

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-03123-023
Otsuse kuupäev	21. juuli 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Tõnis Kõiv, liikmed Merle Salmistu, Hellika Teder
Tarbija	
Kaupleja	Eesti Ühistumajad OÜ, 12565997
Tarbija nõue	Puuduste kõrvaldamine või kahju hüvitamine.
Asja läbivaatamise aeg	6. juuli 2022

### **Resolutsioon:**

Tarbija avaldus rahuldada osaliselt, kohustada Kauplejat 30 päeva jooksul andma Tarbijale üle puuduv dokumentatsioon.

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

### **Asjaolud:**

Tarbija sõlmis 31.03.2020 Kauplejaga kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ning 29.06.2020 asjaõiguslepingu.

Lepingu esemel on tuvastatud mitmeid puudusi ning tegemata/lõpetamata töid, mille kohta Tarbija on alates 18.06.2020 esitanud korduvalt pretensioone. Tarbija ei ole saanud tagasisidet ja kokkulepet garantiitööde teostamise kohta, samuti ei ole Tarbijale üle antud dokumente (müügilepingu p 2.2.6 nimetatud projektid).

Puuduste loetelu on toodud Tarbija esitatud tabelis Oru tee 12 tööde nimekirja.

Tarbija esitas nõude puuduste kõrvaldamiseks.

Tarbija avalduse kohaselt kuuluvad kõik tööd ja materjalid garantii alla. Juhul, kui on paigaldatud materjalides puudused, vastutab Kaupleja ikkagi ka nende eest. Ta peab nõude esitama ise materjali müüjale või tootjale.

Tarbija on selgitanud, et Kaupleja väide, et ehitusarendajad on Tarbijaga otse suhelnud ja saavutanud mingeid kokkuleppeid, ei vasta tõele. Tarbija peab mõistlikuks, et Kaupleja korraldab puuduste kõrvaldamise võimalusel ühekorruga, kuid selles tuleb kokku leppida, Tarbijale tuleb teatada kuupäev ning tööde nimekirja. Seda aga tehtud ei ole. Kõikide puuduste puhul see aga paraku ka ei kehti – näiteks maaküttekatla leke või ventilatsiooniseadme töö lakkamine külmumise tõttu keset talve. Kahjuks aga Kaupleja eelnimetatud probleemidele lihtsalt ei reageerinud.

Tarbija soovib korrektset garantiitööde nimekirja, koos töö teostaja andmetega, kirja pandud materjalidega (nt värvikoodid), töö lühikirjeldusega (nt mis ulatuses nurgad lahti võetakse, et tekkinud praod kõrvaldada, või kuidas parandatakse värvi alt välja tulnud kruvipead jne) ning fikseeritud kõikide tööde lõpu kuupäevaga.

Samuti soovib Tarbija fikseerida kuupäeva, millal antakse Tarbijale üle kõik puuduolevad dokumendid (elektriprojekt/elektripaigaldise kasutuselevõtule eelnev audit, maakütteprojekt, ventilatsiooni projekt, vee- ja kanalisatsiooni projekt), mitte pelgalt joonised. Samuti ehitusega seotud kaetud tööde aktid.

Tarbija soovib Kauplejalt kinnitust, et kui kokkulepitud kuupäevaks pole Kaupleja oma kohustusi täitnud on Tarbijal õigus tegemata tööd ja esitamata dokumentatsioon ise tellida

Kaupleja kulul ning hilisemat vaidlust arвете tasumisel ei tule.

Tarbija on seisukohal, et garantiitööde teostamise perioodiks on kokkuleppeline kaks aastat, kuid Tarbijal ei ole olnud Kauplejaga kokkulepet, et kõiki Tarbija poolt esitatud töid oleks võimalik ja tuleks teha samaaegselt. Näiteks küttesüsteemi leke või kesktalvel külmunud ventilatsioon, mis tekitab järgmised kahjustused majas sees. Garantiitööde teostamine kahe aasta jooksul ei tähenda ka seda, et kirja pandud ja esitatud töid hakatakse tegema alles garantiiperioodi viimasel nädalal.

Tarbijale on pakutud garantiitööde algusajaks varasema 22.06.2022 asemel 27.06.2022, kuid seda ei ole lõplikult kinnitatud. Kuna kinnitatud ei ole ka garantiitööde nimekirja, ei ole võimalik fikseerida ka garantiitööde lõpu kuupäeva, teadmata on dokumentatsiooni üleandmise lõpptähtaeg.

Tarbija on informeerinud sekretariaati 05.juulil 2022, et elamus on osaliselt garantiitööd teostatud ning Tarbijale on üle antud maakütteseadme dokumentatsioon ja kinnistu dokumendid.

Tarbija nõude on puuduste kõrvaldamine või kahju hüvitamine summas 50 000 eurot.

### **Kaupleja seisukoht:**

Kaupleja on seisukohal, et pooltel ei olegi seni olnud vaidlust, sest Tarbija on seni suhelnud mitte Kaupleja vaid elamu ehitanud arendaja esindajaga ning Kauplejale teadaolevalt ka kokkulepped saavutanud.

Kaupleja arvates on mõistlik ja aktsepteeritud, et Kaupleja korraldab puuduste kõrvaldamise korraga, st. kõigi nende puuduste osas, mis on tunnustatud garantiijuhtumiteks (garantii ei laiene näit. puudustele, mis tuleneb Tarbija enda kasutusest jmt.). Tarbija asi on seega tuua 2 aasta jooksul välja võimalikud puudused ning Kaupleja tuleb ja korraldab (aktsepteeritud) puuduste kõrvaldamise Tarbijaga kooskõlastatud ajal.

Kauplejale teadaolevalt on arendaja ja Tarbija omavahel kokku leppinud, et garantiitööd tehakse soojemal ajal, mil Tarbija on vähemalt nädal kodust eemal, kuid seda enne 28.06.2022.a.

Kaupleja kinnitab, et ta allub garantiikohustusele, asjas tuleb vaid kooskõlastada garantiitööde tegemise täpsem aega ja tööde nimekirja, mis lähevad garantii alla.

Kaupleja selgitab täiendavalt, et Tarbija avaldus on suunatud garantiitööde tegemiseks ja Kaupleja on kinnitanud valmisolekut garantii alla minevate tööde tegemiseks, ta ei ole seda kohustust eitanud, kuid tal on lepingu kohaselt nende tööde tegemiseks veel aega 2022.a. juuni lõpuni. Seega on Tarbija avaldus esitatud ennatlikult, Kaupleja ei ole Tarbijaga sõlmitud kinnistu müügilepingut rikkunud.

Kaupleja ei ole eitanud garantiitööde tegemise kohustust, samas ei saa Tarbija liigselt ette kirjutada, kuidas käib garantiitööde tegemine ja millised tööd lähevad garantii alla.

Kaupleja saab aru, et arendaja on kooskõlastanud garantiitööde tegemiseks algusajana 22.06.2022.a. ja garantiitööd kestavad ligikaudu nädala. Alles juhul, kui Kaupleja ei ole asunud garantiitööde tegemisele või ebaõnnestub selles, tekiks Tarbijal õigus teatud rahaliste nõuete esitamiseks. Praegu ei ole Tarbijal õigust rahaliste nõuete esitamiseks ja alternatiivselt esitatud 50 000 eurone nõue on ka sisustamata (st. kuidas see summa on kujunenud).

### **Komisjoni põhjendus:**

Tarbija ja Kaupleja on sõlminud müügilepingu Võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 4 tähenduses. VÕS § 211 lg 1 kohaselt peab müüja ostjale asja vastuvõtmiseks ning valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid) lepingus ettenähtud vormis üle andma asja üleandmise kohas asja üleandmise ajal.

VÕS § 217 lg 1 kohaselt peab Ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Lepingutingimustele peavad

vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid.

Asja materjalidest lähtub, et Kaupleja ei ole Tarbijale üle andnud müügilepingu esemel oleva eluhoone elektriprojekti, vee-ja kanalisatsiooniprojekti, hoonesse paigutatud ventilatsioonisüsteemi dokumentatsiooni, eluhoonesse paigutatud küttesüsteemi dokumentatsiooni andis Kaupleja üle alles 05.07.2022 ehk tarbijavaidluse menetluse ajal.

Vaidlust ei ole selle üle, et eelnimetatud dokumendid peavad Tarbijale üle antud olema ja et Kauplejal on kohustus eelnimetatud dokumendid Tarbijale üle anda. Seega on Tarbija nõue dokumentide üleandmiseks õigustatud ja kuulub rahuldamisele.

Teiseks on esitanud Tarbija garantiitööde tegemise nõude. VÕS § 82 lg 7 ütleb, et kohustus muutub sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel.

Pooled on müügilepingu punktis 2.2.5. kokku leppinud, et müüja kohustub lepingu eseme normaalset eksploatatsiooni takistavad puudused likvideerima lühima võimaliku aja jooksul, ülejäänud puudused lühima võimaliku aja jooksul pärast ülalnimetatud kaheaastase perioodi lõppemist. Pooled ei ole müügilepingus kokku leppinud, et iga puudus tuleb eraldi korda teha. On tavapärane, et puudused kogutakse kokku ja kõrvaldatakse ühekorraga kahe aastase pretensiooni esitamise tähtaja möödumisel. Tarbija ei saa ühepoolselt anda lühemat puuduste kõrvaldamise tähtaega. Lähtudes eeltoodust ei ole Tarbija garantiitööde tegemise nõue muutunud sissenõutavaks ning nõude rahuldamiseks puudub õiguslik alus.

Alternatiivselt on Tarbija esitanud 50 000 euro suuruse kahjunõude. Asja materjalide kohaselt ei ole Tarbijal kahju tekkinud, kuid komisjon ei välista, et Tarbijal võib lähitulevikus kahju tekkida. Kui Tarbija on Kaupleja tegevuse tõttu sunnitud kasutama VÕS § 222 lg-s 5 sätestatud õigust ehk kui ostja nõuab õigustatult asja parandamist (antud juhul dokumentide üleandmist) ja müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul, võib ostja asja ise parandada või lasta seda teha (dokumendid koostada) ning nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist. Ei saa välistada, et kui Kaupleja ei ole suutnud kahe aasta jooksul Tarbijale üle anda dokumentatsiooni, ei pruugi Kauplejal vastavaid dokumente olemaski olla. Seega võib tekkida olukord, kus Tarbija on sunnitud tellima puuduvate projektide koostamise, tasuma tellimuste eest ning alles seejärel saab Tarbija nõuda Kauplejalt projektide koostamiseks kulunud mõistlike kulutuste hüvitamist. Praeguses seisus ei ole Tarbija tõendanud kahju olemasolu ja seega puudub alus kahjunõude rahuldamiseks.

Lähtudes eeltoodust otsustab komisjon rahuldada Tarbija avalduse osaliselt ja kohustada Kauplejat andma Tarbijale üle 30 päeva jooksul eluhoone elektriprojekti, vee-ja kanalisatsiooniprojekti ja hoonesse paigutatud ventilatsioonisüsteemi dokumentatsiooni. Tarbija nõue garantiitööde teostamiseks jätab komisjon rahuldamata, sest Tarbija nõudeõigus ei ole muutunud sissenõutavaks ning kahjunõude rahuldamata, sest kahju tekkimine on tõendamata.

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

Tõnis Kõiv

/allkirjastatud digitaalselt/

Hellika Teder

/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu

/allkirjastatud digitaalselt/

