

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 20-1/23-07950
Otsuse kuupäev 15.11.2023
Komisjoni koosseis Mihkel Kivisalu

Tarbija
Kaupleja OÜ Baltichouse Production (11669568)

Tarbija nõue Asja parandamise nõue (ehitusdokumentide üleandmise nõue)

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kauplejal on kohustus tarbijale anda üle asjakohased nõuetele vastavad ehitusdokumendid.
3. Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Otsusega mittenõustumisel võivad pooled vaidlust jätkata maakohtus, kauplejal tuleb hagi esitamisest teavitada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit.

Asjaolud:

18. 05. 2022 tellis Tarbija saun-suvila koos paigaldusega.

Tarbija soovib, et Kaupleja annaks tarnitud ja püstitatud saun-suvilale kaasa ehitusprojekti nõuetele vastav projektdokumentatsioon, mille alusel oleks võimalik ehitise seadustada (ehitusteatis). Täpsemalt:

- ehitusteatis sisestamiseks vajalik ehitise projekt – joonis koos vaadete ja lõikega (tootejoonistes puudu), loodetavasti on teil olemas toote dwg failiformaadis lahendus, mille põhjal oleks projekti tegemine ainult eri vaadete väljatrüki küsimus.
- hoone andmed (ehitusealune pind, ehitise netopind, ruumide suurused, ehitise maht m3, ehitise materjalid jne projekti seletuskirjas)
- samuti selgitused, millest olete lähtunud soojusisolatsiooni, kerise ja korstna tuleisolatsiooni paigaldamisel (seletuskirja tuleohutuse osa).

Komisjonile esitatud vastusega Tarbija ei nõustunud ja jäi oma seiskohtade ja nõude juurde:

„Ei nõustu Kaupleja seisukohaga ja palun esitada avaldus tarbijakaitsekomisjonile lahendamiseks. Tellisin saunamaja koos paigaldusega (ehituse). Vastavalt ehitusseadusele 20-60 m2 suurused hooned ei vaja arhitektuurset eel- ega põhiprojekti, küll aga tuleb vastavalt ehitusseaduse §13

dokumenteerida teostusdokumentatsiooniga ehitusprotsess ja selle tulemused. Ehitusseaduse §13 seletuskiri kirjeldab protsessi järgnevalt: Kehtiva EhS § 31 sätestab samuti ehitise ohutusest tuleneva nõude ehitamisprotsess dokumenteerida. Selline tegevus toimub ehitamise tehniliste dokumentide koostamise kaudu. Ehitise dokumenteerimine võimaldab hiljem kontrollida ja tagada vea teinud isiku vastutus. Ehitusprotsess oli OÜ Baltichouse Production juhitud ja lõpetatud. Seetõttu tuleb ehitajal täita ka MKM määrust "Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded" <https://www.riigiteataja.ee/akt/118022020009>. Ootan sellega seoses ehitamiseprotsessi ja selle tulemusena tekkinud hoonet kirjeldavat ja materjalide ning töövõtete ohutust tõendavat dokumentatsiooni (kerise ja korstna tuleohutus, ohutus- ja materjalisertifikaadid, ruumide mõõtmed jmt, mida tellija ka algselt nõudis. Kahju, mis tekkib Tarbijale nõude mittetäitmisel, on Kaupleja kohustuste mittetäitmise tõttu Tarbija käsutusse antud ebaseaduslik ehitise (vastavalt seadusele ei registreerita ehitusteatis). Tõsine kahju tekkib siis, kui KOV nõuab ebaseadusliku ehitise lammutamist. Lisan pildid tõestuseks, et ehituse teostas Kaupleja“.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja Tarbija nõudega ei nõustunud:

Tarbija tellis Kauplejalt saunamaja, mille Kaupleja talle ka tarnis ja paigaldas. Hoonetele suuruses 20-60 m2 kehtib ehitusteatis esitamise kohustus, mille eest ehitusseadustiku järgi vastutab ehituse omanik:

§ 19. Omaniku kohustused

(1) Omanik peab tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele, sealhulgas peab omanik tagama:

- 1) ehitise vastavuse planeeringule või projekteerimistingimustele;
- 2) ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks vajalike lubade olemasolu ning nõutavate teavituste ja teadete esitamise;

Klient nõuab meilt käesoleva avaldusega arhitektuurse ehitusprojekti koostamist või selle kinni maksmist. Arhitektuurne eelprojekt on eriosa töö, täpselt samamoodi nagu ventilatsioonitöö, kütetööd, elektritööd jne. Baltichouse ei ole kunagi pakkunud kliendile arhitektuurse eelprojekti koostamist ja seega ka selle eest ei vastuta.

Märgime siinkohal ära ka selle, et vastavalt seadusele ei pea ehitusteatis juurde esitatav projekt olema tehtud arhitekti poolt, vaid võib olla ka kliendi enda poolt koostatud.

Antud teemal oleme kliendiga suhelnud vist detsembris 2022 ja andsime talle sama vastuse. Klient palus meil võimalusel saata kellegi kontakt, kes antud teenust pakub, mille ma talle ka edastasime. Sama teenuse pakkuja hinnapakkumine on klient lisanud oma avaldusele. Hinnates pakkumise maksumust peame tõdema, et ilmselgelt on selle hind oluliselt üle turuhinna. Meie tänane koostööpartner, kellega kliendid suhtlevad otse, ilma meie vahenduseta, pakub sama teenust hinnaga 800-1200 EUR+km, vajadusel oleme nõus nimetatud ettevõtte kontaktid lähetama.

Kokkuvõtteks - Arhitektuurne eelprojekt on eriosa töö, mis ei kuulu ühelgi juhul hoone müügi või ehituse hinda ja käsitletakse eraldi.

Baltichouse ei ole antud teenust kunagi pakkunud ja ei paku ka edaspidi. Vastavalt ehitusseadustiku §-le 19 lasub lubade taotlemise ja olemasolu kohustus omanikul. Alla 60m² suuruste hoonete puhul ei lasu ettevõtjal lubade olemasolu kontrollimise kohustust.

Kaupleja ei nõustu koostama kliendile arhitektuurset eelprojekti koos lisadega ja samuti ei nõustu tasuma selle eest hüvitist.

Komisjoni põhjendus:

Tarbijakaitseaduse § 51 järgi lahendatakse vaidlus poolte kirjalikult esitatud ning sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel. Menetluses kogutud tõendite ja ütluste põhjal leiab komisjon, et tarbija avaldus kuulub rahuldamisele.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Võlaõigusseaduse § 208 lg 1 sätestab, et asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu. VÕS § 208 lg 4 kohaselt on tarbijalemüük asja müük müügilepingu alusel, mille puhul tarbijale müüb vallasasja müüja, kes sõlmib lepingu oma majandus- või kutsetegevuses. Poolte vaheline leping vastab tarbijalemüügi tunnustele VÕS § 208 lg 4 tähenduses. Tarbija ostis kauplejalt valmismaja koos paigaldusega.

Esitatud tõenditest nähtub, et vaidlus on müüdud asja lepingutingimustele mittevastavuses (VÕS § 217) ning kas kaupleja vastutab asja mittevastavuse eest (VÕS §-id 103 ja 218). Täpsemalt on vaidlus selle üle, kes peab hoone dokumentatsiooni valmistama, ehk mille alusel oleks võimalik ehitise seadustada (ehitusteatis).

Müügilepingu alusel ostjale üleantava asja puhul on müüja vastutuse esmaseks eelduseks asja mittevastavus lepingutingimustele (VÕS § 217 lg 1-2). Et tarbijal oleks õigus tugineda asja lepingutingimustele mittevastavusele, on tarbijal kohustus kauplejat puudustest teavitada (RKO 2-14-37663/54). Asjas kogutud materjalidest nähtub, et tarbija teavitas kauplejat tootel lasuvatest väidetavatest puudustest.

VÕS § 217 järgi on müüja põhikohustuseks anda ostjale üle lepingu tingimustele vastav asi, ostjale üleantav asi peab vastama kokkulepitule koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. VÕS § 217 lg 2 p 6 järgi ei vasta tarbijamüügi puhul asi kokkulepitud tingimustele, kui asi ei ole seda liiki asjadele tavaliselt omase kvaliteediga, mida ostja võis mõistlikult eeldada, lähtudes asja olemusest ja arvestades asja müüja, tootja, varasema müüja või muu vahendaja poolt asja teatud omaduste suhtes avalikult tehtud avaldusi, seda eelkõige asja reklaamimisel või etikettidel.

Hoone enda osas pooltel vaidlust ei ole, küll aga on vaidlus hoonega kaasnevate dokumentide osas.

EhS § 15 sätestab ehitamise dokumenteerimise nõuded. Täpsemalt sätestab sama sätte lõige 1, et

õigusaktis sätestatud juhul tuleb ehitamine dokumenteerida. Ehitamine tuleb alati dokumenteerida, kuid ehitamiseks EhS § 15 lõike 1 kohaselt dokumenteerib ehitamise ehitav isik.

Majandus- ja taristuministri määruse „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele esitatavad nõuded“ eelnõu seletuskirjast nähtub, et avalik-õiguslikus regulatsioonis ei ole mõistlik dokumenteerijat täpsemalt määratleda ka juhul, kui ehitisel on korraga mitu ehitajat. Ehitamise dokumenteerimise kohustus on kõigil ehitajatel, kuid vajadusel võib eraõiguslikult kokku leppida täpsemas ehitusdokumentide koostamise korras. Arvestada tuleb siiski seda, et ehitusdokumendi koostamise ja allkirjastamisega kinnitatakse konkreetse töö puhul asjatundlikkuse põhimõtte järgimist töö tegemisel, sealhulgas pädeva isiku poolt töö kontrollimist või juhtimist. on nõutav ehitusluba. Ehitamise dokumenteerib ehitav isik. Kui ehitise omanik tellib ehitustöö töövõtjalt, kelle palgal on omakorda alltöövõtjad, siis niivõrd kuivõrd on lepingust tulenevalt ehitise omanikul õigus saada töövõtjalt nõuetele vastav töö, on temal õigus töövõtjalt saada ka töö nõuetele vastavust tõendavad dokumendid.

Seega tuleneb nii seadusest, kui ka eelnõu seletuskirjast, et ehitamine tuleb EhS sätestatud juhtudel dokumenteerida ning seda dokumenteerib ehitav isik ehk antud juhul kaupleja. Komisjoni hinnangul on ekslik viidata EhS § 19-le, millest tulenevad omaniku kohustused. Antud juhul peaks omanik “tagama” lubade olemasolu ja nende esitamise, aga viimasel ei ole kohustus seda koostada või dokumenteerida. Samuti ei ole omanik ehitav isik.

Tarbija esitatud tõendist (Arhitektuuribüroo arvamus) nähtub samuti, et “ma ei nõua Baltichouselt mitte ehitusteatise esitamist vaid meile müüdnud saun-suvila täielikku dokumentatsiooni. Tellides teie tarnitud ja paigaldatud hoonele kelleltki teiselt projekti koostamist rikuksin ma ka autoriõigust, seega vajan kogu hoone kohta käivat ja ehitusseadusele (§ 15 ja 16) vastavat projektdokumentatsiooni,” Ka antud juhul nähtub, et ehitava isiku ehk antud juhul kaupleja kohustus on algne projektdokumentatsioon tagada. Antud juhul on ekslikud kaupleja viited arhitektuurse eelprojekti osas, kuivõrd tarbija ei nõua eelprojekti, vaid alus dokumentatsiooni ehk ehitusdokumente.

Komisjoni esimees märgib, et üldise põhimõtte kohaselt peab pool tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited (TsMS § 230 lg 1).

VÕS § 222 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.

Seega on tarbijal õigus nõuda kauplejalt ehitusdokumente. Alternatiivselt on õigus tarbijal nõuda kahju hüvitamist, juhul, kui kaupleja ei suuda ehitusdokumente üle anda.

VÕS § 223 kohaselt loetakse lepingutingimustele mittevastava asja ostjale üle andnud müüja lepingutingimusi oluliselt rikkunuks juhul, kui asja parandamine on objektiivselt võimatu või kui see ebaõnnestub. Asja parandamine ebaõnnestub juhul, kui puudus mida parandamise teel kõrvaldada üritati, ilmneb pärast parandamist uuesti või parandamise tagajärjel tekib uus puudus, mis kujutab endast lepingutingimustele mittevastavust VÕS § 217 ja 77 mõistes.

Komisjon märgib, et kui tarbija soovib kahju hüvitamist, siis peab tarbija tõendama praegusel juhul, et kahju tekitas kaupleja. Täiendavalt on Riigikohus märkinud, et VÕS § 115 lg 1 ning §-de 127 ja 128 alusel võib võlausaldaja lepingu rikkumise korral nõuda kahju hüvitamist, kui on täidetud eelkõige järgmised üldised eeldused: • võlgnik on lepingut rikkunud (VÕS § 115 lg 1); • võlgnik vastutab lepingu rikkumise eest (VÕS § 115 lg 1); • võlausaldajale on tekkinud või tekib kahju (VÕS § 127 lg 1, § 128); • kahju on hõlmatud rikutud lepingulise kohustuse kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2); • kahju oli rikkumise võimaliku tagajärjena võlgnikule lepingu sõlmimise ajal ettenähtav, v.a kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu (VÕS § 127 lg 3); • rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4)(vt RKTko nr 3-2-1-173-12, p 15). (p 11)

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

Mihkel Kivisalu

/allkirjastatud digitaalselt/