



28-04-2009

Nr. 16-3/2460

KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Harju Maakohus, Kentmanni kohtumaja
Kohtunik	Meelis Eerik
Otsuse tegemise aeg ja koht	27. aprill 2009.a Tallinn
Tsiviilasja number	2-08-2249
Tsiviilasi	Rae valla (asukoht Aruküla tee 9 Jüri 75301 HARJU MAAKOND) hagi OÜ PG Haldus (registrikood 10824127, asukoht Miiduranna tee 53 Viimsi vald 74001 HARJU MAAKOND) vastu kohustuse täitmise nõudes
Kohtuistungil toimumise aeg	25. märts 2009.a.
Kohtuistungil osalenud isikud	Hageja lepinguline esindaja vandeadvokaat Viktor Särgeva Kostja lepinguline esindaja advokaat Eero Tonka

RESOLUTSIOON

1. Hagi rahuldada.
2. Kohustada OÜ-d PG Haldus hiljemalt nelja kuu jooksul pärast kohtuotsuse jõustumist valmis ehitama teed vastavalt Rae Vallavalitsuse 05.04.2005 korraldusega nr 435 väljastatud ehitusloale nr 1218E ja välisvalgustus vastavalt Rae Vallavalitsuse 08.02.2005 korraldusega nr 140 väljastatud ehitusloale nr 1152E.

Menetluskulude jaotus

1. Jätta menetluskulud OÜ PG Haldus kanda.

Edasikaebamise kord

Otsuse peale võib esitada põhjendatud apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul otsuse kättetoimetamisest alates, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel otsuse avalikult teatavastegemisest. Kaebus võidakse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil. Menetlusabi taotluse esitamine ei vabasta kaebuse tähtaegse esitamise nõudest.

Hageja nõue ja selle põhjendused

19.07.2004 sõlmisid hageja ja OÜ Torm Projekt ehitusseaduse §-st 13 tulenevate kohustuste üleandmise lepingu. Leping kohustas OÜ-d Torm Projekt pärast Andrekese elamurajooni detailplaneeringu kehtestamist välja ehitama elamurajoonis teed, torustikud, välisvalgustuse jne. 2006a suvel tekkis lepingu täitmise üle vaidlus, mille lahendamiseks otsustati sõlmida lepingu lisa. 23.08.2006 sõlmiti Rae valla, OÜ Torm Projekt ja kostja vahel lepingu lisa nr 1, millega kostja võttis üle lepingust tulenevad OÜ Torm Projekt kohustused ning fikseeriti

lepingu täitmise tähtajad. Lepingu p 3.4 kohaselt kohustus kostja hiljemalt 01.09.2007 korraldama Andrekesse elamurajoonis avalikult kasutatavate teede tolmuvaba kattega katmise ja välisvalgustuse paigaldamise. Tööd on tegemata. Kostja põhjendab tööde tegemata jätmist vee- ja kanalisatsioonitrasside ning pumplate kasutuslubade puudumisega, kuid hageja peab seda põhjendamatuks, kuna kasutusload ei takista teede ja välisvalgustuse ehitamist. Kostja pole ise taotlenud kasutuslubade väljastamist ega tasunud riigilõivu. Samuti ei ole võimalik kanalisatsioonitrassidele kasutusluba väljastada, kuna trassid ja pumplad ei ole valmis. Enne teede valmimist ei ole kasutuslubasid võimalik välja anda, sest kuni teed ei ole valmis, ei ole võimalik kaevusid ja peakraani spindleid õigeks lõigata ning nendele kapesid paigaldada. Hageja palub kohustada kostjat hiljemalt nelja kuu jooksul pärast kohtuotsuse jõustumist valmis ehitama teed vastavalt Rae Vallavalitsuse 05.04.2005 korraldusega nr 435 väljastatud ehitusloale nr 1218E ja välisvalgustus vastavalt Rae Vallavalitsuse 08.02.2005 korraldusega nr 140 väljastatud ehitusloale nr 1152E. Menetluskulud palub hageja jätta kostja kanda.

Kostja vastuväited

Kostja vaidleb hagile vastu. Kostja leiab, et tegemist on halduslepinguga ning hagi tuleb jätta läbi vaatamata. Kostjal on õiguslik alus keelduda kohustuse täitmisest, kuna hageja kohustus väljastama hiljemalt 15.09.2006 vee- ja kanalisatsioonitrasside kasutusload ja kostja kohustus avalikult kasutatavad teed katma tolmuvaba kattega ja paigaldama välisvalgustuse hiljemalt 01.09.2007. Hageja on peatanud oma kohustuste täitmise, seetõttu on vastastikuse kohustuse raames kostjal õigus keelduda enda kohustuse täitmisest. Lepingus on pooled kokku leppinud, et kostja täidab kohustuse, kui hageja on väljastanud kõik kooskõlastused ja ehitusload. Kasutusluba on käsitletav kooskõlastusena. Kostja on hagejale kasutuslubade taotlused esitanud 13.02.2006 ja 04.08.2006. Hageja pole kostjat teavitanud kasutuslubade puudustest. Enne vee- ja kanalisatsioonitrassi kasutuslubade väljastamist ei saa teid ega välisvalgustust valmis ehitada, sest kui hageja tuvastab kanalisatsioonitrassides puudusi, tuleb teed puuduste kõrvaldamiseks üles võtta ja kahjustuda võivad rajatud välisvalgustuse liinid. See põhjustaks kostjale põhjendamatuid kulusi. Andrekesse elamurajoonis toimub ka aktiivne ehitustegevus ja seetõttu toimub aktiivne liiklus. See on põhjendanud pinnase vajumise ja tee alla jäävate trasside torustike nihkumise. Asjaolu, et kanalisatsioonikaevusid ei ole võimalik õigeks lõigata enne teekatte paigaldamist, pidi hagejale teada olema juba enne lepingu sõlmimist, mis näitab, et lepingu lisa kuuluks tühistamisele tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 86 ja 96 toodud alustel. Samas on hageja väide, et kanalisatsioonikaevusid ei ole võimalik õigeks lõigata enne teekatte paigaldamist tõendamata, asjatundmatu ja ebaõige. Kostja leiab, et hageja ei käitu heas usus. Kostja palub jätta hagi rahuldamata ja menetluskulud hageja kanda.

Kohtu põhjendused

Puudub vaidlus, et kostja võttis 23.08.2006 lisaga nr 1 üle OÜ Torm Projekt kohustused, mis tulenesid 19.07.2004 sõlmitud ehitusseaduse §-st 13 tulenevate kohustuste üleandmise lepingust (t lk 9-14, 127-132) ning mille kohaselt kohustus kostja korraldama Andrekesse elamurajoonis vastavalt kinnistu detailplaneeringule avalikult kasutatavate teede katmise tolmuvaba kattega ja paigaldama teede juurde detailplaneeringujärgse välisvalgustuse. Puudub vaidlus ka selles, et käesolevaks ajaks on see kohustus täitmata. Hageja ei ole väljastanud kinnistu vee- ja kanalisatsioonitrasside ja pumplate kasutusluba. Kohus loeb need asjaolud tuvastatuks. Poolte vahel on vaidlus, kas kostjal on lepinguline kohustus nimetatud ehitustööde tegemiseks olukorras, kus puudub viidatud kasutusluba.

Kohus kvalifitseerib antud lepingulise suhte töövõtulepinguks. Tegemist on tsiviilõigusliku lepinguga. Halduslepinguga ei ole tegemist seetõttu, et antud lepinguga ei ole kostjale üle antud avalik-õiguslikke võimuvolitusi, lepingu sisuks on ehitustööde tegemine.

Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) 635 lg 1 „töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutama asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu.“

Lepingu p 3.4 kohaselt pidi kostja korraldama avalikult kasutatavate teede tolmuvaba kattega katmise ja välisvalgustuse paigaldamise hiljemalt 01.09.2007. Lepingu p 2.1 kohaselt pidi hageja väljastama vee- ja kanalisatsioonitrasside kasutusload hiljemalt 15.09.2006 võttes aluseks 13.02.2006 esitatud veetrassi kasutusloa taotluse ja 04.08.2006 kanalisatsioonitrasside ja pumplate kasutusloa taotluse.

Seega kinnitab hageja lepingu lisas ise, et kostja on vastavad taotlused esitanud. Hageja väidab, et nimetatud kasutuslubasid ei ole võimalik väljastada enne teede valmimist, kostja väidab, et kasutusloa väljastamine pärast teede valmimist põhjustaks kostjale põhjendamatuid kulusi. Kuivõrd hageja ei ole oma lepingust tulenevat kohustust kasutusloa andmisel täitnud, keeldub kostja oma kohustuse täitmisest VÕS § 111 lg 1 alusel.

Vastavalt VÕS § 111 lg 1 „kui lepingupooltel on lepingust tulenevad vastastikused kohustused (vastastikune leping), võib üks lepingupool oma kohustuse täitmisest keelduda, kuni teine lepingupool on oma kohustuse täitnud, täitmist pakkunud või andnud täitmiseks tagatise või on kinnitanud, et ta kohustuse täidab.“

Kohus ei nõustu kostja positsiooniga, et tegemist on vastastikuse kohustusega, mis annaks kostjale aluse VÕS § 111 kohaldamiseks. Kasutusloa andmine ei ole kohtu hinnangul lepinguline kohustus. Vastavalt ehitusseaduse § 32 lg 1 „ehitise kasutusluba (edaspidi kasutusluba) on kohaliku omavalitsuse nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.“ Vee- ja kanalisatsioonitrassid ning pumplad on ehitised sama seaduse § 2 lg 1 ja 3 alusel. Ehitusseaduse § 33 ja sellele järgnevad paragrahvid reguleerivad kasutusloa taotlemise menetlust, selle andmisest keeldumise aluseid jms. Seega kuulub kasutusloa andmine haldusmenetluse valdkonda ning sellele poolte lepinguline regulatsioon ei laiene. Hageja ei saa anda kasutusluba seetõttu, et on kostjaga lepingus kokku leppinud kasutusloa andmise tähtaja. Kasutusluba võib välja anda vaid siis, kui ehitis vastab seaduses sätestatud nõuetele. Seetõttu ei oma kasutusloa andmine puutumust lepinguga ning ei ole lepingulise regulatsiooni objekt. Kuivõrd tegemist ei ole aga hageja lepingulise kohustusega, ei saa kohaldada VÕS § 111 sätteid.

Lepingu p 2.1 võiks eraõiguslikust aspektist hinnata kui tingimust TsÜS § 102 järgi. Sellele on kostja sisuliselt ka tuginenud väites, et kostja kohustuse täitmise tähtaeg ei ole kasutusloa puudumisel saabunud. Kohus analüüsis seda vastuväidet ka tingimusliku tehingu kontekstis, kuid leidis, et see vastuväide on alusetu. Pooled ei ole lepingus kokku leppinud, et kostja kohustub tegema avalike teede tolmuvaba kattega katmise ja välisvalgustuse ehitamise tööd üksnes pärast vee- ja kanalisatsioonitrassidele ja pumplatele kasutusloa saamist. Kuivõrd sellist tingimust lepingus kokku ei lepitud, ei saa kohus asuda seisukohale, et kostjal tekib teede ehitamise kohustus üksnes pärast kasutusloa andmist. Näiteks on pooled tingimuses selgesõnaliselt kokku leppinud p-s 1, kus seatakse tööde tegemise tingimuseks õigeaegsed kooskõlastused ja ehitusload. Kasutuslubade osas selline tingimus puudub. Kuivõrd leping kasutab selgelt erinevaid mõisteid, mis on seadusega defineeritud ja pooltele teada, ei saa lepingus kasutatavat „kasutusluba“ ja „kooskõlastust“ pidada sünonüümideks. Seda ei saa teha ka sisuliselt, kuna kasutusluba antakse ehitusseaduse § 32 lg 1 järgi pärast ehitise valmimist ning seega ei saa olla kasutusluba tingimuseks ehitustööde tegemisel.

Samuti ei näe kohus faktilisi ega seadusest tulenevaid takistusi teede ja välisvalgustuse ehitamiseks ilma viidatud kasutuslubadeta. Kostja on viidanud, et puuduste avastamisel kanalisatsioonitrasside osas tuleks ehitatud teed lõhkuda ning kahjustuda võivad ka valgustuse paigaldised. Selline käsitus põhineb aga eeldusel, et kostja teeb ebakvaliteetseid töid. Sellisele eeldusele tugineda ei saa ja kohus leiab, et kui tööd on ebakvaliteetselt tehtud, tulebki puudused kõrvaldada ning nende kõrvaldamine ei saa olla kostjat ebamõistlikult koormavad. Kostja saab neid kulutusi vältida, kui teostab kanalisatsioonitööd kvaliteetselt. Hageja ei vastuta liikluse eest ehituse piirkonnas, liikluse mõjusid peab hindama kostja kui professionaalne ehitaja ning vajadusel võtma tarvitusele samme liikluse ümbersuunamiseks vms. Seetõttu leiab kohus, et kasutuslubade väljastamata jätmine ei võta kostjalt kohustust lepingulisi kohustusi teede ja välisvalgustuse osas täitmast.

Kuivõrd vee- ja kanalisatsioonitrasside ja pumplate ehitamine ei oma kostja kohustuste tuvastamisel käesoleva haginõude mõttes tähtsust, jätab kohus need tõendid ja argumendid kõrvale. Kohus lähtub üksnes haginõudest, mis puudutab kostja kohustuste tuvastamist teede ja välisvalgustuse ehitamisel, kohtu ülesanne oli tuvastada, kas kostjal on teede ja välisvalgustuse ehitamise kohustus.

Kohus leiab, et pooltevaheline leping on kehtiv ning lepingulisi kohustusi tuleb VÕS § 76 lg 1 kohaselt täita ning hagejal on õigus nõuda VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel selle täitmist. Kohus ei näe asjaolusid, mis võimaldaks kostja poolt viidatud TsÜS § 86 ja 96 kohaldamist. Pooltevaheline leping ei ole vastuolus vastuolu heade kommete ja avaliku korruga, kostja pole tehingut tühistanud seetõttu, et tehing on tehtud ähvarduse või vägivalla mõjul, TsÜS § 96 tehingu tühistamine toimub poole enda avaldusega vastavalt TsÜS § 98.

Seega rahuldab kohus hagi.

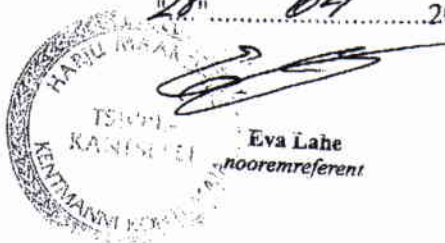
Menetluskulud jätab kohus TsMS § 162 lg 1 alusel kostja kanda.

Menetlusosaline võib taotleda Harju Maakohtult tulenevalt TsMS § 174 kohtukulude rahalist kindlaksmääramist 30 päeva jooksul pärast kohtulahendi jõustumist.

Meelis Eerik
Kohtunik

Harju Maakohus
Kentmanni kohtumaja
VÄLJATRÜKK ÕIGE

"28" 04 2009 a.



Eva Lahe
nooremreferent