



# KOHTUOTSUS

## EESTI VABARIIGI NIMEL

<b>Kohus</b>	Harju Maakohus Kentmanni kohtumaja
<b>Kohtukoosseis</b>	Kohtunik Karin Sonntak
<b>Otsuse tegemise aeg ja koht</b>	01. aprill 2010. a kell 14.00 tsiviilkantselei kaudu Kentmanni 13 Tallinn
<b>Tsiviilasja number</b>	2-09-10187
<b>Tsiviilasi</b>	<b>OÜ Thagi Korteriühistu vastu töövõtulepingust tuleneva võlgnevuse 85 646 krooni saamiseks. Hagi hind 85 646 krooni.</b>
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	Hageja: OÜ T(registrikood XXX, XXX) – juhatuse liige Mihhail K (tel. XXX) Hageja esindaja: Sergei Suhhorukov (isikukood XXX, XXX) Kostja: KÜ (registrikood XXX asukoht XXX) – juhatuse liige Elfriida K (XXX) ; Kostja lepinguline esindaja: Angelina A (IK XXX juriidiline büroo „Marhena“ Sõle 64 10313 Tallinn e-post info@marhena.ee).
<b>Kohtuistungi toimumise aeg</b>	01. märts 2010. a

### RESOLUTSIOON

- 1. Rahuldada OÜ T hagi Korteriühistu vastu 85 646 krooni võlgnevuse saamiseks.**
- 2. Välja mõista Korteriühistult (reg kood XXX) võlgnevus 85 646 (kaheksakümmend viis tuhat kuussada nelikümmend kuus) krooni OÜ T(reg kood XXX) kasuks.**

### Menetluskulude jaotus

- 4. Menetluskulud jätta täies ulatuses Korteriühistu kanda.**

### Edasikaebamise kord

Kohtuotsusele võib esitada apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul alates otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavastegemisest. Kaebus võidakse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil.

## **Asjaolud ja hageja nõue**

1. Kohtule 07.09.2009. a esitatud hagiavallduse kohaselt tellis kostja hagejalt 15.07.2008. a sõlmitud töövõtulepinguga nr 8715 XX Xhoone vuukide osalise remondi. Tööde maht sisaldub 03.07.2008. a kalkulatsioonis. Tehtud tööde akti sai kostja kätte posti teel. Kostja on jätnud tasumata teostatud tööde eest 85 646 krooni.

## **Kostja vastus**

2. Kohtule 29.10.2009. a esitatud vastuses kostja hagi ei tunnista ja vaidleb sellele vastu. Hageja ei ole teostanud töid vastavalt lepingu tingimustele ja õige tehnoloogia alusel. Kostja on esitanud hagejale 29.09.2008. a akti ebakvaliteetse töö kohta. Töövõtulepingu on sõlminud endine juhatuse esimees uue juhatuse teadmata. Hageja on jätnud täitmata ka lepingu p 6.2.1.1. ja 6.2.1.2, mille kohaselt tehtud tööd tuleb ette näidata, kooskõlastada ja pärast seda 3 päeva jooksul mõlemapoolselt allkirjastada. Objekti üleandmist ei ole aga senini toimunud. Kostja esindaja sai 15.10.2008. a tööde üleandmis-vastuvõtu akti, millest kostja tegi järelduse, et hageja soovis saada allkirja aktile objekti üle andmata. E OÜ poolt viidi mais 2009. a läbi ekspertiis niiskuskahjustuste põhjuse kindlakstegemiseks korterites 72, 68, 65, 30, 34, 35, 26.

## **Kohtuistung**

3. Kohtuistungil 01.03.2010. a hageja jääb oma hagiavallduse juurde. Esitatud arve on maksmata. Tegemist on võla nõudega, tasu maksmise kohustusega VÕS § 637 alusel. Soovin täpsustada, mis firma ja mis ajal teostas remonditöid paneelide vuukide täitmisel korterites 68,66,65,30,34,35,26. Majaelanikud kelle paneelide vuugid ei olnud täidetud, palusid võtta kasutusele vastavad meetmed. Korterühistu lõpetas suhted firmaga ja seega ei olnud kõik korterid remonditud. Esitasime kohtule ehitusinsener-eksperdi Viljar K i arvamuse, kellel on ehitusalased teadmised. Töö on tehtud vastavalt lepingule ning lepingut on täidetud nõuete kohaselt. KÜ peab tehtud tööd vastu võtma.

4. Kostja esindaja ei ole nõus kahju nõudega ega ka lepingulise suhtega, kuna tööd ei ole lõpuni viidud. Kostja pidi tehtud tööde eest tasuma peale kirjaliku akti üle andmist. Seda ei tehtud, seega ei olnud kostjal alust tasuda. Juba tööde alguses esitas kostja hagejale pretensioonid, millele hageja ei reageerinud. 4.veebruari 2009 kiri saadeti hagejale tähitud postiga. Kostja soovis teada kas hageja kavatseb puudused kõrvaldada aga sellele kirjale hageja ei reageerinud. Kohapeal korteriühistu esindajad näitasid, millised olid tehtud tööde vead ja kus need asusid. Hageja ei reageerinud korteriühistu pretensioonidele. Hageja ei ole töid lõpuni viinud. Vana mastiksiti ei puhastatud, sellele viitas ka ekspert. Töömehed ütlesid, et nemad teadsid maja konstruktsioone ja mastiksiti puhastama ei pea. Korteriomaniikud esitasid pretensioone kohe tööde alguses. Ekspertiisi tegelikult ei tehtud. Isik käis kohal ja vaatas väljas poolt seinad üle. Kui töid tehti, siis keegi ei vaadanud kuidas neid tehti. Korterühistu ise teostas omaniku järelevalvet objektil. Korterühistu sai instruksiooni. Hageja väidab, et instruksioon ei kehti. Kostja leiab, et kehtib. Kostja on nõus maksuma kui tööd on lõpuni viidud. Konflikt sai alguse vana ja uue juhatuse vahel. Aprillis toimusid uued juhatuse valimised. Korterühistu juhatuse liikmed, kes olid alates aprillist ametis soovisid lepingut muuta vastavalt inimeste soovidele.

5. Hageja esindaja: kostja väide on paljasõnaline. Meil on ekspertiisiakt. Ekspert kontrollis vuukide täitmist. Kui ülemistes korterites on vuugid remontimata, siis võibki vesi sattuda korterisse. Tabelis on märgitud punasega korterid milles tegime vuukide täidet. Näiteks korteri nr 61 avaldust üldse ei laekunud.

6. Kostja esindaja kohtule: korteriühistu ei saanud tellida kogu maja vuukide remonti. Telliti ainult nende vuukide täitmine mis olid katki. Kõik korterid olid nimekirjas, milles hageja pidi tegema

vuukide remondi. Skeem on erinev. KÜ koosoleku protokollis on märgitud kõik korterid, milles oli vaja teha vuugiparandus.

7. Hageja esindaja: hagejal on ekspertarvamus. Kostja ei ole selle arvamusega nõus. Ekspert kinnitas, et tööd on tehtud ja kuuluvad vastuvõtmisele. Tehtud tööde eest tasutud ei ole. Vaidlus oli selle üle, kes esindab korteriühistut. Lahendamata olid korteriühistu sisemised tülid. Iga omanikuga töövõtjal rääkida ei olnud võimalik. KÜ-l pidi olema esindaja.

8. Hageja juhatuse liige: 4.veebruari 2009 kirja saanud ei ole. Kui me teostasime töid, siis saime e-kirja. Mina konsulteerisin korteriühistu esindajaga, kes ütles, et majaelanikud esitavad pretensioone, millele ma ei pea eraldi reageerima. Mulle helistati ja öeldi, et teatud päeval tuleb ekspert, mind kutsuti ka kohale, korteriühistu esimeest ei olnud kohal. Tööde tegemise käigus käisid korteriomanikud kohal, pretensioone ei esitatud, nad esitasid pretensioonid hiljem peale tööde tegemist. andsime akti N.P , kes lubas selle üle anda. Helistasin E.K kes teatas, et tema ei ole akti saanud. Siis saatsime akti tähitud kirjaga. Kui allkirjastatud akti tagasi ei saanud, läksin E K juurde koju. Seal oli veel keegi. Istusime koos ja ma kuulasin, mida nad veel tööde osas soovivad. Püüdsin suuliselt kokku leppida. Mina jäin endale kindaks, nemad endale.

9. Kostja esindaja: töid jätkati vaatamata pretensioonidele. Töömehele öeldi, et ta teeb töid valesti. Korteriühistu ekspertiisi ei tellinud. Ekspert oli kutsutud hageja poolt. Ekspertiisiaktis on märgitud, et tööd on tehtud korrapäraselt. Seinad vaadati üle väljas poolt, vuuke lahti ei võetud. Korteriühistu ei olnud sellise ekspertiisiga nõus. Kui korterites tekkis hallitus tellis kü ekspertiisi. V.K keeldus tööde järelevalvest, sest töid juba tehti. Esitan kohtule kü poolt tellitud ekspertiisi. Ei olnud võimalik korraga tellida kogu maja remonti. K sai postkastist akti, ametlikult seda ühistule ei edastatud.

Hageja repliigi korras: kostja väide, et objekti üle ei vaadatud ei ole õige. 03.08.2008 kirjas on märgitud, et objektile olid kutsutud E.K jt. kes vaatasid objekti üle. Akt esitati 15.10.2008.

Kostja esindaja repliigi korras: augustis ei toimunud tööde üleandmine vaid ekspertiisi teostamine. Tööde üleandmist akti alusel toimunud ei ole.

### **Kohtu põhjendused**

Kohus, kuulanud ära hageja ja kostja esindaja ning tutvunud toimiku kõigi materjalidega, on jõudnud järeldusele, et hagiavaldus kuulub rahuldamisele.

10. Kohus on tuvastanud, et kostja tellis hagejalt 15.07.2008. a sõlmitud töövõtulepinguga nr 8715 XXXhoone vuukide osalise remondi (tl 24-27). Tööde maht sisaldub 03.07.2008. a kalkulatsioonis (tl 23).

Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) 635 lg 1 töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu. Hageja leiab, et töövõtja tasu muutus sissenõutavaks tööde lõpetamise aktide allkirjastamisel kooskõlas VÕS § 637 lg 4 (tl 51). Hageja esitas kostjale 08.11.2008. a arve nr 811082 summas 85 646 krooni (tl 50). Kostja arvet ei tasunud tasunud.

11. Kostja ei eita arve tasumata jätmist, kuid põhjendab seda sellega, et hageja ei ole töid kostjale nõuetekohaselt üle andnud, tööde lõpetamise akt ei ole kostjale isiklikult üle antud (tl 56).

12. VÕS § 76 lg 1 järgi kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. VÕS § 82 lg 7 järgi kohustus muutub sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel. Kui kohustuse täitmise aega ei ole kindlaks määratud ja see ei tulene ka võlasuhte olemusest, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist pärast käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud kohustuse täitmiseks mõistlikult vajaliku aja möödumist.

13. Kohus peab seega kindlaks tegema, kas hageja tasunõue on muutunud sissenõutavaks ja kas kostja on esitanud hageja nõudele vastuväiteid, mis välistaks nõude maksmapaneku. Lepingu nr 8715 kohaselt oli lepingu objekt ja ese XXX hoone vuukide osaline remont (tl 24). Lepingu maht ja hind oli vastavalt lepingu p-le 1 1439 j.m x 140 krooni= 201 460 krooni (tl 24). Hageja leiab, et tehtud tööde eest on tasu sissenõutavaks muutunud, kuna kalkulatsioon olid kostja poolt kooskõlastatud ja tööd teostatud, mis nähtub ekspertiisi aktist (tl 39-44) ja tööde üleandmise-vastuvõtmise aktist (tl 51). Kostja väitel ei ole tööd nõuetekohaselt teostatud, mistõttu puudub kostjal kohustus tööd vastu võtta ning nende eest tasuda (tl 56).

14. Kohus kostjaga ei nõustu. VÕS § 637 lg 4 kohaselt kui kokku on lepitud töö vastuvõtmine tellija poolt või kui see on tavaline, muutub töövõtja tasunõue sissenõutavaks, kui töö on vastu võetud või loetakse vastuvõetuks. Kui töö tuleb üle anda ositi ja hind on samuti määratud ositi, tuleb iga osa eest tasuda vastava tööosa vastuvõtmisel. Riigikohus on oma 28.06.1998. a lahendis 3-2-1-83-98 asunud seisukohale, et tehtud töö vastuvõtmine on tellija üks põhikohustusi ja töö vastuvõtmisega on seotud rida õiguslikke tagajärgi, sealhulgas aegumistähtaja kulg puudustest teatamiseks ja hagi esitamiseks. Sellepärast fikseeritaksegi tavaliselt töö vastuvõtmine üleandmise-vastuvõtmise aktiga. Tellija on kohustatud töö üle vaatama selle vastuvõtmisel. Selle kohustuse mittetäitmisest tulenevad kahjulikud tagajärjed lasuvad tellijal, sest hiljem kaotab ta õiguse viidata puudustele töös (so lepingutingimustest kõrvalekaldumistele, mis halvendasid tööd, või teistele puudustele). Kohtu hinnangul ei ole kostjal seega põhjust teostatud tööde eest tasumisest keelduda. Asjaolu, et kostja endise ja praeguse juhatuse vahel on konflikt ei anna alust jätta tasumata tööde eest, mis on hageja poolt on teostatud. Kohus leiab, et kostja väide tööde halva kvaliteedi kohta on jäänud käesolevas menetluses tõendamata. Vastavalt ekspertiisiaktile on tööd teostatud õige tehnoloogiaga ning tööd võib esitada korteriühistule vastuvõtmiseks (tl 43). Kostja etteheited on suunatud sellele, et niiskuskahjustused pole lakanud vaatamata hageja teostatud töödele. Kohtu hinnangul on kostja ise võtnud hoone vuukide osalise parandamisega riski, et niiskuskahjustus võib jätkuda. Kohtule esitatud joonistelt (tl 93, 94) nähtub, et hageja teostas ainult hoone vuukide osalise paranduse. Kohus nõustub, et kostja poolt esitatud pretensioonid (tl 62) ei oma tähendust, kuna korteri 26, 30 vuugid olid parandatud varasemalt 2005. aastal (tl 69). Korteri 65 puhul on ekspert leidnud, et vuugid on parandatud korrektselt (tl 76) ja niiskus on tingitud valesti paigaldatud plastikakendest (tl 101). Korteri 24, 35, 66 ümber olevate paneelide vuuke remonditi hageja poolt üksnes osaliselt (tl 93, 94). Kohtu hinnangul ei kannu aga hageja vee läbijooksu riski, kui tellija majanduslikest kaalutlustelt ei teosta hoone kõikide vuukide remonti komplekselt.

15. Kostja heidab hagejale ette seda, et hageja ei ole kostjale tööd kokkulepitud mahus ja õigeaegselt üle andnud (tl 56). Kohtu hinnangul puudus kostjal põhjus akt (tl 51) allkirjastamata jätmiseks. Kohus on seisukohal, et töö vastuvõtmine ei võta tellijalt iseenesest õigust tugineda tehtud töös ilmnevatele puudustele. Küll omab see olulist tähendust pooltevahelise tõendamiskoormise jaotusele. Nimelt kui võlausaldaja on talle kohustuse täitmisena pakutu vastu võtnud, eeldatakse VÕS § 76 lg 4 kohaselt, et täitmine oli täielik, täitmisena pakutu oli võlgnetav ja kohustus täideti kohaselt. Seega eeldatakse töö vastuvõtmise korral, et vastuvõetud töö oli ka lepingukohane ja täielik ning vastupidist peab tõendama tellija. Ilmnenud puudustest peab tellija

teatama VÕS § 644 lg 1 esimese lause järgi mõistliku aja jooksul pärast puuduse avastamist. Kostja väitel on ta pretensiooni esitanud tähtitud kirjaga. Hageja esindaja kinnitusel ta 04.02.2009. a pretensiooni saanud ei ole. Kohtule ei ole selle kohta ka tõendeid esitatud. Kohtu hinnangul ei saa 15.6.2009. a Eesti Posti tempel (tl 63) kinnitada 04.02.2009. a kirja saatmist. Kohus nõustub hagejaga selles, et suure kortermaja puhul ei ole võimalik töö teostajal arvestada iga töösse sekkumisega ja töö teostaja saab arvestada töö tellija esindaja soovide ja pretensioonidega (tl 140). Vastasel juhul muutuks töö teostamine võimatuks. Kohtu hinnangul puudub kostjal seega õigus keelduda lepingujärgse tasu maksmisest ning tasu maksmise nõue on muutunud sissenõutavaks.

16. VÕS § 100 kohaselt kohustuse rikkumine on võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine. VÕS § 101 lg 1 p 1 järgi kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist. Kostjal on võlaõigusseaduse ja pooltevahelise lepingu järgi kohustus tasuda tehtud tööde eest, seega tuleb temalt hageja kasuks välja mõista võlgnevus 85 646 krooni.

### **Menetluskulud**

17. TsMS § 162 lg 1 kohaselt hagimenetluse kulud kannab pool, kelle kahjuks otsus tehti. TsMS § 173 lg 1 kohaselt asja menetlenud kohus esitab menetluskulude jaotuse menetlusosaliste vahel kohtuotsuses või menetlust lõpetavas määruses. Eeltoodu alusel jätab kohus menetluskulud täies ulatuses kostja kanda. TsMS § 174 lg 1 alusel menetlusosaline võib nõuda asja lahendanud esimese astme kohtult menetluskulude rahalist kindlaksmääramist lahendis sisalduva kulude proportsionaalse jaotuse alusel 30 päeva jooksul, alates kulude jaotuse kohta tehtud lahendi jõustumisest.

Karin Sonntak  
Kohtunik