

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-12106-025
Otsuse kuupäev	2. märts 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg, liikmed Kerly Kirsipuu, Anastasia Nezgovorova
Tarbija	
Kaupleja	NAKE Projekt OÜ, 14939287
Tarbija nõue	Projekti asendamine või parandamine
Asja läbivaatamise aeg	26. jaan 2022

### **Resolutsioon:**

Komisjon otsustas:

1.jätta avaldus rahuldamata.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

### **Asjaolud:**

Tarbija tellis 6.oktoobril 2020 kauplejalt varjualuse projekti. Töö tellimine ja sellega nõustumine on toimunud e-kirjavahetuse teel.

Kaupleja teatas 12.oktoobril 2020 töö valmimisest ja esitas 13.oktoobril 2020 tarbijale arve nr 200321 projekteerimistööde eest 900,00 euro tasumiseks. Seejärel pidasid pooled läbirääkimisi töö sisu ja tasu suuruse üle. Kirjavahetuse käigus jõudsid pooled kokkuleppele, et kaupleja teeb tarbijale vajaliku projekti ja tarbija tasub selle eest 500,00 eurot.

Tarbija tasus arve 5.novembri 2020 maksekorraldusega. Kaupleja andis 26.novembril 2020 tarbijale üle varjualuse vaated ja lõiked.

7.septembril 2021 esitas tarbija kauplejale pretensiooni, milles nõudis kauplejalt projekti seletuskirja, asendiplaani ja tiitellehe esitamist. Tarbija pakkus kauplejale täiendavat tasu topogeodeetilise alusplaani ja ehitusloa taotlemise eest (350,00 eurot), kuid pooled kokkuleppele ei jõudnud.

Tarbija nõuab kauplejalt projekti asendamist või parandamist.

### **Kaupleja seisukoht:**

Kaupleja väidab, et tarbija on rikkunud omapoolseid lepingutingimusi. Tarbijale on esitatud loakohustusliku rajatise arhitektuurne eskiis.

Kaupleja on valmis tegema ehitsiregistri toimingud peale seda, kui tarbija oma kohustused täidab.

### **Komisjoni põhjendus:**

Tarbijakaitseaduse (TKS) § 51 lg 1 järgi lahendab komisjon vaidluse poolte esitatud selgituste, sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Komisjonile esitatud tõenditest saab järeldada, et poolte õigussuhe põhineb töövõtulepingul. VÕS § 635 järgi kohustub töövõtja töövõtulepinguga valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamise muu kokkulepitud tulemuse (töö), tellija aga maksma selle eest kokkulepitud tasu.

Pooltel puudub vaidlus lepingu sõlmimise ja tasu maksmise kohustuse üle. Leping on sõlmitud ilma töövõtja ülesandeid ja tasu konkretiseerimata. Pooled ei vaidle selles, et lepingulise suhte eesmärgiks oli loakohustusliku rajatise projekteerimistööd, kuid puudub kokkulepe selles, millises projekteerimise staadiumis loetakse töö valminuks.

Seega on vaidlus üksnes selles, kas kaupleja poolt üleantud töö maht vastab tarbija poolt makstud tasule või mitte.

VÕS § 641 järgi peab töö vastama lepingutingimustele. Lepingutingimustele peavad vastama ka töö juurde kuuluvad dokumendid. Töö ei vasta lepingutingimustele eelkõige siis, kui sellel ei ole kokkulepitud omadusi. Töö omadustes kokkuleppe puudumisel ei vasta töö lepingutingimustele, kui tulemus ei sobi teatud otstarbeks, milleks tellija seda vajab ja mida töövõtja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui tellija võis mõistlikult tugineda töövõtja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse.

Poolte selgitustest on võimalik aru saada, et kauplejalt oodatavad dokumendid olid lõppastmes vajalikud tarbija kinnistule varjualuse (loakohustusliku rajatise) ehitamiseks. Kuivõrd pooled töö sisu ja sellele vastavat tasu enne lepingu sõlmimist ei konkretiseerinud, võtab komisjon vaidluse lahendamisel aluseks poolte kirjavahetuse ja õigusaktidega projekteerimisele ettenähtud nõuded. Ehitusseadustiku järgi kulgeb projekteerimise protsess etappide kaupa.

Vaidlust ei ole selles, et kaupleja esitas tarbijale töö valmimisel märkimisväärselt suurema arve, kui tarbija oli nõus tasuma. Tarbija vastuväidete alusel vähendas kaupleja tasunõuet kuni 500,00 euronit (arve selgitus – projekteerimistööd) ning selgitas, et arve on esitatud projekteerimistööde eest arhitektuurse eelprojekti (eskiisi) staadiumis. Pooled on kirjavahetuses pidanud läbirääkimisi täiendavates töödes, kuid kokkulepet täiendavates töödes ei saavutatud.

Kaupleja on kirjavahetuses väitnud, et tavaline tasu sellise rajatise ehitusloa valmidusega projekti eest on 1 200,00 eurot. Tarbija on väitnud, et talle tehti alternatiivne pakkumus hinnaga 400,00 eurot. Kumbki pool ei ole oma väidete kinnitamiseks tõendeid esitanud.

Komisjoni arvates on tarbijale üleantud dokumentide kogum, so kavandatava rajatise vaated ja lõiked hinnatavad ehitusprojekti arhitektuurse eskiisina, mida tehakse eesmärgiga selgitada välja tellija lähteülesanne. Selles staadiumis esitatakse hoone arhitektuurne idee ja ruumilahendus. Arhitektuurne eskiis on lähteülesandeks järgnevatele projekteerimise etappidele.

Arhitektuurne eskiis kooskõlastatakse üldjuhul enne järgnevat projekteerimise etappi kohalikus omavalitsuses põhimõttelise nõusoleku saamiseks. Selle sobivuse korral

täpsustatakse tellija lähteülesanne ja hinnatakse selle vastavust kohaliku omavalitsuse projekteerimistingimustele. Järgnevalt koostatakse eelprojekt (sh geoalus, asendiplaan, seletuskiri, tiitelleht), mis on aluseks ehitisregistri kaudu ehitusloa taotlemisel.

Komisjon nõustub tarbijaga selles, et kauplejalt tuleb eeldada ehitise projekteerimise käigust ja etappidest põhjalikumaid teadmisi kui tarbijalt. Samuti lasub kauplejal tarbijast ulatuslikum lepinguelse teabe andmise kohustus. Siiski ei vasta sellele kohustusele tarbija õigus saada selgituste puudumise korral kauplejalt tasuta tööd.

VÕS § 635 ja 637 järgi on töövõtuleping tasuline leping; tellija põhikohustuseks on töö vastu võtta ja selle eest tasuda. Kui töövõtulepinguga ei ole tasus või selle suuruses kokku lepitud, kuulub maksmisele tavaline tasu, selle puudumisel aga vastavalt asjaoludele mõistlik tasu. Töövõtja tasunõue muutub sissenõutavaks töö valmimisest.

Komisjoni arvates pidanuks mõlemad pooled enne lepingu sõlmimist töö sisu, oodatava tulemuse ja tasu küsimused põhjalikumalt läbi rääkima. Tasu maksmine on tellija kohustus; seega tuleb teadikult tarbijalt oodata, et ta tunneb enne tellimuse esitamist huvi tasu suuruse vastu.

Komisjoni arvates, on tarbija poolt makstud tasu kohane tasu kaupleja poolt tehtud töö eest. Seadusest ega ka poolte e-kirjavahetusest ei tulene, et kaupleja pidi valmistama 500,00 euro eest dokumentatsiooni ulatuses, mis on piisav ehitusloa saamiseks. Tarbijale üleantud dokumentide valmiduse aste võimaldab edasi liikuda projekteerimise järgmisesse etappi. Kaupleja on seda tööd tarbijale pakkunud, kuid tarbija poolt pakutud hinnaga pooled kokkuleppele ei jõudnud.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbija nõue projekti asendamiseks või parandamiseks ei ole põhjendatud ja tuleb jätta rahuldamata. Kaupleja on arhitektuurse eskiisi tarbijale üle andnud; tarbija ei ole töö sisule etteheiteid esitanud. Seega oli kaupleja tasunõue põhjendatud ja sellele vastava töö parandamiseks või asendamiseks alust ei ole. Tarbijal puudub alus nõuda kauplejalt sama tasu eest täiendava töö tegemist.

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

Aase Sammelselg  
/allkirjastatud digitaalselt/

Anastasia Nezgovorova  
/allkirjastatud digitaalselt/

Kerly Kirsipuu  
/allkirjastatud digitaalselt/