

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-10888
Otsuse kuupäev 14.11.2025
Komisjoni koosseis Meelis Pirn

Tarbija
Kaupleja MEILANDER OÜ (16435208)

Tarbija nõue Ettemaksu osalise tagastamise, viiviste ja kahju hüvitamise nõue

Resolutsioon:

Tarbija avaldus rahuldada. Kaupleja peab tagastama tarbijale tema poolt tasutud ettemaksu summas 2 095,60 eurot ja tasuma leppetrahvi summas 7 000,00 eurot.

Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti 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 ärakirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija ja kaupleja sõlmisid 25.02.2025 lepingu, mille kohaselt kohustus kaupleja teostama ehitustööd aadressil Põllu 6-24 Väimela. Tööde lõpptähtajaks lepiti kokku 10.03.2025. Iga tähtaja ületanud päeva eest kohustus kaupleja tasuma viivist 50 eurot.

Kaupleja on esitanud tarbijale järgmised arved

08.11.2024 2024/131 3 500,00 Ettemaks 1. osa. Põllu tee 6-24 vannitoa, köögi

remont + välisukse ja vaheuste vahetus

14.11.2024 2024/132 3 000,00 Ettemaks 2.osa põllu Tee 6-24

29.11.2024 20247133 2 300,00 Arve 3, Põllu tee 6-24

12.12.2024 2024/142 500,00 Arve 4, Põllu tee 6-24

07.01.2025 2025/146 450,00 Arve 5 – Põllu tee 6-24

05.02.2025 20257148 728,00 Arve 5 – Põllu tee 6-24

Tarbija on tasunud kauplejale arvete alusel 10 478 eurot (nähtub tarbija poolt komisjonile esitatud pangakonto väljavõttest). Viimane makse on tehtud 05.02.2025.

Tarbija on esitanud fotod, millelt nähtub, et korteri välisuks ja vaheuksed on vahetamata, köögis puuduvad põrandaliistud ja laeliistud, vannitoal puudub lagi, elektritööd on vannitoas lõpetamata.

Tarbija on esitanud kauplejaga alates 2.03.2025 peetud sõnumivahetuse. Sellest nähtub, et tarbija on pidevalt nõudnud tööde lõpetamist, kaupleja on andnud erinevaid lubadusi, kuid pole neid täitnud.

27.07.2025 on tarbija saatnud kauplejale e-kirja, milles annab tööde lõpetamiseks täiendava tähtaja – kaks nädalat. Kaupleja ei ole ka täiendava tähtaja jooksul töid lõpetanud ning tarbija on pöördunud avaldusega tarbijavaidluste komisjoni.

Menetluse kestel on kaupleja seaduslik esindaja Sander Kurgjärv esitanud tarbijale allkirjastamata võlatunnistuse, milles kinnitab, et tema isiklikult võlgneb tarbijale 4 000 eurot, kohustub selle tasuma maksegraafiku alusel ja kohustust käendab Siret Keldrimägi.

Tarbija hinnangul on kokku lepitud töödest teostatud umbes 80 %. Tarbija nõuab teostamata tööde eest tasuta (20% summast 10 478 eurot ehk 2 095,60 eurot) tagastamist. Samuti nõuab tarbija viiviseid summas 7 000 eurot, arvestusega, et kokku lepitud tööde lõpetamise tähtajast on avalduse esitamise hetkeks möödunud enam kui 150 päeva. Samuti nõuab tarbija hüvitist selle eest, et ta pole saanud korterit kasutada, kuid on tasunud igakuiselt korteriühistule pangalaenu (maja renoveerimiseks võetud laenu) makseid.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei ole komisjonile sisuliselt mitte midagi vastanud.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon tuvastas, et poolte vahel oli sõlmitud töövõtuleping. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 635 lg 1 sätestab, et töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu. Leping oli äärmiselt lakooniline, kuid sisaldas siiski objekti aadressi, üldsõnaliselt tööde sisu (ehitustööd), tööde lõpetamise tähtaega ja tähtaja ületamise puhul maksmisele kuuluvat viivist. Leping ei sisaldanud tööde lõppmaksumust.

Asjaoludest nähtub, et kaupleja on esitanud tarbijale kokku viis arvet summas 10 478 eurot ja tarbija on need tasunud. Viimane arve on esitatud 05.02.2025, tööde lõpptähtajaks oli kokku lepitud 10.03.2025. Et pärast 05.02.2025 kaupleja tarbijale ühtegi arvet esitanud ei ole, siis järeldab komisjon sellest, et tööde ja materjali kogumaksus pidigi olema 10 478 eurot. Kaupleja ei ole ka väitnud, et tööde või materjalide eest on osaliselt tasumata.

Leping ei sisalda tööde sisu, kuid see tuleneb 08.11.2024 esitatud arvest nr 2024/131: Ettemaks 1. osa. Põllu tee 6-24 vannitola, köögi remont + välisukse ja vaheuste vahetus. Tarbija poolt esitatud

fotodelt on näha, et arvel nr 2024/131 kajastatud tööd on osaliselt lõpetamata.

VÕS § 101 lg 1 p 4 annab tarbijale õiguse lepingust taganeda, kui kaupleja on oma kohustusi rikkunud. VÕS § 116 lg 1 kohaselt võib lepingupool lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevaid kohustusi oluliselt rikkunud. VÕS § 114 lg 1 kohaselt peab lepingust taganeda sooviv lepingupool reeglina enne lepingust taganemist andma teisele lepingupoolele täiendava tähtaja lepingu täitmiseks. Käesoleval juhul ongi tarbija andnud kauplejale täiendava tähtaja lepingu täitmiseks, kaupleja ei ole ka sellest tähtajast kinni pidanud, seega on tarbija kehtvalt lepingust taganenud ja selle üle pooltel vaidlus puudub.

VÕS § 189 lg 1 kohaselt võib lepingust taganemise korral kumbki pool nõuda tema poolt lepingu alusel üleantu tagastamist. Seega on tarbijal õigus nõuda tema poolt ettemaksuna tasuta tagastamist. Ka selle üle pooltel vaidlus puudub. Tarbija on hinnanud lõpetamata tööde mahuks 20%. Kaupleja ei ole sellele vastu vaieldud, mistõttu loeb komisjon, et kaupleja on selle väite omaks võtnud. Seega on kaupleja omaks võtnud nõude summas 2 095,60 eurot.

Lisaks nõuab tarbija kauplejalt viiviste tasumist arvestusega 50 eurot päev. Lepingus on pooled tõesti kokku leppinud, et tööde lõpetamise tähtaja ületamisel on tarbijal õigus nõuda viiviseid arvestusega 50 eurot päevas.

VÕS § 110 lg 1 p 6 sätestab, et viivist saab nõuda rahalise kohustusega viivitamise korral. VÕS § 113 lg 1 täpsustab, et rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni.

Antud juhul ei ole tegemist rahalise kohustusega, mistõttu viiviste nõudmine ei ole võimalik. Samas ütleb VÕS § 29 lg 6, et lepingutingimust tuleb tõlgendada koos teiste lepingutingimustega, andes sellele tähenduse, mis tuleneb lepingu kui terviku olemusest ja eesmärgist. Komisjon leiab, et poolte ühine tahe oli leppida kokku leppetrahvis tööde lõpetamisega viivitamise puhuks. VÕS § 158 lg 1 sätestab, et leppetrahv on lepingus ettenähtud lepingut rikkunud lepingupoole kohustus maksta kahjustatud lepingupoolele lepingus määratud rahasumma. Seega on tarbijal õigus nõuda kauplejalt leppetrahvi 50 eurot päevas tööde lõpetamisega viivitamise eest. Osaliselt on kaupleja leppetrahvi nõude ka omaks võtnud, pakkudes välja, et tema seaduslik esindaja võtab tarbija ees maksekohustuse summas 4 000 eurot (seega 1904,40 eurot lisaks eelpool toodud ettemaksu tagastamise nõudele summas 2095,60 eurot).

Lisaks nõuab tarbija korteriühistu poolt maja renoveerimiseks võetud pangalaenu selle osa maksete hüvitamist, mis on tulnud temal pärast kokku lepitud tööde lõpetamise tähtaega korteriühistule tasuda. Nõuet põhjendab tarbija väitega, et kuna tööd on lõpetamata, siis pole ta saanud korterit kasutada. Tegemist on nõudega, mis ei tulene poolte vahel sõlmitud lepingust. Tegemist on kahju hüvitamise nõudega. VÕS § 127 lg 3 sätestab, et 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. Komisjon leiab, et sellist kahju ei pidanud kaupleja lepingut sõlmides ette nägema. Samuti leiab komisjon, et korteriühistu poolt võetud laenu arvel paraneb hoone, kui terviku väärtus ehk siis ühtlasi suureneb ka tarbijale kuuluva korteriomandi väärtus. Asjaolu, et korteriomanik ei saanud mingil perioodil korterit kasutada, ei vähenda tema korteri väärtust. Liiatigi pole tarbija esitanud ühtegi tõendit kõnealuse makse kohta.

Eeltoodust tulenevalt rahuldab komisjon tarbija nõude summas 9 095,60 eurot (so ettemaksu tagastamine summas 2 095,60 eurot ja lepptrahv summas 7 000,00 eurot). Kaupleja peab tagastama tarbijale tema poolt tasutud ettemaksu summas 2 095,60 eurot ja tasuma leppetrahvi summas 7 000,00 eurot.

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/