

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI ESIMEHE MÄÄRUS

Asja number 19-1/25-04758
Otsuse kuupäev 12.08.2025
Komisjoni koosseis Meelis Pirn

Tarbija
Kaupleja Allaid Tallinn Commerz OÜ (14239325)

Tarbija nõue Kahju hüvitamine

Resolutsioon:

Lõpetada tarbija avalduse menetlus, kuna tarbija taotletava eesmärgi saavutamine kohtuvälises menetluses on perspektiivitu.

Asjaolud:

Tarbija ostis kauplejalt 12.04.2021 korteriomandi renoveerimisel olevas majas. Pärast maja renoveerimistöde lõpetamist ilmnest majal puudused, mille fikseerimiseks tellis korteriühistu eksperdi hinnangu. Eksperti hinnangu kohaselt puudub majal niiskuskindlalt väljaehitatud soklilahendus, fassaadikrohv laguneb, ventilatsioonitorustik on seestpoolt määratud, rõdude ja katusetarindite metallpiirded ei ole kuumtsingitud.

Korteriühistu tellis puuduste kõrvaldamise kolmandalt isikult ning tasus selle eest. Korteriühistu jagas kulud korteriomanike vahel ja lisas need igakuistele kommunaalrivatele. Korteriühistu olid väidetavasti ka kulud seoses õigusabi tellimisega ja ka need kulud jagas korteriühistu korteriomanike vahel.

Tarbija nõuab temale langenud osa (korteriühistu poolt temalt välja nõutud kulude osa) hüvitamist kaupleja poolt. Tõenditena on tarbija esitanud eksperdi arvamuse ja korteriühistu poolt temale esitatud arved.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja väitel on nõuded tõendamata.

Komisjoni põhjendus:

Poolte vahel oli võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 1 kohaselt sõlmitud müügileping, tarbijalemüügi leping VÕS § 208 lg 4 tähenduses. VÕS § 108 lg 2 kohaselt võib võlausaldaja nõuda võlgnikult kohustuse täitmist. VÕS § 108 lg 6 kohaselt hõlmab kohustuse täitmise nõude

õigus ka õigust nõuda asja parandamist. VÕS § 114 lg 1 sätestab, et kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja anda võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendava mõistliku tähtaja. VÕS § 115 lg 2 sätestab, et kohustuse täitmise asemel võib kahju hüvitamist nõuda pärast käesoleva seaduse §-s 114 sätestatud täiendava tähtaja möödumist.

Käesoleval juhul ei ole tarbija esitanud komisjonile tõendeid selle kohta, et tema ise või korteriühistu on enne tööde tellimist kolmandalt isikult nõudnud nende tegemist kauplejalt ja andnud selleks tähtaja. Alles siis, kui kaupleja ei ole puudusi kõrvaldanud mõistliku tähtaja jooksul tekib tarbijal (või korteriühistel) õigus tellida need kolmandalt isikult ja nõuda kauplejalt kulude hüvitamist.

Tarbija on esitanud eksperdi arvamuse, millest nähtub, et hoonel tõesti esinevad (esinesid) eksperdi poolt välja toodud puudused. Tarbija ei ole aga esitanud tõendeid, millest nähtuksid kolmanda isiku poolt tehtud tööd, materjali kulu jms. Ainuüksi kolmanda isiku poolt korteriühistule esitatud arved ja korteriühistu poolt tarbijale esitatud arved ei ole piisavaks tõendiks. Õigustatult on seda menetluse kestel mitmel korral väitnud ka kaupleja; kaupleja on palunud asjakohaste tõendite esitamist. Täielikult on tõendamata ka väidetavad õigusabikulud.

Komisjon lähtub menetluses ka tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) sätetest ja põhimõtetest. TsMS § 230 lg 1 kohaselt peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited. Tarbijavaidluste komisjon vaatab läbi tarbija ja kaupleja vahelist tsiviil vaidlust, ka selles menetluses peavad pooled oma väiteid tõendama. See kohustus tuleneb ka tarbijakaitseseadusest (TKS). TKS § 46 lg 3 p 3 kohaselt märgib tarbija tarbijavaidluste komisjonile esitatud avalduses vaidluse sisu ja tarbija selgelt väljendatud nõue ning seda põhjendavad asjaolud, § 46 lg 5 kohaselt lisatakse asjaolude tõendamiseks tõendid.

Komisjon juhib tähelepanu sellele, et vaidlusalused tööd on teostatud mitte tarbija eriomandi eseme piires, vaid koosomandi esemete piires. Tööd on tellinud korteriühistu, kellel eeldatavasti on olemas ka kogu tõenduslik materjal korrektse nõude esitamiseks. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 38 lg 1 kohaselt valitsevad korteriomanikud korteriomandi kaasomandi eset korteriühistu kaudu. Seetõttu oleks mõistlik ja eeldatavasti ka tulemuslikum, kui nõude kaupleja vastu esitaks korteriühistu (müüjaks on kõigil korteriomanikel sama isik), esindades seega korteriomanikke (sh ka tarbijat).

Tarbijakaitseseaduse § 47 lg 3 p 2 sätestab, et komisjon võib menetluse lõpetada, kui tarbija taotletava eesmärgi saavutamise kohtuvälises menetluses on perspektiivitu. Komisjon leiab, et antud vaidlus tuleb lahendada kohtumenetluses ning lõpetab selle menetluse tarbijavaidluste komisjonis.

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

Meelis Pirn

/allkirjastatud digitaalselt/