

## TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-10893-011
Otsuse kuupäev	22. dets 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Merle Salmistu, Helina Itter
Tarbija	
Kaupleja	Kindlustustööde OÜ, 12835520
Tarbija nõue	Ehituse-töövõtulepingu rikkumise tuvastamise nõue.
Asja läbivaatamise aeg	1. dets 2020

### **Resolutsioon:**

Avaldus rahuldada.

Kaupleja on töövõtulepingut oluliselt rikkunud. Tarbijal on õigus kaupleja vastu kasutada õiguskaitsevahendeid.

### **Asjaolud:**

Pooled on sõlminud töövõtuleping pörandaküttesüsteemi valmiduse ehitamiseks.

23.05.2019 edastas kaupleja tarbijale hinnapakumise kokku summas 4902 eurot.

14.06.2019 toimunud läbirääkimiste tulemusena lepiti kokku uus hind 2900 eurot.

Tarbija hinnangul ei ole töö tehtud nii, nagu oli pakumuse ja selle vastuvõtmisega kokku lepiti: Tycroc UHP plaadi asemel on kasutatud Uponor plaati ning 400 jooksva meetri kütetorustiku asemel on paigaldatud 300 jooksvat meetrit kütetorustikku. Tarbijaga kui tellijaga muudatusi ei kooskõlastatud.

Töö tegemisel ei ole arvestatud Uponor paigaldusjuhendiga ja erinevustega võrreldes algselt pakutud tootega. Uponor soojustusplaadil puudub soojusjaotusplaat, mis on Tycroc UHP plaadil sisse ehitatud ja mis tuleks vastavalt Uponor tootja juhiste ehitajal eraldi paigaldada. Seda pole ehitaja teinud, mistõttu pörand soojeneb ka pikaajalisel kütmisel ebaühtlaselt. Pörand alla paigaldatud toru läbimõõt, samm ja kontuuri pikkused ei ole paigaldusjuhendiga vastavuses: 14 mm toru on paigaldatud kaks korda suurema sammuga, 150 mm asemel 300 mm, mis mõjutab otseselt pörandakütte võimsust; mõne kontuuri puhul on ületatud vastava läbimõõduga toru puhul lubatud maksimaalset pikkust (60 m asemel kuni 80 m). Väljaehitatud pörandakütetorustiku mittevastavust Uponori juhiste kinnitab ka Uponori esindaja seisukoht. Lisaks on ehitaja teinud jaotuspunkti teise kohta kui oli enne tööde algust kokku lepitud.

Kaupleja antud selgitustes on väited, mis ei vasta tõele. Kaupleja ütleb, et lepiti kokku pörandakütte valmisoleku uutes materjalides, kuid seda ei tehtud. Pakumuse, mis justkui tõestaks sellist kokkulepet, ei ole koostatud siis, kui peeti hinna läbirääkimisi (juunis 2019), vaid see on kinnitus tehtud tööde kohta, mis on koostatud 06.03.20. Hinna läbirääkimistel oli juttu, et töö hind on liiga kõrge, materjalide muutmise juttu ei olnud.

Samuti ei vasta tõele kaupleja väide, et tarbija on detsembris 2019 tööd üle võtnud. Tarbija võttis üle kindlustuse alused tööd ja seda on näha ka vastavas aktis, millele tarbija alla kirjutas. Kolm tööd ei kuulunud kindlustuskaitse alla, kaks neist maksis tarbija ära, väljendades sellega, et need tööd on vastu võetud. Kolmanda töö juures väljendas tarbija väga selgelt, et põrandakütte valmiduse materjalid ja teostus ei vasta kokkulepitule. Kõike seda kinnitab ka kirjavahetus, mis on komisjonile edastatud.

Kokkuvõttes, palub tarbija komisjonil võtta juhtumi suhtes seisukoht.

### **Kaupleja seisukoht:**

Tarbijakaitseaduse § 40 lg 3 kohaselt on komisjoni pädevuses lahendada tarbija ja kaupleja vahelisest lepingust tulenevaid nii riigisiseseid kui ka piiriüleseid tarbija algatatud tarbijavaidlusi, mille üheks osapooliks on kaupleja, kelle asutamiskoht on Eesti Vabariigis.

VÕS § 635 lg 4 kohaselt on tarbijatöövõtuleping oma majandus-või kutsetegevuses tegutseva töövõtja ja tarbijast tellija vaheline töövõtuleping, mille eesmärgiks on teenuse osutamine tarbija vallasasja suhtes, samuti tarbijale vallasasja valmistamine või tootmine.

Käesolevas asjas paigaldas töövõtja tellijale kuuluvale kinnisasjale põrandaküttesüsteemi, seega teostas töövõtja töid tellija kinnisasja suhtes. Riigikohus on juba 28.08.2008.a otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-80-08 (vt punkt nr 15), et ehituse töövõtulepingu eesmärgiks on teenuse osutamine tellija kinnisasja suhtes, olgu selleks siis maatükile ehitise rajamine või selle remontimine, st ehitise töövõtuleping ei saa olla tarbijatöövõtulepinguks VÕS § 635 lg 4 mõttes.

Ehkki töövõtja on seisukohal, et käesoleva vaidluse lahendamine ei kuulu tarbijavaidluste komisjoni pädevusse ja menetlus tuleb seetõttu viivitamatult lõpetada kaebuse läbi vaatamata jätmisega, esitab töövõtja ka sisulised seisukohad tellija avaldusele.

Töövõtja juhib tähelepanu asjaolule, et Tycroc UHP plaat kui kasutatav materjal on märgitud hinnapakkumises, mille kogumaksumus on 4902 eurot. Tellija selle hinnapakkumisega ei nõustunud ja soovis töid odavamalt. Tööde hinna alandamiseks leppisid pooled kokku, et vahetatakse välja kasutatav materjal ja töövõtja koostas hinnapakkumise maksumusega 2900 eurot, milles on kasutatava materjalina välja toodud Uponor plaat (vt lisa nr 1). Seega on täielikult asjakohatud tellija viited hinnapakkumisele, mille osas ei ole pooled kokkulepet sõlminud - töövõtjal ei olnud mistahes kohustust paigaldada Tyroc UHP plaati ning tellijal ei ole õigust nõuda vastava materjali kasutamist. Eraldi soovib töövõtja rõhutada, et tellija oli sellest asjaolust teadlik ning etteheide, nagu oleks töövõtja omavoliliselt ja/või arusaamatult kasutanud alternatiivset materjali, on pahatahtlik. Tellija soovib saavutada eesmärgi, kus tasumisele kuuluva töö hind vastab alternatiivse materjali kulule, kuid paigaldatakse kallim materjal. Ehk, töövõtjale jääb arusaamatuks tellija seisukoht justkui oleks töövõtja pidanud esialgsel pakkumisel toodud tööd, mille maksumus on 4902 eurot, teostama 2900 euroga.

Teiseks soovib töövõtja rõhutada, et kuna tellija ei esitanud töövõtjale kütteprojekti ja pooled ei ole kokku leppinud materjalide paigaldamise tingimustes (st millise vahega peavad nt jooksma torud jmt), tuleb tööde kvaliteedi hindamisel lähtuda VÕS § 77 lg 1 sätestatust, mille kohaselt kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei tulene lepingust või seadusest, peab lepingupool kohustuse täitma asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga. Töövõtja poolt teostatud tööd on nõuetekohased ning vastavad vähemalt keskmisele kvaliteedile. Nimelt, Uponor esindaja P. Soovik 12.12.19 e-kirjast ei tulene, et tööd pole teostatud

nõuetekohaselt, vaid välja on toodud, et „ilma alumiiniumist soojusjaotusplaatidega lahendus puitparketi alla ei ole standardne lahendus“. Siinkohal rõhutab töövõtja veelkord, et plaatide vahetamine oli tellijaga kooskõlastatud ning ehitustehniliselt on töövõtja paigaldanud plaadid fooliumkattele, mille eesmärgiks on suunata kogu põrandasse juhitud soe kiirgavalt ülesse. Seega on töövõtja lahendanud olukorra ehitustehniliselt alternatiivsel viisil ning üksnes asjaolu, et parketi alla paigaldatud plaadid võinuks olla fooliumkattega, ei tähenda, et töövõtja tööd pole nõuetekohased.

Töövõtja esitab asjatundja arvamuse, milles asjatundja kinnitab, et alternatiivne lahendus (st fooliumkate on eraldiseisvalt paatide alla paigaldatud) on asjakohane ja piisav. Lisaks rõhutab töövõtja veelkord, et taoline lahendus oli tingitud tellija enda soovist tööd odavamaks saada ning järgis poolte poolt kokku lepitud hinnapakumist (vt lisa nr 1). Seega ei saa tellija nüüd teha etteheiteid, nagu tuleks töövõtjal tööd ringi teha ning paigaldada siiski fooliumkattega plaat.

Tellija poolt ametile esitatud eksperthinnangu osas märgib töövõtja, et tegemist on tellija enda esindaja poolt koostatud hinnanguga, mis ei ole käsitletav objektiivse tõendina, vaid sisuliselt tellija enda selgitusena. Tellija poolt palgatud ehitusjärevalve täidab tellija käsundit ja tegutseb tellija huvides, mistõttu ei ole töövõtja jaoks üllatav, et väidetavas eksperthinnangus korratakse tellija enda seisukohti. Sealjuures on tellija järelevalve ise toonud välja, et paigaldusjuhend on soovituslik, seega tegemist ei ole ühelgi juhul dokumendiga, millest kõrvale kaldumine toob automaatselt kaasa tööde mittenõuetekohasuse.

Tellija esindaja poolt läbi viidud mõõtmised ei ole adekvaatsed, kuivõrd töövõtjale ei ole teada kõik katse läbiviimise tegurid. Näiteks, teadmata on millal katse läbi viidi. Ehk, milline oli välistemperatuur ja kas ehitusobjekti oli eelnevalt kõetud. Tegemist on 2-korruselise elamuga, mis oli ehitusperioodil kütmata. Üksnes põrandaküttega kütmisel ei ole mõeldav, et saavutatakse mõlema korruse soojakskütmise ning olukorras, kus läbi teise korruse (või ka 1. korruse mittesoojapidavuse tõttu) on oluline soojakadu, ei olegi mõeldav, et põrandaküttega saavutatakse tavapärase toatemperatuur (nt 23 kraadi). Töövõtjale ei ole ka teada, kas nt peale vool (tsirkulatsioon) oli ühtlane ning ühtlase temperatuuriga jne. Töövõtja poolt esitatud asjatundja arvamuses (vt lisa nr 2) selgitatakse, et soe akumuleeritakse XPS-plaatides ning selle tulemusel põrand soojeneb ühtlaselt, sealjuures on piisav paigaldatud kontuur sammuga 300mm. Seega on asjatundja kinnitanud, et teostatud ehitustehniline lahendus on piisav tellija poolt tööde kasutuselevõtmiseks soovitud eesmärgil.

Arvestades, et töövõtja pole rikkunud mistahes lepingulisi tingimusi, ei ole tellijal õigus kasutada õiguskaitsevahendeid ega nõuda uue töö teostamist.

Eraldi tõusetub küsimus, kas tellija on väidetavatest puudustest õigeaegselt teavitanud VÕS § 644 lg 3 järgi, st kas tellija õigused on lõppenud õigust lõpetava tähtaja möödumise tõttu.

Tellija on esitanud teavituse tööde väidetava mittevastavuse kohta 23.03.2020, olukorras, kus tööd on teostatud ja tellijat teavitatud juba 20.12.2019. VÕS § 644 lg 1 järgi tuleb tarbijast tellijal teavitada mittevastavusest 2 kuu jooksul.

Arvestades, et tellija näol ei ole tegemist antud juhul tarbijaga, tulnuks puudustest teavitada veelgi lühema perioodi jooksul. Seega on töövõtja seisukohal, et isegi kui töös esinenuks mittevastavused ( millega töövõtja ühelgi juhul ei nõustu), ei ole avaldajal õigus kasutada õiguskaitsevahendeid ning tema avaldus ei saa kuuluda rahuldamisele juba sellest tulenevalt.

## **Komisjoni põhjendus:**

Komisjoni pädevus

Tarbijakaitseseaduse §40 lg 3 kohaselt on komisjoni pädevuses lahendada tarbija ja kaupleja vahelisest lepingust tulenevaid nii riigisiseseid kui ka piiriüleseid tarbija algatatud tarbijavaidlusi, mille üheks osapooleks on kaupleja, kelle asutamiskoht on Eesti Vabariigis. Kõik eeltoodud tingimused on täidetud, komisjonil on pädevus asja läbi vaadata.

Kaupleja on komisjoni pädevuse vaidlustanud viidates VÕS § 635 lg 4, mille kohaselt on tarbijatöövõtuleping oma majandus-või kutsetegevuses tegutseva töövõtja ja tarbijast tellija vaheline töövõtuleping, mille eesmärgiks on teenuse osutamine tarbija vallasasja suhtes, samuti tarbijale vallasasja valmistamine või tootmine. Lisaks viitab kaupleja komisjoni pädevust vaidlustades Riigikohtu 28.08.2008.a otsusele tsiviilasjas nr 3-2-1-80-08 (vt punkt nr 15), milles leiti, et ehitise töövõtulepingu eesmärgiks on teenuse osutamine tellija kinnisasja suhtes, olgu selleks siis maatükile ehitise rajamine või selle remontimine, st ehitise töövõtuleping ei saa olla tarbijatöövõtulepinguks VÕS § 635 lg 4 mõttes.

Viide võlaõigusseaduse normile ja Riigikohtu lahendile ei ole komisjoni pädevuse vaidlustamisel asjakohased. Viidatud VÕS norm ei puuduta komisjoni pädevust vaid sätestab seda, mida käsitatakse tarbijalepinguna VÕS tähenduses. VÕS tähenduses on tarbijalepingu korral erinev VÕS regulatsioon, kui ülejäänud lepingute puhul, kuid see erinevus ei puuduta komisjoni pädevust. Komisjon on eespool viidatud TKS alusel pädev avaldust lahendama sõltumata sellest, kas kaupleja ja tarbija vahel sõlmitud leping on tarbijaleping VÕS mõttes.

Ka kaupleja viidatud Riigikohtu lahend puudutab küsimust, mis on tarbijaleping VÕS mõttes, mitte komisjoni pädevust. VÕS ei sätesta ja Riigikohus ei ole leidnud, et tarbijavaidluste komisjonis ei saa lahendada tarbija ja kaupleja vahelist vaidlust.

Puudusest teatamise aeg

Kaupleja on viidanud sellele, et tarbija on minetanud nõude puudusest hilise teatamisega. VÕS § 645 lg 1 kohaselt võib tellija lepingutingimustele mittevastavusele tugineda, sõltumata sellest, et ta tööd üle ei vaadanud ja selle lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei teatanud, kui:

- 1) lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud töövõtja tahtluse või raske hooletuse tõttu;
- 2) töövõtja teadis või pidi teadma lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei teatanud sellest tellijale.

Töövõtja on teinud kokkulepitust erineva töö, see on tahtlik. Töövõtja seostab enda tegevust seoses kokkulepitud odavama hinnaga. Pooled ei lepingu esitatud tõendite alusel läbirääkimiste käigus kokku muud, kui väiksem hind võrreldes esitatud pakkumusega. Töö kohta sätestatud muid tingimusi ei muudetud. Tarbija ei ole minetanud nõuet seoses puudusest teatamise ajaga.

Töövõtulepingu rikkumine

Kaupleja väidab, et pooled on kokku leppinud, et töö teostatakse muul viisil, kui nähtub esitatud hinnapakumisest. Ühtegi tõendit lepingumuudatuse kohta kaupleja ei ole esitanud. Kaupleja on esitanud paljasõnalise väite, et hinna vähendamisel lepiti kokku ka materjali muutus ja töö sisuline erinevus. Sellise kokkuleppe sõlmimine ei ole tõendatud ega eluliselt usutav.

Komisjoni hinnangul tuleb töö vastavuse hindamisel lähtuda lepingu sisu kajastavatest kirjalikest tõenditest.

Vastavalt VÕS § 635 lg 1 töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu. Antud juhul on lepingus kokku lepitud, ka mis omadustele peab töö vastama, ehk kasutatav materjal ja toru pikkus ning paigaldamise samm ja jaotla asukoht. Töövõtja tehtud töö erineb kokkulepitust kõige eelviidatu osas, seega on tegemist kauplejapoolse lepingurikkumisega.

Vastavalt VÕS § 641 lg 2 p 1 töö ei vasta muu hulgas lepingutingimustele, kui töö ei ole kokkulepitud omadus. Antud juhul on töö erinevus kokkulepitust ilmne ja tõendatud.

Vastavalt VÕS § 642 lg 1 töövõtja vastutab töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas töö juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko tellijale ülemineku ajal, isegi kui mittevastavus ilmneb alles pärast seda. Antud juhul ei ole vaidlust selles, kas töö oli selliste omadustega, millistega kaupleja selle tarbijale üle andis ka riisiko ülemineku hetkel. Seega vastutab kaupleja puudusega töö eest.

Kaupleja on viidanud VÕS § 77 lg 1 väites, et pidi tegema töö vähemalt keskmise kvaliteediga. Antud juhul tulenes täitmise viis lepingust, poolte vahel oli kokku lepitud, kuhu peab tegema jaotla, mis materjale kasutada tuleb ja mis sagedusega tuleb torud põrandasse paigaldada. Kaupleja eiras kokkulepitut ja tegi kokkulepitust täiesti erineva soorituse.

Arvestades eeltoodut on kaupleja lepingut rikkunud ja kaupleja poolt tehtu ei vasta lepingutingimustele. Kuna kaupleja on keeldunud tööd ümber tegemast võib tarbija kaupleja vastu kasutada kõiki kohaseid õiguskaitsevahendeid. Kui tarbija tellib kohase töö muult isikult, lisanduvad ka kaupleja mittevastava töö lammutamise ja prügi utiliseerimise kulud, tarbija saab kauplejalt nõuda ka nende kulude hüvitamist.

Kaupleja on tarbijaga sõlmitud lepingut rikkunud ja rikkumine on oluline VÕS § 116 ja 647 lg 1 mõttes. Sellist tööd ei saa parandada vaid see tuleb lammutada ja uuesti teha, kaupleja on uuesti tegemisest keeldunud. Seega on tarbijal võimalus lepingust taganeda ja nõuda üleantu tagastamist. Lisaks võib tarbija kasutada VÕS § 101 lg 2 sätestatud õiguskaitsevahendeid nagu puuduse kõrvaldamise nõue, kahju hüvitamise nõue, leppetrahvi nõue.

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/

Merle Salmistu  
/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Itter  
/allkirjastatud digitaalselt/