

Ehituse maksumuse prognoosimatu kasv – kas alus ehituslepingu muutmiseks?

Ehitustegevus on sageli pikaajaline protsess, mis võib kesta aastaid. Selle ajaperioodi vältel võib meid ümbritsevas majandus- ja poliitilises keskkonnas palju muutuda. Pikemat ajahorisonti hõlmavate ehituslepingute allkirjastamise ajal ei ole seetõttu tihti võimalik ette näha ehitusturul tulevikus aset leidvaid märgilisi arenguid ja muutusi. Sellisteks muutusteks võivad olla näiteks ehitusmaterjalide ja tööjõukulude ettenägematust suurenemisest tingitud ehituse maksumuse kasv ehituslepingu täitmise ajal. Klassikaliselt kannab sellist riski töövõtja.

Seega on pikemaajalistesse ehituslepingutesse „kodeeritud“ risk, et alates mingist ajahetkest ei pruugi lepingu täitmise (ehitamise) kulud olla enam vastavuses muutunud turuolukorraga, s.t ehituse uue turuhinnaga. Tekkida võib olukord, kus ehituse hinnad on lepingu täitmise ajal ettenägematute asjaolude tõttu oluliselt kallinenud, kuid lepingu sõlmimisel ei olnud pooltel seda mõistlikult võimalik ette näha. See viib ehitusettevõtja kahjuks „paigast ära“ lepingupoolte kohustuste tasakaalu, mistõttu lepingu täitmine võib ehitajale muutuda majanduslikult vägagi koormavaks ja kahjulikuks. Pole välistatud, et sellises olukorras peab ehitusettevõtja ehituse nõuetekohaseks lõpuleviimiseks ise ehitusele peale maksma. Kõne all ei ole antud juhul esialgselt kokkulepitud ehitusmahtude või -lahenduste muutmiselega kaasnenud ehitustööde maksumuse muutumine. Kuigi tellijale võib olla kujunenud olukord, kus saadakse n-ö sama raha eest enam, kahtlemata soodne, tuleb küsida, kas ja kuidas saavad lepingupooled ennast selliste ettenägematute ja suure mõjuga muudatuste eest lepingu täitmise käigus kaitsta? Lihtsat vastust sellele ei ole.

Kohtupraktika on olnud üsna konservatiivne lepinguliste kohustuste vahekorra muutmisel. Kuigi seadus lubab lepinguliste kohustuste vahekorra muutumisel nõuda lepingu muutmist, on tegu erandliku olukorraga, kus on vajalik tõendada, et muudatus on tingitud asjaolu, mille püsimises olid pooled lepingu sõlmimisel kokku leppinud. Muutunud oludes on esmaseks eesmärgiks lepingupoolte kohustuste esialgse vahekorra taastamine, et leping oleks õiglane mõlema lepingupoolle jaoks. Riskantsete lepingute sõlmimisel peab ehitusettevõtja arvestama, et ühiskonnas ei pruugi olukord ehitusturul, eelkõige tööjõukulude ja ehitusmaterjalide maksumuse osas, püsida muutumatuna ja üldjuhul kannab enda äririski kumbki pool ise. Sellele lähenemisele aitavad kaasa töövõtulepingule kohaldatavad erisätted eelarve ületamise kohta. Kui pooled on kokku leppinud siduvas eelarves, siis seda üldjuhul kokkuleppeta muuta ei saa. Kui sõlmitud lepingus pole täpsustatud, kas eelarve on siduv või mitte, siis eeldatakse siduvust. Samas kui poolte tegelik ühine arusaam lepingu sõlmimisel oli, et eelarve võib muutuda, võib eelarve siiski osutuda mittesiduvaks.

Nähes lepingu sõlmimisel ette kulude olulist kasvu enne ehitustööde valmimist, tasub eelarve kujundada oodatavat kasvu silmas pidades või üritada kokku leppida mittesiduvast eelarvest. Juba sõlmitud lepingut saab muuta eeskätt poolte kokkuleppel. Tellija vastuseisu või huvi puudumise tõttu ei pruugi see aga alati olla võimalik. Statistika kohaselt on viimase ligi kümne aasta jooksul ehitusturu maht absoluutarvudes kasvanud, kuid lühiajaliselt on aset leidnud ka seisakuid ja tagasimineku. Ehitusturu mahuga sarnaselt on ehitussektoris tõusude ja langustega muutunud ka tööjõukulude suurus. Suur nõudlus ei kajastu küll analüütikute hinnangul ehitushindades ja palgakasv ehitussektoris jääb pigem tagasihoidlikuks. Tagasivaatavalt on ehituses keskmine brutopalk muutunud viimasel viiel aastal 1048 eurolt 1377 euroni (2019. aasta II kvartal). Kui nimetatud palgakasv oli viidatud aastatest mõnel 6-7% ringis, siis viimasel aastal oli palgakasv ligi 10%. Ehitusturu selliste muudatustega arvestamine võib olla ettenähtav.

Äärmuslikud ja mitteettenähtavad muutused võivad teoreetiliselt anda aluse lepinguliste kohustuste tasakaalu taastamiseks, eriti kui muutused ei olnud tingitud Eesti sisemistest majandustingimustest, vaid näiteks mõnest välisriigist alguse saanud kriisist. Siiski kuna sellise nõude maksmapanek on juriidiliselt väga nüansirikas, tuleks taolise kohtuasja edu väljavaateid esmalt lasta analüüsida juriidilise haridusega isikul.



TRIINU HIOB

VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

TRIINU.HIOB@NJORDLAW.EE