

Justiitsministeerium
Pr Sandra Mikli
Tõnismägi 5a
16191 Tallinn

Tallinn
16. november 2011

DIGITAALSELT ALLKIRJASTATUD
EDASTATUD E-POSTI TEEL:
sandra.mikli@just.ee

Advokaadibüroo SORAINEN AS
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn, Estonia
phone +372 6 400 900
fax +372 6 400 901
estonia@sorainen.com
reg no 10876331

Latvia
Kr. Valdemāra iela 21, LV-1010 Rīga
phone +371 67 365 000, latvia@sorainen.com

Lithuania
Jogailos 4, LT-01116 Vilnius
phone +370 52 685 040, lithuania@sorainen.com

Belarus
ul Nemiga 40, 220004 Minsk
phone +375 17 306 2102, belarus@sorainen.com

ISO 9001 certified
www.sorainen.com

RE: EHITUSEGA SEOTUD ISIKUTE VASTU ESITATAVAD NÕUDED

Lugupeetud pr Sandra Mikli,

Palusite meil selgitada erinevate ehitusalal tegutsevate isikute vahel tekkivaid õigussuhteid ja vastastikuseid nõudeid. Järgnevas lühikokkuvõttes anname ülevaate meile esitatud küsimustest ja meie vastustest neile (1), seejärel esitame õigusliku analüüsi kõigi Teie esitatud küsimuste kohta (2).

1. LÜHIKOKKUVÕTE

Oma analüüsis oleme lähtunud Justiitsministeeriumi poolt meile esitatud alltoodud küsimustest. Järgnevalt toome ära analüüsi tulemusel selgunud lühikokkuvõtte meie seisukohast.

1.1. Kas ehitusseaduse (edaspidi: EhS) §-des 48-54 sätestatud ettevõtjate kohustused on imperatiivsed eraõiguslikes suhetes?

Vastus: Kuivõrd EhS-es sisalduvad ning seal sisalduvate normide alusel kehtestatud nõuded omavad eelkõige ohutõrjelist eesmärki, peaks nende eraõiguslikuks sisuks olema nn poolimperatiivsus – neist tellija kahjuks kõrvale kalduvad kokkulepped peaksid olema tühised. Sama kehtib nende kohustuste tähendusele deliktiõiguses.

1.2. Kas need kohustused on igakordselt sõlmitava lepingu osaks? St kas nende kohustuste rikkumisel on lepingupooltele õiguslikud tagajärjed (isegi, kui leping neid kohustusi ei sisalda või on kokku lepitud teisiti)?

Vastus: Enamik EhS-e §-is 3 jj ja § 48 jj sisalduvaid kohustusi on niigi lepinguliste kohustustega kaetud vastava töövõtulepingu alaliigi olemusest tulenevalt. Kohustused, mis on suunatud vastava töövõtulepingu alaliigi tellijale, tuleb seega lugeda vastava lepinguliigi tüüpilisteks kohustusteks, mis kujutavad endast lepingu nõ tüüpsisu. Kohustused, mis on ette nähtud üksnes avalikes huvides, siiski ilmselt lepingu osaks ei muutu – eelkõige on sellisteks kohustusteks EhS § 48 p 10 ja 11, § 50 p 8, § 51 p 3 ja p 4, § 52 p 5, § 54 p 4, § 531 p 2, § 532 p 2 ning § 20 lg 2.

1.3. Kas ehitusseaduse §-des 48-54 sätestatud kohustused on kehtivad asja igakordse omaniku suhtes? St kas asja igakordne omanik saab nõuda kahju hüvitamist, toetudes ehitusseaduse §-dele 48-54?

Vastus: Lepingulise vastutuse alusel saavad nõudeid esitada ainult konkreetse lepingu pooled, selle kaitsealasse kuuluvad isikud (VÕS § 81) ning isikud, kellele lepingupool on oma nõuded loovutanud. Sellest tulenevalt ehitise nõ igakordne omanik saab neid nõudeid ehitusettevõtja vastu panna üksnes juhul, kui nimetatud eeldused on täidetud.

Sellest erinev on asja igakordse omaniku seisund juhul, kui ehitusettevõtja poolt EhS-e §-ides 3 jj ning 48 jj loetletud kohustuste rikkumise tõttu on kahjustatud EhS-e peamiseks kaitsealaks olevad deliktiliselt kaitstud õigushüved – inimese elu, tervis ja vara. Nende õigushüvede kahjustumise korral on nii ehitise igakordsel omanikul, kui ka igal muul kahjustatud isikul teostada deliktiõiguslikke kahju hüvitamisele suunatud nõudeid (VÕS § 1043 jj) ehitusettevõtja vastu, kes on oma kohustusi rikkunud.

1.4. Kas ehitusseaduses loetletud kohustuste rikkumist saab käsitleda õigusvastase teona võlaõigusseaduse § 1045 lg 1 p 7 ja lg 3 mõttes?

Vastus: Kui ehitusettevõtja poolt EhS-e §-ides 3 jj ning 48 jj loetletud kohustuste rikkumise tõttu on kahjustatud EhS-e peamiseks kaitsealaks olevad deliktiliselt kaitstud õigushüved – inimese elu, tervis ja vara - on nii ehitise igakordsel omanikul, kui ka igal muul kahjustatud isikul teostada deliktiõiguslikke kahju hüvitamisele suunatud nõudeid (VÕS § 1043 jj) ehitusettevõtja vastu, kes on oma kohustusi rikkunud.

Kuivõrd EhS-e §-ides 3 jj ning 48 jj loetletud kohustuste rikkumise tõttu inimese elu, tervise ja vara kahjustamise korral ei ole tekkiv kahju lepingulise võlasuhte kaitse-eesmärgiga hõlmatud, on VÕS-i §-i 1044 lg 2 kohaselt selles osas deliktilisi nõuded võimalik esitada ka ehitusettevõtjaga lepingulises suhtes oleval isikul. EhS-e § 3 jj ning § 48 jj sisalduvad kohustused on selles osas sellisteks seaduses ettenähtud kohustuseks VÕS § 1045 lg 1 p 7 ja lg 3 mõttes, mille rikkumine toob kaasa deliktiõigusliku vastutuse.

1.5. Ehitusalal saab ettevõtja tegutseda ainult vastutava spetsialisti olemasolul (ehitusseaduse § 41 lg 1, § 47). Samas on ehitusega seotud kohustused sätestatud ettevõtja kohustustena (ehitusseaduse §-d 48-54). Tulenevalt eelnevast: kas nõuete esitamine on võimalik ainult ettevõtjale või ka otse vastutavale spetsialistile?

Vastus: Vastutava spetsialiste iseseisva tsiviilõigusliku vastutuse tekkimiseks peaks eksisteerima mõni seadusest tulenev nõudenorm, mis sellise vastutuse ette näeb. Sisuliselt saab sellise nõudenormina kõne alla tulla VÕS § 1043, kui vastutav spetsialist on kahjustanud mõnd VÕS-i §-i 1045 lg 1 sätestatud õigushüve ning sellele puudub VÕS-i §-i 1045 lg 2 ettenähtud õigustus või kui vastutav spetsialist on rikkunud mõnd seadusest tulenevat kohustust (VÕS § 1045 lg 1 p 7), mille eesmärgiks on sellise kahju ärahoidmine või kui vastutav spetsialist on kahju tekitanud heade kommete vastase tahtliku käitumisega. Kuivõrd seadus ühtegi vastutava spetsialisti kohustust ette ei näe, on tema vastuse tekkimine VÕS-i § 1045 lg 1 p 7 alusel ebatõenäoline. Lisaks sellele võiks tema vastutuse alusena kõne alla tulla ka VÕS-i §-ist 1048 tulenev asjatundja vastutus, kui on täidetud selle sätte üldised eeldused.

2. ÕIGUSLIK ANALÜÜS

2.1. Kas ehitusseaduse (edaspidi: EhS) §-des 48-54 sätestatud ettevõtjate kohustused on imperatiivsed eraõiguslikes suhetes? Kas need kohustused on igakordselt sõlmitava lepingu osaks? St kas nende kohustuste rikkumisel on lepingupooltele õiguslikud tagajärjed (isegi, kui leping neid kohustusi ei sisalda või on kokku lepitud teisiti)?

Selleks, et üks isik saaks teise käest eraõiguslikus suhtes midagi nõuda, peab tal olema vastav nõue. Eraõiguslik vastutuse süsteem jaguneb põhimõtteliselt kaheks alaosüsteemiks – lepingulise vastutuse süsteem (VÕS § 100 jj) ja deliktilise vastutuse süsteem (VÕS § 1043 jj). Lepingulise vastutuse süsteemi raames lahendatakse ka seaduse alusel tekkivate kohustuste rikkumisel tekkivad õigussuhted,

kui seadusest tulenevaks kohustuse tekkimise eelduseks on muu asjaolu, kui õigusvastane kahju tekitamine ning puudub seadusest tulenev eriregulatsioon¹.

Üldistavalt saab öelda, et lepingulise vastutuse süsteemis sõltub nõude olemasolu (a) lepingulise või seadusest tuleneva võlasuhte olemasolust, (b) kohustuse rikkumisest ja (c) võlgniku vastutusest kohustuse rikkumise eest. Järgnevalt analüüsime lähemalt ehitusettevõtja ja muude EhS §-des 48-54 nimetatud isikute vastutuse tekkimise eeldusi.

2.1.1. Kehtiv võlasuhe

EhS § 4 lg 2 I lause kohaselt tuleb „ehitise omanikuna“ mõista ehitise või valmiva ehitise omanikku, kes on sõlminud lepingu ehitusettevõtjaga (edaspidi: **ehitise omanik**). Arvestades tsiviilõiguse üldpõhimõtteid – eelkõige tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi: **TsÜS**) §-ides 54 jj sisalduvat *superficies solo cedit* põhimõtet – ning EhS-es sisalduvat ehitise definitsiooni - ehitise aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi - on ehitise iseseisvaks tsiviilkäibe objektiks olek erandlik nähtus. Ehitise osaleb tsiviilkäibes koos maatükiga, millel see asub, mistõttu ei ole eraõiguslikus kontekstis õige rääkida ehitise omanikust, vaid pigem kinnisasja omanikust, kelle maatükile ehitise rajatakse. Seda silmas pidades tekib küsimus, missugust isikut üldse on mõeldud EhS-s ehitise omanikuna.

Lähtudes õiguskorra ühtsusest ning ülalkirjeldatud tsiviilkäibe põhimõtetest, tuleb ilmselt lähtuda sellest, et ehitise omaniku all ei mõelda EhS-es muud, kui isikut, kellega ehitusettevõtja on sõlminud ehitustöövõtulepingu või muu EhS-es nimetatud lepingu, samuti, et ehitusettevõtja ja muude EhS-es reguleeritud ettevõtjate (nagu projekteerimisettevõtja, omanikujärelevalvet tegeva ettevõtja, ehitusuuringuid tegeva ettevõtja, Ehitusprojektide ekspertiise tegeva ettevõtja, ehitiste ekspertiise tegeva ettevõtja, hoonete energiamärgiseid väljastava ettevõtja, hoonete energiaauditeid tegeva ettevõtja, ehitusjuhtimisega tegeleva ettevõtja – edaspidi analüüsi lihtsuse huvides kõik need isikud hõlmatud mõistega: **ehitusettevõtja**) ning ehitise omaniku vahelist suhet mõistab EhS peaausjalikult lepingulise suhtena. Teisisõnu tähendab see, et ehitise omanik selles kontekstis on isik, kes on tellijana niisuguse ettevõtjaga sõlminud töövõtulepingu EhS-e reguleerimisalasse jäävate tööde tegemiseks ning mitte isikut, kellele kuulub ehitise iseseisva tsiviilkäibe esemena tsiviilõiguse mõttes. Kõik need isikud osalevad ehitustegevuses iseseisva lepingulise suhte ning mitte seaduse alusel tekkiva võlasuhte alusel.

Ehitise omaniku (edaspidi: **omanik**) ja ehitusettevõtja vaheline õigussuhe on üldiselt allutatud VÕS-i regulatsioonile. Seejuures on relevantne nii kohustuse sisu kindlaksmääramise ja kohustuse rikkumise sätted VÕS üldosast kui sätted VÕS eriosast. Nii ehitusettevõtja, arhitekti, projekteeri, omanikujärelevalvet teostava isiku kui vajalikkude ekspertiisi läbiviiva isiku põhikohustusi hinnates saab järeldada, et nende põhikohustuse sisuks on saavutada konkreetne tulemus, olgu selleks siis elamu projekt, valmishitis või ekspertiis (edaspidi: **töö**). Seega kvalifitseerub õigussuhe, mis tekib nimetatud isikute ja omaniku vahel, spetsiifilise, tulemusele suunatud teenuse osutamise lepinguna ja tegemist on **töövõtulepinguga** VÕS § 635 mõistes. Seejuures on töö tellijaks omanik ning ehitusettevõtja lepingu teine pool töövõtja, kellel on kohustus teha lubatud töö².

Töövõtulepingu **tulemusele** suunatus tähendab, et töövõtja vastutab silmaspeetava tulemuse mitta saavutamise või lepingutingimustele mittevastava tulemuse eest ka juhul, kui ta on tulemuse saavutamiseks vajalike toimingute tegemisel järginud käibes vajalikkude hoolsust, ja isegi juhul, kui ta ei vastuta asjaolu eest, mis tulemuse saavutamist (e töö nõuetekohast valmimist) takistas³. Kuivõrd töövõtja võlgneb tulemuse, on tal õigus nõuda tasu alles siis, kui töö on tehtud, st tulemus saavutatud.

¹ Vt selle eristamise kohta lähemalt Volens, Urmas. Usaldusvastutus tsiviilõiguses ja selle avaldumisvormid. 2011, lk 20 jj.

² Võimaluse korral võiks need terminoloogilised segadused tulevases regulatsioonis olla ületatud.

³ VÕS III Komm., § 635 p 3.1.1.

2.1.2. Kohustuse rikkumine

(a) Üldised alused

Lisaks kokkulepitud tulemuse saavutamisele peab töövõtja töö olema **nõuetekohane**, st vastama oma omaduste poolest lepingutingimustele. Lepingutingimustele mittevastava töö tegemine kujutab endast töövõtulepingust tulenevate kohustuse rikkumist, mis annab tellijale juhul, kui töövõtja töövõtulepingu rikkumise eest vastutab, õiguse kasutada töövõtja vastu lepingulisi õiguskaitsevahendeid. Töövõtjapoolsete kohustuste täitmise nõuetekohasuse või mittenõuetekohasuse määramiseks tuleb kasutada üldisi kohustuse rikkumise kindlakstegemise põhimõtteid, mida täiendavad VÕS-i töövõtulepingu erisätted ning EhS sätteid, mis omavad eraõiguslikku tähendust ehitustöövõtulepingu sisu osas.

Kohustuse rikkumisega on üldreeglina tegemist siis, kui kohustuse sisust tulenev ja tegelik olukord teineteisest erinevad. Täiendavad kriteeriumid, mille alusel töövõtulepingu puhul tuvastada, kas töö vastab lepingutingimustele või mitte, st kas ehitustöö vastab nõuetele, on loetletud VÕS §-s 641.

Mittekohaseks täitmiseks ja seega töö lepingutingimustele mittevastavuseks, saab reeglina pidada töö ettenähtust halvemat kvaliteeti või töövõtulepingu objekti puudust, samuti võib lepingutingimustele mittevastavus seisneda kolmandale isikule töövõtuobjekti suhtes kuuluvas õiguses, mille täitmist saab nõuda ka tellijalt (õiguslik puudus)⁴. Põhimõtteliselt peab töö oma faktiliste omaduste poolest olema vaba puudustest, mis vähendavad asja kasutusväärtust⁵.

VÕS § 641 lg 2 kohaselt ei vasta töö muu hulgas lepingutingimustele, kui:

- 1) töö ei ole kokkulepitud omadusi;
- 2) 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,
- 3) muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse;
- 4) töö kasutamist takistavad õigusakti sätteid, mida töövõtja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma;

Seejuures on nimetatud kriteeriumid toodud nn tähtsuse järjekorras. See tähendab, et esmalt tuleb kontrollida, kas tehtud töö on omadused, milles pooled lepingu sõlmimisel kokku leppisid ning alles seejärel hinnata töö vastavust muudele VÕS-i §-i 641 lg 2 toodud kriteeriumitele.

Ulatuses, milles küsimus töö teatava omaduse vastavusest on **ammendavalt kehtivalt reguleeritud lepingus**, ei ole ülejäänud kriteeriumite kohaldamine vajalik ega lubatud⁶.

Ulatuses, milles lepingupooled ei ole töövõtulepingus teostatava töö omadustes eraldi kokku leppinud, tuleb töö lepingutingimustele vastavuse üle otsustada hinnates selle sobivust otstarbeks, milleks tellija tööd vajab, kui töövõtja sellisest **spetsiifilisest kasutussoovist** teadis.

Kui sellist spetsiifilist kasutusviisi töövõtjale ei avaldata, tuleb töö lepingutingimustele vastavuse kontrollimisel lähtuda sellise töö **tavalisest kasutusviisist** ehk kasutusvõimalusest, mida ostja tavaliselt sellisest tööst oodata võib. Seejuures tuleb esmalt kontrollida, kas töö on tavapärase kasutusviisi raames üldise eesmärgipäraselt kasutatav. Kui töö ei ole tavapärase kasutusviisi raames eesmärgipäraselt kasutatav, on – erikokkuleppe puudumisel – alati tegemist lepingutingimustele mittevastavusega. Puudused, mis töö eesmärgipäraselt kasutamist iseenesest ei välista ega piira seda olulisel määral, ei kujuta endast lepingutingimustele mittevastavust VÕS § 641 lg 2 p 2 tähenduses ning nende vastavust lepingu tingimustele tuleb täiendavalt kontrollida VÕS § 77 kohaselt⁷.

⁴ VÕS III Komm., § 641, p 1.

⁵ VÕS III Komm., § 641, p 3.1.

⁶ Vrdl. VÕS III Komm., § 641, p 3.1.

⁷ Vrdl. VÕS III Komm., § 641, p 3.3.2.a ja b

Juhul kui töö on tellija poolt silmaspeetavaks või tavaliseks otstarbeks põhimõtteliselt eesmärgipäraselt kasutatav, tuleb töö lepingutingimustele mittevastavusse tuvastamiseks veel kontrollida, kas töö on nimetatud kasutusviisi raames ka **nõuetekohane kvaliteet**. Erikokkuleppe puudumise korral peab töövõtja teostatud töö olema tehtud vähemalt keskmise kvaliteediga ehk vastama vähemalt samale kvaliteedile, mis tavaliselt oleks hoolsa ja kõiki vajalikke eriteadmisi omava töövõtja teostatud sarnasel töö (VÕS § 77)⁸.

(b) *Kohustuse sisu kindlaksmääramise üldpõhimõtted*

Kuivõrd kohustuse rikkumine tuleb kindlaks määrata võrreldes lubatud kohustuse sisu tegeliku olukorraga, on käesoleva analüüsi keskseks küsimuseks, mis on nendeks kohustusteks, mis tellija ja töövõtja vahel tekivad ning kuidas kohustuse sisu kindlaks määrata.

Selleks, et välja selgitada, mis oli poolte kokkuleppe sisu, tuleb kokkulepitud VÕS-i § 29 kohaselt tõlgendada ning tõlgenduse teel kohustuste sisu kindlaks määrata.

Kui seda, mis pooled kokku leppisid, tõlgendades ei õnnestu kohustuse sisu välja selgitada, tuleb pöörduda nende seaduse sätete juurde, mis kohalduvad siis, kui pooled ei ole üldse või ei ole piisavalt täpselt kokkulepet sõlminud. Nii võivad VÕS § 23 kohaselt lepingupoolte kohustused olla kindlaks määratud lepingus või sätestatud seaduses (otsesed tingimused). Laiendava ning poolte hüpoteetilisest tahtest sõltuva lepingu tõlgendamise kaudu loetakse lepingu sisuks ka sellised tingimused, mille üle lepingu sõlmimisel läbi ei räägitudki. Ühtlasi laiendatakse seeläbi ka võlgniku vastutust sellistele kahju riskidele, millega ta tegelikult ei arvestanud.

Lepingu sisu kindlaksmääramisel on erinormiks VÕS § 31, mis reguleerib lepingu tõlgendamist juhul, kui pooled on kirjalikus lepingus kokku leppinud, et lepingu osaks on ainult lepingus endas sätestatud tingimused (välistav tingimus). See ei kehti siiski juhul, kui lepingu sisuks saavad normid, mis tulenevad seadusest ja millest kõrvalekaldumine ei ole lubatud.

Lepingu tingimused võivad olla ka kaudsed, st tuletatud seaduses sätestatud allikatest. Kaudseteks tingimusteks on eelkõige seaduses sätestatud kohustused, mis on dispositiivsed ja millega täidetakse lüngad lepingus. Lepingupoolte kohustused võivad olla sätestatud seaduses imperatiivselt, muutudes lepingu sisuks sõltumata poolte tahtest lepingu sõlmimisel.

Seaduse kõrval võivad kaudsed tingimused tuleneda ka muudest allikatest. Muudeks allikateks VÕS § 23 lg 1 järgi on:

- a) lepingu olemus ja eesmärk;
- b) lepingupoolte vahel väljakujunenud praktika⁹;
- c) lepingupoolte kutse- või tegevusalal kehtivad tavad – siiski üksnes juhul, kui mõlemad pooled tegutsevad majandus- ja kutsetegevuse raames;
- d) hea usu ja mõistlikkuse põhimõte.

Käesoleva analüüsi raames on olulisim viis lepingu olemusest ja eesmärgist kohustuse sisu tuletamine. Riigikohus on vaidluses ehitusettevõtja kohustuse sisu ja kvaliteedi taseme üle selgitanud, et ehituslepingu tõlgendamisel tuleb arvestada asjaoluga, kas tegemist on uue ehitise või ajalooliste ehitiste restaureerimisega, ehitise kavandatava otstarbega ja sellest tulenevate võimalike kõrgendatud nõuetega ehitise kvaliteedile, mis võisid olla tööettevõtjale teada, samuti seda, kas tellija on spetsialist nagu töövõtja¹⁰. Nii näiteks on luksuskorterite ehitamisele seatavad kvaliteedinõuded märgatavalt kõrgemad kui tavaliste korterite puhul ning ostja peab saama tugineda põhjendatud ootusele, et korter on helikindel isegi siis, kui selles selgesõnaliselt kokku lepitud ei ole, kuivõrd selline ootus on põhjendatud lepingu olemuse ja eesmärgiga.

Ehitusettevõtja kohustuse täitmise kvaliteedi osas tuleb arvestada töövõtulepingu spetsiifilise iseloomuga. Töövõtuleping on eelduslikult leping oma ala asjatundja, professionaaliga. Majandus- ja

⁸ Vrdl. VÕS III Komm., § 641, p 3.3.2. c

⁹ Seejuures peetakse silmas praktikat lepingupoolte vahel, st samalaadsetes suhetes teadlikult väljakujundatud käitumisreeglid; reeglina ei kuulu siia alla reeglid, mida on järginud üks lepingu pool

¹⁰ RKTko 3-2-1-56-02, p 17

kutsetegevuses tegutseva isikuga sõlmitavate töövõtulepingute puhul võib töövõtjalt alati oodata erilist asjatundlikkust ning vastavalt tegevusalal tegutsemiseks vajalike kutsealaste teadmiste ja – oskuste olemasolu ning täpset järgimist. Standard, mille alusel hinnatakse sellise töövõtja kohustuse täitmise nõuetekohasust, on seega kõrge¹¹. See standard on ka objektiivne: tehtud töö nõuetekohasuse määramisel on esmatähtis küsimus, kuidas oleks vastava töö teinud sellises majandus- või kutsetegevuses kehtivaid ja vajalikke nõudeid ja oskusi omav ettevõtja. Vastava „hoolsa ettevõtja“ mõiste täpsustub muuhulgas erinevate, üksikutel kutsealadel vägagi põhjalikult läbitöötatud ja formaliseeritud kutsestandardite ja normatiivide kaudu. Näiteks erinevate ehitusnormatiivide ja „hea ehitustava“ kaudu. Töö nõuetekohase kvaliteedi määramisel on oluline ka Riigikohtu poolt antud juhis¹², mille kohaselt tuleb töö lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel arvestada üldtunnustatud ehitusreeglite ning hea ehitustava¹³. Ühtlasi märkis kohus, et on olemas üldteada asjaolud, mille tõendamine vajalik ei ole, nagu see, et korter peab talvel mingil tasemel soojapidav olema, et vesi ei tuleks akna vahelt sisse või et kivid katuselt maha ei kukuks¹⁴.

Sellised üldised kvaliteedistandardid kehtivad Riigikohtu 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 VÕS § 641 lg 2 p 2 ja VÕS § 77 mõttes, vastavatest standarditest kinnipidamist võib tellija professionaalselt töövõtjalt alati oodata¹⁵.

Lisaks on Riigikohus (küll kriminaalasjas) selgitanud hea ehitustava mõistet ning standardite tähendust ehitusettevõtja kohustuse sisu kindlaksmääramisel, leides, et: „Eesti standardid ei ole õigusaktid, kuna neid ei ole kehtestatud vastava õigusliku menetlusega. Sellest asjaolust tuleb ka standardite soovituslik iseloom. Samas ei tähenda standardite soovituslikkus seda, et nendest tulenevad ohutusnõuded oleksid iseenesest soovituslikud. Ehitusseaduse § 3 lg-s 1 sätestatud kohustust järgida ehitamisel head ehitustava ja tagada ehitise ohutus täidab üksnes isik, kes järgib ehitamisel ohutusnõudeid, st nõudeid, mis on ehitamise valdkonna spetsiifika tõttu sätestatud lisaks õigusaktidele ka soovituslikku tähendust omavates aktides“¹⁶. Riigikohus selgitab, et: „EhS § 48 p 4 tuleb sisustada viitega vastavale ehitustootele esitatud nõudele. Kolleegiumi hinnangul tulevad heast ehitustavast mitmed nõuded, sh ohutusnõuded – head ehitustava järgides ehitatud ehitise ei ole ohtlik inimese elule ja tervisele. Ka EhS § 48 p-s 4 sätestatud kohustus teenib ehitise ohutuse eesmärki ja on seega tihedalt seotud EhS § 3 lg-s 1 sätestatud kohustusega järgida ehitamisel head ehitamistava“¹⁷. Kolleegium lisab, et ka EhS § 48 p-s 4 sätestatud kohustus paigaldada ehitise nõuetele vastavaid ehitustooteid ei tähenda üksnes kohustust järgida õigusaktides sätestatud nõudeid, vaid arvestada ka standardites toodud nõuetega¹⁸. Lisaks leiab kohus, et head ehitustava on võimalik sisustada ka selliste ehitusnõuetega, mis ei tulene standarditest, vaid nt teadusajakirjanduses avaldatud seisukohtadest, kutseorganisatsioonide reeglistikust või on tuletatavad looduseadustest¹⁹.

Seega on kohtud ehitusettevõtja töövõtulepingujärgsete kohustuse kindlaksmääramisel sisustanud EhS § 48 jj reguleeritud kohustusi seoses EhS §-st 3 tulenevate nõuetega ning lähtunud eelkõige EhS §-s 3 reguleeritud ehitisele esitatavatest nõuetest. Ehitise peab EhS § 3 kohaselt olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale. Näiteks ei või ehitisele mõjuvad koormused põhjustada ehitise, selle osa või naabruses olevate teiste ehitiste varisemist ega

¹¹ Vrd Saksamaa Liidukohtu (BGH) kujundatud funktsionaalse puuduse mõistega, mille kohaselt ettevõtja vastutab sõltumata kohustuse kirjeldusest funktsioneeriva ja eesmärgile vastavate ehitise eest (BauR 2000, 411).

¹² RKTko nr 3-2-1-56-02 p 17

¹³ Nii ka VÕS III Komm., § 641, p 3.3.2. c

¹⁴ RKTko 3-2-1-56-02, p 17 ja p 23 projekteerija vastutuse küsimuses. Samas kohtuasjas kinnitas kohus, et Soome ehituskvaliteedinäitajate norme võib Eestis pidada tavaks.

¹⁵ VÕS III Komm., § 641, p 3.3.2. c

¹⁶ RKKKo 3-1-1-7-10, p 7.2.

¹⁷ RKKKo 3-1-1-7-10, p 7.1.

¹⁸ RKKKo 3-1-1-7-10, p 7.2.

¹⁹ RKKKo 3-1-1-7-10, p 7.3.

deformatsioone, ehitis peab tulekahju korral säilitama ettenähtud aja jooksul oma kandevõime, selles peab olema takistatud iseeneslik tule ja suitsu levimine ja tule levik naaberehitistele, ehitisest peab olema võimalik inimesi evakueerida, ehitis ei või kahjustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist, vara ega keskkonda, ehitise kasutamine ja hooldamine ei või selle kasutajale põhjustada ettearvamatuid riske ega õnnetusi, samuti nõuded müra ja niiskuse tasemele, heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete ärajuhtimisele, soojustusele, kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemidele ja energiatõhususele. Seejuures kehtivad ehitisele esitatavad nõuded ehitise kasutusaja jooksul (EhS § 3 lg 8).

Ehitusseaduse § 5 lg 3 kohaselt peavad ehitusmaterjal ja ehitustoode (edaspidi: **ehitustoode**) ehitisse püsivalt paigaldatuna võimaldama majanduslikult mõistliku aja jooksul ehitisel tervikuna vastata ehitusseaduse § 3 lõigetes 2–7 sätestatud nõuetele, kui ehitis on ehitatud § 3 lõikes 1 sätestatu kohaselt.

(c) *Ehitusseadusest tulenevad ehituses osalevate isikute kohustused kui lepingulised kohustused*

Eelneva valguses on küsitav, kas EhS-i §-idest 3 jj ja 48 jj tulenevad kohustused ehituses osalevatele ettevõtjatele saavad lepingu osaks ning kas nende rikkumisel kaasneb lepinguõiguslik vastutus ning mis on sellisel juhul vastutuse ulatuseks.

Lähtudes võimalusest, et nimetatud kohustused saavad lepingu osaks, tuleneb sellest, et ehitusettevõtjaga tellijana lepingu sõlminud isik võiks esitada loetletud kohustuse rikkumise (nt ehitab ehitusloas ettenähtust erinevalt) korral lepingust tulenevaid nõudeid ehitusettevõtja vastu (nt kahjunõude), ja seda isegi siis, kui EhS-is reguleeritud kohustusega võrreldavas kohustuses pooled omavahel eraldi kokku leppinud ei ole (pooltevahelises kokkuleppes ei ole ehitusloale viidatud). Töövõtja poolt kohustuse mittetäitmise korral oleks tellijal seega õigus kasutada VÕS üldosas toodud õiguskaitsvahendeid, mittekohase täitmise korral VÕS eriosas töövõtulepingu erisätetes toodud õiguskaitsvahendeid. Sellise käsitluse korral kujutaks EhS § 3 jj ja § 48 jj endast sarnast regulatsiooni VÕS-i eriosa regulatsioonidega: tegemist on sellise lepinguliigiga kaasneva seadusest tuleneva sisuga, mis kehtib poolte vahel alati, kui vastav leping on sõlmitud.

Teiseks tekib küsimus, kas juhul, kui EhS § 3 jj ja § 48 jj sätestatud kohustused muutuvad pooltevahelise lepingu osaks, on tegemist kohustustega, mille puhul on välistatud pooltevahelised seadusest erinevad kokkulepped. On selge, et seadus ei saa välistada EhS-e nõuetest kõrgemate nõuete kokkuleppimise võimalust.

Eesti õiguskirjandus ei välista, et lepingupoolte kohustused võivad olla lisaks VÕS-ile sätestatud ka muudes seadustes²⁰. Samuti on Riigikohus EhS regulatsioonile eelnenud planeerimis- ja ehitusseaduse (edaspidi: **PES**) ehitise kvaliteedinõuete ja ehitaja vastutuse hindamisel märkinud, et poolte õiguste ja kohustuste määratlemisel tuleb hinnata ka ehitaja poolt PES §-de 43 ja 64 nõuete täitmist, st teha kindlaks, kas ehitis vastab seaduses sätestatud nõuetele²¹. Kohtud on ehitusettevõtja kohustuste kindlaksmääramisel ja kohustuse rikkumise tuvastamisel omistanud siduva toime ka standardites sisalduvatele reeglitele²². Ka EhS § 48 p-s 4 sätestatud kohustus teenib ehitise ohutuse eesmärki ja on seega tihedalt seotud EhS § 3 lg-s 1 sätestatud kohustusega järgida ehitamisel head ehitamistava²³. Kolleegium lisab, et ka EhS § 48 p-s 4 sätestatud kohustus paigaldada ehitisse nõuetele vastavaid ehitustooteid ei tähenda üksnes kohustust järgida õigusaktides sätestatud nõudeid, vaid arvestada ka standardites toodud nõuetega²⁴.

Vastamaks küsimusele, kas EhS § 48 jj loetletud kohustused saavad lepingu osaks, on möödapääsmatu võrrelda nende olemuslikku sisu ja eesmärki töövõtulepingu regulatsiooni ja EhS-is (ja selle alusel antud õigusaktides, tüüptingimustes ja standardites) sätestatud muude kohustuste ja nõuete

²⁰ VÕS I Komm., § 23, 4.2.1

²¹ RKTko 3-2-1-56-02, p 17 ja p 23 projekterija vastutuse küsimuses

²² Mikiver, Monika. Õiguslikult siduvad standardid. Kaasreguleerimise õiguslikke probleeme. Juidica IX/2010; RKKko 3-1-1-7-10, p 7.2.;

²³ RKKko 3-1-1-7-10, p 7.1.

²⁴ RKKko 3-1-1-7-10, p 7.2.

regulatsiooni. Suur osa nimetatud kohustustest on tegelikult tuletavad ehitisele, ehitamisele või ehitusprojektile esitatavatest nõuetest või töövõtulepingu või analoogia alusel käsunduslepingu sätetega VÕS-is reguleeritud. Nii kujutab ehitusprojekt endast tellija poolt antud juhiseid, mida ehitusettevõtja peab järgima²⁵, ehitusprojektile mittevastavus kujutab endast lepingutingimustele mittevastavust, ehitamist üksnes ehitusprojekti alusel eeldab ehitusettevõtjalt oodatav professionaalsus, ehitusettevõtja peaks põhimõtteliselt kontrollima ka ehitusprojekti kui tellija juhise sobilikkust ja otstarbekust tellija soovitud eesmärgi täitmiseks²⁶, ehitada tuleb vastavalt ehitusprojektile²⁷; dokumenteerimiskohustus on reguleeritud ehitusseaduses²⁸, samuti on ehitustööde nõuetekohane dokumenteerimine ning nõuetekohaselt koostatud teostusdokumentatsiooni tellijale esitamine töö üleandmise üheks eelduseks, nimetatud dokumentatsioon on vajalik, võimaldamaks vajalikul määral kontrollida tegelikult teostatud ehitustööde vastavust lepinguga kokkulepitud nõuetele, samuti tellijale üleandmiseks esitatud ehitise sihtotstarbekohaselt kasutama hakkamiseks²⁹; kvaliteedinõuete eiramine (st erikokkuleppe puudumisel allapoole VÕS § 77 ettenähtud keskmist kvaliteeti) kujutab endast hea ehitustava ja ehitisele esitatavate nõuete eiramist³⁰ ja seega töö lepingutingimustele mittevastavust; samuti mittenõuetekohase materjali kasutamine; ehitamise ohutus, ehitusplatsi korrashoiu ja keskkonnasaaste küsimus on põhimõtteliselt tuletatav VÕS § 620 reguleeritud käsundisaja hoolsuskohustusest, olulistest asjaoludest teatamise kohustus on reguleeritud VÕS §-s 624, garantiikohustuse täitmine on sisuliselt ehitusseaduse §-s 4 reguleeritu kordamine. Seega on sisuliselt otseselt või kaudselt katmata dokumentide säilitamiskohustus ja Tehnilise Järelevalve Ametile avariist või õnnetusjuhtumist teatamise ja igakülgse abi andmise kohustus. Seejuures tuleb mainida, et nimetatud kohustused kehtivad vaid siiski üksnes sõlmitud lepingu poolte vahel.

Nagu eeltoodust näha, ei ole nimetatud kohustuste EhS konkreetsetes sätetes loetlemine omaniku ja ehitusettevõtja vahelise õigussuhte seisukohalt mõödapääsmatu (tegemist ei ole, va mõned erandid, uute kohustuste loomisega), kuigi kohustuste sellisel loetlemisel võib olla teatud selgitav ja ülevaatlilikustav funktsioon, eelkõige arvestades ehitusel osalevate isikute paljusust ja vajadust kohustuste selge jaotuse järele. Siit saab järeldada, et **enamik EhS-e §-is 3 jj ja § 48 jj sisalduvaid kohustusi on niigi lepinguliste kohustustega kaetud vastava töövõtulepingu alaliigi olemusest tulenevalt³¹. Kohustused, mis on suunatud vastava töövõtulepingu alaliigi tellijale, tuleb seega lugeda vastava lepinguliigi tüüpilisteks kohustusteks, mis kujutavad endast lepingu nõ tüüpsisu. Kohustused, mis on ette nähtud üksnes avalikes huvides, siiski ilmselt lepingu osaks ei muutu – eelkõige on sellisteks kohustusteks EhS § 48 p 10 ja 11, § 50 p 8, § 51 p 3 ja p 4, § 52 p 5, § 54 p 4, § 53¹ p 2, § 53² p 2 ning § 20 lg 2.**

Kuivõrd ehitusega seotud töövõtulepingutest tulenevate tüüpiliste kohustuste loetelu on EhS-es reguleeritud, tekib küsimus, kas sellise kohustuste (seejuures üldsõnaliste) loetelu mõte on sätestada selgelt ühe lepingupoole kohustused, mis on erinormiks VÕS-i töövõtulepingu sätetele ning millest kõrvalekaldumine ei ole lubatud, jättes seejuures vastutuse pooltevahelise regulatsiooni objektiks?

Taoline lahendus võiks olla argumenteeritav asjaoluga, et mittenõuetekohased ehitised kujutavad endast potentsiaalselt keskmiselt suuremat riskiallikat inimeste elule, tervisele ja varale ning sellisest standardist kõrvalekaldumine ei saa poolte kokkuleppel olla lihtsalt lubatud. Siit edasi tekib küsimus, kas selliste imperatiivsete normidega võidakse ehk liialt sekkuda lepinguvabaduse põhimõttesse, välistades ehitusettevõtja ja omaniku teistsugused kokkulepped.

²⁵ VÕS III Komm., § 641, p 3.4.a.

²⁶ VÕS III Komm., § 641, p 3.4.a., VÕS § 641 lg 3 ja § 621

²⁷ EhS § 12 lg 1 kohaselt tuleb ehitada vastavalt ehitusprojektile. Ehitamisel tuleb vältida ehitamise kahjulikke mõjusid naaberehitisele, ümbrusele ja teistele isikutele.

²⁸ EhS § 31 lg 1 kohaselt dokumenteerib ehitamise käigus tehtavad tööd ehitamist teostav isik.

²⁹ P.Kalamees, K. Saare, K.Sein. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest.-Juridica IV/2010, lk 262

³⁰ EhS § 3 kohaselt peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale.

³¹ Vrdl. Tamm, Kristjan. Ehitusettevõtja tsiviilõiguslikud kohustused ja vastutus: magistritöö. Tartu 2009. lk 40.

EhS-e regulatsiooni esmane eesmärk ei ole lepinguliste suhete reguleerimine, vaid selle tagamine, et ehitised oleksid igäihe suhtes piisavalt turvalised. Tegemist on seega esmajoones nõ ohutõrjelse iseloomuga sätetega, mis on suuresti sisustatud täiendavate standardite ja nõuetega. Seetõttu peaks need sätted kujutama endast nõ miinumustandardit kõigi EhS regulatsioonialasse jäävate lepinguliikide suhtes, mistõttu ei peaks saama neist ka kokkuleppel kõrvale kalduda. Eelkõige peaks see kehtima EhS-es ehitisele, ehitusprojektile või ehitamisele esitatavatele nõuete suhtes. Ehitise turvalisus sõltub eriti oluliselt ettevõtja erilisest asjatundlikkusest, kogemusest, varustusest, eriväljaõppest, mida eelduslikult tagavad ka EhS-e majandushaldusõiguslikud nõuded ning nende täidetuse kontrollimise süsteem EhS-es. Seetõttu tuleb asuda seisukohale, et pooltevahelise töövõtulepinguga ei peaks olema võimalik kokku leppida, et näiteks arhitekt koostab projekti, mille järgi ehitatud ehitise ei ole võimeline tulekahju korral säilitama ettenähtud aja jooksul oma kandevõimet või et ehitustöid teostav ettevõtja ehitab, kuidagi teisiti, kui on ette nähtud ehitusprojekti, millele on antud ehitusluba. **Kuivõrd EhS-es sisalduvad ning seal sisalduvate normide alusel kehtestatud nõuded omavad eelkõige ohutõrjelist eesmärki, peaks nende eraõiguslikuks sisuks olema nn poolimperatiivsus – neist tellija õiguste kitsendamisele suunatud kalduvad kokkulepped peaksid olema tühised.** Sellist käsitlust toetab ka asjaolu, et VÕS näeb ette töövõtja kõrgendatud vastustusstandardi ning ehitise ohutuse vajalikkust rõhutatakse ka karistusseadustikus (edaspidi: KarS), nähes §-i 408 lg-s 1 ette eraldi koosseisu elule ja tervisele ohtliku ehitise ehitamise eest. Seega kujutavad EhS sätted endast põhjendatud lepinguvabaduse piirangut vähemalt sätete osas, mille eesmärk on avalik huvi ja seeläbi ohutus, keskkonnasäästlikkus, esteetilisus ja vastavus sotsiaalsele vajadusele. Võrdlusena võib tuua, et ka näiteks autosid ei tohi poolte kokkuleppel toota ja tsiviilkäibesse lasta kui ei ole järgitud teatud minimaalseid kvaliteedistandardeid, mis tagavad ühiskonnas vajaliku ohutuse. Samuti ei ole näiteks töölepingu puhul kokku leppida, et konkreetse suhtes ei järgita seadusandja poolt töökeskkonnale või tööohutusele sätestatud nõudeid.

Siiski, on mõeldav nii ehitiste kui autode puhul vastutuse piiramine kahjussummaga, kahjuliigiga, tõendamiskoormise või nt aegumistähtajaga, seejuures siiski töövõtja professionaalsust arvestades ja töövõtulepingu poolte kohustuste tasakaalu piires VÕS § 106 ja § 656 ja § 657 mõistes.

2.1.3. *Vastutus*

Et töövõtja vastu saaks asja lepingutingimustele mittevastavuse puhul kasutada seaduses sätestatud õiguskaitsevahendeid, peab töövõtja töö lepingutingimustele mittevastavuse eest ka “vastutama”. Töövõtja vastutab töövõtja töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas töö juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko tellijale ülemineku ajal, isegi kui mittevastavus ilmneb pärast seda (VÕS § 642 lg 1).

Õiguskirjanduses ollakse eriarvamusel, kas töövõtja vastustusstandard tuleneb VÕS üldosast ja baseerub vabandatavusel või VÕS eriosast vabandatavust välistades. Üheltpoolt leitakse, töövõtja vastustusstandard lepingutingimustele mittevastava töö tellijale üleandmise korral erineb VÕS-i üldosas sätestatud vastustusstandardist: töövõtja vastutust ei hinnata lepingutingimustele mittevastava asja üleandmise korral §-s 103 sisalduva üldise vastustusstandardi alusel, vaid § 642 lg-s 1 sisalduva erinormi alusel³². Erinevalt §-s 103 sätestatust ei näe § 642 lepingutingimustele mittevastava töö üleandmise puhuks ette töövõtja võimalust vabaneda vastutusest vabandatava rikkumise korral, st tõendades vääramatut jõu olemasolu³³. Paragrahvi 642 lg 1 näeb seega lepingutingimustele mittevastava töö tegemise puhuks ette töövõtja vastutuse oma kohustuste rikkumise eest sõltumata rikkumise (võimalikust) vabandatavusest, § 642 lg 1 näol on seega tegemist § 103 lg-s 4 nimetatud erandliku juhtumiga, kus seadus näeb ette lepingupoole kõrgendatud vastutuse, mis tekib vabandatava rikkumise korral ja sellest sõltumatult³⁴. Erandid sellest üldreeglist on sätestatud VÕS-i §-ides 641 lg 3, 644 lg 3, 642 lg 2 või poolte kokkuleppega. Teiselt poolt leitakse, et VÕS § 642 lõiget 1 tuleks mõista selliselt, et nimetatud sätte alusel määratakse kindlaks vaid hetk, millise seisuga hinnatakse töö lepingutingimustele vastavust. Kui sel hetkel töö lepingutingimustele ei vasta, saab töövõtja

³² Vrdl VÕS III Komm., Sissejuhatus §-ide 641-651 juurde, p 2.2.3.; nii ka RKTko 3-2-1-80-08 p 22

³³ RKTko 3-2-1-80-08, p 22

³⁴ Vrdl VÕS III Komm., Sissejuhatus §-ide 641-651 juurde, p 2.2.3.a.

vastutusest vabaneda, kui suudab tõendada, et temapoolse kohustuse rikkumise põhjustas vääramatu jõud³⁵. Kuivõrd lepingulise vastutuse küsimuse osas EhS mingeid erandeid ette ei näe, siis seda küsimust analüüsi raames põhjalikumalt ei käsitleta.

2.1.4. Lepingulised õiguskaitsevahendid

(a) Täitmisenõue

Tellija peamine õiguskaitsevahend töövõtjapoolse nõuetekohase täitmata jätmise puhul on lepingu täitmise nõue. Kuna töövõtulepingu peatükk sisaldab vastavas osas erinormi, ei ole asja lepingutingimuste mittevastavusest tingitud töövõtja vastu suunatud lepingu täitmise nõude kui õiguskaitsevahendi aluseks mitte VÕS § 108, vaid VÕS § 646. Selles osas EhS VÕS-i sätetest mingeid erandeid ei sätesta, mistõttu täitmisenõudega seonduvat käesolevas analüüsis põhjalikumalt ei käsitleta.

(b) Tellija omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õigus

VÕS § 111 annab tellijale töö lepingutingimustele mittevastavuse korral õiguse keelduda omapoolsete töövõtulepingust tulenevate põhikohustuste täitmisest, eelkõige töövõtjale tasu maksmisest puudustele vastavas ulatuses (maksimisest keeldumise õigus ka siis, kui töö on vastu võetud). VÕS-i töövõtulepingu peatükk ega EhS ei sisalda VÕS §-s 111 nimetatud õiguskaitsevahendi osas erinorme, mistõttu seda siin põhjalikumalt ei käsitleta.

Ainsa täpsustusena võib välja tuua, et Riigikohus on antud küsimusega seoses asunud seisukohale, et töövõtjal lasub nn garantiitööde tegemise kohustus ja tellija tasu maksmise kohustus ei ole vastastikused kohustused VÕS-i §-i 111 tähenduses. See kehtib Riigikohtu juhiste kohaselt siiski üksnes juhul ja osas, milles see puudutab n-ö ehtsat garantiikohustust, st EhS § 4 lg-tele 1-3 ja VÕS § 155 lg-le 1 ja § 650 lg-le 1 vastavat ehitusettevõtja lepinguga võetud kohustust. Sellise garantiikohustuse andmine ja kehtivus ei sõltu töövõtulepingust ja selle täitmisest ei või töövõtja keelduda VÕS § 111 lg-le 1 tuginedes. Siiski ei saa välistada töövõtja täitmisest keeldumise õigust VÕS § 110 lg 1 alusel. Samas ei välista ega piira nn ehitusgarantiist tulenev töövõtja vastutus EhS § 4 lg 4 järgi töövõtja vastutust lepingutingimustele mittevastavuse eest võlaõigusseaduse järgi (vt VÕS § 641 jj)³⁶.

(c) Kahju hüvitamise nõue

Tellija võib nõuda temale töö lepingutingimustele mittevastavuse tagajärjel tekkinud kahju hüvitamist, kahju hüvitamise nõude aluseks on VÕS-i § 115, mis on tervikuna kohaldatav, töövõtulepingu peatükis sisalduv erinorm (vt § 649) üksnes täpsustab hüvitamisele kuuluva kahju määramise reegleid, kuid ei muuda VÕS-i §-s 115 sisalduvaid üldpõhimõtteid. EhS-es kahju hüvitamise osas erinormid puuduvad.

Hüvitamisele kuuluva kahju määramisel tuleb muu hulgas arvestada VÕS-i § 127 lg-tes 2 ja 3 sätestatud piirangutega, eelkõige tuleb kontrollida, kas tellija poolt nõutava kahju hüvitamine vastab VÕS-i § 641 jj eesmärgile³⁷. Siinjuures on oluline rõhutada, et töövõtulepingust tulenevate ehitusettevõtja kohustuste eesmärgi kindlaksmääramine määrava tähtsusega ka küsimuse suhtes, kas ja mis ulatuses saab tellija esitada ehitusettevõtja vastu nõudeid deliktiõiguslikul alusel.

³⁵ Sein, Karin. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. - Juridica IV/2010, lk 264

³⁶ RKTko 3-2-1-73-10, p 34; vrdl selle seisukohaga VÕS III Komm. § 650 p 3.2. kus on sisuliselt ilma põhjenduseta asunud seisukohale, et EhS-e §-is 4 sisalduv nn ehitusgarantii on midagi olemuslikult erinevat VÕS-i §-ides 230 ja 650 reguleeritud nn müügi- ja töövõtugarantiist. Osundatud kohtulahendi valguses on siiski täiesti mõeldav, et ka ehitusgarantiid saab mõista sarnaselt müügi- ja töövõtugarantiile, mis kehtib ainult nende isikute vahel, kellele müüja või töövõtja on garantii andnud. EhS-e § 4 sisalduva ehitusgarantii kehtivus igäihe suhtes ei ole põhjendatud ühegi õigusliku argumendiga. Kui seadusandja soovib sellist igäihe suhtes kehtivat vastutust sätestada, tuleks seda teha üldise seadusest tuleneva vastutusena, mitte eksitava garantiina.

³⁷ Vrdl VÕS III Komm., Sissejuhatus §ide 641-651 juurde, p 2.2.3.c.

Õiguskirjanduses leitakse, et spetsiifiliselt tuleb hüvitamisele kuuluva kahju määramisel VÕS-i § 127 lg-te 2 ja 3 alusel silmas pidada, et lepingutingimustele mittevastava asja üleandmisel töövõtja vastutust ettenägeva VÕS § 641 jj esmane eesmärk on tagada, et **tellija saaks tema poolt makstavale tasule vastava väärtusega vastusoorituse lepingutingimustele vastava töö näol (nn ekvivalentsihuvi)**. Leitakse, et kahju hüvitamise nõude esitamise korral on seega tellijale kahju hüvitamise peamine eesmärk kompenseerida tellijale töö puudustest tingitud asja väärtuse vähenemine³⁸. Samas ollakse ka arvamisel, et hüvitamisele kuuluva kahju suuruseks on seetõttu eelkõige puudusteta ja puudustega töövõtulepingu eseme väärtuste vahe, mille suurus võrdub eelduslikult puuduse kõrvaldamise kuludega, samuti kuulub hüvitamisele kahju, mis puuduse tõttu tekib muudele, puudusteta töö osadele (nt kui katuse veepidamatuse tõttu saab veekahjustusi ülemise korruse vahelagi)³⁹.

Eelneva valguses on küsitav, kas EhS-e peamisse kaitsealasse kuuluvate õigushüvede – milleks EhS § 3 kohaselt on inimese elu, tervise või vara või keskkond – kahjustumise korral tulenevalt ehitustevõtja poolt lepinguga hõlmatud kohustuse rikkumise tõttu peaks olema võimalik tellijal esitada ehitustevõtja lepingulisi kahju hüvitamise nõudeid või on selliste õigushüvede kaitse väljaspool lepingulist kaitse-eesmärki ning tagatud üksnes deliktiõiguslikult. Tegemist on klassikaliselt deliktiõigusliku vastutuse kaitsealasse kuuluvate õigushüvedega, mille kahjustamise ületamine ongi deliktiõiguse peamiseks eesmärgiks (nn terviklikkuse- ehk integriteedihuvi)⁴⁰.

Siinjuures tuleb arvestada VÕS-i §-i 1044 lg 2 sisalduva reeglga, mille kohaselt ei saa lepingulise kohustuse rikkumisest tuleneva kahju hüvitamist deliktiõiguslikul alusel nõuda, kui seadusest ei tulene teisiti. Lepingulise kohustuse rikkumisest tuleneva kahju hüvitamist saab VÕS-i §-i 1044 lg 2 II lause kohaselt VÕS-i §-ide 1043 jj alusel nõuda siiski juhul, kui rikutud lepingulise kohustuse eesmärk oli muu, kui sellise kahju ärahoidmine, mille hüvitamist nõutakse. Teisisõnu, kui ehitustevõtjaga sõlmitava lepingu eesmärgiks on kaitsta tellijat ka sellise kahju eest, on deliktiõiguslik vastutus sama rikkumise eest välistatud, kui aga nende kohustuste eesmärgiks on kaitsta üksnes ja puhtal ekvivalentsihuvi, saab tellija paralleelselt lepinguliste kahjunõuetega kasutada ka deliktiõiguslikke nõudeid. Sisuliselt taandub VÕS-i kohaselt küsimus lepingulise kahju hüvitamise nõude olemasolust deliktiõiguslikult kaitstud õigushüvede rikkumise korral hinnangule selle üle, kas lepinguliste kohustuste kaitse-eesmärgiks oli tagada absoluutsete õiguste kaitse (mis on ilmselt just EhS sisalduvate ning ülalkirjeldatu kohaselt lepingu osaks muutuvate kohustuste peamiseks kaitse-eesmärgiks).

Eesti õiguskirjanduses kaldutakse asuma seisukohale, et nende sätete alusel ei ole lepinguliste ja deliktliste nõuete konkurents lubatud ning isik, kelle deliktiõiguslikult kaitstud õigushüvesid lepingulise suhte raames kahjustati, ei saa reeglina kasutada lepingulisi õiguskaitsevahendeid⁴¹. Siiski mööndakse õiguskirjanduses, et tulemus ei peaks niisugune olema siis, kui lepingu eesmärgiks ongi just absoluutsete õigushüvede kaitse. Kohtupraktika ei ole selles küsimuses veel lõplikult välja kujunenud. Ilmselt tuleb Eesti õiguskirjanduses avaldatud seisukohtadega nõustuda ning asuda seisukohale, et deliktiõiguslikult kaitstud õigushüved peaksid lepingulise suhte korral lepingulise vastutuse süsteemi raames olema kaitstud ainult juhul, kui pooled on selles eraldi kokku leppinud või kui selline kaitstavus tuleneb konkreetse võlasuhte olemusest⁴².

Ilmselt puuduvad EhS-e kohaldamisalasse jäävate ehitusega seonduvate lepingute puhul kaalukad põhjused, miks tuleks sellest õigusteaduses võetud seisukohast nende lepingute puhul kõrvale kalduda. Kuigi tuleb tunnistada, et ehitamise ja sellega seotud EhS-es reguleeritud tegevuste puhul on tegemist

³⁸ VÕS III Komm., Sissejuhatus §-ide 641-651 juurde, p 2.2.3.c.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Vt lepingulise ja deliktliku vastutussüsteemi erinevate kaitse-eesmärkide kohta muuhulgas ka Volens, U. Usaldusvastutus tsiviilõiguses ja selle avaldumisvormid. 2011, lk 23, 33 jj.

⁴¹ Sein, Karin. Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Tartu Ülikooli kirjastus. Tartu. 2007, lk 150; VÕS Komm III, lk 636; vt ka Sein, Karin. Kahju ettenähtavuse reegel kahjuhüvitise piiramise alusena. Juridica, 4, 2003, 243–249, lk 244 jj; samal arvamisel ka Käerdi, Martin. Abgrenzung der vertraglichen und ausservertraglichen Haftungssysteme im deutschen und estnischen Kaufrecht und in Einheitsrecht. Eine rechtsvergleichende Studie (Diss.). Nomos. Baden-Baden. 2006. S. 118 ff.

⁴² Vrdl Volens, Urmas. Usaldusvastutus tsiviilõiguses ja selle avaldumisvormid. 2011, lk 34.

lepingutega, millest tulenevate kohustuste rikkumise korral kaasneb potentsiaalselt suur kahju tekkimise oht, ei ole kindlasti tegemist lepingutega, mis on valdavas osas suunatud selliste absoluutsete õiguste kaitsele, et see õigustaks EhS-e kaitsealasse kuuluvate õigushüvede puhul tooma nende kaitset lepingulise vastutuse sfääri. Õigushüvede nagu elu, tervise ja omandi kaitse ei ole kohustus mitte spetsiifiliselt lepingu poole suhtes (ja potentsiaalselt tema pereliikmete või külaliste suhtes), vaid on suunatud igakordse ehitises viibija või sellest mööduja suhtes. Selliselt on välistatud potentsiaalsed erinevused lepinguliste ja lepinguväliste nõuete aegumises⁴³ ning välistatud vajadus tõlgendada, kas töövõtulepingu alusel nõuetest loobumise avaldust hõlmab ka deliktiõiguslikke nõudeid või mitte. Seega tuleb kõigi EhS-ega puutumuses olevate võimalike lepingutega seonduvalt lähtuda seni kirjanduses valitsevaks arvamuseks olevast seisukohast, et nende õigushüvede kaitse, mis on olemuslikult kaitstud deliktiõiguslikult – st mille puhul on seadusandja eesmärk tagada võrdne kaitse igapähele ning mitte üksnes nendele isikutele, kes on ehitusettevõtjaga sõlminud lepingu või on selle lepinguga hõlmatud muul alusel – on lepinguõiguslikult tagatud ainult juhul, kui lepingupoolel selles eraldi kokku lepivad ning reeglina on ka tellijal nende õigushüvede kahjustamise korral ehitusettevõtja poolt oma kohustuste rikkumise tõttu ehitusettevõtja vastu üksnes deliktiõiguslikud kahjunõuded, mitte aga lepingulisi kahjunõuded.

Siit järeldub, et kui konkreetne ehitus ei vasta EhS nõuetele, kujutab see olemuslikult lepingurikkumist. Sellest tulenevalt saab ehitise tellija ehitusettevõtja vastu esitada põhimõtteliselt kõiki VÕS-i õiguskaitsevahendeid, sh nõuda kahju hüvitamist. Hüvitamisele kuuluva kahju osas tuleb aga eristada kahte erinevat kahju liiki – a) kahju, mis tekkis tellijal seetõttu, et lepingurikkumisest tulenevalt ei ole ehitus väärt seda, mis ta oleks lepingu kohase täitmise korral väärt olnud (ekvivalententsihuvi) ning b) kahju, mis tekkis tellija või muude isikute elu, tervise ning senise omandi kahjustamisest (terviklikkusehuvi)⁴⁴. Lepinguline kahjunõue on tellijal ehitusettevõtja ainult esimese kahjuliigi osas, teise osas on tal põhimõtteliselt kasutada üksnes deliktiõiguslik kahjunõue. Teise liiki kuuluva kahju osas on tellijal lepinguline kahjunõue ainult juhul, kui sellise kahju hüvitamise kohustuses on tema ja ehitusettevõtja vahelise lepinguga täiendavalt kokku lepitud. Praktiliselt tähendab selline erinevate kahjunõuete eristamine siiski üksnes seda, et kui ehitis ei vasta EhS nõuetele, siis peab tellija, kui tema elu, tervist või senist omandit ehitise puuduse tõttu on kahjustatud, võrreldes lepingulise kahjunõudega täiendavalt tõendama, et ehitusettevõtja puhul esineb VÕS-i §-i 1050 kohaselt nõutav süü. Seejuures on tellija õiguslik positsioon sama, mis kõigil teistel isikutel, kelle elu, tervist või omandit nõuetele mittevastav ehitis on kahjustanud.

Lihtsustatult öeldes tähendab eelöeldu, et kui mittenõuetekohase ehitamise tõttu on ehitatud hoone väärtus madalam (nt inetud praod välisseintes), määratakse ehitusettevõtja vastutus lepingu alusel, ehitusettevõtja vastu saab nõude esitada ainult tellija (ja lepingu kaitsealasse kuuluva isikud), see nõue saab olla üksnes lepingust tulenev ja nõude eeldusi kontrollitakse koostoimes töövõtulepingu eriregulatsiooniga VÕS üldosa alusel. Kui aga mittenõuetekohase ehitamise tõttu on kahjustatud inimese tervist või elu (nt pragudesse tekib hallitus, mis põhjustab allergiahoogusid nii hoones elavatel inimestel kui külalistel), määratakse ehitusettevõtja vastutus kindlaks deliktiõiguse alusel (või ka karistusõiguse alusel). Sellise nõude saab esitada nii tellija kui ükskõik, milline isik, kelle deliktiselt kaitstud hüvesid on rikutud. Seejuures ei ole tellija kui ehituslepingu pool kuidagi paremas positsioonis kui potentsiaalselt kahjustatud kolmandad isikud. Kõikide nõuet esitama õigustatud isikute õigused on täpselt samad ja samadele reeglitele on allutatud ka nõude eelduste kontroll VÕS õigusvastaselt kahju tekitamise sätete alusel. EhS-est tulenevad nõuded on suunatud kaitsma kõiki potentsiaalselt ohustatud isikuid ühtemoodi.

⁴³ Kahju õigusvastasest tekitamisest tuleneva nõude aegumistähtaeg on kolm aastat ajast, mis õigustatud isik kahjust ja kahju hüvitama kohustatud isikust teada sai või pidi teada saama (TsÜS § 150 lg 1); Müüdnud asja lepingutingimustele mittevastavusest tuleneva nõude aegumistähtaeg algab asja üleandmisest ostjale (VÕS § 227)

⁴⁴ Locher, Das Private Baurecht. 7.Auflage. 2005. Rn 738 ff. Tellija enne ehitustöö tegemist olemasolnud omandi kahjustamise deliktiõigusliku kaitse tagamise puhul tuleb lähtuda sellest, et deliktiõiguse mõttes õigusvastaseks teoks on ehitusettevõtja poolt mittenõuetekohane ehitamine. Seega saab deliktiõigus kaitsta ainult seda omandit, mis tellijal oli olemas enne õigusvastase teo toimepanemist, st enne ehitustööde tegemist. Selle teema kohta vaata saksakeelses kirjanduses teemakäsitlusi märksõnade “weiterfressende Mängel” kohta.

2.1.5. **Kokkuvõte**

Meie hinnangul muutuvad need EhS-s §-ides 3 jj ning 48 jj sätestatud ehitusettevõtja kohustused, mis ei ole ette nähtud üksnes avalikes huvides, tellija ja ehitusettevõtja vahel sõlmitud lepingust tulenevateks kohustusteks, mille sisustamisel tuleb lähtuda ehitusvaldkonna suhtes kehtestatud või tavana kehtivatest standarditest jms ning mille rikkumise korral on tellijal õiguskaitsevahendina kasutada eelkõige täitmiseõue ehitusettevõtja vastu.

Nende kohustuste rikkumisega kaasneva kahju hüvitamisel ehitusettevõtja poolt tuleb lähtuda meie õiguskirjanduses omaks võetud ekvivalentsihuvi ja terviklikkusehuvi eristamisest ning asuda seisukohale, et juhul, kui ehitusettevõtja kohustuse rikkumise korral tekib kahju tellija nendele õigushüvedele, mis on deliktiõiguslikult kaitstud – nagu EhS-e §-ist 3 tulenevalt inimese elu, tervisele või vara või keskkond – ei saa ehitusettevõtjaga lepingu sõlminud isik nõuda kahju hüvitamist mitte lepingurikkumisest tulenevalt (st VÕS § 115 alusel), vaid üksnes deliktiõiguslikul alusel (VÕS § 1043 jj), kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti. Sisuliselt tähendab see, et VÕS-i § 642 jj sisalduva vastutusstandardi asemel kohaldub VÕS-i §-i 1050 kohane süüline vastutus. Seeläbi on nende kohustuste rikkumise korral võrdne kaitse kõigile isikutele, sõltumata sellest, kas nad on ehitusettevõtjaga sõlmitud lepingu pooleks, sellest tulenevalt kaitstud isikuks (VÕS § 81) või puudub neil ükskõik missugune seos ehitusettevõtjaga.

2.2. **Kas ehitusseaduse §-des 48-54 sätestatud kohustused on kehtivad asja igakordse omaniku suhtes? St kas asja igakordne omanik saab nõuda kahju hüvitamist, toetudes ehitusseaduse §-dele 48-54?**

Kuivõrd ülal asuti seisukohale, et EhS-e §-ides 3 jj ning 48 jj loetletud kohustused muutuvad valdavas osas küll ehitusettevõtja ja tellija vahelise lepingu osaks, kuid nende rikkumise korral saab tellija teostada sisuliselt üksnes täitmiseõuet ning kahju hüvitamiseõuet üksnes ulatuses, milles see kaitseb tellija nn ekvivalentsihuvi, siis tuleb ka antud küsimusele vastamisel lähtuda samast. Niisiis, lepingulise vastutuse alusel saavad nõudeid esitada ainult konkreetse lepingu pooled, selle kaitsealasse kuuluvad isikud (VÕS § 81) ning isikud, kellele lepingupool on oma nõuded loovutanud. Sellest tulenevalt ehitise nõ igakordne omanik saab neid nõudeid ehitusettevõtja vastu maksma panna üksnes juhul, kui nimetatud eeldused on täidetud.

Sellest erinev on asja igakordse omaniku seisund juhul, kui ehitusettevõtja poolt EhS-e §-ides 3 jj ning 48 jj loetletud kohustuste rikkumise tõttu on kahjustatud EhS-e peamiseks kaitsealaks olevad deliktiliselt kaitstud õigushüved – inimese elu, tervis ja vara. Nende õigushüvede kahjustumise korral on nii ehitise igakordsel omanikul, kui ka igal muul kahjustatud isikul teostada deliktiõiguslikke kahju hüvitamisele suunatud nõudeid (VÕS § 1043 jj) ehitusettevõtja vastu, kes on oma kohustusi rikkunud.

2.3. **Kas ehitusseaduses loetletud kohustuste rikkumist saab käsitleda õigusvastase teona võlaõigusseaduse § 1045 lg 1 p 7 ja lg 3 mõttes?**

Lähtudes ülaltoodud põhjendustest, kui ehitusettevõtja poolt EhS-e §-ides 3 jj ning 48 jj loetletud kohustuste rikkumise tõttu on kahjustatud EhS-e peamiseks kaitsealaks olevad deliktiliselt kaitstud õigushüved – inimese elu, tervis ja vara – on nii ehitise igakordsel omanikul, kui ka igal muul kahjustatud isikul õigus teostada deliktiõiguslikke kahju hüvitamisele suunatud nõudeid (VÕS § 1043 jj) ehitusettevõtja vastu, kes on oma kohustusi rikkunud. Kuivõrd ülal asuti seisukohale, et EhS-e §-ides 3 jj ning 48 jj loetletud kohustuste rikkumise tõttu inimese elu, tervise ja vara kahjustamise korral ei ole tekkiv kahju lepingulise võlasuhte kaitse-eesmärgiga hõlmatud, on VÕS-i §-i 1044 lg 2 kohaselt selles osas deliktilisi nõudeid võimalik esitada ka ehitusettevõtjaga lepingulises suhtes oleval isikul. Sellisel juhul on EhS-e § 3 jj ning § 48 jj sisalduvad kohustused sellisteks seaduses ettenähtud kohustuseks VÕS § 1045 lg 1 p 7 ja lg 3 mõttes, mille rikkumine toob kaasa deliktiõigusliku vastutuse. Iseenesest on kolmandal isikul ja ehitusettevõtjal võimalik kokku leppida deliktiõigusliku vastutuse piiramises, kuid mitte rohkem kui VÕS-i §-i 1051 sätestatud piirides.

2.4. Ehitusalal saab ettevõtja tegutseda ainult vastutava spetsialisti olemasolul (ehitusseaduse § 41 lg 1, § 47). Samas on ehitusega seotud kohustused sätestatud ettevõtja kohustustena (ehitusseaduse §-d 48-54). Tulenevalt eelnevast: kas nõuete esitamine on võimalik ainult ettevõtjale või ka otse vastutavale spetsialistile?

Vastutav spetsialist on EhS § 47 lg 1 kohaselt isik, kes:

- 1) 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
- 2) nõustab ettevõtjat, et oleks tagatud käesolevas seaduses ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimine.

Vastutaval spetsialistil peab EhS § 47 lg 2 järgi olema ehitamiseks, projekteerimiseks, ehitusuuringute tegemiseks, omanikujärelevalve või ehitusprojektide või ehitiste ekspertiiside tegemiseks või ehitusjuhtimisega tegelemiseks:

- 1) omistatud kutsevalifikatsioon kutseaduse tähenduses, mille kohaselt isik korraldab ressursside jagamist ja teiste tööd ning vastutab selle töö eest, või
- 2) erialane kõrgharidus ja erialane kolmeaastane töökogemus, mida arvestatakse alates erialast kõrgharidust tõendava dokumendi väljaandmise kuupäevast.

Kuivõrd EhS-es ei ole sisuliselt sätestatud vastutava spetsialisti kohustusi ning puuduvad tema tegevusega kaasneva vastutuse kohta erisätted, siis saab tema vastutuse aluseks olla üksnes üldine tsiviilõigus. Eelkõige tuleb arvestada sellega, et primaarselt on vastutava spetsialisti tegevus omistatav ehitusettevõtjale tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi: **TsÜS**) § 132 ning VÕS § 1054 alusel. Seega, kui vastutav spetsialist on tekitanud olukorra, mille tagajärjel ehitusettevõtja rikub mingeid kohustusi oma tellija ees või mille eest ehitusettevõtja vastutab VÕS-§ 1043 jj alusel, vastutab tellija või kannatanu ees tema poolt tekitatud kahju eest ehitusettevõtja. Vastutava spetsialisti ning ehitusettevõtja vahelise suhte tähenduses tekib sellisel juhul ehitusettevõtjal vastutava spetsialisti vastu omakorda kahjunõue, kui vastutav spetsialist on rikkunud oma kohustusi ehitusettevõtja ees. Kui vastutav spetsialist töötab ehitusettevõtja heaks töölepingu alusel, tuleb täiendavalt arvestada töölepinguseaduse (edaspidi: **TLS**) §-ides 72 jj sisalduvate töötaja vastutust piiravate sätetega, eelkõige TLS-i §-ist 76 tuleneva tööandja kohustusega vabastada vastutav spetsialist tema vastu suunatud kolmanda isiku poolsetest kahjunõuetest ning TLS-i §-ist 74 tuleneva vastutuse määraga.

Vastutava spetsialiste iseseisva tsiviilõigusliku vastutuse tekkimiseks peaks eksisteerima mõni seadusest tulenev nõudenorm, mis sellise vastutuse ette näeb. Sisuliselt saab sellise nõudenormina kõne alla tulla VÕS § 1043, kui vastutav spetsialist on kahjustanud mõnd VÕS-i §-i 1045 lg 1 sätestatud õigushüve ning sellele puudub VÕS-i §-i 1045 lg 2 ettenähtud õigustus või kui vastutav spetsialist on rikkunud mõnd seadusest tulenevat kohustust (VÕS § 1045 lg 1 p 7), mille eesmärgiks on sellise kahju ärahoidmine või kui vastutav spetsialist on kahju tekitanud heade kommete vastase tahtliku käitumisega. Lisaks sellele võiks tema vastutuse alusena kõne alla tulla ka VÕS-i §-ist 1048 tulenev asjatundja vastutus, kui on täidetud selle sätte üldised eeldused. Nende üldiste vastutuse aluste kõrval ei EhS-ist või VÕS-ist tulenevaid vastutava spetsialist vastutust esilekutsuvaid kahju hüvitamise koosseise ei eksisteeri.

Urmas Volens
Nõunik

Tiina Mikk
Jurist

Carri Ginter
Partner