

RIIGIKOHUS
TSIVIILKOLLEEGIUM
KOHTUOTSUS

Eesti Vabariigi nimel

Kohtuasja number	3-2-1-80-08
Otsuse kuupäev	Tartu, 28. oktoober 2008. a
Kohtukoosseis	Eesistuja Lea Laarmaa, liikmed Villu Kõve ja Jaak Luik
Kohtuasi	OSAÜHING WOLMREKS EHITUS hagi Joonas Maanurme vastu põhivõla 664 381 krooni 10 senti ja viivise 47 656 krooni saamiseks.
Vaidlustatud kohtulahend	Tallinna Ringkonnakohtu 22. jaanuari 2008. a otsus tsiviilasjas nr 2-06-29403
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	Joonas Maanurme kassatsioonkaebus
Menetlusosalised ja nende esindajad Riigikohtus	Hageja OSAÜHING WOLMREKS EHITUS (varasemad ärinimed OSAÜHING WOLMERKS EHITUS ja OSAÜHING WOLMREKS) (registrikood xxxxxxxx), esindajad vandeadvokaadid Erki Kergandberg ja Raul Otsa Kostja Joonas Maanurm (isikukood xxxxxxxxxxxx), esindaja vandeadvokaat Tiia Nurm
Asja läbivaatamise kuupäev	29. september 2008. a
Istungil osalenud isikud	Hageja esindaja vandeadvokaat R. Otsa ja kostja esindaja vandeadvokaat T. Nurm. Istungit protokollis sekretär Ragne Rebane.

RESOLUTSIOON

1. Tühistada Tallinna Ringkonnakohtu 22. jaanuari 2008. a otsus tsiviilasjas nr 2-06-29403 ja samas tsiviilasjas tehtud Harju Maakohtu 17. mai 2007. a otsus ning saata asi uueks läbivaatamiseks Harju Maakohtule.

2. Tagastada Joonas Maanurmele kassatsioonkaebuselt 21. veebruaril 2008 tasutud kautsjon 6644 (kuus tuhat kuussada nelikümmend neli) krooni.

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. OSAÜHING WOLMREKS EHITUS (varasemad ärinimed OSAÜHING WOLMERKS EHITUS ja OSAÜHING WOLMREKS) (hageja) esitas 17. oktoobril 2006 Harju Maakohtule hagi Joonas Maanurme (kostja) vastu, paludes kostjalt hageja kasuks välja mõista 664 381 krooni 10 senti. Menetluse käigus palus hageja mõista kostjalt lisaks välja 47 656 krooni viivisena. Hagiavalduse kohaselt sõlmisid hageja ja kostja 27. juulil 2004 töövõtulepingu nr 40/200 elamu vundamendi rajamiseks (edaspidi leping nr 40/200) ja 8. oktoobril 2004 töövõtulepingu nr 41/200 sama elamu konstruktsioonide tegemiseks (edaspidi leping nr 41/200). 15. märtsil 2005 saatis hageja kostjale tööde üleandmise-vastuvõtmise aktid nr 2.2 (mille alusel on töid tehtud 425 534 krooni 80 senti eest) ja nr 3 (mille alusel on töid tehtud 153 084 krooni eest) ning palus kostjal need aktsepteerida hiljemalt 18. märtsil 2005. 18. märtsil 2005 teatas kostja hagejale, et ta ei jõua akte ettenähtud ajaks aktsepteerida. 21. märtsil 2005 esitas kostja pretensiooni ehitustööde kohta, tagastas aktid ja teatas, et ei pea võimalikuks neid aktsepteerida. Hageja vastas kostjale 5. aprillil 2005, et pretensioon on motiveerimata. 11. aprillil 2005 palus kostja hagejal väljastada kõigi aktide andmed

grupeerituna hinnapakumiste kaupa ning hinnapakumise kirjete alusel jaotatuna ja reaga seostatuna. Oma vastuses sellele kirjale selgitas hageja, et kuna kostja on aktid nr 1, 1.2 ja 2 juba eelnevalt aktsepteerinud, tähendab see kostja nõustumist aktides märgitud töödega. Hageja palus kostjal tasuda tehtud tööde eest hiljemalt 9. mail 2005. 2006. a mais tellis kostja osaühingult Ehitusekspert ekspordihinnangu elamu ehitustööde kvaliteedi ning sellest tulenevate parandustööde ulatuse ja maksumuse kohta. Ekspertiisi kokkuvõttes leiti, et ehitaja ei ole ehitustöid nõuetekohaselt dokumenteerinud, mistõttu on nende kvaliteet tõendamata. 16. augustil 2006 saatis hageja elamu kohta vajaliku dokumentatsiooni kostja esindaja palvel osaühingu Ehitusekspert ekspert Egert Kaalule. Ekspert ei ole saanud dokumentatsiooni alusel oma hinnangut kujundanud. 19. septembril 2006 esitas hageja kogu ehituse kvaliteeti tõendava dokumentatsiooni ka otse kostjale. Vaatamata hageja püüetele ei ole kostjaga kohtuvälisele kokkuleppele jõutud.

Kõik aktide nr 1, 1.2 ja 2 alusel töövõtja tehtud tööd on kostja vastu võtnud ega ole esitanud nende kohta ettenähtud tähtaja jooksul ühtegi pretensiooni. Kokku pidi kostja nimetatud aktide alusel tasuma 480 762 krooni 30 senti, millest ta tasus 395 000 krooni ning jättis tasumata 85 762 krooni 30 senti. Kostja poolt pärast aktide aktsepteerimist esitatud väide, et viidatud aktides kajastatud töö tegemise kvaliteet ei ole tõendatud ja seetõttu võis ta nende aktide alusel jätta tasu maksmata, ei ole kooskõlas võlaõigusseaduse (VÕS) § 637 lg-ga 4. Tulenevalt VÕS § 644 lg-st 1 oleks kostja pidanud töö lepingutingimustele mittevastavusest teatama kahe kuu jooksul alates aktides nr 1, 1.2 ja 2 nimetatud tööde vastuvõtmisest. Kuna kostja ei teatanud töö väidetavatest puudustest hagejale õigel ajal, on kostja minetanud õiguse neile tugineda. Kostjal lasus ehitusseadusest ja lepingute p-st 7.4 tulenevalt kohustus tagada ehitustööde tegemise ajaks omanikujärelevalve. Tänu ehitusvaldkonnas töötamisele oli kostja omanikujärelevalvet tegeva isikuna hästi kursis kõigi ehitustehniliste lahendustega, õigusaktidega jms-ga, mistõttu ei ole tal alust viidata oma teadmatusel ehitustööde ja nende kvaliteedile vastavuse kontrollimise osas. Kostja on Osaühingu Rinaltek osanik ja juhatuse liige. Selle äriühingu tegevusalaks on muu hulgas ka ehitustööd. Kostjal oli ka kohustus kontrollida ehitamise tehniliste dokumentide olemasolu.

Kostja keeldus alusetult aktide nr 2.2 ja 3 vastuvõtmisest. Hageja on neis aktides nimetatud kohustused täitnud õigel ajal ning lepingutingimuste kohaselt. Seega tuleb need tööd tuleb lugeda kostja poolt vastuvõetuks VÕS § 637 lg 4 alusel ning hageja 578 618 krooni 80 senti suurune tasunõue on muutunud sissenõutavaks. Hagejale teadaolevalt kasutab kostja elamut, mis juba iseenesest kinnitab, et töö ei ole kasutuskõlbmatu.

Lepingute p 4.6 järgi on töövõtjal tasumisega viivitamise korral õigus nõuda tellijalt lisaks tasumisele kuuluvale summale ka viivist päevas 0,01% tasumata summast. Hageja nõudis viivise 47 656 krooni väljamõistmist kostjalt. Hageja arvestas viivist 85 762 kroonilt alates 9. novembrist 2004 kuni 21. veebruarini 2007 (834 päeva eest), kokku 7152 krooni 58 senti. 578 619 kroonilt arvestas hageja viivist 23. märtsist 2005 kuni 21. veebruarini 2007, kokku 700 päeva eest 40 503 krooni 32 senti.

2. Kostja hagi ei tunnistanud ja palus jätta see rahuldamata.

Kostja arvates on hageja viidatud ehitustööd valdavalt tegemata või tehtud mittenõuetekohaselt.

Kostja tellis tarbijana hagejalt kui ehitusala ettevõtjalt ehitustööde tegemise elamu ehituseks. Kostja aktsepteeris aktid nr 1, 1.2 ja 2, kuna hageja kinnitas tööde tegemist ja kostjale tundus esmasel vaatlusel, et tööd on tehtud. Edasiste tööde tegemise käigus hakkas eriteadmisteta kostja mõistma, et hageja jätab osa ettenähtud töödest tegemata või teeb neid kas valede materjalidega või muul moel ebakvaliteetselt. Pooled leppisid kokku, et tellivad ekspertiisi osaühingult Ehitusekspert. Hageja eksperdile soovitud dokumente ei esitanud. Kostja ja ekspert ei saanud hinnata, kas tööd (eelkõige kaetud tööd) on ikka tehtud lepingu ja ehitusnõuete kohaselt. Puudusid ehitusmaterjalide sertifikaadid, ehituspäevik ja kaetud tööde aktid, mistõttu ei olnud võimalik maja uuesti lahti võtmata hinnata, kas tööd on tehtud nõuetekohaselt. Enamik tuvastatud puudustest on sellise iseloomuga, et need tuleb tervikuna asendada. Näiteks on hageja paigaldanud esimese korruse põrandasse vähem põrandakütte ringe, kui projekt ette näeb, mistõttu osa põrandast jääb külmaks ja osa läheb väga kuumaks. Kirjeldatud vea korrastamiseks tuleb lõhkuda kogu põrand ja paigaldada uus põrandaküte. Hageja üritab ennast vabandada kostja kui tarbija asjatundmatu käitumisega. Kostja ei ole suures osas töid vastu võtnud ja ka osa vastuvõetud töödest on kostja järevalt vaidlustanud. Täiendavad vastuväited võis kostja esitada VÕS § 645 lg 1 p-de 1 ja 2 alusel.

3. Harju Maakohus rahuldas 17. mai 2007. a otsusega hagi ning mõistis kostjalt hageja kasuks välja põhivõlana 664 381 krooni 10 senti ja viivisena 47 656 krooni. Menetluskulud jättis maakohus kostja kanda.

Maakohus leidis, et kostja põhjendus aktidega nr 1, 1.2 ja 2 vastuvõetud tööde eest tasumata jätmiseks ei ole veenev ning on vastuolus kogutud tõenditega. Pooled ei vaidle, et vaidlusalusel objektil tegi omanikujärelevalvet kostja ning ehitustöid tegid samal ajal hageja ehitustöölistega ka kostja valitud ehitustöölised. Tunnistaja, projektijuhi Marek Lillemetsa ütluste kohaselt oli kostja pädev tegema omanikujärelevalvet. Kostja on ka Osaühingu Rinaltek ainuosanik ja juhatuse liige ning äriühingu üheks tegevusalaks on ka ehitustööd. Ei saa asuda seisukohale, et hageja oleks lepingutingimused jätnud raskelt hooletult või tahtlikult täitmata. Tunnistaja M. Lillemetsa ütluste kohaselt muudeti lepingu nr 40/200 objektiks oleva vundamendi suurust kostja soovil, samuti sobitati kostja soovil algselt kivehitisele mõeldud projekt puitkarkassiga elamule. Võlaõigusseaduse § 641 lg 3 ja lepingute p 9.6 kohaselt on välistatud töövõtja vastutus tekkivate vigade ja puuduste eest, mis on tingitud tellija poolt tööettevõtjale üle antud projekti vigadest (valedest lahendustest).

Omanikujärelevalve tegijana olid kostjale teada kõik ehitust puudutavad olulised asjaolud.

Tunnistajate E. Kaalu ja M. Lillemetsa ütlustega on tõendatud, et ehitisel oli vaid eelprojekt ning põhiprojekt ja tööprojekt puudusid. Võlaõigusseaduse § 651 lg 1 kohaselt algab töö lepingutingimustele mittevastavusest tuleneva nõude aegumistähtaeg töö valmimisest. Kui tellija on kohustatud töö vastu võtma, algab nõude aegumistähtaeg töö vastuvõtmisest või vastuvõetuks lugemisest. Kohtule on esitatud 23. septembri 2004. a akt nr 1, 1. novembri 2004. a akt nr 1.2 ja 1. novembri 2004. a akt nr 2. Kostja oleks pidanud töö lepingutingimustele mittevastavusest teatama akti nr 1 puhul hiljemalt 26. novembril 2004 ning aktide nr 1.2 ja 2 puhul hiljemalt 4. detsembril 2004. Kostja saatis 11. aprillil 2005 hagejale kirja, kus ta mh leidis, et aktid nr 1, 2 ja 1.2 ei ole tema

kui tarbija jaoks piisavalt läbipaistvad, muid pretensioone kostja hagejale esitanud ei ole. Selleks ajaks oli kostja kaotanud oma õiguse viidata puudustele töös.

Kostja on alusetult keeldunud aktide nr 2.2 ja 3 allkirjastamisest ning nimetatud tööd tuleb lugeda vastuvõetuks. 13. veebruari 2007. a vaatluse käigus tuvastas maakohus, et kostja on kahekordse paarismaja valmis ehitanud, elamu oli osaliselt möbleeritud ning omaniku kinnitusel kolib ta elamusse sisse kolme nädala jooksul. Kostja põhiline etteheide hagejale oli elamu esimese korruse põrand, kuhu hageja on paigaldanud väidetavalt vähem põrandakütte ringe, kui projekt ette näeb. Tunnistaja M. Lillemetsa ütluste kohaselt puudus elamu ehitamiseks tööprojekt. Olemas oli vaid arhitektuurne projekt, mille alusel objekti ehitada ei saa, sest põrandakütte torustiku paigutus peaks nähtuma tööprojektis. Ka tunnistaja E. Kaal kinnitas, et vaidlusalusel objektil oli vaid eelprojekt. Seega ei saanudki vastava projekti puudumisel põrandakütte paigutus vastata projektile. Lepingu kohaselt pidi kostja andma hagejale üle projektdokumentatsiooni. E. Kaal ei olnud ekspertiisi tehes täiel määral objektiivne. Projekti puudumisel ei saanud ekspert anda hinnangut tööde projektile vastavuse kohta. Ka maakohtule esitatud termopilt ei tõenda tehtud tööde mittevastavust lepingutingimustele, samuti ei asenda see puuduvat projekti. Ekspert on asunud hindama ka poolte õiguste ja kohustustega ning nõuete suurusega seotud küsimusi, samuti andnud hinnangu tõendamise ja tõendamiskoormusega seotud asjaolude kohta. Need küsimused ei ole eksperdi pädevuses.

Kostja pretensioonid on motiveerimata, ükski kirjadest ei sisalda konkreetset viidet tegemata või ebakvaliteetselt tehtud tööle. Tunnistaja M. Lillemetsa ütluste järgi edastati kostjale ehitustööde lõppemisel dokumentatsioon, tunnistaja ei ole kostjalt tagasi saanud viimaseid ehitustööde päevikuid, kaetud tööde akte ja teostustööde jooniseid. Kostja väide, et hageja ei lõpetanud kokkulepitud töid tähtaegselt, on paljasõnaline ja tõendamata. Aktides nr 2.2 ja 3 nimetatud tööd tuleb lugeda kostja poolt vastuvõetuks. Kostja ei ole hagejale lepingute p 4.2 järgi tähtaegselt motiveeritud pretensiooni esitanud ega teinud hagejale ettepanekut ka ehitustööde parandamiseks või asendamiseks. Hageja ehitas elamu vundamendi ning konstruktsioonid, sh vahelae ja katuslae konstruktsioonid. Hageja tehtud töö on kasutuskõlblik ning töö asendamine ei ole põhjendatud ega vajalik. Omanik on elamu kasutusele võtnud, seega on kostja kohustatud hagejale ka tasuma.

Kostja ei ole vastu vaieldnud viivise suurusele, mistõttu tuleb kostjalt hageja kasuks välja mõista ka viivis 47 656 krooni.

4. Kostja esitas maakohtu otsuse peale apellatsioonkaebuse, milles palus maakohtu otsus tühistada ja jätta hagi rahuldamata.

5. Hageja palus jätta apellatsioonkaebus rahuldamata.

Ringkonnakohtu lahend ja põhjendused

6. Tallinna Ringkonnakohus jättis 22. jaanuari 2008. a otsusega maakohtu otsuse muutmata ja apellatsioonkaebuse rahuldamata. Apellatsioonimenetluse kulud jättis ringkonnakohus kostja kanda. Ringkonnakohus nõustus maakohtu põhjendustega ega korranud neid. Maakohus ei rikkunud asja menetlemisel menetlusõiguse norme, mh ei ületanud ta hagi piire. Aktide nr 2.2 ja 3 järgi nõutud tasu

osas tugines hageja eelkõige asjaolule, et kostjal ei olnud alust tööde vastuvõtmisest keelduda ning vaatamata aktide allkirjastamatult tagastamisele tuleb lugeda töö vastuvõetuks. Kostja väide, et tal puudus võimalus viivisenõudele vastu vaielda, sest hageja ei olnud sellist nõuet hagiavalduses esitanud, ei ole samuti õige. 21. veebruaril 2007 esitas hageja kohtule taotluse hagisumma suurendamiseks, s.o viivise väljamõistmiseks koos riigilõivu tasumist tõendava dokumendiga. Nimetatud dokumentide esitamist kajastab ka samal päeval peetud eelistungi protokoll. Seega oli kostjal võimalik esitada vastuväiteid ka viivise suurusele.

Kostja, olles võtnud endale kohustuse teha omanikujärelevalvet ehitustööde tegemise üle, võttis endale ka sellega kaasneva vastutuse. Maakohus märkis õigesti, et kostja ei võinud esitada pretensioone tööde kohta VÕS § 644 lg-s 1 ettenähtust hiljem ning et kostja tuginemine VÕS § 645 lg 1 p-dele 1 ja 2 on alusetu. Maakohtule esitatud tõendite põhjal oli ilmne, et kostja näitas end omanikujärelevalve tegemisel asjatundliku isikuna, kes juhendas ehitajaid (nii hageja töölisi kui ka samal ajal objektil töötanud teisi töölisi), samuti valis ta ehitusmaterjalid. Maakohtu kohtunik ei olnud asja lahendades erapoolik.

Maakohus ei kohaldanud ebaõigesti materiaaloiguse norme ega jätnud hinnanguta kostja 2. mai 2005. a pretensiooni. Maakohus on õigesti leidnud, et aktide nr 2.2 ja 3 järgi üleantud tööd tuleb lugeda VÕS § 638 kohaselt vastuvõetuks. Maakohus ei käsitanud neis aktides kirjeldatud erinevaid töid ühe tööna. Ringkonnakohus ei nõustunud kostjaga, et temal kui tellijal puudus kohustus kirjeldada tööde väidetavat mittevastavust lepingule. Asja materjalidest nähtuvalt ei esitanud kostja hagejale põhjendatud pretensiooni ega teinud ettepanekut ehitustöid parandada või asendada. Kostja ei ole väitnud ega tõendanud, et ta oleks ise väidetavalt ebakvaliteetsed tööd parandanud või asendanud või tellinud seda teistelt töövõtjatelt. Maakohus on põhjendatult tuginenud asjaolule, et kostja on hageja tehtud tööd ka faktiliselt vastu võtnud, jätkates ehitustöid kuni elamu valmimiseni. Ringkonnakohus ei nõustunud ka väitega, nagu oleks maakohus hinnanud vaatluse käigus tuvastatud valesi. Kohtule ilmnenu asjaolude põhjal sai üheselt järeldada, et elamu oli valmis kasutamiseks. Asjaolul, et vaatluse ajal selles veel ei elatud, ei ole vaidluse lahendamisel tähtsust. Kostja ei viidanud ühelegi konkreetsele tööle või etapile, mida hageja ei oleks tähtaegselt lõpetanud. Tööde üleandmisega viivitamisega seotud nõuet ei ole kostja hageja vastu ka esitanud. Pealegi ei vabasta tööde tegemisega hilinemine tellijat tasu maksmise kohustusest.

Lepingust tulenevalt pidi kostja hagejale üle andma projektdokumentatsiooni ja tööfrondi ning korraldama tehnilist ja omanikujärelevalvet. Lepingute järgi välistasid pooled töövõtja vastutuse tekkivate vigade ja puuduste eest, mis on tingitud tellija üleantud projekti vigadest (valedest lahendustest). Tunnistajate ütlustega on tõendatud, et hagejale anti üle vaid eelprojekt. Seetõttu on õige, et ekspert ei saanud anda hinnangut tööde projektile vastavuse kohta. Sel põhjusel ei tõenda töödele mittevastavust ka termopilt. Ka on M. Lillemetsa ütlustega tõendatud, et hageja edastas kostjale vajalikud dokumendid vahetult pärast ehitustööde lõppu.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED

7. Kostja esitas kassatsioonkaebuse, milles palub ringkonnakohtu otsus tühistada ja saata asi samale

ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks.

Kostja arvates ületasid kohtud hagi piire, rikkudes sellega tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 439 nõudeid. Hageja ei väitnud, et kostja keeldus põhjendamatult tööde vastuvõtmisest. Kostja esitatud tõendid jäeti tähelepanuta ja taotlused rahuldamata, millega rikuti õigusliku ärakuulamise põhimõtet. Õigusliku ärakuulamise põhimõtte rikkumise tulemusena on ringkonnakohtu otsus tööde vastuvõtmise küsimuses olulises osas põhjendamata (TsMS § 669 lg 1 p 5), kuna kohtuotsuses puudub sisuline aktides kirjeldatud tööde analüüs. Kohtuotsusega mõisteti kostjalt välja viivis, kuigi hageja seda hagiavalduses ei taotlenud. Ringkonnakohus on viivisenõuet ilmselt käsitanud TsMS § 376 lg 1 kohase haginõude suurendamisena, mis kostja arvates on lubamatu.

Kohtud on ebaõigesti kohaldanud VÕS § 645 lg 1 p 1 ja 2. Kostja oli korduvalt teavitanud hagejat asjaolust, et ta oli avastanud tõsised puudujäägid aktide nr 1, 1.2 ja 2 alusel vastuvõetud töödes. Nimetatud puuduste iseloomust tulenevalt ei saanud puudused olla juhusliku iseloomuga ja väheolulised, mis võisid jääda professionaalsel ehitajal kogemata tähelepanuta. Need puudused said tekkida vaid kas tahtluse või äärmiselt raske hooletuse tõttu. Professionaalne ehitaja ei saa ka üksikasjaliku tööprojektita jätta vundamendile paigutamata geotekstiili või tegemata paisumisvuuke. Kostja võis tugineda lepingu rikkumisele, kuna VÕS § 645 lg-s 1 nimetatud alused olid täidetud. Kohtud on ebaõigesti kohaldanud VÕS § 638. Kohtud ei tuvastanud, milline oli hageja poolt kostjale antud mõistlik tähtaeg. Kooskõlas VÕS § 644 lg-ga 3 ei saanud töid lugeda vastuvõetuks, kui kostja oli teatanud hagejale, et tööd ei vasta lepingule. Kohtute seisukoht, et projektdokumentatsiooni puudumise tõttu oli hagejal õigus teha hea ehitustavaga vastuolus olevaid ehitustöid, on vastuolus VÕS §-dega 6, 7 ja 23, aga ka § 641 lg 2 p-ga 2 ja lg-ga 3. Eelprojekt oli piisavalt üksikasjalik, et selle alusel väljastada ehitusluba ning see andis üldise ettekujutuse elamust. Töövõtjal ei ole õigust teha ebakvaliteetseid töid isegi mitte põhjendusel, et tellija seda käskis. Tellija juhiste puudumisel pidi töövõtja juhinduma kehtivatest standarditest ja tavadest või nõudma juhiseid, mitte aga tegema töid nii, nagu lihtsam tundus. Tegemata, asendamist vajavate ja kokkuleppimata tööde aktide järgseks maksumuseks on 477 693 krooni 8 senti, nende tööde tegemine (koos valesti tehtu lammutamisega) maksab praegu umbes 1,45 miljonit krooni, millest 100 080 krooni eest on kostja juba kulutusi teinud. Kostja nõustub, et sedavõrd tõsiste puuduste esinemisel on oma kaassüü ka temal, kuna ta ei teinud ehitusjärelvalvet piisava hoolsusega. Samas on vastuvõtmatu, et hageja põhjendab oma ebakvaliteetset tööd puuduliku ehitusjärelvalvega või sellega, et talle saab tagantjärele ilmseks, et esitatud projektdokumentatsioon ei olnud piisav.

8. Hageja palub jätta kassatsioonkaebus rahuldamata ja ringkonnakohtu otsus muutmata.

9. Kohtuistungil jäid poolte esindajad kirjalikult esitatud seisukohtade juurde.

KOLLEEGIUMI SEISUKOHT

10. Kolleegium leiab, et nii ringkonnakohtu kui ka maakohtu otsus tuleb tühistada

TsMS § 669 lg 1 p 5 ja § 692 lg 5 esimese lause alusel olenemata kassatsioonkaebuse põhjendustest, kuna maakohtu otsus on olulises ulatuses jäetud põhjendamata ja ringkonnakohus ei ole puudust kõrvaldanud. Lisaks on kohtud ebaõigesti tõlgendanud ja kohaldanud materiaalõiguse norme ja

rikkunud menetlusõiguse norme. Asi tuleb saata uueks läbivaatamiseks Harju Maakohtule.

11. Esmalt käsitleb kolleegium tuvastatud asjaolusid ja hageja nõuet (I), seejärel töövõtulepingu järgse töövõtja tasunõude sissenõudmise eelduseid ja tellija töö vastuvõtmise kohustuse olemust (II) ning tellija võimalusi keelduda töö eest tasu maksmast (III). Lõpetuseks vastab kolleegium kassatsioonkaebuse väidetele menetlusnormide rikkumise kohta ja lahendab asjaga seotud menetluslikud küsimused (IV).

I

12. Vaidluse all ei ole järgmised asja lahendamiseks olulised asjaolud:

pooled sõlmisid 27. juulil 2004 töövõtulepingu nr 40/200 elamu vundamendi rajamiseks ja 8. oktoobril 2004 töövõtulepingu nr 41/200 elamu konstruktsioonide ehitamiseks;

hageja on esitanud kostjale allkirjutamiseks tehtud tööde aktid nr 1 (23. septembrist 2004) tööde maksumusega 179 071 krooni, nr 1.2 (1. novembrist 2004) tööde maksumusega 24 448 krooni 90 senti, nr 2 (1. novembrist 2004) tööde maksumusega 277 242 krooni 40 senti, nr 2.2 (15. märtsist 2005) tööde maksumusega 425 534 krooni 80 senti ja nr 3 (15. märtsist 2005) tööde maksumusega 153 084 krooni;

kostja on allkirjastanud aktid nr 1, 1.2 ja 2 ja tasunud nende järgi maksmisele kuulunud 480 762 kroonist 30 sendist hagejale 395 000 krooni, jättes tasumata 85 762 krooni 30 senti;

hageja palus kostjal allkirjastada aktid nr 2.2 ja 3 hiljemalt 18. märtsil 2005, 21. märtsil 2005 esitas kostja pretensiooni ehitustööde kohta, tagastas aktid ja keeldus neid aktsepteerimast.

13. Hageja põhinõue kostja vastu 664 381 krooni 10 senti koosneb aktide nr 1, 1.2 ja 2 järgi tasumata jäänud 85 762 kroonist 30 sendist ning aktide nr 2.2 ja 3 järgi tasumata jäänud 578 618 kroonist 80 sendist. Viivisenõue 47 656 krooni tugineb lepingute p-le 4.6, mille järgi võib töövõtja tasumisega viivitamise korral nõuda tellijalt viivist 0,01% päevas tasumata summast.

14. Hageja põhjendab oma nõuet kostja vastu esmajoones sellega, et hageja tegi kokkulepitud ehitustööd, kostja jättis aga nende eest tasumata. Seejuures ei esitanud kostja hageja suhtes nõudeid ega kohaldanud muid õiguskaitsevahendeid ega ole õigel ajal ega piisavalt konkreetselt teatanud puudustest hageja tehtud töödes. Hageja heidab kostjale ka ette, et viimane ei andnud tööde tegemiseks vajalikke projekte, muutis juhiseid ja tegi puudulikult omanikujärelevalvet. Kostja põhiliseks vastuväiteks hageja nõudele on olnud see, et kostja ei pea vastu võtma tegelikult tegemata või mittenõuetekohaselt tehtud töid ega nende eest tasuma. Samuti väidab kostja, et ta on puudustest hagejale nõuetekohaselt teatanud.

15. Pooled ei vaidle, et on sõlminud kaks lepingut ehitustööde tegemiseks, esimese 27. juulil 2004 ja teise 8. oktoobril 2004. Oma sisult vastavad need VÕS § 635 lg 1 järgi töövõtulepingu tunnustele. Kostja ei ole väitnud, et need oleks tüüptingimustega sõlmitud lepingud VÕS § 35 lg 1 mõttes. Tegemist ei ole tarbijatöövõtuga VÕS § 635 lg 4 mõttes. Nimetatud sätte järgi loetakse tarbijatöövõtulepinguks üksnes selline töövõtuleping, mille esemeks on teenuse osutamine tarbija vallasasja suhtes, samuti tarbijale vallasasja valmistamine või tootmine. Ehituse töövõtulepingu esemeks on teenuse osutamine tellija kinnisasja suhtes, olgu selleks siis maatükile ehitise rajamine

või selle remontimine, st ehitise töövõtuleping ei saa olla tarbijatöövõtulepinguks VÕS § 635 lg 4 mõttes. Seetõttu ei saa tellija tugineda sellise lepingu puhul ka VÕS § 657 lg-s 1 sätestatud regulatsiooni imperatiivsusele tarbija kasuks ega tarbijatöövõtu eriregulatsioonile. Töövõtulepingu regulatsioon võlaõigusseaduses on selle seaduse § 5 kohaselt üldiselt dispositiivne.

16. Töövõtuleping on tasuline leping. Töövõtja põhikohustuseks on VÕS § 635 lg 1 kohaselt töö (valmis)tegemine, tellija põhikohustuseks aga töö eest tasu maksmine. Need kohustused on omavahel vastastikuses (sünallagmaatilises) suhtes.

Hageja nõuab kostjalt lepingujärgse tasu maksmist. Selle nõude rahuldamiseks tuli kindlaks teha, kas hageja tasunõue on muutunud sissenõutavaks (VÕS § 82 lg 7 mõttes) ja kas kostja on esitanud sellele nõudele vastuväiteid, mis välistaks nõude maksmapaneku kestvalt või vähemalt annaks õiguse selle rahuldamisest ajutiselt keelduda.

17. Et rahuldada lepingulise tasu nõue, tuleb minimaalselt selgeks teha, mille eest ja kui suur tasu kokku lepiti ning mida selle tasu eest tegelikult tehti.

Hageja väitel pidi ta lepingu nr 40/200 alusel rajama elamu vundamendi, lepingu nr 41/200 alusel aga ehitama elamu konstruktsioonid. Samas ei ole kohtud tuvastanud, milliste tööde tegemine konkreetselt kummagi lepingu alusel kokku lepiti, ega ka seda, mida hageja kummagi lepingu järgi tegelikult tegi. Kohtud ei ole eristanud ei kahte lepingut, nende alusel tehtud töid ega lepingute alusel esitatud akte. Nii ei ole ka tuvastatud, kas ja millised aktides loetletud töödest, mille eest tasu nõutakse, olid üldse mingi lepingu esemeks.

Lisaks ei ole kohtud tuvastanud, milline oli lepingute esemeks olnud tööde lepingujärgne maksumus, st hind. Kui lepingu nr 41/200 p-s 3.1 on lepingu maksumuseks nimetatud 755 436 krooni, ei nähtu lepingust nr 40/200 (mh selle p-dest 2 ja 3) üldse, millises hinnas pooled kokku leppisid. Mõlema lepingu p-de 3.2 ja 4.5 järgi on ette nähtud lisatööde tasustamine eelneva kirjaliku kokkuleppe ja kalkulatsiooni alusel. Hageja poolt kostjale aktsepteerimiseks esitatud aktide järgi on töid tehtud kokku 1 059 381 krooni 10 sendi eest. Kui kohtud lugesid selle kokkulepitud tasuks, pidanuks seda ka otsuses selgelt märkima ja põhjendama. Kolleegium juhib kohtute tähelepanu ka VÕS § 637 lg-le 1, mille järgi kuulub selge tasukokkuleppe puudumise korral maksmisele tavaline tasu, selle puudumisel aga vastavalt asjaoludele mõistlik tasu.

Samuti ei ole tuvastatud, milliste tööde eest ja millises ulatuses on kostja juba tasunud, st milliste tööde eest on tal seni tasumata. Pooled ei vaidle, et kostja on tasunud hagejale aktide nr 1, 1.2 ja 2 alusel kokku 395 000 krooni, kuid ei ole selge, milliste tööde eest on tasutud.

18. Eelnevast tulenevalt ei ole kohtud tuvastanud vaidluse lahendamiseks kesket tähendust omavaid asjaolusid, mida hageja pidi lepingute alusel tegema ja kui palju selle eest tasu saada ega ka seda, mida hageja tegelikult tegi ja mille eest on kostja talle tasunud. See ei võimalda kolleegiumil aga hinnata haginõude rahuldamise õiguslikku põhjendatust (vt ka nt Riigikohtu 12. juuni 2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-50-06, p 16). Seetõttu on kohtute otsused olulises osas põhjendamata ja tuleb tühistada. Kohtuid ei õigusta, et pooled ei esitanud asjaolusid selliselt, et need võimaldanuks hageja nõude korrektselt lahendada. Kohtud pidanuks hageja nõude kvalifitseerimisel ise selgeks tegema,

milliseid asjaolusid peavad pooled tõendama, ja seda pooltele ka selgitama. Oluliste asjaolude eristamine ebaolulistest on üks kohtu oluline ülesanne asja lahendamisel (vt ka nt TsMS § 348 lg 1, § 351). Praegu on otsused tehtud põhiliselt vaid hageja esitatud aktidele tuginedes. Olulises osas on täitmata TsMS § 392 lg 1 p-des 1-4 sätestatud eelmenetluse ülesanded.

Asja uuel läbivaatamisel tuleb olulised asjaolud selgeks teha. Riigikohus ei saa ise asjaolusid TsMS § 688 lg-te 3-5 järgi tuvastada ega tõendeid hinnata.

II

19. Töövõtja tasunõue muutub VÕS § 637 lg 3 järgi sissenõutavaks töö valmimisega. Kui kokku on lepitud töö vastuvõtmine tellija poolt või kui see on tavaline, muutub töövõtja tasunõue VÕS § 637 lg 4 esimese lause järgi sissenõutavaks, kui töö on vastu võetud või loetakse vastuvõetuks. Tellija on VÕS § 638 esimese lause järgi kohustatud valmis töö vastu võtma, kui töö üleandmine oli kokku lepitud või kui see on töö omadustest tulenevalt tavaline. Sama paragrahvi teise lause järgi loetakse töö vastuvõetuks ka juhul, kui tellija alusetult ei võta valmis tööd vastu talle selleks töövõtja antud mõistliku tähtaja jooksul.

20. Pooled on lepingute p-s 4 leppinud kokku tehtud tööde vastuvõtmise korra. Lepingute p 4.1 järgi toimub tasumine tellija kinnitatud tehtud tööde üleandmise-vastuvõtmise aktide alusel, kusjuures aktide esitamise kord lepitakse kokku täiendavalt. Tasumise tähtaeg on sama punkti kohaselt viis tööpäeva alates akti aktsepteerimisest tellija poolt. Lepingute p 4.2 järgi peab tellija aktsepteerima akti kolme tööpäeva jooksul arvates akti esitamisest või sama aja jooksul esitama motiveeritud kirjaliku pretensiooni akti kohta. Kui tellija ei ole selle tähtaja jooksul kirjalikku pretensiooni esitanud, loetakse akt sama punkti kohaselt aktsepteerituks. Lepingute p 4.8 järgi ei ole tellija kohustatud tasuma tööde eest, mis on aktis märgitud, kuid mis ei vasta lepingute dokumentidele, kehtivatele ehitusnormidele või ei ole kvaliteetsed ning mille kohta tellija esitab töövõtjale pretensiooni. Sama punkti järgi peab töövõtja sellised tööd esimesel võimalusel ümber tegema. Samas peab tellija sama punkti järgi tasuma aktides märgitud tööde eest, mille kohta tal pretensioone ei ole.

Üldjoontes vastab selline tööde vastuvõtmise kord VÕS § 637 lg-le 4, st hageja tasunõue muutub sissenõutavaks alates töö vastuvõtmisest kostja poolt või alates ajast, kui töö loetakse vastuvõetuks. Tuvastades lepingujärgsed tööd, nende hinna ja tasumata osa sellest, tuli hageja tasunõude sissenõutavuseks täiendavalt tuvastada, et kostja on aktides märgitud tööd vastu võtnud või saab need lugeda vastuvõetuks. Seda pidi tõendama hageja. Kostja ei ole väitnud, et aktide esitamine ei vastanud iseenesest lepingu tingimustele.

21. Asja lahendamisel omab olulist tähtsust, et osa hageja esitatud aktidest on kostja allkirjastanud ja osa mitte. Tehtud töö vastuvõtmist või vastuvõetuks lugemist on hageja ülehinnanud, leides, et kui kostja aktid allkirjastas või kui kohus saab lugeda allkirjastamata aktide järgse töö vastuvõetuks, on kostjal vastuvaidlematu kohustus aktides märgitud tööde eest ka maksta. Kostja omakorda on aktide tähendust alahinnanud, leides, et ta võib ka allkirjastatud aktide alusel tehtud tööde eest jätta lihtsalt tasumata, kui ta hiljem avastab, et aktis märgitud tööd ei ole tehtud või ei ole tehtud nõuetekohaselt,

ilma et ta tööde lepingutingimustele mittevastavust tõendaks. Mõlemad käsitlused on ebatäpsed. Töövõtulepingu järgi tehtud töö vastuvõtmise esmaseks tähenduseks on töövõtja tasunõude sissenõutavaks muutumine VÕS § 637 lg 4 esimese lause järgi. Samas ei muuda töö vastuvõtmine VÕS § 76 lg-s 1 sätestatud põhimõtet, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele, ning sama paragrahvi 3. lõikes sätestatud, et kohustus loetakse kohaselt täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. Töö vastuvõtmine ei võta tellijalt iseenesest õigust tugineda tehtud töös ilmnevatele puudustele. Küll omab see olulist tähendust pooltevahelise tõendamiskoormise jaotusele. Nimelt kui võlausaldaja on talle kohustuse täitmisena pakutu vastu võtnud, eeldatakse VÕS § 76 lg 4 kohaselt, et täitmine oli täielik, täitmisena pakutu oli võlgnetav ja kohustus täideti kohaselt. Seega eeldatakse töö vastuvõtmise korral, et vastuvõetud töö oli ka lepingukohane ja täielik ning vastupidist peab tõendama tellija.

22. Tellija võib VÕS § 110 lg 1 järgi keelduda talle vastuvõtmiseks esitatud töö vastuvõtmisest põhimõtteliselt nii juhul, kui töö on üldse tegemata kui ka siis, kui töö on tehtud üksnes osaliselt või puudustega, tagamaks oma lepingu kohase täitmise nõuet (VÕS § 108 lg 2 ja 6). Seega on tellija kohustatud töö vastu võtma üksnes juhul, kui see vastab lepingutingimustele VÕS §-de 77 ja 641 mõttes, mh peab töö olema sihtotstarbeliselt kasutatav ja tehtud üldjuhul vähemalt keskmise kvaliteediga. Selleks, et tellija saaks kasutada töövõtja suhtes puudustega tööle tuginedes õiguskaitsevahendeid, mh keelduda töö vastuvõtmisest, peab töövõtja puuduste eest ka vastutama. See tähendab, et kui töö ei vasta lepingutingimustele, peab tellija selle siiski vastu võtma, kui töövõtja ei vastuta seaduse või lepingu kohaselt puuduse eest (nt kui puudus tulenes tellija juhiseist VÕS § 641 lg 3 kohaselt). Seejuures on töövõtulepingu eriregulatsioon (esmajoonel VÕS § 642) töövõtja vastutuse osas ammendav, st mittenõuetekohase täitmise puhul ei oma täiendavalt tähendust võlaõigusseaduse üldosa vabandatavuse regulatsioon (esmajoonel VÕS § 103).

Hea usu põhimõttega oleks aga vastuolus, kui tellija keelduks töö vastuvõtmisest ainuüksi ebaoluliste puuduste tõttu. Samuti võib hea usu põhimõttega olla vastuolus tellija keeldumine töö tervikuna vastuvõtmisest, kui töö on osadeks jaotatav ja oluliste puudusteta töö osa vastuvõtmine ei kahjustaks tellija õigusi. Võlaõigusseadusest ei tulene, et ehitise kasutuselevõtuga tuleks iseenesest lugeda töö vastuvõetuks. Töö vastuvõetuks lugemise jaoks on oluline üksnes see, kas tellija rikkus töö vastuvõtmise kohustust vastuvõtmiseks antud mõistliku tähtaja jooksul (VÕS § 638 teine lause). Töö vastuvõtmisest põhjendamatu keeldumise korral rikub tellija ka oma lepingulist kohustust, mis võib olla mh aluseks tema vastu kahju hüvitamise nõude esitamisele VÕS § 115 lg 1 alusel, samuti kaasneb sellega tellija kui võlausaldaja vastuvõtuviiivitus, mille kestel on töövõtja vastutus VÕS § 119 lg 2 kohaselt alandatud.

Kuna töövõtja peab VÕS § 638 teise lause järgi tõendama, et tellija keeldus alusetult tööd vastu võtmast, peab ta tõendama ka selle, et tema poolt vastuvõtmiseks esitatud töö on lepingukohane.

23. Pooled ei vaidle, et kostja on allkirjastanud aktid nr 1, 1.2 ja 2. Seega on nende aktide alusel tehtud tööd VÕS § 637 lg 4 kohaselt vastu võetud ja tasunõue nende tööde eest on muutunud sissenõutavaks. Samuti ei vaielda, et nende aktide alusel on hagejale tasumata 85 762 krooni 30 senti.

Samas ei ole selge, milliste tööde eest jättis kostja tasumata. Ainuüksi akti allkirjastamine ei võta kostjalt aga õigust tugineda vastuvõetud tööde lepingutingimustele mittevastavusele ja rakendada sellest tulenevalt õiguskaitsevahendeid, mh keelduda täitmisest VÕS § 111 lg 1 järgi (selle kohta vt lähemalt III osa).

24. Akte nr 2.2 ja 3 ei ole kostja allkirjastanud ega tasunud nende alusel hagejale 578 618 krooni 80 senti. Seega ei ole kostja nendes aktides märgitud töid VÕS § 637 lg 4 järgi vastu võtnud. Küll on võimalik, et kostja saab lugeda tööd vastuvõtnuks VÕS § 638 teise lause kohaselt. Selleks tuleb tuvastada, et hageja on lepingujärgse töö valmis teinud ja andnud kostjale töö vastuvõtmiseks mõistliku tähtaja.

25. Kohtud leidsidki, et kostja keeldus aktide allkirjastamisest alusetult ja neis nimetatud tööd tuleb lugeda vastuvõetuks. Seda põhjendasid kohtud esmajoones sellega, et elamu on kasutamiskõlblik ja tööde mittevastavus lepingule ei ole tõendatud, samuti on kostja pretensioonid motiveerimata ja ebakonkreetsed ega olnud esitatud tähtaegselt. Kohtud leidsid ka, et hageja ehitas elamu vundamendi ning konstruktsioonid, sh vahelae ja katuslae konstruktsioonid, tema tehtud töö on kasutuskõlblik ning tööde asendamine ei ole põhjendatud ega vajalik. Kolleegiumi arvates ei ole kohtute põhjendused tööde vastuvõetuks lugemisel piisavad ja selle aluseks olevad asjaolud tuleb uuesti tuvastada. Asjaolude tuvastamisel rikkus maakohus menetlusnorme ja ringkonnakohus ei ole eksimusi kõrvaldanud.

26. Nagu juba märgitud, tuginesid kohtud tööde vastuvõetuks lugemisel sellele, et kostja on elamu kasutusele võtnud (vt p 25). Selle asjaolu tuvastamisel viitas maakohus vaatlusprotokollile (toimiku I kd, lk 95-98), mis ei vasta aga TsMS § 291 lg 5 nõuetele ega väljenda TsMS §-s 290 nimetatud infot. Vaatlusprotokolli mõte on anda edasi esmajoones kohtu enda poolt vahetult tajutut (vt nõuete kohta vaatlusprotokollile ka Riigikohtu 21. mai 2008. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-41-08, p 16 ja 21. märtsi 2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-2-07, p 15). Toimikus olev vaatlusprotokoll koosneb aga poolte esindajate dialoogi jäädvustusest ega sisalda vähimatki viidet sellele, mida kohus tajus. Seega on see tõendina väärtusetu.

27. Kostja väidetud puudused põrandakütte paigalduses lugesid kohtud tõendatuks vaatamata kostja esitatud ekspertiisile ja termopildile üksnes põhjendusega, et kostja ei esitanud põrandakütte paigaldamiseks vajalikku tööprojekti ning E. Kaal on õiguslikke hinnanguid andes ületanud oma pädevust. Kohtuotsustest ei nähtu, miks nimetatud asjaolud takistasid kohtutel esitatud dokumentaalseid tõendeid sisuliselt hindamast. Küsimuse all ei olnud üksnes põrandakütte mittevastavus projektile, vaid ka selle ebamõistlik paigutus ja seeläbi ebaefektiivsus. Kohtud on jättnud arvestamata ka selle, et töövõtja vabaneb vastutusest tellija juhustest, materjalist või eeltöödest tingitud lepingu mittevastavuse eest VÕS § 641 lg 3 järgi üksnes siis, kui ta neid eelnevalt piisavalt kontrollis. Erinevalt kohtute käsitlest ei oma kolleegiumi arvates kesket tähendust, kui teadlik oli kostja ehitusest, kuna hageja tegutses lepingut sõlmides ja täites oma majandustegevuse raames ning kostja väljaspool seda. Hageja ei saa võimalikku ebakvaliteetset tööd õigustada ka kostjapoolse puuduliku omanikujärelevalvega. Kuigi kostja viitas 21. märtsi 2005. a pretensiooni lisas mitmetele

puudustele hageja töödes (toimiku I kd, lk 111-112) ja esitas ka loetelu puudustest, nt 2. mail 2005 (toimiku I kd, lk 115-116), jääb kolleegiumile arusaamatuks, kuidas ei sisalda ükski kostja esitatud kirjadest "konkreetselt viidet tegemata või ebakvaliteetselt teostatud tööle" (maakohtu otsuse p 31). Kuna kostja ei sõlminud lepinguid oma majandus- või kutsetegevuses, ei saa temalt nõuda ka puuduste detailset kirjeldamist VÕS § 644 lg 2 järgi. Samal põhjusel ei pidanud kostja ka tööd VÕS § 643 kohaselt viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma.

28. Maakohus tuvastas, et hageja ehitas elamu vundamendi ja konstruktsioonid. Seejuures viitas maakohus tuvastamise allikana üksnes hageja hinnapakkumisele konstruktsioonide rajamiseks (toimiku I kd, lk 27). Ainuüksi hinnapakkumine ei saa aga tõendada konstruktsioonide ehitamist.

29. Arusaamatu on kohtute seisukoht, nagu esitanuks kostja pretensiooni hilinenult. Kui lähtuda sellest, et kostja sai aktid kätte 17. märtsil 2005, oli tal ka lepingute p 4.2 järgi nende aktsepteerimiseks aega kolm tööpäeva. Arvestada tuleb aga, et 19. ja 20. märts 2005 sattusid nädalavahetusele ja kostja esitas oma pretensiooni esmaspäeval 21. märtsil 2005, st õigel ajal (vt ka tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 136 lg 8).

Põhjendamatult on käsitletud, et tellija lepingujärgsete nõuete aegumise alguse regulatsioon kohaldub ka ilmnunud puudustest teatamisele (maakohtu otsuse p 26). Seejuures tugines maakohus valesti Riigikohtu 1998. aasta praktikale Eesti NSV tsiviilkoodeksi § 366 kohaldamisel, mis omistas töö vastuvõtmisele võlaõigusseadusest erineva tähenduse. Ilmnunud puudustest peab tellija teatama VÕS § 644 lg 1 esimese lause järgi mõistliku aja jooksul pärast puuduse avastamist, st see aeg ei ole seotud aktide esitamise ega tööde vastuvõtmise või vastuvõetaks lugemisega.

III

30. Kostja keskseks vastuväiteks on kogu menetluse ajal olnud see, et ta ei pea maksma osalt tegemata ja puuduliku töö eest. Tasumisest keeldumise alusena on kostja sisuliselt tuginenud VÕS § 111 lg-le 1. Enda poolt allkirjastamata aktide osas tugineb ta lisaks sisuliselt VÕS §-le 638, väites, et ta ei ole kohustatud aktides märgitud töid vastu võtma, kuna need ei ole valmis tööd selle paragrahvi esimese lause tähenduses ning tal on õiguslik alus tööde vastuvõtmisest keelduda.

Kolleegium märgib esmalt, et seda, kas kostjal oli õigus keelduda lepingujärgse tasu maksmisest, saab hinnata alles siis, kui on tuvastatud, et tasu maksmise nõue on muutunud sissenõutavaks.

31. Nagu juba märgitud (vt p 21), ei mõjuta tööde vastuvõtmine või vastuvõetaks lugemine iseenesest kostja õigust tugineda lepingurikkumisele ja kasutada sellest tulenevalt õiguskaitsevahendeid. Küll peab kostja arvestama, et need asjaolud on tema tõendada, st kui ta ei suuda tõendada tehtud tööde lepingutingimustele mittevastavust ja sellest tulenevalt hageja nõuet välistava õiguskaitsevahendi rakendamist (mh eeldusi selle rakendamiseks), peab ta hagejale kokkulepitud tasu maksma.

32. Kokkulepitud tasu maksmata jätmisest saab tellija keelduda n-ö lõplikult üksnes juhul, kui tal on rahaline nõue töövõtja vastu kahju hüvitamiseks VÕS § 115 lg 1 järgi või kulutuste hüvitamiseks VÕS § 646 lg 5 järgi ulatuses, mille tellija tasaarvestab selle tasunõudega. Lisaks võib tellija keelduda tasu maksmisest, kui ta alandab puudustele tuginedes lepingujärgset hinda VÕS § 112 lg 1 alusel, hinna alandamise võrra. Samuti vabaneb tellija tasu maksmise kohustusest VÕS § 116 lg 1

alusel lepingust taganedes.

33. Lisaks võib tellija keelduda VÕS § 111 lg 1 järgi tasu maksmast, kuni töövõtja on täitnud oma vastastikuse kohustuse, selle täitmist pakkunud või andnud täitmiseks tagatise või on kinnitanud, et ta kohustuse täidab. Vastastikuse lepingu täitmata jätmise vastuväide on olemuselt ajutine, st sellele saab tugineda üksnes seni, kuni teine pool on oma kohustuse täitnud, täitmist pakkunud või kui täitmine on tagatud või kindel. Selle põhiliseks tagajärjeks on lepingupoole enda täitmise edasilükkamine, mitte aga sellest lõplik keeldumine. Seeläbi tagab VÕS § 111 lg 1 esmajoones lepingupoole jaoks vastusoorituse saamist. Et sellele sättele tugineda, peab tellijal olema õigus vastusooritusele. Seega peab tal olema nõue töövõtja vastu lepingu täitmiseks. Töövõtja lepingutingimustele mittevastava soorituse korral, esmajoones kvantitatiivselt osalise või ebakvaliteetse täitmise korral tagatakse kohustuse täimisest keeldumise õigusega esmajoones tellija nõudeid kohaseks täitmiseks, st esmajoones lepingutingimustele mittevastava täitmise asendamiseks või parandamiseks VÕS § 108 lg 6 mõttes. Et tellija võiks VÕS § 111 lg-le 1 tuginedes keelduda lepingujärgset tasu maksmast, peab ta ühtlasi tuginema mingile nõudele töövõtja vastu, mille täitmist ta nõuab.

34. Lisaks tuleb arvestada, et kohustuse täimisest ei või VÕS § 111 lg 3 kohaselt keelduda, kui see ei oleks asjaolusid arvestades mõistlik või ei vastaks hea usu põhimõttele, eelkõige kui teine lepingupool on oma kohustuse suuremas osas või oluliste puudusteta täitnud. Seega ei saa tellija keelduda kogu kokkulepitud tasu maksmisest nt üksnes põhjusel, et tehtud töös on puudusi, kuid need on kogu maksmisele kuuluvat tasu arvestades ebaolulised. Kolleegiumi arvates õigustab nimetatud sätte sellisel juhul tasu maksmisest keelduma üksnes ulatuses, mis tõenäoliselt võiks kuluda puuduste kõrvaldamiseks ja sellega seotud kulutuste ja muu kahju hüvitamiseks.

IV

35. Kolleegium ei nõustu kostjaga, et kohtud ületasid nõude piire. Hageja nõue oli esitatud raha väljamõistmiseks hakis esitatud alusel. Sellest lähtudes on kohtud hageja nõude ka rahuldanud ega rikkunud TsMS § 439. Pealegi tugines hageja juba hagiavalduses sellele, et kostja keeldus õigustamatult töid vastu võtmast (toimiku I kd, lk 5).

36. Kuna kohtute otsused tühistatakse kostjalt põhivõla väljamõistmise osas, tühistatakse need ka viivise väljamõistmise osas. Kolleegium ei nõustu siiski kostjaga, et kohtud rikkusid oluliselt menetlusnorme hageja viivisenõude menetlusse võtmisel. Hageja esitas viivisenõude maakohtule 21. veebruari 2007. a kohtuistungil kirjaliku avaldusega (toimiku I kd, lk 103-105, 135). Vaatamata TsMS § 133 lg-le 2 on hageja tasunud viivisenõudelt isegi riigilõivu (toimiku I kd, lk 106). Kolleegiumi hinnangul ei ole hageja viivisenõuet esitades eksinud TsMS § 376 nõuete vastu. Samas pidanuks maakohus tagama kostjale TsMS § 328 lg 2 kohaselt võimaluse viivisenõude kohta seisukoht avaldada. Samas võinuks kostja esindaja esitada selle vastuväite maakohtule juba 21. veebruari 2007. a istungil, kui viiviseavaldus asja materjalide juurde võeti.

37. Kolleegium juhib taas kord ringkonnakohtu tähelepanu sellele, et tema otsuse sissejuhatuses ei ole märgitud poolte isiku- ega registrikoode, nagu on ette nähtud TsMS § 442 lg 2 p-s 6 (koostoimes

TsMS § 654 lg 1 teise lausega).

38. Kolleegium juhib maakohtu tähelepanu ka sellele, et asjas on hagi tagamiseks seatud kohtulik hüpoteek kostja kinnisasjale (toimiku I kd, lk 92). Samas ei ole selles määruses TsMS § 385 nõudeid eirates märgitud rahasummat, mille maksmisel või mille ulatuses pangagarantii andmisel lõpetatakse hagi tagamise määruse täitmine ja kohtulik hüpoteek kustutatakse.

39. Menetluskulude jaotus otsustatakse poolte vahel asja uuel läbivaatamisel, sõltuvalt selle tulemustest.

40. Kuigi kohtute otsused tuleb tühistada sõltumata kassatsioonkaebuse põhjendustest, on see sisuliselt võrdsustatav kassatsioonkaebuse rahuldamisega TsMS § 149 lg 4 esimese lause mõttes. Seetõttu tuleb tasutud kautsjon tagastada.

Lea Laarmaa, Villu Kõve, Jaak Luik