

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/23-02116-014
Otsuse kuupäev	26. apr 2023
Komisjoni koosseis	Esimees Jüri Aava, liikmed Valter Napits, Indrek Peterson
Tarbija	
Kaupleja	Osaühing Koseveski, 11255200
Tarbija nõue	Puuduste kõrvaldamine.
Asja läbivaatamise aeg	19. apr 2023

Resolutsioon:

- 1.Kohustada kauplejat kõrvaldama tarbija maja fassaadil ja tuulekastil esinevad lepingutingimustele mittevastavused. Selleks peab kaupleja värvima tarbija maja fassaadi ja tuulekasti ning kinnitama lahti kuivanud fassaadilauad.
- 2.Juhul kui kaupleja 30 päeva jooksul parandustöödega ei alusta või tarbijaga töö alguses teist aega kokku ei lepi, siis võib tarbija tellida eeltoodud tööd teiselt ettevõttel ning nõuda kauplejalt mõistlike kulutuste hüvitamist.

Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast. Kui vaidlevad pooled ei nõustu komisjoni otsusega, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Kaupleja peab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit kirjalikult teavitama otsuse täitmisest 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija ja kaupleja vahel sõlmiti 05.02.2021 notariaalne kinnistu müügileping. 28.11.2022 teavitas tarbija kauplejat majal ilmnenuid puudustest, mille kõrvaldamist ta soovis garantiikorras. Suurim mure oli maja fassaad, millelt oli värv maha koorunud. Maja oli värvitud vaid ühe värvikihiga. Pretensioonile tarbija kirjalikku vastust ei saanud, va kiri, milles tootja BalticHouse Production OÜ kirjutas 03.01.2023 kauplejale, et maja peaks olema aasta jooksul kliendi poolt üle värvitud. Tarbijale ei ole teada, millest selline kohustus tuleneb. Tarbija esitas nõude asja parandamiseks (fassaadi ja tuulekasti ülevärvimine). Kaupleja peab puudused kõrvaldama, majale kehtib garantii vähemalt 2 aastat, paljudele asjadele ka 5 aastat Tarbija ei pea olema nõus müüja poolt pakutud lahendusega, et tema annab värvi ja tema maksu värvimine. Värv hind on 300 eurot ja maja värvimise hind on ca 3000 eurot .

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja selgitas, et vastab tõele, et maja on üks kord värvitud ja krunditud. See oli tehtud tootja poolt tehases. Tootja soovib teist korda värvida peale aastat, kui puit on lõplikult kuivanud. Seda, et maja tuleks soovituslikult aasta pärast ostja poolt üle värvida, teavitas ostjat maakler, samuti kaupleja esindaja. Kahjuks puudub sellest kirjalik märge notariaalses

lepingus. Seda võivad mõlemad kinnitada. Praegu ostja muidugi eitab seda. Soovist vaidlus lõpetada, pakub kaupleja tarbijale 60 liitrit sinist Villa Aqua värvi, millega saab tarbija kevadel maja üle värvida.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud põhjalikult dokumentaalsete tõenditega leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 kohaselt tekib võlasuhe muuhulgas lepingust.

Tarbija ja kaupleja vahel oli võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 1 kohaselt sõlmitud müügileping.

VÕS § 217 järgi on müüja põhikohustuseks anda ostjale üle lepingu tingimustele vastav asi, ostjale üleantav asi peab vastama kokkulepitule koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. VÕS § 217 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt ei vasta asi muu hulgas lepingutingimustele kui asjal ei ole kokkulepitud omadusi ning kokkuleppe puudumisel asja omaduste kohta ei sobi asi teatud eriliseks otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu ajal teadis või teadma pidi, kui ostja võis mõistlikult tugineda müüja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavapäraselt kasutatakse. Võlaõigusseaduse § 218 lg 1 kohaselt vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem.. VÕS § 218 lg 2-1 kohaselt müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitis, või hooneühistu liikmesus, ning mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast arvates ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Käesolevas lõikes sätestatud tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine ning lõike 3 kohaselt vastutab müüja ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt. VÕS § 222 lg 1 kohaselt võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist. Tarbija esitas kauplejale fassaadi ja tuulekasti üle värvimise nõude. Kaupleja selgitas, et tootja soovitas maja üle värvida pärast aasta möödumist kui puit on täielikult kuivanud. Komisjon selgitab, et selline nõue ei ole tavapärane, tavaliselt ei vaja uute majade fassaadid uuesti värvimist enne ca kümne aasta möödumist. Selline nõue oleks pidanud kindlasti sisalduma eritingimusena 05.02.2021 sõlmitud notariaalses kinnistu müügilepingus. Notariaalakti tõestaja selgitas Notariaalakti lisas nr 1 (lepingu p 10.1) võimalust lisada notariaalakti täiendavaid kinnitusi kirjeldamaks lepingu eset, selle elukeskkonda ja oluliseks osaks oleva hoone lähiümbrust või muid asjaolusid, mille suhtes võib ostjal olla äratuntav oluline huvi. Vaatamata eeltoodud notariaalakti tõestaja poolt antud selgitustele, soovisid osapooled sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel. p 10.6 kohaselt selgitas notar pooltele, et käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik eseme müügiga seotud kokkulepped, sh võimalikud kõrvalkohustused, mis peavad olema samas notariaalselt tõestatud vormis. TsÜS 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti. Ülaltoodust tuleneval leiab komisjon, et tarbija avaldus kuulub rahuldamisele. Kaupleja peab puudused kõrvaldama. Komisjon kohustab kauplejat kõrvaldama tarbija maja fassaadil ja tuulekastil esinevad lepingutingimustele mittevastavused. Selleks peab kaupleja värvima tarbija maja fassaadi ja tuulekasti ning kinnitama lahi kuivanud fassaadilauad. Juhul kui kaupleja 30 päeva jooksul parandustöödega ei alusta või tarbijaga töö alguses teist aega kokku ei lepi, siis võib tarbija eeltoodud tööd teiselt ettevõttel ning nõuda kauplejalt mõistlike kulutuste hüvitamist.

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

Jüri Aava

/allkirjastatud digitaalselt/

Valter Napits

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Peterson

/allkirjastatud digitaalselt/