

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-11362-028
Otsuse kuupäev	16. dets 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Maret Valdner, Anastasia Nezgovorova
Tarbija	
Kaupleja	OÜ Puurvesi, 11463223
Tarbija nõue	Lepingu täitmise nõue.
Asja läbivaatamise aeg	30. nov 2021

Resolutsioon:

1. Rahuldada avaldus. Kauplejal on lepingu täitmise kohustus. Tulenevalt poolte esitatust ei ole kaupleja teinud ega üle andnud lepingule vastavat tööd. Kaupleja on keeldunud tööd parandamast või uut tööd tegemast.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija palus 01.03.2021 hinnapakkumise kinnistule reoveemahuti paigaldamiseks. Kaupleja esitas hinnapakkumise 04.03.2021 ja tegi tööd juulis 2021. Kirjalikku lepingut ei sõlmitud.

Pärast kauplejapoolset tööd sai tarbija mahuti paigaldus- ja hooldusjuhendi, millest sai teada, et mahuti pealt ja 2m lähedus ei tohi läbi minna sõidutee. Tarbija väitel paigaldati mahuti pooleldi kinnistu sissesõiduteele, mis tähendab, et ühegi autoga kinnistule ligi ei pääse.

Tarbija leiab, et kaupleja on teinud projekteerimisvea ning temaga kooskõlastamata paigaldanud mahuti ebasobivale kohale. Tarbija väitel tugines ta töövõtja erialastele oskustele või teadmistele ja eeldas, et projekti koostamisel arvestatakse paigaldamisega kaasnevate piirangutega ja nendest teavitatakse.

Kaupleja on 12.08.2021 kirjast viidanud, et ehitusregister on avalik, mahuti paigalduse ehitusteatis on esitatud 17.06.21 ehitusregistris, selle kohta tuli ka teade tarbijale, misjärel oli võimalus tutvuda projektiga üle kuu aja ning vajadusel muudatusi teha.

Paigalduse päeval ehitaja küsis, kuhu mahuti paigaldatakse. Tarbija väidetavalt vastas, et tehke projekti järgi, mis EHR-is. Tarbija eeldas, et dokumentatsioon on korrektne, hiljem leidis, et esitatud rajatise kasutusteatis ei vasta nõuetele.

Kohe, kui selgus, et paigalduse teostus kandetaladeta ei vasta nõuetele, tegi tarbija ettepaneku paigaldada mahutile koormuste ühtlustusplaadi (plaadid). Kaupleja keeldus ühtlustusplaadi paigaldamisest, väites, et tal varasem kogemus puudub.

Seejärel soovis tarbija muuta mahuti asukohta. Kaupleja oli nõus selle tegama tasu eest 700 € + KM. Tarbija sellega ei nõustunud (oli nõus 500 € + KM), kuna tarbija hinnangul oli

tegemist kaupleja poolse projekteerimise ja kommunikatsiooni veaga.

Kaupleja oli 25.08.2021 nõus minema kompromissile, kui tarbija tasub senise töö eest hinnapakumises toodud summa 3060.- €. Tarbija tegi omapoolse pakkumise:

A) Kaupleja paigaldab mahuti uude kohta ja muudab ehitusteetise, Tarbija tasub 3060 + 480 € pärast töö lõpetamist; või

B) pooled sõlmivad lepingu ja tarbija tasub mahuti hinna 1536.- €, tööd teostatakse 4 nädala jooksul ja pärast töö lõppu tasub tarbija ülejäänud summa.

Kokkulepet ei saavutatud.

Tarbija ei ole töö eest tasunud. Kaupleja on teatanud kavatsusest pöörduda kohtusse tasu ja viiviste nõudes. Tarbija on kinnitanud, et ei kavatse tasumata jätta. Mahuti sai paika 28.07.2021, samast päevast algas poolte vahel vaidlus.

Arve tarbijale esitati 11.10.2021, summas 2844,00 eurot.

Tarbija leiab, et tellija ei pea omama spetsiifilist insenertehnilist pädevust lahenduse sobivuse hindamiseks. Kaupleja peab töö sisu ja tulemust mõjutada võivad asjaolud tarbijaga enne lepingu sõlmimist läbi rääkima. Olen projekti tellinud teadmiseiga, et töö teevad eksperdid

Algusest peale oli kokkulepe, et töövõtja tegeleb ka tööjoonistega ja e-postile 04.03.21 saadetud e-kirjas kinnitab töövõtja, et hind sisaldab nii kanalisatsiooni projekteerimist kui ka mahuti ehitamist.

Pakkumuses on esitatud, et paigaldatakse Heitvee kogumismahuti 5 m³ (polüetüleen, tugeva korpusega). Pole lisatud marki ega spetsifikatsiooni andmeid. Mahuti spetsifikatsiooni andmed esitati hiljem, kui töö oli juba lõpetatud, peale korduvat taotlemist 03.08.21 e-kirjaga. Pakkumust vastu võttes eeldasime, et mahuti paigaldatakse ja ehitatakse nii, et ehitised toimiks, seda saaks kasutada, oleks tagatud ohutus, paigaldiste ja kommunikatsioonide kogum koos vajalike konstruktsioonelementidega. Kui töövõtja väidab, et toetus tellija avaldusele, et tuleb paigaldada tavaline mahuti, siis tuleks sisustada „tavalise“ ja „ebatavalise“ mahuti mõiste, ehk kuidas tellija sellest aru võiks saada. Tellijale jäeti mulje, et mahuti vastab sellistele tingimustele, et transport maja juurde on tagatud.

Pakkumust saades eeldas tarbija, et tugeva korpusega mahuti ongi selline, mis võimaldab selle peal ka transporti mh autode parkimist.

Mahuti paigaldus antud kohas ilma koormuse ühtlustusplaadi vähendab töö kasutamise väärtust ja ei ole vaba kolmandate isikute nõuetest.

Kauplejal puudus tarbija kinnitusel volitus kasutusteetise esitamiseks

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja väidab, et tarbija esitatud eksperdi arvamus ei ole nõuetekohane ja sellega ei saa arvetsada, sest see ei vasta eksperdi arvamusel vormilt, sisult ja pädevuselt ning ei lähtu ka avaldaja ja vastustaja kokkulepest.

Kaupleja leiab, et ta ei vastuta avaldaja avalduses väidetud puuduse eest. Mahuti on

paigaldatud vastavalt mahuti paigaldamise nõuetele avaldaja poolt märgitud asukohta.

Kaupleja leiab, et poolte kokkulepe ja töövõtja kohustuse ulatus on fikseeritud Puurvesi OÜ 4.03.21 hinnapakumises. Hinnapakumine on tehtud pakumisest nähtuvalt heitvee kogumismahuti paigalduseks.

Kinnisasja kasutamise planeerimisse puutuvad küsimused ei kuulunud lepingu koosseisu ja planeeringuga seotud kohustusi ei ole töövõtja enda peale võtnud.

Kinnisasja kasutamine, sh kinnisasjal paiknevate ehitiste ja rajatiste asukoha määramine, kuulub avaldaja kui kinnisasja omaniku pädevusse.

Töövõtja veendus, et mahuti on võimalik paigaldada avaldaja poolt osutatud asukohta, arvestades mahuti paigaldamise nõudeid ja kujasid. Mahuti ei ole paigaldatud suvila kinnistu sissesõiduteele, sest viidatud asukohas puudus tee. Mahuti on paigaldatud täpselt tellija poolt ette määratud õuealale.

Paigaldatud 5m³ mahutavusega tavaline plastist mahuti oli tellija valik. Asjaolu, et avaldaja ei tutvunud mahuti valikul piirangutega, ei ole töövõtja vastutuse aluseks.

Mahuti on paigaldatud kehtiva ehitusteatise alusel vastavalt KOV poolt heaks kiidetud eskiislahendusele.

Tellijal on ilmselt peale paigaldamist mahuti asukoha kinnistul lihtsalt ümber mõelnud.

Avaldaja peamine etteheide vastustajale seisneb selles, et vastustaja paigaldas mahuti avaldaja enda poolt kinnistul välja valitud kohta. Seega ei ole tegemist hea ehitustava ega seaduse rikkumisega vastustaja poolt.

Avaldaja valis tavalise mahuti, mitte aga kandetaladega või koormuse ühtlustusplaadiga varustatud ülesõidetava mahuti. Kandetaladega ja koormuse ühtlustusplaadiga mahuti paigaldamises ei ole pooled kokku leppinud, sellise rajatise kohta ei ole paigaldusjoonist koostatud ja ehitusteatist esitatud.

Avaldajal on soovi korral jätkuvalt võimalik katta paigaldatud mahuti pealt külmakindla armeeritud betooniga ja soovi korral täiendavalt ka asfaldiga, nagu on pakkunud välja tarbija asjatundja. Vastav lahendus tuleb aga avaldajal eelnevalt kindlasti kooskõlastada pädeva inseneri või projekteerijaga. Asjatundja ei oma teadaolevalt projekteerija pädevust, sest sellist õigust ei nähtu MTR-ist. Asjatundja kirjatükis joonis 5 esitatud lahendusest nähtub, et see on kopeeritud teadmata päritolu dokumendist. Seega puudub asjatundja esitatud lahendusel ka usaldusväärsus.

Võttes arvesse, et asjatundja kirjatükis kajastatud betoonplaadi ja asfaltkatte rajamise tööd ei kuulunud vastustajaga sõlmitud töövõtu koosseisu, ei pea vastustaja betoonplaati avaldaja õuele valama ega ka avaldaja õueala asfalteerima.

Vastustaja mõnab, et geodeedi poolt täiendavalt üle mõõdetud teostusjoonist ei ole tellitud ja sellele tööle ei ole avaldajale ka arvet esitatud.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud suulise töövõtulepingu kanalisatsioonimahuti paigaldamiseks.

Tarbija ei nõustu tööd vastu võtma, sest mahuti paigaldati kinnistul juurdepääsuteena kasutatava ala alla ning paigaldatud mahutist ei või sõidukiga üle sõita ega sellel parkida. Kaupleja väitel paigaldati mahuti tarbija poolt märgitud kohta. Arvestades poolte väidete vastuolusid ei ole tõendatud kokkulepet mahuti asukoha suhtes.

Tulenevalt poolte väidetest esitas teated ehtisregistrile kaupleja. Kaupleja väitel pidi tarbija ehtisregistri vahendusel tutvuma projektiga ja paigaldatava mahuti asukohaga ning soovi korral esitama vastuväiteid. Tarbija ei ole andnud volitust enda esindamiseks ehtisregistris. Kaupleja ei ole tõendanud, et tal oli volitus.

Kaupleja on komisjonile esitatud seisukohas väitnud, et tarbija pidi projektiga tutvuma ehtisregistri kaudu, see on ebaõige. Kauplejal oli kohustus projekt tarbijaga kooskõlastada ja õigus mistahes avaldusi ja dokumente ehtisregistrile esitada siis, kui selleks on tarbija volitus.

Dokumentide ehtisregistrile esitamine kaupleja poolt oli käsundita asjaajamine (VÕS § 1018 lg 1 p 1) mõttes. Kuna tarbija seda heaks ei kiitnud, siis ei ole sellest temale õiguslikke tagajärgi.

Kui töövõtja peab töövõtulepingu alusel paigaldama heitveemahuti ning koostab selleks projekti, siis ei ole mõeldav töö teostamine ilma, et tellija on projektiga nõustunud. Arvestades, et kaupleja projekti tarbijaga ei kooskõlastanud ja projektis kajastuvaid töö olulisi tingimusi muul viisil kokku ei leppinud, ei olnud kokkulepet, kuhu mahuti paigaldatakse ega ka kokkulepet mahuti omaduste ning paigaldusviisi osas. Samas oli kauplejal kohustus arvestada tarbija huvidega ja need välja selgitada.

Tarbija keeldus tööd nõuetele vastavaks tunnistamast ja teavitas sellest koheselt kauplejat (VÕS § 644 lg 1).

Tarbija väitel tegi kaupleja tarbija kinnistul ka varem, enne mahuti paigaldamist töid ning seetõttu teadis, et antud kohta kasutatakse juurdepääsuteena. Kaupleja projekteeris ja paigaldas mahuti mittesobivasse kohta või ei pakkunud tarbijale mahutit või paigaldusviisi, mis sobib otstarbeks, mida kaupleja teadis või pidi teadma ja kvaliteediga, mida võis mõistlikult eeldada.

Kooskõlastades ehitamist omavalitsuses ja esitades seonduvaid avaldusi ja dokumente peab käsundita asjaajaja vastavalt VÕS § 1022 lg 1 arvestama soodustatu huve ning lähtuma tema tegelikust või eeldatavast tahtest.

Kaupleja on rikkunud tarbijaga sõlmitud lepingut (VÕS § 100 ja § 116 ja § 647 lg 1 ja 2). Kaupleja ei järginud hea usu ja mõsitlikkuse põhimõtet (VÕS § 6 lg 1, § 7 lg 1) jättes mahuti asukoha kokku leppimata, paigaldades mahuti juurdepääsutee alla nii, et juurdepääsuteed ei saa enam kasutada. Kaupleja töö on mittevastav (VÕS § 647 lg 1 ja 2 ja § 641 lg 2 p 2 ja 5) ja tegemist on olulise lepingurikkumisega. Tarbijal puudub kohustus töö vastu võtta ja sellest tulenevalt ka kaupleja esitatud arve tasuda.

Kuna mahuti on paigaldatud tarbija kinnistusse, on see muutunud kinnistu oluliseks osaks (TsÜS § 53), kauplejal ei ole mahuti omandit.

Tarbija esitatud asjatundja arvamus kinnitab tarbija esitatud väiteid, selle usaldusväärsuses ei tekkinud kahtlust. Asjatundja arvamuse kohaselt on tegemist isikuga, kellel on antud

valdkonnas teadmised.

Kaupleja vastuväited avaldusele on tõendamata. Kaupleja väide, et pooltel oli mahuti asukoha suhtes kokkulepe, ei ole õige. Esitatud tõendite põhjal ei ole kokkulepe tuvastatav.

Kaupleja väide, nagu oleks pakkumusest tuletatavad kõik olulised töövõtulepingu tingimused, ei ole õige. Pakkumus ei viita mahuti omadustele, paigaldusviisile ega paigaldamise täpsele asukohale. Pakkumuse kohaselt ei saa tekkida kaupleja õigus tarbija esindamiseks.

Arvestades, et kaupleja on keeldunud töö parandamisest või uue töö tegemisest ja toimunud on oluline lepingurikkumine, ei ole alust määrata kauplejale lepingu täitmise uut tähtaega.

Kuna kaupleja keeldus tööd parandamast või uut tööd tegemast võib tarbija kaaluda lepingust taganemist või kaupleja vastu kahju hüvitamise nõude esitamist seoses näiteks paigaldatud mahuti eemaldamise, utiliseerimise (kui mahuti maapinnast eemaldamine seda lõhkumata on ebamõistlikult kulukas või keeruline) ja pinnase taastamiseks vajalike kuludega.

Kui tarbija asub kaupleja paigaldatud mahutit kasutama ja otsustab teha kaupleja töö parandamiseks vajalikud täiendavad kulud, on see puudusega töö vastuvõtmine. Sellisel juhul on tarbijal võimalik tasaarvestada kauplejale lepingu alusel tasumisele kuuluv summa ja kaupleja töö parandamiseks (projektimuudatused, mahutile plaadi valamine, muud vajalikud tööd) vajalike kulude summa. Tasaarvestuse tegemiseks tuleb teisele poolele esitada tasaarvestuse avaldus.

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/

Maret Valdner
/allkirjastatud digitaalselt/

Anastasia Nezgovorova
/allkirjastatud digitaalselt/