

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND TALLINNAS

Eraõiguse instituut

Olga Marinitš

TELLIJA JUHISTE MÕJU EHITAJA VASTUTUSELE

Magistritöö

Juhendaja: dr iur Mari-Ann Simovart

Tallinn 2013

## Sisukord

Sissejuhatus .....	3
I. Ehitustöövõtja vastutuse piiramise eeldus VÕS § 641 lg 3 kohaselt .....	7
1.1. Ehitustöövõtja kontrollkohustus VÕS § 641 lg 3 kohaselt .....	7
1.2. Tellija poolt muretsatud materjali töövõtjapoolne kontrolli ulatus .....	16
1.3. Tellija juhiste kontrollkohustuse ulatus.....	20
1.3.1. Ehituse tellija juhised VÕS mõttes .....	22
1.3.2. Ehitusprojekt kui tellija juhised VÕS mõttes .....	25
1.4. Omanikujärelevalve kui ehitustöövõtja vastutuse piiramise alus.....	36
1.5. Tellija professionaalsuse mõju VÕS §-ist 641(3) tulenevale ehitaja kontrollkohustusele .....	45
II Ehitustöövõtja kõrvalkohustused .....	51
2.1. VÕS § 641 (3) tulenev ehitaja kõrvalkohustus - Teatamiskohustus .....	51
2.2. Otstarbekohasuse printsiibi järgimine tellija juhiste kontrollimisel .....	57
Kokkuvõte .....	65
Резюме .....	69
KASUTATUD LÜHENDID .....	74
KASUTATUD MATERJALIDE LOETELU .....	75
Kasutatud kirjandus .....	75
Kasutatud kohtupraktika.....	78
Kasutatud normatiivmaterjal .....	80
Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks .....	81

## Sissejuhatus

Tulenevalt Euroopa lepinguõiguse ühtsest tugiraamistikust - Draft Common Frame of Reference<sup>1</sup> ja Võlaõigusseadusest<sup>2</sup> ehitusleping on oma olemusest töövõtuleping. Siinjuures käsitletakse ehituslepinguna lepingut, mille kohaselt töövõtja kohustub lepingus ettenähtud tähtajaks ehitama tellija ülesandel kindlaksmääratud objekti või täitma teisi ehitustöid, tellija aga kohustub vastu võtma nende tulemused ja tasuma kokkulepitud hinna.<sup>3</sup> Sellest tuleneb ka see, et Võlaõigusseaduse ja DCFR mõttes ehitaja on töövõtja, kuid ehitustöövõtjal lasub kõrgem vastutus, mida sätestab oma olemusest eraõiguslik seadus - Võlaõigusseadus, koosmõjus ehitust reguleeriva ka avalik-õigusliku aktiga Ehitusseadusega<sup>4</sup>. Ehitusõigus on õigusnormide kogum, mis lisaks sellele, et sätestab nõudeid ehitisele, ja projekteerimisele, samuti ehitamise ja kasutamise ning ehitise arvestuse alust ja korda, reguleerib ka ehitamisest tulenevaid õigussuhteid ja ehitamises osalejate õigusi ja kohustusi.<sup>5</sup> Ehitusõiguses reguleeritakse suhteid nii avalik-õiguslike kui ka eraõiguslike normidega, mille koosmõju ehituse valdkonnas praegusest regulatsioonist lähtudes ei ole piisavalt selge, ning antud töö raames uuritakse sh ka kuidas nende kahe seadusega reguleeritakse ehitaja vastutuse piiranguid.

Eesti ehitust ja lepingulist suhet reguleeritavad õigusnormid Ehitusseadus, Planeerimisseadus<sup>6</sup>, Võlaõigusseadus jt, peavad eelkõige tagama majanduskäibe vajadustest lähtuva ehitustegevuse võimalikust, ning veel üheks eesmärgiks on adekvaatse kaitse tagamine ehitiste tellijatele, mis aga omakorda tähendab seda, et ehitajale pannakse peaaegu absoluutne vastutus ehitustööde eest.<sup>7</sup> Antud töö raames käsitletakse põhjalikumalt ehitaja vastutust, mis tuleneb VÕS § 641 (3), nimelt kuidas tellija juhised, sh omanikujärelevalve kui tellija juhised, mõjutavad ehitustöövõtja vastutust tellija ees. Seega töö uurimusküsimuseks on :

---

<sup>1</sup> C. von Bar, E. Clive (ed.). Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition, vol II. Munich: Sellier 2009, lk 1720. PECL – Principles of European Contract Law, võrgus kättesaadav: <http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/>

<sup>2</sup> Võlaõigusseadus - RT I 2001, 81, 487

<sup>3</sup> Vastavalt Draft Common Frame of reference IV:C-3:101 Construction Scope ehituslepinguga käsitletakse lepingu, mille alusel üks lepingupool, ehitaja, kohustub vastavalt tellija projektile ehitama või ümber ehitama hoonet või muud kinnisasja. Võlaõigusseadus § 635 (1) Töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamise muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu.

<sup>4</sup> Ehitusseadus, Vastu võetud 15.05.2002. a seadusega (RT I 2002, 47, 297), jõust. vastavalt §-le 102

<sup>5</sup> E. Oidermaa, Ehitusõigus. Tallinn: TTÜ kirjastus 2005, lk 19

<sup>6</sup> Planeerimisseadus - RT I 2002, 99, 579

<sup>7</sup> P. Kalamees, K. Saare, K. Sein., Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. Juridica 2010/ IV, lk.265

Kuidas tellija juhised mõjutavad ehitaja vastust tellija ees. Uurides antud teemat, autor püüab vastata küsimustele, millele Võlaõigusseadus ei anna selget vastust:

- Millises mahus ja kuidas peab toimima tellija juhiste töövõtjapoolne kontroll, ning millal töövõtja kontroll on piisav.
- Kas tellija juhiste ja materjalide kontrolli ulatus on ehituses sarnane?
- Küsitav on, kas ja kuidas mõjutab juhiste kontrollikohustuse ulatust tellija professionaalsus<sup>8</sup>
- Kas ja millises mahus peab ehitaja kontrollima ehitusprojekti, mis seaduse kohaselt peab olema koostatud või kontrollitud pädeva vastutava spetsialisti poolt.<sup>9</sup>
- Kuidas ehitaja vastutust mõjutab omanikujärelevalve teostamine, ning kas ehitajal on võimalus vastutust piirata juhul kui omanikujärelevalve ei olnud nõuetekohaselt teostatud.
- Kuidas töövõtja peab käituma juhul kui kontrolli käigus selguvad tellija juhistes puudused.<sup>10</sup>

Kuna ei Võlaõigusseadusest ega Ehitusseadusest ei tulene selget vastust eespool loetletud küsimustele, siis töö raames uuritakse põhjalikumalt Eesti, Venemaa ja vähemal määral ka Saksamaa ja Prantsusmaa ehitustava<sup>11</sup> ja kohtupraktikat, et anda täpsemat vastust nendele küsimustele. Esiteks, ehituse tulemuseks on ehitised, mis enamikul juhtudel on mõeldud kasutamiseks tulevikus pika aja jooksul ja antud töös püstitatud küsimus võib olla aktuaalne majaomanikule, kes elab majas, mis on ehitatud mitmed aastad tagasi. Ehitamine ei ole mitte ainult objektide püstitamine, vaid ka rekonstrueerimine, remontimine ja laiendamine.<sup>12</sup> Teiseks, ehitusvaldkonnas on märgatav ka majanduskasumi kasv, mis kaudselt viitab sellele, et antud ajal ehitatakse rohkem kui nt viis aastat tagasi. Nii nt 2008 aastal ehitusvaldkonnas puhaskasum oli 5 759.10 (tuhat eurot), 2010 aastal oli puhaskahjum -36 646.40 (tuhat eurot), ning 2011 aastal puhaskasum oli 70 825.9 tuhat eurot.<sup>13</sup>

---

<sup>8</sup> RKTko 3-2-1-14-12, Elmo Lokuta kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 03.10.2011. a otsusele Eire Einola hagi Elmo Lokuta vastu puuduste kõrvaldamiseks p. 6 ja 12

<sup>9</sup> EhS § 18 (4) p.1,2

<sup>10</sup> Lisaks VÕS § 102 tulenevat teatamiskohustust. (Võlgnik peab võlausaldajale teatama kohustuse täitmist takistavast asjaolust ja selle mõjust kohustuse täitmisele viivitamata pärast seda, kui ta sai takistavast asjaolust teada)

<sup>11</sup> Ehitustava - laiemas mõttes, ehk tava ehituse valdkonnas. Ehk jutt ei käi Ehitusreeglite Nõukogu seisukohast, protokoll nr 8, 09.09.1994 HEA EHITUSTAVA

<sup>12</sup> Vastavalt ehitusseaduse §-le 2 (6) Ehitamine on: ehitise püstitamine; ehitise laiendamine; ehitise rekonstrueerimine; ehitise tehnosüsteemide muutmine; ehitise lammutamine.

<sup>13</sup> Statistikaameti aruanne EH033: EHITUSETTEVÕTETE TULUD, KULUD JA KASUM --- Aasta, Tegevusala (EMTAK 2008) ning Näitaja. arvutivõrgus kättesaadav: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp> (25.03.2013)

Suurest ehitusbuumist Eestis on praeguseks hetkeks möödunud juba paar aastat, kuid Eesti kohtutesse jätkuvalt jõuab suurel hulgal ehituse töövõtulepinguga seonduvaid vaidlusi.<sup>14</sup> Aastal 2012 on Eesti esimese ja teise astme kohtus tehtud vähemalt 7 otsust asjades, kus vaidlus oli seotud antud töös uuritava teemaga, so ehitusprojekti ning ehitaja ja projekteerimisettevõtja vastutus.<sup>15</sup> Antud töö teema - tellija juhiste mõju ehitustöövõtja vastutusele - on aktuaalne sellepärast, et siia maani pole Eestis selles valdkonnas põhjalikumaid uurimustöid<sup>16</sup> tehtud, va mõned õigusteadlaste ajakirjanduse artiklid.<sup>17</sup> Lisaks sellele, et teemat on vähe uuritud, ei anna ka VÕS ja EhS küsimustele selget vastust.

Töös on kasutatud materjale ja kirjandust, mis aitab kõrvutada ehitaja vastutuse regulatsiooni eeskätt Vene Föderatsiooni ja Euroopa Liidu riikide (Saksamaa, Prantsusmaa) vastava regulatsiooniga. Teiste riikide analoogiliste seaduste ja praktika kasutamine on põhjendatud sellega, et seda võib vähemalt eraõigusnormide puhul arvestada võrdlusmaterjalina Eesti seaduse mõtte ja eesmärgi väljaselgitamisel ka juhul, kui tegemist ei ole rahvusvahelise eraõiguse suhtega.<sup>18</sup> See puudutab eelkõige riike, kellega meil on üldjoontes sarnane õigussüsteem ja seaduste rakendamise praktika, eeskätt Euroopa Liidu teisi liikmesriike ja esmajoonel Mandri-Euroopa õigusperekonda kuuluvaid riike. Eeskätt on see vajalik Euroopa Liidu õiguse ja selle alusel kehtestatud siseriiklike õigusnormide tõlgendamisel ja rakendamisel.<sup>19</sup> Võõrkeelsete allikate analüüsimise kaudu toob autor välja näiteid ja illustreerib teistsuguste lahenduste võimalusi Eestis kehtiva regulatsiooni ja teistes riikides olevate regulatsioonide vahel ja katsub leida parima lahenduse. Töös on kasutatud materjalid DCFR-ist, mis pakub huvi juba sellepärast, et DCFR-is<sup>20</sup> kui Euroopa tsiviilõiguse

---

<sup>14</sup>M. Pikani, Ehituse töövõtulepingu objekti üleandmine ja vastuvõtmine. Arvutivõrgus:

<http://www.apilv.ee/ehituse-toovotulepingu-objekti-uleandmine-vastuvotmine/19/543/93/article> (22.02.2013)

<sup>15</sup> Kohtu lahendite numbrid: 27.09.2012 Tartu RK otsus 2-10-52303, Tallinna RK otsus nr 2-10-12908/69, 12.12.2012 Tallinna RK otsus nr 2-11-30285/51, 05.11.2012 HMK Kentmanni otsus nr 2-10-64319/29, 02.08.2012 VMK Jõhvi otsus nr 2-12-1399/10, 21.06.2012 Tallinna RK otsus nr 2-09-21275/39, 20.03.2012 Tallinna RK otsus nr 2-06-11240/61

<sup>16</sup> Bibliograafilise õiguslase andmebaasi kohaselt on Eesti õigusteadust õpetavates ülikoolides kirjutatud ehituse töövõtust 5 bakalaureuse tööd, 2 magistritööd ja 1 doktoritöö.

<sup>17</sup> Töövõtulepingu üldiseid regulatsioone on põhjalikumalt käsitletud dr Martin

Käerdi kogumikus „Lepingud. Näidised ja kommentaarid, M.Käerdi jt. Lepingud, näidised ja kommentaarid. Käsiraamatute Kirjastus 2006

- Spetsiifilistemat ja eelkõige ehitustegevuse haldusõiguslikku poolt on käsitletud dr Enno Oidermaa nii oma doktoritöös kui ka publikatsioonis nimega „Ehitusõigus“ - E. Oidermaa. Ehitusõigus, TTÜ Kirjastus 2007 - Eraldi tähelepanu autori arvates antud töö raames väärrib Juriidica artikkel -P. Kalamees., K. Saare, K. Sein. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. Juridica, 2010, nr.4, lk.265

<sup>18</sup> RKTko 3-2-1-145-04 OÜ Amaterasu kassatsioonikaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 15. 06. 2004. a otsusele OÜ Amaterasu hagi AS NG Investeeringud vastu aktsiate ülevõtmise õiglase hüvitise määramiseks ja 149 648 krooni 38 sendi saamiseks. - RT III 2005, 3, 27 p.10

<sup>19</sup> RKTko 3-2-1-145-04 OÜ Amaterasu kassatsioonikaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 15. 06. 2004. a otsusele OÜ Amaterasu hagi AS NG Investeeringud vastu aktsiate ülevõtmise õiglase hüvitise määramiseks ja 149 648 krooni 38 sendi saamiseks. - RT III 2005, 3, 27 p.39

<sup>20</sup> Draft Common Frame of Reference, Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law

tugiraamistikus, on ehitustöövõtuleping käsitletud erinevalt Eesti õigustest eraldi lepingu liigina. Töös võrreldakse DCFR-i käsitlus Eesti ja teiste Euroopa Liidu riikide käsitlusega, ja seda just ehitaja vastutust piiravate või välistavate asjaolude osas, ning analüüsitakse põhjuseid, millest on tingitud erinevused käsitlustes.

Käesolevas töös on kasutatud ka Vene Föderatsiooni õiguskirjandust, kuna Venemaa seadusandluses on ehituse töövõtuleping toodud eraldi liigina, mis on põhjendatud ehitusvaldkonna spetsiifikaga<sup>21</sup>, ning autori arvates oleks vaja igakülgset uurida kuidas see mõjutab ehitaja vastutust, ning kas eraldi ehituslepingu regulatsioon aitab ka paremini välistada vaieldavaid situatsioone.

Käesolev töö on jaotatud kahte peatükki. Töö struktuuri kohaselt esimene peatükk on pühendatud VÕS §-st 641(3) tulenevale ehitaja kontrollikohustusele. Uurimusküsimuseks on - mis ulatuses peab ehitaja kontrollima tellija juhised, ning mis mõjutab ehitaja kontrolli ulatust. Esimeses peatükis on viis alajaotust, esimeses osas on vaadeldud töövõtja üldist kontrollikohustust, teises ja kolmandas on vaadeldud lähemalt aspekte, mis mõjutavad töövõtja kontrollikohustust ehitusvaldkonna spetsiifikat arvestades. Teine alajaotus on pühendatud tellija poolt muretsetud materjali töövõtjapoolsele kontrolli ulatusele. Kolmandas alajaotus on lähemalt vaadatud tellija juhiste kontrolli ulatust, alajaotuse raames on eraldi välja toodud ehitusprojekti mõiste, mida VÕS § 641 (3) mõttes peetakse ehituses tellija juhiseks, ning uuritud, kuidas erineb ehitaja kontrollikohustus projekti suhtes. Neljas allajaotus on pühendatud omanikujärelevalvele kui ehitustöövõtja vastutuse piiramise alusele. Viiendas alajaotuses on vaadeldud kahte erinevat olukorda, kus tellija on ehituses professionaal ja kus ta ei oma erilisi teadmisi ehituses, ning kuidas need kaks erinevat olukorda mõjutavad ehitaja vastutust.

Teine peatükk on pühendatud ehitaja kõrvalkohustustele, mis on seotud tellija juhiste ehitajapoolse kontrolliga. Autor peab vajalikuks kõrvalkohustuste põhjalikku uurimist, kuna kõrvalkohustuste rikkumine toob endaga kaasa vastutuse, ning ehitajal on valdkonna spetsiifika tõttu nende kohustuste täitmisel teatud omapärad.

---

<sup>21</sup>М. Брагинский, В.Витрянский. Договорное право. Кн. 3, Договоры о выполнении работ и оказании услуг. Москва:Статут, 2007, стр. 83

## **I. Ehitustöövõtja vastutuse piiramise eeldus VÕS § 641 lg 3 kohaselt**

### **1.1. Ehitustöövõtja kontrollkohustus VÕS § 641 lg 3 kohaselt**

Eestis vastutab töövõtja töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas töö juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko tellijale ülemineku ajal, isegi kui mittevastavus ilmneb alles pärast seda.<sup>22</sup> Tarbijatöövõtu puhul vastutab töövõtja töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas töö tarbijale üleandmisel, isegi kui juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminek lepitati kokku varasemaks ajaks.<sup>23</sup> Käesoleva töö raames ei käsitleta tarbijatöövõtu lepingu rikkumisest tuleneva töövõtja vastutus, kuna ehitusleping ei ole oma olemusest tarbijatöövõtuloleping. Ehituse töövõtulolepingut ei saa lugeda tarbijatöövõtulolepinguks VÕS § 635 lg 4 mõttes.<sup>24</sup> Nimetatud sätte järgi loetakse tarbijatöövõtulolepinguks üksnes selline töövõtuloleping, mille esemeks on teenuse osutamine tarbija vallasasja suhtes, samuti tarbijale vallasasja valmistamine või tootmine. Ehituse töövõtulolepingu esemeks on teenuse osutamine tellija kinnisasja suhtes, olgu selleks siis maatükile ehitise rajamine või selle remontimine, st ehitise töövõtuloleping ei saa olla tarbijatöövõtulolepinguks VÕS § 635 lg 4 mõttes.<sup>25</sup>

Ehitusleping on oma olemusest töövõtuloleping VÕS mõttes, kuid ehitusvaldkonna spetsiifika tõttu lasub ehitajal nii kõrgem lepinguline vastutus tellija ees kui ka avalik-õiguslik vastutus. Kõrgendatud avalik-õiguslik vastutus on põhjendatud sellega, et ehitamine on suurema ohu allikas. Kuna ehitustöövõtu resultaadina valmiv ehitise kätkeb endas kõrgendatud ohtu, kus ehitusaegne väiksemgi inimlik eksimus võib tekitada suurt isiku- või varakahju, on seadusandja sätestanud avalikust huvist lähtuvalt ehitustegevusele mitmed piirangud ja kontrollimehhanismid.<sup>26</sup>

Kuna ehitustegevus ja selle tulemusena valmiv resultaat kätkeb endas kõrgendatud riski teiste isikute tervisele ja varale, siis on valdkonda reguleeritud üsna spetsiifiliste eriseadustega. Kõrgendatud risk seisneb eelkõige selles, et projekteerija poolt aladimensioneeritud või ehitaja poolt ebakvaliteetselt ehitatud hoone tarind (kandevkonstruktsioon), võib varisedes

---

<sup>22</sup> VÕS § 642 lg 1

<sup>23</sup> VÕS § 642

<sup>24</sup> Näiteks Belgias kas ehitusleping on tarbijaleping või mitte sõltub sellest, kas leping on sõlmitud tarbijaga või professionaaliga. - K.BENOÎT, Towards a European Consumer Construction Law? The International Construction Law Review, 2010, lk 675

<sup>25</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.03.2011 nr 3-2-1-180-10, Osahing TEN kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 06.10.2010. a otsusele Osahing TEN hagi Osahing ELDON vastu kahju 832 880 krooni hüvitamiseks, p 15.

<sup>26</sup> K.Tamm, Ehitustöövõtja tsiviilõiguslikud kohustused ja vastutus. Magistritöö. Tallinn 2009, lk 17

tekitada suurt ja pöördumatut kahju hoones olnud inimeste ja teiste isikute tervisele ja varale. Kõrgendatud riskiastme tõttu on seadusandlus sätestatud ehitustegevusele kõrgendatud nõuded ja ka avaliku halduse poolset järelevalvemehhanismid, mille teostamise kohustus on pandud eelkõige kohalikule omavalitsusele<sup>27</sup> ja Tehnilise Järelevalve Ametile.<sup>28</sup> Reeglid on kehtestatud lähtudes eelkõige ohutuse tagamise eesmärgist.<sup>29</sup> Lisaks ehitusseadusele tuleneb ehitustöövõtu tsiviilõiguslikule suhtele mitmeid imperatiivseid erisusi ehituse alamvaldkondade eriseadustest. Ehitamise maailmapraktikas on kehtestatud nõuded ehitustegevusele just tagamaks ehitiste stabiilsust, tuleohutust, terviseohutust, kasutus- ja hooldusohutust ning energiasäästlikkust.<sup>30</sup>

VÕS § 642 sätestab eeldused, mille esinemise korral töövõtja vastutab töövõtulepingu objektiks oleva töö lepingutingimustele mittevastavuse (§641) eest. Töövõtja vastutus tähistab töövõtja vastu töö lepingutingimustele mittevastavusele tuginevalt õiguskaitsevahendite kohaldamise võimalust. Seega paragrahvi lg-s 1 toodud üldpõhimõtte kohaselt vastutab töövõtja põhimõtteliselt igasuguse lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis esineb töövõtulepingu objektiks oleval töö selle tellijale üleandmisel. Nimetatud üldpõhimõtte kujutab endast erinormi VÕS § 103 lg-s 1 sätestatud üldise lepingulise vastutusstandardi suhtes,<sup>31</sup> kuna see ei näe ette töövõtja võimalust vabaneda nimetatud erandliku juhtumiga, kus seadus näeb ette lepingupoole kõrgendatud vastutuse, mis tekib vabandatava rikkumise korral ja sellest sõltumatult.<sup>32</sup>

VÕS § 642 lõike 1 esimene lause sätestab üldreegli töövõtja vastutuse määramisel töö mittevastavuse korral lepingu tingimustele.<sup>33</sup> Kui töö ei vasta §-s 641 toodud lepingutingimustele, vastutab töövõtja lg-s 1 sätestatud üldreegli kohaselt selle eest põhimõtteliselt alati, eeldusel, et lepingutingimustele mittevastavus selle tekkimise põhjus eksisteerib töö juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko tellijale ülemineku hetkel (lg1) või tekkis tööle pärast selle tellijale üleandmist töövõtja kohustuse rikkumise tagajärjel (lg3).

---

<sup>27</sup> EhS § 59

<sup>28</sup> EhS § 62 lg 1

<sup>29</sup> E. Oidermaa, Ehitusõigus. Tallinn: TTÜ kirjastus 2005, lk 8

<sup>30</sup> E. Oidermaa, Ehitusõigus. Tallinn: TTÜ kirjastus 2005, lk 23

<sup>31</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 75

<sup>32</sup> VÕS § 642 paragrahvis sisalduv regulatsioon on põhimõtteliselt dispositiivne. Eelkõige võib konkreetne töövõtuleping sisaldada loetelu lepingu objektis oleva töö lepingutingimustele mittevastavuse täiendavatest alustest, samuti võidakse teatavate § -s 641 nimetatud aluste kohaldamine välistada. Töövõtulepingus võib sisalduda ammendav loetelu asjaoludest, mida konkreetsetes lepingulises suhtes loetakse töö lepingutingimustele mittevastavust kaasa toovateks puudusteks. Sellisel juhul on § 641 kohaldamine välistatud.

<sup>33</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 75

Lõike 1 esimese lause kohaselt järeldeb §-de 641 ja 77 alusel tuvastatud töö lepingutingimustele mittevastavusest seega alati ka töövõtja vastutus. Erinevalt §103 lg-s sätestatud üldistest lepingulise vastutuse standardist ei näe lg 1 esimese lause töövõtjapoolse töövõtulepingu rikkumise puhul, mis seisneb lepingutingimustele mittevastava töö üleandmises, ette töövõtja võimalust vabaneda vastutusest vabandatava rikkumise korral, st tõendades vääramatut jõu olemasolu.<sup>34</sup> Lepingutingimustele mittevastava töö üleandmise korral on seega tegemist 103 lg-s 4 nimetatud erandliku juhtumiga, kus seadus näeb ette töövõtja kõrgendatud vastutuse, mis ei lange ära ka rikkumise korral, mille põhjustas vääramatut jõud.<sup>35</sup>

Töövõtja vastutab seega lepingutingimustele mittevastava töö tellijale üleandmise korral põhimõtteliselt alati.<sup>36</sup> Töövõtja kõrgendatud vastutuse ettenägemise toob § 103 lg-s 1 sätestatud vastutusstandardiga võrreldes praktilise erinevuse eelkõige kaasa juhtudel, kus töö esinevad lepingutingimustele mittevastavused on tingitud töö teostamisel kasutatavate kolmandate isikute poolt valmistatud materjalide või teostatud eeltööde varjatud puudustest. Kõrgendatud vastutuse korral vastutab töövõtja selliste materjalide ja eeltööde puuduste korral ka juhul, kui vastavaid puudusi ei oleks olnud võimalik tuvastada vastavate materjalide sobivuse ja nõuetekohasuse suhtes kontrolli läbiviimise korral.<sup>37</sup>

Nii Eesti õiguses kui ka DCFR-s kehtib üldreeglina põhimõte, et võlgnik vabaneb vastutusest, kui tema kohustuse rikkumine on vabandatav ehk kui tema poolt kohustuse rikkumine on tingitud vääramatust jõust (VÕS § 103 lg 1; DCFR art III.-3:101). Sellisel juhul ei saa tellija kasutada töövõtja vastu õiguskaitsevahendeid, mille kasutamise eelduseks on võlgniku vastutus kohustuse rikkumise eest, nt kahju hüvitamise nõue ja leppetrahv. Tegemist on seega vabandatavusest sõltuva vastutusega.<sup>38</sup>

Töövõtja võimalus kohustuse rikkumise korral vastutusest vabaneda sõltub sellest, kuidas sisustatakse vääramatut jõu mõiste. Vääramatut jõud on asjaolu, mida võlgnik ei saanud mõjutada, mis oli võlgniku jaoks ettenähtamatu ning mida võlgnik ei oleks saanud vältida ega ületada (VÕS § 103 lg 2; DCFR art III.-3:104 lg 1). Vääramatut jõu küsimuse põhjalikum uurimine ei ole antud töö raames ette nähtud, kuna vääramatut jõu küsimus on üsna lai ning

<sup>34</sup>Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.10.2008 nr 3-2-1-80-08 Joonas Maanurm kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 22.01.2008. a otsusele OÜ Wolmreks hagi Joonas Maanurme vastu lepingulise võlgnevuse 664 381.10 krooni ja viiviste 47 656 krooni saamiseks., p.22

<sup>35</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 75

<sup>36</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi . Viidatud töö, lk 75

<sup>37</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Viidatud töö lk 76

<sup>38</sup> P. Kalamees , K. Saare ,K. Sein., Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. Juridica 2010/ IV lk.263

nõuab põhjalikumat uurimist eraldi töö raames. Kuid juba siit saab järeldada, et ehitaja vastutuse määr sõltub eelkõige sellest, kui suures ulatuses ta saab kontrollida ehitus protsessi.<sup>39</sup> Reeglina jääb ehitaja kontrolli sfääri kõik, mis seondub materjali hankimise ning ehituseks vajalike teadmiste ja oskustega.<sup>40</sup>

Sealhulgas vastutab ehitaja alltöövõtjate tegevuse ning tööriistade ja materjalide lepingu tingimustele ja seadustele vastavuse eest.<sup>41</sup> Ka juhul, kui ehitaja on hankinud materjali, millel on varjatud puudus, mis põhjustab töö lepingu tingimustele mittevastavuse, vastutab ta alati.<sup>42</sup> Sellist puudust oleks ehitaja pidanud vähemalt ette nägema ning puuduse tekkimist vältima. Arvestades ehitaja ulatuslikku mõjusfääri tehtava töö suhtes, on selge, et tema võimalused vääramatü jõu esinemisele tuginedes vastutusest vabaneda on ülimalt piiratud.<sup>43</sup>

See ajaolu, et ehitajal mõjusfäär tehtava töö üle on ulatuslik, on tingitud sellest, et ehitaja peab olema oma sfääris professionaal, ning see on EhS-is sätestatud. Ehitamine tähendab seda, et korraldada tuleb väga mitmesuguseid tööetappe ja toiminguid: vaja on projekteerida, võimalik, et teha või muuta detailplaneeringut, teha valik ehitusettevõtja kohta, pidada läbirääkimisi ehituslepingu sõlmimise üle jne.<sup>44</sup>

Ehituse töövõtulepingu kohaselt osapool, kes maksab, on tellija. Tellijaks võib olla nii füüsiline eraisik, äriefirma või näiteks kohalik omavalitsus, riik jne. Teine lepingu osapool, isik, kes teostab tööd, on töövõtja, samuti teatud kui ehitaja, ehituse töövõtja.

Ehitusseaduse § 41 lõike 1 tähenduses on ehitustöövõtja isik, kellele on lubatud ehitada, projekteerida, teha ehitusuuringuid, omanikujärelevalvet, ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiise ning tegeleda ehitusjuhtimisega, kui ta on ettevõtja äriseadustiku tähenduses ning tal on:

- 1) majandustegevuse registri registreering ja
- 2) vastavasisuline õigussuhe käesoleva seaduse §-s 47 nimetatud pädeva isikuga või peab füüsilisest isikust ettevõtja ise olema pädev tegutsema vastutava spetsialistina.

---

<sup>39</sup> C. von Bar, E. Clive (ed.). Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition, vol II. Munich: Sellier 2009, lk 1720.

<sup>40</sup> Samas, lk 1721. Ka ETÜ 2005. Viidatud töö, p 68 kohaselt vastutab töövõtja ainuisikuliselt töös kasutatavate vahendite, meetodite, tehnika, tehnoloogia, järje kordade ja protsesside eest, ent ka nimetatud töö koordineerimise eest. ETÜ p 69 kohaselt vastutab töövõtja tööga kaasneva info korrektsuse eest ja selle eest, et ehitus projekti järgi tehtud töö tuleb vastaks eesmärgile ning funktsioneeriks laitmatult

<sup>41</sup> DCFR art IV.C.-2:104.

<sup>42</sup> DCFR art IV.C.-2:105 lg 1 p b, mis sätestab töövõtja kohustuse töö tegemisel järgida õigus aktidega kehtestatud reegleid, ja analoogne EhS § 3 lg 1.

<sup>43</sup> P. Kalamees, K. Saare, K. Sein., Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. Juridica 2010/ IV, lk.265

<sup>44</sup> P. Kalamees, K. Saare, K. Sein. Viidatud töö, lk. 284

Kutsealane tegevus on lubatud, otstarbekas, kestva iseloomuga tegevus, mille eesmärk on teatud elatustaseme saavutamine ning hoidmine. Kutsealase tegevuse kindlakstegemisel ja piiritlemisel tuleb lähtuda sellest, kas isikul, kes on vastaval alal tegev, on piisavalt erialaseid teadmisi ning kogemusi. Seega EhS-ist järeldub, et ehitustöövõtjaks võib olla ainult isik, kes on pädev ehitama, seega ei saa töövõtja olla isik, kes ei ole antud valdkonnas professionaal.

Soome õiguses peab näiteks ehitusobjekti ehitustööde juhil (site manager) olema lisaks vastavale ülikooli haridusele ka piisav erialane kogemus sarnase mahu ja keerukusastmega ehitise ehitamisel. Ehitustööde juht peab vastavat kogemust kohalikule omavalitsusele tõendama, esitades selle kohta vastava kirjaliku kinnituse. Sama kinnitusega võtab ehitustööde juht ka ehitustööde nõuetekohase korraldamise eest isikliku vastutuse.<sup>45</sup>

Ehitusleping on töövõtuleping, mille kohaselt töövõtja kohustub lepingus ettenähtud tähtjaks ehitama tellija ülesandel kindlaksmääratud objekti või täitma teisi ehitustöid, tellija aga kohustub vastu võtma nende tulemused ja tasuma kokkulepitud hinda.<sup>46</sup> Antud käsitlusest tuleneb, et ehitaja põhikohustus on ehitada tellija ülesandel objekti või täita muu ehitustöö, ning tellija põhikohustuseks on maksta selle eest tasu. Peale põhikohustuste on pooltel veel kõrvalkohustused, mille rikkumine toob ka tagajärje.

Töö autori arvates on tellija üheks kõrvalkohustuseks koostöökohustus, mis väljendub tellija poolt antud juhistes. See tähendab, et tellija ei tohi viivitada juhiste andmisega, kui need on tööde teostamise jaoks vajalikud, vastasel juhul võib tekkida olukord, kus ehitaja ei saagi tööd teostada, kuna temal puuduvad joonised või muud tellija juhistena loetud dokumendid. Samas ehitusprojekti üleandmine ehitajale on tellija kohustus, kui vastupidine ei ole kokkulepitud.

Käesoleva töö autor on seisukohal, et ehitusvaldkonnas tellija juhiste andmine on tellija kohustus, mis tuleneb ehitusvaldkonnas olevast koostöökohustusest.

Üheks oluliseks tavaks ehituse puhul on lepingupoolte koostöö.<sup>47</sup> Ehitustöövõtu lepingu tunnuseks ja erisuseks on koostöö lepingupoolte vahel, mis on VÕS-i oluline põhimõte, aga

---

<sup>45</sup> Finnish Land Use and Building Decree. Arvutivõrgus: [www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990895.pdf](http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990895.pdf) (22.03.2013)

<sup>46</sup> Vastavalt Draft Common Frame of reference IV:C-3:101 Construction Scope ehituslepinguga käsitletakse lepingu, mille alusel üks lepingupool, ehitaja, kohustub vastavalt tellija projektile ehitama või ümber ehitama hoonet või muud kinnisasja. Võlaõigusseadus § 635 (1) Töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamise muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu.

<sup>47</sup> Ehitaja poolne koostöökohustus PECL-i artikkel 2:103, Tellija koostöökohustus PECL-i artikkel 2: 102

sellise ohtliku tegevuse valdkonna kohta on see eriti vajalik.<sup>48</sup> Koostöö seisneb ehitusplatsil töö korraldamises, kus tellija abi on hädavajalik, et üldse ehitamist alustada - nt ruumide ja rajatiste andmine töövõtjale. Tellija ja töövõtja koostöövajadus selgub ka siis, kui ehitustegevuse käigus ilmnevad ootamatud takistused, nagu energiavarustuse katkemine, avariid või stiihiad, siis peavad mõlemad pooled rakendama temast olenevad abinõud. Seaduse mõttest tulenevalt on poolte koostöö suunatud ühise eesmärgi saavutamisele. Lepingupool peab tegema teise lepingupoolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks.<sup>49</sup>

Saksamaa BGH-s on koostöökohustus tellija kõrvalkohustus. Kõrvalkohustused võivad olla määratud sõnaselgelt või tuleneda lepingu tõlgendamisest. Eriti võib olla ehtsaks kõrvalkohustuseks tellija kaastegutsemine. Paragrahvi 642 on BGH käsitletud kui "lepingulist kohustust kõige laiemas tähenduses", mille rikkumine ei põhjusta mitte ainult võlausaldaja viivitust, vaid ka kujutab endast lepingu rikkumist.<sup>50</sup>

Kõrvalkohustuse rikkumine, eriti töövõtjale kaitse tagamise kohustuse rikkumine, kohustab kahju hüvitamiseks positiivse lepingurikkumise tõttu. Raske positiivne lepingurikkumine, mis ei võimalda eeldada lepingulise suhte jätkamist töövõtja poolt, võib olla tähtajatu ülesütlemise oluline põhjus.<sup>51</sup> Tellija kõrvalkohustused võivad olla määratud sõnaselgelt või tuleneda lepingu tõlgendamisest. Eriti võib olla ehtsaks kõrvalkohustuseks tellija kaastegutsemine.<sup>52</sup>

Süü korral vastutab tellija ka töövõtja kahjude eest, mis tekivad valede korralduste ja puudustega materjali tõttu, BGH § 645 II. Kui sellised valed korraldused või materjali puudused muudavad töö teostamise võimatuks või takistavad seda, siis on töövõtjal kahtlemata (osalise) hüvitamise nõue. Tähtis erand (riskijaotuses) on siiski § 645 I : kui töö hävinemise põhjustasid enne selle vastuvõtmist tellija poolt antud materjalid või valed korraldused, siis võib töövõtja ikkagi nõuda tehtud tööle vastavate kuulutuste osas hüvitamist, § 645 I 1. Sama kehtib kui ta ütleb lepingu üles § 643 alusel tellijapoolse kaasaaitamistoimingu ärajäämise tõttu enne töö valmimist ja vastuvõtmist.<sup>53</sup>

---

<sup>48</sup> М. Брагинский, В.Витрянский. Договорное право. Кн. 3, Договоры о выполнении работ и оказании услуг. Москва: Статут, 2007стр. 102

<sup>49</sup> VÕS § 23 (2)

<sup>50</sup> P. Schlechtriem, Võlaõigus, Erisosa, Tallinn: Juura 2000, lk 132

<sup>51</sup> P. Schlechtriem. Viidatud töö, lk 138

<sup>52</sup> Koostöökohustus

<sup>53</sup> P. Schlechtriem. Viidatud töö, lk 138

PECL-is leidub ka koostöökohustus. Tellija koostöökohustus (2: 102) eeldab tellijalt muu hulgas, et ta peab: tagama ehitaja juurdepääsu ehitusobjektile sedavõrd, et ehitajal oleks võimalik täita oma lepingulisi kohustusi; varustama ehitajat lepinguliste kohustuste täitmiseks vajalike materjalide ja töövahenditega.<sup>54</sup>

Sellest artiklist tuleneb, et tellija peab vastama kõigile ehitaja päringutele, mis on seotud hetkeolukorraga, sh ka tööjooniste ja muude arhitektuursete lahendustega, mis tuleb esitada õigeaegselt, samuti tuleb ehitajat teavitada litsentsidest ja ehituslubadest. Lepingupooled peavad tegema koostööd.<sup>55</sup> Ehitaja poolne koostöökohustus PECL-i artikkel 2:103 on tihedalt seotud ehitusprotsessiga. Artikkel 1:107 (üldine teenuste osutamisel hoolitsusstandard) leiab siin konkreetse rakenduse. Konkreetsemalt öeldes, ehitaja peab kinni pidama seaduspõhilistest ja distsiplinaarreeglitest, mida saab antud tegevusalal kohaldada, ning selles osas, mis puudutab vara ja isikule kahjustamise vältimist. Samuti tal on ka vastutus. Ehituse käigus peab ehitaja rakendama ettevaatlusabinõud.<sup>56</sup>

Peamised põhimõtted selle kohta, et tellijal on koostöökohustus, on kindlaks määratud Saksamaa ja Austria koodeksites ning Suurbritannia kaasute õiguses. Prantsusmaa koodeksi järgi piirdub tellija koostöökohustus lepingu täitmist puudutava informatsiooni edasiandmisega. Mitmetes teistes riikides, nt Portugalis, rajaneb tellija koostöökohustus nõ hea usu printsiibil. Euroopa Liidu liikmesriikide õigussüsteemides leidub ka erinevaid koostöökohustuse näiteid. Nt on paljudes riikides tellija koostöökohustus, väljendub selles, et tellijal on kohustus anda ehitajale võimalust ehituskohale vabalt pääseda. Tellija kohustus juhiseid anda eksisteerib nii Suurbritannia kui ka Taani õigusnormides, kohustus vastata ehitaja mõistlikele päringutele kehtib Saksamaal. Ehitaja kohustus võimaldada kliendile juurdepääs ehitusobjektile järelevalve teostamiseks<sup>57</sup> on olemas kõikides riikides.<sup>58</sup>

Vene Föderatsiooni Tsiviilkoodeksi §750 kohaselt on tellijal kohustus, mis seisneb selles, et ta peab osalema koostöös tellija ja töövõtja vahel. Taolise koostöö mõte on selles, et juhul, kui on ilmnunud asjaolud, mis takistavad lepingu nõuetekohast täitmist, siis nii töövõtja kui ka tellija peavad ette võtma kõik nendest sõltuvad meetmed, et need takistused kõrvaldada. Eriti oluline on see, et selle kohustuse mittejärgimine toob kaasa tagajärgi, nimelt, vastav pool jääb

---

<sup>54</sup> M.Barendrecht, *Service contracts (PEL SC) / Study Group on a European Civil Code*. Oxford University Press 2007, lk 329

<sup>55</sup> M.Barendrecht. Viidatud töö, lk 312

<sup>56</sup> M.Barendrecht. Viidatud töö, lk 335

<sup>57</sup> Kusjuures järelevalve teostamine on tellija õigus, mitte kohustus nagu see on Eestis

<sup>58</sup> M.Barendrecht, *Service contracts (PEL SC) / Study Group on a European Civil Code*. Oxford University Press 2007, lk. 330

ilma kahju hüvitamise nõudeõigusest.<sup>59</sup> Takistusteks on antud sätte kohaselt peetud neid, mis võiksid tulla siis, kui ehitustegevuse käigus ilmnevad ootamatud takistused, nagu elektrikatkestused, avariid, ekstreemsed tingimused (tugevad külmad), stiihiad.<sup>60</sup>

Eesti EhS-is koostöökohustus ei ole otseselt tellija kohustuseks arvatud. EhS § 29 (1) p.4 kohaselt on ehitise omanik kohustatud tagama ehitise ning selle asukoha maaüksuse korrashoiu ja ohutuse ümbruskonnale ehitamise ajal ja ehitise kasutamisel. Kas see, et ehitise omanik peab tagama ehitise ning selle asukoha maaüksuse korrashoiu, tähendab, et ta peab kõrvaldama need takistused, mis on Venemaa seadusandluses sätestatud kui tellija kohustus kõrvaldada?

VÕS § 23 (2) sätestab koostöökohustuse - Lepingupool peab tegema teise lepingupoolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks. See aga ei tähenda, et üks lepingupool võib nõuda teiselt seadusega vastuolus oleva toimingute tegemist ning lugeda sellest keeldumist koostöökohustuse rikkumiseks.

VÕS § 116(1) kohaselt Lepingupool võib lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud. Kui tellija rikub talle seadusega pandud koostöökohustust, kas töövõtja saab lepingust taganeda? Kas seadusandja eesmärk oli antud situatsiooni reguleerida? Autori arvates, on see lahtine küsimus, mis vajab Eestis täpsemat regulatsiooni.

Koostöö väljendub ka selles, et tihti peale töövõtja ehitab tellija materjalidest ja tellija juhiste alused, mida ta peab ka kontrollima. Sest VÕS § 641 (3) vastavalt töövõtja vabaneb vastutusest töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui see tulenes tellija poolt muretsetud materjalist, ja ainult juhul, kui töövõtja neid materjale piisavalt kontrollis. See säte reguleerib suhteid töövõtja ja tellija vahel tavalise töövõtulepingu puhul. Kui aga uurida ehituslepingut, mis on oma olemusest ja Eesti seaduste järgi ka töövõtuleping, siis arvestades valdkonna erisusi nn kontrollimine toimub omamoodi. Nimelt, ehitusvaldkonnas vastavalt EhS ja väljakujunenud tava järgi, ehitaja on kohustatud paigaldama ehitisse nõuetele vastavaid ehitustooteid.<sup>61</sup> Ning nii see praktikas ka on, kuid töövõtja kontrollimiskohustus piirdub sellega, et ehitaja kontrollib vastavate tootesertifikaatide olemasolu. Antud töö raames tellija poolt muretsetud materjali ehitajapoolne kontrolli ulatuse uurimine on oluline, kuna tellija materjalide ja juhiste kontrolli kohustus tuleneb ühest paragrahvist, ning nende kontrolli ulatus võib olla sarnane.

---

<sup>59</sup> Kahju, mis võiks tekkida takistuse kõrvaldamise korral

<sup>60</sup> Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2000. N 9. С. 41

<sup>61</sup> EhS § 48 p.4

Eespool öeldust järeldeb, et ehitajal, kes on seaduse kohaselt professionaal ning kelle kontrolli sfääri jääb kõik, mis seondub materjali hankimise ning ehituseks vajalike teadmiste ja oskustega, lasub kõrgendatud vastutus. Kõrgendatud vastutus on põhjendatud sellega, et ehitamine on suurema ohu allikas, st ehitustegevus ja selle tulemusena valmiv resultaat kätkeb endas kõrgendatud riski teiste isikute tervisele ja varale. Kui töö ei vasta §-s 641 toodud lepingutingimustele, vastutab ehitaja põhimõtteliselt alati, eeldusel, et lepingutingimustele mittevastavus selle tekkimise põhjus eksisteerib töö juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko tellijale ülemineku hetkel või tekkis tööle pärast selle tellijale üleandmist töövõtja kohustuse rikkumise tagajärjel.

Samuti käesoleva töö esimeses osas autor tuli järeldusele, juhiste andmine on tellija kohustus st, et koostöökohustusest tulenevalt peab tellija õigeaegselt vastama kõigile ehitaja päringutele, mis on seotud hetkeolukorraga, sh ka tööjooniste ja muude arhitektuursete lahendustega. Seega kui tellija rikub koostöökohustust, siis ehitajal on õigus kasutada VÕS-st ja lepingust tulenevad õiguskaitsevahendid.

## 1.2. Tellija poolt muretsatud materjali töövõtjapoolne kontrolli ulatus

EhS § 48 p.4 on imperatiivne, seega ehitaja peab paigaldama ehitisse nõuetele vastavaid ehitustooted vaatamata sellele kes neid tooteid on muretsanud, seega ka kontrollima ta peab nii enda poolt muretsatud materjalid, kui ka tellija poolt muretsatud materjalid.

Kui töövõtja peab töö tegemise juures kasutama või ümber töötama tellija muretsatud materjale, on ta kohustatud kontrollima nende sobivust ettenähtud eesmärgiks.<sup>62</sup> Kahtluse korral, eelkõige kui materjali kasutamine konkreetsetel eesmärgil nõuab sellel spetsiifiliste omaduste olemasolu, on töövõtja reeglina kohustatud juhtima tellija tähelepanu selliste omaduste olemasolu vajalikkusele.<sup>63</sup> Millist töövõtja kontrolli tellija üleantud materjalide sobivuse suhtes tuleb lugeda piisavaks, sõltub eelkõige sellest, kes on konkreetse töövõtulepingu pooled, eelkõige on seejuures oluline tellija isik. Professionaalse tellija puhul, kellel töövõtja võib eeldada materjali sobivuse määramiseks vajalike eriteadmiste olemasolu (eelkõige nt pea- ja alltöövõtja vahelistes suhetes), võib töövõtja aktiivset kontrollikohustust eeldada üksnes juhul, kui materjali sobivus ettenähtud eesmärgiks äratub kahtlust.<sup>64</sup> Muudel juhtudel võib eeldada vajadust, et töövõtja juhiks tellija tähelepanu üleantud materjali spetsiifiliste omaduste olemasolu olulisusele ka siis, kui üleantud materjal välisel vaatlusel iseenesest sobivuse suhtes kahtlusi ei tekita. Näiteks toob tellija välitingimustes asuva trepi plaatimiseks kohale glasuurplaadid, mille pakendil ei ole andmeid plaatide külmakindluse kohta, töövõtja on eelduslikult kohustatud juhtima sellele asjaolule tellija tähelepanu ning informeerima teda puuduva külmakindluse võimalikest tagajärgedest.

Ümberpöörduvalt võib VÕS § 641 lg 3 regulatsioonist järeldada, et enda väljavalitud ning hangitud materjalide nõuetekohasuse eest vastutab töövõtja alati, seda ka juhul, kui materjalil on varjatud puudus, mida ei ole võimalik välise vaatluse tulemusena avastada ning mis toob kaasa tehtud töö lepingutingimustele mittevastavuse.<sup>65</sup> Seda seisukohta toetab ka Pärnu Maakohus oma otsuse 2-12-6383 punktis 14: VÕS § 641 lg 3 valguses on alusetu ehitaja väide, et tema ei ole materjali hankedokumente kontrollinud ning ei tea, kas tellija poolt kohale toodud materjal oli nõuetekohane. Kohtule esitatud tõenditest nähtuvalt on ahju ehitamisel kasutatud šamott-tellist punast tellist, tulekindlaid segusid. Eeltoodu alusel ja

---

<sup>62</sup> VÕS § 641 (3)

<sup>63</sup> P. Kalamees, K. Saare, K. Sein., Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. Juridica 2010/ IV, lk. 266

<sup>64</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 72

<sup>65</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 73

võttes arvesse, et kivid ei ole pragunenud, ei ole kohtu hinnangul põhjendatud kahtlused, et kasutatud materjal küttekolde ehitamiseks ei sobinud ja seetõttu tekkisid praod.<sup>66</sup>

Majandus- ja kommunikatsiooniministeriumisse määrus nr 123 “ Ehitusmaterjali ja -toote nõuetele vastavuse tõendamise kord ja eri liiki ehitustoodete nõuetele vastavuse tõendamiseks vajalikud vastavushindamise protseduurid” sätestab nn ehitusmaterjalide nõuetele vastavuse kontrollimise korda. <sup>67</sup> EhS § 6 lg 3 kohaselt peab tootja toote varustama informatsiooniga selle toote omaduste ja kasutusala kohta. Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate Liidu juht Enno Rebane tõi näite<sup>68</sup>, et sellele nõudele vastaks ka informatsioon „toode on punane ja kasutatakse ehitamisel”. Mõistlik oleks kasutusele võtta vastavusdeklaratsioon: sertifitseerimist mitte nõutavatele toodetele oleks tootja poolt kaasa antud deklaratsioon, mis garanteeriks vastava toote kvaliteedi. Sertifikaat on rangem ja tehakse tooterühmadele, mis on kõrgema riskiga.<sup>69</sup> Tooterühmadel kehtib vastav riskikoefitsient. Seni, kuni pole EL kehtestatud kõikidele toodetele nõutavat dokumentatsiooni, kasutatakse deklaratsiooni. Loomulikult kerkib siiski üles küsimus, et kuidas toimida siis, kui tootja ei täida seda nõuet ja keeldub sertifitseerimisest ja deklareerimisest.

Kui ehitustoode on hõlmatud harmoneeritud standardiga või on vastavuses selle kohta välja antud Euroopa tehnilise hinnanguga, koostab tootja sellise toote turule laskmisel toimivusdeklaratsiooni.<sup>70</sup> Kui tahetakse tõestada, et ehitist vastab nõuetele, on asjakohane rakendada harmoneeritud standardit. Harmoneeritud standard on Euroopa Komisjoni mandaadi alusel Euroopa standardiorganisatsiooni koostatud ja vastuvõetud standard. TNSS-i § 6 lõige 2 sätestab: kui Euroopa Liidu Ametlikus Teatajas on avaldatud teade harmoneeritud standardi kohta ja see on vastu võetud vähemalt ühe Euroopa Liidu liikmesriigi rahvusliku standardina, võib, kui õigusaktist ei tulene teisiti, sellist standardit järgivat toodet või teenust lugeda vastavaks asjakohasele tehnilisele normile või õigusaktile.<sup>71</sup>

Õigusaktidest on kõige olulisemad ehitusseadus ning Euroopa Nõukogu direktiiv /89/106/EMÜ. Ehitusseaduse § 3 lõige 8 sätestab, et § 3 lõigetes 2-7 sätestatud nõuded

<sup>66</sup> Pärnu MK 10.01.2013 otsus nr2-12-6383, J.S.a hagi V.K.i vastu kahju hüvitamiseks

<sup>67</sup> Tuleb tõdeda, et õigusakti mõte on teha selgeks, millal tooteid võib kasutada, aga selle asemel öeldakse, et tuleb teisi õigusakte vaadata, see teeb toodete nõuetele vastavuse kontrollimise aga raksemaks.

<sup>68</sup> Ehitusseaduse muutmise töögrupi 31.01.07 istungi protokoll nr 3

<sup>69</sup> Ehitusseaduse muutmise töögrupi 31.01.07 istungi protokoll nr 3

<sup>70</sup> EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU MÄÄRUS (EL) nr 305/2011, 9. märts 2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ, II ptk, artikkel 4 p.1

<sup>71</sup> E.Oidermaa, Ehituse ja ehitamise nõuete õiguslik regulatsioon. Riigikogu toimetised 18,2008 võrgus: [www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11339](http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11339) (25.04.2013)

kehtivad ehitise kasutusaja jooksul. Seega nendest nõuetest ei saagi vabaneda, välja arvatud siis, kui ehitise konstruktsioonid või komponentid on likvideeritud.

Lisaks sellele tuleks kinnitada kõikidele ehitustoodetele CE-märgis<sup>72</sup>, mille kohta tootja on koostanud toimivusdeklaratsiooni vastavalt käesolevale määrusele. CE-märgist ei tohiks kinnitada, kui toimivusdeklaratsiooni ei ole koostatud.<sup>73</sup>

Erinevate ehitustoodete puhul on erinev kontroll. Nii näiteks müürikivide puhul on tegemist süsteemiga 2+ ja see tähendab, et tootja võib ka ise katsetada. Seega pole mõtet siin üleliia süvitsi katsetamisega minna. Küsimus on pigem kontrollis, sest standardis on nõuded kõikide müürikivide kohta võrdselt nende katsesageduse suhtes. Ja osasid katseid tuleb läbi viia iganädalaselt, seega katsemaht on päris suur. Seega oleks sertifitseerimisele allutamine põhimõtteliselt õige, et vahepeal ka veendutaks, et vajalik tootmisohje koos kõige selle juurde kuuluvaga ka olemas on (sertifitseerija kontrolli, et tootmise ja katsetega on kõik korras). Ülejäänud toodete puhul kuulub suur osa süsteemi 3 alla, mis tähendab üldjuhul tüübikatsetamist tüüpi kindlaks määramiseks, mitte pidevat katsetamist. Sellepärast olukord ka erinev.<sup>74</sup>

Tõsi küll, näiteks soojustusmaterjalide soojuslikke omadusi tuleb suhteliselt tihedalt kontrollida. Kuid kuna siin võivad kõrvalekalded (ka negatiivsed) lihtsalt kaasa tulla, siis on katsevajadus põhjendatud. Ja selge on ka see, et soojustusmaterjalide puhul peavad soojuslikud omadused olema selged. Kuna definitsiooni kohaselt peavad ehitustootel olema mingid omadused, siis on igasuguse ehitustoote puhul nõutav esmaste tüübikatsete tegemine; küsimus on vaid selles, kui suures mahus neid teha.

Ehitustoote ja -materjali nõuetele vastavust tõendab kas ehitustoote tootja või tema nimel tegutsev volitatud esindaja andes välja vastavusdeklaratsiooni või tunnustatud asutusena tegutsev sertifitseerimisasutus, andes välja ehitustoote vastavussertifikaadi.<sup>75</sup>

Sellest tulenevalt ehitustoodete nõuetele vastavust kontrollib ja kõik sellega seotud katseid teeb tootja, ehitajal aga piisab ainult toote sertifikaadist, et olla kindel, et ehitustoodete (materjal)

---

<sup>72</sup> CE-märgis peaks olema ainus märgistus, mis tõendab ehitustoodete vastavust deklareeritud toimivusele ja kohaldatavatele nõuetele, mis on seotud liidu ühtlustamisalaste õigusaktidega. Teisi märgiseid võib siiski kasutada, tingimusel et need aitavad parandada ehitustoodete kasutajate kaitset ja ei ole hõlmatud olemasolevate liidu ühtlustamisalaste õigusaktidega.

<sup>73</sup> EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU MÄÄRUS (EL) nr 305/2011, 9. märts 2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ, (33)

<sup>74</sup> Ehitusseaduse muutmise töögrupi 31.01.07 istungi protokoll nr 3

<sup>75</sup> Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus " Ehitusmaterjali ja -toote nõuetele vastavuse tõendamise kord ja eri liiki ehitustoodete nõuetele vastavuse tõendamiseks vajalikud vastavushindamise protseduurid" RTL 2004, 61, 1023, jõustumine 17.05.2004, § 1

vastab nõuetele. Vastavushindamise osas on oluline, et vastavusdeklaratsioonis avaldataks piisavalt informatsiooni nende toodete kohta. Seetõttu võiks deklaratsiooni koostamine olla kohustuslik kõigile toodetele; kui 01.07.2013 rakendub täies mahus CPR ja harmoneeritud tehniliste kirjelduste puhul tekib toimivusdeklaratsiooni kohustus, siis CPR-ist välja jäävate toodete puhul võiks endiselt säilida vastavusdeklaratsiooni koostamise kohustus vastavalt määrusele 123 (või lihtsalt deklaratsiooni koostamise kohustus).

Kui analüüsida VÕS § 641 lg 3 tulenevat töövõtja kohustust kontrollida tellija poolt muretsetud materjali, siis ehitusvaldkonnas materjali kontrollimiskohustuse ulatusega on pilt selgem kui juhiste ja eeltöödega. Materjalide kontrollimise ulatuse on ikka võimalik määrata konkreetselt, kuigi puudub konkreetne süsteem kõikide ehituses kasutatavates toodete puhul. Ehitajal piisab sellest, et materjalidele on olemas vastavusdeklaratsioonid, harmoneeritud standart, CE märgistus jne, ehk siis neid materjale ise katsetama ja uuringuid tegema ehitaja ei pea, ehitajal aga tuleb arvestada ehitustoote omadustega, nt kui projektis nõutakse kasutada betooni survetugevusega <sup>76</sup>  $\geq 150 \times 300$  mm, ning selgub, et tellija poolt hangitud betonelemendid on vähesema tugevusega, siis ehitaja peab sellest tellijat teavitama. Siin juures on oluline ka see kas tellija on professionaal või mitte. Millist töövõtja kontrolli tellija üleantud materjalide sobivuse suhtes tuleb lugeda piisavaks, sõltub eelkõige sellest, kes on konkreetse töövõtulepingu pooled, eelkõige on seejuures oluline tellija isik. Professionaalse tellija puhul võib töövõtja aktiivset kontrollikohustust eeldada üksnes juhul, kui materjali sobivus ettenähtud eesmärgiks äratub kahtlust.

---

<sup>76</sup> Survetugevus on betooni tähtsaim omadus, sest ehituses kasutataksegi betooni just survejõudude vastuvõtmiseks. Survetugevus määratakse kindlaks betoonist valmistatud kuubilise või silindrilise proovikeha survekatsuga. [http://www.heidelbergcement.com/ee/et/kunda/tehniline\\_info/vaiketarbijale/Betoonid.htm](http://www.heidelbergcement.com/ee/et/kunda/tehniline_info/vaiketarbijale/Betoonid.htm)

### 1.3. Tellija juhiste kontrollkohustuse ulatus

Eesti õigus lähtub vähemalt eriteadmisi mitteomava tellija puhul töövõtja ulatuslikust kontrollimiskohustusest. Rõhutatakse, et kui töövõtjal on kahtlusi tellija juhiste või materjali sobivuse suhtes, on ta alati kohustatud tellijat informeerima juhiste täitmisega kaasnedavate riskidest ja ohtudest töö kvaliteedile või lepinguga silmas peetava tulemuse saavutamisele ning võib asuda juhiste järgimisele alles siis, kui tellija pärast nõuete kohase informatsiooni saamist juhiste järgimist kinnitab.<sup>77</sup>

Töövõtulepingu võlaõigusseaduse peatükk ei reguleeri lähemalt tellija õigust anda töövõtjale töö teostamise kohta juhised. Selles osas erineb töövõtulepingu regulatsioon käsunduslepingu omast, samas võib §641 lg-st 3 järeldada, et ka töövõtulepingu puhul on tellijal õigus anda töövõtjale juhised töö teostamise kohta, mida töövõtja on kohustatud järgima, st kui töövõtjal ei oleks kohustust tellija juhiste järgimisele, ei oleks vajalik ka regulatsioon töövõtja vastutusest vabanemise kohta tellija juhiste järgimise korral.<sup>78</sup>

Kuna töövõtulepingu juures juhiste andmine ning nende järgimise kohustuse regulatsioon puudub, võib vajadusel vastava lünga täitmiseks kasutada §621 regulatsiooni, kohaldades seda analoogia alusel ka töövõtulepingule. VÕS §641 lõige 3 sisaldab spetsiifilist regulatsiooni töövõtja vabanemise kohta vastutusest töö lepingutingimuste mittevastavuse korral, mis on tekkinud tellija juhiste tagajärjel. Kuigi lõige 3 kohaselt vabaneb töövõtja üldjuhul vastutusest sellise lepingurikkumise eest, mille on põhjendanud tellija poolt tööde läbiviimise kohta antud juhised, rõhutab seadus, et töövõtja ei või eelduslikult eriteadmisteta tellija juhiseid pimesi järgida, vaid on oma eriteadmiste ja professionaalsuse tõttu kohustatud juhised nende sobilikkuse ja otstarbekuse osas üle kontrollima.<sup>79</sup> Veelgi enam, leitakse, et küsimuses, millele vastamine eeldab töövõtjalt oodatavate eriteadmiste olemasolu, ei või töövõtja üldse tellija juhiseid järgida ning töövõtja ei saa ka juhisele viidates oma vastutusest vabaneda.<sup>80</sup> Ehitaja kontrollimiskohustust rõhutatakse ka Saksa õiguses, kusjuures töövõtjal võib konkreetsel juhul lasuda isegi kohustus ise järele pärimisi teha.<sup>81</sup> Seevastu DCFR artikli IV.C.-2:108 lõike 5 kohaselt eeldatakse, et ehitaja peab tellijat hoiatama ainult selliste riskide

<sup>77</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Viidatud töö, lk 72

<sup>78</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 72

<sup>79</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 72

<sup>80</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Viidatud töö, lk 72

<sup>81</sup> Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse. 5. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2009, § 634 äärenr 80.

eest, mis on asjaoludest tulenevalt ilmsed, mitte aga kontrollima. DCFR kommentaarid täpsustavad siiski, et töövõtja peab tellija juhised hoolikalt läbi vaatama, aga mitte iseseisvalt uusi fakte kindlaks tegema või informatsiooni otsima.<sup>82</sup> Seega on Eesti ja Saksamaa õigusest tulenev ehitaja kontrollimiskohustus ilmselt mõnevõrra ulatuslikum kui USA õigusel põhinev<sup>83</sup> ehitaja hoiatuskohustus DCFR-s. Kahtluse korral on töövõtja seetõttu alati kohustatud tellijat informeerima juhiste täitmisega kaasnevatest võimalikest riskidest ja ohtudest töö kvaliteedile või lepinguga silmaspeetava tulemuse saavutamisele ning võib asuda juhust järgima alles siis, kui tellija pärast vastava nõuetekohase informatsiooni saamist juhust kinnitab (analoogia §621 lg 3 regulatsiooniga). Sellest lähemalt aga töö osas 2.1.

---

<sup>82</sup> C. von Bar, E. Clive (ed.). Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition, vol II. Munich: Sellier 2009. C. von Bar, E. Clive (viide 1), lk 1671.

<sup>83</sup> C. von Bar, E. Clive (ed.). Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition, vol II. Munich: Sellier 2009. C. von Bar, E. Clive (viide 1), lk 1671

### 1.3.1. Ehituse tellija juhised VÕS mõttes

Kuna seaduses puudub tellija juhiste definitsioon, siis tekitab rida küsimusi, näiteks, mida täpsemalt peetakse tellija juhiste all, ning kas tellija juhised peavad olema kirjalikud.

Ehituslepingu puhul on üheks spetsiifiliseks tellija juhiseks töövõtjale ka tellija poolt kolmandatelt isikutelt tellitud ning töövõtjale üleantud ehitusprojekt, mida töövõtja peab tööde teostamisel järgima.

ETÜ 2005 on tellija kohustus tagama, et tema poolt nõutav ja üleantav ehitusprojekt või selle osa ning tema poolt antavad korraldused ja juhised vastavad kehtivatele õigusaktidele ning lepingus kokku lepitud nõuetele ja standarditele. Kui selline kohustus oleks pandud tellijale mõni seadusega või muu õigusaktiga, siis ehitaja ei peaks oma kontrollkohustuse raames kontrollima juhiste vastavust õigusaktidele ja lepingus kokku lepitud nõuetele ja standarditele.

Töö autori arvates, koostöökohustus väljendub tellija poolt antavates juhistes. See tähendab, et tellija ei tohi viivitada juhiste andmisega, kui need on tööde teostamise jaoks vajalikud, sest muidu võib tekkida olukord, kus ehitaja ei saagi tööd teostada, kuna temal puuduvad joonised või muud tellija juhistena loetud dokumendid. Samas projekti ehitajale üleandmine on tellija kohustus, kui vastupidine ei ole kokkulepitud.

Eespoolt öeldust kokkuvõtteks saab öelda, et ehituses tellija juhiseks on tellijalt töövõtjale antav mis tahes suunis tööde teostamise viisi või tingimuste kohta, nt suunis kasutada töö teostamiseks teatavaid materjale, rakendada teatavaid spetsiifilisi töövõtteid või meetodeid jne, ning seda juhust ehitaja peab kontrollima.<sup>84</sup>

Praegu Venemaal projektitööde tellija juhiste olemuse uurimine omab tähtsust, kuna see sageli tekitab vaidlusi kohtupraktikas. Tellija juhised on projektitööde tellimisel väga oluline element, kuna see paneb paika tehnilise dokumentatsiooni individuaalsed tunnused, eristades teiste projektimaterjalidest, ning näitab mis on omane konkreetsele tööde tulemusele. Juhiste puudumisel, töövõtjal ei ole võimalik asuda tööde teostamisele, ning täita oma kohustused korralikult.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 72

<sup>85</sup> Д. Булдаков, Договор подряда на проектные и изыскательские работы в строительстве: сравнение со смежными договорами подрядного типа, "Правовые вопросы недвижимости", 2009, N 2 Arvutivõrgus: <http://portal-law.ru/articles/inoe/26215544554/> (22.03.2013)

Kas võib käsitleda tellija juhised (projektitöödele) kui tehingut? Kui lähtuda sellest, et tehinguks on isikute ja juriidilise isikute toimingud, mis on suunatud õiguste ja kohustuste tekkimisele (Venemaa Tsiviilkoodeks § 153), siis tellija juhiste andmine omab konkreetse juriidilise tulemuse - tellija ja töövõtja nõusolek õiguste ja kohustuste tekkimisele projekteerimise töövõtu raames. Siit võib järeldada, et tellija juhised kui juriidiline fakt kujutab endast tehingu, kuna tekitab toiming mis on suunatud õigussuhe tekkimisele.<sup>86</sup>

Oleks vaja märkida, et teise töövõtulepingu liiki - ehituslepingu tellija juhiste on juriidilises kirjanduses antud teistsugune hinnang. Nii näiteks O.Jershov, vaadates ehituslepingu tunnused ja klassifikatsiooni, jubib tähelepanu asjaolule, et tellija annad ehitajale juhised täies mahus alles peale lepingu sõlmimist, ning nõusoleku saamise hetkel määratakse vaid vajadus ehitada objekti. Tellija juhised täies mahus sisaldab põhilised parameetrid, millele peab tulevane ehitus vastama. Need parameetrid on vajalikud tehnilise dokumentatsiooni ettevalmistuse jaoks. Siit autor järeldab, et ehituslepingu sõlmimise hetkel tellija juhised ei oma tehingu tähendust, kuna esiteks ei kohusta lepingut sõlmida, ning teiseks tekitab alles peale lepingu sõlmimist.<sup>87</sup>

Tellija juhiste kontrollimisele ei ole nõudeid sätestatud, ning neid nõuded ei ole arvatavasti võimalik ja tarvis sätestada, sest Tellija juhise mõiste on liiga lai, et sellele saaks sätestada kindlad nõuded.<sup>88</sup>

Ükski nimetatust aktidest ei tulene täpsemalt kontrollikohustuse ulatuse kohta, samuti ei tulene see Eesti Ehitusseadusest, Majandus - ja Kommunikatsiooniministeeriumi määrustest, ning riigikohtupraktika selles osas ei anna täpset vastust just tellija juhiste kohta, seega siinkohal oleks vaja uurida mida kontrollimiskohutuse ulatuses ütleb kohus.

Riigikohtu lahendis 3-2-1-32-12 käsitletakse VÕS § 641 lg-st 3 tuleneva töövõtja kohustuse kontrollida kolmanda isiku eeltööd. Kuna kolmanda isiku eeltöö ja tellija juhiste kontrollimiskohustus on pandud seadusandjaga ühte säte lõikesse, siis töö autori arvates võib eeldada, et nende mõlema aspekti kontrollimise puhul kontrollimise maht ja ulatus on sarnased. Riigikohtu Kolleegium on seisukohal, et VÕS § 641 lg 3 järgi tuleb töövõtjal, kes tegi oma tööd varem tehtud tööde jätkuna, kontrollida, kas eeltööd sobivad selleks, et ta saaks

---

<sup>86</sup> Д. Булдаков, Договор подряда на проектные и изыскательские работы в строительстве: сравнение со смежными договорами подрядного типа, "Правовые вопросы недвижимости", 2009, N 2, lk 3  
Argvutivõrgus: <http://portal-law.ru/articles/inoe/26215544554/> (22.03.2013)

<sup>87</sup> Д. Булдаков. Viidatud töö, lk 5

<sup>88</sup> Juhiseks on tellijalt töövõtjale antav mis tahes suunis tööde teostamise viisi või tingimuste kohta, nt suunis kasutada töö teostamiseks teatavaid materjale, rakendada teatavaid spetsiifilisi töövõtteid või meetodeid jne.

teha enda töid lepingu nõuetekohaseks täitmiseks, või on eeltöödel puudusi, mis ohustavad ka tema tehtud tööde vastavust lepingutingimustele. Selliste puuduste esinemisel tuleb tellijat neist informeerida. Asjas on tuvastatud, milline mõju on tenniseväljaku aluse paigaldamisel (kostja I tööd) tenniseväljaku murukatte paigaldamisele (kostja II tööd). Eksperdiarvamuse kohaselt on alusel suur mõju, sest konstruktsiooni kihtide ülesandeks on moodustada aluspinnase peale ühtlane, tasane ja kandev pind, mille peale laotakse murukate (mis jälgendab aluspinnasest tulenevaid konarusi ja ebatasasusi). Seega tuli kostjal II vastutusest vabanemiseks tõendada, et ta on kostja I tehtud eeltööde sobivust enda tööde tegemiseks piisavalt kontrollinud ning hagejat mittesobivusest informeerinud.<sup>89</sup>

Ringkonnakohtu seisukoha järgi, oli kostja II õigustatud tuginema eeldusele, et spetsialisti rajatud ja tööde jätkamiseks hageja heaks kiidetud tenniseväljaku alus on kunstmuru paigaldamiseks kõlblik. Kostjale II ei saa ette heita, et väljaku aluse kihid ei olnud ühtlase paksusega ja piisavalt tihendatud, ning et väljaku alus küllastub talve jooksul veega ning muutub ebatasaseks. Tegemist on varjatud puudusega, mis selgus alles talve möödumisel. Kostja II ei saanud selle puudusega arvestada ning selle ilmumine ei sõltunud kostja II tehtud tööde kvaliteedist. Kuna kostja II ei ole lepingut rikkunud, siis ta hagejale tekkinud kahju eest ei vastuta.<sup>90</sup> Ning Ringkonnakohtu seisukoht, et kostja II oli õigustatud tuginema eeldusele, et kostja I rajatud ja hageja poolt tööde jätkamiseks heaks kiidetud tenniseväljaku alus on kunstmuru paigaldamiseks kõlblik, on eeltooduga vastuolus.

Seega siit järeldub, et isegi kui kolmas isik on teinud eeltööd oma majandus- ja kutsetegevuse raames, ning on antud valdkonnas professionaal, siis ehitaja, kes teostab edasised tööd, on siiski kohustatud need eeltööd kontrollima.

Kahjuks aga samast lahendusest ega muujalt ei tulene, kui aktiivne peab professionaal olema, ning kas ta peab hakkama puudusi otsima, ehk läbi viima uuringuid, proove ja kaitseid. See aga oleks liiga koormav, sest vastasel juhul ehitaja alguses oleks teinud katseid ja uuringuid eeltööde teostaja tööde üle, ning alles peale nn aktiivse kontrollimiskohustuse läbiviimist alustaks ehituslepinguga ettenähtud ehitustööde täitmist.

---

<sup>89</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 12.04.2013 nr 3-2-1-32-12 Toomas-Andres Sulling kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 09.11.2011. a otsusele Toomas-Andres Sullingu (Sulling) hagi osatühing ASFALDITEENUS ja OÜ G-Floors vastu kahju hüvitamiseks. p.13

<sup>90</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 12.04.2013 nr 3-2-1-32-12 Toomas-Andres Sulling kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 09.11.2011. a otsusele Toomas-Andres Sullingu (Sulling) hagi osatühing ASFALDITEENUS ja OÜ G-Floors vastu kahju hüvitamiseks. p.5

Kuna üheks töö hüpoteesiks on ehitajapoolne kontrolli ulatus, siis sellest sõltub, mis on konkreetset juhul tellija juhise. Edaspidi on vajalik piiritleda, mida saab lugeda tellija juhiseks ehituses ning kuidas sellest sõltub ehitaja kontrollimiskohustuse ulatus.

### **1.3.2. Ehitusprojekt kui tellija juhise VÕS mõttes**

Ehitustegevuses tõusetuvad vaidlused, mille lahendamiseks nii tellijad kui töid teostavad projekteerijad või ehitajad pöörduvad juristide poole, tulenevad eelkõige poolte lepingujärgsete kohustuste erinevas tõlgendusest.<sup>91</sup> Aastal 2012 on Eesti esimese ja teise astme kohtus tehtud vähemalt 7 otsust asjades kus vaidlus oli seotud antud töö teemaga ehitusprojekti ning ehitaja ja projekteerimisettevõtja vastutuse poolest.<sup>92</sup>

Esimene asi, mis pingeid ja arusaamatusi tekitab, on puudulik või kehtivatele nõuetele mittevastav ehitusprojekt. Vaidlusi võidakse küll püüda ennetada töövõtulepinguga sätestades, et töövõtja on hoolikalt tutvunud esitatud projektdokumentatsiooniga ja saab selle alusel ammendavalt aru, mida tellija temalt ootab. Kahjuks, ei pruugi taoline säte vaidlusi ära hoida. Poolte ühise keele ja arusaama leidmisel aitab aga ehitusprojektile ekspertiisi tegemine.

Ehitusprojekt on ehituslepingute puhul spetsiifiline tellija juhise, mida reeglina ei koosta mitte tellija ise, vaid tema palgatud arhitekt või projekteerija.<sup>93</sup> Seega peaks VÕS § 641 lõike 3 kohaselt ehitusettevõtja põhimõtteliselt kontrollima ka ehitusprojekti kui tellija juhise sobivust tellija soovitud eesmärgi täitmiseks. VÕS § 641 lõige 3 mõttes projekti oleks võimalik mõista kui kolmanda isikute poolt läbiviidud töödena, kuna antud töö raames käsitletakse sellist ehituslepingut, kus ehitaja ja projekteerija ei ole üks ja sama isik, ning ehitaja teostab ehitustööd vastavalt projekteerija poolt tehtud projektile. Ehitustava järgi aga käsitletakse ehitusprojekti kui nn tellija juhise VÕS mõttes.

Ehitusprojekti all mõistetakse ehitusobjekti ideekavandit, selle järgi ehitamist ning ehitise kasutamist arvestusaja lõpuni. Ehitusprojekti koosseisus esitatud ja ehitusloega seadustatud ehitusjärelevalve teostamise ülesannetega määratakse konkreetse ehitusobjekti dokumenteerimise minimaalne maht.<sup>94</sup>

---

<sup>91</sup> J. Korhonen, Vaidluste ennetamisest ehitustegevuses. Arvutivõrgus kättesaadav:

<http://www.apilv.ee/vaidluste-ennetamisest-ehitustegevuses/19/438/65/article>, (20.02.2013)

<sup>92</sup> Kohtu lahendite numbrid: 27.09.2012 Tartu RK otsus 2-10-52303, Tallinna RK otsus nr 2-10-12908/69, 12.12.2012 Tallinna RK otsus nr 2-11-30285/51, 05.11.2012 HMK Kentmanni otsus nr 2-10-64319/29, 02.08.2012 VMK Jõhvi otsus nr 2-12-1399/10, 21.06.2012 Tallinna RK otsus nr 2-09-21275/39, 20.03.2012 Tallinna RK otsus nr 2-06-11240/61

<sup>93</sup> E. Oidermaa. Viidatud töö, lk 19

<sup>94</sup> E. Oidermaa. Viidatud töö, lk 19

Mõistel projekt on ehituses kaks tähendust. Esiteks tähendab projekt kõiki tegevusi ehitise elutsükli jooksul. Projektil on selgelt fikseeritud algus ja lõpp, eesmärk ja tulemuse hindamise kriteerium. Projekti realiseerimiseks tuleb sooritada hulk omavahel keerulistes seostes tegevusi. Projekti edukas elluviimine eeldab plaanimist. Teiseks tähendab projekt ehitise preskriptiivset mudelit (joonised, spetsifikatsioonid, seletuskirjad, eelarved jm) Selles tähenduses on projekt ehitusliku investeerimise projekti kui laiema mõiste ühe faasi tulemus (produkt).<sup>95</sup>

Ehitusprojekti osad on:

- asendiplaan
- arhitektuuriosa
- tuleohutuse osa
- konstruktsiooniosa
- kütte-ja ventilatsiooniosa
- veevarustuse osa ja kanalisatsiooniosa
- elektripaigaldiste osa
- gaasivarustuse osa
- vajaduse alusel muud ehitise olulised osad.<sup>96</sup>

Ehitusprojekti iga osa koosneb ehitusprojekti dokumentidest asjaomasel staadiumis ehk järjus. Ehitusprojekti dokumendid täiendavad üksteist. Majandus-ja kommunikatsiooniministeeriumi 17. septembri 2010 aasta määruse nr 67 §12 lõike 3 kohaselt esitatakse kasutusjuhend tööprojekti seletuskirjas.

Ehitusprojekti dokumentide vastuolude korral lähtutakse kõigepealt seletuskirjast, seejärel joonistest ning ehitusprojekti muudest dokumentidest.<sup>97</sup>

Kas tuleks üle vaadata projekti mõiste? Eestis on antud mõiste paralleelselt kasutusel kahesuguses tähenduses. Kas oleks põhjendatud kasutada antud seaduses mõistet „projektdokumentatsioon”? Töö autor ei pea otstarbekaks antud mõiste muutmist ehituses, kuna muudes valdkondades kasutatakse seda teises kontekstis. Ka pole mõistlik vaadelda ehitusprojekti kui ehitise projekti. Ehitus on kui protsess, mis katab kõik ehitustegevusega seonduva, ning ehitusprojekt peab sisaldama ka hooldusdokumentatsiooni.

---

<sup>95</sup> J.Sutt, Ehituskorraldus, Tallinn:TTÜ kirjastus 2001, lk 6

<sup>96</sup> Ehituskäsiraamat. Äripäev käsiraamat. Tallinn. Detsember 2010, 6.1.

<sup>97</sup> Ehituskäsiraamat. Äripäev käsiraamat. Tallinn. Detsember 2010, 6.1.

EhS-i § 18 (3) on kõik eespool nimetatud projekti tunnused sõnastatud järgnevalt:

(3) Ehitusprojekt koostatakse detailsuses ja ulatuses (eelprojekt, põhiprojekt ja tööprojekt), mis võimaldab:

- 1) selle järgi ehitusluba väljastada ja ehitada;
- 2) ehitist kasutada ja hooldada;
- 3) kontrollida ehitamise vastavust ehitusprojektile;
- 4) kontrollida ehitise vastavust õigusaktides kehtestatud nõuetele.

Siit järeldub, et ehitaja kohustus täitma tellija juhised, mis antud juhul on ehitusprojekt, tuleneb EhS-ist.

Ehitusprojekti definitsioon on sätestatud Majandus- ja kommunikatsiooniminister määruses Nõuded ehitusprojektile (Vastu võetud 17.09.2010 nr 67) Määruse § 2 (1) kohaselt ehitusprojekt on ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb seletuskirjast, tehnilistest joonistest, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest (jooniseid selgitavad skeemid, tabelid, graafikud, ekspertiiside ja uuringute aruanded ja muud dokumendid). Lisaks muudele andmetele sisaldab ehitusprojekt kohalikule omavalitsusele kirjaliku nõusoleku, ehitusloa ja kasutusloa taotlemisel esitatavaid tehnilisi andmeid. Ehitusprojekt peab võimaldama kontrollida ehitise vastavust seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides ehitisele kehtestatud nõuetele.

Ehitusprojekt koostatakse lähtudes tellija soovidest, vajadustest, tema poolt antud lähteülesandest ning kooskõlas üldplaneeringuga, detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ning kinnisasja kitsendustega nende olemasolul.<sup>98</sup> Ning see omakorda tõendab, et ehitusprojekt on tellija juhised VÕS mõttes.

Arvestades vajadust näidata ehitusprojekti ehitise nõuetele vastavust tagavad komponendid, on praktikas ehitusprotsess tinglikult jagatud osadeks, mis esitatakse ehitusprojekti erinevates staadiumides.<sup>99</sup> Lähtutakse põhimõttest, et ehitusprojekti esitatakse ehitise kohta need andmed ja projekti osad, mis on asjakohased ning mida on otstarbekas ja võimalik määrata. Seega koosneb ehitusprojekt omavahel loogilises seoses olevatest, kuid iseseisvatest osadest, mille autorid võivad olla pädevusnõudest tingituna erinevad isikud. Ehitusprojekti osadeks

<sup>98</sup> Nõuded ehitusprojektile, Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusega nr 67, (RT I 2010, 67, 507), jõustunud 25.09.2010) §2 (2)

<sup>99</sup> Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 29 Planeerimis- ja ehitusõiguse kodifitseerimise alus tuleneb valitsusliidu programmi mitmetest alapunktidest.1 Justiitsministeerium moodustas 9. juunil 2008. a kodifitseerimiskomisjoni ehitus- ja planeerimisõiguse valdkonnas kehtiva regulatsiooni korrastamiseks ning õigusloome kvaliteedi ühtlustamiseks. Käskkirja lisa on kodifitseerimise korraldus, juhtimine ja meetodika.

jaotamine on läbi aegade olnud kooskõlas hea projekteerimis- ja ehitustavaga, mille näitena võib tuua Eesti standardi EVS 811:2006 "Hoone ehitusprojekt". Standardis on määratletud ehitusprojekti etapid, mis on ajalist tekkimist arvestades jaotatud kolmeks etapiks: eelprojekt, põhiprojekt ja tööprojekt. Lisaks on ehitusprojekti iseseisva koostamise eelse osisena standardis ära märgitud eskiisprojekt, mis ei kuulu standardi kohaselt hoone projekti koosseisu. Standardis on kirjeldatud ehitusprojekti maksimaalne koosseis ja selles lähtutakse põhimõttest, et iga eelmise etapi lõpus esitatud tehnilistes dokumentides fikseeritud lahendused annavad lähteandmed järgmise etapi dokumentide koostamiseks.<sup>100</sup> Seega on ehitusprojekti iga etapp iseseisev osa, mitte eelnevalt teostatud etapi täiendus.

Praktikas laialdast kasutamist leidvad ehituse töövõtu lepingute tüüptingimused näevad siiski ette mõnevõrra teistsuguse regulatsiooni. ETÜ punkti 97 kohaselt peab tellija tagama, et tema poolt nõutav ja üleantav ehitusprojekt või selle osa ning tema antavad korraldused ja juhised vastavad kehtivatele õigusaktidele ning lepingus kokkulepitud nõuetele ja standarditele. Tüüptingimuste kohaselt ei ole ehitajal projekti kontrollimise kohustust, vaid üksnes teavitamiskohustus juhul, kui ta märkab ehitusprojekti mitte vastavusi või vigu tellija juhistes või korraldustes. Ilmsetest vigadest peab ehitaja ETÜ punkti 236 kohaselt igal juhul tellijat teavitama, vastasel juhul vastutab ta nendest puudustest tulenevate tagajärgede eest.

Nagu eespool oli mainitud, ehituses on oluline tava järgimine. VÕS § 25 (2) kohaselt kui lepingupooled ei ole teisiti kokku leppinud, on nad majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul samuti kohustatud järgima iga tava, mida isikud, kes seda liiki lepinguid vastaval tegevus- või kutsealal sõlmivad, tavaliselt tunnevad ja enamasti arvestavad, välja arvatud juhul, kui sellise tava järgimine oleks vastuolus seadusega või ei oleks vastavalt asjaoludele mõistlik. Seega lisaks ETÜ oleks autori arvates vaadata ka mõne tegutseva ehitusettevõtte juhendit, mis puudutab projekteerimisdokumentatsiooni. Vaadatud on autori ülikooli menetluspraktika jooksul läbitöötatud juhend - AS Talot<sup>101</sup> (praktika koht) Detailplaneeringu ja ehitusprojekti tellimise ja vastuvõtmise kord.<sup>102</sup> Juhendi punkti 3.12.2 kohaselt juhul kui ehitamise protsessi käigus objektijuht puutub kokku puudusega projektis, siis ta on kohustatud nõupidamise protokollil fikseerima projekti puuduse kõrvaldamise korra projekti autori juuresolekul. Nende kahe punkti tõlgendamisel ei tule välja, et objektijuhil või

---

<sup>100</sup> Ehitusseaduse seletuskiri, lk 14. Arvutivõrgus kättesaadav:

<http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=56635/Ehitusseadustiku+seletuskiri.pdf>( 03.04.12)

<sup>101</sup> AS Talot tegutseb aktiivselt betoontoodete turul juba 1990. aastast. AS Talot peamiseks eesmärgiks on pakkuda kliendile kõikvõimalikke tooteid kodu või muude kommunaal- ning tööstusehitiste ehitamiseks ja heakorrasdamiseks. Antud valdkonnas töötav firma oli valitud sellepärast, et oma magistritöös käsitlen ehitusvaldkonna probleeme, ning kavatsen ka edaspidi tegutseda enamasti ehitusvaldkonnas õigusprobleemataikaga. (võtte Menetluspraktika aruannest)

kellegi teisel, kes ehitab ehitusprojekti kohaselt on kohustus projekti puudusi otsima, vaid selle juhendiga pigem pannakse paika informeerimiskohustuse ning puudusega kokkupuutumise korral tegutsemise korda.<sup>103</sup>

See kohustus teavitama tellijat ilmsete vigade eest aga tuleb dokumendist ETÜ2005, ning nt teatud ehitusfirma juhenditest. Kahjuks, selline kohustus ei tulene Ehitusseadusest ega muu avalik-õigusliku aktist, mis reguleerib ehitust Eestis. Ehitusseadusest tuleneb ainult ehitaja projektikohase ehitamise kohustus.

Saksa õiguse kohaselt on ehitus projekti koostamine teistsuguse kokkuleppe puudumisel reeglina tellija kohustus.<sup>104</sup> Kuna aga töövõtja on sageli ulatuslikke eriteadmisi omav professionaal, eeldatakse tihtipeale, et pooled on vaikumisi kokku leppinud töövõtja kontrollimis- ja nõustamiskohustuses. Nii peaks töövõtja ka ilma selgesõnalise kokkuleppeta kontrollima töö tegemise aluseks olevate plaanide sobivust.<sup>105</sup> Nõustamiskohustuse ulatus sõltub siiski tellija enda või temale omistatavate teadmiste tasemest. Näiteks arhitekti projekteerimisvead omistatakse põhimõtteliselt tellijale, mis tähendab seda, et vastavalt väheneb ka tellija kahju hüvitamise nõue ehitaja vastu.<sup>106</sup> Samas jääb ehitajale siiski kohustus ilmsetest projekteerimisvigadest teatada ning selle kohustuse rikkumine võib kaasa tuua ka tema vastutuse.

Eestis ehitusprojekti on kohustuslik, välja arvatud Ehitusseaduses ettenähtud juhtudel väikeehitise ehitamise korral.<sup>107</sup> Prantsusmaal ja Belgias ehitusprojekt on ka kohustuslik, ning nagu ka Eestis peab olema koostatud pädeva spetsialisti poolt.<sup>108</sup> Juhul kui projekteerija poolt oli tehtud viga projektis, mis põhjustas ehitise mittevastavust, siis nii projekteerija kui ka ehitaja vastutavad selle eest. Ehitaja vastutus on põhjustatud sellega, et ehitaja oleks pidanud projekti puudust avastama oma professionaalsuse tõttu. Nii see on Prantsusmaal, Belgias ja Hollandis<sup>109</sup>

---

<sup>103</sup> AS Taloti Detailplaneeringu ja ehitusprojekti tellimise ja vastuvõtmise kord.

<sup>104</sup> R. Kniffka, W. Koeble. Kompendium des Baurechts. 3. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2008, äärenr 58.

<sup>105</sup> Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse. 5. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2009, § 631 äärenr 49.

<sup>106</sup> F. Kieserling. Mangelverantwortlichkeit mehrerer Baubeteiligter. – Neue Zeitschrift für Baurecht und Vergaberecht 2002, lk 263

<sup>107</sup> EhS § 12 (1)

<sup>108</sup> European Parliament, working paper: The Private Law systems in the EU: DISCRIMINATION ON GROUNDS OF NATIONALITY AND THE NEED FOR A EUROPEAN CIVIL, Legal Affairs Series, lk 20

<sup>109</sup> C. Jansen, Towards a European Building Contract Law (Deventer: W.E.J. Tjeenk Willink, 1998, lk 519-520.

EHS § 29(1) p.3 kohaselt ehitise omanik on kohustatud tagama ehitusprojekti kohase ehitamise, kui ehitusprojekt on nõutav, samas Ehitusseaduses on ehitaja kohustus, mis tuleneb EhS §-st 48 p.1 - tagama ehitusprojekti kohase ehitamise.

Tartu Ringkonnakohtu on oma otsuses nr 2-10-52303 tulnud järeldusele, et kui projekti koostamiseks olevates algandmetes esineb puudus, mille tõttu tuleb hiljem projekti muuta, ei vastuta ehitaja projektimuudatuste tegemise tõttu tööde venimisega tekkida võiva kahju eest.

(EhS) § 12 lg 1 esimese lause kohaselt tuleb ehitada vastavalt

ehitusprojektile, välja arvatud EhS-s ettenähtud juhtudel väikeehitise ehitamise korral.

EhS § 18 lg 1 kohaselt on ehitusprojekt ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast,

hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest. Sama paragrahvi teise lõike

kohaselt peab ehitusprojekt olema koostatud selliselt, et selle järgi ehitatav ehitis vastaks

EhS §-s 3 sätestatud nõuetele ehk kõigepealt ehitise ohutusnõuetele. Ehitusprojekti

koostamisel tuleb arvesse võtta geodeetilisele süsteemile esitatavaid nõudeid avaliku teabe

seaduse tähenduses. EhS § 49 p-de 1 ja 2 kohaselt on projekteerimisettevõtja kohustatud

koostama nõuetele vastava ehitusprojekti ja tagama ehitusprojekti vastavuse

lähteandmetele.<sup>110</sup>

Venemaa seadusandluse kohaselt tellija üheks põhikohustuseks on ehitajale juhiste andmine.

Reeglina see kohustus realiseerub projekti dokumentatsiooni ja eelarve ehitajale

üleandmisega. Siinjuures projektdokumentatsiooni koostamine võib olla ka ehitaja

kohustuseks. Sellisel juhul peab tellija andma ehitajale juhised, mille kohaselt ehitaja peab

korraldama projektidokumentatsiooni koostamise projekteerija kaudu.

Vene seadusandluse kohaselt, nagu ka Eesti seadusandluse kohaselt, üheks oluliseks

tingimuseks on töövõtja kohustus teostama ehitustööd vastavalt tehnilisele

dokumentatsioonile ja eelarvele.<sup>111</sup> Tehniline dokumentatsioon peab sisaldama tööde mahtu,

töö sisu ja muud nõuded. See lubab teha järelduse, et just tehnilises dokumentatsioonis öeldu

on tellija poolt antud ülesanne ja juhised, millega arvestades peab töövõtja teostama

ehitustööd. Mis puudutab eelarvet, siis sellega pannakse paika objekti tervikuna ja lisa tööde

maksumus. Eelarve on seotud mitte ainult maksumusega, vaid ka lepingu esemega. See

tähendab, et töövõtja on kohustatud teostama kõik tööd, mis on antud nii tehnilistes

---

<sup>110</sup> Tartu RK otsus 27.09.2012, nr 2-10-52303 KÜ Kalda 16 hagi Soojusekspert OÜ ja Termokaamera OÜ vastu 13 852,98 euro väljamõistmiseks/OÜ Soojusekspert vastuhagi KÜ Kalda 16 vastu 12 189,10 euro ja lisanduva viivise väljamõistmiseks

<sup>111</sup> М. Брагинский, В. Витрянский. Договорное право. Кн. 3, Договоры о выполнении работ и оказании услуг. Москва: Статут, 2007, lk.101

ülesannetes kui ka eelarves. See norm (*Гражданский Кодекс* § 743 lg 1) on dispositiivse iseloomuga, ning lubab lepinguga kokkuleppida teisiti. Teatud juhtudel tehniline dokumentatsioon kuulub pädevate asutuste poolt kinnitamisele. Sellisel juhul teatud tööde kinnitatud dokumentatsioonis kustutamine peab olema kooskõlastatud asutusega, kes on seda tehnilist dokumentatsiooni kinnitanud.<sup>112</sup> Vastasel juhul selline lepingu tingimus on tühine. Ehitustöövõtuleping muuhulgas peab kindlaks määrama ka kumb lepingupooltest peab esitama tehnilise dokumentatsiooni ja millise tähtaja jooksul. Juhul kui seda peab tegema töövõtja, siis see dokumentatsioon kuulub tellija poolt kinnitamisele. Lepingut, mille kohaselt kohustus projekti esitama kuulub töövõtjale, nimetatakse projekteerimis-ja ehituslepinguks. Peale projekteerimisdokumentatsiooni ja eelarve esitamise kohustuste jaotuste, lepinguga peab olema ka kindlaks määratud selle koosseis ja sisu. Seega, need tingimused on olulised lepingu sõlmimisel, ning vastavalt *Гражданский Кодекс* § 432 on ka lepingu oluline osa.<sup>113</sup>

Tööde teostamise ajal töövõtja võib avastada, et teatud tööd ei olnud arvestatud projektiga või eelarvega, ning selletõttu on vaja teostada lisatööd (nt põhjavee avastamise tõttu). Sellisel juhul tekkib töövõtjal nii õigus, kui ka kohustus teavitada tellijat koos vastava seletusega, millised tööd täpsemalt tuleb teostada.<sup>114</sup> *Гражданский Кодекс* § 743 lg 3 kohaselt peab tellija hiljemalt 10 päeva (või muu tähtaja jooksul mis on lepinguga või seadusega ettenähtud) möödumisel peale vastava teavituse saamist teatama oma otsusest töövõtjale. See tähendab lisatööde läbiviimisega nõustumine või vastupidi mittenõustumine. Juhul kui selle aja jooksul töövõtja ei saa tellijalt vastuse, siis töövõtja on kohustatud peatama tööd, arvestades sellega, et kahjumid, mis on põhjustatud tööseisakuga, peab talle hüvitama tellija, juhul kui tellija ei tõesta, et puudus nende lisatööde teostamise vajadus.<sup>115</sup> Kõrgema Arbitraažikohtu sõnul - juhtudel, millal töövõtja rikub oma kohustuse peatada tööde teostamist, siis sellina töövõtja jääb ilma õigusest nõuda tellijalt lisatööde eest tasu maksmist ja kahju hüvitamist.<sup>116</sup> Samuti Presiidiumi poolt oli rõhutatud, et töövõtjal ei ole õigust nõuda tellijalt lisatööde eest tasu maksmist, kui ehitus-montaažitööde vastuvõtmise akt oli allakirjutatud tellija esindaja poolt, sest sellisel juhul vastuvõtuakt tõestab ainult fakti, et tööd olid tehtud töövõtja poolt, mitte tellija nõusoleku lisatööde maksmisele.

---

<sup>112</sup> И. Мальсагов, Гражданско-правовая ответственность по договору строительного подряда, УДК: 347.454.3(575.2)(04) стр 140

<sup>113</sup> И.Фроловская, Некоторые проблемы гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств по выполнению строительных работ // Правовые вопросы строительства. - 2008. - № 2, lk. 23

<sup>114</sup> И. Мальсагов, Гражданско-правовая ответственность по договору строительного подряда, УДК: 347.454.3(575.2)(04) стр 140стр 142

<sup>115</sup> И. Мальсагов, Гражданско-правовая ответственность по договору строительного подряда, УДК: 347.454.3(575.2)(04) стр 140 lk 146

<sup>116</sup> ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕЗИДИУМА ВАС РФ ОТ 29.03.2011 N 14344/10

Töövõtja kes eespool nimetatud juhtudel ei ole tööd peatanud, võtab vastu tööde teostamise riski. Juhul, kui töövõtja ikka teostas lisatööd, siis temal tekkib nende tööde eest tasu maksmise nõudeõigus, ainult juhul kui tõestab, et nende tööde teostamine oli tellija huvides (nt lisatööd oli hädavajalikud objekti säilitamiseks).<sup>117</sup> Tellijal võib olla ka vajadus teatud asjaolude tõttu viia tehnilisesse dokumentatsioonis muudatused. Ning vastavad tellija otsused üldise reegli järgi võivad puutuda ka töövõtja huvid. Seega *Гражданский Кодекс* §-ga 744 on pandud teatud piirangud tellijapoolse õigusele tehnilise dokumentatsiooni muuta. Ehk sellised muudatused on töövõtja jaoks täitmisele kohustuslikud ainult juhtudel, kui sellega seotud lisatööd on suhteliselt väikesed - mitte rohkem kui 10% eelarvest määratletud tööde maksumusest, ning ei muuda lepingus loetletud tööde iseloomu.<sup>118</sup>

Tellijapoolsed muudatused tehnilises dokumentatsioonis, mis on eespool nimetatust tingimustest suuremad on võimalikud ainult töövõtja nõusoleku juhul, ning nõuavad lisaelarve kooskõlastamise (*Гражданский Кодекс* § 744 lg 2). Tehnilise dokumentatsiooni muudatuste tegemine võib olla nõutud ka töövõtja poolt. See juhtub eelkõige juhtudel, kui muudatused on vajalikud töövõtjast sõltumatute asjaolude ilmnemisel, ning samal ajal tööde maksumus ei ületa 10% eelarvest. *Гражданский Кодекс* §-s 744 lg 3 on otsene viide *Гражданский Кодекс* § 450, mis tähendab, et juhul kui tellija ei anna oma nõusoleku eelarve ületamisele, siis töövõtjal on õigus eelarve muudatuste tegemise ja samas ka lepingus muudatuste tegemise kohtus.<sup>119</sup>

Eesti seadustest ega muudest õigusnormidest ei leidu sätet või reeglit selle kohta, kui suures ulatuses tellija saab muuta eelarvet ja projekti, samas ka puudub tähtaeg, mille jooksul tellija peaks vastama töövõtjale siis, kui saab teave selle kohta, et projektidokumentatsioon vajab muutmist, või on vaja teha lisatööd.

EhS § 18 (4) Ehitusprojekt, välja arvatud väikeehitise ehitusprojekt, mille järgi ehitatakse, peab olema: 1) koostatud või kontrollitud käesoleva seaduse §-s 47 nimetatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt või 2) kontrollitud käesoleva seaduse §-s 47 nimetatud ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädeva vastutava spetsialisti poolt. EhS § 47 määrab vastutava spetsialisti mõiste.

---

<sup>117</sup> ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕЗИДИУМА ВАС РФ ОТ 29.03.2011 N 14344/10

<sup>118</sup> О. Макаров, Некоторые проблемы гражданско-правовой ответственности по договору строительного подряда. Актуальные проблемы Российского права № 4, 2008, lk 125

<sup>119</sup> О. Макаров, Некоторые проблемы гражданско-правовой ответственности по договору строительного подряда. Актуальные проблемы Российского права № 4, 2008, lk 127

Kuigi siit ei järeldu vastutava spetsialisti vastutuse ulatus, on aga selge, et projekteerimisega tegeleb antud valdkonna pädev isik ehk professionaal. Seega tekib küsimus, kui suures ulatuses peab ehitaja, kellel lasub kohustus ehitama ehitusprojekti järgi, kontrollima professionaali poolt koostatud ehitusprojekti. Autori arvates, ehitaja ei pea aktiivselt otsima projektis vigu, vaid arvestades oma eriteadmistega, teatama nendest vigadest ja puudustest, mis on ilmsed. Ning selle seisukoha toeks on oluline aspekt, et ehitusprojekt on alati koostatud pädeva spetsialisti poolt, ning seda toetab nii seadus kui ka Ehitusseaduse muutmise töögrupi liikmete arvamus § 18 lg 4 kohta, mis käsitleb projekti koostamist ja kontrollimist selleks pädeva vastutava spetsialisti poolt, kus oli Lembit Linnupõllu ettepanek: Kehtivas Ehitusseaduses §47 on sätestatud, kes võib tegutseda vastutava spetsialistina. Projekteerimine on väga vastutusrikas valdkond ja vastutavale spetsialistile peaks olema omistatud kutsekvalifikatsioon kutseseaduse tähenduses, erialane kõrgharidus ja väike töökogemus pole piisav. MTR andmetele ei saa kindlalt toetuda, kuna sealsed andmed pole täielikult kontrollitavad. Kuigi probleem on pigem selles, et kuidas isikut vastutusele võtta. Tähtis on tegevuse lõpptulemus. Kutseseaduse mõistes pole meil palju kutsekvalifikatsiooniga spetsialiste. Kohalikel omavalitsustel on võimalik täiendavalt kontrollida isiku pädevust.<sup>120</sup>

Autori arvates ei ole teise professionaali tööde aktiivne kontrollimiskohustus loogiline, ning selline aktiivne kontroll peab olema täiendavalt põhjendatud ja juhul, kui selleks oleks reaalne vajadus, siis see oleks pidanud kajastuma seaduses, mida Eesti kehtivas seadusandluses selgelt ning ühetmõistetavalt ei ole sätestatud. Samuti ehitustavast tulenevalt, on loogiline, et juhul kui ehitaja avastab ehitusprojekti puudusi, siis ta peab sellest ka tellijat teavitama, nt on ilmselge, et ilma vundamendita ehitamine ei ole ohutu, ning teatud juhtudel ka üldse pole võimalik, seega, kui projektis puudub vundament, siis ehitaja peab sellest teavitama.

Riigikohtu lahend 3-2-1-14-12<sup>121</sup> annab vastuse tellija spetsiifilise juhise kontrollikohustuse ulatuse kohta. Lahendis on öeldud, et mis puudutab ehitaja kontrollimiskohustust, et ehitaja vastuväide, mille kohaselt ei vastuta ta puuduste eest töös, kuivõrd need olid tingitud puudulikkusest ehitusprojektist, ei ole põhjendatud. Tunnistajate ütlused tõendavad, et ehitusprojekt vastab miinimumnõuetele ja selle järgi saab ehitada. Ehitajal (kostjal) lasub tema professionaalsuse tõttu kohustus projekti vastavust kontrollida ning kuna ta tegi selle järgi tellijale (hagejale) hinnapakumise, siis pidas ta projekti piisavaks, et võtta selle alusel

---

<sup>120</sup> EhS muutmise töögrupi 26.09.07 istungi protokoll nr 5

<sup>121</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.03.2012 nr RKTKo 3-2-1-14-12, Elmo Lokuta kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 03.10.2011. a otsusele Eire Einola hagi Elmo Lokuta vastu puuduste kõrvaldamiseks p.6

endale lepinguline kohustus. Siit järeldub, et kui ehitaja on ehitusprojekti lähtuvalt teinud hinnapakkumise, seega ta on seda ka kontrollinud.<sup>122</sup>

Võimalus, et ainult projekteerija viga tekitas ehitise varingu on ehitamise loogikat arvestades vähetõenäoline. Seda seetõttu, et projekti elluviimisel lasub hea ehitustava ja ehitise ohutuse tagamise koorem eelkõige ehitajal. Kui ehitaja peab ennast piisavalt pädevaks, et konkreetne projekt ellu viia, peab ta olema ka piisavalt asjatundlik, et selles vigu näha ja nendele osundada. Seega olukord, kus ainult projekteerija vea tõttu tekib kahju inimese tervisele, ilma et ehitaja selles mingil viisil ei osalenud, on ebatõenäoline.<sup>123</sup>

Seda seisukohta toetab ka Riigikohtu lahend 3-2-1- 56-02. Kolleegium ei nõustu kassatsioonkaebuse väitega, et esitatud asjaoludel on põhimõtteliselt võimalik solidaarvastutuse kohaldamine ehitaja ja projekteerija vastutuse osas. Antud juhul ei ole TsK §-s 187 ette nähtud alust solidaarse kohustuse tekkimiseks. Nii ehitaja kui projekteerija vastutavad oma lepingust tulenevate kohustuste rikkumise eest eraldi ja teineteisest sõltumata. Samas ei oleks õige nende vabastamine vastutusest ainuüksi põhjusel, et ei ole võimalik kindlaks teha, millises ulatuses kumbki neist oma kohustusi rikkunud on, kui on tõendatud nende kohustuste rikkumine, sellest tekkinud kahju ja põhjuslik seos kohustuste rikkumise ja kahju vahel. Kolleegium on seisukohal, et vastutuse muude eelduste olemasolu korral tuleb selgelt tuvastamata vastutuse jagunemise korral mitme isiku vahel kohaldada osavastutust ja nõuda kummaltki kostjalt sisse kahju proportsionaalselt osas, milles kumbki neist võis kahju tõenäoliselt põhjustada ning kui seda ei õnnestu kindlaks teha, kohaldada TsK § 186 lg-s 1 sätestatud ja jätta kahju nende kanda võrdsetes osades.<sup>124</sup>

Sellega on aga vastuolus Soome ehitus tava, mille kohaselt projekteerimine on ebaõnnestunud, kui ehitise tervikuna ei vasta nendele omadustele ja tingimustele mis olid projekteerimise lähtekohaks. Ehitustööde järelevalve all ja kasutuselevõtmisel märgitakse, et töövõtjad on täitnud projekteeritud lahendused. Projekteerijal on vastutus projekteerimistöö osas projekteerimistöö tellija ees ja tal peaks olema võimaliku kahju hüvitamise jaoks kehtivad projekteerimiskindlustused. Objekti kasutuselevõtuetapis tegutseb projekteerija projekteeritud tervikosa tundjana ja tema peab teadma teostatud meetodeid või protsesse ning

---

<sup>122</sup> Antud juhul see on ringkonnakohtu seisukoht, riigikohus aga selles osas on ringkonnaga nõustub ja arvestab seda põhjendatuks. p.11

<sup>123</sup> T.Seppel, Kas ehitise projekteerija vastutab vigade eest, mille tõttu on tekitatud kahju inimese elule või tervisele? 14. november 2012, Arvutivõrgus :<http://blog.hedman.ee/2012/11/kas-ehitise-projekteerija-vastutab-vigade-eest-mille-tottu-on-tekitatud-kahju-inimese-elule-voi-tervisele/> (25.03.2013)

<sup>124</sup> 3-2-1-56-02 p.24

nende kasutuselevõtuga kaasnevaid ülesandeid. Projekteerija peab osalema kasutuselevõtus ja kontrollima ning järele valvama, et eesmärgiks olevad omadused saavutatakse.<sup>125</sup>

Üks probleem, mis puudutab ka ehitusprojekti ja ehitaja vastutust. Ehitaja kohustusi, sätestab muuhulgas ka EhS § 12 „Ehitamisele esitatavad nõuded” sätte, mis määrab ehitaja kohustused ehitamisel. Praeguse sõnastuse kohaselt peab ehitaja vastama projektile aga mitte ehitisele esitatavatele nõuetele. Tihti pole projektis lahti seletatud kõik sõlmed ja ehitaja lahendab ise konstruktsioonilised sõlmed. Ehitaja vastutus oleks vaja kirjutada sellesse lõikesse sisse ja konkreetne sõnastusvõiks olla:

Lisada §-i 12 “Ehitamisele esitatavad nõuded” täiendav lõige 1 järgmises sõnastuses:

“(1) Ehitaja on kohustatud tagama, et tema poolt teostatud ehitamise tulemusena valminud ehitis või selle osa vastab käesoleva seaduse §-s 3 sätestatud nõuetele.”

Vahekokkuvõttena võib öelda, arvestades Riigikohtu seisukohti kahes kohtuotsustes, et ehitaja vastutab ka ehitusprojekti vigade eest. Kõigepealt sellepärast, et ehitaja kui projekteerija vastutavad oma lepingust tulenevate kohustuste rikkumise eest eraldi ja teineteisest sõltumata. Ning teiseks sellepärast, et ehitajal lasub tema professionaalsuse tõttu kohustus projekti vastavust kontrollida ning kuna ta tegi selle järgi tellijale hinnapakkumise, siis pidas ta projekti piisavaks, et võtta selle alusel endale lepinguline kohustus. Siit järeldub, et kui ehitaja on ehitusprojekti lähtuvalt teinud hinnapakkumise, seega ta on seda ka kontrollinud. Käesoleva töö punktis 1.2.1. aga tuli autor järeldusele, et ehitustava kohaselt ehitaja ei pea aktiivselt otsima projektis vigu, vaid arvestades oma eriteadmistega, teatama nendest vigadest ja puudustest, mis on ilmsed. Ning selle seisukoha toeks on oluline aspekt, et ehitusprojekt on alati koostatud pädeva spetsialisti poolt, ning seda toetab nii seadus kui ka Ehitusseaduse muutmise töögrupi liikmete arvamus.

---

<sup>125</sup> I. Autio, P. Harsia, M. Leskinen, V. Piikkilä, P. Savuoja, E. Välimäki, SÄHKÖSUUNNITTELUN KÄSIKIRJA, Nevottelevat Sähkösuunnittelijat NSS ry, 2004, lk 76 arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.ekk.edu.ee/vvfiles/1/elektriprojekteerimise\\_k2siraamat\\_4\\_osa.pdf](http://www.ekk.edu.ee/vvfiles/1/elektriprojekteerimise_k2siraamat_4_osa.pdf) (28.04.2013)

## 1.4. Omanikujärelevalve kui ehitustöövõtja vastutuse piiramise alus

Omanikujärelevalve põhjalikum uurimine on tingitud sellega, et paljudes riikides on see väga tihedalt seotud tellija juhistega. Siin on välja toodud võrdlus, kuidas erinevates riikides omanikujärelevalve mitteteostamine või puudulik teostamine mõjutab ehitaja lepingulist vastutust.

Omanikujärelevalve on EhS§30(1) kohaselt määratud järgmiselt: ehitise omanik<sup>126</sup> määrab enne ehitamise alustamist omanikujärelevalve tegijaks omanikujärelevalve tegemise õigusega isiku<sup>127</sup>, kes ei või olla sama ehitist ehitav isik, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud juhul, ehk omanikujärelevalvet võib teha ehitise omanik, kui ehitatakse: väikeehitist; üksikelamut; suvilat; aiamaja; taluhoonet; ehitise teenindamiseks vajalikku rajatist; riigisaladusega või salastatud välisteabega seotud ehitist.

EhS §30 (2) kohaselt on omanikujärelevalve tegemise eesmärgiks ehitusprojektikohase ehitamise tagamine, ehitamise tehniliste dokumentide koostamine, ehitustööde nõuetekohane kvaliteet.

Kas nendest kahest lõikest järeldeb, et omanikujärelevalve teostaja vastutab ehitise nõuetekohase kvaliteeti puudumise korral?

Omanikujärelevalve on oluline ehituse valdkonna suhete kindlaks määramisel sellepärast, et VÕS§ 643 kohaselt kui tellija on töövõtulepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta tehtud töö viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma. Autori arvates on siinjuures oluline „tehtud tööd“, see tähendab, et tellijal on see kohustus ainult siis, kui tööd on juba tehtud. Ehituse puhul on aga oluline see, et omanikujärelevalvet peab tegema ehitise ehitamise alustamisest kuni ehitise kasutusloa saamiseni. See tähendab, et kui teatud osa on valmis, siis peab omanikujärelevalve teostaja tööd üle vaatama ja seejärel koostama vastava akti. Autori arvates on see põhjendatud sellega, et näiteks maja püstitamine on niivõrd komplitseeritud protsess, et kui omanikujärelevalvet ei tehta iga etapi valmimisel, vaid pärast kogu maja valmimist, võiksid sellisel juhul ilmnedu produkti puudused, mis on juba raske kõrvaldada, aga mis võiksid olla kõrvaldatud algetapis.

---

<sup>126</sup> Autori arvates Ehitusseaduse tekstis peetakse silmas ehitise Tellijat, sest tihti ei ole ehitise Omanik üldse ehitajaga seotud.

<sup>127</sup> Omanikujärelevalvet võib teha ettevõtja, kellel on omanikujärelevalve tegemiseks asjatundlik vastutav spetsialist. EHhS§47 sätestab vastutava spetsialisti mõiste. Vastutav spetsialist on isik, kes: on pädev kas ehitamise, projekteerimise, ehitusuuringute tegemise, omanikujärelevalve, hoonete energiaauditite ning ehitusprojektide või ehitiste ekspertiiside tegemise, hoonete energiamärgiste väljastamise või ehitusjuhtimisega tegelemise juhtimiseks ja kontrollimiseks ning nõustab ettevõtjat, et oleks tagatud käesolevas seaduses ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimine.

Kui rääkida sellest, et Eestis on omanikujärelevalve kohustuslik, siis tuleks kindlasti mainida et PECL nn mudelseaduses järelevalve on tellija õigus, mitte kohustus. Vastavalt Euroopa lepinguõiguse printsiipidele (PECL), kui tellija märkab mingit puudust kontrolli, järelevalve või vastuvõtmise käigus, kuid ei teata sellest ehitajale mõistliku aja jooksul, sekkuvad tellija õiguste kaitseks PECL Artikkel 1:113 (mitteteatamisest tulenev mittevastavus) ja reeglid PECL Artiklist 2:111 (mittevastavusel põhinevad ettekirjutused ja õiguskaitsevahendid) <sup>128</sup>.

PECL artikli 1:113 kohaselt Klient<sup>129</sup> on kohustatud teavitama teenusepakkujat, kui kliendil on teada või olemasolevatel sarnastel asjaoludel tellija pidanuks teadma, et teenusepakkujal ei õnnestu saavutada kokkulepitud tulemust. Kuna ehitajal on väga keeruline tõestada, et tellija oli defektidest teadlik, võib ta toetuda väidetele nagu „olemasolevatel asjaoludel olemasolevatel sarnastel asjaoludel tellija pidanuks teadma“. Selline reegel ei kehtesta mingit kohustust, samuti ei kehtesta näiteks Saksamaa terminoloogias mistahes kohustus kliendi kohustust aktiivselt otsida defekte. <sup>130</sup>

Saksa õiguses ollakse seisukohal, et kui ehitusvea põhjustas (osaliselt) puudulik omaniku järelevalve, ei peeta seda siiski tellija kaassüüks ja tellija ei kaota seetõttu oma lepingulisi õiguskaitse vahendeid ehitaja vastu. Sellist seisukohta põhjendatakse asjaoluga, et seaduse järgi ei ole tellijal ehitaja suhtes lepingulist kohustust selle ehitustegevuse nõuete vastavuse üle järelevalve teostamiseks.

Samasugusel seisukohal ollakse üldiselt enamikes Euroopa Liidu liikmesriikides. Valitsev arvamus on, et tellija poolne järelevalve ehituse käigu üle kujutab endast tsiviilõiguslikus mõttes tellija õigust, mitte aga kohustust. Seega ei vähenda tellija puudulik omanikujärelevalve ehitaja vastutust ehitusvigade eest.

Teistsugusele seisukohale on asunud üksnes Hollandi kohtu praktikas, kuid seda on sealses õiguskirjanduses ka teravalt kritiseeritud.<sup>131</sup> Kõikides riikides kontroll, järelevalve ja töö vastuvõtmine on tellija õigus, kuid selle aluseks ei ole ehitaja tegevuse tarbetu häirimine ehitustööde teostamisel. Mitte üheski Euroopa Liidu riigis ei ole tellijal kohustust kontrollida,

---

<sup>128</sup> M.Barendrecht, *Service contracts (PEL SC) / Study Group on a European Civil Code*. Oxford University Press, 2007, p. 370

<sup>129</sup> VÕS mõttes Tellija

<sup>130</sup> M.Barendrecht, *Service contracts (PEL SC) / Study Group on a European Civil Code*. Oxford University Press 2007, p. 352

<sup>131</sup> C. von Bar, E. Clive (ed.), *Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition, vol II*. Munich: Sellier 2009, lk 1727 PECL – Principles of European Contract Law, Arvutivõrgus: <http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/> (15.03.13)

teostada järelevalvet või töö vastuvõtmist.<sup>132</sup> See asjaolu, et vastavalt eespool nimetatud kommentaaridele, enamikus Euroopa riikides järelevalve ei ole tellija kohustus, ei tähenda et Eesti regulatsioonis on vastuolu, sest nendes kommentaarides on arvestatud need riigid, mis olid Euroopa Liiduga liitunud enne 1.05.2004.<sup>133</sup>

Kuid enamikus riikides on järelevalve suurtes projektides tavaline. Prantsusmaal ja Hispaanias on isegi väikeehitise puhul nõu juhtivaks jõuks arhitekt. Isegi juhul, kui lepingupooled on kokku leppinud, et tellija peab kontrollima või teostama järelevalvet, on see puhtalt kliendi huvides. Enamikus jurisdiktsioonides (Suurbritannia, Rootsi, Prantsusmaa, Itaalia, Saksamaa, Austria, Portugal) otsustab kõrgeim kohus, et kliendi ebapiisav kontrollimine ei too kaasa puuduste esinemisest tuleneva ehitaja vastutuse vähenemist või selles osas kehtib standardne tingimus (Rootsi). Teistes riikides (Kreeka) ei ole positsioon piisavalt selge. Hollandis on kaasuse õiguses kaldunud erinevatesse suundadesse, ent lähenemine sellele on väga kriitiline.<sup>134</sup>

Draft Common Frame of Reference annab tellijale järgmise õiguse:

(1) tellija võib kontrollida vahendeid ja materjale, mida on kasutatud ehitamise käigus, ehitamise protsessi ning konstruktsiooni mõistlikul viisil ja mõistliku aja jooksul, aga ta ei ole kohustatud seda tegema;

(2) Kui lepingu pooled on kokku leppinud, et ehitaja peab näitama tellijale omakasutatavate töövahendite ja materjalide elemendid, konstruktsiooni või protsessi, et tellija võtaks need vastu ja nõustuks, siis on ehitajal õigus ehitamine peatuda, kui tellija ei ole seda teinud;

(3) järelevalve, kontrolli ja vastuvõtmise puudumine ei vähenda täielikult või osaliselt ehitaja vastutust. Antud reeglit rakendatakse ka siis, kui tellija on lepinguga kohustatud ehitist või selle konstruktsiooni kontrollima või vastu võtma.<sup>135</sup> Siit järeldub, et tellijal ei ole kohustust kontrollida või järelevalvet teostada. Kui tellija seda ei tee, ei vabasta see ehitajat tema kohustusest isegi siis, kui tellijapoolne kontroll ja järelevalve on lepingus fikseeritud.

EhS § 30 lõige 5 ja § 50 lõige 1 omanikujärelevalvet teostavat isikut mh kontrollima ehitusprojekti vastavust nõuetele, nõuetele vastavate ehitustoodete kasutamist ning teostatavate

---

<sup>132</sup> M.Barendrecht, Service contracts (PEL SC) / Study Group on a European Civil Code. Oxford University Press 2007, p. 352

<sup>133</sup> PCEL kommentaarides "Service contracts (PEL SC) / Study Group on a European Civil Code" on arvestatud ainult nende riikidega, mis olid liitunud Euroopa Liiduga enne 01.05.2004, va Poola.

<sup>134</sup> M.Barendrecht, Service contracts (PEL SC) / Study Group on a European Civil Code. Oxford University Press 2007, lk 313

<sup>135</sup> Draft Common Frame of reference IV:C-3:105

ehitustööde kvaliteeti ja vastavust ehitusprojektile ning nõuetele, mis tulenevad õigusaktidest ning ehitise omaniku ja ehitusettevõtja vahel sõlmitud lepingust. Siiski on nimetatud kohustus eelkõige avalik-õiguslikku laadi kohustus ehitiste ohutuse tagamiseks. Teiselt poolt reguleerivad nimetatud normid mingil määral ka ehitusjärelvalve teostaja ja ehitise omaniku vahelisi lepingulisi kohustusi. Küll aga ei oma need kohustused tähendust ehitaja ehituslepingust tuleneva vastutuse suhtes. Saksa õiguses järgneb sellisel juhul omanikujärelevalvet teostava isiku ja ehitusettevõtja solidaarvastutus.<sup>136</sup> Ning eksisteerib seisukoht, et samasugusele seisukohale tuleks asuda ka VÕS § 137 lõike 1 kohaselt.

Venemaal ehitustöövõtuleping on eraldi töövõtulepingu liik. Ehitusvaldkonda reguleerivaid akte on üsna palju, ning erinevate aktidega on püütud lahendada kõik võimalikud situatsioonid, mis võiksid tekkida. Mõnikord regulatsioonid tunduvad ka liiga konkreetsed, ehk reguleerivad väga kitsast valdkonna, kuid see võib pakkuda huvi selle töö raames. Omanikujärelevalve<sup>137</sup> enamikul juhtudel ei ole Venemaal kohustuslik, ainult teatud juhtudel tellija järelevalve /kontroll on kohustuslik, ning enamikul juhtudel mitte. Eestis aga on vastupidi, ehk üleüldiselt see on kohustuslik, va EhS § 30 lg 4 loetletud juhtudel. Venemaa tellija järelevalve regulatsioon on selles mõttes sarnane Euroopa riikides levinud regulatsiooniga. Antud töö raames on vaadeldud Venemaa regulatsioon lähimalt, kuna vaatamata sellele, et järelevalve pole kohustuslik, siiski see on väga soovitatav, ja teatud juhtudel mõjutab ehitaja vastutust.

Vastavalt Venemaa Tsiviilkoodeksi § 748 lõike 1, ehitustöövõtulepingust tulenevate tööde teostamise üle tellija kontrolli ja järelevalve teostamise korral, tellijal on õigus teostada kontrolli ja järelevalve teostavate tööde edendamise, kvaliteedi, tähtaegade järgimise, töövõtja poolt hangitud materjalide kvaliteedi ja samuti tellija poolt tarnitud materjalide kasutamise üle, ning kõike seda töövõtja operatiiv-äritegevusse mitte sekkudes.

Tellijapoolne järelevalve siin on tellija õigus, mitte kohustus, aga seadusega on otseselt keelatud kokkuleppida tingimuses, mis välistaks tellija õigust teostada kontrolli. Antud lõikes on konkretiseeritud üldine reegel, mis tuleneb Tsiviilkoodeksi § 715 punktist üks – tellija õigus alati kontrollida tööde kulgemist ja kvaliteedi. Tellija on aktiivne ehituslepingu pool, kes oma tegevusega peab kaasa aitama kvaliteetse tööde tulemuse loomisele. Tellija poolt teostatava kontrolli vajadus omab erilist tähendust, sest tööd on tihtipeale komplitseeritud,

---

<sup>136</sup> Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse. 5. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2009, § 634 äärenr 33.

<sup>137</sup> Venemaal ei ole terminit „omanikujärelevalve“, vaid on nn Tellija järelevalve/kontroll. Käesoleva töö autori arvates tellija järelevalve on parema formuleeritud termin, sest tihti ei ole tellija ja ehitise omanik üks ja sama isik, omanikujärelevalve Eesti tähenduses aga teostavad enamikul juhtudel tellijad.

sageli originaalsed ja unikaalsed ning töodel on kaetud iseloom. Lisaks sellele õigeaegselt avastatud puudused on kergelt ja odavamalt likvideeritavad, kui teha parandusi peale objekti valmimist. Seega kõneallose kontrolli eesmärk, lisaks kontrolli teostatavate tööde üle, on ka õigeaegne reageerimine lepingust kõrvale kaldumisel.

Vastavalt Tsiviilkoodeksi § 748 lõikele 1 järelevalve on tellija õigus, mitte kohustus, välja arvatud juhtudel, mil tellijal on seadusega või lepinguga kindlaks määratud kohustus teostada järelevalve. Sellisel juhul, kui tellija kontrolli teostamise ajal avastab tööde mittevastavust, ta peab viivitamatult teavitama ehitajat tööde mittevastavusest, vastasel juhul kaotab ta õiguse viitama tema poolt avastatud puudustele. Teiselt poolt, ehitaja omandab õigust viitama sellele, et nõuetekohane järelevalve ei olnud teostatud. Vastavalt Linnaehitamise koodeksile tellija märkused peavad olema fikseeritud kirjalikult, ning mõlema poole poolt allakirjastatud.<sup>138</sup>

Käesoleva sätte lõige 4 määrab töövõtja õigused ja kohustused juhul, kui tellija ei teosta kontrolli/järelevalvet. Nagu eespool on mainitud, tellija järelevalve ei ole tellija kohustus, vaid on õigus (kui vastupidine pole seadusega kindlaks määratud). Vaatamata sellele, kas tellija teostab kontrolli või ei teosta, ehitustöövõtja on kohustatud tööd läbi viima vastavalt tehnilise dokumentatsioonile ja eelarvele (Tsiviilkoodeksi § 743 lg 1). Seega töövõtjal, kes on teostanud töid mittevastaval viisil, ei ole õigust tuginema sellele, et tellija ei ole kontrollinud töid kogu ehitamise perioodi jooksul või ei ole vastava järelevalvet teostanud. Erandiks on ainult olukord, kus tellijal on seadusest tulenevalt kohustus teostama kontrolli/järelevalvet. Näiteks, kui ehitatakse originaal-arhitektprojekti kohaselt, tellija on kohustatud sõlmima arhitektiga kokkuleppe autorijärelevalve teostamisele (Arhitektitegevuse seadus). Sellisel juhul ehitajal on õigus viitama autorijärelevalve mitteteostamisele. Tuleks rõhutada, et tulenevalt lepinguvabaduse printsiibist võib lepinguga kindlaks määrata tellija kohustus teostama järelevalvet, kusjuures on võimalik ka kokkuleppida antud kohustuse mittetäitmisest tulenevate muude tagajärgede suhtes.<sup>139</sup>

Siit järeldub, et isegi riigis, kus omanikujärelevalve ei ole enamus juhtudel kohustuslik juhul kui see on ikka seadusega kindlasmääratud tellija kohustusena, ehitaja vabaneb teatud määral vastutusest kui järelevalve ei olnud teostatud üldse või oli teostatud mitte nõuetekohaselt.

---

<sup>138</sup> E. Абрамова, Н.Аверченко, Ю.Байгушева [и др.] Комментарий к ГК РФ, ч.1, 2010 г статья 748

<sup>139</sup> Гражданское право: Учебник. Том II (под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова). - "Контракт": "ИНФРА-М", 2006 г., стр 83

Eesti uue Omanikujärelevalve tegemise korra § 1 kohaselt Määrus reguleerib omanikujärelevalve tegemist avaliku huvi ja ehitise omaniku erahuvi kaitsmiseks ning ehitise omaniku ehitustehniliseks nõustamiseks. Siin esimesel kohal on avalik huvi ning alles teisel kohal on erahuvi. Autori arvates, avalik huvi on esimesel kohal sellepärast, et ehitamine on suurema ohu allikas, kuid aga mitte sellepärast, et autorid on ehitus- ja omanikujärelevalve segi ajanud, nagu on mõned autorid oma artiklites väitnud.<sup>140</sup>

EhS-i eelnõu algteksti seletuskirja kohaselt määrab Paragrahv 28 kindlaks ehitise omaniku kui ehitise ohutuse eest vastutava nn võtmefiguuri kohustused. Üheks selliseks väga oluliseks kohustuseks on korraldada ehitusel omanikupoolne pidev ehitusjärelvalve (edaspidi omanikujärelevalve), samuti tagada ehitusprojektkohane ehitamine.<sup>141</sup>

31.10.11. a. kehtima hakanud uus omanikujärelevalve tegemise kord lähtub ka ehitaja huvidest, ning seda eelkõige sellepärast, et ehitustöövõtjal on võimalik vastutust vältida, kuna uue määruse kohaselt lasuks kogu vastutus omanikujärelevalvele.

Eespool nimetud määruse § 1 lg 2 alusel -

(2) Omanikujärelevalve tegemise eesmärk on tagada:

- 1) ehitusprojektkohane ehitamine;
- 2) ehitamise tehniliste dokumentide koostamine;
- 3) ehitustööde nõuetekohane kvaliteet;
- 4) nõuetekohane ehitamine.

Uus omanikujärelevalve tegemise kord paneb omanikujärelevalve teostajale kohustuse kontrollida kas projekt on korrektne, varasema kehtinud määruse ning Ehitusseaduse kohaselt omanikujärelevalve põhitegevuseks oli ainult kontrollida projektlahenduse kvaliteetset realiseerimist.

Määruse uue terviktekstiga on säilitatud suurem osa seni kehtinud printsiipidest, kuid need on sõnastatud selgemalt ja üheselt mõistetavamalt. Näiteks nüüd on rõhutatud, et omanikujärelevalvet peab ehitusplatsil tegema vastav spetsialist isiklikult. Kui tal endal mõne

---

<sup>140</sup> Äripäev 15.03.11 - Ekspert: uus omanikujärelevalve kord külvab segadus.

„Uues korras on OJV eesmärkide hulgas esimesel kohal nimetatud avalikku huvi ja alles seejärel omaniku erahuvi. Ilmselt on autorid ehitus- ja omanikujärelevalve segi ajanud. Kui arvestada, et OJV peab korraldama omanik, siis on riiklik avaliku huvi kaitse määrusega delegeeritud erasektorisse. Samas on jätkuvalt ainsaks OJV teostajale antud nõuete tagamise vahendiks teavitamine, mida võib uue määruse valguses ka juba pealekaebamiseks nimetada.“

<sup>141</sup> Eelnõu algteksti kohaselt Ehitise omaniku õigused ja kohustused oli sätestatud §-is 28. Eelnõu algtekst on arvutivõrgus kättesaadav :

[http://roller.riigikogu.ee/orb.aw/class=site\\_search\\_content\\_grp\\_fs/action=showdoc&op=roller/id=199/doc=caa31da615c23d9422ec114e3d2a0bc9/011650020.html](http://roller.riigikogu.ee/orb.aw/class=site_search_content_grp_fs/action=showdoc&op=roller/id=199/doc=caa31da615c23d9422ec114e3d2a0bc9/011650020.html), 10.04.2012

eritöö kontrollimiseks pädevus puudub, on tal kohustus kaasata vastav kitsama eriala spetsialist.<sup>142</sup> Ning see omakorda autori arvates viitab sellele, et määrusega sooviti reguleerida täpsemalt omanikujärelevalve teostajat.

Samuti asjaolu, et määrusega on antud uus võimalus kaasata mitu omanikujärelevalve teostajaid, on autori arvates põhjendatud sellega, et panna omanikujärelevalve teostaja vastutama rohkem kui see oli enne määruse kehtestamise olukorras. Uus kord annab omanikule õiguse määrata piiramatul arvul omanikujärelevalve tegijaid ning ka kirjalikult määrata nende kohustuse vastutusvaldkonnad ja vastutuse ulatus. Määrusega kindlaks määratud kohustus määrata kirjalikult omanikujärelevalve teostajate vastutusvaldkonnad ja vastutuse ulatuse näitab autori arvates määruseandja tahe kehtestada omanikujärelevalve teostajale suuremat vastutust. Käesoleva töö teema ja eesmärgi kohaselt, põhiline küsimus on selles kuidas ülalnimetatu mõjutab ehitustöövõtja vastutust.

Ehitaja ei saa võimalikku ebakvaliteetset tööd õigustada ka kostjapoolse puuduliku omanikujärelevalvega – see tuleneb riigikohtu lahendist, mis oli tehtud enne uue omanikujärelevalve tegemise korra kehtestamist.<sup>143</sup> Ning küsitav on ikka see, kuidas uus kord ehitaja vastutust sellisel olukorral mõjutab. Nagu näitab kohtupraktika enne uue Omanikujärelevalve tegemise korra määruse kehtestamist, ei pruugi omanikujärelevalve vastutamapanek ehitusvigade eest tõesti hõlbus olla. Siinkohal ei tohiks aga unustada, et töö või projekti puuduse eest peaks vastutama esmajärjekorras ikkagi selle tegija, s.o ehitaja või projekteerija.

Oma 2012. aasta otsuses nr 3-2-1-14-12<sup>144</sup> Riigikohtu Tsiviilkolleegium on leidnud, et ehitaja ei saa võimalikku ebakvaliteetset tööd õigustada hageja puuduliku omanikujärelevalvega (vt ka Riigikohtu 28. oktoobri 2008. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-80-08, p 27). Seega uue Omanikujärelevalve korra kehtestamisel ei ole kõrgema kohtu arvamus ehitaja vastutuse suhtes muutunud võrreldes määruse eelmise redaktsiooniga.

Ajakirjanduses uue määruse kehtestamisega on kaasnenud paljude artiklite ilmumine ning enamuses leidub seisukoht, et uue määruse kohaselt lasuks kogu vastutus nüüd

---

<sup>142</sup>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Omanikujärelevalve nõuded muutuvad selgemaks 31.01.2011 arvutivõrgus kättesaadav : <http://valitsus.ee/et/uudised/pressiteated/majandus-ja-kommunikatsiooniministeerium/25982/omanikujarelevalve-nouded-muutuvad-selgemaks> 10.04.12

<sup>143</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.03.2011 nr 3-2-1-180-10, Osühing TEN kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 06.10.2010. a otsusele Osühing TEN hagi Osühing ELDON vastu kahju 832 880 krooni hüvitamiseks, p 27.

<sup>144</sup> Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsus 28.03.2012 nr RKTko 3-2-1-14-12, Elmo Lokuta kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 03.10.2011. a otsusele Eire Einola hagi Elmo Lokuta vastu puuduste kõrvaldamiseks, p12

omanikujärelevalvel ning projekterija ja ehitaja ei vastutaks millegi eest. Kas asjaolu, et omanikujärelevalve teostajal nüüd lasub rohkem vastutus, ning ta peab kõikidest mittevastavustest teavitama omaniku ja ehitajat, annab aluse ehitaja vastutuse vältimiseks või piiramiseks? Või on pigem tellijale antud alternatiiv – kelle käest nt saab kahjuhüvitamist nõuda?

VÕS § 635 lg 1 kohaselt kohustub töövõtja töövõtulepinguga saavutama kokkulepitud tulemuse. See kohustus on töövõtja põhikohustus. Lisaks töövõtulepingu põhikohustusele on pooltel ka mitmeid kõrvalkohustusi, mille rikkumine võib samuti kaasa tuua kahju hüvitamise kohustuse VÕS § 101 lg 1 p 3 ja § 115 järgi. Eelkõige on lepingupoolte kohustuseks hea usu põhimõttest (VÕS § 6 lg 1) tulenev kohustus mitte kahjustada oma lepingulist põhikohustust täites teise poole õigushüvesid (nn lepingulised kaitsekohustused). Kui töövõtja rikub oma põhikohustust, ning seda võib lugeda olulise lepingu rikkumisena, siis tellijal oleks võimalik taganeda lepingust, ning see võimalus tuleneb Võlaõiguseadusest, ning võlaõiguse printsiipidest.

Ehitusseadus sätestab omanikujärelevalve tegija õigused, nt ehitusprojekti koostajalt ehitusprojekti nõuetele vastavusse viimist; ehitusettevõtjalt kasutatud ehitustoodete ja paigaldatud seadmete vastavusdeklaratsioonide ja/või -sertifikaatide (tunnistuste) ja muude vajalike dokumentide, nagu näiteks garantiikirjad, hooldus- või kasutusjuhendid, originaalide või koopiade esitamist; ehitusettevõtja poolt kasutatud ehitustoote asendamist selle mittevastavuse korral ehitusprojektile või kehtestatud nõuetele.<sup>145</sup> Asjaolu, et ehitustoodete vastavusdeklaratsioonide ja/või -sertifikaatide kontrollimine on omanikujärelevalve tegija õigus, mitte kohustus, tekitab küsimuse – kas Omanikujärelevalve tegija on kõigepealt kontrolli teostaja, ning millega on põhjendatud, et kontrolli teostajal ei ole kohustus kontrollima materjalide vastavust? Kas sellega, et see on ehitusjärelevalve kohustus? EhS § 60 lg 1p.10 sätestab ehitusjärelevalvet teostava ametiisiku pädevust tellida ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrollimiseks ehitusprojekti ekspertiisi või ehitise või selle osa nõuetele vastavuse kontrollimiseks ehitise või selle osa ekspertiisi. See aga on jälle ametiisiku just õigus, mitte kohustus. Seega siit järeldeb, et ehitusmaterjalide kontrollimiskohustus on ainult ehitajal, kes on kohustatud paigaldama ehitisse nõuetele vastavaid ehitustooteid.<sup>146</sup> Siit järeldeb, et juhul kui ehitisele on paigaldatud nõuetele mittevastavad tooted (VÕS mõttes materjalid) siis selle eest vastutab ainult ehitaja ise, ning omanikujärelevalvele ei ole selles osas vastutuse seadusega pandud.

---

<sup>145</sup> EHhS § 30(6)

<sup>146</sup> EhS § 48p.4

Käesoleva töö autor on tulnud järeldusele, et kehtiva omanikujärelevalve tegemise korra määruse eesmärk ei ole anda tellijale täiendav võimalus nõuda kahju hüvitamist nii ehitajalt kui ka omanikujärelevalve teostajal juhul, kui ehitisel ilmnevad puudused, mille eest ehitaja peaks tavapäraselt vastutama. 31.01.2011 kehtima hakanud Omanikujärelevalve tegemise kord ei anna otseselt ehitajale võimalust vältida vastutust, kui omanikujärelevalve ei olnud korralikult teostatud. Autor on aga seisukohal, et omanikujärelevalve teostaja peaks vastutama ehitajaga solidaarselt juhul, kui ehitise puuduseid oleks võimalik avastada omanikujärelevalve teostamise ajal. Sest kõigepealt omanikujärelevalve tegemise eesmärk on sh ka tagada ehitustööde nõuetekohane kvaliteet, ning teiseks omanikujärelevalve teostaja on oma valdkonnas professionaal. Selle seisukoha toeks on asjaolu, et Venemaal, kus omanikujärelevalve ei ole enamuses juhtudel kohustuslik, juhul kui see on ikka seadusega kindlaksmääratud tellija kohustusena, ehitaja vabaneb teatud määral vastutusest kui järelevalve ei olnud teostatud üldse või oli teostatud mitte nõuetekohaselt. Millisel määral töövõtja vabaneb vastutusest, seda peab otsustama iga konkreetse juhtumi puhul.

## 1.5. Tellija professionaalsuse mõju VÕS §-ist 641(3) tulenevale ehitaja kontrollikohustusele

Ühe teadusartikli<sup>147</sup> autorid on seisukohal, mida käesoleva töö autor ka toetab, et töövõtja teavitamiskohustuse olemasolu ja ulatuse suhtes on tähendust asjaolul, et tellija on samuti vastava valdkonna professionaal. Selleks, et nõustuda või vaielda sellele vastu tuleb selgeks teha, kes on antud juhul professionaalne tellija.

Näiteks Ehitusseadus sätestab nõuded isikule, kes võib tegeleda ehitamisega. EhS kehtiva regulatsiooni eelnõu seletuskiri kohaselt Ehitusseaduse § 41 reguleerib ettevõtja tegutsemist ehitusalal, muudatusega täpsustatakse, et ettevõtjad võivad ise teostada töid ainult sellel tegevusalal ja selles ulatuses, milline on tema vastutava spetsialisti pädevuse ulatus. Kui vastavat pädevust ettevõtjal ei ole, saab ta vastavad tööd korraldada lepinguliselt läbi alltöövõtu. Pädevus tõendatakse ja taotletakse registreerimisel majandustegevuse registris, kus taotlusel märgitakse ära erialase tegevuse alaliik.

Alates 01.01.2014 EhS-i §41 muutub, ning alates seaduse jõustumist § 41 sätestab loakohustust<sup>148</sup>, mille järgi nüüd ehitajal, kes tegeleb ehitamise, projekteerimise, ehitusuuringute tegemisega, jne peab olema tegevusluba nimetatud tegevuseks. See omakorda töö autori arvates tõestab, et ehitusvaldkonnas tegutsevast isikust eeldatakse veel suurema professionaalsust ja selle professionaalsuses tõendi ehk antud juhul tegevusluba, sest hetkel kehtiva regulatsiooni kohaselt piisab ainult sellest, et isikul on lubatud ehitada, projekteerida, teha ehitusuuringuid, energiaauditeid, omanikujärelevalvet, ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiise, väljastada energiamärgiseid ning tegeleda ehitusjuhtimisega, kui ta on ettevõtja äriseadustiku tähenduses ning tal on:

- 1) majandustegevuse registri (edaspidi ka register) registreering ja
- 2) vastavasisuline õigussuhe käesoleva seaduse §-s 47 nimetatud pädeva isikuga (edaspidi vastutav spetsialist) või peab füüsilisest isikust ettevõtja ise olema pädev tegutsema vastutava spetsialistina<sup>149</sup>

---

<sup>147</sup> P. Kalamees, K. Saare, K. Sein., Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. Juridica 2010/ IV, lk.258-268

<sup>149</sup> Ehitusseadus, Vastu võetud 15.05.2002. a seadusega (RT I, 29.12.2011, 199)

Seega uue regulatsiooni kohaselt peab aga juba olema vastav tegevusluba. See ei ole antud teemaga tihedalt seotud, aga ikka väärrib tähelepanu, kuna see omakorda ka tõendab, seda, et ehitusvaldkonnal on oma spetsiifikast tulenevad omapärasuses, erandid jne.

Professionaal tellija ei pruugi olla alati asjatundja ise. Seda seisukohta toetab kommentaarid VÕS§ -le 1048 kommentaarid. VÕS § 1048 (Asjatundja ebaõige arvamuse õigusvastasus) kohaselt teisele isikule varalises küsimuses ebaõiget teavet või ebaõige arvamuse andnud või teabe või arvamuse, vaatamata uutele teadmistele, parandamata jätnud asjatundja käitumine loetakse õigusvastaseks, kui kahju tekitajale kuulub tema kutsealase tegevuse tõttu eriline usaldusseisund ja teabe või arvamuse saaja võis sellele usaldusele tugineda. Paragrahv ei sätesta asjatundja legaaldefiniitsiooni. Kuna paragrahv viitab asjatundja kutsetegevusest tulenevale erilisele usaldusseisundile, võib järeldada, et arvamuse või teabe andmine peab olema toimunud kutsetegevuse raames. Nimetatud kutsetegevuse osaks peab muu hulgas olema isikute nõustamine varalistes küsimustes. Asjatundjatena kõnealus tähenduses tulevad seetõttu kõne alla nt audiitorid, advokaadid ja muud õigusnõustajad, maksunõustajad, notarid, arhitektid, kinnisvarahindajad, vandetõlgid, pankrotihaldurid, kohtutäiturid, investeerimisenõustajad ning muud eksperdid ja asjatundjad, kes nõustavad isikuid varalistes küsimustes. Asjatundjaks §1048 tähenduses võib olla ka teist lepingupoolt lepingueelsete läbirääkimiste käigus esindav isik, kes annab tulevaste lepingupoolele lepingu objekti kohta ebaõiget teavet või soovitusi, millele lepingupool tugineb esindaja erilise usaldusseisundi või eeldatava professionaalsuse ja eriteadmiste tõttu.<sup>150</sup> Ehitusvaldkonnas asjatundjaks saab lugeda EHS § 41 nimetatud isikud.

Kuna professionaalne tellija ei ole asjatundja VÕS § 1048 tähenduses ja Euroopa Kohtu lahendi kohaselt professionaal on kogenud majandusettevõtja siis professionaal tellijaks antud töö raames käsitletakse majandus ja kutsetegevuses tegutseva isiku.

EHS ei sätesta nõuded, ehitise tellijale, seega antud töö raames eeldame, et ehitise professionaal tellija on oma majandus ja kutsetegevuse tegevuse raames tegutsev tellija.

Sama seisukohta toetab ka Riigikohtu lahend 3-2-1- 50-06, kus punktis 19 on öeldud, et ka majandustegevuses tegutsev ostja ei pea eeldama, et talle tarnitakse lepingutingimustele mittevastav asi, ning üldjuhul rakendama erakorralisi meetmeid asja lepingutingimustele

---

<sup>150</sup> P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Kärsti, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 669

mittevastavuse tuvastamiseks, mh palkama selleks nt asjatundja.<sup>151</sup> Seega siit võib ka järeldada, et isik, kes on oma majandus- ja kutsetegevuse raames sõlminud lepingut ei ole asjatundja.

VÕS § 25 kohaselt lepingupooled on oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul kohustatud järgima iga tava<sup>152</sup>, mille järgimises nad on kokku leppinud, ja praktikad, mis on nende vahelistes suhetes tekkinud. Seega professionaalne tellija kes on ehituslepingu sõlminud oma majandus- ja kutsetegevuses on kohustatud järgima ehitusvaldkonnas olevat tava.

Tellijal on keskne koht ehituse korraldamisel. Tavaliselt on tellija kapitaliomanik, kes on otsustanud investeerida oma kapitali ehitusse. Töövõtu korralduse seisukohalt on otstarbekas liigitada tellijad järgnevalt:

1. kinnisvara- ja arengufirmad,
2. investorid,
3. ehitise hõivajad,
4. riigi- ja munitsipaalasutused.

Kinnisvara- ja arendusfirmad soovivad arendusprojektis saada otsest rahalist tulu. Antud juhul ei erine ehitist kui produkt muust müügiks toodetud produktist. Lõpptarbija võib olla algusest peale teada, aga võib olla ka tundmatu.

Investorid sarnanevad kinnisvara- ja arendusfirmadega, kuid investorid peavad tulu saamise allikana eelkõige silmas ehitise kasutamist, olgu see siis tehas või elamu. Kuna pikem periood on seotud suurema riskiga, siis eeldab see kapitali kõrgemat rentaablust. Eelistatakse ühte või võimalikult väikest arvu rentnikke.

Ehitise hõivaja laseb ehitada, esitades erinõuded. Kitsad nõuded ei pea aga sobima laiale turule. Seetõttu võib turuhind osutada madalamaks arendus(ehitus)kuludest, mille vältimiseks püütakse ehitist sobitada üldkehtivate standartidega. Võrreldes kinnisvarafirmadega ja investoritega puudub hõivajal risk kasutaja (omaniku) leidmiseks. Tootmisehitiste puhul on

---

<sup>151</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 12.06.2006 nr 3-2-1-50-06, OÜ M ja M.S kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 27. 12. 2005. a otsusele AS-i V hagi OÜ M ja M.S vastu 80 000 krooni väljamõistmiseks. - RT III 2006, 24, 222, p.19

<sup>152</sup> Ehitusvaldkonnaga seotud tavaõiguse küsimus on leidnud käsitlemist ühes Riigikohtu lahendis, kus püstitati küsimus, kas EV Keskkonnaministeeriumi poolt kinnitatud Ehituse töövõtulepingu üldisi tingimusi (ETÜT) saab pidada tavaõiguseks. Üldtingimuste rakendamist peetakse heaks ehitustavaks ka siis, kui selles ei ole kokku lepitud lepingus. Lepinguõiguse seisukohast on ETÜ 2005 ehituse valdkonnas üks majandus- ja kutsetegevuses ehituslepingute sõlmimisel järgitavaid tavasid. ETÜ 2005 ei välista, et teatud ehitustööde tegemisel võib hea tava lepingupoolte õiguste ja kohustuste puhul olla teistsugune, kui seda kirjeldab ETÜ 2005. ETÜ 2005 on soovitusliku iseloomuga dokument, mida kasutatakse ehituse töövõtulepingute sõlmimisel kui ehituse valdkonna ja ehituslepingute sõlmimise head tava.

eriti oluline ehituskestus, millest oleneb kasum ja juba sõlmitud hanke-ja tarnelepingute täitmine.

Riigi- ja munitsipaalasutused ehituse tellijana võivad kuuluda nii arendusfirmade kui ka hõivajate klassi. Kui hõivajad, ehitavad nad regulaarselt ja mõistavad hästi korraldusprobleeme. Tellijana tuleb neil aga arvestada avalikkuse kontrolliga. Ka keskkonnatingimuste arvestamine avalike ehitiste puhul suurema kontrolli all.<sup>153</sup>

Järelikult tellija on kinnistu omanik, lõplik kasutaja või projekti rahastaja, kes kavatseb ruume kasutajatele rentida. Tellija ostab projektijuhtimisteenused sageli arenduskonsultandilt, kes tegutseb tellija esindajana ja huvide kaitsjana teiste osapoole suhtes ning juhib ehitusprojekti. Tellija määrab kindlaks ehitusprojekti funktsionaalsed, tehnilised ja kvalitatiivsed nõuded ja eesmärgid. Lisaks hindab tellija projekti ulatust ja kiireloomulisust. Tellijal peab olema piisav kvalifikatsioon projekteerimise eesmärkide ja sisu kindlaksmääramiseks ka hoonetehnika lahenduste osas. Tellijapoolsete nõuetega tuleb tagada, et hoone vastaks kasutajate vajadustele. Tellija vastutab organisatsiooniliste ülesannete eest, milleks on volitamisega seotud ülesanded, ehitusprojekti juhtimise lepingu ettevalmistamine ja koostamine ning ehitusjärelvalve korraldamine.<sup>154</sup>

VÕS-is ei ole otseselt määratletud, et töövõtja kohustust kontrollida tellija juhised mõjutab asjaolu, et tellija on antud valdkonnas professionaal ehk majandus- või kutsetegevusega tegelev isik. Seega autori arvates oleks mõistlik leida analoogne paragrahv. VÕS § 644 (3) sätestab puudusest teatamise kohustuse rikkumise tagajärjed. Lõike 3 esimese lause kohaselt ei saa puudusest teatamise kohustust rikkunud tellija töö lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Sisuliselt toob lg 3 kaasa töövõtja vastutusest vabanemise § 642 lg 1 mõistes lepingutingimustele mittevastavuse osas, mille suhtes teatamiskohustust rikuti. Ning siin on tähendust kes on tellija. VÕS-i §-is 644 on piiritletud tellija, kes on sõlminud lepingut oma majandus-või kutsetegevuse raames, ning kes ei ole majandus- või kutsetegevusega tegelev isik. Põhimõtteliselt loetakse majandus-või kutsetegevuse raames töövõtuleping sõlminud tellija välisel vaatlusel äratuntava test töö esinevatest puudustest teadma pidanuks alates ajahetkest, mil asja ülevaatamine pidanuks §643 kohaselt toimuma. Kui tellija ei ole majandus- või kutsetegevusega tegelev isik, tekib tal töö lepingutingimustele mittevastavusest teatamise kohustus alates ajahetkest, mil isik puuduse tegelikult avastas või pidanuks selle

---

<sup>153</sup> J. Sutt, Ehituskorraldus, Tallinn:TTÜ kirjastus 2001lk 8-9

<sup>154</sup> I. Autio, P. Harsia, M. Leskinen, V. Piikkilä, P. Savuoja, E. Välimäki, SÄHKÖSUUNNITTELUN KÄSIKIRJA, Nevottelevat Sähkösuunnittelijat NSS ry,2004 arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.ekk.edu.ee/vvfiles/1/elektriprojekteerimise\\_k2siraamat\\_4\\_osa.pdf](http://www.ekk.edu.ee/vvfiles/1/elektriprojekteerimise_k2siraamat_4_osa.pdf) 28.04.2013

avastama.<sup>155</sup> Seega asjaolul kas tellija on professionaal või mitte on oluline tähendus ehitaja vastutuse küsimusel.

Tellija professionaalsuse kohta leidub ka riigikohtu praktikat, ning nimelt ühes oma lahendis riigikohus on leidnud, et ehitaja ei vastuta puuduste eest VÕS § 641 lg 3 alusel, kuna ta tegi töö tellija esindaja juhiste kohaselt. Ringkonnakohus<sup>156</sup> leidis, et see vastuväide on osaliselt põhjendatud. Nähtuvalt asja materjalidest on tellija esindaja Xxxxx asuva elamu projekti üks projekteerijatest. Tellija on kinnitanud, et tema palvel käis ehitustööde käiku ja kvaliteeti kontrollimas tema hea tuttav, kelle märkuste tõttu tegi kostja ümber mitmeid töid, näiteks katuse paigaldamise. Tunnistaja (katusetööd teostav ehitaja) ütluste kohaselt ehitas ta hageja elamule katuse. Tellija esindaja jälgis katuse ehitamist algusest lõpuni ning katusetööd said tehtud tema näpunäidete järgi. Tellija esindaja ei teinud katusetöödele mingeid ettekirjutusi. Ehituse ülevaatus aktist nähtuvalt on elamu katus ehitatud puudustega, kuna katuse ehitusel on kasutatud puitmaterjali, mis hallitab, ja katuse aluskatte paigaldamisel ei ole tehtud harjale ülekatet. Ringkonnakohus leidis, et nimetatud puuduste kõrvaldamise eest ei vastuta tellija VÕS § 641 lg 3 alusel. Tellija esindaja ei olnud eriteadmisteta<sup>157</sup> isik ning seetõttu ei saa eeldada, et ehitaja peaks sellise isiku juhiseid veel täiendavalt kontrollima. Seetõttu on tellija esindaja juhistel õiguslik tähendus ning kuna on tõendatud, et elamu katus ehitati esindaja juhiste järgi, kes käis tellija ülesandel katusetööde kvaliteeti kontrollimas, ei pea ehitaja katusel ilmnenud puudusi kõrvaldama.<sup>158</sup>

Teiseks tekib küsimus, kas teavitamiskohustuse olemasolu ja ulatuse suhtes on tähendust asjaolul, et tellija on samuti vastava valdkonna professionaal. Näiteks DCFR artikli IV.C.-2:108 lõige 3 rõhutab, et töövõtjal ei ole hoiatuskohustust, kui tellija asjaomastest riskidest teadis või pidi teadma. Samas sätestab sama artikli lõige 6, et ainuüksi asjaolu, et tellija omas vastavas valdkonnas eriteadmisi (competent), ei tähenda veel seda, et ta riskidest teadma pidi. Ka Eesti õiguskirjanduses leitakse, et näiteks materjali sobivuse kontrollimise kohustuse standard sõltub sellest, kes on konkreetse ehituslepingu pooled. Professionaalse tellija puhul, kellel töövõtja võib eeldada materjali sobivuse üleotsustamiseks vajalike teadmiste olemasolu,

---

<sup>155</sup> P.Varul, I.Kull, V.Kõve, M.Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 81

<sup>156</sup> Antud osas Riigikohtu kolleegium nõustub ringkonnakohtuga

<sup>157</sup> Eriteadmistega = professionaal

<sup>158</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.03.2012 nr RKTko 3-2-1-14-12, Elmo Lokuta kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 03.10.2011. a otsusele Eire Einola hagi Elmo Lokuta vastu puuduste kõrvaldamiseks. p.6

võib töövõtja kontrollimiskohustust eeldada üksnes juhul, kui materjali sobivus ettenähtud eesmärgiks tekitab kahtlust.<sup>159</sup>

Töös on toetust leidnud seisukoht, et töövõtja kontrollkohustuse ja teavitamiskohustuse olemasolu ja ulatuse suhtes on tähendust asjaolul, kas tellija on samuti vastava valdkonna professionaal. Professionaalse tellija puhul, kellel töövõtja võib eeldada materjali ja juhiste sobivuse üle otsustamiseks vajalike teadmiste olemasolu, võib töövõtja kontrollimiskohustust eeldada üksnes juhul, kui materjali sobivus ettenähtud eesmärgiks tekitab kahtlust. Seega ei ole professionaalse tellija puhul ehitajal üldist kontrollimiskohustust, vaid üksnes teavitamiskohustus ilmsete vigade või kahtluste tekke puhul.

---

<sup>159</sup>C. von Bar, E. Clive (ed.). Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition, vol II. Munich: Sellier 2009, lk 1720. PECL – Principles of European Contract Law, lk 756 Arvutivõrgus: <http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/> (15.03.13)

## II Ehitustöövõtja kõrvalkohustused

### 2.1. VÕS § 641 (3) tulenev ehitaja kõrvalkohustus - Teavitamiskohustus

Võlaõigusseaduse § 635 lõige 1 sätestab, et töövõtulepinguga kohustub üks isik - töövõtja - valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamise muu kokkulepitud tulemuse ehk töö, teine isik tellijana aga maksma selle eest tasu. Seega on töövõtulepingu sõlmimisel töövõtja põhikohustuseks valmistada, muuta või saavutada kokkulepitud tulemus (töö). Samas võtab töövõtja lepingu sõlmimisel endale ka rida kõrvalkohustusi, nagu näiteks kohustus anda töö üle kokkulepitud ajal, kohustus hoiduda teise poole kahjustamisest, kohustus teavitada teist poolt tähtsust omavatest asjaoludest.

Seadus ei piiritle ammendavalt, millised on kõrvalkohustused töövõtulepingulistes suhetes. Nii ei tulene ka seadusest, kas töövõtja peab selgitama välja ja teavitama tellijat sellest, kas lisaks kokkulepitud tööle vastavad vajalikele nõuetele ka töövõtulepingu esemeks mitteolevad, kuid töö kasutamiseks vajalikud osad. Samuti, kas kokkulepitud töövõtulepingu esemeks mitteolevate asjaolude kohta informatsiooni edastamata jätmise korral vastutab töövõtja tellijale tulevikus kaasneva kahju eest. Teavitamiskohustus ei piirdu kokkulepitud tööga ja võib tuua kahjunõude.

E.Oidermaa on seisukohal, mida käesoleva töö autor ka toetab, et ehitustöövõtja on viivitamata kohustatud tellijat teavitama, kui ta märkab defekte materjalidel, kaupade, detailidel, konstruktsioonidel või tellija juhendmaterjalides, mis võivad ohtu seada Projekti realiseerimist. Selline teavitamine peab olema kirjalik. Kui aga tellija teavitamisele vaatamata nõuab nende materjalide kasutamist või oma juhendite järgimist, siis ei kanna töövõtja vastutust tulemuste eest.<sup>160</sup>

Töövõtja teavitamiskohustust ja vastutust on sisustanud Riigikohtu tsiviilkolleegium 28. märtsi 2011.a otsuses asjas nr 3 2 1 180-10. Viidatud kohtuotsuses asus kolleegium seisukohale, et Võlaõigusseaduse kohaselt kohustub töövõtja töövõtulepinguga saavutama kokkulepitud tulemuse (põhikohustus). Samas on pooltel ka mitmeid kõrvalkohustusi, mille rikkumine võib kaasa tuua kahju hüvitamise nõude.

Üheks selliseks kohustuseks on kolleegiumi hinnangul tellija informeerimise kohustus tööga kaasneva võivatest riskidest. Teisisõnu kohustub töövõtja informeerima tellijat, kas töö koos selle kasutamiseks vajalike osadega vastab selle eesmärgile ning tellija vajadustele.

---

<sup>160</sup> E. Oidermaa, Ehitusõigus. Tallinn: TTÜ kirjastus 2005, lk 220

Viidatud kaasuses ei informeerinud keskküttekatla paigaldanud töövõtja tellijat sellest, et enne keskküttekatla töölerakendamist tuleb veenduda viimatoru ja korstna vahelise ühenduse nõuetekohasuses ning ohutuses. Kuigi nimetatud ühendus ei olnud töövõtulepingu esemeks, leidis kohtukolleegium, et tellija informeerimata jätmisega töö kasutamiseks vajalikest olulistest asjaoludest on töövõtja rikkunud oma teavitamiskohustust. Kohtu hinnangul pidi mitteteavitamisega kaasnev võimalik kahju olema töövõtjale ettenähtav. Eeltoodust lähtuvalt võib kaasneda töövõtja vastutus viimatoru ja korstna vahelisest ühendusest tekkinud tulekahjuga tellijale kaasnenud varalise kahju eest.<sup>161</sup>

Kokkuvõtteks võib öelda, et viidatud lahendiga on Riigikohus avanud ukse võimalikele kahjunõuetele, mis tulenevad otseselt töövõtu esemeks mitteolevate, kuid töövõtjale eeldatavalt arusaadavate oluliste asjaolude tellijale teavitamata jätmisest. Töövõtja kohustused ei piirdu üksnes tellitud töö teostamisega. Vastutuse vältimiseks peab töövõtja teavitama tellijat kõigist tööga või töö kasutamise seotud olulistest asjaoludest.

Töövõtja vastutus tellija juhise, tellija poolt muretsetud materjalist ja kolmanda isiku eeltööst tingitud asjaolust sõltub VÕS § 641 lg 3 kohaselt sellest, kas töövõtja teostas nõuetekohaselt oma vastavat kontrollkohustust. Töövõtjal lasuvad eeldatava professionaalsuse tõttu suhteliselt laialdased tema poolt läbiviidavate tööde ja tema ametialaga seonduvad kontrolli- ja informatsioonikohustused eelduslikult eriteadmisi mitteomava tellija ees.<sup>162</sup> Kui ehitustöövõtulepinguga lepitakse kokku, et tellija muretseb vajalikke materjale või töövõtja peab kasutama kolmandate isikute poolt tehtud eeltöid, siis lasub töövõtjal VÕS § 641 lg 3 kohaselt vastavate materjalide ja tööde eelnev kontrollkohustus. Sama põhimõtte kehtib ka tellija poolt antud juhiste kohta.

Tellijal vahetu juhise puhul on kontrollimäär tavapärane. Töövõtja on oma informatsiooni ja kontrollkohustused täitnud, kui ta juhise kahtluse tekkimisel kahtlustusele tellija tähelepanu. Mitteteatamise korral vastutab töövõtja tellija juhise tulemusena tehtud töö eest samamoodi, nagu teinuks töövõtja sama otsuse iseseisvalt.<sup>163</sup>

Juhul kui töövõtja ei informeerinud tellijat juhise järgimisega seonduvatest kahjulikest tagajärgedest, kuigi töövõtja oleks pidanud need temalt oodatava professionaalsuse tõttu avastama, vastutab töövõtja tellija juhise tulemusena tekkinud töö lepingutingimustele

---

<sup>161</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28. märts 2011. a 3-2-1-180- 10 OÜ Ten hagi OÜ Eldon vastu 832 880 krooni suuruse kahjuhüvitise saamiseks p.9

<sup>162</sup> P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 72

<sup>163</sup> M.Käerdi jt. Lepingud, näidised ja kommentaarid. Käsiraamatute Kirjastus 2006, lk 673

mittevastavuse eest samal viisil, nagu teinuks töövõtja vastava otsustuse iseseisvalt. Samuti ei või töövõtja oma vastutust tööde tegemisele kuuluva otsuste tagajärgede eest tellijat juhise küsimusega kunstlikult tellijale veeretada. Näiteks võib töövõtja enne tööde teostamise käigus langetamisele kuuluva keeruka ja riskantse otsuse puhul üritada taotleda tellija juhiste erinevate variantide vahel valiku tegemise kohta. Juhul kui tellija valib talle väljapakutute hulgas variandi, mis hiljem osutub sobimatuks ja toob kaasa töö lepingutingimustele mittevastavuse, ei peaks töövõtja vastavale tellija juhisele viidates vabanema vastutusest lepingutingimustele mittevastavuse eest. <sup>164</sup>

Nagu käsunduslepingu puhul, peaks ka töövõtulepingu juures kehtima § 621 lg 1 teises lauses sätestatud põhimõte, mille kohaselt ei või töövõtja küsimuses, millele vastamine eeldab töövõtjalt oodatavate eriteadmiste olemasolu, tellija juhised järgida. Sellise juhise järgimise keelu olemasolu korral ei saa tellija poolt töövõtjale antud juhisel seega olla õiguslikke tagajärgi ja töövõtja ei vabane viidates oma vastutusest.

Töövõtja informatsiooni ja kontrollkohustus on sätestatud ka DCFR-s, mida seal nimetatakse töövõtja hoiatuskohustuseks. Töövõtja kohustuse sisuks on hoiatada tellijat, kui töövõtjale saavad teatavaks asjaolud, mis võivad takistada tellija eesmärgi saavutamist, kahjustada kliendi teisi huve või kui tellija juhise, tellijalt saadav info või mõni muu risk võib pikendada töö valmimise tähtaega või tõsta lepingu hinda. Töövõtja peab tarvitusele võtma meetmed, et klient mõistaks adekvaatselt vastava hoiatuse sisu. Tellija kaotab õiguse tugineda töö mittevastavusele, mis on tingitud tellija juhisest, kui töövõtja on täitnud nõuetekohaselt oma hoiatuskohustust (informeerimiskohustuse) <sup>165</sup> Töövõtja kohustuse sisuks on hoiatada tellijat, kui töövõtjale saavad teatavaks asjaolud, mis võivad takistada tellija eesmärgi saavutamist, kahjustada kliendi teisi huve või kui tellija juhise, tellijalt saadav info või mõni muu risk võib pikendada töö valmimise tähtaega või tõsta lepingu hinda. Töövõtja peab tarvitusele võtma meetmed, et klient mõistaks adekvaatselt vastava hoiatuse sisu<sup>166</sup>. Tellija kaotab õiguse tugineda töö mittevastavusele, mis on tingitud tellija juhisest, kui töövõtja on täitnud nõuetekohaselt oma hoiatuskohustust <sup>167</sup>.

ETÜ 2005 p 11 määrab, et töövõtja poolt teostatav lepingu objektiks olev töö ei või tekitada ohtu inimeste elule, tervisele, varale ega keskkonnale. Järelikult on töövõtja poolt tööna asja

---

<sup>164</sup> P. Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009 , lk 72

<sup>165</sup> DCFR IV.C.–3:104 lg 3

<sup>166</sup> DCFR IV.C.–2:108 □

<sup>167</sup> DCFR IV.C.–3:104 lg 3

ebaõige paigaldus kui tavaline mittevastavus. Tellija asja ebaõige paigalduse korral rakendub punkt 25<sup>168</sup>, kus töövõtja kohustub ehitise tellijat ja omanikujärelevalvet tegevast isikut kirjalikult teavitama ehitamise ajal selgunud ehitise nõuetele mittevastavusest või võimalikust mittevastavusest. Järelikult kehtib töövõtja kontrolli- ja informeerimiskohustus.

Võlaõigusseaduse § 641 lg 3 võimaldab tellijale õiguse anda töövõtjale juhiseid töö teostamise kohta ja töövõtjale tuleneb sellest kohustus järgida teatud juhtudel tellija poolt antud juhiseid. Vastavalt võlaõigusseaduse kommentaaridele ei tähenda see seda, et töövõtja kui eriteadmisi omav isik võiks vastutuse töö teostamise viisi eest tellijale üle suunata:

- a) oodates tellijalt juhiseid või
- b) soovides et tellija teeks valiku erinevate variantide hulgast.

Töövõtja ei või küsimuses, millele vastamine eeldab töövõtjalt oodatavate eriteadmiste olemasolu, tellija juhiseid järgida.<sup>169</sup>

Tellijapoolseteks juhisteks saavad olla näiteks tellija poolt üleantav ehitusprojekt, suunised töö teatud viisil teostamiseks, tellija poolt soovitud muudatused, asendused jne. Juhise võib anda tellija või tellija poolt selleks volitatud kolmas isik. Töövõtja (kui asjatundja) peab aga alati üle kontrollima tellija kui reeglina eriteadmisi mitteomava isiku poolt antud juhised.<sup>170</sup>

Kontrolli tulemustest, mis väljenduvad kas juhistega nõustumises või mittenõustumises (soovitav on ära märkida mis osas ja milliste tagajärgedena toob tellija juhis kaasa võimaliku töö mittevastavuse), peab töövõtja tellijat informeerima (soovitavalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis). Töövõtja võib juhiseiga mittenõustumise korral asuda juhiste järgimisele alles pärast tellijapoolset kinnitust.<sup>171</sup>

ETÜ 2005 p 19 lubab töövõtjal mitte täita tellija korraldusi ja juhiseid, millega eiratakse ehitise ohutusnõudeid (eeldab, et töövõtja on kontrollinud juhiseid üle), kui töövõtja on sellest kirjalikult teavitanud tellijat (töövõtja informeerimiskohustus). Juhul, kui tellija nõuab töövõtja poolt põhjendatult mittevastavaks tunnistatud juhiste täitmist, võtab tellija endale vastutuse juhiste täitmisega kaasnevate tagajärgede eest. Erinevalt Punasest FIDIC-ust ja YSE

---

<sup>168</sup> Ehituse töövõtulepingu üldtingimused. 2005. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.mkm.ee/index.php?id=3680> (03.03.2012)

<sup>169</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 72

<sup>170</sup> käesoleva töö osa 1.3

<sup>171</sup> Töö vastavusest lepingutingimustele: võrdlus VÕS, FIDIC, YSE, ETÜ – VII osa, Arvutivõrgus: <http://blog.vmtchitus.ee/too-vastavusest-lepingutingimustele-vordlus-vos-fidic-yse-etu-%E2%80%93vii-osa/> (13.04.12)

98-st on töövõtjal siiski tellija juhiste suhtes kontrolli- ja informeerimiskohustus nagu võlaõigusseaduses.<sup>172</sup>

Töövõtja informeerimiskohustus tuleneb ka ETÜ 2005 p 29 Kui Töövõtja koostatavates või nõutatavates ja esitatavates tööjoonistes, ehitustoodetes, inventaris või seadmetes või muu Lepingu objektiks oleva töö näidistes või andmetes on vigu või puudusi, vastutab ta nende eest ka siis, kui Tellija või Tellija volitatud esindaja on need tööjoonised jm kinnitanud. Töövõtja vabaneb vastutusest, kui ta on juhtinud Tellija tähelepanu mittevastavustele. Seega sellest punktist lähtuvalt vastutab ehitaja alati kõikide tema poolt koostatavatest dokumentides vea ja puuduste eest, va juhul kui ta on oma informeerimiskohutust täitnud.<sup>173</sup>

Justiitsministeeriumi kantseri poolt väljatöötatud Töövõtulepingute Üldtingimuste<sup>174</sup> kohaselt Töövõtja on kohustatud viivitamatult, kuid mitte hiljem kui 2 (kahe) tööpäeva jooksul alates vastavate asjaolude ilmumisest, teatama Tellijale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis selliste asjaolude ilmumisest, millised takistavad Töövõtja kohustuste kohast täitmist, muuhulgas mõjutavad kvaliteedi saavutamist, maksumust või omavad Lepingu täitmisele muud ebasoodsat mõju. Seejuures ei anna eelnimetatud juhtumeil informeerimiskohustuse täitmine Töövõtjale ilma Tellija vastavasisulise Lepinguga samas vormis antud nõusolekuta automaatselt õigust ületada Tööde üldmaksumust, teostamise tähtaegu, mitte kinni pidada Lepinguga Tööde suhtes kehtestatud kvaliteedinõuetest vms VÕS § 102 sätestab ka teatamiskohustuse mõiste, mille kohaselt Võlgnik peab võlausaldajale teatama kohustuse täitmist takistavast asjaolust ja selle mõjust kohustuse täitmisele viivitamata pärast seda, kui ta sai takistavast asjaolust teada. Ehk siis VÕS järgi ehitajal on kohustus viivitamatult teavitama tellijat juhistes aset leidnud ebatäpsustused või muudest asjaoludest mis saavad takistada ehitustööde teostamise.

Sarnaselt tellija juhistega VÕS § 641 lõikega 3 toob Punane FIDIC osas „Dokumentide säilitamine ja hankimine” p 1.8. välja kohustuse, et kui lepingupoolele saab teatavaks töö tegemiseks mõeldud dokumentides (vaadeldav juhisenä) sisalduv tehnilist laadi viga või puudus, peab lepingupool teatama viivitamatult teisele lepingupoolele sellest veast või

---

<sup>172</sup> Construction Contracts in Finland, BJL Attorneys at Law, Arvutivõrgus <http://www.bjllegal.com/e/article/finconstruction> (12.03.2013)

<sup>173</sup> Ehituse töövõtulepingu üldtingimused. 2005. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.mkm.ee/index.php?id=3680> (03.03.2012)

<sup>174</sup> Justiitsministeeriumi kantseri Lisa 1, 31.10.2011.a käskkirjale nr 79 TÖÖVÕTULEPINGUTE ÜLDTINGIMUSED, Arvutivõrgus: [http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=55734/T%F6%F6v%F5tulepingute+%FCldtingimused+\(alates+14.11.2011\).pdf](http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=55734/T%F6%F6v%F5tulepingute+%FCldtingimused+(alates+14.11.2011).pdf) (02.04.2012)

puudusest. Erinevalt võlaõigusseadusest kehtib kontrollimis- ja informeerimiskohustus mõlema lepingupoole suhtes.

YSE 98 § 11 „Töövõtjapoolne kvaliteedi järelevalve” lg 1 sätestab, et töövõtja korraldab ise oma töökohustuste hulka kuuluva töö kvaliteedi tagamise ning parandab võimalikud puudused ja vead enne töö üleandmist tellijale. Lg 2 lisab, et töövõtja peab teatama tellija esindajale töövõtus tuvastatud tõsistest puudustest ja meetmetest nende parandamiseks. Lg 3 täpsustab, et ehitusosade kvaliteeti tuleb kontrollida enne, kui neid on hakatud kasutama ning seda tuleb jätkata pidevalt tööde teostamise ajal. Süsteemide ja seadmestike toimimist kontrollitakse proovikatsetamistega enne kasutuselevõttu või hiljemalt vastuvõtu-ülevaatusel, kui süsteem on valmis ja töökorras. Seega on töövõtjal olemas kontrolli ja informeerimiskohustus. Ameerika Ühendriikides ollakse ka seisukohal, et ehitaja peab koheselt teavitama tellijat, kui ehitajal tekib kahtlus seoses tellija või inseneri juhustega või muu asjaoluga mis või ohustada ehitist.<sup>175</sup>

YSE 98 3. peatükk „Vastutus” § 24 lg 1 määrab, et lepingupoolel vastutavad<sup>176</sup> kõikide töövõttu kuuluvate kohustuste lepingujärgse täitmise eest. Lõige 2 punkt d lisab, et lepingupool vastutab muuhulgas enda poolt antud korralduste ja juhiste eest. § 24 lg lisab, et lepingupool vastutab oma alluvate ja spetsialistide ning töövõttu täitmisel võimalikult kasutatud kolmandate poolte tööde ja meetmete eest, kui käesolevates üldistes lepingutingimustes või muudes kommertsdokumentides pole teisiti kokkulepitud. Järelikult, erinevalt võlaõigusseaduses sätestatust vastutavad pooled enda antud korralduste ja juhiste eest (kuigi töövõtjal on kontrolli ja informeerimiskohustus).<sup>177</sup>

Ka DCFR artikli IV.C.-2:108 kommentaarides leitakse, et kui tellija on palganud endale vastava valdkonna professionaalse nõustaja, keda võib asjaomases osas käsitada tema esindajana, võib see tähendada, et töövõtjal ei olegi hoiatamiskohustus. Nimetatud seisukohaga tuleb nõustuda, sest töövõtja ulatuslike nõustamis- ja kontrolli kohustuste eeldamise põhjus seisneb justnimelt töövõtja teadmiste ülekaalus.

Vahekokkuvõtteks saab öelda, et töövõtja kui asjatundja peab alati üle kontrollima tellija kui reeglina eriteadmisi mitteomava isiku poolt antud juhised. Kontrolli tulemustest, mis

---

<sup>175</sup> P. Levin, Construction contract claims, changes, and dispute resolution, Asce Press, 1998. (Arvutivõrgus Google Books), lk 17

<sup>176</sup> Lepingupool ei vastuta kahjude eest, mida poleks õnnestunud vältida ka kogu võimalikku hoolsust rakendades (§ 25 lg 2).

<sup>177</sup> Punases FIDIC-us kehtib kontrollimis- ja informeerimiskohustus mõlema lepingupoole suhtes.

väljenduvad kas juhistega nõustumises või mittenõustumises peab töövõtja tellijat informeerima, soovitavalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Töövõtja võib juhisega mittenõustumise korral asuda juhist järgima alles pärast tellijapoolset kinnitust.

## 2.2. Otstarbekohasuse printsiibi järgimine tellija juhiste kontrollimisel

Tellija juhiste kontrollimiskohustuse teemat uurides ning Riigikohtu lahendi lugedes tekkis küsimus, kas ehitaja peab juhiste kontrollimisel lähtuma ka tööde tulemuse otstarbekohasusest, ning kui suur tähendus on otstarbekohasusel võrreldes tellija juhistega.

Peamiseks küsimuseks tellijal töö vastu võtmise kohustuse tekkimise hindamisel on töö tegelik valmidus. Töö peab vastama lepingu tingimustele nii faktiliste omaduste kui ka õigusliku seisundi poolest (VÕS § 641 lg 1; BGB § 633; DCFR art IV.C.-3:104 lg-d 1 ja 2). Sellest hoolimata ei anna töö mitte olulised puudused alust töö vastu võtmisest keelduda (DCFR art IV.C.-3:106 lg 1\*<sup>178</sup>BGB § 640 lg 1 teine lause). Kuigi nimetatud põhimõtte VÕS-*s expressis verbis* ei sisaldu, on selle põhimõtte kujundanud Eesti kohtu praktika hea usu põhimõttele tuginedes.\*<sup>179</sup> Ei Eesti ega Saksa positiivses õiguses ei ole mitteolulise puuduse mõistet täpsemalt sisustatud. Saksa õigus kirjanduses on kohtu praktika seisu kohti üldistades märgitud, et ehitustöös esineva puuduse lugemisel oluliseks või mitte oluliseks tuleb arvestada muuhulgas puuduse mõju töö tervikuna kasutatavusele, puuduse liiki ja ulatust ning puuduse kõrvaldamiseks vajalike kulutuste suurust.<sup>180</sup> Mitte olulise puuduse mõistet tuleb kitsalt tõlgendada ning arvesse tuleb võtta ka tellija huve nimetatud küsimuse üle otsustamisel.<sup>181</sup> Seevastu DCFR-s on puuduse ebaoluliseks lugemise üheks keskseks kriteeriumiks asjaolu, kas puudus võimaldab töö eesmärgi pärast kasutamist või mitte. Kui ehitus on kasutus kõlblik, ei ole tellijal võimalik ka töö vastu võtmisest keelduda.<sup>182</sup> Eesti kohtu praktika kohaselt on töö eesmärgi pärase (siht ots tarbelise) kasutamise võimalus ja töö teostatus vähemalt keskmise kvaliteediga kriteeriumiteks, millele tuginedes saab kontrollida töö vastavust lepingu tingimustele VÕS §-de 77 ja 641 tähenduses.<sup>183</sup>

---

<sup>178</sup> Väikesed puudused ja puudused, mida saab lühikese ajaga parandada, et takista töö üleandmist. Vt C. von Bar, E. Clive, Viidatud töö, lk 1738.

<sup>179</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.10.2008 nr 3-2-1-80-08 Joonas Maanurm kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 22.01.2008. a otsusele OÜ Wolmreks hagi Joonas Maanurme vastu lepingulise võlgnevuse 664 381.10 krooni ja viiviste 47 656 krooni saamiseks, p 22.

<sup>180</sup> Beck'scher Online-Kommentar. VOB Teil B (viide 5), § 12 lg 3, kommentaator A. Koenen, äärenr 5.

<sup>181</sup> Beck'scher Online-Kommentar. BGB (viide 18), § 640, kommentaator W. Voit, äärenr 22 ja 23.

<sup>182</sup> C. von Bar, E. Clive (viide 1), lk 1738. Kui tööd ei saa eesmärgi päraselt kasutada, on tegemist olulise puudusega. Vt O. Palandt / H. Sprau (viide 4), § 640 äärenr 9.

<sup>183</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.10.2008 nr 3-2-1-80-08 Joonas Maanurm kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 22.01.2008. a otsusele OÜ Wolmreks hagi Joonas Maanurme vastu lepingulise võlgnevuse 664 381.10 krooni ja viiviste 47 656 krooni saamiseks, p 22.

Töövõtjapoolne töölepingust tuleneva kohustuse rikkumine, mis väljendub lepingutingimustele mittevastava töö tegemises, tekitab juhul, kui töövõtja teostatud töö ei ole kokkulepitud omadusi, samuti juhul, kui tellijale üleantud töö kvaliteet ei vasta lepingus või seaduses sätestatud standardile.<sup>184</sup> Eestis on VÕS § 641 lg-s 2 p.2 viidatud sellele, et töö ei vasta lepingutingimustele muu hulgas kui kokkuleppe puudumisel töö omaduste kohta ei sobi töö teatud otstarbeks, milleks tellija seda vajab, ja mida töövõtja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui tellija võis mõistlikult tugineda töövõtja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse.

Töövõtjapoolne töölepingust tuleneva kohustuse rikkumine, mis väljendub lepingutingimustele mittevastava töö tegemises, tekitab juhul, kui töövõtja teostatud töö ei ole kokkulepitud omadusi, samuti juhul, kui tellijale üleantud töö kvaliteet ei vasta lepingus või seaduses sätestatud standardile.<sup>185</sup>

Ehitise omanikul on kohustus määratleda enda ehitava või kasutatava ehitise kasutamise otstarve.<sup>186</sup> Nimelt näeb ehitusseadus ette, et ehitist võib kasutada vaid vastavalt ehituse otstarbele, mis peaks olema fikseeritud kasutusloas. Erandlikult ei pea enne 1995 aasta 22. juulit kasutusele võetud ehitistel olema kasutusloha, kui mõni muu seadus ei näe seda ette. Ühel ehitisel võib olla mitu kasutusotstarvet, mis sellisel juhul pannakse kirja ühel kasutusloal. Näiteks võib Tallinna kümnekorruselisel kesklinna maja olla mitu erinevat otstarvet -esimene korrus parkimismaja, teine korrus kauplus, kolmas ja neljas korrus bürooruumid, viies kuni kaheksas korrus korterid, üheksas korrus restoran ja kümnes gaasikatlamaja.<sup>187</sup>

Eestis on VÕS § 641 lg-s 2 p.2 viidatud sellele, et töö ei vasta lepingutingimustele muu hulgas kui kokkuleppe puudumisel töö omaduste kohta ei sobi töö teatud otstarbeks, milleks tellija seda vajab, ja mida töövõtja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui tellija võis mõistlikult tugineda töövõtja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse.<sup>188</sup>

Ulatuses, milles lepingupooled ei ole töövõtulepingus teostava töö omaduses eraldi kokku leppinud, tuleb töö lepingutingimustele vastavuse üle otsustada hinnates selle sobivust

---

<sup>184</sup> VÕS § 641 (2)

<sup>185</sup> VÕS § 641 (2)

<sup>186</sup> Ehituskäsiraamat. Äripäev käsiraamat. Tallinn 2002, detsember 2002 3.1. Ehitise õigused ja kohustused.

<sup>187</sup> Ehituskäsiraamat. Äripäev käsiraamat. Tallinn 2002, detsember 2002 3.1. Ehitise õigused ja kohustused

<sup>188</sup> P. Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 69

otstarbeks, milleks tellija tööd vajas, kui töövõtja sellisest spetsiifilisest kasutussoovist teadis.<sup>189</sup> Selline järjekord tuleneb VÕS §-st 641 lg 2 p. 1, mille kohaselt kõige olulisemaks kriteeriumiks töö nõuetekohasuse hindamiseks on poolte vahel sõlmitud töövõtuleping ise. Tehtud töö nõutavad omadused on eelkõige määratud lepingupoolte kokkulepete kaudu. Seejuures on oluline, et kokkulepped töö omaduste kohta võivad tuleneda ka lepingu sõlmimise asjaoludest, samuti töövõtja ühepoolsetest kinnitustest või lepinguobjekti või selle omaduste kirjeldamisest<sup>190</sup>. Kuna ehitised on oma olemuse tõttu enamasti unikaalsed, siis seadusega on ehitistele universaalseid tingimusi üsna võimatu sätestada. Ehitusseadusest tulenevad küll väga üldsõnalised tingimused ehituse ohutusele ja stabiilsusele, kuid täpsemates tingimustes kokkuleppimine jääb ikkagi lepingupoolte enda kanda.

Kui pooled pole kokku leppinud konkreetsete materjalide või seadmete kasutamises või töö muudes omadustes, siis lasub töövõtjal kohustus teostada töö lähtuvalt oma erialastest oskustest ja teadmistest selliselt, et töö sobiks tellija vajadustega. Lisaks eelnevale võib lähtuvalt Riigikohtu praktikast väita, et töövõtja erialane nõustamis- ja teavitamiskohustus tuleneb ka VÕS §-st 14 lg 2, mille rikkumisel saab tellija kasutada lepingulisi õiguskaitsevahendeid. Nimelt kui pärast lepingu sõlmimist ilmneb lepingueelsete läbirääkimiste kohustuste rikkumine, siis tuleb pooltevahelist suhet vaadelda ühtse lepingulise suhtena, mille sisuks on lisaks lepingust tekkinud kohustustele ka kohustused, mis on tekkinud juba enne lepingu sõlmimist.<sup>191</sup> Kuigi sellist kohustust otsesõnu pole sätestatud, tunnustab sellise kohustuse olemasolu ka Saksa õigus.<sup>192</sup> Selle regulatsiooniga kaitstakse tellijat kui eelduslikult vähemkogenud isikut tema kogenematusel eest ja piiratakse oluliselt töövõtja võimalusi tellijale midagi pahauskselt „pähe määrada“. Näitena võiks siinkohal tuua kaasuse, kus töövõtja paigaldab vaatamata vastava info olemasolule kaubanduskeskusesse spooniga kaetud puittrepi, mis on küll välimuselt kena, aga mis on ette nähtud koduseks kasutamiseks ilma välisjalatsiteta. Võib üsna kindlalt väita, et suure kasutusintensiivsusega kohas, kus treppi kasutatakse välisjalatsites, kuluks trepi spoon maha mõne kuuga. Kuigi

---

<sup>189</sup> P. Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 69

<sup>190</sup> M.Käerdi jt. Lepingud, näidised ja kommentaarid. Käsiraamatute Kirjastus 2006, lk 670

<sup>191</sup> 2. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 19.11.2007 RKTko nr 3-2-1-111-07, Margit Ollik kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 18.05.2007. a otsusele Margit Olliku hagi AS-i YIT Ehitus vastu 176 575.60 krooni saamiseks, p 14

<sup>192</sup> P. Schlechtriem, Võlaõiguse eriosa. Tallinn 2000, lk 132

trepp ise võis olla kvaliteetne, on töövõtja sellisel juhul rikkunud VÕS § 641 lg 2 p. 2 ja tellija saab kasutada õiguskaitsevahendeid.<sup>193</sup>

BGB § 633 lg 1 sätestab sarnaselt eelnevaga, et töövõtja on kohustatud töö tegema nii, et sellel oleksid garanteeritud omadused ja ei oleks vigu, mis kahjustaksid või vähendaksid selle väärtust või sobivust tavalisel või kokkulepitud eesmärgil kasutamiseks. Saksa õiguse järgi ei vabasta töövõtjat vastutusest lihtsalt asjaolu, et ta järgis tehnika tunnustatud reegleid<sup>194</sup>.

DCFR IV.C-3:104 kohaselt peab ehitise vastama oma kvaliteedi, omaduste ja koguse osas lepingus kokkulepitule. Ehitise peab sobima kasutamiseks eesmärgil, milleks tellija seda vajab kui tellija informeerib töövõtjat sellest eesmärgist lepingu sõlmimise ajal või kui tellija eesmärk peaks olema töövõtjale piisavalt selge lepingu olemusest lähtuvalt. Vastavate kokkulepete puudumisel peab ehitise sobima kasutamiseks eesmärgil, milleks sellist tüüpi ehitise tavaliselt kasutatakse<sup>195</sup> Prantsusmaa ja Saksa õiguses kehtib sama põhimõte, et ehitise vastab lepingule kui sellel ei ole puudusi, ning see vastab seda konkreetset tüüpi ehitise otstarbele.<sup>196</sup>

Sobivuse puhul spetsiifiliseks otstarbeks, milleks tellija töövõtulepingu objektiks olevat tööd vajab, omab tähtsust ka lisatingimus, mille kohaselt tuleb kontrollida, "kas tellija võis mõistlikult tugineda töövõtja erialaste teadmistele".<sup>197</sup> Ehituslepingu puhul tellija võib tugineda töövõtja erialaste teadmistele, kuna ehitustöövõtja on antud valdkonnas eriteadmistega professionaal.<sup>198</sup> Seetõttu saab töövõtjalt reeglina eeldada ka spetsiifilisi eriteadmisi töö objekti kasutusvõimaluste ning sobivuse suhtes tellija poolt silmapaevaks eesmärgiks.

Töövõtjal on kohustus lepingulised kohustused täita töövõtja hea ja asjatundliku hoolsusega. See on objektiivne standard: tehtud töö nõuetekohasuse määramisel on esmatähtis küsimus, kuidas oleks vastava töö teinud sellises majandus- ja kutsetegevuses kehtivaid ja vajalikke nõudeid ja oskusi omav ettevõtja. Vastava standardi alusel olev "hoolsa ettevõtja" mõiste täpsustab muu hulgas erinevate, üksikutel kutsealadel vägagi põhjalikult läbitöötatud ning formaliseeritud kutsestandardile ja normatiivide kaudu (nt erinevate ehitusnormatiivide, "hea

---

<sup>193</sup> 34. K.Tamm, Ehitusettevõtja tsiviilõiguslikud kohustused ja vastutus. Magistr töö. Tallinn 2009 (Käsitöö Tartu Ülikooli õigusteaduskonna eraõiguse instituudis), lk 23

<sup>194</sup> M.Leonhard, Võlaõigusseaduse eelnõu eriosa lepingud. Eraõigus I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001, lk 125

<sup>195</sup> DCFR IV.C-3:104 lg 1 - 2

<sup>196</sup> K.BENOÎT, European Construction Law and the Draft Common Frame of Reference: Selected Topics. Kluwer Law International, 2009, lk 686

<sup>197</sup> P. Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009, lk 69

<sup>198</sup> käesoleva töö 1.5. osa

ehitustava”, mitmel ettevõtlusaladel heakskiidetud kutsestandardite jne kaudu)<sup>199</sup>  
RKTKo 3-2-1-56-02 ehitustöövõtu puhul rõhutati, et töö lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel tuleb arvestada üldtunnustatud ehitusreeglite ning hea ehitustavaga. Sellised üldised kvaliteedistandardid kehtivad Riigikohtu kolleegiumi arvates töövõtulepingu olemusest tulenevalt, seega ka juhul, kui neid ei ole korrektselt või formaliseeritud kujul kehtestatud. Isegi juhul, kui tehtud töö omaduste kohta ei ole spetsiifilist kokkulepet, kujutavad ülalnimetatud üldtunnustatud standardite eiramisest tingitud tehtud töö kasutatavust negatiivselt mõjutavad omadused endast praktiliselt alati puudusi § 642 lg 2 ja §77 mõttes, vastavatest standarditest kinnipidamist võib tellija professionaalselt töövõtjalt alati oodata.<sup>200</sup>

Mis puudutab sobivust tavaliseks kasutusviisiks, siis siin on oluline kui töövõtulepingu sõlmimisel ei avaldata töövõtjale töö spetsiifilist kasutusviisi, tuleb töö lepingutingimustele vastavuse kontrollimisel lähtuda sellise töö tavalisest kasutusviisist ehk kasutusvõimalusest, mida ostaja tavaliselt sellisest tööd oodata võib. Seejuures tuleb esmalt kontrollida, kas töö nn tavapärase kasutusviisi raames üldse eesmärgipäraselt kasutatav.<sup>201</sup>

Üheks ehitise tellija kohustuseks on ehitise kasutamine vastavalt kasutamise otstarbele.<sup>202</sup> Ehk omanik peab määratlema ehitise otstarbe, mida näidatakse kasutusloal. Ühel ehitisel võib olla ka mitu otstarvet.<sup>203</sup> EhS kohaselt ehitise kasutusluba (edaspidi kasutusluba) on kohaliku omavalitsuse või riigi nõusolek, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele. Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel. Järelikult kasutusloa olemasolu korral võib välja selgitada ehitise kavandatud otstarbe. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a poolt on määrusega nr 10 kindlaks määratud «Ehitise kasutamise otstarvete loetelu»<sup>204</sup>. Loetelu koosneb konkreetsetest ehitiste tüüpidest, nt üksikelamu, suvila, aiamaja, noortekodu, restoran, büroohoone jne

Põhimõte, mille kohaselt ehituse protsessi tulemus peab vastama eesmärgile, mis tähendab sama mis „ei tohi sisaldada defekte” – see on keskne põhimõte Prantsusmaa, Hispaania,

---

<sup>199</sup> P. Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009 , lk 70

<sup>200</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 21.05.2002 RKTKo nr 3-2-1-56-02, OÜ Murbaran kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 13.12.2001 otsusele OÜ Murbaran hagides AS Remet ja OÜ Stenhus vastu kohustuste täitmisele sundimiseks ja kahju hüvitamiseks. - RT III 2002, 16, 194 p.17

<sup>201</sup> V P. Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009 , lk 69

<sup>202</sup> EhS § 29 (1) p12

<sup>203</sup> EhS § 36(2)

<sup>204</sup>Ehitise kasutamise otstarvete loetelu, Vastu võetud 26.11.2002 nr 10, RTL 2002, 133, 1950, jõustumine 01.01.2003

Austria ja Kreeka õiguses. Nendes riikides ehitajal on kohustus ehitama nii, et ehituse tulemus vastaks selle kasutusotstarbele, mis võib olla selline, mida peetakse tavaliseks selliste konstruktsioonide suhtes, või on just selle konkreetse konstruktsiooni suhtes kokkulepitud. Seetõttu nendes riikides täiusliku tulemuse printsiip on vastuvõetav: ehitajal on de résultat kohustus. See tähendab, et ehitaja vastab nii kaua kui ta ei tõenda, et kohustuse mittetäitmise põhjuseks olid tellija juhised, ning nemad põhjustasid probleemi, mille vältimine ei olnud ehitaja kontrolli all, mis vabastab ehitaja vastutusest kui force majeure. Igal juhul force majeure-i tõestada on väga raske, see oleneb sellest kuidas mõiste on tõlgendatud.<sup>205</sup>

Samuti Suurbritannia kohus rakendab praegu “otstarbekohasuse” testi elumaja ehitamise ja mõne teiste ehitiste puhul, Suurbritannia traditsiooniline reegel erineb sellest. Kui tellija annab ehitajale enam vähem detailsed juhised, ehitaja ei ole kohustatud ehitama otstarbekohase konstruktsiooni, vaid ainult tõendada, et tööd olid teostatud vastavalt plaanidele ja sertifikaatidele ja tööalase viisil, ning kasutades korralikud materjalid. Kui ehitaja tõestab, et juhised olid kohusetundlikult ja nõuetekohase hooldusega täidetud, siis ehitaja ei vastuta kui konstruktsioon ei ole otstarbekohane. Kui tellija ikka toetub sellele, et ehitaja oskused ja otsustus, nagu lepingus ehitada maja tellija kasutamise jaoks, siis seal kohaldub kaudne garantii, et maja on mõistlikult sobib sellele eesmärgile. Belgias, Hollandis ja Rootsis süsteem on inglise ja “kohustus saavutada tulemus” süsteemi vahel.<sup>206</sup>

Suurbritannia õiguse kohaselt ehitaja saab vältida vastutust, kui ta tõendab, et tema poolt tehtud tööd vastavad lepingus kokkulepitud kvaliteedile. Mis puudutab neid küsimusi, mille kohta lepingus puudub kokkuleppe, ehitaja peab tõendama, et kasutas kõrge kvaliteedi materjale ja töid teostas hea ja oskuslikul viisil, kusjuures teavitas tellijat selle kohta, et tema poolt antud juhistes või muudes ettepanekutes sisalduvad puudused.<sup>207</sup> Rootsi, Hispaania, Portugali, Saksamaa ja Hollandi õigus annab ehitajale võimaluse tõendada, et defekt on põhjustatud lepingulise nõudega või muude juhistega, mille eest vastutab tellija, juhul kui ehitaja on tellijat teavitanud, sellest et need juhised võivad põhjustada defekte.<sup>208</sup>

Prantsusmaa süsteem on teistsugune, kuna võimaldab vastutuse vältimise, mis põhineb juhistel, mille eest tellija vastutab ainult juhul kui tema teadis või pidi teadma, et juhised on

---

<sup>205</sup> Study Group on a European Civil Code and Research Group on the Existing EC Private Law (Acquis Group), PRINCIPLES, DEFINITIONS AND MODEL RULES OF EUROPEAN PRIVATE LAW, Draft Common Frame of Reference (DCFR) Articles and Comments, lk 813

<sup>206</sup> Ibid, lk 814

<sup>207</sup> Ibid, lk 814

<sup>208</sup> Ibid, lk 815

sobimatud - seda reeglit kohaldatakse väga harva. Kõik süsteemid on sarnased selles, et kõik lubavad vastutuse vältimist, kui esineb vääramatut jõud, mis on aga samas väga haruldased.<sup>209</sup>

Tellija on 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 juhised VÕS § 641 lg 3 kohaselt). Seejuures on töövõtulepingu eriregulatsioon (esmajoones VÕS § 642) töövõtja vastutuse osas ammendav. (3-2-1-80-08, 28.10.2008)

Töö vastuvõtmisest keeldumise õigus on tellijal ennekõike juhul, kui töövõtja poolt teostatav töö ei vasta lepingutingimustele. (§ 641). Tellija õigus keelduda töö lepingutingimustele mittevastavuse korral töö vastuvõtmise kohustuse täitmisest tuleneb VÕS § 110 lg 1 (RKTko 3-2-1-90-08 p 22).

Töö ei vasta muu hulgas lepingutingimustele, kui töö ei ole kokkulepitud omadusi (VÕS § 641 lg 2 p 1, lg 2 p 2).

Kohus leidis, et pooled sõlmisid lepingu arvestades ja silmas pidades hinnapakkumistes toodud ning ehitaja koostatud projekt ei vastanud nendele tingimustele (jahutusvõimsuste ja kõigi lähteülesandes märgitud ruumide jahutuse osas), ei olnud hageja tehtud töö vastav oma omaduste poolest, mistõttu jäi tellija ilma sellest, mida ta lepingut sõlmides õigustatult lootis. Seega oli ka tellijapoolne vastuvõtmisest ja tasu maksmisest keeldumine põhjendatud.<sup>210</sup>

Autor tuli järeldusele, et ehitaja on kohustatud ehitama arvestades, et tulevane ehitus peab sobima kasutamiseks eesmärgil, milleks tellija seda vajab kui tellija informeerib töövõtjat sellest eesmärgist lepingu sõlmimise ajal või kui tellija eesmärk peaks olema töövõtjale piisavalt selge lepingu olemusest lähtuvalt. Vastavate kokkulepete puudumisel peab ehitus sobima kasutamiseks eesmärgil, milleks sellist tüüpi ehitisi tavaliselt kasutatakse. Juhul kui tellija juhised on vastuolus ehitise tavalise otstarbega, siis ehitaja on kohustatud sellest tellijat teavitama, seega ehitajal on ka tellija juhiste kontrollimisel kohustus kontrollima kas juhised vastavad tulevase ehitise otstarbele. Ning see tuleneb sellest, et ehitaja on kohustatud täitma lepingulised kohustused ehitaja hea ja asjatundliku hoolsusega. Kuigi siin tuleb märkima, et juhul kui ehitusobjekt sobib kasutamiseks eesmärgil, milleks tellija seda vajab, see veel ei

---

<sup>209</sup> Ibid, lk 815

<sup>210</sup> Viru Maakohtu otsus 11.12.12, nr 2-10-5272, Koda Ehitus OÜ hagi Orica Eesti OÜ vastu võlgnevuse nõudes

tähenda, et tööd on teostatud kvaliteetselt ja vastavalt lepingule. Siinjuures tööde kvaliteet on seotud asjaoluga, et ehitis peab lepinguga või seadusega kindlaks määratud aja jooksul vastama tehnilistele nõuetele.<sup>211</sup> Ehitugarantii (ehitise garantii) on ehitise omaniku heaolule suunatud meede. Selline instituut on ehitusseaduse eelnõu seletuskirja kohaselt vajalik selleks, et valitseva praktika kohaselt ei oska ehitise omanikud hinnata ehitustööde vastuvõtmisel ehitusettevõtjalt tehtud ehitustööde vastavust nõuetele. Nõuetele mittevastavad ehitustööd võivad omakorda seada ohtu ehitise ohutuse.<sup>212</sup> Ehitusseadusest tulenevalt peab ehitis või selle osa säilima ehitaja poolt määratud aja jooksul sihipärase kasutamise ja hooldamise korral sedasi, et oleks tagatud maja kasutamiseks vajalik ohutus ja kasutamise omadused ning kvaliteet. Selline garantii peab kehtima vähemalt kaks aastat. Seega, isegi kui ehitaja ja tellija on leppinud omavahel kokku garantii lühemaks perioodiks või seadnud garantiile mingeid muid kitsendavaid tingimusi, on seadusest tulenevalt ehitajal kohustus tagada viidatud garantii ikkagi vähemalt kaheks aastaks.<sup>213</sup>

---

<sup>211</sup> О.Ершов, Ответственность подрядчика за ненадлежащее выполнение изыскательских работ в строительстве, "Семейное и жилищное право", 2010, N 3, <http://www.arbitr-hmao.ru/dogovori-podryada-ob-otvetstvennosti-podryadchika-za-kachestvo-rabot-po-dogovoru-stroitel'nogo-podryada> (10.02.2013).

<sup>212</sup> Ehitusseaduse eelnõu (805 SE I) seletuskiri.

<sup>213</sup> Advokaadibüroo Sorainen partner Kaido Loor ja advokaat Carry Plaks kirjutavad aripaev.ee õigusblogis ehitiste garantii erinevatest aspektidest. Ehitusboom ja garantii

## Kokkuvõte

Ehituslepinguga käsitletakse lepingut, mille kohaselt töövõtja kohustub lepingu ettenähtud tähtajaks ehitama tellija ülesandel kindlaksmääratud objekti või täitma teisi ehitustöid, tellija aga kohustub vastu võtma nende tulemused ja tasuma kokkulepitud hinna. Ehitusleping on oma olemusest töövõtuleping VÕS mõttes, kuid aga ehitusvaldkonna spetsiifika tõttu ehitajal lasub kõrgem nii lepinguline vastutus tellija ees, kui ka avalik-õiguslik vastutus. Käesoleva magistr töö peamiseks eesmärgiks oli püstitatud hüpoteeside raames analüüsida kuidas tellija juhised mõjutavad ehitaja lepingulist vastutust tellija ees. Ehituse töövõtja vastutuse analüüsimisel jõudis autor järgmiste järeldusteni:

1. Töös leidis kinnitust, et ehitajal, kes on seaduse kohaselt professionaal ning kelle kontrolli sfääri jääb kõik, mis seondub materjali hankimise ning ehituseks vajalike teadmiste ja oskustega, lasub kõrgendatud vastutus. Kõrgendatud vastutus on põhjendatud sellega, et ehitamine on suurema ohu allikas, st ehitustegevus ja selle tulemusena valmiv resultaat kätkeb endas kõrgendatud riski teiste isikute tervisele ja varale. Kui töö ei vasta §-s 641 toodud lepingutingimustele, vastutab ehitaja põhimõtteliselt alati, eeldusel, et lepingutingimustele mittevastavus selle tekkimise põhjus eksisteerib töö juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko tellijale ülemineku hetkel või tekkis tööle pärast selle tellijale üleandmist töövõtja kohustuse rikkumise tagajärjel. Samuti käesoleva töös autor tuli järeldusele, juhiste andmine on tellija kohustus st, et koostöökohustusest tulenevalt peab tellija õigeaegselt vastama kõigile ehitaja päringutele, mis on seotud hetkeolukorraga, sh ka tööjooniste ja muude arhitektuursete lahendustega. Seega kui tellija rikub koostöökohustust, siis ehitajal on õigus kasutada VÕS-st ja lepingust tulenevad õiguskaitsevahendid.

2. Käesoleva töö autor on seisukohal, et ehitusvaldkonnas tellija juhiste andmine on tellija kohustus, mis tuleneb ehitusvaldkonnas olevast koostöökohustusest. Kuigi Eesti EhS-is koostöökohustus ei ole otseselt tellija kohustuseks arvatud, töö autor tuli järeldusele, et tellija üheks kõrvalkohustuseks on koostöökohustus, mis väljendub tellija poolt antavates juhistes. See tähendab, et tellija ei tohi viivitada juhiste andmisega, kui need on tööde teostamise jaoks vajalikud, sest muidu võib tekkida olukord, kus ehitaja ei saagi tööd teostada, kuna temal puuduvad joonised või muud tellija juhistena loetud dokumendid. Samas ehitusprojekti ehitajale üleandmine on tellija kohustus, kui vastupidine ei ole kokkulepitud.

3. Autor on tulnud järeldusele, et VÕS §-st 641(3) töövõtja kohustusel kontrollima tellija poolt tarnitud materjalid ja tellija juhised on erinev ulatus. Materjalide kontrollimise ulatus on ikka võimalik määrata konkreetselt, kuigi puudub konkreetne süsteem kõikide ehituses kasutatavate toodete puhul. Ehitajal piisab sellest, et materjalidele on olemas vastavusdeklaratsioonid, harmoniseeritud standart, CE märgistus jne, ehk siis neid materjale ise katsetama ja uuringuid tegema ehitaja ei pea, ehitajal aga tuleb arvestada ehitustoote omadustega. Ehitustoode nõuetele vastavust kontrollib ja kõik sellega seotud katseid teeb tootja, ehitajal aga piisab ainult toote sertifikaadist, et olla kindel, et ehitustoode (materjal) vastab nõuetele. Vastavushindamise osas on oluline, et vastavusdeklaratsioonis avaldataks piisavalt informatsiooni nende toodete kohta. Autori arvates oleks mõistlik kasutusele võtta vastavusdeklaratsioon: sertifitseerimist mitte nõutavatele toodetele oleks tootja poolt kaasa antud deklaratsioon, mis garanteeriks vastava toote kvaliteedi. Seetõttu autori ettepanekuks on, et deklaratsiooni koostamine oleks kohustuslik kõigile toodetele.

4. Käeoleva töös on tõendatud, et tellija juhiste kontrollimisele ei ole nõudeid sätestatud, ning neid nõuded ei ole arvatavasti võimalik ja tarvis sätestada, sest Tellija juhise mõiste on liiga lai, et sellele saaks sätestada kindlad nõuded. Ei kohtupraktikast ega seadusest ei tulene kui aktiivne peab ehitaja olema, ning kas ta peab puudusi hakkama otsima, ehk tegema uuringuid, proove ja katseid. See aga oleks liiga koormav, sest vastasel juhul ehitaja oleks teinud alguses katseid ja uuringuid eeltööde teostaja tööde üle, ning alles peale nn aktiivse kontrollimiskohustuse täitmist oleks hakanud täitma ehituslepinguga ettenähtud ehitustööd.

5. Eestis on mõiste projekt paralleelselt kasutusel kahesuguses tähenduses. Töö autor ei pea otstarbekaks muuta ehituses seda mõistet seetõttu, et muudes valdkondades kasutatakse seda teises kontekstis. Ka pole mõistlik vaadelda ehitusprojekti kui ehitise projekti. Ehitus on kui protsess, mis katab kõik ehitustegevusega seonduva.

6. Ehituslepingu puhul on üheks spetsiifiliseks tellija juhiseks töövõtjale ka tellija poolt kolmandatelt isikutelt tellitud ning töövõtjale üleantud ehitusprojekt, mida töövõtja peab tööde teostamisel järgima. Ehitusprojekt koostatakse lähtudes tellija soovidest, vajadustest, tema poolt antud lähteülesandest ning kooskõlas üldplaneeringuga, detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ning kinnisasja kitsendustega nende olemasolul. Ning see omakorda tõendab, et ehitusprojekt on tellija juhise VÕS mõttes. Arvestades Riigikohtu seisukohti ehitaja vastutab ka ehitusprojekti vigade eest. Kõigepealt sellepärast, et ehitaja kui projekteerija vastutavad oma lepingust tulenevate kohustuste rikkumise eest eraldi ja

teeneteisest sõltumata. Ning teiseks sellepärast, et ehitajal lasub tema professionaalsuse tõttu kohustus projekti vastavust kontrollida ning kuna ta tegi selle järgi tellijale hinnapakumise, siis pidas ta projekti piisavaks, et võtta selle alusel endale lepinguline kohustus. Siit järeldub, et kui ehitaja on ehitusprojekti lähtuvalt teinud hinnapakumise, seega ta on seda ka kontrollinud.

Käesoleva töö punktis 1.2.1. aga tuli autor järeldusele, et ehitustava kohaselt ehitaja ei pea aktiivselt otsima projektis vigu, vaid arvestades oma eriteadmistega, teatama nendest vigadest ja puudustest, mis on ilmsed. Ning selle seisukoha toeks on oluline aspekt, et ehitusprojekt on alati koostatud pädeva spetsialisti poolt, ning seda toetab nii seadus kui ka Ehitusseaduse muutmise töögrupi liikmete arvamus.

7. VÕS-is ei ole otseselt määratletud, et töövõtja kohustust kontrollida tellija juhised mõjutab asjaolu, et tellija on antud valdkonnas professionaal ehk majandus- või kutsetegevusega tegelev isik. Töös on toetust leidnud seisukoht, et töövõtja kontrollkohustuse ja teavitamiskohustuse olemasolu ja ulatuse suhtes on tähendust asjaolul, kas tellija on samuti vastava valdkonna professionaal. Professionaalse tellija puhul, kellel töövõtja võib eeldada materjali ja juhiste sobivuse üle otsustamiseks vajalike teadmiste olemasolu, võib töövõtja kontrollimiskohustust eeldada üksnes juhul, kui materjali sobivus ettenähtud eesmärgiks tekitab kahtlust.

8. Seadus ei piiritle ammendavalt, millised on kõrvalkohustused töövõtulepingulistest suhetes. Võlaõigusseaduse kohaselt kohustub töövõtja töövõtulepinguga saavutama kokkulepitud tulemuse (põhikohustus). Samas on pooltel ka mitmeid kõrvalkohustusi, mille rikkumine võib kaasa tuua kahju hüvitamise nõude. Üheks selliseks kohustuseks on tellija informeerimise kohustus tööga kaasnedes võivatest riskidest. Teisisõnu kohustub töövõtja informeerima tellijat, kas töö koos selle kasutamiseks vajalike osadega vastab selle eesmärgile ning tellija vajadustele. Seega ehitaja on kohustatud viivitamatult tellijat teavitama, kui ta märkab defekte materjalidel, kaupadel, detailidel, konstruktsioonidel või tellija juhendmaterjalides, mis võivad ohtu seada Projekti realiseerimist. Kui aga tellija teavitamisele vaatamata nõuab nende materjalide kasutamist või oma juhendite järgimist, siis ei kannu töövõtja vastutust tulemuste eest.

9. Autor tuli järeldusele, et ehitaja on kohustatud ehitama arvestades, et tulevane ehitus peab sobima kasutamiseks eesmärgil, milleks tellija seda vajab, kui tellija informeerib töövõtjat sellest eesmärgist lepingu sõlmimise ajal või kui tellija eesmärk peaks olema töövõtjale piisavalt selge lepingu olemusest lähtuvalt. Vastavate kokkulepete puudumisel peab ehitus

sobima kasutamiseks eesmärgil, milleks sellist tüüpi ehitisi tavaliselt kasutatakse. Juhul kui tellija juhised on vastuolus ehitise tavalise otstarbega, siis ehitaja on kohustatud sellest tellijat teavitama, seega ehitajal on ka tellija juhiste kontrollimisel kohustus kontrollima, kas juhised vastavad tulevase ehitise otstarbele. Ning see tuleneb sellest, et ehitaja on kohustatud täitma lepingulised kohustused ehitaja hea ja asjatundliku hoolsusega. Kuigi siin tuleb märkima, et juhul kui ehitusobjekt sobib kasutamiseks eesmärgil, milleks tellija seda vajab, see veel ei tähenda, et tööd on teostatud kvaliteetselt ja vastavalt lepingule. Siinjuures tööde kvaliteet on seotud asjaoluga, et ehitise peab lepinguga või seadusega kindlaks määratud aja jooksul vastama tehnilistele nõuetele.

10. EhS §30 (2) kohaselt, Omanikujärelevalve tegemise eesmärk on tagada ehitusprojektkohane ehitamine, ehitamise tehniliste dokumentide koostamine, ehitustööde nõuetekohane kvaliteet, ning Eesti omanikujärelevalve korraldamine on tellija kohutus. Käesoleva töö autor on tulnud järeldusele, et kehtiva omanikujärelevalve tegemise korra määruse eesmärk ei ole anda tellijale täiendav võimalus nõuda kahju hüvitamist nii ehitajalt kui ka omanikujärelevalve teostajal juhul, kui ehitisel ilmnevad puudused, mille eest ehitaja peaks tavapäraselt vastutama. 31.01.2011 kehtima hakanud Omanikujärelevalve tegemise kord ei anna otseselt ehitajale võimalust vältida vastutust, kui omanikujärelevalve ei olnud korralikult teostatud. Ning enne uue määruse kehtinud põhimõtte on - ehitaja ei saa võimalikku ebakvaliteetset tööd õigustada ka tellijapoolse puuduliku omanikujärelevalvega. See on põhjendatud kas või sellega, et omanikujärelevalve teostajal ei ole kohustust kontrollima ehitusmaterjale ja ehitusprojekti, see on omanikujärelevalve teostaja õigus.

Autor on aga seisukohal, et omanikujärelevalve teostaja peaks vastutama ehitajaga solidaarselt juhul, kui ehitise puuduseid oleks võimalik avastada omanikujärelevalve teostamise ajal. Sest kõigepealt omanikujärelevalve tegemise eesmärk on sh ka tagada ehitustööde nõuetekohane kvaliteet, ning teiseks omanikujärelevalve teostaja on oma valdkonnas professionaal. Selle seisukoha toeks on asjaolu, et Venemaal, kus omanikujärelevalve ei ole enamuses juhtudel kohustuslik, juhul kui see on ikka seadusega kindlaksmääratud tellija kohustusena, ehitaja vabaneb teatud määral vastutusest kui järelevalve ei olnud teostatud üldse või oli teostatud mitte nõuetekohaselt. Millisel määral töövõtja vabaneb vastutusest, seda peab otsustama iga konkreetse juhtumi puhul.

## The impact of client's instructions on constructor's liability

### Резюме

Для договора строительного подряда вопрос об ответственности сторон наиболее актуален. Ведь в случае постройки здания с существенными недостатками их устранение достаточно затруднительно, требует больших дополнительных расходов, не говоря уже о случаях, когда здание оказывается вообще не пригодным к эксплуатации. Вот почему законодатели многих стран усиливают требования к качеству строительных работ, выполняемых подрядчиком. Общая ссылка на необходимость надлежащего исполнения им договора заменяется конкретными указаниями относительно того, что признается нарушением договора по качеству и какое последствие это влечет за собой для подрядчика. Он несет ответственность за допущенные отступления от требований, которые содержатся в технической документации. Таким же образом конкретизированы случаи ответственности за нарушение условий о качестве в договорах, направленных на обновление, перестройку, реставрацию или иную реконструкцию зданий или сооружений: подрядчик отвечает за снижение и потерю их прочности, устойчивости, а также надежности.

Одним из проблемных и актуальных вопросов на сегодняшний день является вопрос ответственности подрядчика перед заказчиком в случае, если несоответствие результата работ договору вызвано инструкциями (заданием) заказчика. В Законе об Обязательственном Праве Эстонии в статье 641 в части 3 говорится о том, что подрядчик не несёт ответственность за несоответствие продукции договору в том случае, если на несоответствие договору повлияли материалы, предоставленные заказчиком, инструкции заказчика или предварительные работы совершённые третьим лицом, в том случае если подрядчик их проверил в достаточном объёме.

Цель и задачи исследования. Целью работы следует признать установление особенностей ответственности подрядчика перед заказчиком, учитывая влияния инструкций заказчика в законодательной практике стран ЭС и Российской Федерации и анализ возможностей внедрения подобной практики в Эстонии. Соответственно, заданиями исследования является анализ влияний проекта и инструкций заказчика на ответственность подрядчика в зарубежных странах перечисленных странах. *Объектом исследования* выступают общественные отношения, связанные с ответственностью подрядчика перед заказчиком, учитывая влияния инструкций заказчика.

Главным исследовательским вопросом данной работы является, вопрос о том, как влияют инструкции заказчика на ответственность строительного подрядчика перед заказчиком.

Для того, чтобы ответить на поставленный вопрос автором работы были выделены дополнительные вопросы, которые требуют подробного исследования в рамках работы, для ответа на главный вопрос исследования.

В работе автор отвечает на следующие вопросы:

- В каком объёме и как должен осуществляться контроль строителя за инструкциями заказчика и когда осуществляемый контроль считается достаточным.
- Каким образом осуществляется на практике проверка соответствия материалов, предоставленных заказчиком.
- Является ли строительный проект инструкцией заказчика. И должен ли строитель проверять строительный проект, который по закону составляется компетентным проектировщиком и должен быть проверен компетентным специалистом.
- Как влияет на ответственность строителя надзор заказчика, который является обязательным в Эстонии.

Для анализа и ответов на данные вопросы в работе используется юридическая литература и судебная практика в первую очередь Эстонской республики. В качестве иностранных источников автор использовал правовую литературу Российской Федерации, т.к. в России строительный подряд выделен как отдельный подрядный договор, что обусловлено особенной спецификой в строительстве. Также в работе используется практика стран Европейского Союза для сравнения регулирования поставленных в работе вопросов.

Исследовав судебную практику и имеющуюся юридическую литературу, автор пришёл к следующим выводам в данной работе:

- В работе нашло подтверждение, что строитель несёт ответственность практически во всех случаях ненадлежащего исполнения строительных работ. Это обусловлено тем, что строителем может являться только профессионалом в данной сфере.
- Не смотря на то, что в законе не указано, что обязанностью заказчика является осуществление активного сотрудничества, автор работы считает это обязанностью заказчика, которая выражается в инструкциях, предоставляемых заказчиком. Заказчик не в праве медлить с предоставлением строителю инструкций, заданий, документации.

- Помимо проверки соответствия инструкций и заданий заказчика строитель обязан при строительстве учитывать назначение объекта. Строитель должен строить в соответствии с целью, для которой заказчик будет использовать данный объект. Если в договоре отсутствует описание целей использования, то строитель должен, руководствуясь своими знаниями и опытом, осуществлять работы в соответствии с обычным предназначением зданий такого типа. То есть при осуществлении проверки конкретных инструкций заказчика, строитель должен также учитывать прямое назначение данного строения и в случае не соответствия назначения и задания сообщать об этом заказчику. Под качеством понимают совокупность свойств правового и материального объектов договора, обеспечивающих возможность нормального использования предмета, либо способность предмета служить своему целевому назначению. Применительно к договору строительного подряда, если вновь созданный объект можно использовать по целевому назначению, это еще не означает, что необходимое качество проведенных работ обеспечено. В этой части качество работы должно быть связано с возможностью в течение установленного законом или договором срока соответствовать актам технического нормирования в строительстве.

- В работе автор пришёл к выводу, что объём проверки данных заказчиком инструкций и предоставленных материалов различается. Объём проверки материалов возможно определить конкретно, в отличие от проверки инструкций, хотя и отсутствует определённая система проверки всех материалов используемых в строительстве. Строитель не обязан осуществлять пробы и делать исследования строительных материалов, а достаточным считается если строитель проверил наличие обозначения СЕ, гармонизированного стандарта и сертификата соответствия.

- Проанализировав существующую юридическую литературу и судебную практику автор пришёл к выводу, что для проверки инструкций заказчика не существует конкретных критериев. Это обусловлено тем, что понятие инструкций заказчика слишком широкое. И в случае если бы на законодательном уровне была бы закреплена обязанность строителя активно искать недостатки в инструкциях заказчика, то строитель приступал непосредственно к строительным работам, только после осуществления проб и тщательных исследований, что было бы слишком обременительным для строителя.

- Для строительного договора особенными инструкциями заказчика является строительный проект и строительная документация. В работе доказано, что строитель

не обязан активно искать недостатки проекта, а обращать внимание заказчика только на те недостатки и несоответствия, которые были выявлены в ходе обычного осуществления строительных работ. Этот вывод сделан, учитывая то, что законом установлено, что строительный проект и документация составляются только имеющим на это полномочие лицом, проектировщиком. И исходя из принципа разумности у подрядчика нет обязанности осуществлять активный контроль над составленным профессионалом проектом. Необходимо также обратить внимание на то, что подрядчик является, как правило, специалистом в области технологии строительных работ и не может нести ответственность, если были допущены ошибки в проекте. Исключение из этого правила может быть тогда, когда техническая документация по условиям договора строительного подряда разрабатывалась самим подрядчиком. В противном случае ошибка в проекте, которая в конечном итоге может повлиять на качество выполненных работ, должна исключать вину подрядчика. При возникновении спора ответчиком по иску должна признаваться проектная организация, подрядчик как исполнитель работ может выступать в роли третьего лица.

- В Законе об Обязательственном праве на прямую не указано, как влияет на объём проверки инструкций заказчика, тот факт является ли заказчик профессионалом в данной сфере или нет. Не смотря на это, автор проанализировав практику в строительстве пришёл к выводу, что строитель не обязан активно искать недостатки в задании заказчика, если последний является профессионалом в данной сфере, а лишь предупреждать заказчика о недостатках, только в случае если у строителя проявились сомнения.

- Основной обязанностью строителя по договору строительного подряда является возведение объекта в соответствии с заданием заказчика. Дополнительной обязанностью является обязанность информировать заказчика, в случае если качественному выполнению проекта что-то угрожает. Если после получения оповещения, о том что осуществлению проекта угрожает несоответствие материалов или конкретных заданий заказчика, заказчик всё таки настаивает на выполнение работ на основании данных инструкций, то строитель не несёт ответственности за некачественный результат выполненных работ.

- В Эстонии надзор заказчика за строительными работами является обязательным. Обязанности лица, осуществляющего надзор за строительными работами закреплены в Законе о Строительстве. Данное лицо обязано контролировать, чтобы строительство

осуществлялось в соответствии со строительным проектом и требованиям к такого типа объектам закреплённых законом. Однако ни в законе, ни в постановлении правительства не указана обязанность осуществляющего надзор лица проверять строительный проект или используемые материалы на предмет несоответствий. В работе доказано, что из этого следует, что строитель не в праве для избегания ответственности ссылаться на некачественно осуществлённый надзор. Автор не согласен с данной позицией и считает, что в случае если несоответствие договору явилось результатом использования проекта, содержащего ошибки ответственность должны нести, как строитель, так и лицо осуществляющие обязательный надзор.

## **KASUTATUD LÜHENDID**

BGB Bürgerliches Gesetzbuch

DCFR Draft Common Frame of Reference

ETÜ Ehituse töövõtulepingu üldtingimused

EhS Ehitusseadus

FIDIC Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils töövõtulepingu tingimused

MTR Majandustegevuse register

PECL The Principles of European Contract Law

RK Ringkonnakohus

RKTKo Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus

RT Riigi Teataja

TsK Eesti NSV Tsiviilkoodeks

TsÜS Tsiviilseadustiku üldosaseadus

VÕS Võlaõigusseadus

YSE Rakennusurakan yleiset sopimusehdot

## KASUTATUD MATERJALIDE LOETELU

### Kasutatud kirjandus

1. P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009
2. C. von Bar, E. Clive (ed.). Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition, vol II. Munich: Sellier 2009, lk 1720. PECL – Principles of European Contract Law, Arvutivõrgus: <http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/> (15.03.13)
3. Study Group on a European Civil Code and Research Group on the Existing EC Private Law (Acquis Group), PRINCIPLES, DEFINITIONS AND MODEL RULES OF EUROPEAN PRIVATE LAW, Draft Common Frame of Reference (DCFR) Articles and Comments
4. Ehituse töövõtulepingu üldtingimused. 2005. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.mkm.ee/index.php?id=3680> (03.03.2013)
5. P. Kalamees , K. Saare ,K. Sein., Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. Juridica 2010/ IV, lk.258-268
6. Kull I. Kõve V. Käerdi M., Võlaõigus I üldosa. Kirjastus Juura 2005
7. M. Pikani, Ehituse töövõtulepingu objekti üleandmine ja vastuvõtmine. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.apilv.ee/ehituse-toovotulepingu-objekti-uleandmine-vastuvotmine/19/543/93/article> (22.02.2013)
8. J.Sutt, Ehituskorraldus, Tallinn: TTÜ kirjastus 2001
9. E. Oidermaa , Ehitusõigus. Tallinn: TTÜ kirjastus 2005
10. Oidermaa E., Ehituse ja ehitamise nõuete õiguslik regulatsioon. Riigikogu toimetised 18,2008 võrgus: [www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11339](http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11339) (25.04.2013)
11. Töö vastavusest lepingutingimustele: võrdlus VÕS, FIDIC, YSE, ETÜ – VII osa, Arvutivõrgus: <http://blog.vmtchitus.ee/too-vastavusest-lepingutingimustele-vordlus-vos-fidic-yse-etu-%E2%80%93-vii-osa/> (13.04.12)
12. Justiitsministeeriumi kantsleri Lisa 1, 31.10.2011.a käskkirjale nr 79 TÖÖVÕTULEPINGUTE ÜLDTINGIMUSED, Arvutivõrgus: [http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=55734/T%F6%F6v%F5tulepi ngute+%FCldtingimused+\(alates+14.11.2011\).pdf](http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=55734/T%F6%F6v%F5tulepi ngute+%FCldtingimused+(alates+14.11.2011).pdf) (02.04.2012)

13. M.Käerdi jt. Lepingud, näidised ja kommentaarid. Käsiraamatute Kirjastus 2006
14. Advokaadibüroo Sorainen partner Kaido Loor ja advokaat Carry Plaks kirjutavad aripäev.ee õigusblogis ehitiste garantii erinevatest aspektidest. Ehitusboom ja garantii.
15. Statistikaameti aruanne EH033: EHITUSETTEVÕTETE TULUD, KULUD JA KASUM --- Aasta, Tegevusala (EMTAK 2008) ning Näitaja. arvutivõrgus kättesaadav: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp>
16. T.Seppel, Kas ehitise projekteeija vastutab vigade eest, mille tõttu on tekitatud kahju inimese elule või tervisele? 14. november 2012, arvutivõrgus kättesaadav: <http://blog.hedman.ee/2012/11/kas-ehitise-projekteeija-vastutab-vigade-eest-mille-tottu-on-tekitatud-kahju-inimese-elule-voi-tervisele/> (25.03.2013)
17. K.Tamm, Ehitusettevõtja tsiviilõiguslikud kohustused ja vastutus. Magistritöö. Tallinn 2009 (Käsikiri Tartu Ülikooli õigusteaduskonna eraõiguse instituudis).
18. Ehitusseaduse muutmise töögrupi 31.01.07 istungi protokollid nr 3
19. Ehitusseaduse muutmise töögrupi 31.01.07 istungi protokollid nr 5
20. Ehituskäsiraamat. Äripäev käsiraamat. Tallinn 2001
21. P. Schlechtriem, Võlaõigus, Erisosa, Tallinn: Juura 2000
22. M.Barendrecht, Service contracts (PEL SC) / Study Group on a European Civil Code. Oxford University Press 2007
23. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse. 5. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2009
24. J. Korhonen, Vaidluste ennetamisest ehitustegevuses. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.apilv.ee/vaidluste-ennetamisest-ehitustegevuses/19/438/65/article> (20.03.2013)
25. R. Kniffka, W. Koeble. Kompendium des Baurechts. 3. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2008, äärenr 58.
26. F. Kieserling. Mangelverantwortlichkeit mehrerer Baubeteiligter. – Neue Zeitschrift für Baurecht und Vergaberecht 2002
27. M.Leonhard, Võlaõigusseaduse eelnõu eriosa lepingud. Eraõigus I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001
28. K. BENOÎT K., European Construction Law and the Draft Common Frame of Reference: Selected Topics. Kluwer Law International, 2009
29. K. BENOÎT, Liability of Principal Contractors – selected national experiences, European Review of Private Law, Kluwer Law International BV, 2009
30. K. BENOÎT, Towards a European Consumer Construction Law? The International Construction Law Review, 2010

31. European Parliament, working paper: The Private Law systems in the EU:  
DISCRIMINATION ON GROUNDS OF NATIONALITY AND THE NEED FOR A  
EUROPEAN CIVIL, Legal Affairs Series
32. C. Jansen, Towards a European Building Contract Law, Deventer: W.E.J. Tjeenk  
Willink, 1998
33. P. Levin, Construction contract claims, changes, and dispute resolution, Asce Press,  
1998. (Arvutivõrgus Google Books)
34. М. Брагинский, В. Витрянский. Договорное право. Кн. 3, Договоры о  
выполнении работ и оказании услуг. Москва: Статут, 2007
35. О. Ершов, Ответственность подрядчика за ненадлежащее выполнение  
изыскательских работ в строительстве, "Семейное и жилищное право", 2010, N  
3, <http://www.arbitr-hmao.ru/dogovori-podryada/ob-otvetstvennosti-podryadchika-za-kachestvo-rabot-po-dogovoru-stroitel'nogo-podryada> (10.02.2013)
36. Д. Булдаков, Договор подряда на проектные и изыскательские работы в  
строительстве: сравнение со смежными договорами подрядного типа, "Правовые  
вопросы недвижимости", 2009, N 2 Arvutivõrgus: <http://portal-law.ru/articles/inoe/26215544554/> (22.03.2013)
37. И. Мальсагов, Гражданско-правовая ответственность по договору строительного  
подряда, УДК: 347.454.3(575.2)(04)
38. О. Макаров, Некоторые проблемы гражданско-правовой ответственности по  
договору строительного подряда. Актуальные проблемы Российского права № 4,  
2008.
39. И. Фроловская, Некоторые проблемы гражданско-правовой ответственности за  
нарушение обязательств по выполнению строительных работ // Правовые  
вопросы строительства. - 2008. - № 2
40. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2000. N 9. С. 41
41. Лапач В.А, СИСТЕМА ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ: ТЕОРИЯ И  
СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА. 2004
42. Гражданское право: Учебник. Том II (под ред. доктора юридических наук,  
профессора О.Н. Садикова). - "Контракт": "ИНФРА-М" 2006 г
43. Е. Абрамова, Н. Аверченко, Ю. Байгушева [и др.] Комментарий к ГК РФ,  
ч.1, 2010 г
44. I. Autio, P. Harsia, M. Leskinen, V. Piikkilä, P. Savuoja, E. Välimäki,  
SÄHKÖSUUNNITTELUN KÄSIKIRJA, Nevottelevat Sähkösuunnittelijat NSS  
ry, 2004 arvutivõrgus kättesaadav:

[http://www.ekk.edu.ee/vvfiles/1/elektriprojekteerimise\\_k2siraamat\\_4\\_osa.pdf](http://www.ekk.edu.ee/vvfiles/1/elektriprojekteerimise_k2siraamat_4_osa.pdf)  
(28.04.2013)

45. Finnish Land Use and Building Decree. Arvutivõrgus:  
[www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990895.pdf](http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990895.pdf) (22.03.2013)
46. Construction contracts in finland, BJJ attorneys at law võrgus [www.bjj-legal.com/e/article/finconstruction](http://www.bjj-legal.com/e/article/finconstruction)

### **Kasutatud kohtupraktika**

47. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 21.05.2002 RKTko nr 3-2-1-56-02, OÜ Murbaran kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 13.12.2001 otsusele OÜ Murbaran hagides AS Remet ja OÜ Stenus vastu kohustuste täitmisele sundimiseks ja kahju hüvitamiseks. - RT III 2002, 16, 194
48. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 21.12.2004 nr RKTko 3-2-1-145-04 OÜ Amaterasu kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 15. 06. 2004. a otsusele OÜ Amaterasu hakis AS NG Investeeringud vastu aktsiate ülevõtmise õiglase hüvitise määramiseks ja 149 648 krooni 38 sendi saamiseks. - RT III 2005, 3, 27
49. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 12.06.2006 nr 3-2-1-50-06, OÜ M ja M.S kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 27. 12. 2005. a otsusele AS-i V hakis OÜ M ja M.S vastu 80 000 krooni väljamõistmiseks. - RT III 2006, 24, 222
50. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.10.2008 nr 3-2-1-80-08 Joonas Maanurm kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 22.01.2008. a otsusele OÜ Wolmreks hakis Joonas Maanurme vastu lepingulise võlgnevuse 664 381.10 krooni ja viiviste 47 656 krooni saamiseks
51. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.03.2011 nr 3-2-1-180-10, Osühing TEN kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 06.10.2010. a otsusele Osühing TEN hakis Osühing ELDON vastu kahju 832 880 krooni hüvitamiseks.
52. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 19.11.2007 RKTko nr 3-2-1-111-07, Margit Ollik kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 18.05.2007. a otsusele Margit Olliku hakis AS-i YIT Ehitus vastu 176 575.60 krooni saamiseks
53. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.03.2012 nr RKTko 3-2-1-14-12, Elmo Lokuta kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 03.10.2011. a otsusele Eire Einola hakis Elmo Lokuta vastu puuduste kõrvaldamiseks.

54. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 12.04.2012 nr 3-2-1-32-12 Toomas-Andres Sulling kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 09.11.2011. a otsusele Toomas-Andres Sullingu (Sulling) hagi osahing ASFALDITEENUS ja OÜ G-Floors vastu kahju hüvitamiseks.
55. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 28.03.2012 nr RKTko 3-2-1-14-12, Elmo Lokuta kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 03.10.2011. a otsusele Eire Einola hagi Elmo Lokuta vastu puuduste kõrvaldamiseks
56. Tallinna RK 21.12.2012 otsus nr 2-10-12908/69 OÜ Dektoress hagi Altenberg-Reval AS vastu võla ja viiviste väljamõistmiseks
57. Tallinna RK 12.12.2012 otsus nr 2-11-30285/51 KÜ Tatari 8/Sakala 22 hagi Skanska EMV AS ja OÜ Cassel Grupp vastu torustiku renoveerimiseks ja kahju hüvitamiseks
58. HMK Kentmanni 05.11.2012 otsus nr 2-10-64319/29 OÜ GGhagi NKOÜ ja AS H vastu võla saamiseks
59. Tartu RK 27.09.2012 otsus 2-10-52303 KÜ Kalda 16 hagi Soojusekspert OÜ ja Termokaamera OÜ vastu 13 852,98 euro väljamõistmiseks/OÜ Soojusekspert vastuhagi KÜ Kalda 16 vastu 12 189,10 euro ja lisanduva viivise väljamõistmiseks
60. VMK Jõhvi 02.08.2012 otsus nr 2-12-1399/10 Swedbank P & C Insurance AS hagi KÜ Sompa 2 Jõhvi vastu 1 497,01 euro nõudes
61. Tallinna RK 21.06.2012 otsus nr 2-09-21275/39 Josef Furmansky hagi AS Merko Ehitus ja AS Järvevana vastu õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamiseks ja viivise saamiseks.
62. Tallinna RK 20.03.2012 otsus nr 2-06-11240/61 OÜ Sanistal hagi OÜ Monoliit vastu põhivõla 4746, 09 euro ja viivise 2496, 52 euro väljamõistmiseks ning OÜ Monoliit vastuhagi kahju 36 582, 15 euro hüvitamiseks
63. Pärnu MK 10.01.2013 otsus nr 2-12-6383, J.S.a hagi V.K.i vastu kahju hüvitamiseks.
64. Viru Maakohtu 11.12.12 otsus nr 2-10-5272, Koda Ehitus OÜ hagi Orica Eesti OÜ vastu võlgnevuse nõudes
65. Kölni apellatsioonikohtu 8. novembri 1985.a. otsus. – Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungsreport 1986

## Kasutatud normatiivmaterjal

66. Ehitusseadus, Vastu võetud 15.05.2002. a seadusega (RT I 2002, 47, 297), jõust. vastavalt §-le 102.
67. Ehitusseaduse Eelnõu. Eelnõu algtekst on arvutivõrgus kättesaadav :  
[http://roller.riigikogu.ee/orb.aw/class=site\\_search\\_content\\_grp\\_fs/action=showdoc&op=roller/id=199/doc=caa31da615c23d9422ec114e3d2a0bc9/011650020.html](http://roller.riigikogu.ee/orb.aw/class=site_search_content_grp_fs/action=showdoc&op=roller/id=199/doc=caa31da615c23d9422ec114e3d2a0bc9/011650020.html),  
(10.04.2012)
68. Asjaõigusseadus. Vastu võetud 9.06.1993. a seadusega ( RT I 1993, 39, 590), jõustunud 1.12.1993.
69. Tsiviilseadustiku üldosa seadus . Vastu võetud 27.03.2002. a seadusega (RT I 2002, 35, 216), jõustunud 1.07.2002.
70. Planeerimisseadus, Vastu võetud 13.11.2002. a seadusega (RT I 2002, 99, 579), jõustunud 1.01.2003
71. ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, Принят Государственной Думой 22 декабря 1995 года. Arvutivõrgus:  
[http://www.akdi.ru/PRAVO/kodeks/text\\_gk2.htm#p21](http://www.akdi.ru/PRAVO/kodeks/text_gk2.htm#p21), (02.02.2012)
72. Градостроительный кодекс РФ" от 29 декабря 2004г. СЗ РФ. 1995. №47. Ст.4473
73. Ehitustööde ja ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamise eeskiri. Vastu võetud majandusministri 3.04.2001.a määrusega nr 40 (RTL 2001, 44, 629), jõustunud 08.04.2001.
74. Nõuded ehitusprojektile Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusega nr 67, (RT I 2010, 67, 507), jõustunud 25.09.2010
75. Ehitise kasutamise otstarvete loetelu, Vastu võetud 26.11.2002 nr 10, RTL 2002, 133, 1950, jõustumine 01.01.2003
76. NÕUKOGU DIREKTIIV 89/106/EMÜ. Liikmesriikide ehitustooteid käsitlevate seaduste, määruste ja haldusnormide ühtlustamisest .21. detsember 1988
77. EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU MÄÄRUS (EL) nr 305/2011, 9. märts 2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ
78. Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus " Ehitusmaterjali ja -toote nõuetele vastavuse tõendamise kord ja eri liiki ehitustoodete nõuetele vastavuse tõendamiseks vajalikud vastavushindamise protseduurid", RTL 2004, 61, 1023 , jõustumine 17.05.2004

## Lihlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina \_\_\_\_\_ Olga Mariniš \_\_\_\_\_  
(*autori nimi*)

(sünnikuupäev: 11.07.1986)

annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihlitsentsi) enda loodud teose  
\_\_\_\_\_ Tellija juhiste mõju ehitaja vastutusele \_\_\_\_\_,  
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja on \_\_\_\_\_ Mari-Ann Simovart \_\_\_\_\_,  
(*juhendaja nimi*)

reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni; üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

kinnitan, et lihlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, \_\_\_\_\_ 06.05.2013 \_\_\_\_\_ (*kuupäev*)