

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-15619-012
Otsuse kuupäev	22. juuni 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Merle Salmistu, Heli Pöder
Tarbija	
Kaupleja	osaühing CONDE PROJEKT, 10475201
Tarbija nõue	2723 euro hüvitamise nõue.
Asja läbivaatamise aeg	11. juuni 2021

Resolutsioon:

Rahuldada avaldus. Kauplejal tuleb tarbijale tasuda 2723 eurot.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

31.juuli 2017 omandas tarbija kauplejalt kinnisasja (asjaõigusleping). Tarbija selgituste kohaselt oli müüdud kinnisasi puudustega.

12.03.2019 võttis tarbija ühendust kauplejaga puuduste likvideerimiseks. Parketis tekkisid praod ja spoon tuli lahti.

2019.a oktoobris teostas põranda paranduse kahel korral Floor Covering OÜ (Kaupleja lepinguline partner), kuid parandused ebaõnnestusid.

Projektdokumentatsioonis tuleb tubade põrandad katta parketiga (parkett Atelier, Heritage OAk 41007001, 1-lip (14x190x2200), harjatud, õlivahatatud.

Sellist parketti ei ole korterisse pandud.

Tarbija hinnangul võib olla toote kvaliteet ja paigaldus antud keskkonda sobimatu, misjärel põranda parandustööd ongi ebaõnnestunud.

Tarbija nõuab sisuliselt hinnavahe hüvitamist ebakvaliteetse parketi ja kvaliteetse parketi vahel.

Kaupleja seisukoht:

Võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule.

Müüja avaldab, et on lepingu täitnud poolte vahel kokkulepitule ning ostja tuginemine elamu projekteerinud CHM Projekt OÜ projektile ning selle seletuskirjale on ebaõige, sest tegemist ei ole müüja ja ostja vahelise lepingudokumendiga, mistõttu ei saa ostja nõuda müüjalt elamu projekti seletuskirjas esile toodud siseviimistluse nõuete täitmist.

Seoses vajadusega kontrollida lepingu täitmist ning võimalikku rikkumist tugineb müüja Tallinna notri Erki Põdra büroos 20.06.2017. a sõlmitud võlaõigusliku müügilepingu p 2.2 millest nähtub, et kinnistule püstitatava hoone kirjeldus ning lepingu esemeks oleva korteriomandi reaalosa koosseisu kuuluvates ruumides teostatava siseviimistluse põhimaterjalid ja paigaldatavad seadmed olid lisatud võlaõiguslikule lepingule, lisana 4.

Ülalviidatust nähtub, et pooled on kokku leppinud vaid standardvalikust laudparketi paigaldamises.

Tulenevalt eeltoodust puudub alus ostjal nõuda müüjalt avalduses teistsuguse (s.h projekti seletuskirjas märgitud) parketi paigaldamist, sest sellises tingimuses ei ole pooled omavahel lepingus kokku leppinud.

Isegi juhul kui teise parketi paigaldamist saaks jaatada, on ostja oma nõude esitanud hilinenult VÕS § 220 lg 1 valguses, mille kohaselt ostja peab teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Tarbijalemüügi puhul peab tarbija teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai mittevastavusest teada. Eelduslikult pidi ostja mittevastavast parketist teada saama juba 31.07.2017. a, s.o kolm ja pool aastat enne käesoleva avalduse esitamist.

Müüja palub jätta ostja avalduse rahuldamata ka seetõttu, et ostja poolt etteheidetavad puudused parketis ei ole tingitud ebaõigest paigaldamisest või vigasest tootest vaid on ostja poolt parketi ebaõigest kasutamisest tingitud.

Müüja esitab vaidlusaluse parketi paigaldanud ning garantiitõid teinud alltöövõtja vastused, millest nähtub, et ostja on parketti eemaldanud ning uuesti paigaldanud, millest on tekkinud mehhaanilised vigastused, samuti nähtub viidatud lisadest, et korteri niiskusrežiim on vale, mistõttu on parketist irdunud (välja kuivanud) oksakohad ja tekkinud praod. Ebaõige niiskusrežiimi kasutamise kohta esitab kaupleja ka parketi tarninud äriühingu Licona Konsult AS-i projektijuhil arvamuse.

Käesoleval juhul on müüja esitanud tõendid selle kohta, et:

- i) Müüja ja ostja on kokku leppinud standardvalikust laudparketi paigaldamises, mistõttu puudub alus mistahes teise parketi paigaldamise või hinnavahel hüvitamise nõude esitamiseks;
- ii) Ostja on etteheidetavad puudused parketis tekitanud selle avamise ja uuesti paigaldamisega, mistõttu ei vastuta müüja parketil asuvate vigastuste eest

Komisjoni põhjendus:

Poolte vahel on kinnisasja müügileping.

Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid on asja päraldised. Ehitusseadustiku § 12 lg 1 alusel ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid.

Kinnisasja päraldisteks on selle dokumendid, sealhulgas CHM Projekt OÜ projekt ning selle

seletuskiri. Avaldaja võis eeldada, et ehitati vastavalt projektile, kui müügilepingus ei ole sätestatud teisiti.

Vastavalt võlaõigusseaduse § 223 lg 1 müüjat loetakse müügilepingut oluliselt rikkunuks muu hulgas ka siis, kui asja parandamine või asendamine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui müüja keeldub õigustamatult asja parandamast või asendamast või ei tee seda mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele mittevastavusest teatamist.

Puudub vaidlus, et parketiga seoses tuvastati puudus ja asjaolu, et tegemist on puudusega, mida kaupleja on tunnistanud, viitab põranda parandamine kaupleja poolt. Samuti on ilmnenud, et põrandasse tekkis pärast selle parandamist uus puudus, aluse ebatasasus, miulle tõttu tooli jalg põrandast läbi vajus.

Kaupleja püüdis põrandaga seotud puudust kõrvaldada, kuid see ebaõnnestus. Sellest tulenevalt võib avaldaja kaupleja vastu rakendada põranda remondiga seoses õiguskaitsevahendeid, tarbija on esitanud kahju hüvitamise nõude.

Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 lg 2 ehitise puuduse tõttu töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on viis aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest.

Kaupleja on esitanud väite, et parketi puudused on tekitanud tarbija. Esitatu põhjal ei ole tarbija ühtegi parketiga seotud puudust tekitanud ja kaupleja ei ole seda tõendanud. Kaupleja viide sellele, et puudused on tekitanud tarbija seoses sellega, et tarbija võib olla parketi ise avanud, ei ole põhjendatud ega tõendatud.

Vastavalt VÕS § 220 lg 1 ostja peab teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Tarbijalemüügi puhul peab tarbija teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai mittevastavusest teada.

Esitatu põhjal sai avaldaja puudusest teada, teatas sellest kauplejale ja kaupleja kõrvaldas puuduse ebaõnnestunult.

Avaldaja selgitas vastuseks teatamise tähtaegsuse kohta esitatud kaupleja väidetele, et esitas kauplejale esmase pretensiooni 12.03.2019 ning puudustega tutvumise järel lubas kaupleja parandustööd organiseerida. Esmased parandustööd toimusid 11.11.2019. 02.12.2019 teavitas avaldaja parandustööde teostajat, et parandustööd on osaliselt ebaõnnestunud ning teist korda teostati parandustöid 31.01.2020. Teistkordse ebaõnnestumise järel esitas avaldaja 12.02.2020 kauplejale nõude koos põhjendustega.

Asjaolu, et paigaldatud on lepingus nõutuga võrreldes erinev parkett, võis avaldajale selguda alles siis, kui teostati parketiga seotud puuduste kõrvaldamist.

Avaldaja nõue ei ole aegunud ja avaldaja ei ole nõudeõigust minetanud seoses hilise teatamisega.

Nõude summa osas on tarbija esitanud tõendid ja kaupleja ei ole tõendanud, et nõude summa on ebaõige.

Komisjon lahendab vaidluse arvestades poolte esitatud asjaolusid ja nende kohta esitatud tõendeid. Ka vaidluste kohtueelses menetluses on asjakohane tiviilkohtumenetluse § 230 lg 1, mis sätestab, et kumbki pool peab hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited, kui seadusest ei tulene teisiti. Pooled võivad kokku leppida tõendamiskoormise jaotuse erinevalt seaduses sätestatust ja selle, millised on tõendid, millega mingit asjaolu võib tõendada, kui seadusest ei tulene teisiti.

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/

Heli Pöder

/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu

/allkirjastatud digitaalselt/