

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-13665-012
Otsuse kuupäev	11. mai 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Tõnis Kõiv, liikmed Hellika Teder, Merle Salmistu
Tarbija	
Kaupleja	Eskol Teenused OÜ, 14540065
Tarbija nõue	Asja parandamine
Asja läbivaatamise aeg	5. apr 2022

Resolutsioon:

Tarbija nõue rahuldada.

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

Asjaolud:

Tarbija sõlmis 19.08.2019 Kauplejaga korteriomandi ostu-müügilepingu.

Korteriomandi müügilepingu p 5.3.1. kohaselt Müüja annab Ostjale kahekümne nelja (24) kuulise garantii Hooned ja lepingu eseme koosseisu kuuluvas eluruumis teostatud ehitustöödele arvates lepingu eseme otsese valduse üleandmisest.

Tulenevalt lepingu punktis 5.3.3. sätestatust kohustus müüja garantiiajal ilmnunud vead kõrvaldama lühima võimaliku aja jooksul alates garantiiperioodi kahekümne kolmandast (23.) kuust.

Tarbija saatis 19.04.2021 Kauplejale kirjaliku pretensiooni sissesõidutee allavajumise ja 05.05.2021 seinapragude kohta. 8.10.2021 saatis Tarbija Kauplejale e-kirja teel korduva ülevaate tegemata garantiitöödest.

Tarbija on avaldanud, et Kaupleja koostööpartner tegi sissesõiduteele parandustöid sügisel 2019 ja kevadel 2020, kuid probleem püsib. Kaupleja ei ole Tarbija kirjalikele ja suulistele pöördumistele reageerinud.

Tarbija nõuab korteris olevate pragude kõrvaldamist ja sissesõidutee kordategemist.

Kaupleja seisukoht:

Sekretariaat saatis materjalid Kaupleja lepingujärgsele e-posti aadressile smilehouse24@gmail.com, äriregristrisse märgitud aadressile madli@masternet.ee ja teisele äriregristrisse märgitud aadressile email.mail@mail.ee

Kaupleja nimel vastas 14.01.2022 e-posti aadressilt madli@masternet.ee Madli Kirsipuu ja selgitas, et ei kuulu enam Eskol Teenuste OÜ juhatusse ja ei esinda seda ettevõtte ning ei ole tuttav ka antud menetlusega.

Komisjoni põhjendus:

Tarbijakaitseaduse § 48 lg 6 kohaselt kui kaupleja ei esita arvamust antud tähtaja jooksul, siis võetakse vaidluse lahendamisel aluseks tarbija avaldus ja olemasolev teave.

Tarbija ja Kaupleja sõlmisid 19.08.2019 müügilepingu võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 4 tähenduses korteriomandi ostuks. Tarbija tasus müügihinna ning Kaupleja kohustus kolme päeva jooksul peale müügilepingu sõlmimist korteriomandi valduse üle andma.

Müügilepingu punkti 5.3.1. kohaselt garanteeris Kaupleja, et nii hoones kui lepingu eseme koosseisu kuuluv as eluruumis on teostatud ehitustööd vastavalt Eesti Vabariigis tunnustatud kvaliteedinormidele ning müüja (Kaupleja) annab ostjale (Tarbija) 24 kuulise garantii hoones ja lepingu eseme koosseisu kuuluv as eluruumis teostatud ehitustöödele arvates lepingu eseme otsese valduse üleandmisest.

Müügilepingu punktis 5.3.2. võttis Kaupleja endale kohustuse teostada tööde ülevaatus ja vajadusel garantiitööd üks kord garantiiperioodi jooksul alates 23.ndast kuust, välja arvatud kui on tegemist lepingu eseme normaalset ekspluatatsiooni takistavate defektidega.

Tarbija avalduse kohaselt on tõendatud lepingu eseme koosseisus olevas eluruumis pragude olemasolu ning Kaupleja teavitamine neist. Kauplejal on müügilepingu punktist 5.3.2. tulenev kohustus praod likvideerida, aga Kaupleja ei ole seda teinud.

Sissesõidutee ei ole kaetud müügilepingust tuleneva garantiiga, sest sissesõidutee ei asu hoones ega müügilepingu esemeks olevas eluruumis (vt müügilepingu punkt 5.3.1. teine lause). Küll aga tuleneb Tarbija õigus nõuda sissesõidutee viimist lepingutingimustega kooskõlla VÕS § 218 lg-st 2 prim, mille kohaselt eeldatakse müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitised, või hooneühistu liikmesus, ning mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmisest arvates ilmnunud lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Tarbija avalduse kohaselt on Kaupleja proovinud sissesõiduteed korrastada, korraldades kolmanda isiku poolt tööde teostamise, kuid Tarbija esitatud tõendite kohaselt on sissesõidutee mõnes kohas siiski ära vajunud ja vajab korrastamist.

Lähtudes eeltoodust otsustas komisjon rahuldada Tarbija avaldus täielikult ning kohustada Kauplejat viima Tarbijale müüdud asi lepingutingimustega kooskõlla, st likvideerima eluruumis seinapraod ning sissesõidutee ebatasasus.

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

Tõnis Kõiv
/allkirjastatud digitaalselt/

Hellika Teder
/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu
/allkirjastatud digitaalselt/