

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-02614-013
Otsuse kuupäev	13. juuli 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Tõnis Kõiv, liikmed Merle Salmistu, Hellika Teder
Tarbija	
Kaupleja	Kodulahe OÜ, 12746437
Tarbija nõue	Hinna alandamine summas 20 000 eurot.
Asja läbivaatamise aeg	6. juuli 2022

Resolutsioon:

Jätta avaldus rahuldamata.

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

Asjaolud:

Tarbija avalduse kohaselt sõlmiti 08.09.2016 Tarbija ja Kaupleja vahel võlaõiguslik kinnisasja (korteriomand) müügileping hinnaga 89 900 eurot ja 20.07.2017 asjaõigusleping. 27.07.2017 on koostatud kinnisasja üleandmise akt ja korteriomand Tarbijale üle antud.

Tarbija avaldab, et:

- 1) Kaupleja määratud isik käis korteris sein ja lae pragusid parandamas detsembrikuus 2019 ja ilmesid uuesti praod samades kohtades 03.08.2020.
- 2) Praod ilmnesid uuesti samades kohtades umbes kolm nädalat pärast parandamist ja suurenevad aja jooksul.
- 3) Teavitas Kauplejat, parandus on ebaõnnestunud 12.01.2020 ja 08.01.2021.

Kuna Kaupleja ei ole suutnud korterisse tekkivaid pragusid kõrvaldada, on Tarbija arvates tegemist defektidega, mis õigustavad hinna alandamist. Lisaks on Tarbija märkinud, et pragude tõttu on ta sunnitud nimetatud korteriomandit välja üürima 150 eurot kuus odavamalt.

Tarbija nõuab korteri hinna alandamist 20 000 euro võrra.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei ole nõus Tarbija hinna alandamise avaldusega. Kaupleja on seisukohal, et vastavalt poolte vahel 08.09.2016 sõlmitud võlaõigusliku müügilepingu punktile 4.2 kehtis korterile 2-aastane garantiiperiood, mis algas 27.07.2017, millisel kuupäeval andis Kaupleja esindaja (peatöövõtja) korteri ehitustööd üle Kauplejale ja samal hetkel ka Tarbijale. Korteri garantiiperiood kestis seega kuni 27.07.2019. Korteri garantiiperioodi lõpus teostati peatöövõtja juhtimisel korteris garantiitööd vastavalt Tarbija poolt esitatud puuduste nimekirjale. Kuna vastavate tööde teostamise ajal elasid korteris üürnikud ning Tarbija ise ei viibinud Eestis, lükkus korteri garantii lõppakti allkirjastamine edasi.

Eestisse naasmisel teatas Tarbija, et ta on leidnud korteris veel pragusid. Olenemata asjaolust, et kõnealuseks hetkeks oli korteri garantiiperiood juba lõppenud ning Tarbijal ei olnud varasemalt eelnimetatud pragudest Kauplejat ega Kaupleja esindajat (peatöövõtjat) informeerinud, mistõttu puudus Tarbijal korteri garantii raames vastavate puuduste kõrvaldamise nõudeõigus, nõustus peatöövõtja kõrvaldama Tarbija soovil ka need praod.

Olenemata Kaupleja ja Kaupleja esindaja (peatöövõtja) vastutulelikkusest, keeldus Tarbija jätkuvalt allkirjastamast garantii lõppakti, kuigi Kaupleja ja Kaupleja esindaja (peatöövõtja) olid Tarbija ees täitnud kõik korteri garantiiga seotud kohustused ning enamgi veel. Kuna Tarbijal puudus alus korteri garantii lõppakti allkirjastamisest keeldumiseks, loeti Kaupleja ja Kaupleja esindaja (peatöövõtja) poolt korteri garantiikohustused täidetuks ja garantii lõppenuks.

Tarbija jätkas täiendavate nõudmiste esitamist viidates garantiiliste puuduste mitte kõrvaldamisele.

23.11.2021 edastas peatöövõtja projektijuht Tarbijale e-kirja, milles selgitas, et garantiitööd on korteris teostatud ning puudus alus garantii lõppakti allkirjastamisest keeldumiseks, mistõttu on korteri garantii loetud lõppenuks. Oma e-kirjas väljendas projektijuht mõistmist Tarbija poolt esitatud kaebuste suhtes ning teavitas Tarbijat, et peatöövõtja on valmis teostama korteris Tarbija poolt soovitud töid, kuid seadis seejuures tingimuseks, et pärast nimetatud tööde teostamist kinnitab Tarbija kirjalikult, et korteri garantiitööd on teostatud ja tal puuduvad garantiitöödega seotud pretensioonid peatöövõtja ja Kaupleja suhtes.

Tarbija keeldus eelkirjeldatud pakkumisest. 12.01.2022 saatis Tarbija e-kirja, milles nõudis korteri defektide parandamist ning teatas, et vastasel juhul nõuab ta hüvitist summas 20 000 EUR. Kahetsusväärsetel kombel ei jõudnud vastav kiri Kaupleja juhatusele ja jäi seetõttu vastamata ning Kaupleja kahetseb seda.

Kokkuvõtvalt on Kaupleja seisukohal, et korteris on garantiitööd teostatud ja seda enam kui ühel korral. Tarbijal puudub õigus esitada mistahes garantiinõudeid ning Tarbija poolt korteri garantii lõppakti allkirjastamisest keeldumine ei olnud õiguspärane, mistõttu loeti korteri garantii lõppenuks pärast garantiitööde teostamist, millist asjaolu kinnitas ka Tarbija 05.08.2020 edastatud e-kirjaga.

Võttes arvesse eelkirjeldatud, leiab Kaupleja, et käesoleva menetluse pidamine on põhjendamatu. Tarbijal puudub garantiinõue Kaupleja vastu ja seda on talle ka korduvalt selgitatud.

Kauplejal on aga jätkuvalt valmisolek likvideerida korteris praod, millele Tarbija on viidanud, kuid vastavate tööde puhul ei ole tegemist garantiitöödega.

Olukorras, kus Tarbijale on juba pakutud tema poolt soovitud tööde teostamist, kuid ta on ise nendest keeldunud, on mistahes rahaline nõue Kaupleja vastu asjakohatu ja alusetu.

Komisjoni põhjendus:

Tarbija ja Kaupleja sõlmisid 08.09.2016 võlaõigusliku müügilepingu korteriomandi ostuks ja lepingu kohaselt andis Kaupleja Tarbijale korteriomandi üle 27.07.2017. Üleandmisest algas müügilepingus kokkulepitud garantiiperiood kaks aastat. Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et Kaupleja on garantiiperioodil ilmnenuid puudused (praod) kõrvaldanud. Kuna samadesse kohtadesse on uuesti praod tekkinud, siis nõuab Tarbija Kauplejalt garantii korras pragude likvideerimist, aga Kaupleja tugineb asjaolule, et garantiiperiood on lõppenud ning peale garantiiperioodi lõppemist ei ole Kaupleja nõus tasuma korteris toimivate pragude likvideerimise eest. Kompromissina on Kaupleja esindaja pakkunud, et on nõus peale garantiiaega ilmnenuid praod likvideerima kui Tarbija kirjalikult kinnitab, et tal rohkem pretensioone ei ole. Tarbija ei ole sellise tingimusega nõustunud vaid on esitanud hinna alandamise avalduse summas 20 000 eurot.

Pooled on lepingus kokku leppinud kahe aasta pikkuses garantiis ning vaidlust ei saa olla selles, et kui korter anti Tarbijale üle 27.07.2017, siis garantii algas ning kaks aastat möödus 27.07.2019. Seega on garantiiperiood lõppenud.

VÕS § 218 lg 2 prim sätestab, et müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitise, või hooneühistu liikmesus, ning mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmisest arvates ilmnenuid

lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Kuigi on eluliselt usutav, et samasse kohta tagasi tekkiva praog põhjus oli olemas juba ehitise Tarbijale üleandmise ajal, ei ole seda asjaolu tõendatud ja samuti ei ole Tarbija esitanud Kauplejale nõuet viia korter müügilepinguga vastavusse.

Tarbija on esitanud hinna alandamise avalduse, milleks on tal VÕS § 224 lg 1 ja § 223 lg 1 koosmõjus õigus. Hinna alandamine toimub sel juhul VÕS § 112 sätestatu kohaselt.

VÕS § 112 lg 1 sätestab, et 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. Kohase ja mittekohase täitmise väärtused määratakse kohustuse täitmise aja seisuga. Korteri ostuhind oli müügilepingu kohaselt 89 900 eurot, kuid asja materjalide hulgas puuduvad tõendid nn "pragudega" korteri väärtuse kohta ning seetõttu puudub võimalus kindlaks määrata hinna alandamise puhul vajalik mittekohase täitmise väärtus.

Tarbija on esitanud hinna alandamise ettepaneku - 20 000 eurot, st 22,24 % ostuhinnast. Komisjon on seisukohal, et on täielikult tõendamata ja ilmselt ka põhjendamatu pidada mõne praoga korterit 22,24 % vähem väärtuslikuks ilma pragudeta korterist. Tarbija on ainukese hinna alandamise arvutuskäigu põhjusena välja toonud, et on sunnitud korterit välja üürima 150 eurot ühes kuus odavamalt. Lisaks sellele, et antud väide on tõendamata ja selle seos hinna alandamise avalduses märgitud summaga (20 000 eurot) loomata, iseloomustab Tarbija väide tema majandustegevust ja sellest tulenevate riskide realiseerumist, mitte hinna alandamiseks vajaliku mittekohase täitmise väärtust.

Tarbijavaidlus on Tarbija ja Kaupleja vaheline vaidlus, kus Tarbija ei tegutse oma majandus- või kutsetegevuses. Korteri väljaüürimise ja väljaüürimisest väiksema tulu teenimise väited aga viitavad oma majandus- või kutsetegevuses tegutseva isikule, mitte Tarbijale ning võimalusele, et tegemist ei pruugigi üldse tegemist olla tarbijavaidlusega.

Komisjon on seisukohal, et Tarbija hinna alandamise avaldus on tõendamata ja seetõttu puudub võimalus mittekohase täitmise väärtuse väljaselgitamiseks. Lähtudes eeltoodust jätab komisjon Tarbija esitatud hinna alandamise avalduse rahuldamata.

Täiendavalt juhib aga komisjon Tarbija tähelepanu asjaolule, et Tarbija nõue Kaupleja vastu ei ole Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 lg 2 alusel aegunud ja kindlasti ei saa tavapäraseks pidada pragude jätkuvat tekkimist. Tarbijal tasub kaaluda ehituseksperitiisi tellimist, et välja selgitada pragude tekkepõhjus ning esitada selle alusel nõue.

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

Tõnis Kõiv
/allkirjastatud digitaalselt/

Hellika Teder
/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu
/allkirjastatud digitaalselt/