

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-10924
Otsuse kuupäev 10.12.2025
Komisjoni koosseis Tõnis Kõiv

Tarbija
Kaupleja FARMADA PAJUPESA ELURAJOON OÜ (16397560)

Tarbija nõue ventilatsiooniseade paigaldamine

Resolutsioon:

Avaldus rahuldada, kohustada kauplejat paigaldama müügilepingus kokkulepitud soojustagastusega ventilatsiooniseade.

Kui pooled otsusega ei nõustu, on neil õigus pöörduda vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija ostis uusarendusse korteri 18. detsember 2024, mille hinna sees oli soojustagastusega ventilatsiooniseade. See on ka kirjas müügipakkumises ning notariaalses lepingus. Korteri üleandmine toimus päev enne notari tehingut 17. detsember 2024. Kuna ventilatsiooniseadet ei olnud veel paigaldatud, sai üleandmise ja vastuvõtmise akti puuduste ning pooleliolevate tööde alla lisatud: "Ventilatsiooni agregaat paigaldatakse hiljemalt 14.01.2025". Selleks kuupäevaks aga seadme paigaldust ei olnud veel toimunud.

Tarbija on korduvalt pöördunud Kaupleja poole, siiani ei ole ventilatsiooniseade paigaldatud.

Komisjoni sekretariaadi menetluse käigus vastas Tarbija Kaupleja seisukohale:

""Täna kauplejat vastuse eest. Selgitan, et minu eesmärk on algusest peale olnud lepingujärgse ventilatsiooniseadme paigaldus. Olen korduvalt palunud kauplejalt paigalduskuupäeva, kuid konkreetset infot ei ole siiani esitatud ning paigaldust ei ole teostatud.

Kaupleja väide, et seade on paigaldamata minu nõudmise tõttu paigaldada laealune ventilatsiooniseade, ei vasta tegelikkusele. Laealune seade oli minu eelistus seetõttu, et nii kaupleja kui ka tema poolt algselt kaasatud paigaldaja pakkusid selle variandi ise välja. See ei olnud paigalduse eeltingimus ning olin valmis hinnavahe tasuma. Samuti ei ole kaupleja kordagi teatanud, et laealuse seadme paigaldamine oleks välistatud. Seetõttu ei saa minu eelistust käsitleda paigalduse takistusena. Manusena lisatud ka SMS-ekraanipildid mis kinnitavad, et kaupleja on edastanud mulle info, kus on küsinud pakkumise laealusele ventilatsiooniseadmele ja märkinud hinnavaheks 500 eurot.

Olen jätkuvalt valmis sõlmima kokkuleppe, mille kohaselt paigaldatakse laealune ventilatsiooniseade ning tasun tegeliku, dokumentaalselt tõendatud hinnavahe pakkumise ja arve alusel. Kui kaupleja jaoks on laealuse seadme paigaldus välistatud, palun sellest teada anda ning korraldada seinapealse seadme paigaldus."

Kaupleja seisukoht:

Komisjoni sekretariaadi meeldetuletusel vastas Kaupleja:

“Kaupleja on nõus paigaldama seinapealse vent.agregaadi, kuid avalduse esitaja soovib laealust seadet. Seinapealsed agregaadid, mida ka müügileping ette nägi on meil laos olemas ja saaksime kohe ka paigaldada. Seade ongi paigaldamata kuna meilt nõutakse seadet, mis lepingus ei ole kokku lepitud.”

Rohkem Kaupleja komisjoni sekretariaadile ei vastanud.

Äriregistrist nähtub, et seisuga 22.okt 2025 on Kauplejal maksuvõlg kokku 153 074, 07 eurot.

Komisjoni põhjendus:

Kaupleja ja Tarbija vahel sõlmitud võlaõiguslik müügileping on leping VÕS § 208 lg 4 tähenduses. Müügilepingu punkti 3.1.1. kohaselt sisaldab kokkulepitud hind muuhulgas soojustagastusega ventilatsiooniseadet. Kaupleja andis Tarbijale korteriomandi üle ilma ventilatsiooniseadmeta ja pooled fikseerisid üleandmise-vastuvõtmise aktis, et Kaupleja paigaldab ventilatsiooni agregaadi hiljemalt 14.01.2025. Kaupleja ei paigaldanud. Tarbija on Kauplejalt e-kirjade ja SMS-ide saatmise teel nõudnud ventilatsiooniagregaadi paigaldamist, Kaupleja on andnud erinevaid vastuseid, ei ole keeldunud ventilatsiooniseadme paigaldamisest, aga sellegipoolest ei ole seadet paigaldanud.

Kauplejal on sõlmitud müügilepingu kohaselt kohustus ventilatsiooniseade paigaldada. Kauplejal on VÕS § 209 lg 1 kohaselt kohustus Tarbijale müüdüd asi Tarbijale üle anda. Puuduva ventilatsiooniseadme tõttu ei vasta Kaupleja poolt Tarbijale müüdüd korter lepingutingimustele VÕS § 217¹ lg 2 p 1 ja lg 2¹ tähenduses.

Tarbija on täitnud seadusest tuleneva kohustuse Kauplejat asja lepingutingimustele mittevastavusest teavitada VÕS § 220 lg 1 tähenduses ja Tarbija on esitanud Kauplejale lepingu täitmise nõude VÕS § 222 lg 1 kohaselt. Sellegipoolest ei ole Kaupleja pikema aja jooksul (mitu kuud) suutnud puuduvat soojustagastusega ventilatsiooniseadet paigaldada. Kaupleja väide, et seadme mittepaigaldamise põhjuseks on Tarbija soov saada teistsugust seadet, ei ole asjakohane. Kauplejal on kohustus täita lepingut. Kui pooled ei ole kokku leppinud teistsuguses täitmisel, tuleb täita kehtivat lepingut ehk paigaldada kokkulepitud soojustagastusega ventilatsiooniseade.

Tarbija poolt komisjonile esitatud nõude kohaselt taotleb Tarbija Kaupleja kohustamist paigaldada soojustagastusega ventilatsiooniseade või alternatiivselt mõista Kauplejalt välja Tarbija poolt soojustagastusega ventilatsiooniseadme paigaldamise kulud. Tarbijal on lepingutingimustele mittevastava asja puhul õigus nõuda lepingu täitmist VÕS § 222 kohaselt, õigus müügilepingust

taganeda VÕS § 223 kohaselt või taotleda ostuhinna alandamist VÕS § 224 kohaselt. Tarbija on kasutanud eelnimetatud õiguskaitsevahenditest õigust nõuda lepingu täitmist ja seega on Tarbijal jätkuvalt võimalus taotleda Kauplejalt ostuhinna alandamist kui Kaupleja lepingut ei täida. Ostuhinna alandamise ulatus võib koosneda Tarbija kantud kuludest lepingujärgse soojustagastusega ventilatsiooniseadme paigaldamisel.

Lähtudes eeltoodust rahuldab komisjon Tarbija avalduse ja kohustab Kauplejat paigaldama Tarbijale müüdü korterisse müügilepingus kokkulepitud soojustagastusega ventilatsiooniseade.

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

Tõnis Kõiv

/allkirjastatud digitaalselt/