

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus

Järve 34a, 11413 Tallinn

e-post: info@kaitseinvesteeringud.ee

31. märts 2023.a.

VIIDE: osaühing AB Ansambel vastus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse poolt 09. märtsil 2023.a esitatud lepingust taganemise avaldusele ja lepptrahvi nõudele nr 3-1/23/913-2

Osaühing AB Ansambel (edaspidi „töövõtja“) edastas Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele (edaspidi „tellija“) heas usus ja kantud soovist oma lepingulisi kohustusi täita 10. veebruaril 2023.a ettepaneku läbirääkimiste pidamiseks poolte vahel 15. septembril 2021.a sõlmitud töövõtulepingu nr 3-6/21/604-1 (edaspidi nimetatud „leping“) edasise täitmise võimaluste osas. Töövõtja tegi eelnimetatud kirjas alternatiivselt avalduse lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks tulenevalt VÕS § 97 lg 5 ja VÕS § 196 lg 1 kui lepingu edasine täitmine osutub võimatuks seetõttu, et tellija ei nõustu lepingu tingimuste muutmise üle läbirääkimisi pidama.

Tellija korraldas asutuse direktori 26. novembri 2020.a käskkirja nr 71 alusel Tapa sõjaväelinnaku kunstikonkursi eesmärgiga sõlmida leping püstitamaks kunstiteos ja puhkeala Tapa sõjaväelinnakusse aadressil Loode 35. Kunstikonkursi kavandite esitamise tähtaeg oli 17. veebruar 2021a ning tellija 30. märtsi 2021.a käskkirjaga nr 21 tunnistati konkursi võidutööks töövõtja võistlustöö „Õde ja Vend“.

Kuna hankemenetluses viibis lepingu sõlmimine vaidlustuse tõttu, siis sõlmiti kunstiteose teostamiseks poolte vahel leping alles 15. septembril 2021.a. Võistlustingimuste kohaselt pidi kunstiteos olema teostatud ja paigaldatud hiljemalt 30. novembriks 2021.a. Siinkohal selgitab töövõtja, et teatas juba 15. juunil 2021.a juunil (vt. töövõtja 15. juuni 2021.a e-kirja tellijale) tellijale, et ei soovi lepingut sõlmida ebarealistlike täimise tähtaegade tõttu kuid tellija lubas muuta võrreldes hankedokumentides sisaldunud lepinguga nii vahe- kui lõpptähtaegu. Lepingu täitmine hakkas venima juba algfaasis kui tellijale ei sobinud kavandi alusel valminud eskiisprojekt, mis arvestas ka lepingu hinnaga ning nõudis lahendusi, mis tõstis oluliselt ehitusprojekti hinda ning nõustus seetõttu vastu võtma alles kolmanda esitatud versiooni eskiisprojektist. Vastavaid asjaolusid on töövõtja kirjeldanud oma 30. juunil 2022.a saadetud e-kirjas tellija esindajale.

Töövõtja ja tellija on käesolevaks hetkeks akteerinud kaks tööde etappi, milleks on 22. aprillil 2022.a tööde esimene etapp 5% ulatuses lepingu tööde mahust maksumusega 8867,40 eurot (kunstiteose tehnilise teostuse eskiisprojekti koostamine) ning 31. jaanuaril 2023.a teine etapp (kunstiteose konstruktsiooni projekt - tööjoonised), mis moodustab 15% lepingu maksumusest summas 26 603,20 eurot. Töövõtjale jääb arusaamatuks tellija poolt esitatud väide nagu oleks töövõtja 31. jaanuaril 2023.a esitanud teise etapi akti ja selle alusel arve, mis sisalda ettemaksu, mille tellija tasus. Tellijal tekkis oma sõnul küsimus, miks esitas töövõtja 31. jaanuaril 2023.a tellijale tööde akti, mille alusel sai esitada arve kokku

25% lepingulisest tasust koos ettemaksuga kuigi töövõtjale oli teada lepingu täitmise võimatus.

Töövõtja selgitab, et tellija eksib oma väidetes ettemaksu tasumise kohta kuna töövõtja ei ole esitanud tööde teise etapi üleandmise järel ettemaksuarvet lepingu punkti 4.4. alusel, mis oleks töövõtjale andnud võimaluse 10% ettemaksu saamiseks summas 17 748,80 eurot kunstiteose valmistamise ja paigaldamise eest. Töövõtja esitas arve ainult tellijale üleantud ja tellija poolt vastuvõetud (akteeritud) kunstiteose konstruktsiooni tööjooniste eest 15% lepingu mahust summas 26 602,20 eurot.

Lepingu punkt 4.1. sätestas kogu lepingu hinnaks 147 790,00 eurot (lisandub käibemaks), ning selles summas sisaldasid ka töövõtja poolt ülekantavad autoritasud. Lepingu hind oli tellija poolt tulenevalt kunstiteoste tellimise seaduse § 2 lg 1 ja lg 3 punktide 1-4 tingimustele fikseeritud juba konkursi tingimustes ja hinna üle poolte vahel enne lepingu sõlmimist läbirääkimisi ei toimunud. Töövõtjale on aga senini ebaselge, kuidas ja millise meetodikaga on tellija poolt lepingu hind arvatud kuid vaidlust ei saa olla selles, et lepingu hinna kujundamise aluseks olnud ehitushinnad, millest on omakorda arvatud protsent, olid kunstiteose hankele eelnenud perioodil oluliselt madalamad kui töövõtja poolt hilisema lepingu täimise ajal. Ehitushindade hüppelist tõusu on tunnistanud ka tellija esindajad ise ning on üsna küüniliselt soovitanud projekti realiseerimiseks leida töövõtjal ise täiendavad rahastajad. Töövõtja ka tegeles aktiivselt võimalike rahastajate otsimisega kuid suletud territooriumile rajatava kunstiteose ja puhkeala puhul ei osutunud see huvi puudusel võimalikuks.

Tellija soovitusel pöördus töövõtja 02. jaanuaril 2023.a AS Merko Ehitus Eesti poole projektdokumentatsiooni alusel ehitustööde hinnapakumise saamiseks. AS Merko Ehitus Eesti edastas 17. jaanuaril 2023.a töövõtjale hinnapakumise kokku summas 281 560,00 eurot (lisandub käibemaks), millest töövõtja informeeris tellijat 19. jaanuaril 2023.a ning tegi ettepaneku, et kaaluda tuleks ainult projekti osalist teostamist või eelarve suurendamist kuna tööde mahtu arvestades erinevate ehitusettevõtjate hinnapakumised suures plaanis tõenäoliselt ei erine.

Töövõtja jääb oma seisukoha juurde, et kunstiteose hanke kavandite ja taotluste tähtajal, milleks oli 17. veebruar 2021.a, oli lepingu punktis 4.1. nimetatud hinnaga võimalik projekt teostada ning seda asjaolu kinnitasid ka töövõtja eelarvestaja poolt koostatud kalkulatsioonid. Töövõtja on tellijale ka kirjalikult selgitanud, et oli lepingut täites juba leppinud mõningase kahjumiga projekti realiseerimisel juhul kui see osutub möödapääsmatuks kuid ei ole nõus ja võimeline tasuma lisaks summat, mis peaaegu võrdub lepingu hinnaga.

Käesolevaks hetkeks on töövõtja teostanud ja tellijale üle andnud kunstiteose eskiisprojekti ja selle rajamiseks vajalikud tööjoonised ning tellija on vastavad tööd akteerinud ja nende eest töövõtjale tasunud kokku 20% lepingu rahalisest mahust. Töövõtja on tellijale üle

antud kõik varalised autoriõigused projekti teostamiseks kuna lepingu punkt 6.3. sisaldas klauslit, et kunstiteose omandiõigus ja lepinguga üleantavad õigused lähevad tellijale üle pärast lepingu punktis 3 sätestatud korras üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamist ning lepingu punktis 4 kohast nimetatud lepingu hinna tasumist. Lepingu punkti 6.5. kohaselt töövõtja poolt üleantavate õiguste eest täiendavat tasu ei maksta ning see sisaldub lepingu hinnas. Lepingu punkti 6.4. kohaselt on tellijal õigus töövõtjalt varalise autoriõiguse raames saadud õigusi kasutada nii Eesti Vabariigi territooriumil kui teistes riikides.

Kuna tellija on asunud seisukohale, et töövõtja on käitunud lepingu edasise täitmiseks läbirääkimiste taotlemisel alusetult ja pahatahtlikult, siis on tellijal võimalik täita seadust ning lepingu eelarve piires ise korraldada teose realiseerimiseks ehitustööde teostamine ja materjalide hange.

Vastuväited leppetrahvi nõudele kuna see ei ole sissenõutav

Tellijal keeldus töövõtjaga lepingu edasise täitmise osas läbirääkimistest ja taganes lepingust tuginedes VÕS § 118 lg 1 ning esitas töövõtjale nõude leppetrahvi tasumiseks kokku summas 32 550,00 eurot. Tellija võttes aluseks lepingu punkti 7.2., mille kohaselt on tellijal õigus nõuda töövõtjalt leppetrahvi 50 (viiskümmend) eurot iga vahe- või lõpptähtaega ületanud päeva eest, kui viivitus on toimunud töövõtja tõttu.

Leppetrahvi arvutamisel on tellija aluseks võtnud asjaolu, et töövõtja hilines 426 päeva tööde teise etapi esitamise ja esitas selle 31. jaanuaril 2023.a, mille eest on arvestanud leppetrahvi 21 300,00 eurot. Samuti on esitatud leppetrahvinõue summas 11 250,00 eurot hilinemine eest lõpptähtaja ületamise eest 225 päeva ulatuses arvestusega kuni 10. veebruarini 2023.a.

Vastavalt lepingu punktile 2.1. pidi kogu projekt olema valmis ja tellijale üle antud 30. juuniks 2022.a kuid projekti teostamine on mitmetel erinevatel ja töövõtjast mittesõltuvatel põhjustel viibinud. Nagu juba märgitud, siis tulid töövõtjale ootamatult tellija nõudmised eskiisprojekti osas. Seejärel viibis tööprojekti koostamine seetõttu, et materjalide ja ehitamise hinnad tõusid lühikese perioodi jooksul märgatavalt ning tööprojekt pidi nende asjaoludega arvestama. Paraku selgus juba eskiisprojekti koostamise käigus, et ehitushind on märgatavalt kõrgem lepingu hinnast ning nendel teemadel konsulteeris töövõtja pidevalt tellijaga.

Ülekohtune on süüdistada töövõtjat selles, et töövõtja ei alustanud projekteerimistöödega õigeaegselt kuna lepingu sõlmimine viibis esmalt hanke vaidlustamise tõttu ja seejärel tellija poolt eskiisprojekti vastuvõtmisest keeldumise tõttu käesolevas vastuses eelpool juba mainitud põhjustel. Eskiisprojekt kinnitati ja võeti tellija poolt vastu 22. aprillil 2022.a kui Ukaraina sõda oli juba alanud ja ehitusturg järsult kallinenud. Tellija etteheide, et töövõtja oleks koheselt pärast lepingu sõlmimist pidanud projekteerimistöödega samaaegselt pidanud tegelema ehitustööde ettevalmistamise s.h materjalide tellimisega, ei ole

tõsiseltvõetav kuna just tellija soovide tõttu muutus esküisprojekt põhjalikult ja seda menetleti väga pika perioodi vältel.

Tellija edastas töövõtjale 27. detsembril 2022.a kirja nr 3-1/22/5044-5, millega andis tulenevalt VÕS § 114 lg 1 töövõtjale tööde teostamiseks ja nende üleandmiseks täiendava tähtaja kuni 24. juunini 2023.a. Tellija teavitas töövõtjat, et vastava tähtaja ületamisel võib tellija rakendada leppetrahvi või nõuda kahjude hüvitamist vastavalt lepingu punktidele 7.2 ja 7.3. Tellija avaldas samas kirjas lootust, et sanktsioonide rakendamiseks ei ole vajadust ja töövõtja leiab võimalused kavandatud kunstiteos nõuetekohaselt kokkulepitud tähtjaks teostada. Seega andis tellija teada, et seisuga 27. detsember 2022.a puuduvad tal töövõtja vastu leppetrahvinõudeid nii vahe- kui lõpptähtaegade osas ning leppetrahvinõue muutub sissenõutavaks ainult juhul kui töövõtja ei täida oma kohustusi 24. juuniks 2023.a. Praegusel juhul taganes tellija ise 09. märtsil 2023.a lepingust ning ei nõustunud selle täitmiseks töövõtjaga läbirääkimis pidama, mistõttu on töövõtjal võimatu lepingut täita.

Töövõtja selgitab, 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 Rügikohus oma 15. oktoobril 2008.a tehtud lahendis nr 3-2-1-69-08 ning seega ei ole tellija poolt esitatud leppetrahvinõue täies mahus seaduslik ega töövõtjalt sissenõutav.

Tellija poolt lepingust taganemise tühisus ja lepingu ülesütlemine tulenevalt VÕS § 97 lg 5 ja VÕS § 196 lg 1

Tellija on 09. märtsil 2023.a saadetud lepingust taganemise avalduses edastanud omapoolse seisukoha, et lähtudes VÕS § 117 lg 3 on töövõtja 10. veebruari 2023.a kirjas teavitanud tellijat, et ta ei täida oma lepingulisi kohustusi. Sellest lähtuvalt on tellijal õigus oma sõnul VÕS § 118 lg 1 alusel lepingust taganeda. Tellija selgitas lisaks, et kuna tellija sai töövõtja otsusest lepingut mitte täita teada 10. veebruaril 2023.a, siis on lepingust taganemise avaldus tehtud mõistliku ajal jooksul ning täiendav täitmise tähtaeg ei ole möödunud, kuna tellija 27. detsembri 2022.a kirjas antud lepingu täiendav täitmise tähtaeg on 24. juuni 2023.a.

Tellija keeldus lepingu edasise täitmise üle üldse läbi rääkimast ja asus seisukohale, et töövõtja on tahtlikult lepingut rikkunud ning on vastutav lepingu täitmata jätmise eest. Tellija tugines taganemisel VÕS § 116 lg 1 ja 2 ja § 188. Tellija taganes vastavalt VÕS § 116 lg 3 lepingust tervikuna, kuna töövõtja poolt täidetud osa suhtes ei ole tellijal huvi ning rikkumine on oluline lepingu kui terviku suhtes.

Tellija on VÕS § 117 lg 3 ja VÕS § 118 lg 1 kohaldamisel eksinud kuna töövõtja pöördus 10. veebruaril 2023.a tellija poole eelkõige selleks, et mõlema poole huve ja mõistlikkuse põhimõtet silmas pidades alustada läbirääkimisi lepingu edasise täitmise osas ning lootis jõuda mõistliku kokkuleppeni, mis oleks võimaldanud kunstiteose teostada kas osaliselt, täies mahus või muuta projektdokumentatsiooni selliselt, et oleks võimalik odavamalt ehitada. Töövõtja kirjutas oma ettepanekus ühemõtteliselt, et lepingu ülesütlemist selle edasise täitmise võimatuse tõttu tuleb kaaluda kõige viimase võimalusena.

Käesolevaga asub töövõtja seisukohale, et tellija poolt VÕS § 116 lg 1-3, VÕS § 117 lg 3, VÕS § 118 lg 1 ja VÕS § 118 alusel taganemine on tühine kuna töövõtja ei ole teatanud tellijale, et ei kavatsenud lepingut täita vaid on vastupidiselt otsinud võimalusi selle täitmiseks läbirääkimiste teel.

Vastavalt VÕS § 13 lg 1 toimub lepingu muutmine lepinguvabaduse ja privaatautonomia põhimõtte kohaselt eelkõige poolte kokkuleppel, kuigi seaduses on sellest reeglist ette nähtud mõned erandid. Üheks selliseks erandiks on lepinguliste kohustuste vahekorra oluline muutumine, millest tuleneb võimalus esitada lepingu muutmise nõue. VÕS § 97 võimaldab lepinguliste kohustuste vahekorra olulise muutumise korral lepingupoolel teatud tingimustel nõuda lepingu muutmist või kui see ei ole võimalik, siis lepingust taganeda või see üles öelda.

VÕS § 97 lg 2 punkti 1 eelduse kohaselt saab lepingu muutmist nõuda siis, kui kahjustatud pool ei saanud asjaolude muutumist mõistlikult ette näha. Riigikohus on leidnud otsuses nr 3-2-1-76-10 (vt. punkt 15), et kuna hageja (ostja) majandus- ja kutsetegevus oli seotud kinnisvara arendamisega, peaksid kinnisvaraturg ja sellega seotud hinnatõusud ja langused olema hagejale teada ning ka etteaimatavad. Töövõtja igapäevaseks majandus- ja kutsetegevuseks on arhitektuurne projekteerimine, mitte kinnisvaraprojektide arendamine ja ehitustegevuse teostamine ning ehitusmaterjalide hankimine.

VÕS § 97 norm põhineb doktriinil, et lepingud on ainult niikaua siduvad, kuni jäävad muutumatuks asjaolud, milliste alusel leping on sõlmitud. VÕS § 97 on lepingulises suhtes raskesse olukorda sattunud poole kaitsenorm, mille eesmärk on säilitada lepingut selle algsel kujul nii kaua, kui see vähegi võimalik on ning kui see asjaolude kohaselt enam mõistlik ei ole ja ka lepingu muutmine enam tulemust ei annaks, siis oleks võimalik leping üles öelda. Õigusalases kirjanduses on asutud seisukohale, et lepinguliste kohustuste vahekorra taastamise nõuet võib pidada hea usu põhimõtte edasiarenduseks ning lepinguliste kohustuste vahekorra muutumisega on tegemist juhul, kui ühe lepingupoole kohustuste täitmine on muutunud oluliselt raskemaks või kulukamaks, kuid mitte võimatuks.

VÕS § 97 loetleb rea tingimusi, mis peavad olema täidetud, et nõuda lepingu muutmist. Üheaegselt peavad olema täidetud kõik järgnevad eeldused:

- 1) lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud muutuvad pärast lepingu sõlmimist või muutuvad asjaolud küll enne lepingu sõlmimist, kuid muutumine saab kahjustatud poolele teatavaks pärast lepingu sõlmimist (VÕS § 97 lg 1 ja lg 3);
- 2) kohustuste vahekord muutub oluliselt ühe poole kahjuks (VÕS § 97 lg 1);
- 3) kahjustatud pool ei saanud asjaolude muutumist mõistlikult ette näha ega mõjutada (VÕS § 97 lg 2 p 1 ja p 2);
- 4) kahjustatud pool ei kannu asjaolude muutumise riisikot (VÕS § 97 lg 2 p 3);
- 5) asjaolude muutumisest teades ei oleks kahjustatud pool lepingut üldse sõlminud või oleks seda teinud oluliselt erinevatel tingimustel (VÕS § 97 lg 2 p 4).

Seega peab olema tegemist olukorraga, kus väliste asjaolude tõttu ei ole lepingu täitmine küll võimatu kuid edasine täitmine on kahjustatud poole jaoks kõiki asjaolusid arvestades oluliselt koormavam või majanduslikult raskem kui lepingu sõlmimisel eeldati. Võlaõigusseaduse § 97 kommentaaride kohaselt võivad kohustuste vahekorra muutumise põhjustada näiteks muudatused sotsiaalses ja majanduslikus sfääris (ekspordi- või impordikeelud; raskused kaupade turustamisel; suur inflatsioon jne). Kohustuste vahekorras peab toimuma oluline muudatus, milleks võib olla täitmise koormavuse olulise suurenemise kõrval ka lepinguga saadava väärtuse oluline vähenemine kuid väärtuse vähenemine peab olema välja arvatav ning ei tohiks sõltuda poolte enda subjektiivsete hinnangute muutumisest. Käesoleval juhul ei saa rääkida tavapärasest inflatsioonist, mis oleks poolele ettenähtav ning tegemist on erakordse olukorraga nii inflatsiooni kui hindade tõusu näol. Ettenähtavuse puhul on tegemist sisuliselt samasuguse kriteeriumiga nagu vääramatü jõu tuvastamisel (VÕS § 103 lg 2). See tähendab, et tuleb kindlaks teha, kas mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt oleks isik heas usus toimides saanud muutust ette näha ja isegi kui ettenägemise võimalust ei olnud, siis kas isikul oli võimalik asjaolude muutumist mõjutada.

Töövõtja selgitas tellijale oma 10. veebruari 2023.a pöördumises hindade tõusu põhjuseid ja tõi välja statistika hüppelise inflatsiooni kohta ning seda käesolevas kirjas enam kordama ei hakka. Ilmselt ei saa olla vaidlust asjaolu üle, et olukord rahanduses ja majanduses on olnud alates 2022.a algusest erakordne ja lepingu täitmise mõjule ettenägematu.

Õigusalases kirjanduses on väljendatud seisukohta, et lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise juures oluline, et asjaolude muutumise mõju peab olema kahjustatud poolele niivõrd oluline, et muutumisest teades ei oleks ta lepingut esialgsel tingimustel sõlminud (vt. ka VÕS § 97 lg 2 p 4). Kuigi oma olemuselt on tegemist subjektiivse tingimusega, peab seda siiski hindama objektiivse mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt ning ilmselt ei saa olla kahtlust selles, et töövõtja ei oleks lepingut sõlminud kui oleks teadnud, et peab lepingu täitmiseks ja teose valmishitamiseks kandma enda arvelt täiendavaid lisakulutusi üle 100 000,00 euro. Selline lisakulutus lepingu toitmiseks oleks töövõtjale, arvestades tema majandustegevust ja käibeid, ebamõistlikult suur ja koormav ning põhjustaks töövõtjale ebaproportsionaalselt suurt kahju.

Töövõtja märgib, et tellija enese tegevus on ehitustööde hinda oluliselt tõstnud kuna tellija soovis korduvalt eskiisprojekti muutmist selliselt, et seal kasutataks oluliselt kallimaid materjale kui töövõtja seda algselt ette nägi. Tellija keeldus seetõttu tööde esimese etapi vastuvõtmisest ning aktsepteeris alles eskiisprojekti kolmanda versiooni, milles olid kirjeldatud tellijale meelepärased materjalid ja lahendused, mis omakorda tingisid ehitushinna olulise tõusu. Tellija asetas eskiisprojekti vastuvõtmisest keeldumisega töövõtja sundseisu kui nõudis kallimate (tellija sõnul „väarikamate“) materjalide kasutamist kuid töövõtjal oli vaja järgida lepingu sätestatud täheaegu ja arvestada ehitusturul toimuvaga (vastavad asjaolud on fikseeritud poolte e-kirjades), mistõttu nõustus eskiisprojekti muutma tellija poolt soovitud ulatuses.

Kõiki kirjeldatud asjaolusid ja tellija käitumist lepingu täitmisel ja sellest taganemisel arvestades avaldab töövõtja, et antud juhul on kohaseks lepingu lõpetamise viisiks selle erakorraline ülesütlemine töövõtja poolt tuginedes VÕS § 97 lg 5 ja VÕS 196 lg 1. Lepingu ülesütlemisel jääb tellijale juba üleantud tööde osas selle omand ja kõik õigused tellijale ning üleantud ja vastuvõetud (akteeritud) tööde eest makstud tasud ei kuulu töövõtja poolt tellijale tagastamisele.

Lugupidamisega

Anto Variku
Osaühingu AB Ansambel lepinguline esindaja