaldusest esitanud vastuolulist informatsiooni, mis annab alust kahelda Tarbija väidetes. Kummastav on Tarbija avaldusest lugeda, justkui oleks Kaupleja kahe aasta jooksul akende puuduste kõrvaldamises ebaõnnestunud. Antud kaasuse kronoloogiat jälgides ilmneb, et Tarbija pöördumistele järgnenud Kaupleja alltöövõtja parandustegevustele on järgnenud kahel korral pikad ajaperioodid (04.-09.2021 ja 10.2021-10.2022), mil Tarbijal ei ole olnud akende kohta pretensioone. Teisisõnu, ühel juhul poole aasta ning teisele juhul aasta vältel ei ole Tarbijal olnud akende kohta ühtegi etteheidet. Siinkohal ei ole eluliselt usutav Tarbija väide, et nimetatud ajaperioodidel ei olnud piisavalt tuuliseid ilmasid, mis oleks tinginud puuduste avaldumise. Seega ei saa Kaupleja hinnangul väita, et kahe aasta jooksul on Kaupleja tegelnud vaid ühtede ja samade puuduste edutu kõrvaldamisega. Samuti jääb Kauplejale arusaamatuks, kuidas on võimalik rääkida Kaupleja poolsest kahe aasta vältel kestnud

olulisest Lepingurikkumisest kõikide korteri akende ja rõduukse suhtes olukorras, kus Tarbija on sõnaselgelt oma 02.03.2021 pöördumises kirjeldanud, et „tuulise ilmaga puhub kahe akna käepideme juurest tuult sisse, kostub iseloomulikku häirivat vilinat“. Teisisõnu, kuni 10.10.2022 garantiilõpu puuduste loetelu esitamiseni (milles Tarbija esmakordselt viitas üldsõnaliselt, et kõik aknad vilisevad tuulise ilmaga käepidemetest), rääkis Tarbija vaid kahe aknaga seonduvast probleemist.

Tarbija nõude juures väärib aga eraldi tähelepanu, et rõduukse kohta ei ole Tarbija Kauplejale kunagi ühtegi pretensiooni esitatud.

Komisjoni põhjendus:

Tarbija ja Kaupleja sõlmisid müügilepingu VÕS § 208 lg 4 tähenduses 26.11.2020 korteriomandi kohta ning Tarbijal on pretensioon Kauplejale korteriomandis olevate akende tuulepidavuse kohta. Seega põhineb Tarbija nõue VÕS § 217 lõikel 2 ehk Tarbija on seisukohal, et akende osas ei vasta müügilepingu ese (korteriomand) müügilepingu tingimustele.

Kõigepealt selgitab komisjon, et Tarbijal on nõudeõigus Kaupleja vastu, sest nõudeõigus tuleneb Tarbija ja Kaupleja vahel sõlmitud müügilepingust. Kaupleja viited korteriühistule ei ole Tarbija ja Kaupleja vahel sõlmitud müügilepingu tähenduses asjakohased, sest korteriühistu ei ole müügilepingu osapooliks. Korteriühistu saaks esitada nõude Kaupleja vastu juhul kui Tarbija oleks korteriühistule oma nõudeõiguse loovutanud, aga seda tehtud ei ole. Kuigi tulenevalt Korteriomandi-ja korteriühistuseaduse § 34 lg 2 valitsevad korteriomanikud korteriomandite kaasomandi eset korteriühistu kaudu, siis ei saa viidatud säte võtta korteriomanikult (Tarbija) nõudeõigust Kaupleja vastu, kes on Tarbija hinnangul müügilepingut rikkunud.

Asja materjalidest tuleneb, et Kaupleja esindajad on mitmel korral käinud Tarbija korteriomandisse paigaldatud aknaid reguleerimas ning Tarbija esitatud videotest nähtuv akna raskem sulgumine ongi tüüpiline reguleerimisega kõrvaldatav viga. Komisjoni jaoks on eluliselt usutav, et vastupidavus tugevamale tuulele sõltub palju tihenditest ning seega ei olnud Tarbija poolt mõistlik keelduda Kaupleja soovist vahetada tihendid, sest see olekski suure tõenäosusega probleemi ära lahendanud. Asja materjalide kohaselt on peale Kaupleja poolset akende reguleerimist probleem tuulepidavusega kas kadunud või vähenenud oluliselt.

Aknad, mis vajavad reguleerimist ja võib-olla teistsuguste tihendite paigaldamist (mida Kaupleja oli valmis tegema, aga Tarbija ei

lubanud) ei ole sedavõrd olulised puudused, et saaksid olla aluseks lepingust taganemiseks.

Lepingust taganemine on kohane õiguskaitsevahend olukorras, kus tegemist on tõesti olulise lepingurikkumisega, mida ei saagi teistmoodi parandada kui akna vahetusega. Lepingust taganemine antud juhul tähendab Tarbija jaoks, et Kauplejale tuleb tagasi anda aknad ning Kaupleja annab tagasi raha ja kui tagastamisele kuuluv asi on halvenenud ja halvenemine ei ole tekkinud asja korrapärase kasutamise tulemusena, tuleb hüvitada asja väärtuse vähenemine VÕS § 189 lg 4 kohaselt. Selline lahendus ei pruugi olla sugugi Tarbija huvides.

Antud juhul võib kõne alla tulla hinna alandamise avalduse esitamine VÕS § 112 kohaselt kui on võimalik ära tõendada, et Tarbijale üleantud akende väärtus on madalam kui oleks olnud lepingule vastavate akende väärtus. Samas on akende reguleerimine kui hooldus, mis käib iga asja kasutamisega kaasas ja mida ei saa pidada eseme puuduseks.

Lähtudes eeltoodust on komisjon seisukohal, et Tarbija avaldus tuleb rahuldada osaliselt ja kohustada Kauplejat reguleerima Tarbija korteriomandisse paigaldatud aknad ning vajadusel vahetama tihendid.

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

Tõnis Kõiv

Maia Kurim

Marina Vaganova

/allkirjastatud digitaalselt/