

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-01048
Otsuse kuupäev 01.05.2025
Komisjoni koosseis Kai Amos

Tarbija
Kaupleja Ehituskonsult Grupp OÜ (11225297)

Tarbija nõue Hinna alandamine 50 euro ulatuses.

Resolutsioon:

1.Rahuldada tarbija nõue osaliselt. Kaupleja peab tarbijale tagasi maksma 25 eurot.

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

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu või seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse. Kaupleja peab 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast teatama kirjalikult T4arbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile otsuse täitmisest või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis kauplejaga 09.12.2024 käsunduslepingu tema korteri kui ehitise osa tehnilise ülevaatuse tegemiseks. Töö eesmärk oli auditeerida korteri vastavust eluhoonetele esitatud nõuetele ning anda hinnang korteri siseviimistlusele ja ehituslikule seisukorrale enne garantiiaja lõppu. Kaupleja koostas 16.12.2024 ülevaatuse kohta garantiitööde kontroll-lehe, tarbija maksis samal päeval kauplejale tasu 248,88 eurot. Tarbija ei jäänud tööga rahule leides, et kaupleja jättis lepingus kokkulepitud mahust viie positsiooni ulatuses ülevaatuse tegemata, tarbija esitas kauplejale hinna alandamise avalduse, millega kaupleja ei nõustunud.

Tarbija võttis kaupleja puudusega töö vastu ning soovib tasu suurust alandada 50 euro võtta.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidles tarbija hinna alandamise nõudele vastu leides, et täitis lepingu kokkulepitud ulatuses ning viis läbi viimistluse, toodete ja kommunikatsioonide hindamise. Kaupleja kandis kõik avastatud puudused kontroll-lehele. Kaupleja ei kandnud kontroll-lehele nende kohtade hindamisi, kus puudusi ei avastatud, kuna nende osade seisukord tunnistati heaks. Kaupleja töö oli nõuetekohane ja võlaõigusseaduse (VÕS) § 77 lg 1 tähenduses vähemalt keskmise kvaliteediga.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud asja materjaliga, leidis, et tarbija nõue kuulub osaliselt rahuldamisele.

Tarbijakaitseseaduse (TKS) § 40 lg 3 kohaselt lahendab komisjon tarbija ja kaupleja vahelisest lepingust tulenevaid vaidlusi. Komisjon tuvastas, et pooled sõlmisid 09.12.2024 ehitise osa garantiilõpueelse ülevaatuse käsunduslepingu nr 2024/05G. Tarbija väitel ei vastanud kaupleja töö lepingutingimustele, kuna kaupleja jättis osa tööd tegemata.

Pooled sõlmisid VÕS § 619 lg 1 mõttes käsunduslepingu, millega kaupleja (käsundisaaja) kohustus vastavalt lepingule osutama tarbijale (käsundiandja) teenuseid, käsundiandja kohustus maksmaa tasu. Tarbija väitel jättis kaupleja osa tööd tegema, tarbija esitas kauplejale hinna alandamise nõude. VÕS § 112 lg 1 kohaselt juhul, kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. VÕS § 112 lg 3 kohaselt juhul, kui hinna alandamiseks õigustatud lepingupool on juba maksnud alandatud hinda ületava rahasumma, võib ta hinna alandamise korral nõuda ülemäära makstu tagastamist vastavalt VÕS § 189 lõikes 1 ja § 191 lõikes 1 sätestatule.

Tarbija asjaolude kohaselt võttis ta kauplejalt mittekohase töö vastu, ta ei nõua selle töö ümber tegemist, vaid soovib vähem tehtud töö võrra alandada tasu. Tarbija soovib tasu 248,88 eurot vähendada 50 euro võrra, seega oleks tarbija hinnangul õigeks tasu suuruseks 198,88 eurot. Kuna tarbija on kauplejale juba õiget tasu määra ületava 50 eurot maksnud, soovib tarbija saada kauplejalt liigselt makstud 50 eurot tagasi.

Komisjon kontrollis tarbija nõude põhjendatust. Tarbija selgitusel oli tegemist uue korterielamuga, millele hakkas saabuma kaheaastane tööde garantii tähtaeg. Tarbija pidi esitama arendajale 22.12.2024 tema korteris ilmnenud puuduste loetelu. Tarbija sõlmis sellel põhjusel 09.12.2024 kauplejaga lepingu. Pooled leppisid lepingus kokku kontrollitavate osade mahuna kokku 11 kontrollitavat positsiooni. Lepingu kohaselt tuli ülevaatuse tulemused tuua välja korterelamu arendaja poolt korteriomanikele esitatud ankeedis. Selliseks ankeediks oli kontroll-leht, millisel kaupleja kajastas kontrolli tulemusi. Tarbija võrdles lepingus kokkulepitud tööde mahtu kontroll-lehel kajastatud tulemustega ning leidis, et kaupleja jättis järgmise 5 positsiooni osas seisukorra kontrolli teostamata: ventilatsiooni ja küttesüsteem, pistikud ja lülitid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, panipaik ja rõdud.

Kaupleja selgitustel ei vasta tarbija väited tegelikkusele, kaupleja teostas töö kokkulepitud mahus. Nende kontrollitavate osade osas märkusi ei lisatud, mille seisukord oli korras. Kauplejal ei ole põhjust hindamise tulemustes kahelda, kuna hindamise viis läbi kaupleja 15-aastase kogemusega spetsialist, ta tegi oma tööd professionaalselt ja tõhusalt. Iga ekspert valib iseseisvalt hindamismeetodid, lähtudes oma erialasest kogemusest, isegi kui need meetodid ei pruugi olla kogenematule inimesele täiesti selged. Tarbija viibis 12.12.2024 hindamise juures, tarbija ei esitanud kohapeal kaebusi ega kommentaare. Kaupleja oli nõus tarbijale vastu tulema ja pakkus temale kordusülevaatust, millega tarbija ei nõustunud. Tarbija ei andnud kauplejale puuduste kõrvaldamiseks täiendavat tähtaega.

Komisjon tuvastas mõlema poole poolt lepingutingimuste rikkumise. Tööde mahu osas algas

probleem sellest, et pooled leppisid lepingus kokku 11 positsiooni kontrollimises. Kaupleja kajastas tulemusi arendaja kontroll-lehel, millel ei olnud positsioone samal viisil avaldatud. Kaupleja tegutseb ehitise tehnilise hindamisega oma majandustegevuse raames, kaupleja on kohustatud leppima tarbijaga kokku tööde mahu, milline võimaldab eesmärgipäraselt tuvastada garantiiajal ilmnenud puudusi ning kauplejal lasub kohustus tulemisi vajaliku põhjalikkusega kajastada. Kaupleja ei saa tulemuste kajastamisel lähtuda üksnes arendaja koostatud ankeedist, vaid kaupleja on kohustatud tagama, et kajastatud saaksid kõik vajalikud ja kontrollitavad osad. Kontroll-lehelt ei nähtu, et kaupleja oleks ülevaatusel ajal kontrollinud pistikute ja lülitite, vee- ja kanalisatsioonitorustike, panipaiga ja kõigi rõdude seisukorda. Kontroll-lehel on küll ventilatsiooni osa olemas, kuid kuidas kaupleja seda kohapeal kontrollis, ei ole teada. Kaupleja esitas vaidluse ajal tõendina teises korteris toimunud ventilatsiooniseadme kordusülevaatus tulemused, millise kohaselt saadi tulemused mõõtmiste läbiviimise teel. Kuid tarbija ventilatsiooniseadet ei ole samal viisil kontrollitud. Kaupleja kohustus oli tõendada, millisel meetodil on eesmärgipärane ventilatsiooniseadme kontroll, kas üksnes visuaalse vaatluse või mõõtmiste teostamise teel. Komisjoni hinnangul tuleb seetõttu eeldada, et kaupleja ei viinud ventilatsiooniseadme kontrolli läbi eesmärgipäraselt.

Kaupleja esitas tarbijale alusetu etteheite, et miks ta 12.12.2024 ülevaatusel viibimise ajal kauplejale kohe oma märkusi ei teinud või juhiseid ei andnud. Pooled sõlmisid käsunduslepingu, VÕS § 621 lg 1 kohaselt siis, kui käsundisaja peab käsundi täitma oma erialastele teadmiste või võimetele tuginedes, ei või käsundiandja anda üksikasjalikke juhiseid käsundi täitmise viisi ega tingimuste suhtes. Antud juhul pidi kaupleja ehitise tehnilist ülevaatus teostama oma erialaste teadmiste alusel, kauplejale olid teada töö eesmärk, milliseks oli garantiiajal ilmnenud puuduste tuvastamine. Tarbija ei võinud sekkuda kaupleja erialaseid teadmisi eeldava töö tegemisse.

Samas on põhjendatud kaupleja etteheide tarbijale, et tarbija ei andnud puuduste kõrvaldamiseks täiendavat tähtaega. Kui tarbija hinnangul rikkus kaupleja lepingut ja ei viinud kontrolli läbi kokkulepitud ulatuses, on tarbija esmaseks õiguskaitsevahendiks VÕS § 101 lg 1 p 1 kohaselt lepingu täitmise nõue. Lepingu täitmise nõue tähendab, et kauplejale oleks tulnud anda täitmiseks täiendav tähtaeg ülevaatus kokkulepitud ulatuses teostamiseks. VÕS § 114 § lg 1 näeb ette kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmist. Kuigi seadus annab võlausaldajale võimaluse anda kohustuse täitmiseks täiendavat aega, lasub võlausaldajal kohustus täiendava tähtaja andmisest keeldumist põhjendada. Kaupleja oli nõus viima läbi täiendava ülevaatus, ta tegi tarbijale sellekohase ettepaneku. Kaupleja ettepanekut võib hinnata VÕS § 107 lg 1 kohaselt kaupleja sooviga rikkumine oma kulul heastada. Komisjoni hinnangul oleks heastamine olnud antud juhul mõistlik.

Tarbija selgitustel ta ei nõustunud kaupleja ettepanekuga seetõttu, et pidi juba 22.12.2024 teatama arendajale ilmnenud puudustest, kuid see ei komisjoni hinnangul piisav keeldumise põhjus. Tarbija ei ole tõendanud, et tema valduses oleva ehitise osa suhtes oleks sellel kuupäeval möödunud ehitustööde kaheaastane garantiitähtaeg. Tarbijal oli olemas kaupleja 16.12.2024 kontroll-leht, mille tarbija ilmselt edastas arendajale. Tarbija saanuks arendajale teatada, et kaupleja viib lähiajal läbi kordusülevaatus, mille tulemused teeb tarbija arendajale teatavaks. Õige on kaupleja viide aegumistähtajale. TsÜS § 146 lg 2 kohaselt on ehitise puuduse tõttu nii töövõtulepingust kui ka müügilepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg viis aastat. Tarbija ei oleks kaotanud puuduste kõrvaldamise nõudeõigust. Tarbija oleks saanud vähendada lepingu rikkumise ulatust või selle mõju, kui ta oleks lubanud kauplejal kordusülevaatus teha.

Arvestades ilmnenud asjaolusid ja selle lepinguline suhte raames poolte käitumist kogumis, komisjon leidis, et tarbija hinna alandamise nõue kuulub rahuldamisele pooles ulatuses summas 25 eurot. Kaupleja peab tarbijale selle summa tagasi maksma. Ülejäänud osas jääb tarbija nõue rahuldamata.

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

Kai Amos

/allkirjastatud digitaalselt/