

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-12633-012
Otsuse kuupäev	16. jaan 2023
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg, liikmed Hellika Teder, Anastasia Nezgovorova
Tarbija	
Kaupleja	Liven Kodu 15 OÜ, 14707140
Tarbija nõue	Kahju hüvitamine.
Asja läbivaatamise aeg	14. dets 2022

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. jätta avaldus rahuldamata.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu või seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Pooled sõlmisid 13.märtsil 2021 notariaalselt tõestatud vormis lepingu (edaspidi leping – 826), millega kaupleja võttis kohustuse ehitada Tallinnas, Türi tn 4 asuvale kinnistule (registriosa 1129201) hoone, moodustada korteriomandid ja anda korteriomand koos sellele vastava kaasomandiosaga lepingus kokkulepitud ajal ja tingimustel tarbijale üle.

27.jaanuaril 2022 allkirjastasid pooled ja asjasse puutuvad isikud notariaalselt tõestatud vormis ühishüpoteegi alt vabastamise avalduse, korteriomandi omandiõiguse üleandmise asjaõiguslepingu, hüpoteegi seadmise lepingu, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavaldused (edaspidi leping - 150).

Tarbija väidab, et kaupleja ei täitnud lepingut nõuetekohaselt. Ehitusprojekti maastikuarhitektuuri osa seletuskirja järgi võttis kaupleja endale kohustuse hooldada projekteeritud haljastust 2 vegetatsiooniperioodi jooksul peale tööde üleandmist. Kaupleja kohustuste hulka kuulus taimede kastmine, vajadusel väetamine, puude toetuse kontrollimine, sidumismaterjalide korrigeerimine ja kohustus hoida taimede ümbrus umbrohuvaba.

Tarbija väidab, et ehitusprojekti on haljastuse hooldamise kulutused jäetud ehitaja kanda. Kaupleja poolt tegemata hoolduse eest on korteriühistu esitanud korteriomandi omanikele arveid.

Tarbija leiab, et kaupleja on kohustuse rikkumisega põhjustanud talle kahju ja nõuab kauplejalt kahju hüvitamiseks 31,08 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja väidab, et ei ole võtnud lepinguga kohustust krundil oleva haljastuse tasuta

hooldamises. Kohustus oli lepingu lisas nr 4 oleval asendiplaanil märgitud krundi heakorrastamine ja haljastuse rajamine hiljemalt kuue kuu jooksul arvates ehitustööde lõppemisest.

Kaupleja on 7.aprillil 2022 andnud kinnistut majandavale ja valitsevale korteriühistule üle ehitise kasutamise ja hooldamise juhendi, sh haljastuse hooldusjuhendi; haljastatud hooviala on üle antud 19.mai 2022. Vastuvõtja esindajad (sh avaldaja) kinnitasid, et nad on läbinud haljastuse hoolduse koolituse.

Projekti seletuskirjast ei teki tarbijal subjektiivset nõudeõigust kaupleja vastu; seletuskiri on kogu ehitise projekti osa, mida kauplejal oli ilma tarbija nõusolekuta õigus muuta.

Projekti maastikuarhitektuurilise osa seletuskirja järgi on ilmne, et selle töö peab tegema vastava valdkonna spetsialist ehk haljastusettevõtte. Tarbijal ei saa olla etteheiteid selles, et hooldus on tegemata, kuna seda tööd teeb hooldusele, sh haljastusele spetsialiseerunud haldusfirma. Tarbija nõue on pigem suunatud hooldusteenuse tasuta saamisele.

Komisjoni põhjendus:

Tarbijakaitseaduse (TKS) § 51 järgi lahendatakse vaidlus poolte kirjalikult esitatud ning sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Komisjonile esitatud selgituste põhjal järeldeb komisjon, et poolte õigussuhe põhineb müügilepingul.

VÕS § 208 lg 1 järgi kohustub müüja asja müügilepinguga andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu. Tarbijalemüük on asja müük müügilepingu alusel, mille puhul tarbijale müüb vallasasja müüja, kes sõlmib lepingu oma majandus- või kutsetegevuses (lg 4). Kui müüja kohustub tarbijale üle andma valmistatava vallasasja, kohaldatakse müügilepingu sätteid ka juhul, kui tarbija andis ettevõtjale olulise osa asja valmistamiseks vajalikust materjalist või kui suurem osa ettevõtja kohustustest seisneb töö tegemises või muu teenuse osutamises. Kui müüja kohustub tarbijale valmistama individuaaltunnustega vallasasja, kohaldatakse täiendavalt VÕS §-des 639, 641 lg 3, 652, 653 ja 655 sätestatud selle erisusega, et juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb tarbijale üle vastavalt §-s 214 sätestatule.

Pooled vaidlevad selles, kas kaupleja on täitnud müügilepingus ettenähtud kohustused vastavalt lepingutingimustele või mitte.

Kõnealusel juhul on müüja kohustused määratud lepingus ja selle lisaks olevates dokumentides ning kokku leppimata osas vastava lepingu liigi kohta kehtivates õigusaktides. Lepinguosalisel on lepingu – 826 sõlmimisel kinnitanud, et nad on tutvunud lepingu lahutamatuks lisadeks olevate plaanidega ja siseviimistlusandmete dokumendiga, nende sisu on neile teada ning nad nõustuvad nende sisuga (p 2.3).

Kaupleja on lepinguga võtnud endale muu hulgas kohustuse püstitada kinnistule hoone, ehitada valmis korteriomand, panipaik ja parkimiskoht vastavalt lepingu lisaks olevatele plaanidele, rajada kinnistu piiridesse jäävad juurdepääsuteed ja saavutada lepingu lisas 5 olevas viimistluspaketi kirjelduses ettenähtud korteri valmisdustase (p 3.2). Müüja kohustused loetakse täidetuks kui korter, panipaik ja parkimiskoht on otstarbekohaselt kasutatavad (p 3.3).

Pärast hoone maa-aluse korruse ja hoone 2 ehitustööde lõpetamist kohustus müüja tagama hoone juurde jääva maatüki heakorrastatuse, v.a alal, kus teostatakse ehitustöid. Müüja kohustus rajama lepingu lisaks nr 4 oleval asendiplaanil toodud kinnistu haljastuse ja lõpetama nimetatud haljastustööd ja heakorrastama kinnistu hiljemalt kuue kuu jooksul arvates viimase hoone ehitustööde lõpetamisest. Müüjal oli õigus teostada eelnimetatud tööd lepingu eseme valduse üleandmisele järgneval hooajal, kui ilmastikuolud tingivad nimetatud töö edasilükkamise ning töö edasilükkamine ei takista lepingu eseme otstarbekohast kasutamist. Müüja ja ostja leppisid kokku, et eelmärgitud juhul ei loeta müüjat nimetatud kohustuse täitmisega viivituses olevaks (p 3.4).

Lepingu p 3.13 järgi kohustus müüja garanteerima hoones, sh lepingu esemes, teostatud ehitustööde, kasutatud materjalide ning paigaldatud seadmetiku vastavuse Ehitustööde Üldistele Kvaliteedinõuetele (RYL) 2. kvaliteediklassi järgi.

Pooled ei ole lepingu – 826 sõlmimisel kokku leppinud kaupleja kohustuses teha kahe aasta kestel pärast ehitise valmimist ja lepingu eseme üleandmist enda kulul Türi tn 4 asuva kinnistu haljastuse hooldustöid. Sellist järeldust toetab ka lepingu p 5, mille järgi sisaldub ostuhinnas tasu haljastuse rajamise, mitte edasise hoolduse eest (5.2.7).

Ehitise projekt ega ka tarbija nimetatud maastikuarhitektuurilise osa seletuskiri ei ole lepingu lisaks.

Komisjonile on esitatud osaühingu Kümme poolt koostatud eelprojekt: „Korterelamud ja äripinnad. Töö nr 19061”. Projekt koostati oli AS Infragate Eesti tellimisel. Majandus- ja taristuministri 17.juuli 2015 määrusega nr 97 on kehtestatud nõuded ehitusprojektile. Määruse § 8 järgi on eelprojekt ehitusprojekti staadium, milles esitatakse ehitise arhitektuurilahendus ja insener-tehniliste lahenduste põhimõtted, mida tellija kooskõlastuse korral detailiseeritakse projekteerimise järgmistes staadiumites. Eelprojekti staadiumis analüüsitakse erinevate arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste sobivust ja ökonoomsust ning valitakse projekteeritava ehitise jaoks kõige sobivamad. Muu hulgas kirjeldatakse eelprojekti kavandatava ehitise asendiplaaniline ja arhitektuurilahendus, sh maastikuarhitektuurilahendused.

Komisjon nõustub kauplejaga selles, et kõnealusel juhul ei tekkinud tarbijal eelprojekti seletuskirjast iseenesest subjektiivseid nõudeõigusi kaupleja vastu.

Komisjon selgitab tarbijale, et kindlale isikule tehtud tahteavaldust tõlgendatakse vastavalt tahteavalduse tegija tahtele, kui tahteavalduse saaja seda tahet teadis või pidi teadma. Kui tahteavalduse saaja tahteavalduse tegija tegelikku tahet ei teadnud ega pidanudki teadma, tuleb tahteavaldust tõlgendada nii nagu tahteavalduse saajaga sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel mõistma pidi (TsÜS § 75).

Kui tarbija tegi korteriomandi ostuotsuse tuginedes kõnealuse eelprojekti seletuskirjas sisalduvale, pidanuks tarbija sellekohast tahet müüjale selgelt ja arusaadavalt enne lepingu sõlmimist avaldama. Komisjonile esitatud tõendite põhjal ei ole sellise sisuga tahteavalduse tegemine tõendatud.

Iseenesest on õige tarbija eeldus selles, et ehitise peab valmima kooskõlas projektiga. Ehitusseadustiku § 12 järgi tuleb ehitada ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid. Siiski ei ole ehitusseadustiku reguleerimisalas ehitustöödeks

konkreetsed ehitaja (töövõtja) valikuga seonduv ega ka projektist tulenevate erinevate ülesannete jaotamine ehitamise protsessis.

Avaldaja ega kaupleja ei olnud konkreetse projekteerimislepingu poolteks, millest tulenevalt ei saa projekti seletuskirja alusel tuvastada ehitaja ja tellija vahelisi õigusi ja kohustusi. Selleks pidanuks lepingupooled omavahelise lepingu sõlmimisel projekti seletuskirjale selgelt osundama ja kokku leppima, et haljastuse järelhooldamiseks vajalikud kohustused lasuvad kauplajal ning on arvatud müügilepingu ostuhinna sisse.

Komisjon peab vajalikuks juhtida tarbija tähelepanu tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) §-le 138, mille järgi tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus; õiguste teostamine ei ole lubatud seadusvastasel viisil, samuti selliselt, et õiguste teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule.

Komisjonile esitatud tõendite järgi pidi tarbija korteriühistu juhatuse liikmena olema teadlik, et korteriühistu Türi tn 4 tegevuse eesmärgiks on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine. Komisjonile esitatud hooviala ja haljastuse üleandmise akti järgi on korteriühistu haljastustöö pretensioonideta vastu võtnud ja läbinud haljastuse edasiseks hooldamiseks vajaliku koolituse. Tarbija pidi teadma, et korteriühistu on sõlminud haldus- ja hooldusteenuse saamiseks lepingu osatühinguga Pindi Kinnisvarahaldus, kes tarbija poolt esitatud arvete järgi on muu hulgas osutanud ühistule ka maatüki heakorra teenust.

Komisjoni poolt tuvastatud asjaoludel ei ole teenuse eest tasumine hinnatav tarbija kahjuna. Juhul, kui tasunõue on esitatud ilma aluseta (st tehtud hooldus ei ole kooskõlas kokkulepituga ja Tallinna linnas kehtivate heakorra nõuetega), võib tarbijal tekkida õigus keelduda ühistule põhjendamatu arve tasumisest. Korteriühistul võib omakorda tekkida hoolduslepingu täitmise nõue oma lepingupartneri vastu. Nendel võimalikel vaidlustel ei ole kauplaja õigustele ja kohustustele mõju.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbijale üleantud müügilepingu ese vastas müügilepingule; tarbija ei ole esile toonud ega tõendanud müüja poolele müügilepingust tekkinud kohustuste rikkumist. Tarbija esitatud kahju hüvitamise nõude rahuldamiseks alust ei ole.

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

Aase Sammelselg
/allkirjastatud digitaalselt/

Hellika Teder
/allkirjastatud digitaalselt/

Anastasia Nezgovorova
/allkirjastatud digitaalselt/