

Kust jookseb ehitaja vastutuse piir, kui tellija annab ehitajale vigaseid juhiseid?

Ehituslepingute täitmisel on vaidlused kerged tekkima olukorras, kus ehitusettevõtja järgis ehitamisel tellija poolt etteantud juhiseid, kuid hiljem selgub, et juhised olid kas vigased või soovitud kvaliteedi tagamiseks ebasobivad. Vigaste juhiste järgi ehitamisel ei pruugi valminud ehitis olla nõutelevastav ja asi võib halvimal pöörduda ehitaja vastu kahjunõuete esitamisega.



Tellija juhiste roll ehitusprotsessis

Tellija juhiseks on põhimõtteliselt igasugune ehitustöö läbiviimiseks antav instruksioon, sealhulgas tellija poolt ehitajale üle antud ehitusprojekt. Probleemid tekivad siis, kui ehitaja, tihti teadmatusest, ei informeerinud tellijat vigaste või ebasobivate juhistega kaasnevatest riskidest ja ohtudest.

Praktikast võib tuua mitmeid näiteid, kus ehitaja pidi hoone valmis ehitama tellija poolt etteantud ehitusprojekti alusel, kuid ehitamise käigus selgus, et projekt sisaldas projekteerimisvigu. Vigase ehitusprojekti alusel ehitamine võib pöörduda ehitajapoolse lepingurikkumisega, mis annab tellijale õiguse esitada ehitaja vastu erinevaid nõudeid. Seepärast on aktuaalne küsida, kust siis ikkagi jookseb ehitaja vastutuse piir, kui tellija antud juhised osutuvad tagantjärei vaadates vigaseks või sobimatuks?

Seadus näeb ette reegli, et ehitusettevõtja oma ala professionaalina peab tellijalt saadud juhised enne tööle asumist alati ise üle kontrollima. Ehitaja ei tohi tellija antud juhiseid n.ö pimesi järgida. Nii ka ehitusprojekti puhul. Kui ehitaja avastab ehitusprojekti projekterimisvigu, siis peab ta nendest vigadest tellijat kohe teavitama. Samuti peab ehitaja selgitama tellijale projektivigadega seotud riske ja ohte. Ehitaja vabaneb võimaliku lepingurikkumisega seotud vastutusest alles siis, kui tellijat on projektivigadest informeeritud ning tellija kinnitab üle, et ta soovib jätkuvalt selle ehitusprojekti järgi ehitamist.

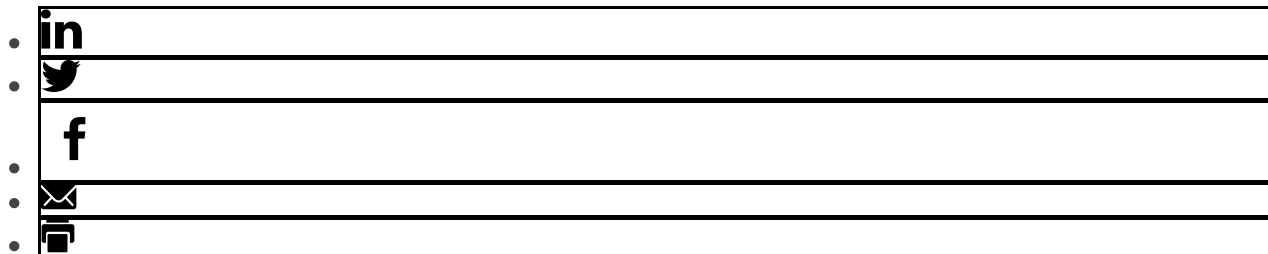
Ehitajal ei tasu siiski edasi ehitada tellija poolt antud vigase ehitusprojekti või juhiste järgi (isegi kui tellija on nende järgimise soovi ehitajale üle kinnitanud) juhul, kui selle tagajärjeks normidele mittevastav või inimese elule ja tervisele ohtlik ehitis. Nii ei tasu ehitajal eirata õigusaktidest ja asjakohastest ehituse standarditest tulenevaid ehitusnõudeid, sh ohutusnõudeid. Riigikohus 30.11.2005.a on otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05 selgitanud, et kuigi ehituse standardid ei ole õigusaktid ehk need ei ole kohustusliku iseloomuga, on nendes sisalduvad ohutusnõuded kohustuslikud.

Millal vastutab ehitaja projekteerimisvigade eest?

Projektivigade avastamine ei pruugi praktikas olla lihtne. Tihti ilmnevad ehitusprojekti spetsiifilised vead alles ehitamise ja projekti ekspertiisi käigus. Sellises olukorras on kohtud võtnud ehitaja suhtes veidi leebema joone. Kohtud on öelnud, et ehitaja peab reeglina kontrollima projekti sellises mahus, mis võimaldaks tal avastada ilmselged projekteerimisvead. Küsimus, mis asi on „ilmselge projektiviga“, sõltub aga konkreetsest üksikjuhtumist ja lepingupooltel võib selles osas olla väga erinev nägemus. Igal juhul ei eeldata ehitajalt projektile ekspertiisi tegemist, kui just ehituslepingust endast ei tulene sellist nõuet.

Lisaks tuleb meeles pidada, et isegi sellised projektivead, mille avastamist ei saanud ehitajalt mõistlikult oodata, ei pruugi teda vabastada vastutusest puudustega töö eest. Näiteks vastutab ehitaja puudustega töö eest ka siis, kui ta vigase projekti järgi ehitades rikub ehitamist reguleerivaid õigusakte ja tehnilisi norme, mille järgimine on ehitamisel kohustuslik. Samuti peab ehitaja tagama, et ehitamine ja ehitised oleksid ohutud ning see kohustus on ehitajal ka siis, kui tellija esitatud projekt peaks sisaldama projekteerimisvigu.

(Autor: Tavo Tiits)



TRIINU HIOB

VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

TRIINU.HIOB@NJORDLAW.EE