

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/24-08109  
Otsuse kuupäev 05.12.2024  
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija  
Kaupleja Müller Ehitus OÜ (14288973)

Tarbija nõue Kahju hüvitamine, viivise nõue ja lepingu täitmise nõue.

### Resolutsioon:

1. Rahuldada avaldus. Kaupleja peab tarbijale tasuma 9071,1 eurot. Lisaks kahjuhüvitise tasumisele peab kaupleja tarbijale üle andma ehitustööga seotud dokumendid.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

### Asjaolud:

22.12.2023 sõlmisid tarbija (edaspidi ka Tellija) ja kaupleja (edaspidi ka Peatöövõtja) omavahelise lepingu korteri renoveerimiseks (vt Müller Ehituse OÜ töövõtuleping nr 4).

16.02.2024 allkirjastati lepingu Lisa 1 koos hinnapakumisega nr 2, sest ehituse käigus ilmnis, et seinte maalritöid ei saa teha ilma seintele kipsplaati paigaldamata (polnud alguses plaanis) ja paigaldatavad plaadid on peatöövõtja jaoks töömahukamad kui esimeses hinnapakumises oli arvestatud. (vt Leping lisa nr 1).

23.04.24 kohtus Tellija Peatöövõtjaga, sest mitmed Tööd olid lõpule viimata ja hakkasid silma oma lohakusega kuid ehitajaid korteris juba mõnda aega enam ei käinud. Peatöövõtja lubas kõik korda teha ning oli nõus, et pikendame selleks Tööde üleandmise-vastuvõtmise tähtaega. Samal päeval küsis ka Tellija Peatöövõtjalt, kas ta on nõus ise põrandaliiste tellima, kuigi see oli 22.12.23 sõlmitud lepingu kohaselt Tellija ülesanne. Selline muudatus Tellija poolt oli ettevaatusabinõu, et vältida võimalikku kommunikatsiooniviga nagu vale materjal või selle parameetrid, millega võiks kaasneda lisanduvad kulutusi. Tellijal oli selleks ajaks juba kaks negatiivset kogemust sellel teemal, et Peatöövõtja ei pannud Tellija suulisi märkusi tähele või unustas või ei saanud nad üksteisest õigesti aru. Mõlema negatiivse juhtumi puhul lõppes vaidlus sellega, et Peatöövõtja esitas arve lisatöödeks 40 eurot tunnis, sest Peatöövõtja sõnul ei olnud teda eelnevalt informeeritud, et:

1) WC põranda karbik läheb vanni all kitsamaks (kuigi oli teada, et sinna tuleb vann) ja

2) tellitud ukсед tulevad madalamad kui ukseava esialgsed mõõdud (kuigi Tellija helistas ukse poest otse Peatöövõtjale ja informeeris teda muutusest kohe uste tellimise hetkel).

Lisatöödele esitatud arved: 1) „WC alumise karbiku ümberehitamine“ (8.arve B 29.02.24); 2) „uste palede ehitus“ ja „välisukse ava suurendamine“ (10. arve 22.03.24).

Samal kohtumisel, 23.04.24, sai Tellija Peatöövõtjalt teada, et viimane on tellinud rohkem ehitusmaterjali kui tegelikult korteri renoveerimiseks kulus ja Tellija on selle ka arve alusel juba kinni maksnud (3. arve A 30.01.24). Ehitusmaterjali ülejäägid: 22 x 30 kg kinnituskipsi Knauf Perlfix ja 2 x 20kg isetasanduvat põrandasegu Weberfloor 110 fine (vt Foto ülejäänud ehitusmaterjalist).

30.04.24 oli lepingujärgne Tööde tähtaeg kuid Tööd olid lõpetamata ja selle pikendamise tähtajas kokkulepe puudus.

01.05.24 kirjutas Tellija Peatöövõtjale e-kirja, kus fikseeris Tööde hetkeolukorra (tsitaat): „Lõpetamist ootab wc-vannitoa ehitus, uste ja liistude ning põranda liistude paigaldus. Lisaks anname teada, et oleme tuvastanud maalri töödes mitmeid puudusi, mis vajavad parandamist. Teatame ka, et elektrik on pistikud ja lülitid ära paigaldanud ning ka seal on mõned pahteldamisvead vaja parandada (köögis). Palume maalri töödeks kinni katta nii ukсед kui ka pistikud ja lülitid nii, et sellega ei kahjustaks nende pinda!“ Viimane märkus oli lisatud seetõttu, et tammespooniga ustel oli näha mitmeid värvipritsmeid, lisaks olid kõik aknaraamid ja torud värviplekkidest puhastamata. Samuti küsis Tellija Peatöövõtjalt selles kirjas nii uue tööde tähtaja kui ka liistude tellimise ja üleliigse ehitusmaterjali äraveo kohta (vt 01.05.24 Müllerile saadetud kiri).

02.05.24 kirjutas Peatöövõtja vastuseks, et ei saa kindlat tähtaega ennem määrata, kui liistud valitud ja tarne teada. Lisaks kinnitas ta oma tahet Tööd üle anda võimalikult kiiresti ning valmisolekut parandusi vajavad kohad üle vaadata ning (tsitaat kirjast): „Teostame ja jääks ainult liistud oodata.“ (vt 02.05.24 Mülleri vastus Tellija kirjale).

02.05.24 kirjutas Tellija uuesti Peatöövõtjale, tuues veelkord välja asjaolu, et terve rida töid on pooleli, mille tegemiseks on kõik vajalikud materjalid tarnitud ja olemas ning mille tegemist liistude tarne aeg ei takista. Tellija avaldas soovi uuesti kohtuda. (vt 02.05.24 Müllerile saadetud kiri).

03.05.24 vastas Peatöövõtja, et talle sobib kohtumiseks 06.05.24. Ühtlasi saatis liistude teise pakkumise.

06.05.24 toimus kohtumine Tellija ja Peatöövõtja vahel, kus lepiti kokku, et lõpetatakse pooleliolevad tööd, likvideeritakse märgitud puudused maalritöös ning Tööd antakse üle 29.05.2024 kell 12:00. Müller Ehitus OÜ otsis ja leidis eritellimusena sobilikud liistud ja andis tellimuse töösse. Jätakuvalt jäi Tellija kanda liistude eest tasumine.

07.05.24 saatis Peatöövõtja kirja koos Lepingu 2. lisa projektiga (vt 07.05.24 Mülleri saadetud lepingu lisa 2 projekt). Ühtlasi andis ta kirjas teada, et tuleb 08.05.24 koos maalriga objektile ning soovib, et selleks ajaks oleks Tellija seintele ära märkinud kõik maalri vaegtööd (mida Tellija ka tegi). Ühtlasi andis Peatöövõtja teada, et liistud on tellitud kuid arve veel viibib.

07.05.24 kuna Tellija ei olnud nõus Mülleri Lepingu Lisa 2 projektis toodud põhjendusega nagu lükkuks tööde tähtaeg vaid liistude tarne viibimise tõttu edasi, siis vastas Tellija Peatöövõtja kirjale parandades Lepingu Lisa 2 projektis vastavat sõnastust. Lisaks fikseeris Tellija oma kirjas,

et (tsitaat): „Seinte, uste ja aknalaua äärtes on samuti vaja hoolikamalt viimistleda ning jälgida, et ehitussodi seinakülge kinni ei värvi, sest need jäävad näha ja uste või põrandaliistud ei pruugi neid kinni katta. NB! Palun katku kõik ukсед ja pistikud hoolikalt kinni enne värvimist või pahteldamist! Jätan varuvõtme maalri jaoks hommikul korterisse.“ (vt 07.05.24 Müllerile saadetud kiri). Sellele Lepingu Lisa nr 2 versioonile peatöövõtja allkirja ei andnud ja midagi ei vastanud.

08.05.24 sai tellija liistude tellimuse kinnituse ja arve, tasus ettemaksu ning teavitas sellest ka Peatöövõtjat e-kirjaga. Kortoris oli käidud ja võetud kaasa varuvõtmed, mis Tellija sinna jättis maalri jaoks. Paraku ei ole ka pärast seda kuupäeva olnud ühtegi märki sellest, et maaler oleks asunud seal parandustöid tegema või keegi oleks üldse seal ehitustöid edasi teinud.

10.05.24 saatis Tellija sama kirja uuesti Peatöövõtjale meeldetuletusega allkirjastada Lepingu Lisa nr 2 projekt, kus on kokku lepitud tööde üleandmise-vastuvõtmise tähtaeg. (vt 10.05.24 Müllerile saadetud kiri).

13.05.24 saatis Peatöövõtja Tellijale kirja, et (tsitaat): „Tulenevalt asjaolust, et pidime tellima eritellimusel valmistatavad põrandaliistud, mis valmivad 22 teisel nädalal, ei ole me saanud lepingu kohaselt töid lõppuni viia ja teiega vormistada tööde üleandmise-vastuvõtmise akti. Kuna eritellimusel valmistatavate põrandaliistude vajadus selgus aprilli lõpus, siis ehitajast mitesõltuvalt ei olnud võimalik kinni pidada lepingus kokkulepitud lõpetamise tähtajast. Kohtumine oli sel teemal 23.04.2024. Tulenevalt põrandaliistude valmimisest ning nende eeldatavast paigaldamise ajast, saame omalt poolt välja pakkuda uueks lõpetamise tähtajaks 07.07.2024. Teise variandina, saame vormistada tööde üleandmise-vastuvõtmise akti sellel nädalal, kuhu märgiksime paigaldamata liistud vaegtööna. ....“ (vt 13.05.24 Mülleri saadetud kiri Tellijale).

13.05.24. saatis Tellija Peatöövõtjale kirjaga vastuse koos mitme täpsustava küsimusega ning tegi ettepaneku uuesti kokku saada, sest nädala jooksul (pärast kohtumist 06.05) ei olnud korteris midagi toimunud ja edasised kokkulepped olid ikka tegemata. (vt

13.05.24 Müllerile saadetud kiri). Kirjas esitatud küsimustele vastas Peatöövõtja suuliselt järgneval kohtumisel.

16.05.24 toimus kohtumine Tellija ja Peatöövõtja vahel, kus lepiti kokku, et lõpetatakse pooleliolevad tööd, likvideeritakse märgitud puudused maalritöös ilma lisatööde arve esitamist ning Tööd antakse üle 10.06.2024 kell 12:00. Tellija teavitas Peatöövõtjat oma plaanist kaasata ehituseksperti tööde üleandmise-vastuvõtmise juurde. Samal päeval allkirjastati ka Lepingu lisa 2. Selles on fikseeritud ka kokkulepe, et Müller Ehitus liistude otsimise ja tellimise eest lisatasu ei nõua. (vt Lepingu lisa nr 2). See punkt sai sisse kirjutatud seetõttu, et Peatöövõtjal oli algselt kavas Tellijale esitada arve lisatöö 3 tunni eest, mis tal liistude otsimise ja tellimise peale kulus, kuid Tellija tegi talle ettepaneku, et Tellija ei küsi üleliigsele ehitusmaterjalile kulunud raha tagasi Peatöövõtjalt tagasi kui Peatöövõtja ei küsi lisatasu liistude tellimise eest. Peatöövõtja oli sellega nõus ja lubas ise üleliigse ehitusmaterjali ära viia.

Ajavahemikus 16.05 - 27.05.24 ei toimunud korteris midagi ja Tellija hinnangul ei olnud seal ka kedagi peale tema käinud.

18.05.24 postitas Tellija ise kuulutused sotsiaalmeediasse, et üleliigne ehitusmaterjal trepikojast

tasuta ära viidaks (vt Kuvatõmmis kuulutusest 1 ja Kuvatõmmis kuulutusest 2).

19.05.24 tuldi üleliigsele ehitusmaterjalile järgi ja Tellija salvestas nende kontaktid, et vajadusel saada nendelt kinnitust, et Tellija ei saanud selle eest mingit tasu. Samal päeval kell 19:00 saatis Tellija Peatöövõtjale sõnumi (tsitaat): „Hea uudis – üleliigne materjal on tasuta laiali jagatud.“ Vastust sellele ei tulnud.

25.05.24 informeeris Tellija Peatöövõtjat, et liistud jõuavad korterisse 27.05. ennelõunal (vt 25.05.24 Müllerile saadetud kiri 1).

25.05.24 edastas Trummi 4 korteriühistu juhataja E. K. Tellijale kirja S. M.-lt, kes otsis Tellijaga kontakti, et tagastada korteri võtmed, kus ta maalritöid oli teinud. Tellija saatis sama kirjavahetuse edasi Peatöövõtjale, et saada sellelt selgitust, miks maaler võtmeid tahab tagastada kui parandustööd on tegemata ja miks ta Peatöövõtjaga otse ei suhtle sel teemal. (vt 25.05.24 Müllerile saadetud kiri 2). Sellele kirjale vastust ei tulnud.

27.05.24 kell 17:17 saatis Peatöövõtja Tellijale kirja koos lisaga, kus ta ütleb ühepoolset Lepingu üles tuues põhjenduseks liistude otsimise, tellimise ja tarnega seotud väljakutsed (vt Müller Ehitus Töövõtulepingu ülesütlemine 27.05.24).

27.05.24 kell 19:53 saatis Peatöövõtja kirja, et pani korteri võtme postkasti (vt 27.05.24 Mülleri kiri võtme tagastamisest). Postkastis oli vaid üks võtmekomplekt kuigi Tellija oli peatöövõtjale andnud kaks komplekti.

27.05.24 kell 20:53 saatis Tellija maalri Sergey Matiseni kirjas märgitud telefoninumbrile sõnumi, et ta tagastaks Trummi 4 võtmed korter 7 postkasti.

28.05.24 maaler tagastas võtmed.

31.05.24 saatis Tellija vastuskirja Peatöövõtjale teatades, et puudub igasugune alus Peatöövõtja poolseks lepingu ühepoolseks ülesütlemiseks ja paludes asuda lepingu täitmisele, et Tööd kokkulepitud ajal üle anda. Ühtlasi informeeris Tellija Peatöövõtjat, et (tsitaat): „lepinguliste tööde nõuetele vastavuse ning tehnilise seisukorra / valmisoleku hindamiseks käesoleval hetkel aga ka üleandmise-vastuvõtmise protsessi oleme plaaninud kaasata omanikujärelevalve inseneri R. R. ...“. (vt Müller Ehitus OÜ-le vastuskiri 31.05.2024).

06.06.24 edastas Peatöövõtja vastuskirja Tellijale, kus teatab, et jääb enda seisukoha juurde, et ütleb ühepoolset ülesse töövõtulepingu nr 4, 22.12.2023 vastavalt 27.05.2024 esitatud ülesütlemise avaldusele. Lisaks toob ta juurde veel selgitusi, mis Tellija hinnangul ei ole põhjendatud ega vasta ka tõele – Tellija ei ole takistanud ehitustööde tegemist ega ole teinud mingeid kokkuleppeid maalriga ega soovi temaga kontakti astuda. (vt Müller ehitus vastuskiri 05.06.2024).

07.06.24 esitas omanikujärelevalve R.R. hinnangu ehituse töövõtulepingu nr. 4 aluse Töö kohta, aga ka Töövõtja ülesütlemise ühepoolse avalduse kohta. Tema hinnangul (tsitaat): „10. On ilmselge, et tegemata jäänud tööde maksumus on oluliselt suurem kui summa, mis on Tellijal veel Lepingu kohaselt tasumata (s.t. 5.000.-€). 11. OJV esindajana leian, et ülesütlemise korral, kui puudub seaduslik/lepinguline alus, tuleb Töövõtjal kanda kõik kulud, mis vaja Lepingu aluse Töö lõpetamiseks, ...“ ning lisis loetelu lõpetamist vajavatest töödest. (vt Omanikujärelevalve hinnang ehitustöödele).

07.06.24 tegi Tellija Omanikujärelevalve hinnangu alusel hinnapäringud Tööde lõpetamiseks.

Vastust avalduse esitamise hetkeks veel saabunud ei ole. Erinevate ehitusekspertidega konsulteerides võib alles jäänud tööde maksumus olla hinnanguliselt suurusjärgus 10.000 + €, millele lisandub käibemaks.

Tellijal soovib, et korteri renoveerimistööd saaksid kvaliteetselt ja mõistliku aja jooksul lõpule viidud ning Peatöövõtja võtab varaliselt vastutuse hüvitades Tellijale Lepingu alusel tegemata jäänud tööde lõpetamiseks ja seni tehtud vigade parandamiseks (vt loetelu Omanikujärelevalve hinnangust ehitustöödele) kuluva summa, millest on maha arvatud 5000 eurot (raha, mis jäi Peatöövõtjal Lepingu alusel saamata). Lisaks soovib Tellija, et Peatöövõtja hüvitab Tellijale kõik rikitud keraamiliste plaatide ja/või uste ja/või muu Töö tegemiseks Lepingu ajal Tellija poolt ostetud materjali kulud, juhul kui parandustööde käigus selgub, et Peatöövõtja on need oma Töö tegevusega ära rikkunud ja neid on vaja asendada uutega, et Tööd kvaliteetselt lõpule viia. Lisaks puudub Tellijal kindlus, kes ja kuidas garanteerib juba tehtud Töid. Sõlmitud leping Müller Ehitusega ei kajasta garantiid. Sõnaline lubadus, et kehtib garantiid, sisuliselt ei maksa midagi ja praeguse käitumise põhjal on Tellijal ka usaldus Põhitöövõtja lubadustesse kadunud. On levinud praktika et garantiiperioodiks antakse kas finantsasutuse garantiid 2...3% summale lepingu maksumusest, või deponeeritakse see summa, või jäetakse see summa maksmata ja makstakse siis kui garantiid periood on möödas. Kui garantiid perioodil midagi juhtub ja töövõtja ei tule esimesel võimalusel puuduseid kõrvaldama, siis tehaksegi need selle maksmata summa, deponeeritud summa või panga garantiikirja raames. Hetkel Olemasoleva lepingu kohaselt ei saa kuidagi sundida Müller Ehitust tulema defekte kõrvaldama, sest tal puudub stiimul. Seega, juhul kui Peatöövõtja otsustab siiski ehitustööd lõpetada, on vaja temaga sõlmida konkreetseid kokkulepped, kuidas garanteerib kui midagi garantiid perioodi (2 aastat) jooksul juhtub. Lisad: Situatsioonikirjeldusele on lisatud kõik viidatud allikad, Peatöövõtja esitatud arved ja kinnitused nende tasumise kohta Tellija poolt. Lepingu ja lisakokkuleppe kohaselt sularahalised maksed kokku 16 367 €, millest tasutud 11 367 €. Ülekandega summad kokku koos käibemaksuga 21 024,30 €. See summa on tasutud. (vt arved ja nende maksmise kinnitused).

Tarbija on vastuses kaupleja seisukohtadele korrigeeringud oma nõuet ja esitab selle järgnevalt:

Kuna Kaupleja jättis alusetult pooleli lepingulised tööd ja tarbija oli sunnitud selle tehnilise seisukorra ja tegemata tööde hindamiseks palkama omanikujärelevalve ning tasuma Kiirgusvaba OÜ-le ja Pipeman OÜ-le tegemata tööde lõpetamise eest, soovib Tarbija, et Kaupleja hüvitab Tarbijale Lepingu alusel tegemata jäänud Töö lõpetamiseks ja Kaupleja tehtud vigade parandamiseks (vt loetelu Omanikujärelevalve hinnangust ehitustöödele) kuluva summa, millest on maha arvatud 5000 eurot (raha, mis jäi Kauplejal Lepingu alusel saamata).

1) Lepingulise Töö lõpetamise ja Kaupleja tehtud ehitusvigade likvideerimise eest Tarbijale esitatud arvete (vt Kiirgusvaba OÜ Arve nr 24046; vt Kiirgusvaba OÜ Arve nr 24052; vt Pipeman OÜ arve nr 240069) ja nende maksmise kinnituste (vt Kiirgusvaba OÜ Arve nr 24046 makse kinnitus; vt Kiirgusvaba OÜ Arve nr 24052 makse kinnitus; vt Pipeman OÜ arve nr 240069 makse kinnitus) alusel on **Tarbijal kulunud kokku 12 973,85 eurot**. See on 7973,85 euro võrra suurem Lepingus sätestatud Töö maksumusest. **Tarbija on arvamisel, et Kaupleja peaks hüvitama Tarbijale selle 7973,85 eurot, mis on Tarbijale olnud ehituse eelarve väline lisakulu Töö lõpetamiseks.**

2) Lisaks arvestab Tarbija vastavalt Lepingu peatükk 4 punkt 4.2. alusel alates 10.06.2024 iga tähtaega ületava päeva eest **viivist** 0,066% kogu Lepingu maksumusest (37391,30 eurot), **so 24,68**

**eurot päevas.** Sellest teavitas Tarbija Kauplejat ka kirjalikult kohe pärast Lepingulise Töö tähtaja möödumist (vt Vaidluse kirjavahetust Töövõtja ja Tellija vahel 27.05.24 kuni 25.06.24). Viivise kohustus lõppes Kaupleja jaoks Tarbija-poolse Tööde üleandmis-vastuvõtu akti kinnitamisega 10.07.24. (vt Lisa 2 - Tööde üleandmisevastuvõtmise akt 10.06.24). Seega ootab Tarbija Kauplejalt Lepingu alusel kokku kolmekümne tähtaja ületanud päeva eest viivist, mille summa on 740,40 eurot.

3) Lisaks soovib Tarbija, et **Kaupleja esitaks enda tehtud seinte ehitustöö ja hüdroisolatsiooni tööde kohta nõutavad dokumendid** (vt Omanikujärelevalve hinnangut), kuna nende normidele vastavuse eest saab Lepingu alusel vastutada vaid Kaupleja.

4) Lisaks soovib Tellija, et **Töövõtja hüvitab omanikujärelevalve hinnangu maksumuse 356,85 eurot** (vt Omanikujärelevalve Arve nr 425 10.06.2024; vt omanikujärelevalve makse kinnitus).

### **Kaupleja seisukoht:**

1. Kaupleja annab teada, et lepingu kestvuse vältel on tekkinud Tarbijaga mitmeid erimeelsusi ja eriarvamusi, mida lepingut sõlmides Kauplejal ei olnud võimalik ette näha. Antud väite tõenduseks on fakt, et Tarbija soovis ühepoolset lõpetada lepingut juba 16.05.2024 põhjendades seda väitega, et soovib rahumeelselt magada ja mitte enda närve rikkuda. Tarbija teavitas Kauplejat sellisest otsusest suuliselt. Kirjalikult Tarbija Kauplejale lepingu lõpetamise avaldust ei esitanud. Kaupleja ja Tarbija vahel oli koostöö muutunud võimatuks ja seetõttu oli Kaupleja sunnitud 27.05.2024 esitama omalt poolt kirjaliku lepingu ülesütlemise avalduse. On olnud kordi, kus Kaupleja on olnud sunnitud katkestama töö Tarbija üli emotsionaalse käitumise tõttu ja inetu sõnakasutuse tõttu. Kaupleja on pidanud pöörduma tekkinud olukorra tõttu isegi Tarbija abikaasa poole. Tekkinud olukorras ei saa kuidagi eeldada, et Kaupleja ja Tarbija vahel saaks jätkuda koostöö. Kaupleja ei saa aktsepteerida olukorda, kus Tarbija ei suuda korduvalt ennast kontrollida. Sellise käitumisega on Tarbija ise tekitanud olukorra, kus Kauplejal on võimatu tööde teostamist jätkata. Tekkinud olukorras on tegemist mõjuva põhjusega ja seega ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt, kelleks on Kaupleja kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Kaupleja esitab tõendina helisalvestise, kus on kuulda Tarbija soov lõpetada leping.

2. Vastavalt lepingule, tuleb töö tehniline seisukord koos üle vaadata ja koostada kahepoolne akt. Vastavat akti ei ole koostatud, kuna Tarbija ei ole teavitanud Kauplejat, millal ta on objektil, et oleks olnud võimalik koostada tehtud tööde akt. Kusjuures Kaupleja on korduvalt palunud teavitada millal Tarbija viibib objektil, et oleks võimalik koostada tehtud tööde akt.

3. Vastavalt lepingule on Kaupleja esitanud tehtud tööde eest arved Tarbijale. Tarbija on kõik Kaupleja poolt esitatud arved tasunud, seega on Tarbija kinnitanud arvete tasumisega, et arvetel kirjeldatud tööd on objektil teostatud. Tarbija ei ole arvete saamisel ühtegi pretensiooni esitanud, ega informeerinud Kauplejat, et tööd, mis on arvetel märgitud on teostamata või teostatud puudustega. Kuidagi ei saa olla usutav Tarbija väide, mille kohaselt on tegemata jäänud tööde maksumus oluliselt suurem kui summa, mis on Tarbijal veel lepingu kohaselt tasumata (see on 5 000 eurot). Kindlasti ei ole tõene Tarbija väide, et Kaupleja oleks justkui saanud Tarbijalt ettemaksu tööde eest, mida pole tegelikkuses lõpule viidud. Tarbija on eelnevalt arvete tasumisega kinnitanud, et Kaupleja poolt on kõik arvetel märgitud tööd teostatud. Eeltoodust tulenevalt ei ole

põhjust arvata, et tegemata töid on rohkem, kui hinnapakumises/lepingus märgitud.

4. Kaupleja on järginud seadust ja lepingus kokkulepitut, on teatanud lepingu ülesütlemisest kirjalikult Tarbijale ja on teinud seda lepingu kehtivuse vältel ja on põhjendanud ülesütlemist Tarbijast tuleneva lepingu ja hea tava rikkumisega. Kauplejal ei ole võimalik Tarbijaga lepingut jätkata olukorras, kus Tarbija ei järgi lepingus kokku lepitut ja oma käitumisega solvab ja alandab alusetult Kauplejat.

5. Tarbijal puudub alus nõuda Kauplejalt igasuguste lisakulude kandmist. Lepingu ja hinnapakumise alusel on lõpetamata töid objektile 5000 (viis tuhat) euro maksumuses. Tarbijal on vastavalt lepingule ja hinnapakumisele tööde eest hetkel tasumata veel 5000 (viis tuhat) eurot.

6. Tarbija on enda 31.05.2024 vastuses kinnitanud, et lepingu sõlmimise hetkel (22.12.2023) lepitati kokku, et liistude tellimine ja tarne oli Tarbija kohustus. Hiljem soovis Tarbija, et Kaupleja hangiks vajalikud liistud objektile. Selgitame, et tegemist ei olnud tavapärase poes müügil olevate liistudega. Kaupleja pidi leidma ettevõtte, kust saab tellida eritellimusena just Tarbija objektile sobivad liistud, seega oli liistude hankimine ajaliselt oluline ajakulu, millega Kaupleja ei olnud lepingu sõlmimisel arvestanud.

7. Lisaks on tekkinud lepingu täitmise vältel mitmeid erimeelsusi ja eriarvamusi Tarbija ja Kaupleja vahel, mida lepingut sõlmides Kauplejal ei olnud võimalik ette näha. Kaupleja ei saa aktsepteerida olukorda, kus Tarbija suhtleb otse tema poolt töid teostava maalri ja sõlmitakse Tarbija ja maalri vahelisi kokkuleppeid ilma Kauplejat teavitamata.

8. Kaupleja ei nõustu kindlasti Tarbija Omanikujärelevalve hinnanguga, mille alusel hinnatakse tegemata tööde maksumuseks suurusjärg 10.000 + €, millele lisandub käibemaks, Kaupleja hindab tegemata tööde maksumuseks 5000 eurot. Kaupleja küsib samuti hinnapakumise tegemata töödele ja esitab selle käesolevas vaidluses.

9. Vastavalt VÕS § 652 lg 2, mis ütleb, et “Kui tellija peab töö tegemiseks tegema mingi teo, muu hulgas muretsema materjali, andma juhise või aitama muul viisil töö tegemisele kaasa, ja ta viivitab selle teo tegemisega ning rikub sellega ühtlasi oluliselt lepingut, võib töövõtja lepingu üles öelda ning nõuda tehtud tööle vastavat osa tasust ja nende kulutuste hüvitamist, mis tasus ei sisaldu.” Kaupleja ei nõua Tarbijalt kulutuste hüvitamist ja samuti loobub leppetrahvist, mis on 15% lepingu hinnast, milles on Pooled kokku leppinud lepingu punktis 9.2. Kaupleja lõpetab töövõtulepingu nr 4 töövõtulepingu ülesütlemisega. Kaupleja kinnitab, et jääb enda 27.05.2024.a. esitatud ülesütlemise avalduse juurde.

### **Komisjoni põhjendus:**

Pooled sõlmisid töövõtulepingu.

Vaidlus puudub selles, et kaupleja ei teinud kõiki kokkulepituid töid.

Kaupleja ütles lepingu üles. Lepingu ülesütlemise põhjenduste kohaselt öeldi leping üles seoses tarbijapoolse rikkumisega ja pooltevahelise halva koostööga.

Lepingu ülesütlemise põhjendused ega esitatud asjaolud ei kinnita, et tarbija on lepingut oluliselt rikkunud ja kauplejal oli alus lepingu ülesütlemiseks.

Lepingu ülesütlemisel on kaupleja loobunud enda nõudest tarbija vastu summas 5000 eurot ja samuti pooltevahelise lepingu alusel leppetrahvi nõude esitamise õigusest. Nõuetest loobumise avaldus on selge, ühemõtteline ja kehtiv. Asjaolusid ja esitatud tõendeid arvestades on tarbijal võimalus arvestades seda nõudest loobumist esitada kaupleja vastu summaliselt suurem kahju hüvitamise nõue.

Tarbija ei vaidlusta lepingu lõppemist ja esitab kahju hüvitamise nõude (VÕS § 101 lg 1 p 3).

Tarbija on töövõtjale esitanud pretensioone lepingu täitmise kohta, pretensioonuid on esitatud õigeaegselt VÕS § 644 lg 1 mõttes.

Vastavalt VÕS § 647 lg 1 töövõtja loetakse töövõtulepingut oluliselt rikkunuks muu hulgas siis, kui töö parandamine või uue töö tegemine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui töövõtja õigustamatult keeldub tööd parandamast või uut tööd tegemast või ei tee seda mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele mittevastavusest teatamist. Antud juhul ei teinud töövõtja kokkulepitud tööd, jättis töö pooleli ja keeldus töö lõpetamisest. Tegemist on kaupleja tahtliku ja olulise lepingurikkumisega.

Tarbija väitel on talle tekkinud kahju seoses sellega, et tal tuli teha töö lõpetamiseks täiendavaid kulusid võrreldes sellega, mis tal oleks tulnud tasuda kauplejale. Töövõtja on tunnistanud, et tegemata töö väärtus on 5000 eurot.

Arvestades, et töövõtja on loobunud nõudest tarbija vastu summas 5000 eurot ja tunnistanud, et tegemata jäänud töö väärtus on 5000 eurot, on kaupleja kohustus tarbija ees vähemalt 5000 eurot. Arvestades nõudest loobumist ei saa kaupleja tasaarvestada tekitatud kahju ja tarbija poolt tasumata arves sisalduvat kohustust. Kaupleja ei ole tasaarvestuse avaldust esitanud ja nõudest loobumise tõttu ei ole see enam võimalik.

Tarbija on esitanud omanikujärelevalve teenust osutanud isiku hinnangu, milles leitakse, et tegemata töö väärtus on kindlasti oluliselt enam, kui 5000 eurot.

Tarbija on esitanud tõendeid enda täiendavate kulude kohta ning nõuab 7973,85 euro hüvitamist, mille võrra suurenesid tarbija kulud lepingu eesmärgi saavutamiseks võrreldes pooltevahelise lepingu summaga. Lisaks nõuab tarbija 356,85 euro hüvitamist, mis on tarbija poolt omanikujärelevalve teostaja tasu maksmine. Viimati nimetatud kulu on tehtud hindamaks kaupleja töö kvaliteeti ja määramaks kindlaks teostamata töö hinda. Arvestades, et tuvastati olulised puudused, oli see kulu vajalik ning põhjendatud kaupleja kohustuse rikkumisega tehtud kahju hindamiseks.

On tõendatud, et kaupleja rikkus lepingus sätestatud kohustust, kaupleja tehtu ei vasta lepingutingimustele (VÕS § 100, 641 lg 1-2) ja samuti, et lepingurikkumine on tekitanud tarbijale kahju. Tarbijal on tulenevalt sellest tekkinud õigus esitada kahju hüvitamise nõue (VÕS § 101 lg 1 p3, 115, 127, 128).

Arvestades, et lepingurikkumine esineb, on tarbijal alus esitada ka leppetrahvi nõue (VÕS § 158).

Leppetrahvi nõue on kooskõlas poolte lepinguga, nõude summa on 740,40 eurot.

Tarbija nõue kaupleja vastu kokku on 9071,1 eurot. Nõue on muutunud sissenõutavaks.

Võlgnik on kohustuse rikkumise eest vastutav. Esitatud asjaolude põhjal ei olnud rikkumine seotud tarbija vastuvõtuviivitusega, kaupleja vastutust välistavaid ega rikkumist vabandavaid asjaolusid ei ole (VÕS § 115 lg 1).

Sellise kahju hüvitamine on hõlmatud pooltevahelise lepingu kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2). Kui töövõtja ei tee kokkulepitud tööd ja lepingu eesmärgi saavutamiseks peab tarbija tegema täiendavaid kulusi võrreldes sellega, mille tarbija pidanuks tasuma kohustust rikkunud kauplejale, on see kaupleja poolt tarbijale tekitatud kahju.

Kui kaupleja jättis töö tegemata ja lõpetas lepingu täitmise, sai ja pidi kaupleja sellise kahju tekkimist ette nägema, lisakulu tekkimine on põhjuslikus seoses kaupleja kohustuse rikkumisega (VÕS § 127 lg 3 ja 4).

Kauplejal on vaatamata lepingu lõppemisele kohustus anda tarbijale üle dokumendid tehtud ehitustöö kohta. Kui kaupleja seda kohustust ei täida, on tarbijal võimalus esitada täiendav kahju hüvitamise nõue kaupleja vastu seoses kuludega, mis tekkiksid seoses nende dokumentide hankimisega kasutades kolmanda isiku teenust.

Kaupleja vastus avaldusele on üldsõnaline ja põhineb emotsionaalsetel ja paljasõnalistel väidetel. Kaupleja ei ole tõendanud, et lepingurikkumine puudub või kauplejal puudub vastutus, kahju ei ole tekkinud või, et tekkinud kahju ulatus või rahaline suurus on erinev.

Analoogia korras kohaldub ka kohtueelses vaidluste lahendamises põhimõte, mis on sätestatud tsiviilkohtumenetluse seadustiku paragrahvides 4 ja 230. Vaidluse lahendamine toimub arvestades poolte esitatud avaldusi ja nõudeid ning väiteid, vastuväiteid ja tõendeid. Esitatud asjaolu tõendamiskoormus lasub sellel, kes vastava asjaolu esitas.

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

Alar Urm

/allkirjastatud digitaalselt/