

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	
Otsuse kuupäev	20. veebr 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Mare Merimaa, liikmed Helina Itter, Katrin Kuldkepp
Tarbija	
Kaupleja	Pirita Jõepargi Osaühing, 14294040
Tarbija nõue	Asja parandamine või asendamine
Asja läbivaatamise aeg	13. veebr 2020

### Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.

2. Pirita Jõepargi Osaühing peab kõrvaldama Tarbija korteriomandil oleva puuduse ning parandama rõdu akna või selle asendama.

### Selgitus

1. Kaupleja peab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit kirjalikult teavitama otsuse täitmisest 30 päeva jooksul arvates otsuse veebilehele avaldamise päevale järgnevast päevast või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

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

### Asjaolud:

26.07.2019 sõlmiti Tarbija ja Pirita Jõepargi Osaühingu (edaspidi: Kaupleja) vahel korteriomandi müügileping ning asjaõigusleping, millega Tarbija ostis Kauplejalt korteriomandi aadressil Priisle tee 30-12, Tallinn. Samal kuupäeval, s.o 26.07.2019, toimus korteri valduse üleandmine Tarbijale ning üleandmise käigus vaadati korter poolte poolt üle ning allkirjastati valduse üleandmise akt (akt on lisatud).

Tarbija avalduse kohaselt septembris 2019 avastas ta, et rõdu aknal on hulgaliselt täkkeid (fotod lisatud).

23.09.2019 esitas Tarbija pretensiooni Kauplejale seoses rõdu aknal olevate täketega, milliseid on väidetavalt hulgaliselt. Kaupleja keeldus puuduse kõrvaldamisest. Tarbija nõuab Kauplejalt puudustega akna parandamist või asendamist.

Tarbija vastuväited kaupleja seisukohtadele

Tarbija Kaupleja seisukohaga ei nõustu ja jääb oma nõude juurde, s.o akna parandamine või asendamine.

### **Kaupleja seisukoht:**

Vastavalt 26.07.2019 valduse üleandmise akti punktile 2 ei ole fikseeritud puudusi ning Tarbijal ei ole korteri seisukorra osas olnud Kauplejale mingeid pretensioone. Tarbija pöördus 23.09.2019 e-posti teel Kaupleja poole ning edastas probleemi kirjelduse koos piltidega, millel on näha rõdu aknal olevaid täkkeid. Kaupleja on antud pöördumisele reageerinud ning Tarbijale oma vastuse ja seisukoha edastanud. Kuivõrd Tarbija poolt enne ostu sooritamist teostatud korteri ülevaatusel ning pärast ostu toimumist toimunud valduse üleandmisel rõdu aknal täkkeid ei tuvastatud ning hilisemas järgus pole korteris toimuv tegevus ega aknapinnad enam Kaupleja ega ehitaja kui peatöövõtja kontrolli all, siis ei saa Kaupleja ega ehitaja antud märkuste eest vastutada ning seetõttu ei kuulu Tarbija nõudeid rahuldamisele.

### **Komisjoni põhjendus:**

Komisjon, olles ära kuulunud pooled, tutvunud toimikus olevate materjalide ja tõenditega, leiab, et avaldus tuleb rahuldada alljärgnevatel põhjendustel.

Poolte vahel oli võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 1 kohaselt sõlmitud müügileping, mis vastab tarbijalemüügi tunnustele VÕS § 208 lg 4 tähenduses.

VÕS § 217 lg 1 kohaselt ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas.

VÕS § 218 lg 21 kohaselt müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitis, või hooneühistu liikmesus, ning mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast arvates ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Käesolevas lõikes sätestatud tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

Seega, kui pretensioon esitatakse kahe aasta jooksul korteriomandi üleandmisest, lasub Kauplejal tõendamiskoormis vastuväidete esitamisel tõendada, et tegemist on lepingutingimustele vastava korteriomandiga.

Käesolevas asjas esitas Tarbija Kauplejale pretensiooni VÕS § 218 lg-s 21 sätestatud tähtaja jooksul ning teavitas Kauplejat lepingutingimustele mittevastavusest seaduses sätestatud tähtaja jooksul (VÕS § 220 lg 1).

Tarbija tõendas dokumentaalsete tõenditega, s.o fotodega rõdu aknal väljastpoolt näha olevaid arvukaid täkkeid.

Kaupleja tugines vastuväidetes asjaolule, et valduse üleandmisel Tarbija pretensioone ei esitanud. Tarbija põhjendas, et need täkked muutusid nähtavaks akende pesemisel septembris 2019. Korteriomandi üleandmisel ta neid ei märganud.

Kuivõrd Kaupleja ei ole esitanud usaldusväärset tõendit asjaolu kohta, et rõdu aknal olevad täkked on tekitatud Tarbija või kolmandate isikute poolt, siis on vastuväited jäänud paljasõnaliseks.

Komisjoni istungil ilmnes, et Kaupleja ei ole pidanud vajalikuks saata oma spetsialisti vaidlusaluse rõdu akna ülevaatamiseks.

VÕS § 222 lg 1 kohaselt kui asi ei vasta lepingutingimustele, võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist, kui see on võimalik ja sellega ei põhjustata müüjale võrreldes teiste õiguskaitsevahendite kasutamisega ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust, lepingutingimustele mittevastavuse olulisust ning ostja võimalust saada lepingutingimustele vastav asi oluliste ebamugavusteta mujalt.

Käesolevas asjas nõuab Tarbija rõdu akna parandamist või asendamist.

Tarbija on tõendanud korteriomandil puuduse olemasolu. Kaupleja ei ole esitanud usaldusväärseid tõendeid asjaolu kohta, et täkked aknal on põhjustatud Tarbija või kolmandate isikute poolt, millest tulenevalt tuleb avaldus rahuldada.

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

Mare Merimaa

Helina Itter

Katrin Kuldkepp

/allkirjastatud digitaalselt/