

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-15710
Otsuse kuupäev 20.01.2026
Komisjoni koosseis Meelis Pirn

Tarbija
Kaupleja Miston Capital OÜ (14590844)

Tarbija nõue Asja asendamine

Resolutsioon:

1. Jätta tarbija avaldus rahuldamata.
2. Kui vaidlevad pooled otsusega ei nõustu, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija ostis kauplajalt korteri ehitatavas majas. Tarbija korterisse on ehituse käigus paigaldatud ventilatsiooniseade. Ventilatsiooniseadme juhtpult on defektne ja tarbija nõuab selle asendamist garantii korras.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja väitel on nõue esitatud hilinenult. Ajaks, mil tarbija nõude esitas, oli garantiiperiood juba lõppenud, mistõttu kaupleja keeldub nõuet täitmast.

Komisjoni põhjendus:

Pooled sõlmisid müügilepingu. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 1 sätestab müügileping poolte peamised kohustused: asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle asja, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu. Käesoleval juhul on tegemist tarbijalemüügiga VÕS § 208 lg 4 tähenduses.

VÕS § 218 lg 1 kohaselt müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt vastutab müüja tarbijalemüügi puhul asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmneb kahe aasta jooksul alates asja ostjale üleandmisest.

VÕS § 230 lg 1 kohaselt on müügigarantii müüja, varasema müüja või tootja (müügigarantii andja) lubadus müüdnud asi garantiis või reklaamis ettenähtud tingimustel tasuta või tasu eest asendada või parandada või seda hooldada, et tagada selle vastavus garantiis või reklaamis ettenähtud tingimustele, või maksta tagasi asja eest tasutud ostuhind. Müügigarantiiga antakse ostjale seaduses sätestatud soodsam seisund.

Antud juhul sisaldub müügigarantii poolte vahel sõlmitud võlaõigusliku lepingu punktides 5.4 – 5.8.

5.4. Müüja garanteerib korterelamus, milles paikneb Korteriomandi eriomandi esemeks olev eluruum, sh Korteriomandis, teostatud ehitustööde, kasutatud materjalide ning paigaldatud seadmestiku vastavuse Eesti Vabariigis tunnustatud kvaliteedinormidele ja -standarditele. Müüja annab Ostjatele kahekümne nelja (24) kuulise garantii Korteriomandi eriomandi koosseisu kuuluvates eluruumides ja korterelamu üldkasutatavatel pindadel enne Korteriomandi valduse Ostjale üleandmist teostatud ehitustöödele, arvates Korteriomandi otsese valduse Ostjale üleandmisest või korterelamule kasutusloa väljastamisest (sõltuvalt kumb asjaolu saabub varasemalt). Korterelamusse või Korteriomandisse paigaldatud seadmetele kehtib tootjapoolne garantii, mille kehtivus võib olla lühem kui kakskümmend neli (24) kalendrikuud.

5.6. Garantii kehtivuse ajal on Ostjad kohustatud Müüijat või Müüja poolt nimetatud isikut viivitamata kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil informeerima vaegtöödest ja ehitusvigadest koheselt peale nende ilmumist. Müüja või Müüja poolt volitatud isik kohustuvad Ostjad või nende poolt volitatud isiku juuresolekul vaatama lepingu eseme eriomandi koosseisu kuuluvas eluruumis üle mõistliku aja jooksul vastava teate saamisest. Ülevaatusse koostatakse protokoll, milles muu hulgas märgitakse garantiitööde likvideerimise tähtaeg. Vajadusel koostatakse protokoll erapooletu esindaja poolt.

Komisjon juhib eeltoodud lepingupunktidest tähelepanu järgnevale:

- Ehitustöödele kehtis 24-kuuline garantii;
- Seadmetele kehtis tootjapoolne garantii, mille kehtivus võis olla lühem, kui 24 kuud;
- Ostjal oli kohustus ilmnenu puudustest müüjat garantiiperioodi jooksul teavitada.

Võlaõiguslik müügileping on sõlmitud 14.06.2023 ja korter on ostjale üle antud 26.10.2023 (asjaõigusliku lepingu sõlmimise kuupäev). Seega hakkas garantiiperiood kulgema alates 27.10.2023. Tarbija on ventilatsiooniseadme puldi probleemist teatanud müüjale 12.11.2025 (tarbija e-kiri kauplejale). Asjakohatu on tarbija väide, et ta on samast probleemist varem teatanud kaupleja esindajale Voortum OÜ, sest tarbija pole esitanud ühtegi tõendit, mille põhjal saaks komisjon lugeda Voortum OÜ-d kaupleja esindajaks. Asjaolu, et kaupleja on soovitanud tarbijale nimetatud äriühingut ventilatsiooniseadme hooldajana, ei muuda seda äriühingut kaupleja esindajaks. Seadme hooldamine on korteriomaniku enda kohustus ega kuulu garantii korras teostatavate tööde hulka.

Seega on tarbija esitanud oma nõude kaupleja vastu hilinenult ja kauplejal on õigus jätta nõue rahuldamata. Eeltoodust tulenevalt jätab komisjon tarbija nõude rahuldamata.

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/