

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-15559-014
Otsuse kuupäev	16. mai 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Mihkel Kivisalu, liikmed Diana Lints, Raino Kalekin
Tarbija	
Kaupleja	Kiili Villas OÜ, 14925753
Tarbija nõue	asja asendamine
Asja läbivaatamise aeg	28. märts 2022

Resolutsioon:

1. tarbija avaldus rahuldada osaliselt. Kauplejal on kohustus aknad (akna positsioon nr 1, pakett nr 1) asendada uutega. Ülejäänud nõue jätta rahuldamata.
2. Otsusega mittenõustumisel võivad pooled vaidlust jätkata maakohtus, kauplejal tuleb hagi esitamisest teavitada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit

Asjaolud:

1. Tarbija ja Kaupleja vahel on sõlmitud korteriomandi võlaõiguslik müügileping 05.03.2021 ja 02.09.2021 asjaõigusleping.
2. Korteriomandi ülevaatamise käigus märgiti korteriomandi puudustena kirja akna klaaspakettide puudused (kriimud klaasidel).
3. Kaupleja esindaja käis aknaklaase poleerimas, et kriime vähendada. Tarbija selgitab, et see ei õnnestunud, sest kõiki kriime ei poleeritud ja poleeritud kohad moonutavad aknast väljavaadet.
4. Tarbija tellis sõltumatu ekspertiisi P.P.Projekt OÜ-lt. Ekspertiisi viis läbi ekspert paikvaatluse teel 20.10.2021.
5. Ekspertiisiakti 09.11.2021 kohaselt lähtus ekspert kolmekordsete klaaspakettide kvaliteedi kontrollis EVS-EN 1279-1:2018 ehitusstandarditest.
6. Ekspertiisi tulemusel tuvastas ekspert, et klaaspaketid 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ei vasta kvaliteedinõuetele. Klaasid on defektsed ning lisaks on aknaid käideldud hooletult.
7. Tarbija esitas nõude puudustega aknapakettide vahetamiseks või aknapakettide vahetamisega kogu tekkivate kulude hüvitamiseks hinnapakkumise alusel.

Kaupleja seisukoht:

1. Enne elamuboksi Kesk—Vaela 8-..., Kiili Vald AÕL (asjaõigus müügileping) sõlmimist ning boksi üleandmist on koostatud boksi üleandmiseakt, milles on Tarbija poolt leitud kriimud mainitud ning osapooled leppisid kokku neid poleerida. Hiljem, kui AÕL oli sõlmitud ning maja üle antud, Tarbija loobus kriimude poleerimisest ning ei lubanud meie ehitajaid/ töötajaid majale ligi. Oleks me Kauplejana teadnud, et Tarbija hakkab nõudma

klaaspaketide vahetust peale maja müügitehingut ning sellest tuleb nii palju probleeme, meie taganeks müügilepingust ning tagastaks Tarbijale ettemaksu vastavalt varem sõlmitud VÕL tingimustele. Ülevaatuse akt on lisatud manusena ning antud kirja lahutamatu osa - Lisa nr 2

2. Kuna Tarbija elukaaslane töötab ettevõttes, kes on Tarbija jaoks koostanud eksperthinnangu, ei saa antud eksperthinnang olla täiesti sõltumatu ning objektiivne. Kuna ettevõtte poolt koostatud eksperthinnangu läbiviimise juures ei olnud Kaupleja poolset esindajat, siis ei saa osapooled olla 100% kindlad, et ülevaatusel järgiti täpselt ette nähtud protseduuri. Meie poolt tellitud ekspert (ekspertiisi teostas Inseneribüroo Telora OÜ) selgitas enne vaatluse läbiviimist EVS-EN 1279-1:2018 järgset toimingut akende klaaspakettide hindamiseks. (Antud fakt on ka fikseeritud Inseneribüroo Telora OÜ ekspertarvamus töös nr 219053, Punkt 2, lehekülj nr 3, standardi lisa jaotus F2). Inseneribüroo Telora OÜ ülevaatuse käigus sekkusid Tarbija (korteriomaniikud) pidevalt menetlus protsessi ning mõjutasid eksperte proovides anda suuniseid ja vihjeid. Antud käitumisest ei saa mööda vaadata kui asjaolust, et ilmselt vähemalt samamoodi käituti ka eelmise eksperdi ülevaatusel.

3. Eksperthinnangu järgi antud klaasidele ei kehti tehasegarantiid - imelik kuidas ekspert saab teha järelduse aknatootja eest. Eksperdi hinnangus võivad eksisteerida ainult faktid ning kokkuvõtte, kas antud toode vastab standardile või mitte, aga mitte otsustada toote valmistaja eest, kas tootele kehtib garantii või mitte. Seoses sellega, meie Kauplejana ning maja Arendajana pöördusime samuti AS Rehpol poole (akende tootja, kes on tootnud ning paigaldanud aknad antud majas), et uurida kas tänu nendele kriimudele kehtib tehasegarantii või mitte, sama küsimuse esitas ka Tarbija elukaaslane Pr. XX AS Rehpol-le. AS Rehpol vastus on allpool: tsitaat “Garantii akendele kehtib sõltumata akende või nende osade defektidest.” tsitaadi lõpp AS Rehpol samuti vastas P.P. Projekti OÜ eksperthinnangu p. 4.1 kohta, et: tsitaat “Viide (4.1 Ettepanekud) nagu oleksid pindmised kriimud või visuaalsed moonutused kuidagi kasutusohutust vähendavad on samamoodi arusaamatu ja alusetu ning minu hinnangul meelevaldne järeldus.“ tsitaadi lõpp AS Rehpol ametlik vastus on ka antud dokumendi lahutamatu osa – Lisa nr 3 4. Meie Kauplejana tellisime ka sõltumatu ekspertiisi , mida teostas Inseneribüroo Telora OÜ, kus osalesid kõik osapooled : Inseneribüroo Telora OÜ poolt kolm isikut, Kaupleja poolt kaks isikut, Tarbija ise koos oma elukaaslasega, P.P. Projekt OÜ üks esindaja (kõik nimed ja pädevused on mainitud eksperthinnangus P. 1 Üldosa, lehekülj nr 3) Inseneribüroo Telora OÜ Ekspertarvamus töö nr 219053 on ka lisatud manusena ning antud kirja lahutamatu osa.

4. Antud eksperthinnangu kokkuvõtte ja hinnang (P. 4 Kokkuvõtte ja Hinnang, lehekülj nr 15): Läbiviidud vaatluse käigus tuvastati üks aknapakett, mis ei vasta standardi nõuetele. Aken positsioon 1, pakett 1 esineb joonvigastus, mis liigitub oluliseks puuduseks ning mis tuleks garantii käigus välja vahetada. Kõikidel teistel pakettidel ei suutnud vaatlejad tuvastada kas mitte ühtegi puudust või ei olnud avastatud puudused standardi järgi olulised puudused. Vaatluse läbiviijad ei väida, et akende klaaspakettidel ei võiks esineda rohkem defekte, mis olid nähtavad 30 cm kauguselt klaasi pinnalt, kuid standardi mõistes ei saa neid liigitada puudusteks kuna nad ei ole 10 korda kaugemalt e. 3 meetri pealt nähtavad. Kõik aknapaketid ja aknad on kasutuskõlblikud ning korrektse hoolduse korral ohutud kasutamiseks. Välja tuleks siiski vahetada varasemalt mainitud klaaspakett.

5. Vaidluse alguses 23. Nov 2021 (enne kui Tarbija pöördus TTJA poole) oleme samuti pakkunud Tarbijale võimaluse, et me tagastame antud maja eest raha, kuid Tarbija ei ole isegi reageerinud meie ettepanekule. See ettepanek on ka antud kirja lahutamatu osa – Lisa nr 5.

6. Kuna situatsioon üldse ei ole nii dramaatiline, nagu Tarbija kirjeldab ning klaasid vastavad standartidele (v.a. üks klaas) meie ettepanek antud situatsioonile on see, et meie vahetame ainult akna positsiooni nr 1, paketti nr 1 garantii käigus ning ülejäänud klaasid jäävad nii nagu on. Klaaspakettide vahetuse nõue on absoluutselt tühine ning ebarproportsionaalne Tarbija muredele, mida võivad normides olevad kriimud tekitada.

Kompromissina saame pakkuda ka variandi, et meie tagastame raha maja eest ning Tarbija tagastab meile antud maja.

Komisjoni põhjendus:

Tarbijakaitseaduse § 51 järgi lahendatakse vaidlus poolte kirjalikult esitatud ning sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel.

Komisjon tutvunud asjas esitatud materjalidega, leiab, et tarbija avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Pooled sõlmisid võlaõigusliku müügilepingu 05.03.2021 ja 02.09.2021 asjaõiguslepingu.

Asjas esitatud materjalide kohaselt nähtub, et poolte vahel tekkis vaidlus, kuivõrd aknal esines mõne aja möödudes pärast paigaldamist defekt. Samuti nähtub, et kaupleja on kompromissina pakkunud akende (akna positsiooni nr 1, paketti nr 1) välja vahetamist.

Komisjon märgib, et tarbijal on sisuliselt õigus nõuda defekti parandamist. Komisjon selgitab alljärgnevalt milliste akende osas on tarbijal õigus nõuda defekti parandamist.

Komisjonile on esitatud tarbija ning kaupleja poolt eksperthinnangud. Komisjon olles tutvunud mõlema eksperthinnanguga, leiab, et tarbija esitatud eksperthinnang tuleb jätta kõrvale, kuivõrd selle erapooletust ning objektiivsust ei ole võimalik hinnata (tarbija elukaaslane töötab ettevõttes, kes on koostanud eksperthinnangu). Samuti nähtub tarbija eksperthinnangust, et hinnangu juures ei viibinud kaupleja esindaja. Samas kaupleja poolses eksperthinnangus olid mõlemad pooled hindamise juures. Ühtlasi kasutati kaupleja eksperthinnangus aksepteeritavat standardit EVS-EN 1279-1:2018.

TsMS § 230 lg 1 kohaselt peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited, kui seadusest ei tulene teisiti. Tuginedes kõikidele asjas esitatud materjalidele ning vastuväidetele leiab komisjon, et aken positsioon 1, pakett 1 esineb joonvigastus, mis liigitub oluliseks puuduseks ning mis tuleks garantii käigus välja vahetada. Eeltoodud fakt on tuvastatud erapooletult ning vastavalt eeltoodud standarditele. Ülejäänud akende asendamise osas tuleb jätta avaldus rahuldamata, kuivõrd menetluses ei ole objektiivselt ja erapooletult kinnitust leidnud defektid ning ka asjaolu, et kaupleja vastutaks puuduste eest. Sisuliselt on kaupleja lükanud ümber defektid teiste akende osas. Komisjon nõustub kaupleja esitatud eksperthinnangust tehtud järeldustega.

Kuna müügilepingu sõlmimise ajaks olid aknad juba põhieseme (maja) osaks saanud (paigaldatud), siis on tegemist selles osas müügilepingulise regulatsiooni ja rikkumisega, millele kohaldub VÕS sätestatud müügilepingu regulatsioon.

Et tarbijal oleks õigus tugineda asja lepingutingimustele mittevastavusele, on tarbijal kohustus kauplejat puudustest teavitada (RKO 2-14-37663/54). Asjas kogutud materjalidest nähtub, et tarbija teavitas korrektselt kauplejat puudustest ning kaupleja oli nõus algselt vea parandama.

VÕS § 217 järgi on müüja põhikohustuseks anda ostjale üle lepingu tingimustele vastav asi, ostjale üleantav asi peab vastama kokkulepitule koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas.

VÕS § 217 lg 2 p 6 järgi ei vasta tarbijamüügi puhul asi kokkulepitud tingimustele, kui asi ei ole seda liiki asjadele tavaliselt omase kvaliteediga, mida ostja võis mõistlikult eeldada, lähtudes asja olemusest ja arvestades asja müüja, tootja, varasema müüja või muu vahendaja poolt asja teatud omaduste suhtes avalikult tehtud avaldusi, seda eelkõige asja reklaamimisel või etikettidel. VÕS § 218 lg 2 kohaselt vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmneb kahe aasta jooksul asja üleandmisest ostjale; kuue kuu jooksul ilmnenu puuduse korral eeldatakse, et asja mittevastavus oli olemas kauba üleandmise ajal.

Materjalidest nähtub, et tarbija teavitas defektsest aknast kauplejat.

Komisjon märgib, et VÕS § 76 lg 1 kohaselt kohustus tuleb täita vastavalt seadusele või lepingule. VÕS § 100 näeb ette, et võlasuhtest tuleneva kohustuse rikkumiseks on selle täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine.

Komisjon olles tutvunud asjas esitatud materjalidega, leiab, et akandel (akna positsioon nr 1) olevaid kriime saab lugeda defektina ning nende osas on tarbijal õigus nõuda eelmainitud akende (akna positsioon nr 1) asendamist. Kaupleja on ka põhimõtteliselt menetluse käigus nõustunud asendamisega. Lisaks tuleneb ka VÕS alusel kauplejal õigus asi parandada.

VÕS § 222 lg 1 sätestab, et kui asi ei vasta lepingutingimustele, võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist, kui see on võimalik ja sellega ei põhjustata müüjale võrreldes teiste õiguskaitsevahendite kasutamisega ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust, lepingutingimustele mittevastavuse olulisust ning ostja võimalust saada lepingutingimustele vastav asi oluliste ebamugavusteta mujalt. Eeltoodu alusel on tarbijal õigus nõuda asja parandamist. Sisuliselt on maja (põhise kasutatav) ning vastab tingimustele. Puudus seisneb üksnes akende defektis. Lepingu eesmärgi saavutamine on võimalik akende (akende positsioon nr 1) parandamisega.

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

Mihkel Kivisalu

/allkirjastatud digitaalselt/

Diana Lints

/allkirjastatud digitaalselt/

Raino Kalekin

/allkirjastatud digitaalselt/