

Tartu Linnavalitsus

Linnavarade osakond

Küüni 1, Tartu 51004

Edastatud e-posti teel aadressil lvo@raad.tartu.ee

Attn: Kunnar Jürgenson, Märt Möttus, Leelo Sahk-Jansen

Digitaalse allkirjastamise päeval

VASTUS

Leppetrahvi nõude esitamise kavatsuse teatele

Lugupeetud Kunnar Jürgenson

Advokaadibüroo RASK kliendiks on Nordlin Ehitus OÜ. Käesolev vastus leppetrahvi nõude esitamise kavatsuse teatele on esitatud kliendi eest ja nimel.

ASJAOLUD

Nordlin Ehitus OÜ (edaspidi ka „Nordlin Ehitus“ või „töövõtja“) ja Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond (edaspidi ka „linn“ või „tellija“) sõlmisid 26.07.2019 riigihanke viitenumbri 196547 tulemusel ehituse töövõtulepingu nr ET 18/70 („töövõtuleping“) Tartu Variku kooli ja spordihoone („objekt“) rajamiseks.

Nagu viidatud sõlmiti töövõtuleping riigihanke raames, millest tulenevalt ei olnud töövõtjal mistahes viisil võimalik mõjutada lepingu sätete sisu ega teksti. Töövõtulepingu preambulas viidatakse, et see on sõlmitud objekti ehitustööde läbiviimiseks eeldusel, et 2019. aasta 1.09 on võimalik rekonstrueeritud koolihoones õppetegevusega. Teksti kohaselt on töövõtja tõdenud, et teadvustab, et objekti tööde viibimise korral, olukorras, kus koolis ei ole tähtaegselt õppetöödega võimalik alustada, kannab tellija ning kannavad õpilased ja nende vanemad, olulist kahju.

Töövõtja teostas lepingujärgsed tööd, lisatööd ja muudatustööd selliselt, et objekti suhtes väljastati kasutusluba 28.08.2019. Kool avati ja õppetöö algas rekonstrueeritud koolimajas 1.09.2019.

Objekti ehitamisel, eelkõige selle viimastes faasides, juulis ja augustis vormistati 40 muudatustööde kokkulepet. Muudatustööde kokkulepetes ja sellega seotud õiendites on töövõtja korduvalt viidanud asjaoludele, et need omavad mõju lepingu lõpptähtajale. Esimene selline viide sisaldus muudatustööde kokkuleppes nr 5. Sama viide sisaldus kõigis muudatustööde kokkulepetes alates 24-ndast.

Sellest tulenevalt esitas töövõtja lisaks muudatustööde kokkulepetega antud informatsioonile tähtaegade viibimise kohta 23.07.2019 ka formaalse taotluse objekti rajamise lepingukohase tähtaja pikendamiseks. Tellija sama päeva vastuse kohaselt ei olnud taotlus aga põhjendatud. Tellija vastus on seda enam kummaline, et muudatuskokkulepe nr 25, milles kajastatud tööd olid otsesõnu taotluses viidatud (koos märkega, et see tingib objekti üleandmise viibimise kuni 25.08.2019) kooskõlastati kliendi esindaja poolt 29.07.2019 märkega, et selles kajastatud töödega tuleb viivitamatult alustada.

Kogumis on asjaoludest ilmne, et töövõtja täitis kohaselt oma kohustust informeerida tellijat lisa- ja muudatustööde mõjust objekti valmimise tähtajale, tellija oli objekti üleandmise viibimise tähtaja edasilükkumisest teadlik ning lõppastmes, tänu töövõtja ja kahtlemata ka tellija asjaomaste isikute panusele, suudeti objekt lõpetada, rekonstrueeritud koolihoone avada ning kahju tekkimist vältida.

SEISUKOHT SEoses LEPPETRAHVINÕUDE ESITAMISE KAVATSUSEGA

02.09.2019 esitas tellija esindaja töövõtjale teate leppetrahvi nõude esitamise kavatsusest. Teade on lakooniline ja selle kohaselt kavatseb tellija esitada töövõtjale leppetrahvinõude töövõtulepingu punkti 9.1.6 alusel arvestades alates 26.07.2019 (so alates tähtajast, mil lepingu p-i 1.4.3 kohaselt pidid olema tööd üle antud) iga hilinenud päeva kohta lepingus sätestatud summas. Nordlin Ehitus on seisukohal, et tellijal puudub õigus ja alus leppetrahvinõude esitamiseks. Mistahes õiguskaitsevahendi kohaldamine seoses objekti üleandmise viibimisega

ei ole asjaolusid arvestades õiguspärane. Nordlin Ehituse esialgne argumentatsioon nimetatud seisukoha osas on toodud allpool.

Riigikohus on leidnud, et olukorras, kus kui tuvastatud asjaolude tõttu ei vasta õiguse teostamine lepingulise suhte olemusele, lepingu eesmärgile ega poolte käitumisele seaduse või ühiskonnas väljakujunenud moraalistandardite seisukohast (nt on ülekohtune) võib olla leppetrahvinõude esitamine vastuolus hea usu põhimõttega. Sellises olukorras kaotab võlausaldaja seadusest, tavast või tehingust tuleneva nõudeõiguse¹.

Õiguskirjanduse kohaselt² on leppetrahvil oma sisult kaks funktsiooni: (1) tagada lepinguliste kohustuste täitmine – preventiivfunktsioon ja (2) kahju hüvitamise funktsioon. Esimene on suunatud võimalike lepingurikkumiste ärahoidmisele tulevikus ja teine on suunatud kahjude hüvitamise lihtsustamisele võimaldades tekkinud kahjud sisse nõuda ilma (eelduslikult) suuri ressursse kahju suuruse tõendamisele panustamata.

Täna on objekti ehitamisel olukord, kus tööd objektil on lõppenud ja kasutusluba on väljastatud. Objekt on kasutusse võetud ning seal toimub õppetöö. Sellest saab järeldada üheselt, et lepingu rikkumise vältimine tulevikus ei ole enam aktuaalne. Ka on täna olukord, kus tellijal ei ole ehitustööde viibimisest (võrreldes algse töövõtulepingus sätestatud tähtajaga) kahju tekkinud (töövõtja on kinnitanud, et mistahes täiendavad kulud on töövõtja nõus kompromissina hüvitama). Seega ei oleks leppetrahvinõude esitamine kooskõlas leppetrahvi eesmärgiga: leppetrahvi õiguslikku eesmärki, ka selle nõude esitamisel, ei ole võimalik saavutada. Objektil on kasutusluba, objekt on kasutuses ning puudub ka kahju, mida leppetrahvina kokku lepitud summa võiks siin täna katta.

Leiame, et sellises olukorras: kus kohustused on täidetud ja kahju ei ole tekkinud (või on see kaetud muul viisil), on leppetrahvinõude esitamine vastuolus hea usu põhimõttega.

Eelpool käsitletu puhul on ka oluline arvestada tellijapoolse õiguskaitsevahendi rakendamise tagajärgi töövõtjale. Teadaolevalt toob õiguskaitsevahendi rakendamine kaasa selle, töövõtjal ei pruugi olla võimalust osaleda riigihangetel, mis ehitussektoris tegutsevale ettevõtjale on väga oluline ja kahjulik piirang. Nimetatu koos kohustusega oma õiguste teostamisel arvestada teise lepingupoole huve ja õiguseid ning eelpool käsitletud leppetrahvi üldiste eesmärkidega tekitab vaieldamatult olukorra, kus leppetrahvi kui õiguskaitsevahendi kasutamine tellija poolt poleks kooskõlas hea usu põhimõttega ja seega tühine. Antud asjaoludel teeniks leppetrahvi esitamise nõue pigem hinna alandamise nõude eesmärki, kuid ka selle õiguskaitsevahendi rakendamise eeldused ei ole täidetud.

Rõhutamist väärib siin ka asjaolu, et Nordlin Ehitus teostas töid riigihanke tulemusel. Mh tähendab see, et Nordlin Ehitus'el ei olnud mistahes viisil võimalik mõjutada lepingu tingimusi, sh nende sõnastust. Seega tuleb siin käsitleda ka küsimust, kas leppetrahviga seonduva regulatsioon võiks tühine olla tulenevalt asjaolust, et tegemist oli ebamõistliku tüüptingimusega.

Lisaks õiguslikele probleemidele leppetrahvi rakendamisel on Nordlin Ehitus seisukohal, et ka leppetrahvi nõudmise faktilised eeldused ei ole täidetud. Nordlin Ehitus teostas töövõtulepingu täitmisel mitmeid muudatus- ja lisatöid. Täna on muudatustöökokkuleppeid 40 (osalt on need küll veel allkirjastamata), kusjuures märkimisväärne osa muudatus- ja lisatöödest on tellitud juulis/augustis (seega lepingu täitmise viimastel kuudel). Esimest korda informeeris töövõtja lisatööde mõjust tähtajale 5-nda lisatööde kokkuleppe sõlmimise juures, andes selge info, et selle täitmiseks on vajalik juba tehtud tööd ringi teha ning sellel on oluline ajaline mõju. Töövõtja on ka hilisemalt selgitanud, et lisa- ja muudatustööde tellimine mõjutab lõpptähtaega, mistõttu ei saanud tellijale tulla üllatusena, et üleandmise tähtaeg võrreldes lepingus sätestatuga, viibib. Tellija esindaja on kooskõlastanud muudatustöö kokkuleppe, milles on üheselt viidatud, et tööde üleandmine selle tulemusena viibib kuni 25.08.2019. Töövõtja on kohaselt täitnud oma teavituskohustust ja tellija on tähtaja muutmise heakskiitnud. Töövõtja suutis olenemata hilises faasis esitatud täiendatud soovidele siiski saavutada selle, et objektile väljastati enne kooli algust kasutusluba ning tellijale ja kolmandatele isikutele (sh lapsed ja lapsevanemad) kahju ei tekkinud. Viitab ka ju hankelepingu preambula selgelt soovile, et kool saaks oma tööd alustada 1.09 ning just sellest on tellija juhindunud tähtaegadega seonduvas.

Kokkuvõtvalt on Nordlin Ehitus seisukohal, et eeldused õiguskaitsevahendite teostamiseks, sh leppetrahvi nõudmiseks tellija poolt, ei ole antud olukorras täidetud.

Lugupidamisega

¹ vt mh RK 3-2-1-67-08

² vt täpsemalt mh Võlaõigusseadus I, kommenteeritud väljaanne (Juura 2016), lk 811



/allkirjastatud digitaalselt/

Timo Kullerkupp
vandeadvokaat
Nordlin Ehitus OÜ lepinguline esindaja

