

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-09331
Otsuse kuupäev 19.09.2025
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Hermis KV OÜ (12828218)

Tarbija nõue Asja parandamine

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kaupleja on kohustatud kõrvaldama mõistliku aja jooksul oma kulul müügilepingu eseme puudused.
3. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohusse.

Asjaolud:

22.07.2022 sõlmisid Tarbija Kauplejaga ("Hermis KV") korteriomandi võlaõigusliku müügilepingu. Lepingu punktis 2 sõlmiti ehitusgarantii kokkulepe.

Tarbija esitas Hermis KVle garantiitööde nimekirja 28.07.2024. Hermis KV kinnitas nimekirja kättesaamist 30.07.2024, sealjuures ei omanud Hermis KV ühtegi vastuväidet nimekirjas toodud töödele ega muudele lepingulistele kohustustele. Tarbija ja Hermis KV leppisid suuliselt kokku, et töid hakatakse teostama 2025. aasta talvel.

Kuivõrd majas ilmnisid 2025. a alguses varjatud puudused, võtsid kortermaja korteriomaniikud ühiselt Hermis KVga ühendust. Tulenevalt sellest teostas Hermis KV osaliselt garantiitööd ja varjatud puuduste likvideerimistööd maikuu 2025 (garantiitöödest on teostatud nimekirjast punktid nr 1 ja 5, kusjuures aknakleebis on eemaldatud nii, et aken on kahjustatud).

Korteriomaniikud, sh Tarbija, palusid oma 13.04.2025 kirjas garantiitööd teostada hiljemalt 15.05.2025, kuid Hermis KV ei täitnud vastavat kohustust. Tarbija on täiendavalt oma 15.06.2025 kirjaga palunud Hermis KVI esitada garantiitööde teostamise ajakava hiljemalt 19.06.2025, kuid Hermis KV seda ei esitanud. Hermis KV on oma 19.06.2025 kirjas selgitanud, et kui Tarbija ei edasta Hermis KVle fotosid osaliselt teostatud varjatud puuduste töödest, siis Hermis KV värviparandusega seotud garantiitöid ei jätkata. Tarbija on palunud Hermis KVI tulla vastavaid fotosid tegema ise, kuivõrd saadetatavate fotode pealt ei ole võimalik veenduda teostatud tööde kvaliteedis. Hermis KV ei ole soovinud fotosid ise teha. Tarbija on täiendavalt Hermis KV-le selgitanud, et fotode mittesaatmine ei mõjuta Hermis KV lepinguliste kohustuste täitmist.

Komisjoni sekretariaadi esitatud nõudele puuduste kõrvaldamise kohta vastas Tarbija nõude:

"Lahendamata on järgmised garantiitööd:

- trepiastmete alused praod
- sauna uks on liiga väike
- duššide äravoolu lahendus
- elektrikamina pult ei tööta
- esimese magamistoa (kontorituba) uks tuleb üle vaadata (ragiseb)
- teise korruse vannitoa uksepoolne lae serv on niiskuskahjustusega (kollane)

Elektrikamina puldist ega ukse krigisemisest pilte kahjuks edastada ei ole võimalik. Arendaja peaks tulema kohapeale veenduma."

Esitatud Kaupleja vastusega Tarbija ei nõustunud.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja avaldusega ei nõustunud.

Hermis KV OÜ jääb oma varasemalt väljendatud seisukohtade juurde ega tunnista Vesioina 10 korteriomanike esitatud nõudeid.

Esiteks palun viidata konkreetsetele õigusnormidele, ehitusnormidele või tehnilistele standarditele. Üldsõnaline viide "ehituspraagile" on sisutühi ning juriidiliselt ebapiisav ega võimalda seisukohta hinnata. Kes on ehitustööde mittevastavuse tuvastanud ja mis meetodikat seejuures kasutati?

Kui väidetavad puudused on tuvastanud korteriomanikud ise, tuginedes mittespetsiifilisele ehitusmaterjalijuhendile või isiklikule hinnangule, ei saa seda käsitleda eksperthinnanguna ega piisava tõendina.

Palun defineerida ka mõistet ehituspraak ning millisele seadusele või standardile see mõiste vastab.

Teiseks oli probleem korteritevaheline müra levik. Vesioina 10 korteri omanikud tegid omaalgatuslikult mürauringu ja tulemuseks oli müra normist kõrvalekalle ainult teise ja kolmanda korteri vahel.

Esimese ja teise korteri vaheline müra tase on vastavalt uuringule kehtestatud normide piires.

Sellest hoolimata teostas Hermis KV OÜ müraparandustööd ka esimese ja teise korteri külgnevatel aknapõskedel, lähtudes heast tavast ja vastutulelikkusest. Parandustööd on teostatud ning müratase kõigis korterites vastab praeguseks kehtivatele normidele.

Sellest tulenevalt loeme mürateemalise nõude lõpetatuks. Tuletame meelde, et oleme korduvalt palunud saata fotod aknapõskede parandustöödest. Palume need esitada hiljemalt 22.06.2025. Kui nimetatud kuupäevaks pilte ei laeku, ei saa Hermis KV OÜ enam käsitleda hilisemaid värviparandustöid garantiitööna ega kohustu neid teostama.

Kolmandaks nõuate mürauringute arvete tasumist. Kordan üle, et esimes uuringus mõõdeti esimese ja teise korteri vahelist müra taset, mis on kehtestatud normi piirides ja teise ja kolmanda korteri vahelist müra taset, mis ei olnud kehtestatud normi piirides. Hermis KV OÜ on kohustatud tasuma ainult normist väljas müra uuringu eest ja seda on Hermis KV ka pakkunud Paavole (kolmanda korteri omanikule). Palun esitada esimese müra uuringu eest pool arvest Hermis KV OÜ-le, palun arvestada, et Hermis KV OÜ on käibemaksudokument ja seda arvel ka käibemaksu reana välja tuua.

Teise mürauringu tellis kolmanda korteri omanik omal algatusel, keset pooleliolevaid parandustöid, ilma Hermis KV OÜ eelneva teavitamiseta ega kokkuleppeta kulude katmiseks. E-posti teel esitatud soov (22.04.2025), milles eeldatakse, et arved katab Hermis KV OÜ, ei ole käsitatav lepingulise kokkuleppena ega too kaasa maksekohustust.

Neljandaks garantiitööde osas rõhutame, et Hermis KV OÜ ei ole viivitanud kohustuste täitmisega. Garantiitööde kohustus lasub Hermis KV OÜ-l esimesel ja kolmandal korteril. Juba 2024 aasta jaanuaris sai mõlema korteri omanikega kokku lepitud, et garantii töödega alustatakse 2025 aasta alguses, seoses kolmanda korteri 31.12.2024 garantiitööde teatamise tähtajaga.

Garantii töödega alustati 2025 aasta aprillis, kui Hermis KV-le teatati müra probleemist. Täna on kõrvaldatud müra probleem ja garantii tööde raames seinte ja lagede praod. Tööd ühendati, et minimeerida ebamugavust ja suurendada tõhusust. Kahjuks on objekt valitsenud töömeeste sõnul äärmiselt negatiivne ja vaenulik õhustik, mis on tõsiselt raskendanud garantii- ja parandustööde teostamist.

Hermis KV OÜ-l on väga keeruline saata töömehi Vesioina 10 korteritesse parandustöid tegema, sest töömehed lihtsalt keelduvad, öeldes, et korterite omanikud lihtsalt teevad nende igapäeva töö võimatuks oma pideva näägutamise ja kontrolliga.

Hermis KV OÜ ei ole rikkunud garantiikohustust ning soovib need tööd viia lõpule esimesel võimalusel, kui vastav koostöö korteriomanike poolt on võimalik. Pärast aknapõskede fotode laekumist saame jätkata tööde lõppfaasiga.

Viiendaks, mis puudutab esimese korteri Vesioina tänava servituuti, siis juba 2022 aasta lõpus teavitas Hermis KV OÜ esimese korteri omanikke, et servituudi hankimine ei ole Hermis KV OÜ võimuses, kuna Vesioina tänava omanik lihtsalt keeldub seda Hermis KV-le andmast. Juriidiline konsultatsioon servituudi teemal on saadud väga pädevalt juristilt. Sellegipoolest jääme avatuks arutelule, et leida mõistlik kompromiss esimese korteri omanike ja Hermis KV OÜ vahel.

Komisjoni põhjendus:

Pooled sõlmisid korteriomandi müügilepingu.

Vastavalt esitatule andis müüja asjale garantii. Garantiis kohustub müüja puudused kõrvaldama kahe aasta jooksul ja ka lühima võimaliku aja jooksul.

Arvestades esitatut on kaupleja alustanud puuduste kõrvaldamisega ja ei ole tööd mõistliku aja jooksul lõpetanud.

Kaupleja on kinnitanud lepingurikkumist servituudi seadmise kohustuse rikkumise osas ja väidab, et ta ei suuda võetud kohustust täita. See ei ole rikkumist vabandav asjaolu.

Kaupleja antud garantiis esitatud tingimused ei välista nõude esitamist VÕS § 217 lg 1; 217¹, 218 lg 2 alusel. Kuigi lepingus esitatud garantiikohustuse kokkuleppe alusel kohustub müüja puudused kõrvaldama kahe aasta jooksul ei saa müüja sellega piirata enda kohustust viia asi vastavusse lepingu nõuetega VÕS § 222 lg 1 alusel. Vastavalt VÕS § 222 lg 4² müüja peab asja parandama või asendama mõistliku aja jooksul alates hetkest, kui ostja teavitas müüjat asja lepingutingimuste mittevastavusest, ning tarbijalemüügi korral ilma olulise ebamugavuseta tarbijale, võttes arvesse asja laadi ja otstarvet, milleks tarbija asja vajab. Garantiilepinguga ei saa piirata selle sättega ostjale antud õigust.

Tarbija on tõendanud, et üleantud asi ei vastanud nõuetele. Seda kinnitab ka asjaolu, et kaupleja on asunud puudusi kõrvaldama, kuid ei ole tööd mõistliku aja jooksul lõpetanud.

Kauplejal on kohustus puuduste kõrvaldamiseks. Esitatud asjaolusid arvestades on tekkinud VÕS § 222 lg 5 sätestatud olukord, kus ostja nõuab õigustatult asja parandamist ja müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul. Tarbijal on tekkinud õigus asja ise parandada või lasta seda teha ning nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist. Nõude saab esitada ka enne, kui parandamistööd kolmanda isiku poolt on tehtud.

Kui kaupleja ei ole puudusi mõistliku aja jooksul arvates käesoleva otsuse saamisest kõrvaldanud on tarbijal(korteriomaniikel) mõistlik koguda tõendid kõigi hoones ja korterites esinevate puuduste kohta ning puuduste kõrvaldamiseks vajaliku kulu kohta ja esitada kaupleja vastu hagimenetluses

kahju hüvitamise nõue. Sealhulgas on tarbijal mõistlik ise hankida servituut ja nõuda kahju hüvitamist selle menetluse kulude ning servituudi loovutamistasu eest kauplejalt. Olukorda arvestades võib taotleja tahtajatu servituudi seadmist ühekordse makse eest.

Kaupleja on kohustist rikkunud (VÕS § 100), rikkudes VÕS § 217 lg 1; 217¹, 218 lg 2 sätestatud kohustust anda üle nõuetele vastav asi. Kauplejalt saab VÕS § 222 alusel nõuda lepingu täitmist. Esitatud asjaolude kohaselt on tarbijal juba tekkinud ka kahju hüvitamise nõudeõigus (VÕS § 101 lg 1 p 3). Kaupleja rikkumist vabandavad või vastutust välistavad asjaolud puuduvad.

Lepingust tuleneva vaidluse kohtueelsel lahendamisel kehtivad samad põhimõtted, mis kohtumenetluses. Hagimenetlus on põhiolemuselt võistlev menetlus, kus lähtutakse poolte esitatust (vt nt TsMS § 5 lg-d 1 ja 2, § 7, § 230 lg 1). TsMS § 230 lg 1 järgi on poole kohustus tõendada neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited. Hagimenetluses on poole kohustus tagada, et ta esitab piisavad tõendid oma nõude rahuldamiseks. Vastaspoleel on kohustus enda vastuväidete tõendamiseks. Tarbija on enda esitatud asjaolud komisjonimenetluses vajalikul määral tõendanud, kaupleja vastuväited avaldusele on tõendamata.

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/