

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-13637
Otsuse kuupäev 21.01.2026
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Pargi tee arendus OÜ (16500130)

Tarbija nõue Korteriomandi puuduste kõrvaldamine.

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija ostis kauplejalt korteriomandi. Tarbija leiab, et Kaupleja ei ole senini kõrvaldanud korteriomandi puudused:

- vahetaks välja lahtise sokliplaadi, mis on hetkel paigaldatud kahe tükina ning millest üks tükk on lahti tulnud; auditi sõnul tuleks välja vahetada kogu lahendus ühe tüki vastu;
- immutada saunalava puidukaitsega;
- Korterite välisukse link vahetada ja võimaldada ukse ruumi poolt avamine liblikvõtmega.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei ole komisjoni sekretariaadile oma seisukohti esitanud.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud müügilepingu.

Tarbija on esitanud ostetud asja puudused ja viited sellele, et puudus tuleb kõrvaldada vastavalt lepingule garantii alusel.

Kaupleja ei ole puuduste kohta menetluses vastuväiteid esitanud, seega loeb komisjon esitatud väited puuduste kohta õigeteks. Oma iseloomu tõttu on kõik puudused sellised, mis võivad olla

puuduliku ehitustöö tulemus. Seega on kaupljal kohustus need puudused kõrvaldada vaatamata sellele, kas neile laieneb garantiikokkulepe või mitte.

Esitatud puuduste osas on eluliselt usutav, et need eksisteerivad ja arvestades VÕS § 218 lg 2¹ on tegemist puudustega, mille põhjused eksisteerisid asja tarbijale loovutamise ajal. Vaidluse jätkumise korral tuleb iga puuduse kohta see täpselt fikseerida, hinnata puuduse põhjus ning võimalusel ka selle kõrvaldamise kulu. Vaidluse jätkumisel on tarbijal soovitatav kaaluda kahju hüvitamise nõude esita ist lepingu täitmise nõude asemel.

Garantii ei piira kaupleja kohustust anda üle lepingule vastav asi. Garantii puhul eeldatakse, et tarbijale antakse seadusega võrreldes täiendav tagatis. Vastavalt VÕS § § 217¹ lg 3 peab asi olema seda liiki asjadele tavaliselt omases koguses ja omase kvaliteedi ning tavaliste toimivusomadustega, sealhulgas vastupidavuse, kasutusviisi, ühilduvuse ja turvalisuse poolest, mida tarbija võib mõistlikult eeldada /.../. Olukorras, kus tarbija on esitatud tõendi puuduste esinemise on kaupleja kohustus tulenevalt TsMS § 230 lg 1 (analoogia korras kohalduv) tõendada, et puudust ei esine või kaupleja selle eest ei vastuta. Kaupleja ei ole selliseid tõendeid esitanud.

Arvestades, et kaupleja ei ole tõendeid esitanud, vastutab kaupleja kõigi tarbija poolt esitatud puuduste kõrvaldamise eest. Sealjuures ei ole kaupljal asja puuduste kohta alust kohaldada pooltevahelises lepingus garantiitööde kõrvaldamise kohta kokkulepitut. Kaupleja peab asja puudused kõrvaldama mõistliku aja jooksul.

Arvestades tarbija poolt puudustest teatamise aega ja seda, et puudused ei ole tänaseni kõrvaldatud, on mõistlik aeg puuduste kõrvaldamiseks möödunud. Kui tarbija esitab kaupleja vastu kahju hüvitamise nõude, minetab kaupleja heastamise (puuduste kõrvaldamine) võimaluse ja peab tarbijale tasuma puuduste kõrvaldamiskulud rahas.

Vastavalt VÕS § 218 lg 2¹ on alus eeldada, et kõik tarbija esitatud puudused (puuduste põhjused) olid asjal ajal, mil asja valdus tarbijale loovutati.

Kaupleja on rikkunud VÕS 217¹ lg 3, müüdnud asi ei vastanud nõuetele. Toimunud on kauplejapoolne kohustuse rikkumine (VÕS § 100) ja tarbijal on alus esitada lepingu täitmise nõue (VÕS § 101 lg 1 p 1). Kui kaupleja käesolevat otsust ei täida, on tarbijal kohane esitada kahju hüvitamise nõue.

Kaupleja poolt riknutud sätte kaitse-eesmärk on kaitsta tarbijat niisuguse rikkumise korral. Kaupleja vastutust välistavaid ega rikkumist vabandavaid asjaolusid ei ole.

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/