

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/24-13239
Otsuse kuupäev 13.12.2024
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Compensa Vienna Insurance Group, ADB Eesti filiaal (12970620)

Tarbija nõue 3538 €

Resolutsioon:

1. Jätta avaldus rahuldamata.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija avaldusest:

"Rakvere, C.R.Jakobsoni (lühikokkuvõtte juhtumist)

11.12.2023 õhtul tuli naaber (krt 4 elanik) ja ütles, et tal tilgub majja sisse. Algselt meie poolt midagi näha ei olnud, aga hommikuks oli juba ka meil panipaiga lagi märg ning oli näha ka visuaalselt tilkumist ning veekahjustusi. Kuna vesi liikus mööda talasid ning reaalne tilkumiskoht jäi panipaiga seina taha, pidime selle avama. Olen Seesami pikaajaline klient ning kuna kolisin aastast 2020.a kõnealusesse korterisse, siis lähtuvalt korteriomandi vormist, maja ehitusest jms palusin kohe teha oma kliendihalduril kõige kõrgema kaitsega kindlustuse, et tagada parim kaitse enda korteriomandile. Hetkel kehtiv kindlustus on kõige laiema kaitsega (laiendatud koguriskikindlustus), kuhu alla kuulusid ka vastavalt Seesami kodukindlustuse võrdlustabelile ka soovitud jää ja lume liikumisest tingitud kahjude hüvitamine ning läbi hoone konstruktsioonide (katus, sein) imbunud vee poolt põhjustatud kahju siseviimistlusele. Algselt käis vaidlus nende kahe erandi kahju hüvitamise üle. Kindlustus leiab, et minu panipaik ei ole siseviimistlus ega korteriomandi osa (see seisukoht muutus lepitusmenetluse käigus ja panipaik on korteriomandi osa siiski) ning lume ja jää liikumine ei ole nende hinnangul lume ja jää liikumine, vaid lihtsalt lume raskus. Jääb arusaamatuks miks sellised erandid siis üldse sees on kõige kallima valikuga kindlustuskaitstes. Kindlustust tehes ja lepingut sõlmides arvestasin, et sellised kaitsed on mu kahjujuhtumite erandite sees. Liikuv lumi ja jää ongi oma olemuselt rasked, seega sellisel juhul tundub kahjuhüvitamise vaates sellise erandi loomine laiendatud koguriskikindlustuses õigustühine.

Olen seisukohal, et katuse neelu osas tekkinud sarika/katuse kahjustus on tekkinud lume ja jää liikumisest. Sel perioodil oli temperatuur ca -20 kuni -23 kraadi ning üleöö muutus see pluss

ühaks/kaheks. See tähendab, et ootamatult tekkinud ilmastikuolud põhjustasid lume/jää raskemaks ning libedamaks muutumise ning see hakkas kahest suunast keskele kokku liikuma (lisa 2 joonis). Kuna maja on L kujuline ja konkreetne neeluosa koos sarikaga jääb täpselt keskele ning lumi langeb kahelt küljelt, siis ei jõudnud lumi ja jää nii kiirelt maha joosta kui tavapäraselt see käib ning põhjustaski lume ja jää liikumise tagajärjel tekkinud katuse kahjustuse. Kuna antud katuseosa on naabrite (E.L ja R.V) krundi pool, siis palusin ka neilt täpsustust katuse hoolduse osas. Nende kommentaar on (lisa 3), et puhastame oma hoovipoolsest osast katust ise vastavalt lume- ja ilmastikuoludele. Kui on pehme ja kerge lumi, siis seda üldjuhul eraldi puhastamas ei käi. Kindlasti puhastame katuse nõ märjast ja raskest lumest. Puhastame katuse nii kõrgelt kui redelilt seda tegema ulatub (hinnanguliselt u 2m). Puhastamiseks kasutame lumelabidat ja harja. Seega ma leian, et nad hindavad katuse lumeolusid pidevalt ning käituvad vastavalt sellele ka katusehoolduses. Kuna tegemist oli ootamatu ja äkilise kahjujuhtumiga, siis ei olnud võimalik selle juhtumist ette näha. Ja kuna tegemist on esmakordse juhtumiga, siis võib järeldada, et naabrite varasem praktika ning hinnangud katuse- ja lumehoolduse tavaolukorras on töötanud. Lisaks on andnud ka kolmas isik üldise hinnangu/arvamuse (nagu kindlustus soovitas võtta lisaarvamuse), et arvestades maja L kuju ja kahju kohta, siis suure tõenäosusega ootamatutest ilmastikuolude muutustest tingituna (-20 kraadist +2 kraadi) läks muidu kerge lumi raskemaks ning tekkinud lume ja jää liikumise tõttu võis põhjustada katuse neeluosas osalise läbivajumuse. Kindlustuse viimane arvamus, et sarika purunemine ei ole võimalik, on liialdus, sest sarikas ei olegi ju purunenud, vaid osalise läbivajumusega. Sarika täieliku purunemise korral ilmselt oleks maja katuseosa sisse vajunud. Seesam kodukindlustuse tingimused varakindlustus punkt 64.11 ütleb, et erandina hüvitatakse jää või lume liikumise tõttu tekkinud kahju kindlustatud esemele, kui poliisile on valitud hoone, korteri või korteriomandi kindlustuskaitseks laiendatud koguriskikindlustus. Antud juhul on minul valitud laiendatud koguriskikindlustus ning olen selgitanud, et mina ega keegi teine ei ole seda kahju, tekitanud ega ette näinud vaid tegemist ongi äkilise ja ootamatu kahjustusega. Panipaiga kahjud on juba seos-tagajärjel tekkinud kahjud (veekahjustused, ÜV akt 2 tõendina), need on kindlustusandja ka kahjuna tõendanud täiendavalt.

Seega leian, et kindlustusel tuleb hüvitada jää ja lume liikumisest tekkinud kahju nii katusele (kõik kahju saanud osad) kui ka panipaigale.

Olen pöördunud ka kindlustuslepitaja poole ning püüdnud leida läbi nende kompromissi, kuid tulemus oli kahjuks edutu. Lepitaja leiab oma otsuses, et kindlustusvõtja taotlus on põhjendatud ning antud juhul ei ole kindlustusandja tõendanud kindlustushüvitise maksmisest keeldumise aluseid.

Leian, et kindlustusandja (Seesam) ei ole täitnud meie vahel sõlmitud lepingukohustust."

Kaupleja seisukoht:

"Avaldaja on palunud hüvitada ka läbijooksust tingitud kahju korteriomandi juurde kuuluvale panipaigale. Vaidlust ei ole selles, et panipaiga siseviimistlus on kindlustustingimuste punkti 20 alusel kindlustatud ja kahju sellele kuulub tingimuste punkti 122 alusel hüvitamisele. Seesam on seisukohal, et visuaalsel vaatlusel ei ole panipaiga siseviimistlus läbijooksu tõttu kahjustada saanud. Kahjustada on saanud ainult katuse konstruktsiooni osad (lisa 3, fotod). Lisaks ei ole avaldaja esitanud tõendeid kahju tekkimise ega nõude suuruse kohta. Eeltoodust tulenevalt on Seesam nõus vabatahtlikult hüvitama avaldajale kindlustuslepingu alusel 723,87 eurot."

Komisjoni põhjendus:

Pooled sõlmisid kehtiva kindlustuslepingu, kindlustatud esemeks on korter ja korteriomand.

Pooled ei vaidle selle üle, et toimunu on kindlustusjuhtum, samuti lõpetas kaupleja vaidluse selle osas, kas esineb hüvitamisest keeldumise alus või hüvitise vähendamise alus.

Kindlustusandja maksis hüvitise summas 723,87 eurot, sest kahjustatud on hoone kaasomandi osa (katus(konstruksioon)) ja avaldajale kuuluv osa kaasomandis on 25,83%. Kindlustusandja hüvitas kahju vastavalt avaldaja kaasomandi osale, lahutades omavastutuse.

Pooltel on vaidlus ka panipaiga kahjustuse üle, kuid selle kahjustuse olemasolu ja kõrvaldamiskulude kohta ei ole komisjonile usutavaid tõendeid esitatud.

Arvestades kindlustuspoliisil sätestatud on kindlustatud ese avaldaja korteriomand, nii korteriomandi eriomandi osa kui ka kaasomandi osa.

Kuna avaldaja osa kaasomandis on 25,83%, siis laieneb kindlustuskaitse ka sellele, kaupleja on seda asjaolu maksmisotsusega tunnistanud.

Avaldaja selgitas, et tegemist on sellise hoonega, kus on neli korterit, igaüks neist kahekorruseline ning selgelt piiritletud (sarnane nagu ridaelamuboks, paarismaja või muu sarnane). Kahju on avaldaja hinnangul tekkinud avaldaja korteriomandi piires, seega tuleks antud juhul tekkinud kahju hüvitada täies mahus ja taastada korteriomandi esialgne väärtus enne kahju tekkimist.

Arvestades seadust ja antud elamut sai kahjustada korteriomandi kaasomandi osa, mitte avaldaja korteriomandi eriomandi osa.

Avaldaja selgituse kohaselt kaupleja loogika, mille kohaselt tuleb hüvitada kaasomandi osast üksnes 25,83% oleks loogiline siis, kui näiteks kogu Jakobsoni maja 23 katus lendaks tormi tõttu ära. Praegusel juhul käib jutt ainult avaldaja kindlustatud hoone osast ning see 25,83% kaasomandi osast piirang ei ole kohane, sest avaldaja hoone osal on kindlustuskaitse 100%.

Kindlustusleping ei muuda seda, mis on seaduse alusel sätestatud, kui korteriomandi eriomandi osa. Arvestades esitatut, ei ole antud elamu katus käsitatav korteriomandi eriomandi osana.

Avaldajal seisukoht oleks õige, kui tegemist oleks ridaelamuga, kus iga elamu osa teisest eraldi või ka eraldi kinnistu. Praegusel juhul on tegemist sama kinnistu ja elamul on üks terviklik katus.

Korteriomandi eriomandi osa ja kaasomandi osa kindlaksmääramisel tuleb lähtuda korteriomandi- ja korteriühistu seadusest. Viidatu § 4 sätestab, et eriomandi ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteeluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Igale eriomandi esemele peab olema eraldi juurdepääs. Eriomandi esemeks ei ole hoone ja selle osad ega hoone püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomaniike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad eriomandi esemeks oleva hoone reaalses piires.

Asjas esitatud foto põhjal on antud elamu katus terviklik, seda ei saa käsitada katuseosadena ega erinevate eriomandi osadena. Vastavalt korteriomandi- ja korteriühistu seaduse § 4 ja arvestades esitatud asjaolusid ei kuulu antud elamu katus ühegi korteriomandi eriosasse. Samuti on avaldaja elamu katus mitme korteriomaniiku ühiskasutuses tulenevalt sellest, et avaldaja sai esitatu kohaselt lekkest kõigepealt teada naabrilt, kellel oli leke ning seejärel laienes leke avaldaja korterisse.

Avaldajal on õigus ja alus nõuda ülejäänud katuse remondikulude hüvitamist teistelt kaasomanikelt vastavalt nende kaasomandi osadele asjaõigusseaduse § 75 alusel. Viidatu sätestab, et kaasomanik kannab vastavalt temale kuuluva osa suurusele ühisel asjal lasuvaid koormatisi, samuti selle asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi.

Kui elamu teiste korterite suhtes on samuti sõlmitud kindlustuslepingud, on võimalik, et nende lepingute alusel hüvitatakse ülejäänud kahju, see sõltub sellest, missugustel tingimustel on kindlustuslepingud sõlmitud ja mis on kindlustatud ese. Kuna kindlustusjuhtumi toimumisest on möödunud arvestatavalt aega, võivad kindlustusandjad esitada sellel põhinevaid vastuväiteid, samas saab need tõrjuda sellega, et antud kahju kindlakstegemist see ei mõjuta, kuna juhtumi kohta on tõendid kogutud.

Kindlustusandja on hüvitanud kahju ja hüvitise summa ja hüvitamise proportsioon vastavad seadusele ning sõlmitud kindlustuslepingule. Seega ei ole kaupleja enda kohustust rikkunud (VÕS § 100) ja avaldajal ei ole kaupleja vastu kahju hüvitamise nõuet (VÕS § 101 lg 1 p 3).

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/