

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-05468
Otsuse kuupäev 17.06.2026
Komisjoni koosseis Meelis Pirn

Tarbija
Kaupleja Tagala Arendus OÜ (16371810)

Tarbija nõue Asja parandamine.

Resolutsioon:

Tarbija avaldus rahuldada osaliselt. Kaupleja peab kohapealse vaatluse teel välja selgitama, kas tarbija poolt osundatud puudused takistavad korteri normaalset ekspluatatsiooni või mitte ning koostama selle kohta ülevaatusakti, mille esitab tarbijale. Kui tuvastatakse puudused, mis takistavad korteri normaalset ekspluatatsiooni, siis tuleb need likvideerida mõistliku aja jooksul. Komisjon peab mõistlikuks ajaks 14 päeva.

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 veebiküljel avaldamise päevale järgnevast päevast või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis kauplejaga korterimandi omandamise võlaõigusliku lepingu 11.04.2024 ning sai korteri valduse 2025 aasta aprillis. Võlaõigusliku lepingu punktis 3.11 on öeldud, et kui 2 aasta jooksul arvates lepingu eseme otsese valduse Ostjale üleandmise päevast ilmneb Korterite ehitustöodes defekte (lepingutingimustele mittevastavus) ning Müüja nende eest vastavalt seadusele vastutab, siis eeldatakse, et need defektid olid olemas lepingu eseme Ostjale üleandmise ajal (kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega) ning Müüja peab need likvideerima omal kulul. Müüja ei pea kõrvaldama defekte, mis on tingitud lepingu eseme Ostjale üleandmise järel toimunud normaalsest kulumisest või üleandmise järel tehtud ehitus- või viimistlustöödest või väärast ekspluatatsioonist (sealhulgas lepingu eseme hooldus- ja kasutusjuhendite ning seadmete garantiinõuete järgimata jätmise korral sõltumata asjaolust, kas nende nõuete mittetäitmine on tingitud Ostja poolsest rikkumisest või korteriühistu poolsest kaasomandi valitsemise ja korrashoiu kohustuse rikkumisest). Korterite normaalset ekspluatatsiooni

takistavad võimalikud defektid (näiteks ilmneb viga vee-, elektri või küttesüsteemis, mille tõttu ei ole Korterit kasutada võimalik), kohustub Müüja likvideerima võimalikult lühikese selleks vajamineva mõistliku aja jooksul ning ülejäänud defektid selleks vajamineva mõistliku aja jooksul pärast eeltoodud kaheaastase perioodi lõppemist. Defektse seadme asemele paigaldatud uuele seadmele kehtib garantii vastavalt seadme tootja tingimustele. Müüja ei vastuta Ostja poolt tarnitud materjalide ja seadmete vastavuse, puuduste ega defektide eest. Väljavahetatud defektsed osad saavad Müüja omandiks. Ostja peab defektide tuvastamiseks ja parandustöödeks võimaldama Müüja poolt näidatud isikutele juurdepääsu nende poolt soovitud tööajal.

Tarbija pöördus 31.03.2026 kaupleja poole väitega, et mõned terrassilauad on hakanud möranema ja võivad paljajalu käies ohtlikud olla. Tarbija palus need laudad lähiajal välja vahetada. Samuti on puit soojemate ilmadega kuivanud ning laudade vahed on kohati üsna suureks läinud (kuni 13 mm) ja väga ebamugav on käia terrassil. Lisaks on mitmed terrassilaudade kinnituskruvid murdunud. Terrassipiirde kinnitus vajaks ka ülevaatamist – tundub, et keskmised postid on kinnitatud ainult terrassilaudade külge ning kruvid on sealt kohati murdunud. Selle tõttu ei ole piire enam väga jäik ja sellele toetudes paindub päris palju läbi.

Kaupleja vastas tarbijale 2.04.2026, et antud kortermaja osas alustab ta garantiitööde tähelepanekute kogumist märtsis 2027 ning garantiitööd algavad mais/juunis 2027. Garantiitööde tavapärane kestus sellise suurusega objektidel on 3-6 kuud. Samuti juhtis kaupleja tarbija tähelepanu sellele, et garantiitööde alla ei kuulu defektid, mis on tingitud lepingu eseme ostjale üleandmise järel toimunud normaalsest kulumisest või hooldus- ja kasutusjuhendite järgimata jätmisest.

Tarbija leidis, et puudused ei ole tekkinud normaalsest kulumisest või hooldus- ja kasutusjuhendite järgimata jätmisest ning takistavad korteri normaalset ekspluatatsiooni.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei ole tarbijavaidluse menetluse käigus vastanud.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud kinnisasja (korteri) valmis ehitamise ja omandamise lepingu. Kaupleja on andnud korterile 2-aastase müügigarantii.

VÕS § 230 lg 1 kohaselt on müügigarantii müüja, varasema müüja või tootja (müügigarantii andja) lubadus müüdud 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 sätestatust soodsam seisund.

Pooltel puudub vaidlus selle üle, et tarbija on esitanud oma nõuded tähtaegselt. Vaidlus on selles, kas puudused võivad olla tingitud normaalsest kulumisest või hooldus- ja kasutusjuhendite järgimata jätmisest ning kas need takistavad korteri normaalset ekspluatatsiooni ehk vajavad seeläbi kiiret kõrvaldamist.

Tarbijavaidluste komisjon lahendab tarbija ja kaupleja vahel sõlmitud lepingust tulenevaid tsiviilvaidlusi ning lähtub vaidluste läbivaatamisel kohtutes tsiviilasjade läbivaatamist reguleerivast tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) sätetest ja põhimõtetest. TsMS § 230 lg 1 kohaselt peab hagimenetluses kumbki pool tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited. Samad nõuded laienevad ka komisjonis tsiviilvaidluste läbivaatamisele.

Kaupleja ei ole komisjonile vastust esitanud ega ole esitanud ka ühtegi tõendit, millest võiks järeldada, et tarbija poolt osundatud puudused võivad olla tingitud normaalsest kulumisest või hooldus- ja kasutusjuhendite järgimata jätmisest; seetõttu jätab komisjon selle väite tähelepanuta.

Tarbija on esitanud komisjonile videoülesvõtted. Komisjon ei võta nende alusel seisukohta, kas tegemist on puudustega, mis takistavad korteri normaalset ekspluatatsiooni. Küll aga leiab komisjon, et kui kaupleja on võtnud endale lepinguga kohustuse kõrvaldada korteri normaalset ekspluatatsiooni takistavad defektid võimalikult lühikese selleks vajamineva mõistliku aja jooksul, siis peab kaupleja sellekohase nõude saamisel kohale minema ja välja selgitama, kas tegemist on korteri normaalset ekspluatatsiooni takistava puudusega või mitte. Oma seisukoha peab kaupleja väljendama tarbijale kirjalikult, et tarbijal oleks vajadusel võimalik seda vaidlustada (nt eksperdilt arvamust tellides). Pelgalt teavitamine, et kõik garantii korras kõrvaldamisele kuuluvad puudused kõrvaldatakse garantiiperioodi lõpus, ei ole kindlasti hea usu ja mõistliku põhimõttest lähtuv käitumine.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et tarbija nõue on osaliselt põhjendatud. Kaupleja peab kohapealse vaatluse teel välja selgitama, kas tarbija poolt osundatud puudused takistavad korteri normaalset ekspluatatsiooni või mitte ning koostama selle kohta ülevaatusakti, mille esitab tarbijale. Kui tuvastatakse puudused, mis takistavad korteri normaalset ekspluatatsiooni, siis tuleb need likvideerida mõistliku aja jooksul. Komisjon peab mõistlikuks ajaks 14 päeva.

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/