

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/22-11022-023
Otsuse kuupäev 27. dets 2022
Komisjoni koosseis Esimees Alar Urm, liikmed Valter Napits, Indrek Peterson
Tarbija
Kaupleja osühing RÄPINA VESIVESKI, 10244298
Tarbija nõue Kahju hüvitamise nõue.
Asja läbivaatamise aeg 7. dets 2022

Resolutsioon:

- 1) Rahuldada avaldus osaliselt. Kaupleja peab tarbijale hiljemalt 10 kalendripäeva jooksul alates käesoleva otsuse saamisest tasuma 6264 eurot.
- 2) Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis 23.05.2022 kauplejaga korteriomandi müügi- ja asjaõiguslepingu.

Müügikuulutuses oli avaldatud: Pakkuda on müügiks värskest renoveeritud korter, uued ukSED, aknad, Uued tehnovõrgud. /.../ Seisukord: Renoveeritud.

Tegelikult selgus, et elektrisüsteem ei vasta nõuetele, puudub ventilatsioon, põrandad on ebatasased.

Tarbija esitas nõude puuduste kõrvaldamiseks või kahju hüvitamiseks.

Kaupleja keeldus, juhtides tähelepanu notariaalse lepingu punktile 2.1.3.:

2.1.3. lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel. /.../ Elamu on 1989 ehitatud telliskivielamu, renoveeritud ei ole ja kommunikatsioonid ehitusaegsed.

Tarbija tellis elektripaigaldise auditi MHV Elektrikontroll OÜ-lt. Auditi kohaselt on korteri elektripaigaldisel mittevastavusi ja olulisi puudusi.

Auditi otsus: Elektripaigaldis ei vasta kehtestatud ohutusnõuetele ega ole ettenähtud otstarbel kasutamiseks ohutu.

Esitatud hinnapakumiste kohaselt maksab põranda renoveerimine 10560.- eurot (OÜ Saunavaim) ja elektritööd 6264.- eurot (Elekseerv OÜ).

Põrandate kohta lisas tarbija: Tegin ka Hange.ee päringu ja seal on ka 3 pakkumist hinnad: 8800€, 9800 ja 10000€.

Tarbija selgitab lisaks, et kui oli 2 nädalat korteris sees elanud, siis avastas, et üks pistikupesa ei tööta.

Tarbija soov oli osta täielikult renoveeritud korter, et ei peaks hakkama remonti tegema.

Tarbija väitel seisneb probleem selles, et teda ei teavitatud puudustega elektrisüsteemist, lisaks on kogu korter kaetud tapeediga ainult akendega seinad on kipsplaadiga kaetud ja see on värvitud.

Tarbija nõue: 10560,00 + 6264,00 eurot.

Kaupleja seisukoht:

- 1) Käesolev vaidlus ei kuulu tarbijavaidluste komisjoni pädevusse.
- 2) Tarbijal on olnud ja on siiani võimalik kasutada tsiviilkohtumenetluses ette nähtud võimalusi.
- 3) Tarbija on esitanud moonutatud tõendeid ja väiteid;
- 4) Tarbija on esitanud kaupleja mainet kahjustavaid, tõendamata väiteid;
- 5) Tarbija on tegelenud müüjalt rahaliste vahendite väljapressimisega;
- 6) Tarbija poolne pidev ja üha uute nõuete esitamine on müüjale tänaseks juba tekitanud lisakulutusi. Hoolimata sellest, et müüja pakkus koheselt müügi järgselt lahendusi, on viimane need tagasi lükanud lootuses tema poolt ostetud korteri remondiks raha müüjalt saada.

Kaupleja majandus- ega ka kutsetegevus ei ole mitte ühelgi viisil kinnisvara ega ka muude ehitiste müük. Müüja tegevusalad on ammendavalt loetletud äriregistris. Kaupleja pani müüki tema varade nimistusse jäänud korteriomandi just seetõttu, et sellel pole mitte ühtegi seost ega kasufaktorit tema majandus- ja kutsetegevusega. Vastupidi, kõnealune korteriomand oli müüjale koormaks ja väljaminekute allikaks ja selle müügiga ei teeninud müüja kasumit vaid vältis edaspidiste ebaratsionaalsete lisakulutuste kandmist.

Ülaltoodust tulenevalt ei ole kaupleja TKS mõtteskaupleja .

Kaupleja ja ostja vahel sõlmitud notariaalse müügilepingu punktis 2.1.3 on väga selgelt öeldud ka seda, mida müüja on ostjale kõikide suhtluste ajal rõhutanud – Elamu on 1989 aastal ehitatud telliskivielamu, renoveeritud ei ole ja kommunikatsioonid ehitusaegsed. Asjaolu, et korterile oli tehtud värskendusremont, ei ole mitte ühelgi viisil samastatav korteriomandi ja elamu kommunikatsioonide (sh elektrijuhtmestik, torustik) renoveerimisega.

Tarbija ostis korteriomandi 23.05.2022. TTJAle esitatud avalduses märkis tarbija, et „Kokkuvõtvalt ei ole ohutuse mõttes võimalik kõiki pistikuidki kasutada, ilma et seaks ohtu enda ja pere elud“.

Ometi on tarbija tellinud elektripaigaldise erakorralise auditi alles 28.07.2022! Kaupleja leiab, et kui tarbija pidas korteriomandis elamist endale ja oma perele niivõrd ohtlikuks, siis miks ei leppinud ta kaupleja esindaja poolt pakutud lahendustega, mis oleks koheselt ellu viidud kui tarbija ostjana oleks oma „jah“ sõna andnud.

Asjaolu, et otsest ohtu tarbija ja tema perele ostetud korter ei kujuta, kinnitab ka 28.07.2022 läbi viidud elektripaigaldise erakorraline audit. Seda, mida tarbija teadis juba korteriomandit ostes, kinnitab ka auditi dokument

Mittevastavused on juba elamu ehitamise ajast (tegemist on vana elamuga aastast 1989 ja on ilmselge et ehitamise ajal kehtisid teised nõuded ja kasutati teistsuguseid materjale.

Korteri elektripaigaldis on renoveeritud. Reaalset ohtu ilmselgelt ei esine ja tarbija ostjana soovis, et müüja teeks veelgi enam – maksaks peale temale asjakohase hinnaga müüdüd korteriomandile. Tegemist on ostja poolt absurdse tasemeni viidud väljapressimisega isikliku ahnuse rahuldamiseks.

13.12.2022 kaupleja esindaja kokkuvõtlikes seisukohtades avaldas kaupleja alljärgneva:

a)tarbija pole tarbijavaidluste komisjonile esitanud mitte ühtegi erapooletut ja adekvaatset tõendit kinnitamaks tema poolt esitatud väidet, et ta ei olnud teadlik korteriomandi seisukorrast. Vastupidi, kirjutatust nähtub üheselt, et isik esitab üha uusi tõendamata väiteid korteriomandi seisukorra kohta.

b)tarbija poolt lisatud pildid ja juhuslikud väljavõtted kirjavahetustest ei tõenda tema poolt esitatud väiteid tema teadmatuse kohta.

c)tarbija ei ole esitaud mitte ühegi tunnustatud ja erpooletu eksperdi poolt läbi viidud ekspertiisi tulemust, mis kinnitaks tema poolt väidetud hallitusele ja ventilatsiooniprobleemidele;

d)kaupleja esindaja Hans Toode näitas korteri müügieelsel näitamisel tarbijale korteri dushiruumis-WC-s ja köögis olevaid ventilatsiooni imitorusid. Samuti näitas ja teatas Hans Toode siis seda, et rohkem ventilatsiooniseadmeid korteris ei ole.

e)kaupleja oli ja on ka praegu jätkuvalt nõus selle korteri tagasi ostmisega sama hinnaga nagu oli kunagine tehingu hind juhul kui tarbija taastab korteri müügiaegse seisundi.

f)tarbija ei ole algusest peale aktsepteerinud kaupleja esindaja kompromisspakkumusi (sh korduv korteri tagasi ostmise pakkumine, elektritööde sooritamine);

g)Korteri tegelik seisund enne notariaalse müügitehingu tegemist ja selle üleandmise hetkel vastas seisundile, mida on kirjeldatud notariaalses ostu-müügi lepingus, mida oli tutvustatud korteri ülevaatamise ajal ja milles tarbija ostjana sai oma silmaga veenduda.

h)Korterit remontis LR. Tema võib vajadusel tarbijavaidluste komisjonile anda vene keeles tunnistusi korteri seisundi kohta enne remonti ja tema poolt tehtud remonditööde kohta.

i)Enne remonti käis korterit muude huviliste hulgas vaatamas EK. Tema võib vajadusel anda tarbijavaidluste komisjonile tunnistusi korteri seisundi kohta enne remonti.

j)Äärmiselt ebausutav on, et tarbija ...

- kes käis korteriomandit vaatamas 3 korral;
- kelle enda sõnul on tema elukaaslane ehitaja Soomes ja kursis ehitusalaste küsimustega;
- kes teadis nii korteriomandit vaatama tulles kui ka notariaalset lepingut sõlmides, millise

ajastu kortermajaga on tegemist;

- teadis, et kortermajas pole läbi viidud üldrenoveerimise – ja ajakohastamise töid;
- korteriomandi ostjana, lugedes läbi notariaalse ostu-müügi lepingu ja kinnitas, et ta on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva korteriomandi ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik lepingu eseme seisukorrast ja seadusjärgsetest kitsendustest;
- kes kinnitas, et ta on eelnimetatud ülevaatused teostanud isiklikult ning ostab lepingu eseme tuginedes omalt poolt teostatud ülevaatusetele ning müüja poolt käesolevas lepingus esitatud andmetele.
- kes tavalise teovõimelise, mõistliku ja hoolsa isikuna ilmutas igakülgset hoolt korteriomandi seisukorra kindlaks tegemiseks.
- tasudes korteriomandi eest müüjale viimase pakkumise kohaselt vaid 36 000 eurot.

..... ei mõistnud, millise ehitusaastaga ja millises seisukorras korteriomandi ta ostab.

k) Kogu eelnevat arvesse võttes ei soovinud müüjale viimase korduval pakkumisel korteriomandit tagasi müüa.

l) Kõnealuse korteriomandi ostu-müügi puhul ei ole tegemist tarbija ja kaupleja vahelise suhtega TKS § 1 lg 1 mõttes (müüja on nimetatud põhjalikumalt selgitanud omapoolses 21.10.2022 vastuses tarbijavaidluste komisjonile).

m) Käesoleval juhul ei ole tegemist tarbijavaidlusega TKS § 2 lg 1 p 6 mõttes ja seega ei kuulu nimetatud kaebus tarbijavaidluste komisjoni pädevusse TKS § 40 lg 1 alusel.

Komisjoni põhjendus:

Kaupleja hinnangul puudub komisjonil avalduse menetlemiseks pädevus. Komisjoni ei nõustu kauplejaga.

Kaupleja on juriidiline isik ja müüs korteri. Kaupleja mittetegutsemise kohta eesmärgil, mis on seotud tema majandus- või kutsetegevusega, ei ole mingeid tõendeid. Ettevõtjale mittevajaliku asja võõrandamine on majandustegevuse üks osa.

Poolled on sõlminud müügilepingu. Tarbija väitel ei vasta müüdüd asi lepingutingimustele. Tarbija nõuab korteri põranda remondikulude hüvitamist ja korteri elektrisüsteemi remondikulude hüvitamist.

Poolte müügilepingut tõendab leping, poolte lepingu tõlgendamisel juhendatakse ka lepingueelsetest läbirääkimistest, seda tõendab korteri müügikuulutus.

Kaupleja avaldas müügikuulutuses müügieseme kohta järgmist:

"Pakkuda on müügiks värskest renoveeritud korter.

Uued uksed, aknad.

Uus köögimööbel.

Uued tehnovõrgud."

Poolte müügileping sätestab järgmise:

"2.1.3. lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida ostja ei saanud märgata ülevaatuseteostamisel. /.../ Elamu on 1989 ehitatud telliskivielamu, renoveeritud ei ole ja kommunikatsioonid ehitusaegsed."

Müügikuulutuse kohaselt on korteris uued tehnovõrgud. Korteri elektrisüsteem on

tehnosüsteem ning kui see on vastavalt müügikuulutusele uus, siis peab see vastama müügi ajal kehtivatele nõuetele.

Kaupleja viidatud poolte lepingu punkt 2.1.3 viimane lause "Elamu on 1989 ehitatud telliskivielamu, renoveeritud ei ole ja kommunikatsioonid ehitusaegsed." ei käsitle korterit vaid elamut, milles korter asub. Seega ei saa sellest lausest tuletada, et korteris ei peaks olema uusi tehnosüsteeme ja kogu viidatud lepingupunkt ei sätesta, et kaupljal puudub vastutus lepingueseme varjatud puuduste eest.

Tarbija on korteri elektrisüsteemi kohta esitanud asjatundja arvamuse ja hinnapakkumise puuduste kõrvaldamise hinna kohta. Kaupleja ei ole esitanud tõendeid selle kohta, et elektrisüsteemil ei esine puudusi, mille asjatundja on välja toonud. Ka ei ole kaupleja esitanud tõendeid selle kohta, et asjatundja arvamuses väljatoodu ei ole puudused. Samuti ei ole kaupleja tõendanud, et tarbija esitatud korteri elektrisüsteemi saaks korrastada odavamalt, kui tarbija nõudes esitatud 6264.- eurot.

Elektriauditi järelduse kohaselt ei vasta elektripaigaldis nõuetele ega ole ohutu, kaupleja ei ole vastupidist tõendanud. Sellest tulenevalt on tegemist müügieseme varjatud puudusega, mille kõrvaldamise kulu peab kaupleja hüvitama. Kauplejal on kohustus see hüvitada vastavalt VÕS § 101 lg 1 p 3 ja § 218 lg 1-2, lg 2prim, § 127 lg 1. Kaupleja on lepingut rikkunud ja sellega tarbijale kahju tekitanud. Kaupleja vastutust välistavaid ja rikkumist vabandavad asjaolud puuduvad.

Tarbija on esitanud nõude seoses lepingueseme põranda mittevastavusega müügilepinguga. Avalduse kohaselt seisneb mittevastavus põranda ebatasasuses ning hallituskahjus.

Põranda ebatasasus ei ole omadus, mis automaatselt oleks lepingueseme puudus. Tarbijal oli võimalus põranda tasapindsus tuvastada enne korteri ostmist. Tarbija ei ole tõendanud, et põranda ebatasasus on lepingueseme varjatud puudus.

Tarbija on väitnud, et põrand vajab remonti seoses selle all ilmnenud hallitusega. Hallitus võib olla varjatud puudus, mille kõrvaldamise kulude hüvitamist võib kaupljal nõuda, kuid hallituskahju esinemine ei ole tarbija poolt tõendatud.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 230 lg 1 kehtestatu on analoogia alusel kohaldatav ka vaidluste kohtueelses lahendamises, kumbki pool peab tõendama asjaolud, millele ta tugineb.

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/

Valter Napits
/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Peterson
/allkirjastatud digitaalselt/