

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-15919-027
Otsuse kuupäev	7. juuni 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Kai Amos, liikmed Hellika Teder, Anastasia Nezgovorova
Tarbija	
Kaupleja	NAKE Projekt OÜ, 14939287
Tarbija nõue	Lepingu täitmine
Asja läbivaatamise aeg	23. mai 2022

### **Resolutsioon:**

1. Tarbija nõue rahuldada. Kaupleja peab 19.08.2021.a sõlmitud lepingu täitmisena tarbijale edastama 02.08.2021.a ehisregistri märkustele vastavalt muudetud projekti, laadima muudetud projekt üles ehisregistri keskkonda ja vastutama ehisregistri poolt kaupleja töö kohta võimalike esitatavate uute märkuste lahendamiste eest.

Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Kui vaidlevad pooled otsusega ei nõustu, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

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

### **Asjaolud:**

Tarbija pöördus tarbijavaidluste komisjoni poole järgmistel asjaoludel: tarbija Tartu linnas asuva elamuhoone kasutusloa taotlemine oli takistatud projektimuudatuste tõttu, ehisregister (EHR) esitas 02.08.2021 märkused puuduste kõrvaldamiseks. Tarbija sõlmis 19.08.2021 kauplejaga töövõtulepingu elamuhoone kasutusloa taotlemiseks vajaliku projektdokumentatsiooni muutmiseks. Kaupleja lubas töö teha kasutusloa edukaks taotlemiseks vajalikus ulatuses, tasu osas teatas, et tunnihind on 40 eurot tunnis. Kaupleja edastas tarbijale tehtud joonised ja tasumiseks 01.11.2021 arve nr 200365 summas 860 eurot. Kaupleja arve summa oli tarbijale üllatuslik, kuna kaupleja ei teatanud lepingu sõlmimise ega ka täitmise ajal tegelikust töömahust. Tarbija ei jäänud tehtud tööga rahule, kaupleja ei olnud lähtunud töö tegemisel EHR märkustest. Tarbija soovib, et kaupleja täidaks lepingu lubatud ulatuses.

Tarbija soovib, et kaupleja edastaks temale lepingu täitmisena 02.08.2021.a ehisregistri märkustele vastavalt muudetud projekti, laadiks selle üles ehisregistri keskkonda ja vastutaks ehisregistri poolt kaupleja töö kohta võimalike tekkivate uute märkuste lahendamiste eest.

Tarbija esitas alternatiivnõudena lepingust taganemise nõude soovides juhul, kui kaupleja ei asu lepingut täitma, tagasi saada makstud tasu 860 eurot.

### **Kaupleja seisukoht:**

Kaupleja vaidles tarbija nõudele vastu. Esmalt keeldus kaupleja selgitustest paludes tarbijavaidluste komisjoni sekretariaadil esitada vastav teabenõue. Pärast kauplejale edastatud täiendavaid selgitusi tarbijavaidluste komisjoni kui tarbija ja kaupleja vahelisest lepingust tulenevate vaidluse lahendamise institutsiooni kohta, edastas kaupleja oma selgitused lühidalt. Kaupleja täitis lepingu vastavalt tarbija tellimusele ning muutis jooniseid ja seletuskirja vastavalt normidele. Töömaht tulenes ka asjaolust, et tarbija esitas kauplejale tööks pdf. formaadis joonised, kaupleja pidi need esmalt muudetavasse formaati panema ja alles siis asuma tööd tegema. Kaupleja edastas tarbijale saadetud kirja, milles kaupleja lubas, et kui tarbija tasub arve, annab kaupleja töö üle linnavalitsusele menetlusse. Kaupleja esindaja on väga hõivatud, kaupleja teatas 03.11.2021 tarbijale, et tal ei ole aega tegeleda tema enda ja töötajate tehtud töö ajakuluga, sellega tegeleb üksnes raamatupidaja.

### **Komisjoni põhjendus:**

Komisjon, tutvunud asja materjaliga, leidis, et tarbija nõue kuulub rahuldamisele.

Tarbija nõue tuleneb töövõtulepingust. Võlaõigusseadus (VÕS) § 635 lg 1 kohaselt kohustub töövõtja saavutama teenuse osutamisega kokkulepitud tulemuse (töö), tellija kohustub maksuma tasu. VÕS § 641 lg 1 kohaselt peab töö vastama lepingutingimustele. Lepingutingimustele peavad vastama ka töö juurde kuuluvad dokumendid. VÕS § 641 lg 2 p 2 järgi ei vasta töö muuhulgas lepingutingimustele, kui kokkuleppe puudumisel töö omaduste kohta ei sobi töö 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.

Pooled ei vaidle selle üle, et sõlmisid töövõtulepingu tarbija elamuhoonete kasutusloa saamiseks vajalike projektimuudatuste tegemiseks. Pooled vaidlevad selle üle, et kas tehtud töö vastas lepingutingimustele.

Tarbija selgitustel esitas 02.08.2021.a EHR kaks märkust: 1) asendiplaanil on näitamata hoonete vahelised kujad korterelamu ja abihoonete vahel ning garaaži vahel; 2) kui elamus või korteris on tahkekütusel töötav küttesüsteem, peab omanik elamu või korteri varustama peale autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduri ka vähemalt ühe autonoomse vingugaasianduriga.

Tarbija väitel ei vastanud kaupleja töö lepingutingimustele, tööga ei lahendatud EHR 02.08.2021 märkusi. Tarbija teatas 10.03.2022 komisjonile, et kuigi tarbija tasus kaupleja arve juba eelmise aasta novembris, pole kaupleja projektdokumentatsiooni sisse viinud neid muudatusi, milliste tõttu tarbija kaupleja poole pöördus: joonistes puudus asendiplaan ja erinevate kinnistute vahelised kujad, vingugaasianduri kohta polnud sõnagi. Kaupleja ei ole vastanud tarbija küsimusele ega selgitanud, kes peaks hoolitsema selle eest, et linnavalitsus kustutaks vana ehitusteatis, et saaks uue teatise koos projektiga üles laadida koos.

Tarbija esitas kauplejale lepingurikkumisest tuleneva nõude. Kauplejal lasus kohustus põhjendada ja tõendada, et on lepingu täitnud nõuetekohaselt, sh, et tehtud töös on kõrvaldatud EHR 02.08.2021 märkustes nimetatud puudused. Kaupleja piirdus vastuses vaid

väitega, et tema tehtud töö vastab normidele. Kaupleja ei nimeta, millistele normidele töö vastab, seetõttu ei saa komisjon kaupleja väidet arvestada. Pooled ei vaidle selle üle, et töö tellimise eesmärgiks oli saavutada esitatava projektdokumentatsiooniga EHR märkuste lahendamine. Kuid kaupleja ei tõendanud, et tööga saavutati selle eesmärk. Kuigi kaupleja teatas tarbijale, et kui tarbija maksab ära arve, siis esitab kaupleja oma töö linnavalitsuse menetlusse, ei teata kaupleja komisjonile, et oleks selle lubaduse täitnud. Kaupleja ei lükka ümber tarbija väiteid, et töös puudub asendiplaan, kujad ning vingugaasiandurite andmed. Kaupleja väide, et tema ei tegele arvel kajastatava töömahu küsimusega ja et sellega tegeleb raamatupidaja, on ainetu. Tarbijaga sõlmis lepingu kaupleja, lepingust tuleneva tasu suurus on lepingu tingimus, seega on kaupleja see isik, kes on kohustatud tarbijaga pidama läbirääkimisi tasumisele kuuluva tasu arvestamise aluste ja suuruse üle.

Komisjoni hinnangul on tarbija oma lepingu täitmise nõuet piisavalt põhjendanud, komisjon rahuldab tarbija lepingu täitmise nõude. Kaupleja peab tarbijale edastama EHR märkustele vastavalt muudetud projekti, laadima selle üles EHR keskkonda ja vastutama ehitisregistri poolt kaupleja töö kohta võimalike esitatavate uute märkuste lahendamiste eest. VÕS § 646 lg 4 kohaselt kannab kaupleja kõik töö puuduse kõrvaldamise või uue töö tegemisega seotud kulud.

Komisjon selgitab, et kui kaupleja keeldub lepingu täitmisest, võib olla tegemist olulise lepingutingimuse rikkumisega. Sellisel juhul võib tarbija kasutada VÕS § 101 lg-1 toodud õiguskaitsevahendeid, sh võib lg 1 p 4 alusel lepingu üles öelda või taganeda. VÕS § 116 lg 1 kohaselt on lepingust taganemine õigustatud siis, kui lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud. VÕS § 647 lg 1 ja lg 3 kohaselt on töövõtja rikkunud kohustust oluliselt ja tellija võib töövõtulepingust taganeda, kui töö ebaõnnestus ja kui seda tööd ei saa enam parandada või ümber teha või kui töövõtja õigustamatult keeldub tööd parandamast või uut tööd tegemast.

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

Kai Amos  
/allkirjastatud digitaalselt/

Hellika Teder  
/allkirjastatud digitaalselt/

Anastasia Nezgovorova  
/allkirjastatud digitaalselt/