

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-04161
Otsuse kuupäev 27.07.2026
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Melu Arhitektid OÜ (16496552)

Tarbija nõue 1200 €

Resolutsioon:

1. Jätta tarbija avaldus rahuldamata.
2. Tarbija on kohustatud kauplejale tasuma 1200 eurot.
3. Jätta kaupleja avaldus õigusabikulude hüvitamiseks rahuldamata.

Asjaolud:

Tarbija edastas avalduses alljärgneva ning leidis, et pool tasutud summast tuleks talle tagastada:

“September 2025 sai kokku lepitud Melu Arhitektid OÜ ettevõttega ühe eramu rekonstrueerimise jaoks uue projekti koostamise tingimused ning hakkasime koostöös projekti koostama. Projekti koostamise jaoks sai ettevõttele öeldud, et uus rekonstrueerimise projekt tuleks selline, mida saaks hiljem võimalikult soodsa hinnaga valmis ehitada kuna ehitamiseks olev summa suurusjärg on piiratud. Lisaks oli plaanis hiljem taodelda ka EIS eramu rekonstrueerimistoetust ning sai öeldud ettevõttele, et uus projekt oleks selline, mis kõlbaks ka toetuse taotlemiseks. Projekti maksumus oli kokkuleppehinnana 3600 eurot ning ettevõtte sõnul sisaldas hind projekti ning selle erinevaid nõutavaid jooniseid mida saab klient muuta kuniks saavutatud kliendile sobiv tulemus, 3D vaateid majast, nii-öelda maja sisetuuri, tulevikus suhtlust omavalitsusega ja ehtisregistri toiminguid. Ettevõtte hakkas projekti koostama ning aeg-ajalt, kui midagi sai valmis näidati plaanilahendust ning käigu pealt andsin märku, kas tundub hetkel sobivat või võiks midagi muuta, ka jooksvalt, kui tuli mingeid mõtteid sai need edastatud telefoni või e-kirja teel. Liikusime projektiga edasi kuniks tundus, et enam-vähem võiks sobida, kuid lõplikku kinnitust sobivusest ei andnud ja kokkuleppel jätisime projekti poolikuks/lõpuni viimistlemata kuna polnud infot kas EIS taotlusvoor avatakse (sellest sõltus lõplik ehitamiseks saadaolev summa). Peale seda läks mööda umbes 1,5 kuud, kui mulle sai selgeks asjaolu, et antud eramu, millele uut rekonstrueerimisprojekti parasjagu olen tegemas saaks tegelikult palju soodsamalt taastada/uuesti üles ehitada, kui teha eramu ühekordseks (antud hetkel vana kahekordne eramu). Võtsin ühendust projekteerijaga ning ütlesin soovi teha pooleliolevas projektis muudatused selliselt, et uus eramu saaks ühekordne kuna see tuleks lõpuks palju odavam. Ka projekteerija ise nõustus mu arvamusega ja kinnitas, et ilmselt tuleks uue ühekordse hoone ehitamine odavam, kui hakata kahekordset taastama. Saatsin ka enda isetehtud esialgse plaanilahenduse, et projekteerija saaks aimu, mis muudatused soovin projektis sisse viia. Peale seda saatis ettevõtte mulle hinnapakkumise, kus küsiti veel juurde 2200 eurot kuna

tema peab tegema uue projekti kuna minu uus soov sisaldas esialgselt väikest juurdeehitust lisaks olemasolevale vundamendile. Andsin projekteerijale selgesõnaliselt märku, et ma soovin olemasolevat projekti muuta selliselt, et vanale vundamendile püstitaks ühekordse hoone - võtaks teise korruse maha ning teeks plaanilahenduse esimesel korrusel lihtsalt ringi (uus hoone tuleks lihtsalt vanale vundamendile ilma juurdeehitusteta). Projekteerija ei ole nõus töid teostama ja küsib juurde 2200 eurot ning pakub mulle vastu kahte maja projekti. Ütlesin projekteerijale, et hinnas sisaldus ju plaanilahenduse muutmisi nii palju kuniks saavutatud sobiv tulemus, millega projekteerija nõustus, kuid ei olnud nõus soovitud muudatusi sisse viima ilma lisatasuta summas 2200 eurot kuna peab tegema uue projekti. Lisaks projekteerija ütles, et andsin korduvalt kinnituse poolelioleva projekti sobivuse kohta, kui liikusime mingist eskiisist edasi päris projekti juurde. Mulle ei selgitatud kordagi, et peale eskiisi valmimist hiljem enam midagi muuta ei saa. Mul oli arusaam kuni lõpuni välja, et saab teha muudatusi kuni lõplik projekt kinnitatud kujul valmis. Ütlesin projekteerijale, et mina ei pea teadma, mida ja kui palju tema peab selleks tegema, kokkulepe oli selline, et muudatusi saab sisse viia kuniks sobiv lahendus saavutatud. Pakkusin projekteerijale mitmeid lahendusi (ka lisaraha summas 800 eurot), et saada soovitud üks projekt, mis oleks ühekordse plaanilahendusega, kuid projekteerija tahtis saada 2200 eurot lisaks ja anda vastu 2 projekti. Kuna ma ei olnud nõus maksma juurde 2200 eurot, et saada lõpuks kaks projekti (soovisin ainult ühte endale sobivat lahendust), küsisin ettemakstud raha summas 2400 eurot tagasi kuna ei ole saanud ühtegi valmis projekti, mis oleks mu soovile vastav. Ettevõtja mulle raha tagasi ei ole kandnud. Lisaks pakkusin peale seda lahendust, et kantaks tagasi ettemakstud rahast pool summas 1200 eurot kuna projekteerija nägi vaeva ja on teinud tööd ja võib 1200 eurot endale jätta tehtud töö hüvanguks, mis tähendab, et mina ei saaks ühtegi projekti ning ettevõtja tehtud töö hüvanguks 1200 eurot ja mina häviksin 1200 euroga. Tänapäevaseks ettevõtja enam ei vasta ning ei ole ka raha tagasi kandnud. Mina olen ilma 2400 eurost ja mul ei ole ka soovitud projekti. Tahan vähemalt 1200 euro tagastamist.”

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei nõustu tarbija seisukohtadega ning edastas enda poolsed selgitused:

"2.1. Kaupleja soovib esmalt juhtida tähelepanu, et Tarbija poolt esitatud avalduses on asjaolud ja tõendid esitatud ainult valikuliselt ning Kaupleja hinnangul on Tarbija seeläbi teadlikult menetlejat eksitanud. Samuti on Tarbija Kaupleja hinnagul pöördunud menetleja poole ilma põhjusega.

2.2. Vaidlust ei ole selles, et 08.09.2025 võttis Tarbija telefoni teel Kauplejaga ühendust ning soovis tellida rekonstrueerimisprojekti, mis oleks sobilik ka Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutusest (s.t. KredEx) elamu energiatõhususe toetuse saamiseks.

Kaupleja juhib siinkohal tähelepanu, et tegemist oli tavapärasest suurema kahekorruselise elamuga, millele Tarbija soovis muuhulgas ka teise korruse laiendust.

Kaupleja saatis 09.09.2025 Tarbijale e-kirja teel hinnapakkumise hinnaga 4600 eurot, millele lisandus käibemaks (Lisa 1) ning kirjeldas töid, mida hinnapakkumine sisaldas.

Peale hinnapakkumise saamist võttis Tarbija Kauplejaga telefoni teel ühendust ning pooled leppisid kokku, et töö lõplikuks maksumuseks jääb 4800 eurot ning lõplik hind sisaldas aadressil Haljala, laiendus- ja rekonstrueerimisprojekti ning Tapa vald, kinnistule planeeritava abihoone projekti. 12.09.2025 kinnitas Tarbija hinna e-kirja teel (Lisa 2). Eelnevast tulenevalt on Kaupleja

seisukohal, et poolte vahel on töövõtuleping sõlmitud alates 12.09.2025. Kaupleja peab siinkohal vajalikuks rõhutada, et kokkulepitud hind 4800 eurot sisaldas nii Haljala, laiendus- ja rekonstrueerimisprojekti (edaspidi: Kinnistu) kui ka Tapa vald, abihooone projekte.

2.3. Kaupleja kohtus Tarbijaga 22.09.2025 Kinnistul, pooled kaardistasid ühiselt Tarbija soovid ning rääkisid läbi täpse lähteülesande. Tarbija soov oli rekonstrueerida (s.h. soojustada vundament, seined, lagi) ja laiendada Kinnistul paiknevat eluhoonet (s.h. paigaldada uued ventilatsiooni- ja kütteseadmed ning teha muudatused avatäide suurustes) ning taotleda selleks KredExi väikemajade renoveerimistoetust. Kaupleja saab oma väidet tõendada poolte vahel toimunud e-kirjavahetusega. Kuna eelnimetatud kirjavahetus on mahukas, siis esitab Kaupleja kirjavahetuse TTJA esimesel nõudmisel.

2.4. Pooled leppisid kokku töö eest tasumise tingimused. Kaupleja saab oma väidet kinnitada pooltevahelise kirjavahetuse (Lisa 3) ja esimese osamakse maksekorraldusega (Lisa 4). Viimaselt nähtub taaskord, et Tarbija oli tegelikult teadlik kokkulepitud tööst ja lõppmaksumusest. Lisaks saatis Tarbija Kauplejale 30.09.2025 e-kirja, millest selgelt Tarbija soov kasutada KredEx'i toetust (Lisa 5).

2.5. Oktoobris ja novembris 2025 teevad pooled korduvalt videokoosolekuid ja vahetavad e-kirju, et Tarbijal oleks jooksvalt ülevaade tööst. Kirjavahetusest nähtub läbivalt Tarbija soov rahastada ehitustöid KredEx'i kaasabil. Samuti nähtub kirjavahetusest (Lisa 6), et Tarbija on tellitud tööga rahul.

2.6. Kaupleja edastas 14.11.2025 e-kirjaga Tarbijale Tapa vald, lõplikult valmis projektdokumentatsiooni koos ehitusloaga (Lisa 7).

Samal päeval täpsustas Tarbija üle maksumuse jäägi ning uuris kas on võimalik osamakse omakorda poolitada. Tarbija tasus 17.11.2025 kokkulepitud osamaksest 1225 eurot (Lisa 8). Kinnistu projekt sai lõplikult valmis 09.12.2025.

Kaupleja juhib tähelepanu, et nii pooltevaheline kirjavahetus kui ka Tarbija poolt tehtud maksete maksekorraldused tõendavad tellitud töö sisu ja lõppmaksumust ning ka asjaolu, et kokkulepitud maksumusest oli 18.11.2025 seisuga Tarbija poolt jätkuvalt tasumata 1200 eurot.

2.7. Vaidlust ei ole selles, et poolte vahel sõlmiti 12.09.2025 töövõtuleping (VÕS § 635 jj tähenduses) elamu rekonstrueerimise ja laiendamise eelprojekti koostamiseks. VÕS § 11 lg 1 kohaselt võib sõlmida suuliselt, kirjalikult või mis tahes muus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud lepingu kohustuslikku vormi. Kaupleja juhib tähelepanu, et seadus ei sätesta töövõtulepingule kohustuslikku vormi.

VÕS § 8 lg 2 kohaselt on leping lepingupooltele täitmiseks kohustuslik.

Kaupleja juhib siinkohal tähelepanu, et ta on oma lepingust tulenevad kohustused nõuetekohaselt täitnud.

2.8. Tarbija võttis Kauplejaga uuesti ühendust 16.02.2026 täiendavate tööde tellimiseks. Kaupleja

juhtis oma 17.02.2026 e-kirjas tähelepanu, et 08.09.2025 sõlmitud lepingust on Tarbijal veel täitmata kohustus tasuda Kauplejale 1200 eurot ning samas tegi Kaupleja Tarbijale ettepaneku, et viimasel tuleks enne uue töö tellimist tasuda vähemalt 800 eurot (Kaupleja peab vajalikuks märkida, et tegemist oli kompromissettepanekuga õigusrahu huvides). Lisaks juhtis Kaupleja tähelepanu, täiendavate tööde (s.t. kahekordsest majast ühekordse tegemine ning kogu esimese korruse plaanilahenduse muutmise) eest, mis oma olemuselt oli sisuliselt täiesti uue projekti koostamine, tuleb Tarbijal lisaks maksta ning Kaupleja esitas ka orienteeruva hinnapakkumise (Lisa 9).

2.9. Märkimisväärne on, et 18.02.2026 on Tarbija e-kirjadest näha, et Tarbija suhtumine on oluliselt muutunud ning kirjastiilist nähtus, et Tarbija asus Kauplejale etteheiteid tegema ja Kauplejat survestama (Lisa 10).

2.10. Kaupleja pakkus 21.02.2026 Tarbijale kompromisslahendust (Lisa 11), kuid Tarbija sellega ei nõustunud ja jätkas Kaupleja survestamist.

2.11. Kaupleja on seisukohal, et ta on täitnud omapoolsed kohustused vastavalt 08.09.2025 sõlmitud lepingule. Lisaks nähtub Kaupleja poolt esitatud tõenditest selgelt, et Tarbija on olnud läbivalt lepingu täitmisega rahul. Märkimisväärne on, et Tarbijal puudusid mistahes pretensioonid kuni 17.02.2026, kui Tarbija esitas lisatööde tellimuse (v.t. punkt 2.7), milles ei olnud algselt kokku lepitud.

2.12. Kaupleja juhib tähelepanu, et VÕS § 641 lg 1 kohaselt peab töö vastama kokkulepitule. Kaupleja on seisukohal, et tema poolt teostatu vastas 12.09.2026 kokkulepitud tingimustele ning juhib tähelepanu, et kui tellija (s.t. antud juhul Tarbija) muudab lähteülesande olemust olulisel määral, on tegemist siiski täiesti uue töö tellimisega, mitte algse projekti muutmisega. Kaupleja on seisukohal, et Tarbija 16.02.2026 avaldatud soov muuta kahekorruseline eluhoone ühekorruseliseks tähendab projekti täielikku ümbertegemist (s.t. projekti olemus muutuks täielikult), mis ei olnud algse kokkuleppe sisuks. Kaupleja peab siinkohal oluliseks juhtida tähelepanu, et ehitusprojektide tellimisel kehtib üldine põhimõte, et kui tellija (s.t. antud juhul Tarbija) muudab oluliselt algset lähteülesannet (st projekti sisu, mahtu või nõudeid), siis sellega kaasnevad lisakulud kannab üldjuhul tellija, mitte töövõtja (s.t. antud juhul Kaupleja).

2.13. Kokkuvõtteks on Kaupleja seisukohal, et ta ei ole 12.09.2025 sõlmitud lepingut rikkunud. Ainuüksi asjaolu, et Tarbija otsustas 16.02.2026 muuta oluliselt lähteülesannet ning hakata ühepoolset nõudma, et lähteülesande olulisest muudatusest saaks 12.09.2025 sõlmitud lepingu osa, ei tähenda automaatselt, et Tarbija nõue oleks 12.09.2025 sõlmitud lepingu osa või et Tarbija eelkirjeldatud nõudmisega mittenõustumine tooks kaasa Kaupleja poolse lepingurikkumise. Pigem on oma lepingust tulenevaid kohustusi rikkunud Tarbija, kes on lepingu põhjusest üles öelnud ning jätnud Kauplejale tasumata kokkulepitud viimase osamakse summas 1200 eurot. Tarbija põhjendamatu pöördumine menetleja poole on põhjustanud Kauplejale kahju õigusabikulude näol. Kaupleja on vastuse esitamise hetkeks kandnud õigusabikulusid 420 eurot. VÕS § 101 lg 1 p 3 ja

VÕS § 115 lg 1 kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist, välja arvatud juhul, kui võlgnik kohustuse rikkumise eest ei vastuta või kui kahju ei kuulu seadusest tulenevalt muul põhjusel hüvitamisele. VÕS § 128 lg 3 järgi otsene varaline kahju hõlmab eelkõige kaotsiläänud või hävinud vara väärtuse või vara halvenemisest tekkinud väärtuse vähenemise, isegi kui see tekib tulevikus, ning kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud, sealhulgas mõistlikud kulud kahju ärahoidmiseks või vähendamiseks ja hüvitise saamiseks, muu hulgas kahju kindlaks tegemiseks ja kahju hüvitamisega seotud nõuete esitamiseks. Kaupleja on kandnud kahju seoses õigusabikuludega.

Eeltoodust tulenevalt palub Kaupleja:

- 1. Jätta Tarbija poolt esitatud avaldus rahuldamata;*
- 2. Kohustada Tarbija tasuma Kauplejale tehtud tööde eest viimase osamakse summas 1200 eurot;*
- 3. Kohustada Tarbija hüvitama Kauplejale tekitatud kahju summas 420 eurot"*

Komisjoni põhjendus:

1. Vaidlust ei ole, et pooled on sõlminud töövõtulepingu. Pooled vaidlevad selles, kas sõlmitud leping on täidetud ja selles, kas tarbija poolt veebruaris 2026 esitatud lepingu muudatusettepanek on lepingu osaks saanud esialgse lepingu muudatus, milles pooled on kokku leppinud või on tegemist uue töö tellimisega.
2. Kaupleja on seisukohal, et ta on täitnud omapoolsed kohustused vastavalt 08.09.2025 sõlmitud lepingule. Kaupleja esitatud tõenditest selgub, et tarbija on olnud läbivalt lepingu täitmisega rahul. Tarbijal puudusid pretensioonid kuni 02.2026, kui tarbija esitas lisatöö tellimuse.
3. Esitatu põhjal ei olnud kauplejal sõlmitud lepingu alusel kohustust teha lisatööd, mille tarbija tellis veebruaris 2026. Tarbija käsitus, et poolte kokkuleppe kohaselt pidi kaupleja koostama sõlmitud lepingu alusel projekte niikaua, kuni tarbija seda enam ei soovi ja ka siis, kui tellitakse lisatööd, ei ole õige. Tarbija poolt esitatud lisatöö teostamises, mida tarbija soovis veebruaris 2026, ei ole pooled kokku leppinud ja poolte sõlmitud lepingu alusel kauplejal sellise töö tegemise kohustust ei ole.
4. Pooled sõlmisid lepingu septembris 2025, lepingutingimused ja lepingu ese lepiti kokku. Esitatud asjaolude põhjal oli lepingu esemeks kahekordse hoone renoveerimisprojekti koostamine nii, et hoonele jääb kaks korrust. Ei lepitud kokku, et koostatakse projekt nii, et maja ehitatakse ühekorrukseliseks. Töö teostamise käigus projekteeriti kahekordse elamu taastamist ja seda kinnitab tarbija käitumine töö teostamise käigus.
5. Tarbija soov muuta lepingu eset ei ole kauplejale siduv, kuni pooled ei ole lepingu muutmises kokku leppinud. Esitatu põhjal ei ole pooltel kokkulepet ühekordse hoone projekti koostamiseks.
6. Vastavalt VÕS § 8 lg 1 ja § 9 lg 1 on leping sõlmitud siis, kui on saavutatud poolte kokkulepe. Algselt tellitud tööst oluliselt erineva töö tegemises ei ole pooltel kokkulepet. Tarbija käsitus, et leping on täidetud siis, kui "tarbija eesmärk on saavutatud", ei ole õige, esitatud asjaolude põhjal ei olnud pooltel sellist kokkulepet.
7. Esitatud asjaolude põhjal ei ole kauplejapoolset kohustise rikkumist ja tarbijal puudub alus kaupleja suhtes VÕS § 101 sätestatud õiguskaitsevahendite rakendamiseks. Seega puudub tarbijal alus jätta kauplejale tehtud töö eest tasumata või nõuda tasutu tagastamist.
8. Esitatud asjaolude põhjal on kaupleja lepingu täitnud. Tarbija on esialgselt

renoveerimisplaani muutnud ja sisuliselt soovib tarbija algse lepingu üles öelda ja tellida teise projekti. Vastavalt VÕS § 644 lg 1 tellija võib töövõtulepingu igal ajal üles öelda. Kui tellija on töövõtulepingu üles öelnud, on töövõtjal õigus nõuda kokkulepitud tasu, millest on maha arvatud see, mille ta lepingu ülesütlemise tõttu kokku hoidis või mille ta oma tööjõu teistsuguse kasutamisega omandas või oleks võinud mõistlikult omandada. Seega on kaupljal tekkinud olukorras õigus asjaolusid arvestades nõuda kogu tasu väljamaksmist. Tarbija ei ole esile toonud asjaolusid, mille alusel tarbija vabaneks tasumise kohustusest.

9. Kahekordne hoone ja ühekordne hoone on oluliselt erinevad nii väljanägemise, konstruktsioonilahenduste kui eriosade mõttes. Tarbija veebruaris 2026 soovitud lepingumuudatus (lisatöö) ei ole käsitatav esitatud tellimuse täpsustusena ega ilmnenud puudusest teavitamisena, see on soov tellida algselt tellitud projekti asemel hoopis teine projekt. Küsimus ei ole selles, et sama lepingu raames ei võiks kokkulepet muuta nii, et töövõtja peab valmistama algselt tellitust erineva projekti, kuid see eeldab, et pooled selles kokku lepivad. Sellist kokkulepet pooled sõlminud ei ole.
10. Puudub kauplaja kohustise rikkumine (VÕS § 100) ja tarbijal ei ole alust nõuda kahju hüvitamist VÕS § 101 lg 1 p 3 ja VÕS § 115 lg 1 alusel või rakendada muid õiguskaitsevahendeid.

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/