

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/24-02232
Otsuse kuupäev 10.07.2024
Komisjoni koosseis Meelis Pirn
Indrek Peterson
Artur Järviste

Tarbija
Kaupleja Timberement Paigalduse OÜ (11490711)

Tarbija nõue Tarbija nõuab muudatusi tehtud töödes ja väidetavalt tegemata jäänud tööde tegemist.

Resolutsioon:

1. Jätta tarbija avaldus rahuldamata.

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

Asjaolud:

Tarbija sõlmis 23.10.2022 kauplejaga lepingu maja ehitamiseks. Lepingu lisaks on kaupleja hinnapakkumine. Hinnapakkumises on maja peaukse ees varikatus ning soojuspumba välisosa ümber on puitsõrestik.

Esialgu jäi varikatuse lisandumine tarbijale tema sõnul märkamata. Kui tarbija maja katuse ehitamise järgus varikatust märkas, andis ta kohapeal olnutele kohe teada et seda ei olnud eskiisprojektis. Kuna aga sõlmitud lepingut põhjalikumalt uurides nähti, et varikatus on hinnapakkumises olemas (st tarbija on selle eest maksnud) ning varikatust on Eesti kliimasse tegelikult väga vaja, eeldas tarbija, et ehitaja ehitab kõiki seadusi ja norme järgides ja rohkem pretensioone ei esitanud.

Hinnapakkumises oleva maja joonise pealt ei ole võimalik välja arvutada või teada saada, et lisandunud varikatus ületab lubatud hoonestusala piiri ja ehitisealuse pinna. Samuti ei ole seda võimalik teha visuaalselt (ehitamise või sellele järgnenud ajal). Puudus avastati tellija poolt kasutusloa taotlemisel ning ehitajat teavitati sellest viivitamatult.

Maja kasutusloa taotlemisel ilmnesisid mitmed puudused, millest siiani on lahendamata neli punkti: soojuspump on varjestamata, varikatus ei sisaldu projektis ja sellevõrra ületab hoonestusala lubatud ruutmetraaži, paigaldamata on sidekaabel.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on lähtunud tarbijaga sõlmitud lepingust. Klient on olnud teadlik varikatusega hoone ehitamisega kaasnevast ehitusmahu ületamisest ja selle seadustamisega kaasnevatest riskidest, ning seoses sellega palunud varikatuse eemaldada ehitusloa taotlusesse läinud projektist ehitusload 24 arhidektilt, mida ta meiega ei kooskõlastanud, ega ka antud muudatusest ei teavitanud. Meiega kooskõlastas klient koos varikatusega projekti.

Kasutusloa taotlemise protsess ei sisaldu meiepoolses töövõtus. Ka maja üleandmisel ei ole klient teavitanud, et ehitasime talle varikatusega maja, kuigi ta soovis ilma varikatusega maja. Klient võttis maja vastu koos varikatusega. Selle kohta on koostatud ja allkirjastanud tööde üleandmise-vastuvõtmise akt nr 18522.

Vastavalt lepingule tellija kohustub töös puuduste avastamisel teavitama töövõtjat mõistliku aja jooksul pärast puuduste avastamist ja kirjeldama avastatud puudust. Klient ei ole meid teavitanud mitte ühelgi viisil, et on varikatuse projektist eemaldanud, et ta seda ei soovinud.

Klient hakkas esitama nõudmisi alles peale seda, kui tal ei õnnestunud seadustada enda poolt soovitud varikatusega varianti omavalitsuses. Kogu meie poolt seni kogutud informatsiooni põhjal on selge, et klient on tegutsenud teadlikult ja planeeritult, et saavutada enda eesmärgid pahatahtlikult teisi osapooli ära kasutades.

Vundamendi kaevetöödel oli võimatu vältida vana sidekaabli läbikaevamist, kuna see oli kaevealas, joonistel oli see kirjas kui likvideeritud sidekaabel, mis jooksis üle sissesõidu tee. Eelnevalt oli kinnistul vana maja, mis lammutati. Sidekaabli läbikaevamisest sai klienti koheselt teavitatud ja öeldud, et sidekaabel sealt välja kaevati, mida klient käis kohapeal vaatamas, ning oli teadlik kaabli otsa asukohast. Lisaks sellele sai ka palutud kliendil võtta ühendust teenusepakkujaga, kui ta soovib kaablit ka uude hoonesse paigaldada. Kaabli paigaldamine ei sisaldunud meie töövõtus. Kaabel sai kaetud unikiviga kliendi enda poolt.

Kasutusloa taotlemine ja sellega seonduv asjaajamine ei ole meie töövõtus. Me ei ole pakkunud kliendile täislahendust, vaid töid vastavalt hinnapakumisele.

Meie poolt on kõik tööd lõpetatud, üle antud ning selle kohta on koostatud tööde üleandmise-vastuvõtmise akt.

Komisjoni põhjendus:

23.10.2022 sõlmis tarbija kauplejaga lepingu maja ehitamiseks. Töövõtulepinguga kohustus kaupleja teostama tööd vastavalt lepingu lisaks olevale pakkumisele. Pakkumine sisaldab mh maja fassaadi vaadet, millelt on näha varikatuse olemasolu. Pakkumine ei sisalda nõrkvoolutöid ega õhk-vegi pumba katmist puidust varjestusega.

Kaupleja ehitas maja valmis vastavalt hinnapakumisele. Tööde teostamist kontrollis tarbija poolt palgatud omanikujärelevalve. Tarbija võttis maja ilma pretensioonideta vastu, omanikujärelevalvel

samuti pretensioone ei olnud.

Pooled sõlmisid töövõtulepingu VÕS § 635 lg 1 tähenduses. Töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö). Antud juhul kohustus kaupleja ehitama tarbijale maja, kuid mitte nõ “võtmed kätte” kujul. Sisetööd, nõrkvoolutööd jms ei sisaldunud töövõtus.

Tarbija ei ole tõendanud, et ta taotles pärast lepingu sõlmimist lepingu muutmist, varikatuse ärajätmist. Samuti ei ole tarbija tõendanud seda, et kaupleja kohustuseks oli korraldada kogu dokumentatsioon ja asjaajamine kohaliku omavalitsusega nii, et ei tekiks tõrkeid kasutusloa väljastamisel.

Komisjon leiab, et kaupleja on ehitanud maja vastavalt poolte vahel sõlmitud lepingule. Õhksoojuspumba varjestamine ja nõrkvoolutööd ei kuulunud töövõttu. Tarbija nõue ei kuulu rahuldamisele.

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

Meelis Pirn

Indrek Peterson

Artur Järviste

/allkirjastatud digitaalselt/