

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-05589-017
Otsuse kuupäev	4. okt 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Merle Salmistu, Liilia Laks
Tarbija	
Kaupleja	Ehituslogistik OÜ, 11577441
Tarbija nõue	Lepingu täitmise nõue ja kahju hüvitamise nõue summas 2700 eurot.
Asja läbivaatamise aeg	9. sept 2022

Resolutsioon:

1. Rahuldada avaldus osaliselt.
2. Kaupleja peab tarbijale andma teabe soojuspumba hooldetööde kohta 10 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse saamisest.
3. Kaupleja peab korrastama tarbija jalgvärava 10 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse saamisest.
4. Kaupleja peab tasuma tarbijale 2700 eurot seoses tarbija tehtud kulutustega haljastustöödele.
5. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

29.04.2021 on sõlmitud võlaõiguslik kinnisasja müügileping ja 17.05.2021 asjaõigusleping.

Tarbija avaldab, et üleantud kinnisasi on puudustega ja müüja ei ole asunud puudusi likvideerima.

Tarbija loetletud puudused on:

1. Nilan kütteseadmega seoses on sooja veega probleemi, põhjust välja selgitamata. Kütteseadme eestikeelset kasutusjuhendit ei ole väljastatud; Tarbija soovib soojuspumba hooldustööde logi (andmete) väljastamist.
2. Uponor küttesüsteemi eestikeelset kasutusjuhendit ei ole väljastatud;
3. Trepil kohal olev katuseplekk vajab korrastamist;
4. Jalgvärv tuleb korda teha, sh väravapostidele monoliitse vundamendi ehitamine;
5. Elutoa akna korrastamine, akna juures oleva külma nurga soojustamine ja korrastamine;
6. Seintel ja aknalaudade juures olevate pragude fikseerimine ja korrastamine.

Tarbija soovib, et kaupleja täidaks oma garantiikohustust vastavalt müügilepingu punktile 3.9 ehk lepingu eseme normaalset eksploatatsiooni takistavad võimalikud puudused likvideeritakse lühima võimaliku aja jooksul.

Lisaks on tarbija esitanud kahju hüvitamise nõude summas 2700 eurot.

Tarbija selgitab, et müügilepingu 1 punkti 3.4. kohaselt on lepinguosalisel kokku leppinud, et

müüja kohustub tagama kinnistu planeerimise, muru külvama, piirdeaia rajamise kolmes küljes ja sillutuskivi paigaldamise hiljemalt kolmekümnendal juunil kahe tuhande kahekümne esimesel (30.06.2021) aastal.

Ostja on seisukohal, et müüja poolt teostatud planeerimine ja haljastustööd ei vasta nõuetele. Muru kasvualuse kihi paksus ei vasta normidele ning muru asemel tärkas malts. Kõige madalama klassiga muru puhul (Muru A3 – Maa RYL 2010) on minimaalne tihendatud kasvualuse paksus 150mm. Kohapeal jääb see kohati vähem kui 10mm juurde või puudub hoopis, samuti on kasvualune pinnas ebaühtlane. Kõige madalama hooldusklassi (Muru A3 – Maa RYL 2010) puhul on pinna suurim lubatud 3m rihtlatiga mõõdetud hälve +- 40mm. Murupinna katvus peaks olema kevadel minimaalselt 60% ja kesksuvel minimaalselt 80%. Külv peaks olema ühtlane.

Kaupleja on suuliselt ja kirjalikult korduvalt teavitanud kauplejat ja ka kohapeal Männimaa 13 osundanud enda pretensioone haljastuse osas: märkused pinna ebataasaste kohta, pinnasekate on õhuke või puudub üldse, muru asemel kasvab malts, muruseemet on külvatud ebaühtlaselt ja vaatamata kastmisele ning ka pärast vihmaperioodi pole muru tärnanud. Tarbija on 2021 aasta suve jooksul korduvalt käsitsi eemaldanud haljastusest erinevat umbrohtu (osaliselt nähtav fotodel), et vältida selle taaskülvi ja olukorra veelgi halvemaks muutumist.

0Tarbija andis täiendava tähtaja haljastustööde vastavusse viimiseks hiljemalt 22.09.2021 ja hoiatas, et nimetatud tähtajaks tööde teostamata jätmisel kasutab ostja õigust tellida tööde teostamine kolmandalt osapoolelt, milliste kulude hüvitamine jääb Müüja kanda.

Tarbija esitas kahju hüvitamise nõude summas 2700 eurot haljastustöödele tehtud kulutuste eest.

Tarbija lisab, et:

1)kaupleja on tunnistanud suuliselt 01.07. 2021, et haljastustööd on ebaõnnestunud ning sama on ta sisuliselt kinnitanud 13.09 saadetud e-mailiga ning osaledes 24.08.2021 oma vahenditega paarismaja krundiosal haljastuse ümbertegemises. Pinnase planeerimast (künkad, lohud, ebataasasus, valed kalded) ja kasvupinnase puudumist ei saa õigustada suviste kõrgete temperatuuridega. Samuti on meelevaldsed kaupleja väited veekasutusest: hoones, kus puuduvad sanitaarseadmed, ei saagi vett kasutada ja veearve on tekkinud haljastuse kastmisest. Ka unustab kaupleja, et kaevas hoovi 30.06 üles ja ei korrastanud pinnast.

Korduvalt on tarbija pakkunud kauplejale võimalust tööd ümber teha või hüvitada haljastuse ümbertegemise kulu. Vastuseid saamata tellis tarbija aprillis 2022 haljastust tegema RSL Grupp OÜ.

2)Jalgvärav ei avanenud ega sulgunud (oli kinni kiilunud) kogu talve jooksul. Kaupleja poole sai pöördutud korduvalt nii tarbija kui tema paarismaja naabri poolt. Ehitusasjatundjad, st kaupleja töömehed) on öelnud, et probleemi poleks, kui värava taldmik oleks rajatud monoliitsena. Aga kasutatud on odavat lahendust, kus üksikut aiaposti temperatuuride kõikumises maapinna liikumine liigutab. Väravat seisukorda tuleb kontrollida välistemperatuuri langedes ning see korda teha.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja nõudeid ei tunnista ning märgib seoses esitatud nõuetega järgmist:

Ei ole võimalik välja selgitada „sooja vee probleemi“, mida tarbija ei ole vaevunud sõnagagi kirjeldama.

Avaldusest on aru saada, et soojuspump on lakanud kolmel korral töötamast. Seega saab kaupleja avaldusest aru nii, et sooja vett ei ole olnud seoses soojuspumba töö seiskumisega. Kauplejale teadaolevalt on soojuspump seiskunud seoses tarbija enda tegevusega, tarbija on selle lihtsalt välja lülitanud. On arusaamatu, millele tuginedes on tarbija esitanud nõude tehniku logiraamatu väljastamiseks.

Teiseks märgib kaupleja, et Uponor küttesüsteemi kasutusjuhend on tarbijale kättesaadavaks tehtud juba 03.11.2021 e-kirjaga, milles sisaldus Onedrive failijagamise keskkonna link, millelt oli kasutusjuhend allalaetav kuni 31.12.2021, hoiatusega, et kasutusjuhend tuleb endale alla laadida selleks tähtajaks, peale mida see link aegub. Niisamuti on vastava kasutusjuhend saadavad avalikest andmetest. Google.com otsingumootoris on otsisõnade Uponor Smatrix Base PULSE kasutusjuhend sisestamisel päringut tehes esimeseks vasteks asjaomane kasutjuhend.

Kolmandaks märgib kaupleja, et trepi kohal olev katuseplekk on korrastatud 17.05.2022, nii nagu kaupleja on tarbijale ka varasemalt lubanud, lubades puuduse kõrvaldamist kevadel 2022.

Neljandaks märgib kaupleja, et on kontrollinud jalgvärava töötamist. See töötab täiesti normaalselt. Kaupleja on edastanud tarbija pretensiooni väravat paigaldanud ettevõttele, kes on enne 24. juunit 2022 lubanud värava töö ka ise üle vaadata ja tagasiside selle kohta anda. Käesoleval ajahetkel peab kauplejatarbija vastavat nõuet alusetuks.

Viiendaks märgib kaupleja, et on korrastanud elutoa akna, soojustanud akna juures oleva kulma nurga ja selle korrastanud 17.05.2022 nii nagu kaupleja on tarbijale ka varasemalt lubanud, lubades puuduse kõrvaldamist kevadel 2022.

Kuuendaks märgib kaupleja, et kauplejaon seintel ja aknalaudade juures olevad praod fikseerinud ning esitanud ka tarbijale korrastuskava, mille kohaselt kõrvaldatakse kõik olemasolevad ja ka tulevikus garantiiajal tekkivad praod garantiitähtaja lõppedes, ehk suvel 2023.

Sellega on tarbija seni ka päri olnud ja seetõttu on vastav nõue ka arusaamatu. Ka ei ole see nõue kooskõlas lepingu punktiga 3.9., kuivõrd praod seintes ja aknalaudade juures on visuaalsed puudused, mis ei takista ostetud asja kasutamist.

Seitsmendaks ei tunnista kaupleja tarbija nõudeid seoses planeerimise ja haljastusega. Kaupleja ei ole puuduseid seoses planeerimise ega haljastusega tunnistanud, vaid on otsinud tasakaalu tarbija põhjendamatult kõrgendatud ja lepinguga vastuolus olevat ootuste ja kaupleja kohustuste vahel ja teinud sellega seoses ka kompromissettepanekuid, mis ei olnud tarbijale vastuvõetavad ning mille kaupleja võttis lõpuks ka tagasi, kuivõrd jõudis arusaamisele, et tarbija on lihtsalt kiuslik ja halvauskne. Kauplejakohustuste hulka ei ole kuulunud haljastustööd, vaid lepingu punkti 3.4. kohaselt pidi kaupleja tagama kinnistu planeerimise ja kinnistule muru külvama. Need kohustused on kaupleja ka kohaselt täitnud. Seejuures ei ole kaupleja kohustuste hulka kunagi kuulunud planeerimine ega haljastamine kooskõlas Soome Vabariigis kehtivate ehitusstandarditega ja juhendmaterjalidega. Sellistess nõuete planeerimisele ega haljastusele ei ole tarbijaga kokku lepitud ja sellele on juhitud ka tarbija tähelepanu. Eranditult kõik tarbija väited haljastuse, planeerimise ja aluspinna mittevastavuse kohta on paljasõnalised ja täielikult tõendamata. Muru osaline mittetärgamine on kaupleja hinnangul tekkinud tarbija enda tegevuse(tus)est.

Tarbijale anti tema ostetud kinnisasja valdus üle 24.05.2021. Kuni 2021. aasta juuli kuu lõpuni oli tarbijale müüdud kinnisasja veega varustamise ja reoveeärajuhtimise teenuse leping sõlmitud kaupleja ja veetevõtja vahel. Kaupleja palub asja materjalide juurde võtta AS Saku Maja arved 13 juunis 2021 ja juulis 2021 tarbitud vee eest, millelt nähtub vastavate kalendrikuude vee tarbimine, vastavalt 6,09 ja 9,34 kuupmeetrit.

Üldiselt teada olevalt ei piisa sellisest vee kogusest eramaja veetarbimiseks ja samaaegselt ka muru kastmiseks suvekuudel piisaval määral. Oluline on rõhutada, et tegemist on paarismaja kahe üksuse kogutarbimisega ning et kauplejale ei ole teada, kui palju sellest kogusest langeb tarbijale, palju tema naabrile. Siinkohal tuleb arvestada ka sellega, et 2021 aasta juuni ja juuli olid ka erakordselt kõrge temperatuuriga ja kuumalainetega ning keskmine temperatuur oli juunis 4 kraadi normist kõrgem ja juulis 3,4 kraadi normist kõrgem ning sademete hulk juunis oli üksnes 44 % tavapärastest normist ja juulis 75 % normist.

See kõik eeldanuks ka muru intensiivset kastmist, mida tarbija nähtuvalt vee arvetest kindlasti teinud ei ole. Niisamuti on tarbija esitatud fotodest selgelt näha ka see, et tarbija ei ole muru külvamisele järgnevalt kandnud hoolt umbrohu eemaldamise eest ning eemaldanud selle alles siis kui umbrohu taimed on kasvanud ülisuureks, mille väljatõmbamisega eemaldatakse pinnas koos muruga ning tekitatakse ka haljastusse augud. See kõik koostoides ongi tekitanud olukorra, milles kaupleja külvatud muru ei ole osaliselt tärganud ja on osaliselt ka hävinenud.

Komisjoni põhjendus:

Pooltel on kehtiv müügileping. Müüdi uus elamu. Tarbija nõuab asja puuduste kõrvaldamist ning haljastuse korrastamiseks kulutatud 2700 euro hüvitamist.

Tarbija on esitanud järgmised asja puudused:

1. Nilan kütteseadmega seoses on sooja veega probleemi, põhjust välja selgitamata. Kütteseadme eestikeelset kasutusjuhendit ei ole väljastatud; Tarbija soovib soojuspumba hooldustööde logi (andmete) väljastamist.
2. Uponor küttesüsteemi eestikeelset kasutusjuhendit ei ole väljastatud;
3. Trepil kohal olev katuseplekk vajab korrastamist;
4. Jalgvärv tuleb korda teha, sh värvapostidele monoliitse vundamendi ehitamine;
5. Elutoa akna korrastamine, akna juures oleva külma nurga soojustamine ja korrastamine;
6. Seintel ja aknalaudade juures olevate pragude fikseerimine ja korrastamine.

Eeltoodud nõude 1 ja 2 osas leiab komisjon, et kui kaupleja on avaldanud kasutusjuhendi asukoha veebis, on kaupleja kasutusjuhendi tarbijale kättesaadavaks teinud ja kasutusjuhendite suhtes esitatud nõue on alusetu.

Nõudes 1 on esitatud ka nõue soojuspumba hoolduslogide saamiseks. Komisjon leiab, et kaupleja peab tarbijale väljastama kogu teabe, mis on seotud hoone ja selle seadmetega ja seadmete hooldusega. Tarbija on kinnistu koos hoone ja seadmetega omandanud ja seadmete dokumentatsioon kuulub tarbijale. Tarbijal on asja omanikuna õigus saada teavet asja hooldamise kohta. Vastavalt VÕS § 217(2) lg 3 p 3 peab asi olema üle antud koos selliste tarvikutega, sealhulgas pakendid, paigaldusjuhised või muud juhised, mille saamist võib tarbija mõistlikult eeldada. Asja hooldamise teavet ei ole alust varjata asja omaniku eest ka müügilepingu regulatsiooni alusel. Kui müüja teeb asja hooldust garantiiajal, on asja omanikul siiski saada tehti kohta kogu teave ja dokumendid, sellele laieneb eelviidatud müügilepingu regulatsioon.

Tulenevalt esitatust on kaebuse p 3 osas töö teostatud, seega nõue puudub.

Tulenevalt poolte esitatust on kaupleja vastuväide kaebuse p 4 viidatud probleemi osas paljasõnaline. Asjaolu, et kaupleja probleemi ei tunnista, ei tõenda, et see puudub, ka see mitte, kui kaupleja väidab, et tema jalgväravat kontrollides seda probleemi ei näinud. Poole väide ei ole tõend. Tarbija on probleemi selgitanud - jalgvärava postide vahel puudub ühendus ja seetõttu need liiguvad teineteise suhtes sõltuvalt pinnase liikumisest vihma, külma, sula jms tagajärjel. Kaupleja väitis, et edastas teate puudusest värava paigaldanud ettevõttele. Kaupleja ei pea puudusest enda allhankijat üksnes teavitama vaid korraldama puuduse kõrvaldamise. Kaupleja ei ole tõendanud, et puudust ei esine. Kauplejal tuleb jalgvärav korrastada hiljemalt 10 päeva jooksul ja kui kaupleja ei ole seda teinud, on tarbijal võimalik tellida jalgvärava korrastamine kolmandalt isikult ja nõuda kauplejalt sisse puuduse kõrvaldamisega seotud mõistlikud ja põhjendatud kulud.

Kaebuse punkti 5 osas on kaupleja tunnistanud puuduste esinemist ja teatanud et puudused on kõrvaldatud. Tarbija ei ole sellele vastuväidet esitanud, seega eeldab komisjon, et antud puudust ei esine.

Kaebuse punkti 6 osas on kaupleja tunnistanud puudust ja kinnitanud puuduse kõrvaldamist vastavalt lepingus sätestatud garantiikokkuleppele. Tarbija ei ole sellele vastuväidet esitanud, seega peab komisjon kaupleja pakkumist garantiitöö tegemiseks tarbija poolt aktsepteerituks ja nõuet selles osas enam ei eksisteeri.

Haljastustööga seotud nõue

Komisjoni hinnangul on tarbija nõue 2700 euro hüvitamiseks seoses kaupleja üleantud puuduliku haljastustööga põhjendatud.

Tarbija on tõendanud, et haljastustööd olid puudulikud. Kaupleja on viidanud vastutusest vabastava asjaoluna ilmastikutingimustele. Komisjoni hinnangul ei ole tõendatud, et esinenud ilmastikutingimused on vääramatü jõud, mis vabastas kaupleja tema kohustuste täitmisest.

Kaupleja on esitanud üldsõnalise väite, et ta ei pidanud tegema haljastust, kuid see ei ole tõendatud. Kaupleja väidete kohaselt oli tööde hulgas muru rajamine. Kui oli kohustus rajada muru, pidi muru rajamisel olema tulemus - muru, kui muru ei tärganud, oli tegemist puudusega tööga.

Kaupleja väidab, et haljastuse puuduse eest vastutab tarbija, kuid selle väite tõendamiseks ei ole kaupleja tõendeid esitanud.

Tarbija on kauplejale andnud mõistliku täiendava tähtaja haljastusega seotud puuduste kõrvaldamiseks. Kaupleja selle tähtaja jooksul puudusi ei kõrvaldanud ja tarbija tellis puuduse kõrvaldamise kolmandalt isikult.

Tarbijal on kahju hüvitamise nõue VÕS § 222 lg 4(2) alusel, mis sätestab, et müüja peab asja parandama või asendama mõistliku aja jooksul alates hetkest, kui ostja teavitas müüjat asja lepingutingimustele mittevastavusest, ning tarbijalemüügi korral ilma olulise ebamugavuseta tarbijale, võttes arvesse asja laadi ja otstarvet, milleks tarbija asja vajab. alusel õigus nõude tekitatud kahju hüvitamist.

Sama paragrahvi lõikes 5 sätestab, et kui ostja nõuab õigustatult asja parandamist ja müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul, võib ostja asja ise parandada või lasta seda teha ning nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist. Esitatud nõude summa osas ei ole kaupleja vastuväiteid esitanud.

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

Alar Urm

/allkirjastatud digitaalselt/

Liilia Laks

/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu

/allkirjastatud digitaalselt/