

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-05543
Otsuse kuupäev 07.08.2025
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Scandikodu OÜ (16205448)

Tarbija nõue Kahju hüvitamine summas 1893 eurot avariitööde eest ja 439.2 eurot õigusabikulude eest enne käesolevat menetlust.

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kaupleja peab tarbijale tasuma 2332,2 eurot.
3. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija ostis 03.05.2022.a kauplejalt notariaalakti kohaselt korteriomandi aadressil Filtri tee 6-28, Tallinn, hinnaga 139 900 eurot.

Tarbija selgituste ja avalduse kohaselt kukkus 26.09.2024.a veeboiler sein küljest alla ja lõhkus wc-poti, pesumasina ning kahjustada said ka veeboiler ja sein. Tarbija pöördus kohe samal päeval kaupleja poole kirjalikult, kuid kahe päeva jooksul vastust ei saanud.

27.09.2024.a lasi tarbija avariitööd teostada, et korteri kasutamine oleks võimalik. Tarbija on avaldusele lisanud kaks arvet, millest OÜ Toru SOS (Arve 26.09.2024) vahetas tarbija selgituste järgi wc-poti ja OÜ Toruvana24 taastas sein ja paigaldas uue boileri. Kokku läksid kaks tööd maksma 1893 eurot ja 09.10.2024.a saatis tarbija kauplejale kirjaliku nõude, milles oli seisukohal, et korteril on ehituslikke puuduseid (Seina konstruktsioonid toestamata boileri ja köögimööbli kinnitamiseks, hallitus vanni ümbruses, seinte kips mittevastav). Tarbija soovis ehituslike puuduste kõrvaldamist, hinna alandamist või kahju hüvitamist.

14.10.2024.a pakkus kaupleja, et on valmis hüvitama tarbijale uue boileri ja WC-poti maksumuse, mis ei ületa esialgse boileri ja WC-poti maksumust ning nende paigaldustööde teostamisega

tekinud dokumentaalselt tõendatud kulud. Lisaks oli kaupleja valmis taastama purunenud ja kahjustunud vannitoa sein selle esialgse seisukorrani, kuid ei nõustunud kogu vannitoa kapitaalremondiga.

Edasi järgnes kirjavahetus (algus 17.10.2024) ja tarbija soovis 1893 euro hüvitamist aga summas kokkuleppele ei jõutud (Tarbijale pakuti 516.90 eurot, sest kaupleja hinnangul olid tellitud tööd liigselt kallid). Tarbija argumendiks on see, et kuna ta esimesele kirjale ei reageeritud piisava kiirusega, siis ei olnud tal võimalik kõige säästlikumaid puuduste kõrvaldamise viise kasutada (Seina taastamine, boileri maksumus jne). Nädala lõpus ei olnud enam võimalik saada tavahindadega teenuseid ja kaupu.

03.03.2025.a taastati katkine sein ja tarbija tegi oma 11.03.2025.a kirjas kompromisspakkumise, et hüvitatav summa võiks olla 1205 eurot.

Tarbijale kirjutati, et boiler kukkus seinalt ülekoormuse tõttu ja tegemist on vale ekspluateerimisega, mitte aga varjatud puudusega. Tarbija omakorda on seisukohal, et ta ostis renoveeritud korteri ja sein tugevus ei ole tema mõjutada, vaid sein oli piisava toetusega, mistõttu uue boileri paigaldamiseks tuli sein konstruktsioon tugevdada. Boiler ega renoveeritud sein ei ole asjaolud, mida tarbija saaks oma käitumisega mõjutada, mistõttu on kaupleja väited ülekoormamisest arusaamatud. Kaupleja ei ole oma väidete kinnituseks tõendeid esitanud.

Tarbija on seisukohal, et algselt kinnitati, et tegemist on lepingutingimustele mittevastava seinaga ja oldi nõus sein parandama (Mida hiljem ka tehti), kuid samas kahju hüvitamisest keelduti.

Hinna alandamise nõudest tarbija tarbijavaidluste komisjoni avalduse menetluses loobub, kuid soovib avariitööde summa 1893 eurot ja õigusabikulude hüvitamist (439.20 eurot). Tarbija esindaja selgitab, et õigusabikulude arve on tasunud OÜ Kourend poolt, kuid tarbijate ja ettevõtte vahelise kokkuleppe kohaselt on tarbijad kohustatud ettevõttele kõik kulud hüvitama.

Peale kaupleja vastus tarbijavaidluse menetluse käigus, täiendas tarbija, et kaupleja väited ei ole usutavad, sest miks peaks tarbija boileri küljes rippuma ning sellisel juhul oleks boiler kukkunud otse alla pesumasina peale, kuid ei oleks purustanud wc-potti.

OÜ Toruvana akti fotod tõendavad, et boileri taga puudus toetus. Aktis on kirjeldus "Vannitoa ja köögi vaheline vahesein on metall karkassil kipsplaadist vahesein, millel puudus boileri kinnitustele korralik toetus ja tugevdus. Vannitoa poolt oli peale kipsi tühjus ja köögipoolses pooles oli sein sisse pandud ca 1cm paksune puitlaast plaat kuhu oli boileri kinnituste otsad sisse keeratud. Vannitoas andis kips järgi ja kinnitused vajusid alla. Köögipoolsest puitlaastplaadist

tulid kinnitused välja ja boiler kukkus alla.”

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on seisukohal, et boiler ise alla kukkuda ei saa, sest oli paigaldatud ankurpoltidega ning lisatugevdus seina sisse. Kaupleja hinnangul pidi keegi boileri küljes rippuma ja hetkel puudub tõendusmaterjal, mis kinnitaks, et juhtumus on süüdi kaupleja.

Kaupleja põhjendas eelnevalt näiteks oma 08.01.2025.a kirjas, et tarbija väide nagu ta oleks koheselt pöördunud kaupleja poole, ei vasta tõele, sest esimene kontakt oli kauplejaga 26.09.2024.a ja selleks hetkeks esitas tarbija juba arve, mille tasumist nõudis. Lisaks saatis tarbija kirjad aadressidele, mis ei ole ettevõtte ametlikud suhtluskanalid. Kauplejaga tööde ja materjalide maksumust ei kooskõlastatud ja kauplejalt võeti võimalus asja parandamiseks. Kaupleja on seisukohal, et boileri eest kuulub hüvitamisele 169 eurot +WC-poti kausi eest 147,90 eurot + transport ja paigalduse, mis teeb kokku 516,90 eurot ja selle summa olid kaupleja valmis hüvitama.

Samuti on kaupleja endiselt seisukohal, et parandusarved on liiga suured ja ei vasta teenuseosutaja hinnakirjale. Tarbija nõudeid kaupleja ei tunnista, kuid tegi olukorra lahendamiseks kompromisettepaneku, millega tarbija nõus ei olnud.

Komisjoni põhjendus:

Pooled sõlmisid korteriomandi müügilepingu. Korteris seinal oli kinnitatud boiler, mis kukkus seinalt alla ja kahjustada sai sein, millelt boiler alla kukkus ning sein, mille vastu boiler kukkus ja boiler ja WC pott.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 1 kohaselt asja müügilepinguga kohustub müüja 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.

Pooled vaidlevad selle üle, kas hagejale üle antud asi vastas lepingutingimustele.

VÕS § 217 lg 1 kohaselt ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid. VÕS § 217 lg 2 kohaselt asi ei vasta muu hulgas lepingutingimustele, kui: 1) asjal ei ole kokkulepitud omadusi; 2) kokkuleppe puudumisel asja omaduste kohta ei sobi asi teatud eriliselt otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui ostja või mõistlikult tugineda müüja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse.

Kaupleja eitab, et tegemist on varjatud puudusega ja väidab, et boiler oli seinale kinnitatud asjatundjate poolt ning ankurpoltidega ja seega ei saanud see alla kukkuda, kaupleja viitab sellele, et kukkumise pidi põhjustama muu ülemäärane koormus ja tarbija ei ole kukkumise põhjust tõendanud.

VÕS § 217(1) sätestab nõuded asjale tarbijamüügi puhul. Kui seinale kinnitatud veeboiler kukub seinalt alla, on see ilmselge mittevastavus. Asjaolus, et boiler seinalt alla kukkus, vaidlust ei ole. Vastavalt TsMS § 230 lg 1 peavad vaidluspoolad tõendama enda esitatud asjaolu. Kaupleja on esitanud väite, et boileri allakukkumise on põhjustanud ülemäärane koormus või tarbija tegevus, see asjaolu on tõendamata. Kaupleja vastuväited on paljasõnalised.

Tarbija teavitas kauplejat puudusest õigeaegselt. Tarbija kandis esmased kulud remondile ja kulude summa on tõendatud. Kaupleja väited, et tegemist on ülemääraste kuludega, on paljasõnalised.

Kaupleja ei hüvitanud tarbijale tekkinud kahju ja asus vaidlema. Tarbija poolt õigusabi kasutamine oli vajalik ja põhjendatud. Tarbijat esindanud nõustaja on esitanud kuludokumendi, õigusabikulude summa on mõistlik ja esitatu põhjal on kulud seotud antud vaidlusega.

VÕS § 77 lg 1 kohaselt peab võlgnik kohustuse täitma lepingule või seadusele vastava kvaliteediga. Kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei tulene lepingust või seadusest, peab lepingupool kohustuse täitma asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga. Seega tuleneb seadusest, et kui pooled ei lepi lepingus kokku lepingulise kohustuse täitmise kvaliteeti, peab kvaliteet vastama vähemalt keskmisele eeldatavale kvaliteedile sama liiki esemete puhul.

Kui müügilepingu esemeks on korteriomand, siis võib eeldada, et selle seinas asuv veeboiler on kinnitatud selliselt, et see sealt lahti ei tule ja alla ei kuku.

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. VÕS § 218 lg 3 sätestab, et müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.

Eeltoodud sätetest tuleneb, et müüja vastutus ei sõltu sellest, kas või millises osas ta ise oli või ei olnud puudustest teadlik.

Samas näeb VÕS § 218 lg 4 aga ette, et müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma. Ei ole tõendatud, et hageja oleks teadnud või pidanud teadma puudusest müügilepingu sõlmimise ajal.

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. VÕS § 222 lg 1 sätestab, et kui asi ei vasta lepingutingimustele, võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist, kui see on võimalik ja sellega ei põhjustata müüjale võrreldes teiste õiguskaitsevahendite kasutamisega ebamõistlikke kulusid või põhjendamatu

ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust, lepingutingimustele mittevastavuse olulisust ning ostja võimalust saada lepingutingimustele vastav asi oluliste ebamugavusteta mujalt. Müüja võib parandamise asemel asendada asja lepingutingimustele vastava asjaga.

VÕS § 222 lg 6 näeb ette, et ostja kaotab õiguse nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist, kui ta ei nõua seda müüjalt üheaegselt teatega asja lepingutingimustele mittevastavuse kohta või mõistliku aja jooksul pärast teate esitamist, välja arvatud juhul, kui müüja käitumine on vastuolus hea usu põhimõttega. VÕS § 223 lg 1 järgi loetakse müüjat müügilepingut oluliselt rikkunuks muu hulgas ka siis, kui asja parandamine või asendamine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui müüja keeldub õigustamatult asja parandamast või asendamast või ei tee seda mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele mittevastavusest teatamist.

Avaldaja on teatanud puudustest mõistliku aja jooksul pärast seda, kui sellest teada sai ning korteri kasutamisevõimalused (veevarustus, wc kasutamise võimalus) tuli taastada kiireloomuliselt.

Lähtudes eeltoodust on tõendatud, et müüdnud asjal oli puudus ja valdajale tekkis kahju seoses puuduse kõrvaldamisega. Kaupleja keeldub kahju hüvitamast.

VÕS § 103 lg 1 järgi vabaneb võlgnik vastutusest üksnes juhul, kui rikkumine on vabandatav. Eeldatakse, et rikkumine ei ole vabandatav.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. VÕS § 100 alusel on kohustuse rikkumine võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine. VÕS § 101 lg 1 sätestab, et kui võlgnik on oma kohustust rikkunud, võib võlausaldaja nõuda p 1 alusel kohustuse täitmist, p 3 alusel kahju hüvitamist ja p 6 järgi rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral viivist. VÕS § 108 lg 1 kohaselt kui võlgnik rikub raha maksmise kohustust, võib võlausaldaja nõuda selle täitmist.

VÕS § 115 lg 1 alusel kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist, välja arvatud juhul, kui võlgnik kohustuse rikkumise eest ei vastuta või kui kahju ei kuulu seadusest tulenevalt muul põhjusel hüvitamisele. VÕS § 115 lg 2 järgi võib kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist nõuda pärast käesoleva seaduse §-s 114 sätestatud täiendava tähtaja möödumist. VÕS § 127 lg 1 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. VÕS § 127 lg 2 alusel ei kuulu kahju hüvitamisele ulatuses, milles kahju ärahoidmine ei olnud selle kohustuse või sätte eesmärgiks, mille rikkumise tagajärjel kahju hüvitamise kohustus tekkis. VÕS § 127 lg 3 järgi lepingulist kohustust rikkunud lepingupool peab hüvitama üksnes kahju, mida ta nägi rikkumise võimaliku tagajärjena ette või pidi ette nägema lepingu sõlmimise ajal, välja arvatud juhul, kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu. VÕS § 127 lg 4 kohaselt isik peab kahju hüvitama üksnes juhul, kui asjaolu, millel tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg (põhjuslik seos).

Tuvastatud on, et remonditööde eest on tarbija tasunud nõude summa ulatuses. Kaupleja vastuväide nõude summale on tõendamata. Tarbija on seoses vaidlusega kandnud õigusabikulusid, mis vastavalt VÕS 128 lg 3 on kahju osa. Tekkinud õigusabikulud on tõendatud, seotud tekkinud kahjuga ja mõistlikud.

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/