

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-08160-010
Otsuse kuupäev	24. okt 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Andry Krass, Indrek Peterson
Tarbija	
Kaupleja	OÜ ARTE House, 12508330
Tarbija nõue	Kahju hüvitamise nõue.
Asja läbivaatamise aeg	20. okt 2022

Resolutsioon:

- 1) Rahuldada avaldus. Kauplejal on kohustus 5 kalendripäeva jooksul alates käesoleva otsuse saamisest tasuda tarbijale 4018,4 eurot.
- 2) Kui tarbija komisjoni otsusega ei nõustu võib sama vaidluse läbivaatamiseks pöörduda maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija(edaspidi ka ostja) ja kaupleja (edaspidi ka müüja) on sõlminud korteriomandi võlaõigusliku müügilepingu 19.08.2019 ja asjaõiguslepingu 12.11.2019.

02.09.2021 teavitas tarbija kauplejat kinnisasja puudustest, mis seisnes esiteks liigniiskes hoovis ja teiseks puudulikule haljastuses (kasepuu on surnud).

Tarbija on esitanud liigniiske pinna kohta kaupleja saadetud hinnapakumine dreeni paigalduseks summas 3518,40 eurot. Nõude teise osa kahju on tarbija hinnanud arvestades vajaminevat mulda, koos transpordiga ja haljastusega + arboristi teenus kuivanud puu mahavõtmiseks 500 eurole.

Tarbija viitab, et poolte lepingu kohaselt:"2.3. Müüja on kohustatud valmis ehitama punktis üks seitse (1.7.) nimetatud ridaelamu koos kõigi selle juurde kuuluvate rajatistega ja seda teenindavate kommunikatsioonidega (elekter, side, kanalisatsioon, vesi ja maaküte), heakorrastama kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse ja rajama kinnistule sissesõidutee, samuti on Müüja kohustatud laskma vormistada nimetatud ridaelamule kasutusloa ning nimetatud ridaelamus peab olema tagatud kõigi projektijärgsete kommunaalteenuste kasutamise võimalus."

Tarbija on esitanud fotod (väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest), kus on nähtavad kuivenduskraavid. Tarbija hinnangul on kaupleja ehitamise käigus need kinni pannud või rikkunud, sest kuivendussüsteem ei toimi.

Tarbija nõuab kahju hüvitamist summas 3818,4 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Avalduse kohaselt nõuab ostja müüjalt garantii korras kinnisasja puuduste likvideerimist. Ostja sõnul seisnevad puudused selles, et ridaelamuboksi taga olev hoov on osaliselt

liigniiske, samuti on hoovis olev kask kuivanud.

Seoses avaldusega märgib müüja, et vaidleb sellele vastu ning peab avalduses esitatud nõuet põhjendamatuks.

1. Hoone taga paiknev haljasala pole hõlmatud lepingulise garantiiga. Ostja on avalduses ekslikult märkinud, et haljastusega seonduvad küsimused on müügilepingus märgitud garantiiga hõlmatud. 19.08.2019 sõlmitud võlaõigusliku müügilepingu lisa 1 p 3.5 kohaselt annab müüja ostjale lepingu eseme ehitustöödele garantii, st tagab, et tehtud ehitustööd vastavad lepingu tingimustele ning et ridaelamul ja lepingu esemel säilivad kahe (2) aasta jooksul alates lepingu eseme otsese valduse ostjale üleandmise päevast sihipärase kasutamise ja hooldamise korral kasutamiseks vajalikud ohutuse ja kasutamise omadused ning kvaliteet. Seega on garantiiga hõlmatud ridaelamu (ehk hoone) ning lepingu ese. Lepingu esemeks on müügilepingu p 1.9 kohaselt kinnistu korteriomanditeks jagamisel moodustatav korteriomand, mille eriomandi ese on Villa tn 14, Villa tn 16 ridaelamusse ehitatav eluruum nr üksteist (11), üldpinnaga üheksakümmend kaheksa koma üks ruutmeetrit (98,1 m²), koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Korteriomandiks KrtS § 1 lg 1 kohaselt on eriomand hoone reaalsena üle. Seega ei ole hoone taga paiknev haljasala hõlmatud lepingulise garantiiga VÕS § 230 tähenduses ning võlaõiguslepingu p-d 3.5 – 3.10 ei kohaldu. Seetõttu vastutab müüja ostja poolt esile toodud asjaoludega seoses üksnes juhul, kui tegemist on kinnisasjal lasuvate puudustega, mis esinesid ka kinnisasja üleandmisel ostjale.

2. Ostja poolt avalduses esile toodud asjaolud ei ole kinnisasja puudus. Esiteks on ostja märkinud puudusena osa hoovi liigniiskuse. Samas pole ostja esitanud mitte ühtegi tõendit selle kohta, et selline puudus kinnisasjal esineks. Ostja on üksnes paljasõnaliselt väitnud, et maa on niiske ja vajub, kuid pole toonud esile, millisele kokkulepitule omadusele või normatiivile maa-ala ei vasta. Liigniiskuse põhjusena on ostja märkinud, et maakütte paigalduse ja haljastuse käigus on maatükil likvideeritud varasemad kuivenduskraavid. Ostja sellekohased väited on ka paljasõnaliselt ja valed. Maakütte torustik, mis paikneb hoone taga hoovis, paigaldati juba ehitustööde käigus ning enne ridaelamuboksi ostjale üleandmist. Hiljem hoonetagune ala müüja poolt üksnes heakorrastati ning pärast ridaelamuboksi ostjale üleandmist kraave müüja poolt ei likvideeritud ega teostatud ka teisi töid, mis võiksid kinnistu niiskusrežiimi mõjutada. Seega pole maa niiskusrežiim muutunud ning see on samasugune, kui ridaelamuboksi müüjale üleandmisel.

Samuti on kinnistu haljastus ja vertikaalplaneering teostatud vastavalt ehitusloa aluseks olevale projektlahendusele. Ehitusloa menetluse käigus on kohalik omavalitsus kontrollinud projektlahenduse vastavust planeeringutele ning asjakohastele õigusaktidele ja normidele. Projektlahendusega on ostjal olnud võimalik tutvuda ehitisregistri vahendusel ning kinnisasja ostes on ostja pidanud projektlahendusega arvestama. Rajatud lahenduse nõuetele vastavust on kohalik omavalitsus hiljem kinnitanud ka kasutusloa menetluses, kui on hoonele kasutusloa väljastanud. Seega vastab ostjale müüdü kinnisasi vertikaalplaneeringu osas kõigile nõuetele ning poolte vahel kokku lepitud tingimustele.

Ostja etteheited maa liigniiskuse ning selle põhjuste kohta on seega asjakohatud. Seoses ostja väidetega selle kohta, et liigniiskuse tõttu ei ole võimalik pääseda aeda läbi värava, märgib müüja, et ostjale ridaelamuboksi üleandmisel ei olnudki hoonele piirdeaeda ette nähtud. Seda müüja poolt ei rajatud ning piirdeaiaid ja väravad on rajatud elanike endi initsiatiivil ja nende poolt. Ka piirdeaia rajamise käigus tehtavad kaevetööd võivad mõjutada maa niiskusrežiimi, mistõttu võib maa olla muutunud niiskemaks ka elanike endi tegevuse tõttu. Müüja ei vastuta kolmandate isikute tegevuse eest.

Selgitused seoses kuivanud puuga

Teiseks on ostja märkinud avalduses puudusena kinnistul kuivanud puu. Ostja on puu kuivamise kohta märkinud, et puu juurestik on maakütte paigaldamisel saanud kahjustusi, kask on seetõttu ära kuivanud ning on ehitatud aedadele ja majale ohtlik. Samas pole ostja puu seisukorra, selle väidetava ohtlikkuse ega ka kuivamise asjaolude kohta esitanud samuti mitte ühtegi tõendit. Seega on ostja väited kinnisasjal puuduse esinemise kohta paljasõnalised.

Samuti märgib müüja, et maakütte torustik on paigaldatud kinnistule vastavalt korrektselt koostatud projektlahendusele. Veelgi enam, projektlahendus maakütte torustiku paigaldamise kohta oli lisatud ka ostjaga 12.11.2019 sõlmitud asjaõiguslepingule (Lisa 2). Selle kohaselt paigaldati maakütte torustik säilitatavate puude läheduses 1 meetri kaugusele puu võrast. Tegemist on piisava vahemaaga, et tagada puu juurestiku säilimine. Ostja oli seega kinnisasja ostmisel teadlik maakütte torustiku paigaldamisega seonduvatest asjaoludest ning etteheited puu juurestiku kahjustamise kohta müüja poolt on paljasõnalised ja väärad.

Nähtuvalt Maa-ameti kaardirakendusest on pärast kinnisasja võõrandamist omanike poolt rajatud puu vahetusse lähedusse piirdeaiaid ja hekid (Lisa 3). Need paiknevad puu tüvest 1,7 – 4 meetri kaugusel ehk oluliselt lähemal kui paigaldatud maakütte torustik, kuna puu võra asub tüvest omakorda mitme meetri kaugusel. Seega isegi juhul, kui puu juurestik on saanud kahjustusi ja seetõttu kuivanud, pole see toimunud maakütte torustiku paigaldamisel, vaid piirdeaedade ja hekkide rajamisel kaasnenud kaevetöödega.

3. Ostja pole teavitanud müüjat puudustest õigeaegselt Isegi kui ostja poolt avalduses märgitud asjaolusid pidada kinnisasjal lasuvaks puuduseks (millega müüja ei nõustu), siis ei ole ostja teavitanud müüjat puudustest õigeaegselt.

VÕS § 220 lg 1 kohaselt peab ostja teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Tarbijalemüügi puhul peab tarbija teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai mittevastavusest teada. Sama sätte lg 3 kohaselt kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt või ei kirjelda oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul asja lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda.

Käesoleval juhul on ostja saatnud e-kirja, milles maininud puu kuivamist ja väidetavalt liigniisket maad alles 02.09.2021. Seega saab ostja tugineda puudustele, kui need ilmnesid kõige varem 2021. aasta juulikuu alguseks. Võttes arvesse väidetavate puuduste iseloomu, pidid need avalduma juba oluliselt varem. Kuivõrd maaküttetorustik paigaldati ja vertikaalplaneering teostati kinnistul juba 2019. aastal, siis pidid niiskusrežiimiga seonduvad puudused ning puu kuivamine ilmema juba vähemalt 2020. aasta kevadel ehk 1,5 aastat enne müüja teavitamisest. Seega pole ostja müüjat õigeaegselt puudusest teavitanud ega või lepingutingimustele mittevastavusele tugineda.

Eeltoodust tulenevalt peab müüja avalduses esitatud nõuet põhjendamatuks. Poolte vahel polnud garantiikokkulepet hoone taga paikneva haljasala osas. Samuti ei ole ostja mingil moel tõendanud, et kinnisasjal esinevad puudused (et maapind on liialt niiske või et puu on kahjustunud ja ohtlik ning vajab eemaldamist).

Müüja on vertikaalplaneerimisel ja maakütte paigaldamisel lähtunud projektdokumentatsioonist, mis vastab kõigile nõuetele ning mille nõuetele vastavust on kontrollinud kohalik omavalitsus nii ehitusloa- kui ka kasutusloa menetluses. Projektdokumentatsiooniga oli ostjal võimalik tutvuda enne müügilepingu sõlmimist, samuti oli maakütte torustiku paiknemisega seonduv dokumentatsioon lepingu lisaks, mistõttu pidi ostja olema kinnistu seisukorrast (sh piirkonna kuivendussüsteemidest) teadlik.

Maa liigniiskus ning puu kuivamine on põhjustatud kolmandate isikute, mitte müüja tegevuse tõttu. Samuti pole ostja võimalikest puudustest müüjat teavitanud õigeaegselt, mistõttu on ei või ostja ka puudusele tugineda. Seega palub müüja jätta ostja avalduse rahuldamata.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud kinnistu müügilepingu.

Lepingu ese on tarbijale üle antud 2019 detsembris. Sellel ajal ei ole võimalik aru saada krundi liigniiskuse probleemidest ega sellest, kas krundil paiknev kasepuu on surnud, kuna on talv.

Vastavalt pooltevahelise lepingu p. 2.3 2.3. "Müüja on kohustatud valmis ehitama punktis üks seitse (1.7.) nimetatud ridaelamu koos kõigi selle juurde kuuluvate rajatistega ja seda teenindavate kommunikatsioonidega (elekter, side, kanalisatsioon, vesi ja maaküte), heakorrastama kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse ja rajama kinnistule sissesõidutee, samuti on Müüja kohustatud laskma vormistada nimetatud ridaelamule kasutusloa ning nimetatud ridaelamus peab olema tagatud kõigi projektijärgsete kommunaalteenuste kasutamise võimalus." Viidatud sätte kohaselt pidi kaupleja krundi heakorrastama, see hõlmab ka , et kinnistule on rajatud vajalik kuivendussüsteem, tasandatud pinnas ja muru. See tähendab ka, et üleantava haljastuse puud peavad olema elujõulised.

Tarbija esitatud fotode põhjal nähtub, et kinnistu on osaliselt liigniiske, see on arusaadav pinnase väljanägemisest ning muru struktuurist. Samuti on fotol kask, millel erinevalt muust taimestikust puudub lehestik.

Tarbija väited pinnase liigniiskuse ja kuivanud kase kohta on tõendatud. Kaupleja on esitanud vastuväiteid nende puuduste esinemise kohta, kuid kaupleja ei ole tõendanud, et kinnistu ei ole liigniiske ja, et kinnistul kasvanud kask ei ole kuivanud või see on kuivanud tarbijast sõltuva asjaolu tõttu.

Kaupleja on esitanud tarbijale kinnistule kuivendussüsteemi rajamise pakkumuse. Sellest järeldub, et kaupleja ei väida, et kinnistul oleks kuivendussüsteem. Kuna pakkumuse on esitanud kaupleja võib eeldada, et see sisaldab vajalikke töid ning selle hind on mõistlik, arvestades, et kaupleja lepingupoolena peab tarbija suhtes tegutsema heauskselt.

Tulenevalt VÕS § 217 lg 1 peab ostjale üleantav asi vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid.

Tulenevalt VÕS § 217(1) lg 3 p 1-2 peab lepingutingimustele vastav asi sobima otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse, arvestades Euroopa Liidu ja Eesti õigust ning tehnilisi standardeid või nende puudumise korral konkreetsel tegevusalal kehtivaid valdkondlikke tegevusjuhendeid ja olema seda liiki asjadele tavaliselt omases koguses ja omase kvaliteedi ning tavaliste toimivusomadustega, sealhulgas vastupidavuse, kasutusviisi,

ühilduvuse ja turvalisuse poolest, mida tarbija võib mõistlikult eeldada, lähtudes asja olemusest ning arvestades müüja enda poolt või tema nimel või tehinguahela varasemates etappides osalenud muude isikute, sealhulgas tootja poolt asja suhtes avalikult tehtud avaldusi, eelkõige reklaamimisel või märgistusel.

Ülalviidatud normidele ei vasta liigniiske õuema, kui see on rajatud elamu juurde ja mõeldud kasutamiseks muruväljakuna. Samuti ei ole nõuetele vastav püsihaljastus, mis välja sureb (kask). Kaupleja väide, et puudub norm, mille alusel saab nõuda hoovi liigniiskuse ja surnud puu kõrvaldamist, ei ole õige.

Kaupleja on esitanud väite, et on teinud kõik tööd vastavalt projektdokumentatsioonile. Antud vastuväide ei ole arusaadav, sellest, kui töö on tehtud projektikohaselt ei järeldu, et kauplejal puudub vastutus ega ka kaupleja rikkumise vabandatavus. Kaupleja vastutab ka juhul, kui ehitusprojekt oli puudusega. Projekti puudus ei vabasta ehitajat kohustusest ehitada vastavalt ehitusseadustikule ega kauplejat kohustusest anda tarbijale üle lepingutingimustele vastav asi.

VÕS § 218 lg (2¹) kohaselt 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 ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Käesolevas lõikes sätestatust tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine. Seega võib käesoleval juhul eeldada, et puudus oli tarbijale üleantud ajal juba riisiko ülemineku ajal, kuigi see võis ilmned hiljem.

Kaupleja on sõlmitud lepingut rikkunud (VÕS § 100) ning tarbija on sellega seoses esitanud kahju hüvitamise nõude (VÕS § 101 lg 1 p 3).

Lepingurikkumine seisnes lepingutingimustele mittevastava asja üleandmisel. Seoses lepingutingimustele mittevastava asja üleandmisega tuleb tarbijal teha kulusid sellele, et muuta asi lepingutingimustele vastavaks, esineb põhjuslik seos lepingurikkumise ja tekkinud kahju vahel.

Tarbija on kauplejale lepingurikkumisest õigeaegselt teatanud. Kaupleja on keeldunud asja parandamast ja tarbija on esitanud kahju hüvitamise nõude. Seega on kaupleja minetanud heastamise võimaluse tulenevalt VÕS § 107 lg 1 - lepingulist kohustust rikkunud lepingupool võib rikkumise oma kulul heastada, muu hulgas mittekohase täitmise parandada või asendada, kuni teine lepingupool ei ole lepingust taganenud, seda üles öelnud või nõudnud kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist.

Kaupleja on viidanud vastutusest vabanemisele VÕS § 220 lg 1 alusel. Kaupleja väitel pidi tarbija puudustest teada saama varem, kuid ei ole selge, millal. Kui müüdü kinnistu haljastustöö toimus 2020, siis ilmneb selle tulemus 2021. Tarbija võis eeldada, et haljastustööga kaasnes дренаazi rajamine. Tulenevalt asjaoludest võis tarbija liigniiskusest teada saada septembris 2021 aastal. Tarbija teatas kauplejale puudusest õigeaegselt.

Nõude summale ei ole kaupleja vastuväiteid esitanud. Nõue summas 3518,4 eurot on tõendatud hinnapakumise, mille tarbijale edastas kaupleja. Nõue summas 500 eurot on komisjoni hinnangul mõistlik, komisjon tugineb selle nõude osa kohta hüvitise suuruse määramisel TsMS § 233 lg 1 ja VÕS § 127 lg 6.

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/

Andry Krass

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Peterson

/allkirjastatud digitaalselt/