

## Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus

Järve 34a, 11413 Tallinn

e-post: [info@kaitseinvesteeringud.ee](mailto:info@kaitseinvesteeringud.ee)

26. mai 2023.a.

### **VIIDE: osaühingu AB Ansambel vastus ja täiendavad ettepanekud Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse (edaspidi „RKIK“) poolt 28. aprillil 2023.a saadetud vastusele nr 3-1/23/913-4**

RKIK andis vastuses teada, et ei nõustu töövõtja väidetega ning jäi oma eelnevalt esitaud seisukohtade juurde kuna leidis, et töövõtja on vastutav lepinguliste kohustuste täitmata jätmise tõttu. Töövõtja selgitab veelkordselt, et esitas heas usus 10. veebruaril 2023.a RKIK-le ettepaneku lootusega pidada läbirääkimisi 15. septembril 2021.a sõlmitud töövõtulepingu nr 3-6/21/604-1 edasise täitmise osas. Töövõtjal ei ole olnud kunagi kavatsust lepingut tahtlikult mitte täita ning ei ole seda väitnud ka RKIK-ile kuid on selitanud, et muutunud oludes tuleb asuda ka lepingutingimusi muutma. Töövõtja selgitab, et poolte vahel kokkulepitud lepingu täitmise lõpptähtaeg 24. juuni 2023.a ei ole olnud põhjuseks, miks töövõtja soovis pidada läbirääkimisi lepingu muutmiseks vaid selle põhjustas siiski lepinguliste tööde maksumuse muutus.

Ilmselt ei ole RKIK-il võimalik väita, et lepingu kehtivuse ajal ei oleks majanduskeskkond ja lepingu täitmist mõjutavad asjaolud oluliselt muutunud. Kehtiva õiguse kohaselt ei pea üks lepingupool kandma üksi kogu kahju võimaliku kahju kandmise riisikot ning lepingu täitmisel peavad mõlema poole huvid olema samaväärselt kaitstud. Vastava õigusliku regulatsiooni ja VÕS § 97 kohaldamise eelduste kohta andsin põhjaliku ülevaate juba oma 10. veebruaril 2023.a saadetud esimeses pöördumises. Üldine seaduses sätestatud põhimõte eeldab mõlema poole vastutulekuid ja kompromissi lepingu täitmise edasiste tingimuste osas ning alles siis kui see ei õnnestu, siis on ettenägematute asjaolude korral kahjustatud lepingupoolele antud võimalus lepingust taganeda. Töövõtja on esitanud tõendeid selle kohta, et ehitamine on pärast lepingu sõlmimist oluliselt kallinenud ning kogu vastav informatsioon on avalikult kättesaadav Tarbijakaitse kodulehelt. Ilmselt ei ole need asjaolud teadmata ka RKIK-ile, kes tegeleb igapäevaselt ehitushangetega.

Töövõtja nõustub, et projekti etappide kooskõlastamine tellijaga on töövõtulepingute puhul tavapärane ning töövõtja ei saa eeldada, et tellija pakutuga nõustub. Töövõtja etteheide seisnes siiski selles, et RKIK soovis eskiisprojekti oluliselt kallimate lahenduste sisseviimist kui seda võimaldas ettenähtud eelarve ning see tingis omakorda eskiisprojekti hilinemise kuna töövõtja asetati lepingu täitmisel ja eskiisprojekti etappi vastu võtmata jätmisel sisuliselt sundseisu, mis omakorda tingis RKIK-i soovidele vastutuleku.

Vastuses toob RKIK välja, et lepingu sõlmimisest olid mõlemad pooled huvitatud, kuid RKIK ei saanud kuidagi sundida töövõtjat lepingule alla kirjutama ning tal oli võimalus sellest loobuda. Selguse huvides mainib töövõtja, et tal oli soov lepingu sõlmimisest loobuda ning teavitas RKIK-i sellest juba 15. juunil 2021.a saadetud e-kirjas, kuid pärast RKIK-i esindajate poolset veenmist nõustus siiski lepingusse astuma. Mis puudutab 31.

jaanuaril 2023.a arve esitamist eskiisprojekti eest, siis tegutses töövõtja lepingu tingimusi täites ja mitte pahatahtlikult nagu RKIK väidab. Töövõtja rõhutab veelkordselt, et eskiisprojekti koostamise eest arv esitamisel ei olnud tal plaanis lepingut mitte täita ning töövõtja tegeles hoopis aktiivselt ehituspakkumiste kogumise ja läbirääkimistega potentsiaalsete ehitajatega. Täielikult arusaamatuks jääb viide, et RKIK peab võimalikuks arhitekti kutse-eetika põhimõtete rikkumist nii erialategevuses kui ettevõtjana. RKIK ei ole viidanud, millise eetikakoodeksi punkti vastu on töövõtja väidetavalt eksinud kuid töövõtja on seisukohal, et kutse-eetika reeglite vastu antud juhul eksitud ei ole ning lepingu täitmisel on tekkinud äärmiselt kahetsusväärne olukord pooltest sõltumatutel asjaoludel.

Mis puudutas eskiisprojekti varaliste õiguste üleminekuga seonduvat, siis tulenevalt lepingu tingimustele on need RKIK-ile üle läinud. Vaidlust ei saa olla asjaolu suhtes, et eskiisprojekti ja tööjooniste vastuvõtmisel koostatid üleandmise-vastuvõtmise akt ning mõlema tööde etapi eest tasuti töövõtjale lepingus kokkulepitud tingimuste kohaselt.

Lepingu punkti 4.5. tuleb aga lugeda töövõtulepingu tüüptingimuseks, mis on teist lepingupoolt ebamõistlikult kahjustav ning seetõttu tühine. VÕS § 35 lg 1 kohaselt loetakse tüüptingimuseks nii lepingutingimus, mis on välja töötatud korduvaks kasutamiseks tüüplepingutes, kui ka muu ilma läbirääkimisteta eelnevalt välja töötatud lepingutingimus, mille sisu ei ole pool, kelle suhtes seda kasutatakse, võimeline mõjutama. Tüüptingimuste kasutamise korral on üldjuhul tegemist poolte vahelise läbirääkimispositsiooni ebavõrdsusega. Ebamõistlikult kahjustavate tüüptingimuste regulatsiooni ning tingimuste tühisuse idee on selles, et enne kui tingimus kedagi kahjustab, oleks selle õiguslik toime kõrvaldatud. Nõukogu direktiivi 93/13/EMÜ, 5. aprill 1993, ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes art 7 järgi võivad seadusega määratud isikud ja organisatsioonid tarbijate huvides esitada hagi ka siis, kui tingimusi, mille kasutamise keelamist taotletakse, ei ole konkreetsetes lepingutes kasutatudki (Euroopa Kohtu 24. jaanuari 2002. aasta otsus kohtuasjas C-372/99, komisjon vs. Itaalia, p 15). (p 13) Selleks, et tüüptingimus oleks eelduslikult ebamõistlikult kahjustav VÕS § 42 lg 1 teise lause mõttes, ei ole tingimata vajalik, et tüüptingimus oleks sõnaselgelt vastuolus seaduses sätestatud õiguste ja kohustustega. Seaduse olulised põhimõtted võivad tuleneda ka mitme sätte koostoimest. Võlaõigusseaduse tüüptingimuste regulatsioon laieneb ka majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingutele. Seega laieneb VÕS § 42 lg 3 ka majandus- ja kutsetegevuses sõlmitud lepingutele. Kui VÕS § 42 lg 3 kohaselt tuleb samas sättes nimetatud tüüptingimused lugeda tarbijast lepingupoolt ebamõistlikult kahjustavaks, siis VÕS § 44 kohaselt tuleb majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingute puhul samade tüüptingimuste korral vaid eeldada, et need on teist lepingupoolt ebamõistlikult kahjustavad.

Töövõtja jääb oma seisukoha juurde, et lepingu täitmise tähtaja pikendamisel kokkuleppe korral ei ole kohustuse täitmist nõudval isikul õigust selle aja eest, mille võrra kohustuse täitmise tähtpäev edasi lükati, leppetrahvi nõuda. Täitmiseks täiendava tähtaja andmine ei välista VÕS § 114 lg 2 kohaselt kohustuse täitmist nõudval isikul leppetrahvi nõudmise

õigust, leppetrahvi nõudest teatamise tähtaega tuleb VÕS § 159 lg 2 kontekstis aga arvestada alates täiendava tähtaja möödumisest ehk 24. juunist 2023.a. Sellist seisukohta on väljendanud ka Riigikohus oma 15. oktoobril 2008.a tehtud lahendis nr 3-2-1-69-08 ning seega ei ole tellija poolt esitatud lepptrahvinõue täies mahus seaduslik ega töövõtjalt sissenõutav.

Vaatamata eeltoodule teeb töövõtja veelkordselt ettepanku läbirääkimisteks, et realiseerida projekt eelarve piires vähendatud mahus selliselt, et kumbki lepingupool ei oleks ebamõistlikult kahjustatud.

Lugupidamisega

Anto Variku  
Osühingu AB Ansambel lepinguline esindaja