

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-00914-016
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 täitma tarbija 09.01.2021 tellimuse ja andma tarbijale üle nõuetele ning Päästeameti märkustele vastava projekti, millist saab tarbija kasutada eesmärgipäraselt ehitisregistrisse kannate tegemiseks ja hoonetele kasutusloa taotlemiseks.

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 maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija pöördus tarbijavaidluste komisjoni poole järgmistel asjaoludel: tarbija soovis oma Mulgi vallas asuval kinnistul olevate hoonete (elamu ja kõrvalhooned) projektide muutmist, sh tuli elamuhuone projekti muuta, kõrvalhoonetele tuli koostada uus projekt, kuna vana laut on lammutatud ja selle asemele on ehitatud garaaž, vana kuuri asemel on ehitatud uus kuur. Tarbija sõlmis 09.01.2021 kauplejaga töövõtulepingu temale vajalike projektide koostamiseks eesmärgiga saavutada nende hoonete ehitisregistrisse kandmine ja kasutusloa saamine. Kokkulepitud tasu suuruseks oli 2000 eurot. Kaupleja andis 14.02.2021 tehtud töö tarbijale üle, tarbija maksis 18.02.2021 kauplejale tasu. Tarbija esitas saadud projektid vallavalitsusele, kuid need lükati puuduste tõttu tagasi. Päästeamet ei kooskõlastanud projekti: 1) kuna projektis puudub asendiplaan (MTM 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 2 ja § 22 lg 3); 2) projektis on näitamata ehitiseväline tuletõrje veevarustus (Siseministri 30.08.2017 määrus nr 17 ”Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” § 54 lg 1 ja MTM 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 22 lg 1 p 15); 3) projektis on näitamata korstna kõrgus (MTM 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 22 lg 1 p 13 ja EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“ p 7.6.8). Kaupleja lubas vajalikud muudatused ära teha, kuid jättis tegemata. Vallavalitsusest teatati tarbijale, et

kaupleja esindaja ei ole asendiplaani asjaolude täpsustamiseks valla poole pöördunud.

Tarbija esitas kauplejale lepingu täitmise nõude soovides, et kaupleja annaks tarbijale üle nõuetekohase projekti.

Tarbija esitas alternatiivnõudena lepingust taganemise nõude soovides juhul, kui kaupleja ei asu lepingut täitma tagasi saada makstud tasu 2000 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja teatas komisjonielses suhtluses 17.08.2021 tarbijale, et kuna tarbija on arve tasunud, on tarbijal täielik õigus nõuda korrigeeritud projekti. Kaupleja kinnitusel olevat ta rääkinud joonestajaga ning kaupleja lubas, et hiljemalt 25.08.2021 on muudatused projekti sisse viidud. Kaupleja oma lubadust ei täitnud. Komisjonimenetluses vaidles kaupleja tarbija nõudele vastu ning väitis, et tarbija hoidub kauplejaga suhtlemisest kõrvale, ei võta kõnesid vastu. Kaupleja kinnitusel on kõrvalhoone osas tehtud töö õnnestunud, elamu osas tuleb teha ehitusprojekt, tellida auditid. Kaupleja väitel saab vallavalitsuse ja Päästeameti poolt esile toodud puudused lahendada Topo geodeetilise alusega, mille peab koostama vastavat kutset omav geodeet ning hoone parameetrite kohta tuleb koostada samuti ehitusjärgne geodeetiline mõõdistus. Asendiplaani saab koostada Topo geo alusele koos kõikide trassivaldajate kooskõlastustega.

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 tarbija tellis 09.01.2021 kauplejalt tarbija kinnistul asuvate elamahoone ja kõrvalhoonete projektide koostamise eesmärgiga kanda need hooned ehisregistrisse ja saada kasutusluba. Pooled vaidlevad selle üle, et kas kaupleja töö oli nõuetekohane.

Komisjon analüüsis poolte poolt esitatud asjaolusid ja tõendeid ning leidis, et lepingutingimuse rikkumine kaupleja poolt on tõendatud. Tarbija tõendas Mulgi vallavalitsuse ehitusnõuniku seisukohaga, et kaupleja töös esinesid puudused. Päästeamet esitas kolm konkreetset puudust märkides ära viite nõudmise aluseks olevale õigusaktile. Kuigi kaupleja vaidles komisjoni menetluses tarbija nõudele vastu, ei esitanud kaupleja Päästeameti märkustele ühtegi vastuväidet. Komisjon järeldab, et seega on Päästeameti märkused põhjendatud ja õiged.

Tarbija esitas kauplejale lepingurikkumisest tuleneva nõude. Kauplejal lasus kohustus põhjendada ja tõendada, et täitis lepingu nõuetekohaselt. Kaupleja selgitas komisjonile saadetud vastuses, et ei saa asendiplaani enne ehitusjärgse geodeetilise mõõdistuse tegemist määrata. Komisjon jätab kaupleja selgituse tähelepanuta kahel põhjusel: 1) kaupleja ei ole tõendanud, et teavitas tarbijat enne lepingu sõlmimist elamahoone projektimuudatuse

tegemise võimatusest ning eelnevate tegevuste tegemise vajadusest. Järelikult oli kaupleja lepingu sõlmimisel veendunud, et saab lepingu vastavalt kokkulepitule täita ja et tehtud töö vastab eesmärgile. VÕS § 76 kohaselt tuleb endale võetud kohustus täita vastavalt lepingule, kaupleja peab tarbija ees võetud kohustuse täitma; 2) kaupleja ei viidanud projekti asendiplaani lisamise takistuste esinemise osas ühelegi õigusaktile, millisele tuginedes saaks kaupleja õigustada kohustuse täitmata jätmist. Kokkuvõttes ei ole kaupleja ei lepingutingimuste ega õigusaktidega tõendanud, et tema töö vastas nõuetele ja et kaupleja ei pidanudki asendiplaaniga tegelema.

Komisjon tuvastas kaupleja poolt lepingutingimuse rikkumise. Sellisel juhul saab tarbija kasutada VÕS § 101 lg-s 1 toodud õiguskaitsevahendeid. Tarbija esitas kauplejale § 101 lg 1 p 1 alusel lepingu täitmise nõude. Töövõtulepingu osas võib tarbija VÕS § 646 lg 1 alusel nõuda kauplejalt töö parandamist või uue töö tegemist, § 646 lg 4 kohaselt kannab kaupleja töö puuduse kõrvaldamise või uue töö tegemisega seotud kulud.

Tarbija lepingu täitmise nõue on põhjendatud ja kuulub rahuldamisele. Kaupleja on kohustatud andma tarbijale üle 09.01.2021 tarbija tellimuse alusel tehtud töö, milline vastab nõuetele ja millist saab tarbija kasutada eesmärgipäraselt ehitisregistrisse kannate tegemiseks ja hoonetele kasutusloa taotlemiseks.

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/