

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/23-02162-010
Otsuse kuupäev	16. okt 2023
Komisjoni koosseis	Esimees Kai Amos, liikmed Signe Naarits, Kaili-Helina Kolts
Tarbija	
Kaupleja	Kodara Arendus OÜ, 14433174
Tarbija nõue	Lepingu täitmine
Asja läbivaatamise aeg	21. sept 2023

Resolutsioon:

Resolutsioon:

1. Rahuldada tarbija nõue. Kaupleja peab oma kulul kõrvaldama kõik 02.03.2023 OÜ Astlanda Ehitus poolt koostatud garantiipuuduste akti lisas loetletud puudused 30 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Kui vaidlevad pooled otsusega ei nõustu, 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 maakoh tule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija pöördus tarbijavaidluste komisjoni poole järgmistel asjaoludel: tarbija ostis kauplejalt 15.09.2020 sõlmitud müügi- ja asjaõiguslepingu alusel korteriomandi. Kaupleja võttis lepingu p 4.6 endale kohustuse kõrvaldada oma kulul kaheaastase garantiitähtaja kestel ilmnunud ehitustööde puudused. Tarbija ja kaupleja esindaja OÜ Astlanda Ehitus vaatasid tarbija korteriomandi üle ja koostasid 03.11.2021 ehitustööde garantiipuuduste akti. Kaupleja lubas kõik nimekirja kantud puudustega tööd korda teha, kuid ei teinud. Tarbija korteriomand vaadati poolte poolt uuesti üle 02.03.2023, koostati garantiipuuduste akti lisa, millega tuvastati, et kauplejal on veel kõrvaldamata kuus puudust. Tarbija esitas kauplejale nõude teha 02.03.2023 fikseeritud puudused korda, kuid kaupleja keeldus.

Tarbija esitas kaupleja vastu täitmise nõude soovides, et kaupleja kõrvaldaks garantiipuuduste aktis tuvastatud puudused.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidles tarbija nõudele vastu. Kaupleja selgitas, et on juba nõustunud kõrvaldama 02.03.2023 garantiipuuduste akti lisas märgitud puudused oma kulul kokkulepitud tähtajaks. Kuna sellega on kaupleja tarbija esitatud nõude lahendanud, tuleks menetlus lõpetada.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud asja materjaliga leidis, et tarbija nõue kuulub rahuldamisele.

Pooled sõlmisid kinnisasja müügilepingu. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 217 lg 1 kohaselt peab ostjale üleantav asi vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse osas. VÕS § 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. Kui müüja on ostjale üle andnud puudustega asja ja see asi ei vasta VÕS § 222 lg 1 kohaselt lepingutingimustele, võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist, kui valitud õiguskaitsevahendi kasutamine on võimalik ja sellega ei põhjustata müüjale võrreldes teise õiguskaitsevahendi kasutamisega ebaproportsionaalseid kulusid.

Tarbija kohaldas oma nõudes kaupleja suhtes õiguskaitsevahendit, milliseks on VÕS § 101 lg 1 p 1 nimetatud kohustuste täitmine. Tarbija soovib, et kaupleja kõrvaldaks oma kulul kõik 02.03.2023.a OÜ Astlanda Ehitus poolt koostatud garantiipuuduste akti lisas loetletud puudused.

Komisjon kontrollis tarbija nõude põhjendatust. Pooled ei vaidle, et tarbija ostetud korteriomandis tuvastati ehitustööde puudused, millised fikseeriti 03.11.2021 OÜ Astlanda Ehitus poolt koostatud garantiipuuduste aktis. Samuti ei vaidle, et osad puudused jäid kõrvaldamata, need fikseeriti OÜ Astlanda Ehitus poolt 02.03.2023. a garantiipuuduste akti lisana. Sellega on kauplejapoolne lepingutingimuste rikkumine tuvastatud ja tarbija poolt kaupleja suhtes õiguskaitsevahendi kohaldamine põhjendatud.

Kaupleja vastuväite kohaselt puudub antud asjas vaidlus, kuna kaupleja on lubanud 02.03.2023 akti lisas fikseeritud puudused oma kulul kokkulepitud tähtajaks kõrvaldada. Kuid puudused ei ole veel kõrvaldatud, teada ei ole kokkulepitud puuduste kõrvaldamise tähtaeg. Kaupleja ei teatanud ka komisjonile, millal ta kavatses puudused kõrvaldada.

Kaupleja käitumine ei vasta lepingutingimustele ega seadusele. Poolte vahel 15.09.2020 sõlmitud müügi- ja asjaõiguslepingu punkti 4.6 kohaselt lasub kauplejal kohustus kõrvaldada ilmnunud puudused oma kulul. VÕS § 222 lg 4.2 kohaselt peab müüja asja parandama või asendama mõistliku aja jooksul alates hetkest, kui ostja teavitas müüjat asja lepingutingimustele mittevastavusest, ning tarbijalemüügi korral ilma olulise ebamugavuseta tarbijale.

Tarbija lepingu täitmise nõue on põhjendatud ja kuulub rahuldamisele. Kaupleja peab tarbija korteriomandis ilmnunud ja 02.03.2023 OÜ Astlanda Ehitus poolt koostatud garantiipuuduste akti lisas loetletud puudused 30 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

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

Kai Amos
/allkirjastatud digitaalselt/

Signe Naarits
/allkirjastatud digitaalselt/

Kaili-Helina Kolts
/allkirjastatud digitaalselt/