



# KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

<b>Kohus</b>	Tartu Ringkonnakohus
<b>Kohtukoosseis</b>	Kersti Kerstna-Vaks, Kai Kullerkupp, Andra Pärsimägi
<b>Otsuse tegemise aeg ja koht</b>	24. jaanuar 2013. a Tartu
<b>Tsiviilasja number</b>	2-08-49366
<b>Tsiviilasi</b>	OÜ Selista Ehitus hagi OÜ Alpter Invest vastu võlgnevuse väljamõistmiseks ja OÜ Alpter Invest vastuhagi OÜ Selista Ehitus vastu kahjuhüvitise ja viiviste väljamõistmiseks
<b>Tsiviilasja hind</b>	83 338 eurot
<b>apellatsioonikohtus</b>	
<b>Vaidlustatud kohtulahend</b>	Tartu Maakohtu 20. aprilli 2012. a otsus
<b>Kaebuse esitaja ja kaebuse liik</b>	OÜ Alpter Invest apellatsioonkaebus
<b>Kohtuistung toimumise aeg</b>	Kirjalik menetlus
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	Apellant (kostja): OÜ Alpter Invest (registrikood: 11139988; asukoht: Tartu Tähe 106 C), esindaja vandeadvokaat Kaspar Lind Vastustaja (hageja): OÜ Selista Ehitus (registrikood: 10437436; asukoht: Võru Vilja 14B), esindaja vandeadvokaadi vanemabi Kalju Kutsar
<b>RESOLUTSIOON</b>	<b>1. Jätta Tartu Maakohtu 20. aprilli 2012. a otsus muutmata.</b>

## **2. Jätta apellatsioonkaebus rahuldamata.**

### **Menetluskulude jaotus**

**Jätta maakohtus kantud menetluskulud poolte endi kanda. Jätta ringkonnakohtus kantud menetluskulud OÜ Alpter Invest kanda.**

### **Edasikaebamise kord**

Otsuse peale võib esitada kassatsioonkaebuse Riigikohtule 30 päeva jooksul otsuse kättetoimetamisest.

Hagimenetluses Riigikohtus võib menetlusosaline menetlustoiminguid teha ning avaldusi ja taotlusi esitada üksnes vandeadvokaadi vahendusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Juhul, kui menetlusosaline taotleb menetlusabi, peab ta esitama tähtaja kestel kassatsioonkaebuse. Kaebuse põhjendamiseks või riigilõivu tasumiseks või kaebuses esineva sellise puuduse kõrvaldamiseks, mis on seotud menetlusabi taotlemisega, annab kohus mõistliku tähtaja pärast menetlusabi taotluse lahendamist, kui nimetatud taotlus ei ole esitatud põhjendamatult või tähtaja pikendamise eesmärgil.

## **MENETLUSOSALISTE NÕUDED, VASTUVÄITED JA PÕHJENDUSED**

**1.** OÜ Selista Ehitus esitas hagi OÜ Alpter Invest vastu, milles palus kostjalt välja mõista 20 600.83 eurot (322 333 krooni) ja viivised. Hageja suurendas menetluse kestel nõuet ja palus kostjalt välja mõista kokku 52 164.43 eurot (816 196 krooni) ja samas ulatuses viivised.

Hagiavalduse kohaselt tegi hageja kostjaga 27.07.2006. a sõlmitud töövõtulepingu alusel Harjumaal Rae vallas Lehmja külas Taevavärava tee 9A asuvas DAF Autokeskuses ehitustöid. 23.05.2007. a koostatud ehitise üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeriti, et üldehitus- ja viimistlustööd on lõpetatud. Samas fikseeriti vaegtööd, mille hageja kohustus lõpetama poolte vahel kokku lepitud tähtaegadeks. Hageja esitas kostjale 29.12.2006. a arve nr 107 summas 493 863.04 krooni. Kostja keeldus töid vastu võtmast puuduste tõttu ning ei ole arvet tasunud. Hageja esitas kostjale 18.03.2008. a arve nr 17 summas 322 333 krooni koos käibemaksuga. Kostja ei ole arvet tasunud, vaid esitab põhjendamatuid pretensioone.

**2.** Kostja vaidles hagile vastu ja leidis, et hageja nõue ei ole sissenõutav. Kostja vastuväidete kohaselt muudeti 23.05.2007. a kokkuleppega lõppsumma maksetähtaega ja seega ei saa hageja tugineda 29.12.2006. a arvele nr 107. 18.03.2008. a arve osas leidis kostja, et hageja likvideeris vaegtööd ebamõistlikult pika aja jooksul ning osad puudused on siiani likvideerimata. Kostja keeldus hageja nõutud summa tasumisest VÕS § 101 lg 1 p 2 alusel.

**3.** Kostja esitas vastuhagi, milles palus hagejalt välja mõista kahjuhüvitis 52 278.45 eurot (817 980 krooni) ja viivised 49 442.56 eurot (773 608 krooni). Kuna tehtud remondihalli lae paigaldamine ei ole nõuetekohane, on hageja kostjale tekitanud kahju 26 459.42 eurot (414 000 krooni, lisandub käibemaks). Lisaks on kostjal hageja vastu kahju hüvitamise nõue 24-kuulise garantiiperioodi jooksul ilmnenud puuduste tõttu. Kahjustuste kõrvaldamise hind

on vähemalt 22 329.45 eurot (349 380 krooni, lisandub käibemaks). Seoses kahjude kindlaks tegemisega on kostja tasunud ekspertiisi koostanud OÜ-le Ehitusekspert kokku 3483.18 eurot (54 500 krooni, lisaks käibemaks) ning hagejal tuleb see kulutus hüvitada VÕS § 128 lg 3 alusel. Kostja tasaarvestas oma nõuded hageja vastu hageja nõudega.

4. Hageja leidis, et kostja vastuhagi tuleb jätta rahuldamata. Kostja on juba aastaid kasutanud hoonet sihipäraselt oma majandustegevuses ja seega ei ole talle kahju tekkinud. Tulenevalt VÕS § 646 lg-st 5 ei ole võimalikke puudusi automaatselt käsitleda kahjuna ja nõuda nende hüvitamist. Kuna lae asendamisel on takistusi teinud kostja (vastuväited materjalide, töö tegija jne osas), on töö tegemata jätmine vabandata ning nõue leppetrahvi tasumiseks on VÕS § 160 kohaselt alusetu. Kostja esitas leppetrahvi nõude pärast hagiavalduse esitamist, s.t jättis selle esitamata mõistliku aja jooksul.

## **MAAKOHTU LAHEND**

5. Tartu Maakohus rahuldab 20.04.2012. a otsusega hagi ja vastuhagi osaliselt. Kohus mõistis OÜ-lt Alpter Invest OÜ Selista Ehitus kasuks välja 86 059.87 eurot ja OÜ-lt Selista Ehitus OÜ Alpter Invest kasuks välja 52 272.05 eurot. Kohus tasaarvestas välja mõistertud summad ja mõistis OÜ-lt Alpter Invest OÜ Selista Ehitus kasuks välja 33 787.82 eurot. Kohus jättis menetluskulud poolte enda kanda.

Kohus luges TsMS § 231 lg 4 alusel ning toimikus olevate dokumentaalsete tõenditega tõendatuks järgmised asjaolud:

- 1) 24.04.2006. a sõlmisid hageja ja kostja projekteerimise töövõtulepingu, mille kohaselt hageja pidi kostjale projekteerima DAF keskuse (tl 234-245, 349-357, 369);
- 2) 27.07.2006. a sõlmisid pooled töövõtulepingu, mille kohaselt hageja pidi töövõtjana tegema töid kostjale (tellijale) kuuluva Rae vallas Lehmja külas Taevavärava tee 9A asuva DAF Autokeskuse ehitusel (tl 5-23, 28-40);
- 3) 23.05.2007. a koostasid pooled ehitise üleandmise-vastuvõtmise akti. Aktis on loetletud vaegtööd ja toodud tasumise tähtajad (tl 24);
- 4) 20.09.2007. a on koostatud vaegtööde ülevaatusakt (tl 24);
- 5) 03.04.2007. a anti teenindushoonele kasutusluba (tl 207).

Seega on pooled sõlminud töövõtulepingu VÕS § 635 kohaselt.

Hageja nõude lahendamiseks peab kohus analüüsima, kas kostjal on kohustus tasuda töövõtulepingu alusel tasumata summad.

Hagi aluseks on 2 arvet: 29.12.2006. a arve nr 107 summas 31 563.60 eurot (tl 184-185) ja 18.03.2008. a arve nr 17 summas 20 600.83 eurot (tl 27).

Kostja leidis 29.12.2006. a arve osas, et 23.05.2007. a aktiga muudeti lepingus kokku lepitud tähtaegu. Aktile on tehtud märge: „K.o seisuga on Tellijal tasumata 1 691 691 krooni + 18%. Sellest tasub tellija hiljemalt 31.05.2007. a 1 milj + 18%. Ülejäänud osa tasub tellija pärast vaegtööde üleandmist.“ Poolte vahel sõlmitud lepingu p 6.2 kohaselt oli kostjal kohustus tasuda vastu võetud tööde eest 14 päeva jooksul arve saamisest arvates. Sama lepingu p 9.1 kohaselt muudetakse lepingu tingimusi poolte kokkuleppel. Kohus leidis, et vormiliselt võib 23.05.2007. a akt vastata lepingu muutmisele, kuid sõnastusest nähtuvalt on aktis fikseeritud üksnes kostja võlgnetav summa ning kuupäev, millal ta peab selle tasuma. Aktist ei saa välja lugeda poolte kokkulepet, et pooled on muutnud lepingus sätestatud tasumise tähtaegu või leppinud kokku, et kostja ei pea viivitatud aja eest viivist tasuma. Kostja ei ole ka tõendanud, et poolte tahe oleks olnud suunatud lepingu täitmise tähtaja muutmisele. Seega tuleb lugeda, et kostjale on aktiga antud tasumata summa tasumiseks täiendav tähtaeg VÕS § 114 mõttes ning kostjal on kohustus tasuda viiviseid. Kostja ei ole arvele nr 107 sisulisi vastuväiteid

esitanud ega väitnud, et see arve on tasutud. Kohus asus seisukohale, et 29.12.2006. a arve muutus lepingu järgi sissenõutavaks 12.01.2007. a. Kohus rahuldas hagi selles osas ja mõistis VÕS § 635 lg 1 alusel kostjalt hageja kasuks välja arve alusel tasumisele kuuluva summa 31 563.60 eurot.

VÕS § 113 ja lepingu p 5.3 alusel mõistis kohus kostjalt hageja kasuks välja viivised. Viivised on lepingu järgi 0.1% päevas tasumata summalt, s.t 31.56 eurot päevas. Arve muutus sissenõutavaks 12.01.2007. a ning hageja on viiviste taotluse esitanud kuni 22.12.2009. a. Seega on 1074 päeva eest välja mõistetavate viiviste summaks 33 895.44 eurot.

18.03.2008. a arve nr 17 sissenõutavaks muutumise eeldus on 23.05.2007. a akti kohaselt see, et vaegtööd on tehtud. VÕS § 637 lg 3 sätestab samuti, et töövõtja tasunõue muutub sissenõutavaks töö valmimisest. Sama paragrahvi lõige 4 kohaselt, kui on kokku lepitud töö vastuvõtmine tellija poolt või kui see on tavaline, muutub töövõtja tasunõue sissenõutavaks, kui töö on vastu võetud või loetakse vastuvõetuks. Poolte vahel sõlmitud töövõtulepingu p 8 kohaselt tuleb tööd üle anda, samuti on ehitustööde üleandmise nõue tavapärane. 23.05.2007. a akti kohaselt otsustas komisjon ehitise vastu võtta, kuid aktis on fikseeritud vaegtööd. Seega on tellija vastu võtnud puudustega töö. Kostjal oli õigus aktist tulenevalt nõuda hagejalt puuduste kõrvaldamist ning kasutada sellest keeldumise korral muid õiguskaitsevahendeid, kuid tellija tasunõue muutus sissenõutavaks 23.05.2007. a akti allkirjastamisega.

Kostja väitel on vaegtööd üle andmata ja puudused kõrvaldamata, kuna remondihalli lagi on mõlkinud. Kostja on keeldunud hageja nõutud summa tasumisest VÕS § 101 lg 1 p 2 ja järelikult ka VÕS § 111 alusel. Kostjapoolse täitmisest keeldumise eeldused on VÕS § 111 tulenevalt järgmised: poolte vahel on vastastikune leping (6.2.1), vastastikused kohustused tuleks täita samaaegselt (6.2.2) ning vastastikused kohustused on täitmata (6.2.3).

Poolte vahel on sõlmitud töövõtuleping, s.t vastastikune leping. Akti vaegtööde p 9 on kirjas: remondihalli kandva profiili probleemile pakub töövõtja lahenduse 01.07.07. Vaegtööde ülevaatus aktis 20.09.2007 .a (tl 75) on remondihalli kandva pleki asendamine teostamata tööde nimekirjas. Seega on remondihalli lagi vaegtööde nimekirjas ning hageja vastupidine väide on ebaõige. Kuna akti kohaselt pidi kostja tasuma tasumata osa pärast vaegtööde üleandmist, tuli vastastikused kohustused täita samaaegselt.

Vaidlust ei ole selle üle, et kostja kohustus arve tasuda on täitmata. Esitatud fotodega (tl 86) on tõendatud ja poolte vahel ei ole vaidlust selle üle, et vaidlusalune plekk on mõlkidega. Kohtule on esitatud riiklikult tunnustatud ekspertide Eduard Sepa ja Ülo Lainsalu arvamused, mida kohus käsitleb TsMS § 272 lg 2 kohaselt dokumentaalsete tõenditena. Ekspert Ain Birk on koostanud kohtu määramisel ekspertiisiakti. Eduard Sepa arvamuse kohaselt on katuseplekil defektid, kuid lae kandevõime vastab normidele (tl 41-52 ja 115-127). Ülo Lainsalu arvamuse järgi on katuse profiilplekid mõlkinud ja deformeerunud, paigaldatud lae profiilplekid on kvaliteedi ja hea ehitustava nõuetele mittevastavad (tl 92-111, 162, 267-285). Ekspert Ain Birki arvamuse kohaselt on remondihalli profiilplekk mõlkinud, see ei vasta Eesti standardile, RYL 2000 nõuetele ning ei ole paigaldatud hea ehitustava kohaselt (tl 327-336). Kohtu poolt määratud ekspert leidis kohtuistungil, et plekkdetailidel ei tohi olla mõlke. Eeltooduga luges kohus tõendatuks, et hageja ei ole vaegtöid teinud ning kostjal on olnud õigus keelduda VÕS § 111 alusel omapoolsete kohustuste täitmisest. VÕS § 111 alusel kohustuste täitmisest keeldumisel ei ole hagejal õigus nõuda kostjalt ka viivise väljamõistmist.

Kohus ei lugenud tõendatuks hageja väidet, et täitmist takistab kostjast tulenev asjaolu. Ekspertiisi ütluste kohaselt on olemas lamellidest ja võrkrest-riiplagi. 23.05.2007. a akti kohaselt pidi hageja pakkuma lahenduse 01.07.2007. a (tl 24). Erinevatest poolte vahetatud

kirjadest on näha, et pooled on pidanud läbirääkimisi lae katmise osas (tl 144-152). Hageja on teinud ettepaneku katta lagi moodullaega. Kostja leidis, et kandev profiilplekk tuleb vahetada (tl 77-78). Seega on hageja pakkunud mitte töö parandamist või uue töö tegemist, vaid lae defektide varjamist uue laega. Kohtul ei ole võimalik asuda seisukohale, et kostjal oli kohustus hageja pakkumisega nõustuda ning tööde tegemine oli takistatud kostja tõttu.

Kohus leidis eeltoodu alusel, et kostjal oli õigus keelduda 18.03.2008. a arve nr 17 tasumisest. Kostja on esitanud vastuhagi kahju hüvitamiseks seoses remondihalli lae ja pesula metallist karkassipostidega, samas palus kostja hagejalt välja mõista ekspertiisikulu ning leppetrahvi. VÕS § 111 tuginemine kostja poolt ei takista teiste õiguskaitsevahendite kasutamist. Kostja nõude lahendamiseks tuleb kohtul analüüsida kolme asjaolu: töövõtja tehtud töö vastavust lepingutingimustele; kas töövõtja vastutab töö lepingutingimustele mittevastavuse eest; kas kostja saab nõuda kahju hüvitamist.

Töö lepingutingimustele mittevastavus on VÕS § 100, § 101 ja § 646 järgi aluseks töövõtja vastutusele. Asja vastavust lepingutingimustele reguleerib VÕS § 641 lg 1, mille järgi peab töö vastama lepingutingimustele muu hulgas kvaliteedi osas. Kohus on eelpool juba tuvastanud, et remondihalli lagi ei vasta nõuetele. Ain Birki ekspertarvamusega on tuvastatud, et pesula metallist nelikanttorudest karkassipostid ei ole paigaldatud ja viimistletud kooskõlas normide ja hea ehitustavaga (tl 332). Kostja on eeltooduga tõendanud, et tehtud töö ei vastanud lepingutingimustele.

Asjaolu, et hoonele on antud kasutusluba, ei tähenda, et tehtud tööd vastavad lepingutingimustele. Ehitusseaduse § 32 kohaselt tähendab kasutusluba üksnes seda, et ehitist vastab ettenähtud nõuetele ja projektile, kasutusluba välja andes ei tuvastata tööde vastavust lepingutingimustele.

Töövõtja vastutab töö lepingutingimustele mittevastavuse eest põhimõtteliselt alati. Sellest üldpõhimõttest on töövõtulepingu puhul kolm olulist erandit: 1) tellija ei teata töö puudusest mõistliku aja jooksul pärast puuduse avastamist; 2) pooled on kokku leppinud töövõtja vastutuse piiramises; 3) töö lepingutingimustele mittevastavuse põhjustas tellijast tulenev sündmus või asjaolu, mille toimumise riski kannab tellija.

Hageja on ebaõigesti leidnud, et pesula puudused ei ole garantiitööd. VÕS § 650 lg 1 kohaselt eeldatakse, et garantii katab kõiki selle kehtivuse ajal ilmnenuid töö lepingutingimustele mittevastavusi. VÕS § 644 lg 1 kohaselt peab tellija teatama töö lepingutingimustele mittevastavusest töövõtjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta töö lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Pooled on pesula metallkonstruktsiooni parandustest rääkinud juba 2007. a detsembris (tl 83-84).

Ekspertiisi arvamuse kohaselt on pesula saasteklass ebaõigesti määratud juba projektis. Kohus leidis, et kuivõrd hageja on koostanud ka projekti ning teadis tõenditest nähtuvalt projekti koostades, millisel eesmärgil ehitatavat hoonet hakatakse kasutama, ei vasta postid ka VÕS § 641 lg 2 p 2 kohaselt lepingutingimustele. Hageja ei ole tõendanud, et kostja oleks andnud juhised postide saasteklassi ebaõigesti määramiseks (tl 243-245) ning seega ei vabane hageja vastutusest VÕS § 641 lg 3 alusel. Seega ei ole hageja tõendanud, et ei vastuta töö lepingutingimustele mittevastamise eest.

Kostja võib tulenevalt VÕS §-st 115 esitada kas kahju hüvitamise nõude koos kohustuse täitmise või kahju hüvitamise nõude kohustuse täitmise asemel. Kostja ei ole esitanud töövõtulepingu täitmise nõuet, vaid ainult kahju hüvitamise nõude. VÕS § 101 lg 1 p 1 ja 3 kohaselt, kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist ja kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise nõude eeldusteks on töö mittevastavus lepingutingimustele (VÕS §-st 641), tellija on mittevastavusest teatanud töövõtjale mõistliku aja jooksul (VÕS § 644 lg 1) ning tellija on andnud töövõtjale täiendava tähtaja puuduste

kõrvaldamiseks (VÕS § 114). Kostja palus pesulas metallkonstruktsioonid korda teha 14.08.2007. a ja 01.06.2009. a, s.t mõistliku aja jooksul pärast puuduste avastamist. Kohus luges tõendatuks, et kostja on 01.11.2007. a kirjaga andnud hagejale vaeg- ja garantiitööde teostamiseks täiendava tähtaja (tl 78). Hageja on kostja teate kätte saanud ja sellele vastanud (tl 79). Kostja ei ole puuduseid parandanud.

Eeltoodu alusel leidis kohus, et hageja vastutab töövõtulepingu järgi puudustega tehtud tööde eest ning kostjal on VÕS § 100 lg 1 p 3 ja VÕS § 115 lg 1, 2 järgi õigus nõuda kahju hüvitamist. Kohus mõistis kostjalt hageja kasuks välja kahjuhüvitise.

Ekspert Ain Birki arvamuse kohaselt on remondihalli lakke võimalik paigaldada võrk või lamell rest-ripplagi. Eksperti arvamuse kohaselt on lae paigaldamise hind koos käibemaksuga 31 496.28 eurot. Ekspert on aluseks võtnud AS Parmet pakkumise, kuna see aktsiaselts paigaldab ainukesena kvaliteetse lamellidest restripplae. Kostja esitatud Favor Laekeskuse 2008. a ja 2009. a pakkumise kohaselt on restlae paigaldus 31 222.12 eurot (414 000 krooni + käibemaks) ning see hind ei olnud 2010. a muutunud (tl 85, 137, 260). Hageja esitatud hinnapakumiste kohaselt on võrklae ja selle paigaldamise hinnad keskmiselt 21 805.47 eurot (tl 382, 385, 390, 391, 392). Kohus leidis, et kuivõrd remondihallile on võimalik paigaldada mõlemat liiki lage ning kostja nõuab lae paigaldamisega tekitatud kulude hüvitamist, mitte paigaldatud profiilpleki asendamist, tuleb arvestada kõiki mõlemat liiki ripplae hinnapakumistega. Ekspert ei ole võrkrest-ripplae hinda välja toonud. Arvestades eksperti ja mõlema poole esitatud pakkumistega tuleb hüvitamisele kuuluva kahju suuruseks lugeda 28 174.62 eurot. Kostja on esitanud oma nõude ilma käibemaksuta, kostja nõutavaks summaks on 26 459.42 eurot ning kohus ei saa kostja nõuet ületada.

Kuna hageja ei ole senini puuduseid kõrvaldanud ja kostjal tuleb puuduste kõrvaldamise eest tasuda pärast kohtuotsuse jõustumist, jättis kohus kõrvale ITW Grupp hinnapakumise 2007. a (tl 81, 386). OÜ Pasimare pakkumine (tl 381, 393) on tehtud ilma materjali maksumuseta, AS Parmet pakkumine (tl 383-384) on tehtud ilma paigalduse maksumuseta.

Eksperti arvamuse kohaselt on karkassipostide kahjustuste kõrvaldamise maksumus 30 000 kuni 62 000 eurot. UPA Ehitus hinnapakumise kohaselt on puuduste kõrvaldamise tasu 26 795.34 eurot (tl 153-154), Nanocon OÜ pakkumise kohaselt on hind 40 942.05 eurot (tl 262). Kohus jättis kõrvale Pinnaviimistlus OÜ pakkumise (tl 389), kuna ekspertiisist nähtuvalt ei piisa üksnes postide pinnaviimistlusest. Kohus leidis, et kuivõrd pole selge, millised tööd on puuduste kõrvaldamiseks täpselt vajalikud, tuleb lähtuda eksperti esitatud tööde hinna miinimumist 30 000 eurot. Kuna kostja on vastuhagis esitanud nõude suuruseks 22 329.45 eurot, piirdub kohus hüvitise väljamõistmisel kostja nimetatud summaga.

Kostja palus hagejalt välja mõista ekspertiisitasu 3483.18 eurot. VÕS § 128 lg 3 kohaselt on kostjal õigus nõuda kulusid, mis on tehtud hüvitise saamiseks, mh kahju kindlaks tegemiseks. Kohus leidis, et kostjalt ei saa eeldada ehituslikku asjatundmist ning ekspertilt arvamuse tellimine töö nõuetekohasuse kindlaks tegemiseks on põhjendatud. Kostja on tasunud OÜ-le Ehitusekspert arвете alusel 3483.18 eurot (54 000 krooni). Kuna kohus tuvastas, et tehtud tööd on puudustega, tuleb hagejal kantud kulutus kostjale hüvitada.

Kostja on palunud hagejalt välja mõista viivised. Vastuhagi sisust tulenevalt arvestab kostja viiviseid töövõtulepingu p 5.2 alusel. Kohus asus seisukohale, et töövõtulepingu p-s 5.2 sätestatud viivis on olemuselt leppetrahv VÕS § 158 mõttes, kuna seda ei nõuta rahalise kohustuse täitmisega viivitamise eest. Poolte vahel sõlmitud lepingu p 5.2 kohaselt on kostjal õigus nõuda leppetrahvi 0,1 % päevas lepingu maksumusest. VÕS § 159 järgi on leppetrahvi väljamõistmise eelduseks, et hageja on lepingulist kohustust rikkunud ning et kostja on mõistliku aja jooksul teatanud leppetrahvi nõudest. Lepingu p 4.1.2 kohaselt on tööde

lõpetamise tähtaeg 20.11.2006. a. Kohus on tuvastanud, et tööd võeti puudustega vastu 23.05.2007. a. Kostja esitas hagejale leppetrahvi nõude 27.08.2007. a (tl 53-54). Seega on hageja õigesti viidanud sellele, et leppetrahvi nõue ei ole esitatud mõistliku aja jooksul. Hagejal pidi olema võimalik arvestada sellega, et kostja nõuab temalt leppetrahvi tasumist ning tal pidi olema võimalus selle tasumist ära hoida. Kostja pidi juba 20.11.2006. a aru saama, et tööd ei ole lõpetatud. Antud juhul on leppetrahvi nõue esitatud peaaegu 2 aastat pärast seda, kui oli tööde üleandmise tähtaeg. Kohus leidis, et kostja nõue leppetrahvi väljamõistmiseks tuleb jätta rahuldamata.

Kuna kostja on esitanud kahjude hüvitamise nõude, ei saa ta nõuda lepingujärgsete kohustuste täitmist ja puuduste kõrvaldamist. Seega ei ole kostjal enam võimalik esitada 18.03.2008. a arvele nr 17 VÕS § 111 kohast vastuväidet ja hageja nõue muutub sissenõutavaks. Kohus mõistis VÕS § 635 lg 1 alusel kostjalt hageja kasuks välja 20 600.83 eurot (322 333 krooni). Kohus on juba eelpool leidnud, et selle arve tasumisel oli kostjal õigus esitada vastuväide VÕS § 111 alusel, mis välistab hageja õiguse nõuda arve tasumisega viivitamise eest viiviseid.

Kokku mõistis kohus kostjalt hageja kasuks välja 86 059.87 eurot (31 563.60 + 33 895.44 + 20 600.83). Hagejalt mõistis kohus kostja kasuks välja 52 272.05 eurot (26 459.42 + 22 329.45 + 3483.18). Kostja on esitanud menetluse kestel tasaarvestuse avalduse. Kohus tasaarvestas poolte nõuded TsMS § 445 alusel ja mõistis kostjalt hageja kasuks välja 33 787.82 eurot.

Kohus jättis tähelepanuta 20.12.2007. a akti, mis ei ole allkirjastatud (tl 26). Kirjad eelpool nimetatud garantiitööde tegemise kohta (tl 58, 141, 142) ei ole asjakohased.

Kohus leidis, et TsMS § 163 lg 1 alusel tuleb menetluskulud jätta poolte endi kanda.

## **MENETLUSOSALISTE TAOTLUSED JA PÕHJENDUSED**

**6.** OÜ Alpter Invest esitas apellatsioonkaebuse, milles taotleb maakohtu otsuse tühistamist osas, millega rahuldati hageja nõue viivise 31 563.60 euro väljamõistmise osas ja jäeti rahuldamata vastuhagi leppetrahvi 49 442.56 euro nõudes ja tühistatud osas uue otsuse tegemist, millega jäetakse rahuldamata hageja nõue viivise 31 563.60 euro väljamõistmise osas ja rahuldada vastuhagi leppetrahvi 49 442.56 euro nõudes. Tasaarvestuse tulemusel mõista hagejalt kostja kasuks välja 47 218.34 eurot. Apellant palub menetluskulud jätta vastustaja kanda.

Apellatsioonkaebuse kohaselt:

1) koostati 23.05.2007. a akt eesmärgiga ehitajale (s.o hagejale) täiendava tähtaja andmiseks puuduste kõrvaldamiseks, et tal üldse tekiks õigus lõpparve nõudmiseks. Seega ei olnud tegemist kostjale (tellijale) täiendava tähtaja andmisega nagu seda on tõlgendanud Tartu Maakohus, vaid pooled muutsid lepingutingimusi eelkõige seetõttu, et ehitise valmimise tähtaeg oli veninud ja tööd olid tehtud puudustega. Nimetatud fakti on samuti aktsepteerinud hageja oma tegevusega, esitades viimase arve nr 17 alles 18.03.2008. a, mil ta ühepoolselt ja esmakordselt leidis, et vaidlusalust vaegtööd (s.o remondihalli lae puudusi) ta kõrvaldama ei asu, kuna see ei olegi puudus;

2) ei ole Tartu Maakohus oma järeldustes olnud järjekindel. Nii on Tartu Maakohus lugenud tõendatuks, et hageja ei ole vaegtöid teinud ning kostjal on olnud õigus keelduda VÕS § 111 alusel omapoolsete kohustuste täitmisest. Kostja on seisukohal, et VÕS § 111 alusel

kohustuste täitmisest keeldumisel ei ole hagejal õigus nõuda kostjalt ka viivise väljamõistmist.

Samuti on kohus leidnud seda, et kuna akti kohaselt pidi kostja tasuma tasumata osa pärast vaegtööde üleandmist, tuli vastastikused kohustused täita samaaegselt. Kohus on eeltooduga ise aktsepteerinud, et aktiga fikseeriti lõppsumma tasumine peale vaegtööde üleandmist. Arvetest üksi ei teki tasumise kohustust, sest arved on eelkõige raamatupidamisdokumendid. Poolte kokkuleppe kohaselt, mis väljendus 23.05.2007. a aktist, tulenes lõpparve tasumise kohustus alles peale kokkulepitud tingimuste täitmist s.o vaegtööde, mille hulgas oli ka remondihalli lagi, üleandmist. Ehk sisuliselt lepidi 23.05.2007. a kokku uutes tasumise tingimustes. Remondihalli lae osas aga pooled kokkulepet ei saavutanudki. Tartu Maakohus on ebaõigesti tõlgendanud 23.05.2007. a akti sisu ja sellega fikseeritud poolte kokkulepet lepingu muutmiseks ehitamise eest kokkulepitud lõpparve tasumise kohta. Kui 23.05.2007. a kokkuleppe näol oleks tegemist ainult täiendava tähtaja andmisega kostjale tasumiseks, siis puuduks vajadus fikseerida tingimusena vaegtööde tegemist ja tasumise sõltuvusse seadmist mingitest tingimustest;

3) on Tartu Maakohus jätnud tähelepanuta, et 29.12.2006. a arve nr 107 on esitatud laetööde eest. Kuna tegemist oli mõlkis ja nõuetele mittevastava laega, siis oli kostjal õigus keelduda selle eest tasumisest. Kusjuures märkimisväärne on see, et aktil puuduvad allkirjad ehk selgelt nähtub see, et kostja ei aktsepteerinud arvel näidatud tööd. Kohus on ise ka tuvastanud, et lae eest oligi kostjal õigus tasumisest keelduda;

4) on kohus jätnud tähelepanuta selle, et 23.05.2007. a aktist tulenev summa 691 691,56 krooni (lisandub käibemaks), mis kuulub tasumisele tingimuslikult, ongi kaks vaidlusalust arvet (s.o arve nr 107 summas 418 528 krooni ning arve nr 17 summas 273 163,56 krooni ehk kokku kaks arvet). Eeltoodust tuleneb, et 23.05.2007. a leppisid pooled kokku vaegtöodes ja selles, et ka arve 107 kuulub tasumisele alles siis, kui on saavunud tingimused (s.t on kõrvaldatud puudused ning remondihalli lae osas on saavutatud kokkulepe). Seejuures on hageja koos hagiavalduusega esitanud asja juurde koopiad vaegtööde ülevaatus aktidest, kus muuhulgas nähtub 13.04.2007. a aktist hageja tehtud ettepanek kompenseerida lae korrastamine 100 000 krooni mahaarvestusega lõppaktist. Eeltoodust tuleneb, et pooled pidasid eelnevalt läbirääkimisi ja saavutasid 23.05.2007. a kokkuleppe, millega muudeti lepingu tingimusi ning see puudutas ka 29.12.2006.a arvet nr 107;

5) on Tartu Maakohus väärtalt asunud seisukohale, et kostja nõue leppetrahvi väljamõistmiseks (49 442,56 eurot) tuleb jätta rahuldamata. Leppetrahvi nõue on esitatud 9 kuud ja 1 nädal peale lepingus kokkulepitud tähtaega. Kostja on seisukohal, et selliselt leppetrahvi nõude esitamine ei ole ebamõistlik. Arvestades asjaoluga, et vastavalt 23.05.2007. a aktile pidi hageja kõrvaldama puudused hiljemalt 06.07.2007. a ning seoses remondihalli laega pidid pooled sõlmima täiendava kokkuleppe mõlkis lae varjamiseks/parandamiseks, mida aga ei saavutatud, siis on kostja käitunud mõistlikult;

6) kuulub apellatsioonkaebuse rahuldamisel rakendamisele TsMS § 163 lg 2 ning menetluskulud tuleb jätta hageja kanda. Kostja esitas kohtule 24.12.2011. a kompromissettepaneku, mida hageja ei aktsepteerinud.

7. OÜ Selista Ehitus vaidleb apellatsioonkaebusele vastu ja taotleb selle rahuldamata jätmist. Vastustaja palub menetluskulud jätta apellandi kanda.

Vastuväidete kohaselt:



1) vormistasid pooled 23.05.2007. a DAF autokeskuse ehitise üleandmise-vastuvõtmise akti, milles on märgitud, et tellijal (apellant) on tasumata 1 691 691 krooni. Sellest summast kohustus OÜ Alpter Invest tasuma hiljemalt 01.05.2007. a 1 miljon krooni (lisaks käibemaks) ning ülejäänud pärast vaegtööde üleandmist. Vastustaja on seisukohal, et kuna OÜ Alpter Invest ei ole esitanud kirjalikku taotlust muutmaks ehituse töövõtulepingus sätestatud arvete tasumise ja viivise arvutamise korda ning OÜ Selista Ehitus ei ole lepingu tingimuste muutmisele nõustunud, siis ei saa 23.05.2007. a aktis sisalduvat märkust käsitleda lepingu muudatusena;

2) ei nähtu apellatsioonkaebusest, millistele tõenditele tugineb apellandi väide, et poolte eesmärgiks oli 23.05.2007. a akti vormistamisega muuta ehituse töövõtulepingut 2006/10 ning kui selline eesmärk tõepoolest mõlemal pooltel oli, siis millised põhjused takistasid OÜ-l Alpter Invest lepingu muudatusi korrektselt vormistamast;

3) ei nõustu vastustaja apellandi väitega, et kuna arve nr 107 oli esitatud remondihalli lae paigaldamise eest ning see töö oli tehtud puudustega, siis oli OÜ-l Alpter Invest õigus keelduda arve tasumisest. 23.05.2007. a akti punktis 9 on fikseeritud, et remondihalli kandva profiili probleemile pakub töövõtja lahenduse 01.07.2007. a. Eeltoodust ei saa järeldada, et tellija (apellant) oleks keeldunud arve nr 107 maksmisest;

4) asjaolu, et OÜ Selista Ehitus ei lõpeta ehitustöid 20.11.2006. a, oli kostjale selge juba enne nimetatud tähtaja saabumist, kuid ta ei esitanud selles osas töövõtjale mingeid pretensioone. OÜ Alpter Invest mõnis 23.05.2007. a aktis selgesõnaliselt oma võlgnevuse suurus, viitamata seejuures leppetrahvile. Seega võib akti põhjal järeldada, et OÜ Alpter Invest ei soovi esitada leppetrahvi nõuet.

Vaidlust ei saa olla küsimuses, et OÜ Alpter Invest pidi avastama tööde lõpetamise tähtaja ületamise 2006. a novembris. Kostja käitumisest nähtuvalt leppis ta sellega ning ei esitanud leppetrahvi nõuet enne kui OÜ Selista Ehitus hakkas nõudma tehtud tööde eest tasumist. Kuigi vastustaja esitas 14. juulil 2008. a Tartu Maakohtule hagiavalduse võlgnevuse sissenõudmiseks, esitas OÜ Alpter Invest vastuhagi leppetrahvi nõudega alles 15.02.2010. a, s.o 1,5 aastat pärast menetluse algust. Olukorda, kus tellija väldib omapoolsete kohustuste täitmist ning esitab selgesõnalise leppetrahvi nõude alles tasaarvestusena kohtumenetluse käigus, ei saa käsitleda nõude esitamisenäa mõistliku aja jooksul;

5) on põhjendamatu apellandi väide, et OÜ Selista Ehitus asus pärast ripplae maksumuse teadasaamist väitma, et puudusi ei ole ning keeldus nende kõrvaldamisest. Eeltoodud seisukoht ei tulene tsiviilasjas kogutud tõenditest. Vastavalt 23.05.2007. a aktile pakkus OÜ Selista Ehitus välja omapoolsed lahendused lae puuduste kõrvaldamiseks ning kostja on põhimõtteliselt nõustunud sellega, et mõlke laes on võimalik varjata ripplae paigaldamisega. Poolte vahel tekkis vaidlus ripplae välimuse ning maksumuse osas ning seetõttu ei saanud töövõtja puudusi kõrvaldada. Kuna leppetrahv on üheselt seotud töövõtulepingus sätestatud tööde üleandmise-vastuvõtmise tähtaja ületamisega, siis puudub mõistlik selgitus sellele, miks esitas OÜ Alpter Invest oma nõude alles siis, kuid vastaspool soovis tehtud tööde eest esitatud arvete tasumist.

8. OÜ Alpter Invest esitas 20.12.2012. a täiendavad seisukohad. Apellandi arvates on pooled ilmselgelt muutnud lepingu tingimusi ning sõlminud tasumise ja tähtaja osas uue kokkuleppe. Vastustaja ise on tunnistanud seda, et objekti üleandmisega seoses esines viivitus (vt nt vastuse p 3). Eeltoodust tuleneb, et arve 107 alusel tehtud töid ei võetud põhjendatult vastu, mistõttu ei tekkinud ka vastustajal tasu nõudmise õigust. Lisaks ei saa apellant jätta

märkimata seda, et kui kohtule jäi ebaselgeks 23.05.2007. a akt ja selle sisu, saanuks kohus protsessiosalistele selgitada õiguslikku olukorda ning võimalik oleks olnud täiendavate tõendite kogumine.

## **RINGKONNAKOHTU PÕHJENDUSED**

**9.** Ringkonnakohus leiab, et apellatsioonkaebuse põhjendused ei anna alust maakohtu otsuse muutmiseks ega tühistamiseks.

Maakohus on õigesti kohaldanud materiaalõigusnorme ning ei ole asja lahendamisel rikkunud menetlusnorme.

Ringkonnakohus kontrollib apellatsiooni korras maakohtu otsuse seaduslikkust ja põhjendatust osas, mille peale on edasi kaevatud. Apellatsioonkaebuses on vaidlustatud maakohtu otsus osas, millega rahuldati hageja viivise nõue ja jäeti rahuldamata kostja leppetrahvi nõue. Ringkonnakohus nõustub nimetatud nõuete osas maakohtu põhjendustega ning kooskõlas TsMS § 654 lg-ga 6 ei korda neid käesolevas otsuses.

**10.** Apellandi väide, et maakohus on ebaõigesti tõlgendanud 23.05.2007. a akti, ei ole õige. 23.05.2007. a koostatud akt on leping VÕS § 8 mõttes ja kuna pooled on erineval seisukohal küsimuses, milline oli poolte tahe nimetatud akti koostamisel, siis tuleb nimetatud akti tõlgendada VÕS § 29 sätestatud reeglite järgi.

Maakohus on õigesti arvestatud tõlgendamisel lisaks aktis toodud sõnastusele ka poolte vahel varem sõlmitud lepingutingimustega.

VÕS § 29 lg 5 kohaselt tuleb lepingu tõlgendamisel eelkõige arvestada:

- 1) lepingu sõlmimise asjaolusid, sealhulgas lepingueelseid läbirääkimisi;
- 2) tõlgendust, mille lepingupooled on samale lepingutingimusele varem andnud;
- 3) lepingupoolte käitumist enne ja pärast lepingu sõlmimist;
- 4) lepingu olemust ja eesmärki;
- 5) vastaval tegevus- või kutsealal mõistetele ja väljenditele tavaliselt antavat tähendust;
- 6) tavasid ja lepingupooltevahelist praktikat.

Maakohus tuvastas kooskõlas eelviidatud sättega, et aktis fikseeriti kostja võlgnetav summa ning kuupäev ja tingimused, millal võlgnevus tuleb tasuda. Aktist ei saa tuletada poolte taht muuta lepingu p-is 5.2. kokkulepitud viivise tasumise kohustust. Samuti ei muudetud aktiga tööde teostamise tähtaega vaid akti alusel võeti töö vastu puudustega ja lepiti kokku puuduste kõrvaldamise tähtajad ja kord.

Apellandi väide, et maakohtu põhjendused on ebajärjekindlad, kuna maakohus nõustus, et kuni vaegtööde tegemiseni oli tellijal õigus oma kohustuse täitmisest keelduda, ei ole õige, kuna maakohtu otsusest ei tulene, et see oleks hõlmanud ka tellija õigust keelduda sissenõutavaks muutunud võlgnevuse tasumisest.

Aktiga lepiti üksnes teatud kohustuste osas kokku täiendava tähtaja andmine.

VÕS § 114 lg-st 3 tuleneb, et kui täiendav tähtaeg on antud lepingulise kohustuse rikkumise korral, võib võlausaldaja nõuda selle tähtaja jooksul viivise maksmist.

**11.** Apellandi väide, et maakohus tuvastas ebaõigesti, et kostja esitas leppetrahvi nõude hilinemisega, ei ole õige.

Apellatsioonkaebuses ei ole vaidlustatud seda, et maakohus kvalifitseeris kostja viivise nõude leppetrahvi nõudeks.

VÕS § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse leppetrahvi nõuda, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupooltele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab. Maakohus märkis, et esialgne tööde lõpetamise tähtaeg oli 20.11.2006. a.

Asjas puudub vaidlus, et nimetatud tähtjaks töid ei lõpetatud ja tööd võeti vastu 23.05.2007. Tööde vastuvõtmisel fikseeriti vaegtööd ning lepiti kokku vaegtööde tegemise aeg 06.07.2007. a.

Maakohus leidis, et tellija pidi 20.11.2006 aru saama, et töövõtja jääb viivitusse ning nimetatud tähtjast hakkas kulgema õigus leppetrahvi nõude esitamiseks.

Apellant kinnitab apellatsioonkaebuses, et ta esitas leppetrahvi nõude 9 kuud ja üks nädal pärast rikkumisest teada saamist. Ringkonnakohus ei nõustu apellandiga, et maakohu eksimus leppetrahvi esitamise tähtaja määramise osas (maakohus märkis, et nõue esitati ca 2 aastat hiljem) toob kaasa maakohu järelduse ebaõigsuse. Ringkonnakohus leiab, et ka 9 kuuline periood on piisav, et lugeda kostja VÕS § 159 lg 2 alusel leppetrahvi nõudeõiguse kaotanuks.

Ringkonnakohus lisab, et kostja ei ole tuginenud väitele, et ta andis töövõtjale VÕS § 114 alusel täiendava tähtaja tööde tegemiseks enne tööde vastuvõtmist 23.05.2007. a.

**12.** Maakohus on jätnud menetluskulud poolte enda kanda TsMS § 163 lg 1 alusel. Apellandi väide, et kuna kostja esitas kompromissi ettepaneku, siis oleks kohus pidanud menetluskulud jätma hageja kanda, ei ole põhjendatud.

Käesolevas asjas on mõlemad pooled teinud menetluses toiminguid, mis eraldiseisvalt annaksid aluse jätta kulud teise poole kanda, kuid kuna neid on tehtud vastastikku, siis tasaarvestavad argumendid üksteist. Nii on hageja esitanud kahel korral hagi täpsustamise nõude, kostja esitas algselt tasaarvestuse vastuväite ja seejärel menetluse lõpus ka vastuhagi, kompromissi ettepanekuid esitasid mõlemad pooled ning maakohus rahuldab nii hagi kui vastuhagi osaliselt.

**13.** Ringkonnakohus jätab apellatsioonkaebuse rahuldamata ja ringkonnakohtus kantud menetluskulud TsMS § 171 lg 1 alusel apellandi kanda.

Menetlusosalisel on õigus pöörduda 30 päeva jooksul alates kohtuotsuse jõustumisest maakohutusse oma menetluskulude kindlaksmääramiseks TsMS § 174 lg-s 1 sätestatud korras.

Kai Kullerkupp

Kersti Kerstna-Vaks

Andra Pärsimägi