



RIIGIKOHUS

Töövõtuleping

Riigikohtu praktika ülevaade

Kätlin Piho
analüütik

Tartu
2022

| | |
|--|-----------|
| SISSEJUHATUS | 3 |
| 1. TÖÖVÕTULEPINGU MÕISTE JA ERISTAMINE TEISTEST LEPINGUTEST | 4 |
| 1.1. Mõiste..... | 4 |
| 1.2. Tarbijatöövõtuleping | 4 |
| 1.3. Riigihanke teel sõlmitud töövõtuleping | 5 |
| 1.4. Eristamine müügilepingust | 5 |
| 1.5. Eristamine töölepingust..... | 5 |
| 2. TÖÖVÕTJA KOHUSTUSED | 7 |
| 2.1. Töö tegemise kohustus..... | 7 |
| 2.1.1. Lepingutingimustele vastav töö | 7 |
| 2.1.2. Lisatööd ja muudatustööd | 9 |
| 2.2. Asja üleandmise ja võõrandamise kohustus..... | 10 |
| 2.3. Muud kohustused..... | 11 |
| 3. TELLIJA KOHUSTUSED | 12 |
| 3.1. Tasu maksmise kohustus..... | 12 |
| 3.1.1. Tasu suurus | 12 |
| 3.1.2. Tasunõude sissenõutavaks muutumine | 12 |
| 3.1.3. Eelarve ületamine | 14 |
| 3.1.4. Töövõtja pandiõigus | 16 |
| 3.2. Töö vastuvõtmise kohustus | 17 |
| 3.3. Töö ülevaatamise ja puudustest teatamise kohustus | 19 |
| 4. TÖÖVÕTJA VASTUTUS | 21 |
| 4.1. Vastutus töö lepingutingimustele mittevastavuse puhul | 21 |
| 4.2. Mittevastavusele tuginemise erisused | 21 |
| 4.3. Tellija õiguskaitsevahendid..... | 22 |
| 4.3.1. Täitmisenõue | 22 |
| 4.3.2. Tasu maksmisest keeldumine | 22 |
| 4.3.3. Kahju hüvitamise nõue | 23 |
| 4.3.4. Lepingust taganemine ja lepingu ülesütlemine | 25 |
| 4.3.5. Hinna alandamine..... | 26 |
| 4.3.6. Töövõtugarantii | 27 |
| 5. TELLIJA VASTUTUS..... | 29 |
| 6. AEGUMINE..... | 30 |
| KOKKUVÕTE | 32 |
| KASUTATUD RIIGIKOHTU PRAKTIKA..... | 33 |

SISSEJUHATUS

Riigikohtu tsiviilkolleegiumil on kujunenud välja ulatuslik praktika töövõtulepingut puudutavates küsimustes. Ülevaate eesmärk on esitada Riigikohtu tsiviilkolleegiumi seisukohad süstematiseeritud kujul. Ülevaates on kajastatud Riigikohtu tsiviilkolleegiumi töövõtulepingu regulatsiooni puudutavad lahendid seisuga **01.01.2022**.¹

Vaatamata sellele, et tegemist on Riigikohtu praktika ülevaatega, tuleb silmas pidada, et Riigikohus võtab õiguslikke seisukohti üksnes kohtulahendites. Ülevaates esitatu ei ole võrdsustatav Riigikohtu lahendites väljendatud seisukohtadega.

¹ Ülevaade ilmus esimest korda 2019. aastal. Ülevaadet on jooksvalt uuendatud.

1. TÖÖVÕTULEPINGU MÕISTE JA ERISTAMINE TEISTEST LEPINGUTEST

1.1. Mõiste

Töövõtulepinguga kohustub võlaõigusseaduse (VÕS) § 635 lg 1 järgi töövõtja valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), tellija kohustub maksma selle eest tasu. Seega lepivad töövõtulepingu sõlmimisel pooled eelkõige kokku tehtavas töös ja saadavas tasus². Töövõtu olemuslikuks eesmärgiks on kokkulepitud tulemuse saavutamine.³ Töövõtuleping on tasuline leping. Töövõtja töö valmistegemise ja tellija tasu maksmise kohustused on omavahel vastastikusel (sünallagmaatilises) seoses.⁴ Töövõtuleping ei ole kestvusleping. Kuigi VÕS § 655 sätestab tellija ülesütlemisõiguse, ei saa ainuüksi sellest teha järeldust, et töövõtuleping on kestvusleping.⁵

Kollegium on leidnud, et kui pooled lepingut sõlmides ei soovi tegelikult lepingus kokkulepitud töid teha, kuid soovivad siiski, et üks lepingu pool maksaks teisele poolele tasu, on töövõtuleping näilik, sest poolte tegelik tahe ei ole suunatud töövõtulepingu olemuseks oleva töö tegemisele. Näiliku töövõtulepingu tõendamiseks tuleb tõendada seda, et poolte tegelik tahe lepingu sõlmimisel ei olnud suunatud töövõtulepingus märgitud tagajärgede esilekutsumisele.⁶

Töövõtulepingu objektiks olevad tööd võivad olla väga erinevad. Näiteks on kollegium leidnud, et vee-ettevõtja ja kliendi vaheline veeleping on samuti töövõtulepingu tingimustele vastav leping VÕS § 635 lg 1 mõttes, millega töövõtja kohustus varustama tellijat veega ja ära juhtima tellija reovett, tellija kohustus aga selle eest maksma tasu.⁷ Ka reisijaveolepingule kohaldatakse VÕS § 824 lg 2 kohaselt töövõtulepingu kohta sätestatud, kui VÕS 42. peatüki teises jaos sätestatud ei tulene teisiti.⁸ Ehitise projekteerimise leping on spetsiifiline töövõtuleping, mis on lahutamatult seotud ehitamise ja ehitisega.⁹

Samas ei ole töövõtulepinguks tervishoiuteenuse osutamise leping. Tervishoiuteenuse osutamise leping on olemuslikult käsundusleping, kuna patsiendile ei lubata tervenemist (VÕS § 766 lg 2).¹⁰

1.2. Tarbijatöövõtuleping

Tarbijatöövõtuleping on oma majandus- või kutsetegevuses tegutseva töövõtja ja tarbijast tellija vaheline töövõtuleping, mille eesmärgiks on teenuse osutamine tarbija vallasasja suhtes, samuti tarbijale vallasasja valmistamine või tootmine (VÕS § 635 lg 4). Seega on tarbijatöövõtuleping vaid selline leping, mille ese on vallasasi. Ehitise töövõtulepingu eesmärgiks on teenuse osutamine tellija kinnisasja suhtes, kas maatükile ehitise rajamine või selle remontimine. Ehitise töövõtuleping ei saa olla tarbijatöövõtuleping VÕS § 635 lg 4 mõttes. Seetõttu ei saa tellija tugineda sellise lepingu puhul ka VÕS § 657 lg-s 1 sätestatud regulatsiooni imperatiivsusele tarbija kasuks ega tarbijatöövõtu eriregulatsioonile.¹¹

² RKTko 09.10.2007, [3-2-1-87-07](#), p 17.

³ RKTko 20.12.2017, [2-16-5962/50](#), p 14.

⁴ RKTko 20.09.2017, [2-13-40856/124](#), p 11; RKTko 28.10.2008, [3-2-1-80-08](#), p 16.

⁵ RKTko 25.06.2009, [3-2-1-67-09](#), p 15.

⁶ RKTko 09.10.2007, [3-2-1-87-07](#), p 17.

⁷ RKTko 01.02.2011, [3-2-1-125-10](#), p 34.

⁸ RKTko 21.12.2016, [3-2-1-136-16](#), p 15.

⁹ RKTko 27.03.2020, [2-17-3860/34](#), p 15; RKTko 25.03.2020, [2-16-14644/50](#), p 16.

¹⁰ RKTko 13.08.2018, [2-15-123028/39](#), p 21.3.

¹¹ RKTko 23.11.2016, [3-2-1-112-16](#), p 17; RKTko 28.10.2008, [3-2-1-80-08](#), p 15.

VÕS § 657 lg 1 kohaselt on tühine kokkulepe, mis tarbijatöövõtu puhul kaldub kõrvale tellija kahjuks võlaõigusseaduse 36. peatükis ja võlaõigusseaduse üldosas lepingu rikkumise puhuks kasutatavate õiguskaitsevahendite kohta sätestatust. VÕS § 657 lg 2 sätestab, et kui leping sõlmiti Eestis toimunud avaliku pakkumise, reklaami või muu seesuguse majandustegevuse tulemusena, kohaldatakse Eestis elukohta omava tellijaga sõlmitud tarbijatöövõtulepingule võlaõigusseaduse 36. peatükis sätestatut, sõltumata sellest, millise riigi õigust lepingule kohaldatakse.

1.3. Riigihanke teel sõlmitud töövõtuleping

Riigihanke tulemusel töövõtulepingu sõlmimise menetluses sõlmitakse leping üldjuhul tüüptingimustel VÕS § 35 lg 1 mõttes. Seda juhul, kui lepingupoole ei ole lepingutingimusi eraldi läbi rääkinud ja hankija kasutab tingimusi teise lepingupoole suhtes, kes ei ole seepärast võimeline mõjutama tingimuse sisu. Tüüptingimustega on tegemist ka hankedokumentides viidatud tingimuste osas, nt hankedokumentide lisaks olev tehniline kirjeldus või ka ETÜ 2013¹² tingimused. Kohtul tuleb omal algatusel kontrollida, ega lepingutingimused, millele pooled ja kohus tuginevad, ole ebamõistlikult kahjustavad ja seega tühised (VÕS §-d 42 ja 44).¹³ Ebamõistlikku kahjustamist eeldatakse, kui tüüptingimusega kalduakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest (VÕS § 42 lg 1 teine lause). Ebamõistlikult kahjustav võib olla ka see, kui tingimus sätestab seadusega vastupidise riskide jaotuse. Lisaks tuleb tüüptingimuste tõlgendamiseks kohaldada erireeglit (VÕS § 39), mille järgi tõlgendatakse kahtluse korral tüüptingimust tingimuse kasutaja kahjuks.¹⁴

1.4. Eristamine müügilepingust

Töövõtulepingu eristamise kohta müügilepingust on Riigikohus öelnud, et üldjuhul kohalduv müügilepingu regulatsioon ka valmistatava asja tellimisel ja võõrandamisel. VÕS § 208 lg 2 kohaselt ei kohaldata müügilepingu regulatsiooni lepingutele, mille puhul suurem osa lepingupoole kohustustest, kes asja muretseb, seisneb töö tegemises või muu teenuse osutamises. Põhimõtteliselt ei ole välistatud, et isegi kui leping on müügileping VÕS § 208 tähenduses, siis poolte tahe võis olla sõlmida müügilepingu kõrvale eraldi töövõtuleping müügilepingu eseme lõpuni väljaehitamiseks ja kokku leppida, et tööd on lõpetatud, kui need on valminud VÕS § 637 lg-te 3 ja 4 ning § 638 mõttes. Sellisel juhul saab lugeda töö valminuks töövõtulepingu regulatsiooni kohaselt.¹⁵

Kui lepingu eesmärgiks on valmistatava asja müük, tuleb VÕS § 208 lg 2 esimese lause alusel eeldada, et pooled sõlmisid müügilepingu. Riigikohus on leinud, et asjaolu, et lepinguga kohustus üks pool ehitama hoone, milles asuv korteriomand oli lepingu esemeks, ei tähenda, et osaliselt kohalduvad lepingule VÕS § 208 lg 2 teise lause alusel töövõtulepingu sätteid. Vastupidist väite lepingupool peab tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 230 lg 1 järgi tõendama, et tegemist on muu, nt töövõtulepinguga.¹⁶

1.5. Eristamine töölepingust

Kui isik teeb teisele isikule tööd, mille tegemist võib vastavalt asjaoludele oodata üksnes tasu eest, eeldatakse töölepingu seaduse (TLS) § 1 lg 2 järgi, et tegemist on töölepinguga. Kui

¹² Ehituse töövõtulepingute üldtingimused (ETÜ 2013).

https://www.mkm.ee/sites/default/files/ehituse_toovotulepingute_uldtingimused.pdf

¹³ RKTko 15.01.2014, [3-2-1-156-13](#), p 10; RKTko 22.04.2015, [3-2-1-26-15](#), p 9.

¹⁴ RKTko 19.12.2017, [2-15-15662/55](#), p 21.

¹⁵ RKTko 09.06.2016, [3-2-1-24-16](#), p-d 11–12.

¹⁶ RKTko 28.10.2009, [3-2-1-98-09](#), p 11.

lepingulise suhte olemust ei ole selle tunnuste alusel võimalik üheselt määrata ja tööandja ei tõenda, et pooled sõlmisid mõne muu lepingu, tuleb poolte sõlmitud leping lugeda töölepinguks. Seejuures on kolleegium selgitanud, et üksnes juhul, kui on ilmne, et vaidlusalune leping ei ole tööleping, loeb kohus sõltumata poolte väidetest tuvastatuks, et pooled ei sõlminud töölepingut.¹⁷ Need seisukohad kohalduvad ka alates 1. juulist 2009 kehtiva töölepingu seaduse korral. Olukorras, kus lepingul on nii töölepingu kui ka muu võlaõigusliku teenuse osutamise lepingu tunnused, mistõttu tuleb eeldada töölepingut, on väidetaval tööandjal vastupidist väites kohustus tõendada, et pooled sõlmisid mõne muu lepingu.¹⁸

Kriteeriume, mille alusel õigussuhet kindlaks määratakse ja millele tuginetakse, tuleb vaadelda kogumis. Isegi kui iga esitatud asjaolu iseseisvalt ei kinnita väidetavat lepingut, võivad need koos seda tõendada. Seadus ei võimalda tuvastada õigussuhet üksnes kirjalikult vormistatud lepingu pealkirja või selles kasutatud terminite alusel.¹⁹

¹⁷ (vt Riigikohtu 14. juuni 2005. a otsused tsiviilasjades nr [3-2-1-3-05](#), p 18 ja nr [3-2-1-9-05](#), p 18; 31. märtsi 2008. a otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-13-08](#), p 12; 13. märtsi 2009. a otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-7-09](#), p 10; 19. aprilli 2010. a otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-26-10](#), p 11; 15. juuni 2011. a otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-41-11](#), p 14).

¹⁸ RKTko 20.05.2020, [2-18-6908/47](#), p 11.

¹⁹ RKTko 20.05.2020, [2-18-6908/47](#), p 13.

2. TÖÖVÕTJA KOHUSTUSED

2.1. Töö tegemise kohustus

2.1.1. Lepingutingimustele vastav töö

VÕS § 635 lg 1 kohaselt kohustub töövõtja töövõtulepinguga saavutama kokkulepitud tulemuse. See kohustus on töövõtja põhikohustus.²⁰ VÕS § 641 lg 1 kohaselt peavad töö ja töö juurde kuuluvad dokumendid vastama lepingutingimustele. Sama paragrahvi teine lõige sätestab loetelu tingimustest, mille esinemisel ei vasta töö lepingutingimustele. Muu hulgas ei vasta VÕS § 641 lg 2 p 1 kohaselt töö lepingutingimustele, kui töö ei ole kokkulepitud omadusi.

Töövõtulepingu olemusest tulenevalt on töövõtjal lisaks kohustus informeerida tellijat tehtud tööga kaasnedes võivatest riskidest. Töövõtja peab tellijat eelkõige informeerima sellest, kas kokkuleppe kohaselt tehtud töö vastab selle ettenähtud eesmärgile ning tellija vajadustele.²¹

Kui pooled ei ole selgelt kokku leppinud töö omadustes, tuleb lähtuda **VÕS § 641 lg 2 p-st 2**. Selle punkti kohaselt ei vasta töö lepingutingimustele:

- 1) kui see ei sobi 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;
- 2) muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse.

Seejuures tuleb arvestada VÕS § 77 lg-ga 1, mille kohaselt tuleb kohustus täita lepingule või seadusele vastava kvaliteediga, selle puudumisel aga vähemalt keskmise kvaliteediga.²²

Kolleegium on selgitanud, et kui tellija soovib tööd kasutada mingil kindlal viisil, mis ei vasta tavapärasele kasutusotstarbele, peab tellija sellest töövõtjale enne lepingu sõlmimist teatama. Kui tellija seda ei tee, ei ole tal eeldatavasti õigust tugineda töö lepingutingimustele mittevastavusele põhjusel, et töö ei sobi sellel otstarbel kasutamiseks. Samas võib töövõtja vastutada VÕS § 641 lg 2 p 2 järgi töö sobimatuse eest tellija soovitud spetsiifiliseks kasutusotstarbeks juhul, kui töövõtja pidi sellest otstarbest lepingu sõlmimise ajal teadma vaatamata sellele, et tellija seda ei avaldanud. Hindamisel, kas töövõtja pidi lepingu sõlmimise ajal teadma, milliseks otstarbeks tellija tööd vajab, tuleb mh arvestada poolte kohustusi lepingueelsete läbirääkimiste käigus.²³

Kui töövõtjal pidi asjaoludest tulenevalt, sh tellijalt saadud teabe või objektiga tutvumise põhjal, tekkima kahtlus, et tellija võib vajada tööd kasutusotstarbeks, mis ei ole käsitatav töö tavapärase kasutusotstarbena, võib VÕS § 14 lg-test 1 ja 2 tuleneda majandus- või kutsetegevuses tegutsevatele töövõtjale kohustus küsida tellijalt töö soovitava kasutusotstarbe kohta lisateavet. Seda eelkõige juhul, kui töö kasutusotstarbest võivad sõltuda nõuded, millele tehtav töö peab vastama, samuti võimalikud riskid, millest võib sõltuda töö vastavus ettenähtud eesmärkidele ja tellija vajadustele, ning millest tellija informeerimist saab töövõtjalt tema erialaseid oskusi ja teadmisi arvestades mõistlikult oodata. Kogemuste ja eriteadmistega töövõtjalt saab mõistlikult oodata tellija teavitamist ka ohtudest, mis kaasnevad ehitusprojekti ja pinnaseuringute puudumisega, kui töövõtjale teadaoleva informatsiooni põhjal mh töö

²⁰ RKTCo 28.03.2011, [3-2-1-180-10](#), p 19.

²¹ RKTCo 08.12.2016, [3-2-1-116-16](#), p 66; RKTCo 28.03.2011, [3-2-1-180-10](#), p 9.

²² RKTCo 17.06.2014, [3-2-1-59-14](#), p 15.

²³ RKTCo 05.04.2019, [2-16-16481/77](#), p-d 19.1–19.2.

kavandatud kasutusotstarbe kohta saab temalt mõistlikult eeldada nende ohtude äratundmist. Kui töövõtja jätab töö spetsiifilise kasutusotstarbe välja selgitamata olukorras, kus seda võis temalt mõistlikult oodata, saab lugeda, et töövõtja pidi VÕS § 641 lg 2 p 2 tähenduses teadma, et tellija vajab tööd selleks otstarbeks.²⁴

Kuna töö lepingutingimustele mittevastavus on üks tellija nõude eeldus, peab tellija tõendama asjaolusid, mis kinnitavad töövõtja teadma pidamist töö spetsiifilisest kasutusotstarbest.²⁵

Kui töövõtja ei teadnud ega pidanud lepingu sõlmimise ajal teadma, et tellija soovib tööd kasutada mingil spetsiifilisel kasutusviisil, või et tellija ei võinud mõistlikult tugineda töövõtja erialastele oskustele või teadmistele, tuleb VÕS § 641 lg 2 p 2 järgi hinnata, kas töövõtja tehtud töö sobis otstarbeks, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse.²⁶

Näiteks, kui pooled ei kokku leppinud tule-kustutussüsteemi tehnilist lahendust, sh töö omadustes VÕS § 641 lg 2 p 1 mõttes, tuleb lähtuda sellest, et tulekustutussüsteemi saab pidada tavalisele kasutusotstarbele vastavaks, kui see käivitub vaid põlengu korral. Sealjuures tuleb VÕS § 641 lg 2 p 2 kohaldamisel arvestada keskmisele kvaliteedile vastava konkreetse süsteemi toimimise tööpõhimõtteid, muuhulgas võib konkreetsest süsteemist sõltuda põlengu fikseerimise viis.²⁷

Üldjuhul tuleb töövõtjal töö tegemisel arvestada laiemate kohustustega, kui konkreetselt töövõtulepingusse märgitud. Muuhulgas peab töövõtja tegema oma tööd, lähtudes kehtivatest õigusaktidest, tehnilistest normidest ja standarditest, et tagada töö vastavus keskmisele kvaliteedile.²⁸ Töövõtja kui professionaali kõrgem hoolsusstandard tuleneb ka **VÕS § 641 lg 3**. VÕS § 641 lg 3 kohaselt ei vastuta töövõtja töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tulenes tellija juhistest, tellija muretsetud materjali puudustest või kolmanda isiku eeltöödest, kui töövõtja juhiseid, materjali või eeltöid piisavalt kontrollis. Töövõtja, kellel tuleb oma töö teha, tuginedes kolmandate isikute koostatud plaanidele, peab kontrollima, kas need plaanid on sobivaks aluseks tema töödele ning puuduste korral neist tellijat teavitama.²⁹

Eeltoodust ega ka VÕS § 635 lg 1 koostoimest VÕS §-ga 14, samuti riigihangete seaduse (RHS) §-dest 45 ja 46, mis võimaldavad töövõtjal küsida tellijalt hankemenetluses lisateavet, ei tulene siiski töövõtja kohustust teha **projektile ekspertiisi**. Töövõtjalt ei saa eeldada tellija esitatud projekti, mille on koostanud oma majandus- ja kutsetegevuses projekteerija, üksikasjalikku kontrollimist. Kui tellija on esitanud töövõtjale professionaalse projekteerija koostatud projekti, peab töövõtja kontrollima projekti mahus, mis võimaldaks avastada ilmselged projekteerimisvead. Töövõtja ei saa vastutusest vabanemiseks tugineda projektis sisalduvatele vigadele, kui ta projekti järgi ehitades rikuks ehitamist reguleerivaid õigusakte, millest kõrvalekaldumine ei ole lubatud, eelkõige kui ehitis, ehitamine ja ehituse kasutamine ei ole ohutud.³⁰

Samuti on riigikohus leidnud, et VÕS § 641 lg 3 kohaldamise eeldusena ei pea töövõtja ise lahendusi pakkuma. Töövõtjal ei ole üldjuhul selliseid võimalusi, et projekteerida tööd ise või pakkuda ise arhitektuuriliselt ja tehniliselt sobivaid lahendusi juhul, kui tellija soovib varasemaid projekte muuta. Küll aga ei saa töövõtja vastutusest vabanemiseks tugineda tellija

²⁴ RKTko 05.04.2019, [2-16-16481/77](#), p-d 19.4–19.5.

²⁵ Samas, p 19.6.

²⁶ Samas, p 18.4.

²⁷ RKTko 08.12.2016, [3-2-1-116-16](#), p 75. Vt ka RKTko 10.06.2015, [3-2-1-60-15](#), p 12.

²⁸ RKTko 08.11.2017, [2-11-58942/229](#), p 22.

²⁹ RKTko 12.04.2012, [3-2-1-32-12](#), p 13; RKTko 27.10.2016, [3-2-1-76-16](#), p 15; RKTko 19.12.2017, [2-15-15662/55](#), p 17; RKTko 02.06.2021, [2-15-8204/113](#), p 14.

³⁰ RKTko 02.06.2021, [2-15-8204/113](#), p 14; RKTko 28.02.2012, [3-2-1-177-11](#), p 13.

juhistele siis, kui töövõtja rikkus neid täites ehitamist käsitlevaid õigusakte.³¹ Samuti ei ole VÕS § 641 lg 3 kohaldamise eelduseks töövõtja teadmine ehituse käigus projektis tehtavatest muudatustest juba lepingu sõlmimisel.³²

Tellija juhise andmiseks saab lugeda ka olukorda, kus tellija valib erinevate töövõtja pakutud variantide, sh materjalide vahel. Samas kui tellija valib sellise variandi, mis töö spetsiifiliseks kasutusotstarbeks ei sobi, vabaneb töövõtja vastutusest VÕS § 641 lg 3 järgi üksnes siis, kui ta on kas enne või pärast variantide väljapakumist tellijale selgitanud selle variandi sobimatusse aluseks olevaid asjaolusid või juhtinud tellija tähelepanu sellega kaasnevatele riskidele ning tellija jääb töövõtja selgitustele vaatamata oma valikule kindlaks.³³

Ka töövõtjal, kes teeb oma tööd varem tehtud tööde jätkuna, on kohustus VÕS § 641 lg 3 järgi kontrollida, kas eeltööd sobivad selleks, et töövõtja saaks teha enda töid nõuetekohaselt, või on eeltöödel puudusi, mis ohustavad ka tema tehtud tööde vastavust lepingutingimustele. Selliste puuduste esinemisel tuleb tellijat neist informeerida.³⁴

Töövõtja ei saa võimalikku ebakvaliteetset tööd õigustada tellija puuduliku omanikujärelevalvega.³⁵ Garantiivastutuse puhul saab töövõtja tugineda VÕS § 641 lg-s 3 toodud vastutusest vabanemise alusele siis, kui selles on lepingus kokku lepitud.³⁶

Olukorras, kus töö on enne valmimist muutunud **tellija juhise tõttu teostamatuks** ja töövõtja on tellija juhust piisavalt kontrollinud (VÕS § 641 lg 3), kohaldub **VÕS § 653**, mille järgi võib töövõtja lepingu üles öelda ja nõuda tehtud tööle vastavat tasu osa ja tasus mittesisalduvate kulude hüvitamist. Kui töövõtja väidab, et projekt on puudustega, mis ei võimalda tööd nõuetekohaselt teha, peab ta seda TsMS § 230 lg 1 järgi tõendama.³⁷

2.1.2. Lisatööd ja muudatustööd

Lisatöödeks loetakse töid, mis ei kuulu töövõtulepingu eseme hulka ja mille tegemiseks ei ole töövõtja seetõttu kohustatud. Selliste tööde tegemiseks peavad pooled sõlmima kokkuleppe. Selline kokkulepe on sisuliselt lepingu muutmise kokkulepe. Ainuüksi asjaolust, et töö oleks pidanud sisalduma algses hinnapakumises või oli ehituslikult vajalik, ei saa järeldada, et see oli kokkulepitud hinnaga hõlmatud töö.³⁸ Kolleegium on leidnud, et põhimõtteliselt on võimalik, et pooled jõuavad kokkuleppele lisatööde tegemises, kuid makstavas tasus kokkulepet veel ei saavuta. Sellisel juhul on tasu puhul tegemist lahtise tingimusega VÕS § 26 mõttes.³⁹ Lisatööde tegemise kohta kokkuleppe kirjalikus vormis sõlmimata jätmine ei välista iseenesest töövõtja õigust nõuda hiljem faktiliselt tehtud lisatööde eest tasu maksmist.⁴⁰

Lisatöid tuleb eristada muudatustöödest. **Muudatustööd** on tööd, mis kuuluvad lepingu eseme hulka, ent mis teostatakse algselt kokkulepitust teistsugusel viisil. Näiteks muutes tehnilist lahendust (muudatus projektis), materjali või jättes teatud töö ära.⁴¹ See, kas mingi konkreetse

³¹ RKTko 28.02.2012, [3-2-1-177-11](#), p 13.

³² Samas, p 14.

³³ RKTko 05.04.2019, [2-16-16481/77](#), p 20.

³⁴ RKTko 27.10.2016, [3-2-1-76-16](#), p 15; RKTko 12.04.2012, [3-2-1-32-12](#), p 13.

³⁵ RKTko 28.03.2012, [3-2-1-14-12](#), p 12; RKTko 28.10.2008, [3-2-1-80-08](#), p 27.

³⁶ RKTko 28.02.2012, [3-2-1-177-11](#), p 12.

³⁷ RKTko 02.06.2021, [2-15-8204/113](#), p 16.

³⁸ RKTko 19.12.2017, [2-15-15662/55](#), p 13; RKTko 20.09.2017, [2-13-40856/124](#), p 14.

³⁹ RKTko 19.12.2017, [2-15-15662/55](#), p 24.

⁴⁰ Samas, p 23.

⁴¹ ETÜ (2013), lk 11, p 1.17.

töö puhul on tegemist lisatööga või muudatustööga, on poolte kokkuleppe tõlgendamine ja selle üle otsustab kohus.⁴²

Kokkuleppeta tehtud lisatööde eest ei saa töövõtja nõuda tasu lepingulisel alusel. Küll aga võib kokkuleppe puudumisel olla tellijal kohustus tehtud kulutused hüvitada ja töö eest tasu maksta käsundita asjaajamise või alusetu rikastumise sätete alusel juhul, kui töövõtja tahtis neid töid tehes tegutseda tellija kasuks. Selleks, et töövõtja saaks nõuda tellijalt lisatöödega seotud tasu käsundita asjaajamise sätete alusel, peab lisatööde tegemine vastama VÕS § 1018 lg 1 tingimustele. Nõudeid ei saa VÕS § 1018 lg 1 ning § 1023 lg-te 1 ja 2 alusel esitada siis, kui isikul puudub tahe tegutseda teise isiku kasuks või kui vastavalt asjaoludele on ilmne, et asjaajamisele asumisel ei olnud käsundita asjaajajal kavatsust nõuda soodustatult kulutuste hüvitamist või tasu maksmist.⁴³ Käsundita asjaajamisest tuleneva nõude olemasolu sõltub muu hulgas sellest, kas asjaajamine vastas tellija tegelikule või eeldatavale tahtele või kas tellija kiitis selle heaks. Kolleegium on selgitanud, et käsundita asjaajamise sätteid ei võimalda isikule peale suruda soovimatuid teenuseid ja kohustada teda nende eest tasu maksma, st luua sisuliselt leping, mida isik ei ole soovinud.⁴⁴ Samas võib soodustatu avaldada oma tahtet VÕS § 1018 lg 1 p 2 tähenduses või kiita asjaajamise heaks VÕS § 1018 lg 1 p 1 tähenduses ka kaudse tahteavaldusega tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 68 lg 3 mõttes ning TsÜS § 68 lg-s 4 sätestatud juhul ka vaikimisega.⁴⁵

Kui töövõtja tegutses lisatööde tegemisel küll tellija kasuks tegutsemise tahtlusega, kuid ei esine ühtegi VÕS § 1018 lg 1 nimetatud eeldust, siis võib töövõtjal olla kulutuste hüvitamise nõue tellija vastu VÕS § 1024 lg 4 ja § 1042 alusel.⁴⁶ Samas võib VÕS § 1018 lg 1 sätestatule mittevastav lisatööde tegemine olla õigustamatu ja pahauskne VÕS § 1020 lg 1 järgi, mis välistab hageja alusetust rikastumisest tulenevad hüvitisnõuded VÕS § 1024 lg 4 järgi.⁴⁷

2.2. Asja üleandmise ja võõrandamise kohustus

VÕS § 636 lg 1 esimene lause sätestab, et kui töövõtulepingu esemeks on asja valmistamine, muutmine või muu tulemuse saavutamine, mida on võimalik üle anda, tuleb see tellijale üle anda. Lisaks üleandmisele teeb töövõtja võimalikuks esimeses lauses nimetatud töövõtulepingu eseme võõrandamise. Seletuskirja kohaselt hõlmab säte ka neid olukordi, mil töövõtulepingu täitmise käigus luuakse varaline õigus, ilma mille üleandmiseta ei saaks tellija töölepingu eset eesmärgipäraselt kasutada, näiteks muusikapala loomine ja selle varaliste õiguste üleandmine. Töövõtulepingu eseme sisustamisel tuleb lähtuda TsÜS §-st 48, mille järgi on esemeks nii asjad, õigused, kui muud hüved.⁴⁸

Kolleegium on leidnud, et VÕS § 636 lg 1 mõttes peab töövõtja tööna valmistatud asja andma tellijale üle ning ei ole oluline, kes on asja omanik. Ka sellisel juhul, kui töövõtulepinguga muudetakse asja, tuleb asi tellijale üle anda. Kui töövõtja ei anna asja üle tellijale, on ta

⁴² RKTko 20.09.2017, [2-13-40856/124](#), p 14.

⁴³ RKTko 08.02.2019, [2-10-12908/156](#), p 15.1. Vt ka RKTko 21.12.2016, [3-2-1-129-16](#), p 23.

⁴⁴ RKTko 04.05.2016, [3-2-1-23-16](#), p 12; RKTkm 07.06.2011, [3-2-1-44-11](#), p 33.

⁴⁵ RKTko 08.02.2019, [2-10-12908/156](#), p 15.2.

⁴⁶ RKTko 18.10.2017, [2-14-61664/48](#), p 29; RKTkm 07.06.2011, [3-2-1-44-11](#), p 34; RKTko 02.12.2015, [3-2-1-51-15](#), p 19.

⁴⁷ RKTko 08.02.2019, [2-10-12908/156](#), p 15.3.

⁴⁸ Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseseaduse muutmise seadus 505 SE seletuskiri.

<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/92103f72-2ac3-4f7f-8446-419ec63bf4db/V%C3%B5la%C3%B5igusseaduse%20ja%20tarbijakaitseseaduse%20muutmise%20seadus>

töövõtulepingut rikkunud.⁴⁹ VÕS § 638 teise lause järgi tuleb töövõtjal TsMS § 230 lg 1 kohaselt tõendada, et ta on tööd üleandmiseks tellijale esitanud.⁵⁰

2.3. Muud kohustused

Töövõtulepingust tulenevaid kohustusi hinnates tuleb arvestada kõikide lepingujärgsete kohustustega. Lisaks põhikohustustele on pooltel ka mitmeid kõrvalkohustusi, mille rikkumine võib samuti kaasa tuua kahju hüvitamise kohustuse VÕS § 101 lg 1 p 3 ja § 115 järgi. Eelkõige on lepingupoolte kohustuseks hea usu põhimõttest (VÕS § 6 lg 1) tulenev kohustus mitte kahjustada oma lepingulist põhikohustust täites teise poole õigushüvesid (nn lepingulised kaitsekohustused). Töövõtulepingu olemusest tulenevalt on töövõtjal lisaks põhikohustusele ning muudele kõrvalkohustustele tellija informeerimise kohustus tehtud tööga kaasnedes võivatest riskidest. Töövõtja peab tellijat eelkõige informeerima sellest, kas kokkuleppele vastavalt tehtud töö vastab selle ettenähtud eesmärgile ning tellija vajadustele.⁵¹

VÕS § 640 lg 2 kohaselt kannab töövõtja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisikut kuni töö valmimiseni. Kui kokku on lepitud töö vastuvõtmine või kui see on tavaline, kannab töövõtja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisikut kuni töö vastuvõtmiseni või vastuvõetuks lugemiseni.

Kolleegium on leidnud, et VÕS § 640 lg 2 on analoogia korras kohaldatav ka juhul, kui kahju tekib esemele, mis on töö tegemiseks töövõtjale antud. VÕS § 640 lg 2 hõlmab töövõtja valdusesse antud eset, mitte üksnes töövõtulepingu alusel tehtud konkreetset tööd. VÕS § 640 lg 2 alusel peab töövõtja tagama tellija asjade säilimise ja vältima nende kahjustumist kuni töö valmimiseni, töö vastuvõtmiseni või vastuvõetuks lugemiseni.⁵²

Töövõtja kohustuste maht sõltub sellest, kas töövõtja alles teeb kokkulepitud tööd või on töövõtuleping täidetud. Kuni töö valmimiseni, töö vastuvõtmiseni või vastuvõetuks lugemiseni VÕS § 640 lg 2 järgi kannab töövõtja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisikut. Kui ka pärast seda jääb töö töövõtja valdusesse, siis peab töövõtja täitma tellija omandi kaitsekohustust kui töövõtulepingu ühte kõrvalkohustust. Pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut tellijale vastutab töövõtja tema valdusse töö tegemiseks antud eseme hävimise või kahjustumise eest ainult siis, kui tellija tõendab, et töövõtja rikkus kaitsekohustust.⁵³

Töövõtja sellise kohustuse olemasolu saab jaatada analoogia põhjal VÕS § 620 lg-ga 2, mis sätestab, et käsundisaaja peab ära hoidma kahju tekkimise käsundiandja varale. Kolleegium leidis, et kuna töövõtuleping on samamoodi teenuse osutamisele suunatud leping, on töövõtjal tellija vara suhtes samasugune kaitsekohustus.⁵⁴

⁴⁹ RKTko 25.11.2015, [3-2-1-130-15](#), p 10.

⁵⁰ RKTko 18.04.2018, [2-14-61484/71](#), p 16.

⁵¹ RKTko 28.03.2011, [3-2-1-180-10](#), p 19.

⁵² RKTko 06.03.2019, [2-17-15317/38](#), p 11.

⁵³ Samas, p 12.

⁵⁴ RKTko 08.11.2017, [2-15-6034/75](#), p 24.

3. TELLIJA KOHUSTUSED

3.1. Tasu maksmise kohustus

3.1.1. Tasu suurus

Töövõtuleping on tasuline leping, töö tegemise eest makstava tasu suurus määratakse enamasti poolte kokkuleppega. Kui töövõtulepingus ei ole tasus kokku lepitud, kuulub VÕS § 637 lg 1 järgi maksmisele tavaline tasu ja selle puudumisel asjaoludele vastav mõistlik tasu. VÕS § 637 lg 1 annab poolte vastastikuste kohustuste kindlaksmääramisel tõlgendamisreegli juhuks, kui tasu maksmist ei ole kokku lepitud. VÕS § 637 lg 1 eesmärgiks on tagada lepingu kehtivus ka juhul, kui selles on küll kindlaks määratud töövõtja kohustused, kuid mitte tellija omad. Tavaliseks tasuks võib olla selle töövõtja tavaline tasu lepingu esemega sarnase töö eest (nt töövõtja hinnakiri), aga ka piirkonna tavaline tasu sellise töö eest. Kui töövõtjal ei ole hinnakirja või sellega sarnaseid tasumääranguid, siis on tavaline tasu asjaoludest lähtuvalt tasu, mida sama töövõtja sellise töö eest varem on nõudnud. Kui ka seda ei ole võimalik kindlaks teha, siis tuleb töövõtjale maksta mõistlik tasu, mis lähtub üldjuhul turuhinnast, st kohalikust keskmisest tasust.⁵⁵ Seetõttu ainuüksi asjaolu, et töövõtja ei ole esitanud nõuetekohast arvet, ei vabasta tellijat kohustusest tasuda tehtud tööde eest. Arve esitamisel on lepingu täitmise seisukohalt oluline tähtsus juhul, kui ilma arveta ei ole võimalik tasutava summa suurust hinnata ning selle suurusjärk selgub alles arve esitamisel.⁵⁶

Riigikohus on leidnud, et poolte kokkulepe tööde tegemise hinnas ilma käibemaksuta ei ole tühine, kuna käibemaksuseaduses (KMS) puudub otsene keeld teha käibemaksuseaduse sätteid rikkuvat tehingut. Käibemaksu tasumata jätmise eest vastutab KMS § 3 lg 1 kohaselt teenuse osutaja, s.o töövõtja ja viimase poolt käibemaksu tasumata jätmise ei mõjuta töövõtulepingu kehtivust.⁵⁷

Riigikohtu praktika järgi tuleb lepingu hinnakokkulepet ja täitmist käsitada poolte esiletoodava asjaoluna, mitte õigusliku regulatsioonina. Tegemist ei ole õiguse kohaldamise küsimusega, mille puhul ei ole kohus TsMS § 436 lg 7 ja § 438 lg 1 esimese lause järgi poolte seisukohtadega seotud. Seega kuulub lepingu hind tõendamisesemesse ja tõendeid tuleb hinnata kooskõlas TsMS §-dega 230 ja 232.⁵⁸

3.1.2. Tasunõude sissenõutavaks muutumine

Töövõtulepingust tuleneva tasu maksmise nõude rahuldamiseks tuleb kohtul esmalt kindlaks teha, kas tasunõue on muutunud VÕS § 82 lg 7 mõttes sissenõutavaks, ja seejärel hinnata, kas tellija on esitanud sellele nõudele vastuväiteid, mis välistaksid nõude maksmapaneku kestvalt või vähemalt annaks õiguse selle rahuldamisest ajutiselt keelduda.⁵⁹ Seda, kas tellijal oli õigus keelduda lepingujärgse tasu maksmisest, saab hinnata alles siis, kui on tuvastatud, et tasu maksmise nõue on muutunud sissenõutavaks.⁶⁰

VÕS § 637 lg 3 kohaselt muutub töövõtja tasunõue sissenõutavaks **töö valmimisest**. Kui töövõtja on kohustatud asja tellijale üle andma muus kohas kui koht, kus asi töö tegemise ajal asub, ei muutu tasunõue sissenõutavaks enne asja üleandmise kohustuse täitmist (VÕS § 637

⁵⁵ RKTko 04.10.2011, [3-2-1-72-11](#), p 12.

⁵⁶ RKTko 07.11.2005, [3-2-1-110-05](#), p 18.

⁵⁷ RKTko 05.11.2008, [3-2-1-79-08](#), p 15.

⁵⁸ RKTko 19.09.2012, [3-2-1-89-12](#), p 23.

⁵⁹ RKTko 03.06.2016, [3-2-1-18-16](#), p 14. Vt ka RKTko 14.10.2015, [3-2-1-93-15](#), p-d 11–13.

⁶⁰ RKTko 02.03.2015, [3-2-1-145-14](#), p 16.

lg 3¹). VÕS § 637 lg 5 kohaselt ei muutu tasunõue sissenõutavaks enne, kui tellijal on olnud võimalus asi üle vaadata, välja arvatud juhul, kui kokkulepitud üleandmisviis või maksmise tingimused ei anna talle selleks võimalust.

Kui on kokku lepitud, et tellija võtab töö vastu, või kui see on tavaline, muutub töövõtja tasunõue sissenõutavaks VÕS § 637 lg 4 esimese lause järgi **töö vastuvõtmisega või vastuvõetuks lugemisega**. Vastuvõtmise erijuht on olukord, mil töö vastuvõtmine ja tasu maksmine on kokku lepitud ositi. Sel juhul tuleb iga osa eest tasuda VÕS § 637 lg 4 teise lause kohaselt vastava tööosa vastuvõtmisel.⁶¹

Seega tuleb tasunõude sissenõutavuse hindamiseks esmalt tuvastada, kas töövõtja ja tellija vahelises töövõtulepingus lähtus tasu sissenõutavus töö valmimisest või töö vastuvõtmisest. Olenevalt sellest võivad tasunõude sissenõutavuse eeldusteks olla esiteks töö valmimine ja ülevaatamise võimaluse andmine (VÕS § 637 lg-d 3 ja 5) või teiseks töö vastuvõtmine või vastuvõetuks lugemine (VÕS § 637 lg-d 4 ja 5).⁶² Töö vastuvõtmisest õigustamatu keeldumise tagajärjed sätestab VÕS § 638. Selle sätte järgi on tellija kohustatud valmis töö vastu võtma, kui töö üleandmine oli kokku lepitud või kui see on töö omadustest tulenevalt tavaline. Töö loetakse vastuvõetuks ka juhul, kui tellija alusetult ei võta valmis tööd vastu talle selleks töövõtja antud mõistliku tähtaja jooksul.⁶³

Töö **etapiviisilisel** tegemisel on töövõtja tasunõude hindamiseks vajalik tuvastada, milliseid töid etapp hõlmas, millised tööd sellest etapist olid tegemata ning milline oli selle etapi eest ettenähtud tasu. Kui tööd tehakse etapi kaupa, toob see kaasa erisused tasu sissenõutavuses, sest etapi tööde vastuvõtmise eeldusi tuleb hinnata eraldi.⁶⁴

Tasunõude sissenõutavuse hindamisel on oluline eristada kohustuse mittetäitmist ja kohustuse mittekohast täitmist. Kui töö vastuvõtmises on kokku lepitud etapiviisil, kuid tegemist on mittetäitmisega ehk selle etapi töid ei ole tehtud, ei muutu töövõtja tasunõue selle etapi tööde eest sissenõutavaks. Kui aga pooled leppisid kokku, et töö tuleb vastu võtta tervikuna, võib töö osaline tegemata jätmine või vaegtöö olla kohustuse mittekohane täitmine, sest töö ei vasta lepingutingimustele. Erinevalt kohustuse mittetäitmisest ei pruugi osa tööde mittekohane täitmine tähendada, et töövõtja tasunõue terviktöö eest ei oleks VÕS § 637 lg 4 esimese lause kohaselt sissenõutav. Kui töös on üksnes ebaolulised puudused, võivad olla täidetud VÕS § 638 eeldused, et lugeda töö vastuvõetuks.⁶⁵ Seega ka juhul, kui on selge, et tasunõude jaoks on määrav töö vastuvõtmine, tuleb tasu sissenõutavuse hindamiseks täpsustada, kas pooled leppisid kokku töö tervikuna või etapiviisil vastuvõtmises.⁶⁶

Kuigi töövõtja tasunõue muutub sissenõutavaks nii juhul, kui tellija on tööd vastu võtnud, kui ka siis, kui tööd loetakse vastu võetuks, on eristus oluline **tõendamiskoormise** jaotamiseks. Kui tellija on töö vastu võtnud, eeldatakse, et vastuvõetud töö oli ka lepingukohane ja täielik, ning vastupidist peab tõendama tellija. Kui töö ei ole vastu võetud, peab tasunõude sissenõutavaks muutumise eeldused, sh lepingujärgse töö tegemise ning töö lepingukohasuse tõendama töövõtja.⁶⁷ Kui tellija ei ole tööd vastu võtnud, võib töövõtja tasunõue muutuda siiski sissenõutavaks, kui töö tuleb lugeda vastuvõetuks VÕS § 638 alusel (töö on valmis, kuid tellija ei võta alusetult tööd vastu mõistliku tähtaja jooksul). Asjaolule, et töö tuleks lugeda

⁶¹ RKTko 10.05.2017, [3-2-1-41-17](#), p 12.4; RKTko 14.10.2015, [3-2-1-93-15](#), p 10; RKTko 27.05.2015, [3-2-1-44-15](#), p 13.

⁶² RKTko 21.06.2018, [2-16-5851/38](#), p 16.

⁶³ RKTko 27.05.2015, [3-2-1-44-15](#), p 13.

⁶⁴ RKTko 21.06.2018, [2-16-5851/38](#), p 17.

⁶⁵ Samas, p-d 18–19.

⁶⁶ Samas, p 20.

⁶⁷ Samas, p-d 22–23; RKTko 18.04.2018, [2-14-61484/71](#), p 18.

vastuvõetuks, võib näiteks viidata see, kui hankija ehk lõpptellijaga on tellijalt tööd vastu võtnud. Siiski peab töövõtja seejuures tõendama, et tööd olid valmis ja nõuetekohased ning tellija keeldus alusetult tööd vastu võtmast mõistliku aja jooksul.⁶⁸

Riigikohus on leidnud, et kui tööde üleandmise-vastuvõtmise akt on esitatud oluliselt pärast tööde valmimist, siis võib ka tasunõue seetõttu muutuda sissenõutavaks oluliselt hiljem, millest omakorda sõltub tellijalt nõutava viivise suurus.⁶⁹

Tasunõude aegumise kohta on kolleegium selgitanud, et kuna töövõtulepingut iseloomustab VÕS § 635 lg 1 kohaselt kokkulepitud tasu maksmine mingi vastastikuse soorituse (töö) eest, siis reguleerib töövõtulepingust tuleneva **tasu nõude aegumist** TsÜS § 147 lg 3. TsÜS § 147 lg 3 lükkab aegumistähtaaja alguse kokkulepitud tasu maksmise nõude puhul selle sissenõutavaks muutumise aasta lõpule.⁷⁰

3.1.3. Eelarve ületamine

VÕS § 639 lg 1 kohaselt võib töövõtulepinguga kokku leppida töö eelarves, mis on töövõtjale kas siduv või mittesiduv. Kokkuleppe puudumisel eeldatakse, et eelarve on siduv. Sealjuures võib eelarve olla siduv ka osaliselt.⁷¹ Eelarve kujutab igasugust töövõtja poolt koostatud töö maksumuse kalkulatsiooni. Siduvas eelarves väljendub töövõtjale makstav tasu lõpliku kujul. Mittesiduv eelarve on esialgne tööde maksumuse kalkulatsioon, mis on üksnes aluseks lõpliku tasunõude suuruse määramisel ning töövõtjale makstava tasu suurus sõltub tegelikust tööde mahust ja kulukusest.⁷² Kuna VÕS § 639 sätestatud regulatsioon ei ole imperatiivne, siis võivad pooled lepinguga põhimõtteliselt kokku leppida lepingu hinna muutmise õiguses juba ette juhaks, kui töö maht suureneb.⁷³

Siduva eelarve puhul seab eelarve kalkulatsioon piirid töövõtja tasunõudele. Isegi juhul, kui tegelik tööde maht või kulukus osutavad suuremaks, ei saa töövõtja nõuda tellijalt eelarvet ületava tasu maksmist.⁷⁴ Siduva eelarve raames saab tellija nõuda üksnes selliste tööde teostamist eelarve järgse kokkuleppelise tasu eest, mis on lepingu esemeks, lisatööde teostamist siduva eelarve korral nõuda ei saa. Ainuüksi sellest, et töö oleks pidanud sisalduma algses hinnapakumises või see oli ehituslikult vajalik, ei saa järeldada, et see oli kokkulepitud hinnaga hõlmatud töö.⁷⁵ Töövõtja, kes väidab, et töövõtulepingu eelarve ei olnud VÕS § 639 lg 1 mõttes siduv, peab eelnimetatud eelduse ümber lükkama ja seda tõendama. Vaidluse korral lepingu tõlgendamise üle lähtutakse VÕS §-s 29 sätestatud reeglitest.⁷⁶

Riigikohus on siduva eelarve kontekstis selgitanud, et töö maksumuse riski kannab üldjuhul töövõtja kui professionaal, kuna töövõtja peab teadma ja nägema ette kriteeriume, mille muutumisest tingituna võib tööde maksumus eelduslikult muutuda.⁷⁷ Samas ei peaks töövõtja kanda jääma tellija valedest lähteandmetest tulenevad lisakulutused. Ka professionaalsel töövõtjal peab olema võimalik temale kättesaadava teabe alusel majandus- või kutsetegevuses tavalist hoolsust rakendades arvestada, milliste tööde tegemine võib lepingu eesmärgi

⁶⁸ RKTko 21.06.2018, [2-16-5851/38](#), p-d 23–24.

⁶⁹ RKTko 18.04.2018, [2-14-61484/71](#), p-d 17–18.

⁷⁰ RKTko 06.05.2015, [3-2-1-25-15](#), p 10. Vt ka RKTko 05.10.2010, [3-2-1-52-10](#), p 15.

⁷¹ RKTko 19.12.2017, [2-15-15662/55](#), p 12.

⁷² M. Käerdi. – P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, § 639, p 3.2.1-3.2.2.

⁷³ RKTko 05.11.2008, [3-2-1-79-08](#), p 12.

⁷⁴ M. Käerdi. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne, § 639, p 3.3.1.

⁷⁵ RKTko 20.09.2017, [2-13-40856/124](#), p 14.

⁷⁶ RKTko 05.11.2008, [3-2-1-79-08](#), p 12.

⁷⁷ RKTko 12.11.2014, [3-2-1-102-14](#), p 20.

saavutamiseks vajalikuks osutada. Kui tellija on töövõtjale andnud valed andmed või andmete puudulikkus avastatakse alles ehitamise käigus, ei saa eeldada, et sellest tulenevat hinnariski kannaks töövõtja.⁷⁸

Eelnevast tulenevalt saab üldjuhul lähtuda sellest, et eelarve tegemisel võtab töövõtja aluseks tellija andmed. Vaidlusalused tööd on eelarvega hõlmatud juhul, kui lepingu sõlmimisel töövõtjale teada olevate andmete põhjal oleks töövõtjal olnud alust kahelda, et tellija esitatud projektil on puudusi, mis ohustavad ka tema enda tehtud tööde vastavust lepingutingimustele. Kui tellija andmete põhjal ei olnud alust vaidlusaluseid töid teha, siis ei saa eeldada, et tellija tõttu tehtud lisatööd oleks eelarvega hõlmatud. Selline riskide jaotus tuleneb ka ETÜ 2013 p-st 3.1.1, mille kohaselt tellija vastutab selle eest, et ehitusprojekt vastaks kõikidele kehtivatele õigusaktidele, sh selle eest, et ehitusprojektile oleks tehtud ekspertiis, kui see on õigusaktide kohaselt nõutav. Ehitusprojekt peab olema koostatud sellises mahus ja kvaliteediga, mis võimaldaks tööd nõuetekohaselt teha ilma täiendavate projekteerimistöode ja ekspertiisideta. Kolleegiumi arvates saab poolte kohustuste sisustamisel arvestada ehituse töövõtulepingu üldtingimusi kui majandus- ja kutsetegevuses kohalduvaid üldiseid standardeid (VÕS § 29 lg 5 p-d 5 ja 6).⁷⁹

Riigihanke tulemusel sõlmitud töövõtulepingu puhul tuleb arvestada, et kuna hind on riigihankelepingu oluline tingimus ja oluline hindamiskriteerium pakkujate valikul, ei saa hinnakokkulepe riigihankelepingus olla täies ulatuses mittesiduv. RHS § 69 lg 3 järgi on hankijal lubatud töövõtjaga hankelepingu muutmises kokku leppida üksnes juhul, kui muutmise tingivad objektiivsed asjaolud, mida hankijal ei olnud võimalik hankelepingu sõlmimise ajal ette näha, ja hankelepingu muutmata jätmise korral satuks täielikult või olulises osas ohtu hankelepinguga taotletud eesmärgi saavutamine. Kuigi RHS § 69 lg 5 järgi ei mõjuta selle nõude rikkumine hankelepingu kehtivust, tähendab eelnev siiski seda, et hankelepingut saab muuta vaid kitsastes piirides, tagades menetluse läbipaistvuse ja pakkujate võrdse kohtlemise.⁸⁰

RHS § 69 eesmärk on kaitsta teisi pakkujaid ja tagada avaliku raha kasutamise läbipaistvus ning takistada riigihanke menetlusest möödaminekut. Eeltoodust tulenevalt saab riigihanke tulemusena sõlmitud töövõtulepingus hinna hilisema muutmise mõistlik võimalus olla vaid selline, mis on juba alguses avaldatud ja millest saavad lähtuda ka teised pakkujad. Vaid juhul, kui hinna muutmise selge võimalus on hankemenetluses avaldatud, on hankija sellist võimalust pakkunud võrdselt kõigile pakkujatele ning ettenähtud muudatuse rakendamine lepingu täitmise käigus ei ole vastuolus hanke üldpõhimõtetega. Samuti saab mittesiduv eelarve sellise hankelepingu puhul kõne alla tulla üksnes selgelt ettenähtavatel tingimustel, mis peavad olema arusaadavad ka teistele pakkujatele.⁸¹

VÕS § 639 lg 2 esimese ja teise lause kohaselt võib **mittesiduva eelarve** olulisel ületamisel töövõtja nõuda eelarvet ületava tasu maksmist, kui eelarve ületamist ei olnud võimalik ette näha. Sel juhul peab töövõtja eelarve olulisest ületamisest tellijale viivitamata teatama. Seega lubab seadus mittesiduva eelarve ületamise korral eelarvet ületava tasu nõudmist üksnes kahe eelduse – eelarve oluline ületamine ja eelarve ületamise ettenähtavus – täitmisel. Ettenähtavuse hindamisel tuleb lisaks objektiivsetele kriteeriumidele arvestada ka üldist riskijaotust töövõtulepingus. Töövõtja kui vastava valdkonna professionaal peab teadma ja nägema ette kriteeriume, mille muutumisest tingituna võib tööde maksumus eelduslikult muutuda.⁸²

⁷⁸ RKTko 19.12.2017, [2-15-15662/55](#), p 19.

⁷⁹ Samas, p 19.

⁸⁰ Samas, p 12; RKTko 12.11.2014, [3-2-1-102-14](#), p-d 13–14 ja 19.

⁸¹ RKTko 12.11.2014, [3-2-1-102-14](#), p 19; RKTko 11.02.2016, [3-2-1-171-15](#), p 14.

⁸² RKTko 12.11.2014, [3-2-1-102-14](#), p 22.

Asjaolust, et eelarvet ületati oluliselt, ei saa automaatselt järeldada eelarve ületamise ettenähtamatust.⁸³

VÕS § 639 lg 2 loogika järgi peab töövõtja teatama eelarve olulisest ületamisest kohe, kui see ilmneb, ja ootama ära tellija seisukoha. Tellijale peab jääma võimalus kas ületamist aktsepteerida või töövõtuleping üles öelda. Säte ei kohaldu, kui pakkumisjärgset eelarvet ületati juba enne lepingu sõlmimist, sest siis on see läbirääkimiste ese ja peab kajastuma lepingus.⁸⁴ Kui tellija ütleb lepingu eelarve ületamise tõttu üles, ei pea ta maksma eelarvet ületavat tasu (VÕS § 639 lg 3).

Kui töövõtja ei teata tellijale eelarve olulisest ületamisest viivitamatult, siis on tal VÕS § 639 lg 2 kolmanda lause kohaselt tellija vastu üksnes alusetust rikastumisest tulenev hüvitisnõue.⁸⁵ VÕS § 639 lg 2 kolmandast lausest tuleneva nõude suuruse kindlakstegemisel ei ole pooled seotud lepingus kokkulepitud tariifidega, vaid oluline on eelarvet ületava töö keskmine kohalik turuväärtus.⁸⁶

3.1.4. Töövõtja pandiõigus

VÕS § 654 lg 1 kohaselt on töövõtjal on oma töövõtulepingust tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus tellija vallasasjadele, mille töövõtja on valmistanud, parandanud või muutnud, kui need on töövõtu eesmärgil tema valduses.

VÕS § 654 lg 2 kohaselt võib ehitise või selle osa ehitamiseks, remondiks või muutmiseks kohustatud töövõtja lepingust tulenevate nõuete tagamiseks nõuda **hüpoteegi** seadmist tellijale kuuluvale kinnisasjale, millel ehitis asub. Selle sätte alusel hüpoteegi seadmise nõude rahuldamine eeldab esmalt asjaolu tuvastamist, et tellija ja töövõtja on sõlminud töövõtulepingu, mille kohaselt töövõtja on kohustatud ehitama, remontima või muutma ehitist või selle osa, mis paikneb **tellijale kuuluval kinnisasjal**. Pandiõiguse tekkimine on välistatud juhul kui ehitatakse võõral kinnisasjal. Kolleegium on leidnud, et VÕS § 654 lg 2 mõttes on tellija kinnisasjal asuva ehitise mõistega hõlmatud ka **hoonestusõiguse** oluliseks osaks olev ehitist juhul, kui hoonestusõigus ei kuulu kinnisasi omanikule. Seega asjaolu, et kinnisasi koormati pärast töövõtulepingu sõlmimist hoonestusõigusega ning töövõtuleping tuli kasuks ka hoonestusõiguse omanikule, ei välista VÕS § 654 lg 2 kohaldamist.⁸⁷

Teine VÕS § 654 lg 2 alusel esitatud nõude rahuldamise eeldus on see, et töövõtjal on tellija vastu sellest töövõtulepingust tulenev nõue.⁸⁸ VÕS § 654 lg 2 alusel seatava hüpoteegiga on võimalik tagada iga töövõtulepingust tulenevat **rahaliselt hinnatavat nõuet**, samuti tulevasi ja tingimuslikke nõudeid.⁸⁹ Nii on võimalik hüpoteegisumma ulatuses tagada töövõtjale töövõtulepingust tulenevat tasunõuet ja sellega seotud kõrvalnõudeid, sh mõistlikus ulatuses intressi- ja leppetrahvinõuet ning töövõtulepingust tulenevate nõuete sissenõudmisega eelduslikult kaasnevaid kulutuste hüvitamise nõudeid (AÕS § 346 lg 1). Hüpoteegi seadmiseks tellijale kuuluvale kinnisasjale ei pea töövõtulepingust tulenevad nõuded olema muutunud sissenõutavaks.⁹⁰

⁸³ RKTko 05.11.2008, [3-2-1-79-08](#), 13.

⁸⁴ RKTko 12.11.2014, [3-2-1-102-14](#), p 24.

⁸⁵ RKTko 05.11.2008, [3-2-1-79-08](#), p 14.

⁸⁶ RKTko 12.11.2014, [3-2-1-102-14](#), p 26.

⁸⁷ RKTkm 21.05.2020, [2-19-17384/22](#), p 12.

⁸⁸ RKTko 07.10.2020, [2-19-8472/39](#), p 14.

⁸⁹ Vt ka RKTko 29.05.2012, [3-2-1-64-12](#), p 26.

⁹⁰ RKTko 07.10.2020, [2-19-8472/39](#), p 15.

VÕS § 654 lg 2 alusel seatav hüpoteek ei erine muust poolte kokkuleppe alusel kinnistusraamatusse kantud hüpoteegist, st see ei ole nõudega seotud. Küll aga juhul, kui töövõtja loovutab temale töövõtulepingu alusel kuuluva nõudeõiguse, läheb loovutuse saajale üle ka VÕS § 654 lg-st 2 tulenev hüpoteegi seadmise nõudeõigus. Seadusest ei tulene, et VÕS § 654 lg-st 2 töövõtjale tulenev hüpoteegi seadmise nõudeõigus oleks töövõtja isikuga lahutamatult seotud.⁹¹

Kinnistusraamatu kandes tuleb hüpoteegi seadmise kohta ära märkida muu hulgas hüpoteegi rahaline suurus (hüpoteegisumma). Tagatud nõuete realiseerimise võimalus on piiratud hüpoteegisummaga. Hüpoteegipidaja võib nõuda hüpoteegi alusel sundtäitmist üksnes juhul, kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta. Töövõtjal ei ole võimalik nõuda tellijalt VÕS § 654 lg 2 alusel hüpoteegi seadmist summas, milles töövõtja töövõtulepingust tulenev nõue tellija vastu on lõppenud. Kui tellija on esitanud vastuväite nõude lõppemise kohta, tuleb kohtul seda hinnata, sest hüpoteegi sissekandmine ilma tellija vastuväidet nõude lõppemise kohta hindamata ei oleks kooskõlas hüpoteegi olemusega.⁹²

Kui töövõtja tõendab VÕS § 654 lg 2 alusel hüpoteegi seadmise nõude esitamisel, et tal on töövõtulepingust tulenev rahaline nõue tellija vastu, ning tellija soovib vastuväites hagile tugineda selle rahalise nõude osalisele või tervikuna lõppemisele tasaarvestuse tulemusel, peab tellija tõendama tasaarvestuse kehtivuse eelduseks olevaid asjaolusid.⁹³

VÕS § 654 lg 2 on **dispositiivne** norm ning töövõtulepingu pooled võivad kokkuleppel välistada hüpoteegi seadmise nõude realiseerimise, samuti hüpoteegi seadmist piirata või selle seadmise tingimusi täpsustada. Kui töövõtulepingu pooled ei ole hüpoteegi seadmist lepinguga reguleerinud, on töövõtjal õigus esitada töövõtulepingu sõlmimise järel tellijale nõue hüpoteegi seadmiseks töövõtulepingust tulenevate kõigi rahaliste nõuete täitmise tagamiseks. Kui töövõtja soovib hüpoteegi seadmist tellijale kuuluvale kinnisasjale olukorras, kus töövõtjal on töövõtulepingust tulenev sissenõutavaks muutunud nõue tellija vastu, võib töövõtja jaoks efektiivsem õiguskaitselahend olla koos raha maksmisele suunatud hagi esitamisega võla sissenõudmiseks hagi tagamise korras kohtuliku hüpoteegi taotlemine.⁹⁴

3.2. Töö vastuvõtmise kohustus

VÕS § 638 esimese lause kohaselt on tellija kohustatud valmis töö vastu võtma, kui töö üleandmine on kokku lepitud või kui see on töö omadusest tulenevalt tavaline. VÕS § 638 teise lause kohaselt loetakse töö olukorras, kus tööde vastuvõtmine ei ole tõendatud, vastuvõetuks juhul, kui tellija alusetult ei võta valmis tööd vastu talle selleks töövõtja antud mõistliku tähtaja jooksul.⁹⁵

Selleks, et tellijat saaks lugeda tööd vastuvõtnuks VÕS § 638 teise lause kohaselt, peab töövõtja tõendama, et ta tegi töö valmis, esitas selle tellijale vastuvõtmiseks ning andis töö vastuvõtmiseks mõistliku tähtaja. Kuni mõistliku tähtaja lõpuni kannab töövõtja VÕS § 640 lg 2 järgi töö juhusliku hävimise ja kahjustumise riisikot.⁹⁶ VÕS § 7 lg 2 kohaselt arvestatakse mõistlikkuse hindamisel võlasuhte olemust ja tehingu eesmärki, vastava tegevus- või kutseala tavadid ja praktikad, samuti muid asjaolusid. Näiteks ei ole kolleegium pidanud mõistlikuks, et

⁹¹ Vt ka RKTkm 21.05.2020, [2-19-17384/22](#), p 12.

⁹² RKTko 07.10.2020, [2-19-8472/39](#), p 16.

⁹³ Samas, p 17.

⁹⁴ Samas, p 18.

⁹⁵ RKTko 18.04.2018, [2-14-61484/71](#), p 16.

⁹⁶ RKTko 02.03.2015, [3-2-1-145-14](#), p 18; RKTko 06.03.2019, [2-17-15317/38](#), p 13.1.

tellija peab kaks ja poolt kuud kestnud remonditööd vastu võtma juba järgmisel päeval pärast nende valmimist.⁹⁷

Töö vastuvõtmisega läheb tellijale üle töö juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko (VÕS § 640 lg 2). Töö vastuvõtmisest hakkab kulgema ka puudustest teatamise tähtaeg ja töö lepingutingimustele mittevastavusest tulenevate nõuete aegumistähtaeg (VÕS § 651). VÕS § 638 on dispositiivne säte ehk pooled võivad kokku leppida, millistel tingimustel loetakse töö vastuvõetuks. See aga ei välista VÕS § 638 kohaldamist juhul, kui kohus leiab, et poolte kokkulepitud tingimused töö vastuvõetuks lugemiseks ei ole täidetud.⁹⁸

Töövõtulepingu järgi tehtud töö vastuvõtmise esmaseks tähenduseks on töövõtja tasunõude sissenõutavaks muutumine VÕS § 637 lg 4 esimese lause järgi. Samas ei muuda töö vastuvõtmine VÕS § 76 lg-s 1 sätestatud põhimõtet, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele, ning sama paragrahvi kolmandas lõikes sätestatud, et kohustus loetakse kohaselt täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. Töö vastuvõtmine ei võta tellijalt iseenesest õigust tugineda tehtud töös ilmnevatele puudustele. Sellel on aga oluline tähendus pooltevahelise tõendamiskoormise jaotusele. Kui võlausaldaja on talle kohustuse täitmisena pakutu vastu võtnud, eeldatakse VÕS § 76 lg 4 kohaselt, et täitmine oli täielik, täitmisena pakutu oli võlgnetav ja kohustus täideti kohaselt. Seega eeldatakse töö vastuvõtmise korral, et vastuvõetud töö oli ka lepingukohane ja täielik ning vastupidist peab tõendama tellija.⁹⁹

Tellijal võib keelduda töö vastuvõtmisest VÕS § 110 lg 1 järgi nii juhul, kui töö on tegemata kui ka siis, kui töö on tehtud üksnes osaliselt või puudustega. Seega on tellija kohustatud töö vastu võtma üksnes juhul, kui see vastab lepingutingimustele VÕS §-de 77 ja 641 mõttes, mh peab töö olema sihtotstarbeliselt kasutatav ja tehtud üldjuhul vähemalt keskmise kvaliteediga. Selleks, et tellija saaks kasutada töövõtja suhtes puudustega tööle tuginedes õiguskaitsevahendeid, mh keelduda töö vastuvõtmisest, peab töövõtja puuduste eest ka vastutama. See tähendab, et kui töö ei vasta lepingutingimustele, peab tellija selle siiski vastu võtma, kui töövõtja ei vastuta seaduse või lepingu kohaselt puuduse eest (nt kui puudus tulenes tellija juhiseid VÕS § 641 lg 3 kohaselt). Seejuures on töövõtulepingu eriregulatsioon töövõtja vastutuse osas ammendav ja mittenõuetekohase täitmise puhul ei oma täiendavalt tähendust võlaõigusseaduse üldosa vabandatavuse regulatsioon.¹⁰⁰

Kolleegium on leidnud, et hea usu põhimõttega on vastuolus olukord, mil tellija keeldub töö vastuvõtmisest ainuüksi ebaoluliste puuduste tõttu. Samuti võib hea usu põhimõttega olla vastuolus tellija keeldumine töö tervikuna vastuvõtmisest, kui töö on osadeks jaotatav ja oluliste puudusteta töö osa vastuvõtmine ei kahjustaks tellija õigusi. Töö vastuvõetuks lugemise jaoks on oluline see, kas tellija rikkus töö vastuvõtmise kohustust vastuvõtmiseks antud mõistliku tähtaja jooksul. Töö vastuvõtmisest põhjendamatu keeldumise korral rikub tellija ka oma lepingulist kohustust, mis võib olla mh aluseks tema vastu kahju hüvitamise nõude esitamisele VÕS § 115 lg 1 alusel. Lisaks kaasneb sellega tellija kui võlausaldaja vastuvõtuviivitus, mille kestel on töövõtja vastutus VÕS § 119 lg 2 kohaselt alandatud. Kuna töövõtja peab VÕS § 638 teise lause järgi tõendama, et tellija keeldus alusetult tööd vastu võtmast, peab ta tõendama ka selle, et tema poolt vastuvõtmiseks esitatud töö on

⁹⁷ RKTko 06.03.2019, [2-17-15317/38](#), p 13.5.

⁹⁸ RKTko 18.04.2018, [2-14-61484/71](#), p 15.

⁹⁹ RKTko 28.10.2008, [3-2-1-80-08](#), p 21; RKTko 02.03.2015, [3-2-1-145-14](#), p 19.

¹⁰⁰ RKTko 28.10.2008, [3-2-1-80-08](#), p 22

lepingukohane.¹⁰¹ Ainult töövõtulepingu, üleandmise-vastuvõtmise aktide ja arvete esitamine ei ole piisav, et lugeda tõendatuks, et kokkulepitud tööd on valmis ja tehtud nõuetekohaselt.¹⁰²

Tööde üleandmise-vastuvõtmise akt on tahteavaldus TsÜS § 68 lg 1 mõttes, mis muutub kehtivaks selle kättesaamisega TsÜS § 69 lg 1 järgi. Tahteavaldusi on võimalik kätte toimetada ka kohtumenetluses. Üldjuhul saab eeldada, et kui dokument on TsMS-i sätete kohaselt menetlusosalisele kätte toimetatud, siis on ta vastava tahteavalduse ka TsÜS § 69 lg 1 mõttes kätte saanud, v.a juhul kui kohtumenetluses on dokument kätte toimetatud, kasutades mõnda nn kättetoimetamisfiktsiooni. Sellisel juhul muutub tahteavaldus kehtivaks hetkest, kui menetluses on tuvastatud TsÜS § 69 lg-tes 2 või 3 sätestatud eelduste täitmine.¹⁰³

3.3. Töö ülevaatamise ja puudustest teatamise kohustus

VÕS § 643 sätestab, et kui tellija on töövõtulepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta tehtud töö viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma. VÕS § 644 lg 1 järgi peab tellija teatama töö lepingutingimustele mittevastavusest töövõtjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta töö lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Tarbijatöövõtu puhul peab tarbija teatama töö lepingutingimustele mittevastavusest töövõtjale kahe kuu jooksul. VÕS § 644 lg 2 kohaselt oma majandus- või kutsetegevuses töövõtulepingu sõlminud tellija peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.

Kui tellija ei teata töövõtjale töö lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt või ei kirjelda oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul töö lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt, ei või tellija töö lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib tellija siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada makstavat tasu või nõuda, et töövõtja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu (VÕS § 644 lg 3).

Üldreegli kohaselt hakkab töö lepingutingimustele mittevastavusest teatamise mõistlik aeg kulgema alates töö ülevaatamisest. Samas ei hakka teavitamise mõistlik tähtaeg kulgema töö ülevaatamisest juhul, kui tegemist on varjatud puudustega. Sarnaselt müügilepinguga tuleb ka töövõtulepingu puhul eristada tavapärasel ülevaatamisel avastatavaid puudusi varjatud puudustest, s.o lepingutingimustele mittevastavusest, mida tellija ei võinuks avastada asja temalt eeldatava hoolsusega üldiselt väliselt üle vaadates.¹⁰⁴ Eeltoodu on kohaldatav ka VÕS §-st 643 tuleneva töö ülevaatamis- ning teavitamiskohustuse puhul.¹⁰⁵

Ka juhul, kui töö vaatab üle asjatundja, tuleb töövõtjat teavitada vaid välisel vaatlusel äratuntavatest töö esinevatest puudustest. Riigikohus on majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostja teavitamiskohustuse ulatust selgitades leidnud, et ka majandustegevuses tegutsev ostja ei pea eeldama, et talle tarnitakse lepingutingimustele mittevastav asi, ning rakendama erakorralisi meetmeid asja lepingutingimustele mittevastavuse tuvastamiseks, mh palkama selleks asjatundjat. Ostjalt eeldatav hoolsus võib varieeruda sõltuvalt ostetud asja ainulaadsusest, komplitseeritusest, kasutuseesmärgist, väärtusest.¹⁰⁶ Seega asjaolust, kas

¹⁰¹ RKTko 28.10.2008, [3-2-1-80-08](#), p 22; RKTko 14.10.2015, [3-2-1-93-15](#), p 11.

¹⁰² RKTko 02.03.2015, [3-2-1-145-14](#), p 20.

¹⁰³ RKTko 18.04.2018, [2-14-61484/71](#), p 17.

¹⁰⁴ RKTko 12.06.2006, [3-2-1-50-06](#), p 19.

¹⁰⁵ RKTko 10.06.2015, [3-2-1-60-15](#), p 13

¹⁰⁶ RKTko 12.06.2006, [3-2-1-50-06](#), p 19.

puudused on varjatud või mitte, sõltub see, millal tellija peab VÕS § 644 järgi töövõtjat teavitama, ning seega puudustele tuginemise lubatavus.¹⁰⁷

Seaduses sätestatust kõrgema hoolsusega ülevaatomiskohustuse täitmine ei vabasta vastutusest töövõtjat, kelle töö ei vasta lepingutingimustele. Majandustegevuses lepingu sõlminud töövõtja ei saa võimalikku ebakvaliteetsed tööd õigustada tellija puuduliku omanikujärelevalvega. Eeltoodu kehtib ka juhul, kui tellija on sõlminud töövõtulepingu oma majandus- või kutsetegevuses ja on täitnud VÕS § 643 järgi ülevaatomiskohustuse vähemalt käibes vajaliku hoolsusega.¹⁰⁸

VÕS § 644 lg 2 järgi ei ole vajalik puuduse põhjuse väljatoomine, vaid selle iseloomu kirjeldamine ulatuses, milles see on võimalik pärast eriteadmisi mitte eeldavat töö välist ülevaatomust. Ka majandus- ja kutsetegevuses tegutsev tellija ei pea puuduste kirjeldamiseks tegema ekspertiisi, st ka professionaalselt tellijalt saab eeldada puuduste kirjeldamist vaid üldiselt. VÕS § 644 järgi võib teavitamise ning puuduste kirjeldamise kohustuse täitmiseks piisata ka avariist teavitamisest ning olukorra fikseerimisest sündmuskohal koos töövõtjaga. Isegi kui tellija tegutseb majandustegevuses, on töövõtulepingu raames asjatundjaks eelkõige töövõtja. Seetõttu võib eeldada, et kui töövõtja tutvub asjaoludega sündmuskohal, suudab ta VÕS § 644 lg-s 2 viidatud määras selgeks teha töö puuduste iseloomu.¹⁰⁹

Ka ehitise projekteerimislepingu puhul peab tellija, kes on sõlminud projekteerimise töövõtulepingu oma majandus- või kutsetegevuses, VÕS § 643 kohaselt tellitud projekti viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma. Ehitusprojektis avastatud mittevastavusest peab tellija töövõtjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta mittevastavusest teada sai või pidi teada saama (VÕS § 644 lg 1 esimene lause). Kui ehitusprojektis on sellised puudused, mida tellija oleks pidanud avastama projekti ülevaatomisel tavalist hoolsust rakendades, kuid need jäävad tellija hooletuse tõttu avastamata ja nendest seetõttu töövõtjale mõistliku aja jooksul ei teatata, ei saa tellija enam nendele ehitusprojekti puudustele tugineda (VÕS § 644 lg 3). Ka ehitusprojekti ülevaatomise kohustus VÕS § 643 mõttes ei sisalda endas üldjuhul tellija kohustust teha tehtud tööle ekspertiis, kui see väljub tavapärase hoolsuskohustuse raamest.¹¹⁰

¹⁰⁷ Samas, p 13

¹⁰⁸ Samas, p 13.

¹⁰⁹ RKTko 12.06.2006, [3-2-1-50-06](#), p-d 14–15.

¹¹⁰ RKTko 25.03.2020, [2-16-14644/50](#), p 18.

4. TÖÖVÕTJA VASTUTUS

4.1. Vastutus töö lepingutingimustele mittevastavuse puhul

VÕS § 642 sätestab eeldused, mille esinemisel vastutab töövõtja lepingu objektiks oleva töö lepingutingimustele mittevastavuse eest. VÕS § 642 lg 1 esimese lause kohaselt vastutab töövõtja töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas töö juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko tellijale ülemineku ajal, isegi kui mittevastavus ilmneb alles pärast seda. Riigikohus on selgitanud, et töövõtulepingu eriregulatsioon on töövõtja vastutuse osas ammendav ja mittenõuetekohase täitmise puhul ei oma täiendavalt tähendust võlaõigusseaduse üldosa vabandatavuse regulatsioon.¹¹¹ VÕS § 642 ei näe ette töövõtja võimalust vabaneda vastutusest vabandatava rikkumise korral (VÕS § 103).¹¹² Seega on VÕS § 642 puhul tegemist VÕS § 103 lg-s 4 sätestatud erandliku juhtumiga, kus seadus näeb ette lepingupoole kõrgendatud vastutuse, mis tekib vabandatava rikkumise korral ja sellest sõltumatult.

4.2. Mittevastavusele tuginemise erisused

VÕS § 645 lg 1 p 1 kohaselt ei kaota tellija õigust tugineda puudustele juhul, kui töö lepingutingimustele mittevastavus tekkis töövõtja tahtluse või raske hooletuse tõttu. Sama lõike teise punkti kohaselt säilib tellija õigus tugineda puudustele ka juhul, kui töövõtja teadis või pidi teadma lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ega teatanud sellest tellijale.¹¹³ VÕS § 651 lg 1 sätestab erijuhtumi VÕS § 644 lg-s 3 nimetatud tagajärje suhtes.

VÕS § 645 lg 1 kohaldamiseks ei ole vaja analüüsida tellija käitumist ega seda, mis põhjustel tellija puudustest õigel ajal ei teavitanud, vaid hoopis töös esinevate puuduste olemust ja töövõtja käitumist. VÕS § 645 lg 1 eesmärk on anda tellijale võimalus töövõtja tahtluse, raske hooletuse või töö puudusest teadmise või teadma pidamise korral tugineda asja lepingutingimustele mittevastavusele ka siis, kui tellija tööd üle ei vaadanud või töö puudusest õigel ajal ei teavitanud. Seega ei ole VÕS § 645 lg 1 kohaldamiseks oluline, kas tellija oleks tavalist hoolsust rakendades võinud puudused avastada. Lisaks ei ole oluline, kas puudused oleks võinud avastada tellija omanikujärelevalve, sest ülevaatamiskohustuse seaduses sätestatud kõrgema hoolsusega täitmine ei vabasta vastutusest töövõtjat, kelle töö ei vasta lepingutingimustele. Majandustegevuses lepingu sõlminud töövõtja ei saa võimalikku ebakvaliteetset tööd õigustada tellija puuduliku omanikujärelevalvega.¹¹⁴

Selleks, et otsustada, kas tellijal on õigus asja lepingutingimustele mittevastavusele VÕS § 645 lg 1 mõttes tugineda, tuleb hinnata iga puuduse osas eraldi seda, kas puudus on tekkinud töövõtja tahtluse või raske hooletuse tõttu. Seejuures tuleb arvestada, et kui töövõtja on majandus- ja kutsetegevuses tegutsev kõrgema hoolsusstandardiga oma ala asjatundja, võib juba töö puuduse olulisus viidata töövõtja raskele hooletusele.¹¹⁵

VÕS § 645 lg 1 kohaldub ainult juhul, kui pooled on selle sätte kohaldamist taotlenud või tuginenud asjaoludele, mis annavad VÕS § 645 lg 1 kohaldamiseks aluse.¹¹⁶

¹¹¹ RKTko 28.10.2008, [3-2-1-80-08](#), p 22.

¹¹² RKTko 28.02.2012, [3-2-1-177-11](#), p 11.

¹¹³ RKTko 08.11.2017, [2-15-6034/75](#), p 21.

¹¹⁴ RKTko 23.11.2016, [3-2-1-112-16](#), p 18; RKTko 28.10.2008, [3-2-1-80-08](#), p 27.

¹¹⁵ RKTko 23.11.2016, [3-2-1-112-16](#) p 18; RKTko 08.11.2017, [2-15-6034/75](#), p 21.2.

¹¹⁶ RKTko 08.11.2017, [2-15-6034/75](#), p 20; RKTko 23.11.2016, [3-2-1-112-16](#) p 16.

4.3. Tellija õiguskaitsevahendid

4.3.1. Täitmisenõue

VÕS § 646, mis reguleerib tellija lepingu täitmise nõuet, on erisäte VÕS § 108 suhtes. Kuna VÕS § 646 sätestab töövõtulepingu mittenõuetekohase täitmise puhuks lepingu täitmise nõude ammendava regulatsiooni, ei kuulu VÕS § 108 kohaldamisele, va VÕS § 108 lg-d 7 ja 8.¹¹⁷

VÕS § 646 lg 1 sätestab, et kui töö ei vasta lepingutingimustele, võib tellija nõuda töövõtjalt töö parandamist või uue töö tegemist, kui sellega ei põhjustata töövõtjale ebamõistlikke kulusid või põhjendamatu ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust ja lepingutingimuste mittevastavuse olulisust. Töövõtja võib töö parandamise asemel teha lepingutingimustele vastava uue töö. Sama paragrahvi teise lõike kohaselt võib muu töövõtulepingu kui tarbijatöövõtulepingu puhul tellija töö lepingutingimustele mittevastavuse puhul nõuda uue töö tegemist VÕS § 646 lg 1 esimeses lauses nimetatud juhul üksnes siis, kui töö lepingutingimustele mittevastavuse näol on tegemist olulise lepingurikkumisega.

Kui töövõtja tehtud töö ei vasta lepingutingimustele, saab tellija esmalt nõuda töö parandamist või uue töö tegemist (lepingu täitmise nõue VÕS § 646 järgi). Sellest tulenevalt saab tellija keelduda lepingutingimustele mittevastava töö korral tasu maksmast seni, kuni töövõtja teeb nõuetekohase töö või parandab töös esinenud puudused, s.o tasu maksmise seniks edasi lükata, kuni töövõtja täidab lepingu nõuetekohaselt.¹¹⁸

VÕS § 646 lg 5 kohaselt võib tellija töö ise parandada või lasta seda teha ja nõuda töövõtjalt selleks tehtud mõistlike **kulutuste hüvitamist**, kui tellija nõuab õigustatult parandamist ja töövõtja ei tee seda mõistliku aja jooksul. Seega eeldab kulutuste hüvitamise nõude rahuldamine VÕS § 646 lg 5 järgi, et tellija nõuab õigustatult parandamist ja töövõtja ei tee seda mõistliku aja jooksul.¹¹⁹ Samuti peab VÕS § 646 lg 5 kohaldamiseks olema tuvastatud, et puudused on kõrvaldatud.¹²⁰

VÕS § 646 lg 5 kohaldamise eeldusena peab tellijal olema VÕS § 646 lg-st 1 tulenev nõue. Tellija saab ka pärast lepingust taganemist panna maksuma kulutuste hüvitamise nõude, kui see oli olemas taganemise ajal. Lepingust taganemise tulemusel muutub lepingu täitmise võlasuhe VÕS § 189 lg 1 kohaselt küll tagasitäitmise võlasuhteks ja vabastab lepingupooled VÕS § 188 lg 2 esimese lause järgi nende lepinguliste kohustuste täitmisest, kuid VÕS § 188 lg 2 teise lause kohaselt ei mõjuta taganemine lepingust enne taganemist tekkinud õiguste ja kohustuste kehtivust.¹²¹

Kulutuste hüvitamise nõude tasaarvestamiseks ei pea tellija esitama vastuhagi, vaid ta võib esitada tasaarvestuse avalduse ka kohtumenetluse ajal.¹²²

4.3.2. Tasu maksmisest keeldumine

VÕS § 111 annab tellijale töö lepingutingimustele mittevastavuse korral õiguse keelduda töövõtjale tasu maksmisest puudustele vastavas ulatuses. Kui tellija on töö vastu võtnud ja töövõtja tasunõue on muutunud sissenõutavaks, saab tellija maksmisest keelduda VÕS § 111 lg 1 järgi, kuni töövõtja on täitnud oma vastastikuse kohustuse, mh asendanud või parandanud

¹¹⁷ M. Käerdi. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne, § 646, p 1.

¹¹⁸ RKTko 03.06.2016, [3-2-1-18-16](#), p 16.

¹¹⁹ RKTko 02.03.2015, [3-2-1-145-14](#), p 28.

¹²⁰ RKTko 23.11.2016, [3-2-1-112-16](#), p 19.

¹²¹ RKTko 08.11.2017, [2-15-6034/75](#), p 32.

¹²² RKTko 14.10.2015, [3-2-1-93-15](#), p 13.

lepingutingimustele mittevastava täitmise või seda pakkunud või andnud täitmiseks tagatise või on kinnitanud, et ta kohustuse täidab. Seejuures peab tellija tõendama tööde lepingutingimustele mittevastavust ja sellest tulenevalt töövõtja nõuet välistava õiguskaitsevahendi rakendamist.¹²³

Vastastikuse lepingu täitmata jätmise vastuväide on olemuselt ajutine, st sellele saab tugineda üksnes seni, kuni teine pool on oma kohustuse täitnud, täitmist pakkunud või kui täitmine on tagatud või kindel. Selle põhiliseks tagajärjeks on lepingupoole enda täitmise edasilükkamine, mitte aga sellest lõplik keeldumine. Seeläbi tagab VÕS § 111 lg 1 esamajoones lepingupoole jaoks vastusoorituse saamist. Selleks, et tellija võiks VÕS § 111 lg-le 1 tuginedes keelduda lepingujärgset tasu maksmast, peab ta ühtlasi tuginema mingile nõudele töövõtja vastu, mille täitmist ta nõuab. Samas tulenevalt VÕS § 111 lg-st 3 ei saa tellija keelduda kogu kokkulepitud tasu maksmisest nt üksnes põhjusel, et tehtud töös on puudusi, kuid need on kogu maksmisele kuuluvat tasu arvestades ebaolulised. VÕS § 111 lg 3 järgi võib tellija tasu maksmisest keelduda ebaoluliste puuduste korral üksnes ulatuses, mis tõenäoliselt võiks kuluda puuduste kõrvaldamiseks ning sellega seotud kulutuste ja muu kahju hüvitamiseks.¹²⁴

4.3.3. Kahju hüvitamise nõue

Kahju hüvitamise **nõude aluse** annab tellijale VÕS § 115 lg 1, mille järgi, kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist, välja arvatud juhul, kui võlgnik kohustuse rikkumise eest ei vastuta või kui kahju ei kuulu seadusest tulenevalt muul põhjusel hüvitamisele. Sellise nõude võib VÕS § 115 lg 2 järgi esitada üldjuhul alles pärast täitmiseks antud täiendava tähtaja möödumist. Täiendava tähtaja võib jätta andmata VÕS § 115 lg 3 kohaselt, kui on ilmne, et täiendava tähtaja määramisel ei oleks tulemust, samuti VÕS § 116 lg 2 punktides 1-4 nimetatud juhtudel või kui asjaolude kohaselt on kahju kohe hüvitamine muul põhjusel mõistlik.¹²⁵ Kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja võib jätta andmata ka siis, kui töövõtja on puuduste kõrvaldamise kohustuse täitmisest keeldunud.¹²⁶

Kolleegium on leidnud, et VÕS § 115 lg 1 ning §-de 127 ja 128 alusel võib võlausaldaja lepingu rikkumise korral nõuda kahju hüvitamist, kui on täidetud eelkõige järgmised üldised eeldused:

- võlgnik on lepingut rikkunud (VÕS § 115 lg 1);
- võlgnik vastutab lepingu rikkumise eest (VÕS § 115 lg 1);
- võlausaldajale on tekkinud või tekib kahju (VÕS § 127 lg 1, § 128);
- kahju on hõlmatud rikutud lepingulise kohustuse kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2);
- kahju oli rikkumise võimaliku tagajärjena võlgnikule lepingu sõlmimise ajal ettenähtav, v.a kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu (VÕS § 127 lg 3);
- rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4).¹²⁷

Kolleegium selgitas, et juhul, kui töö on puudusega, kuid tellijal ei ole õigust töövõtulepingust taganeda, võib ta siiski nõuda töövõtjalt kahju hüvitamist VÕS § 115 lg-te 2 ja 3 järgi. See tähendab, et tellija võib juhul, kui ta on järginud VÕS § 115 lg-tes 2 ja 3 sätestatud, nõuda

¹²³ RKTko 21.06.2018, [2-16-5851/38](#), p-d 23–24.

¹²⁴ RKTko 28.10.2008, [3-2-1-80-08](#), p-d 33–34.

¹²⁵ RKTko 25.11.2015, [3-2-1-130-15](#), p 10.

¹²⁶ RKTko 05.04.2019, [2-16-16481/77](#), p 21.

¹²⁷ RKTko 25.11.2015, [3-2-1-130-15](#), p 11; RKTko 08.01.2013, [3-2-1-173-12](#), p 15.

töövõtjalt kahjuhüvitisena töö lepingutingimuste vastavusse viimiseks kantud või kanda tulevaid kulutusi ka siis, kui ta on VÕS § 118 lg 1 järgi kaotanud õiguse lepingust taganeda.¹²⁸

Kahju hüvitamise **nõude eesmärgiks** on VÕS § 127 lg 1 järgi kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Seega tuleks viidatud sätte alusel tellijale hüvitada eelkõige puuduse kõrvaldamise kulud ja töö puudustest tingitud asja väärtuse vähenemine (puudusteta ja puudustega lepingueseme väärtuste vahe).¹²⁹ Sealjuures ei tohi kahju hüvitamine olla kannatanu rikastumise allikaks. Seega on kahju hüvitamisel lähtekohaks töövõtulepinguga kokkulepitud tulemus. Samas tuleb arvestada, et kahju tekitajat ei vabasta hüvitamiskohustusest see, et sama tulemust ei ole võimalik samal viisil enam saavutada. Riigikohus on leidnud, et VÕS § 132 lg-st 1 tulenev hüvitis peab olema nii suur, et kannatanul oleks võimalik kahju hüvitamise hetkel soetada samaväärne asi, st kohtumenetluses tuleb lähtuda uue samaväärse asja soetamise kuludest võimalikult kohtuotsuse tegemise aja seisuga. Igal juhul on kohustatud isikul võimalik tõendada, et kahju hüvitamisel saab kannatanu kasu, mis tuleb VÕS § 127 lg 5 järgi kahjuhüvitisest maha arvata. Sealjuures tuleb VÕS § 127 lg 5 järgi samas kaaluda ega kasu mahaarvamine ei ole vastuolus kahju hüvitamise eesmärgiga. Vastavalt asjaoludele on kohtul võimalik kahjuhüvitise suurust lisaks vähendada ka VÕS §-de 139 ja 140 alusel.¹³⁰

Kulutused töövõtja tegemata tööde tegemiseks ja puudustega tööde ümbertegemiseks on kahju, mida tellija saab kahjuhüvitisena nõuda täitmise asemel (nn suur kahju hüvitamise nõue). Sellisel juhul on tegemist varalise kahju hüvitamise nõudega, mille sisuks on tellija kantud kulutuste hüvitamine (VÕS § 128 lg 3) VÕS § 115 lg-te 2 või 3 alusel. Nimetatud sätete kohaldamine eeldab, et töövõtja on lepingut oluliselt rikkunud. Töövõtulepingu puhul tuleb seda hinnata VÕS § 116 lg 2 alusel koosmõjus VÕS § 647 lg-ga 1.¹³¹

Lisaks töövõtulepingu põhikohustusele on pooltel ka mitmeid **kõrvalkohustusi**, mille rikkumine võib samuti kaasa tuua kahju hüvitamise kohustuse VÕS § 101 lg 1 p 3 ja § 115 järgi. Informeerimiskohustuse rikkumisel tuleb hinnata, kas tellijale tekkinud kahju on hõlmatud töövõtja rikutud teavitamiskohustuse kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2) ning kas selline kahju pidi olema töövõtjale teavitamiskohustuse rikkumise võimaliku tagajärjena mõistlikult võttes ettenähtav (VÕS § 127 lg 3).¹³² Lepingu kõrvalkohustuste rikkumisest võib tuleneda kahju hüvitamise kohustus ka juhul, kui pool on lepingu põhikohustuse täitnud nõuetekohaselt. Tellija nõue hüvitada kahju sellest tulenevalt, et töövõtja rikkus lepingulist teavitamiskohustust ei ole seotud töövõtja lepingulise põhikohustuse nõuetekohase täitmisega. Sellest tulenevalt ei ole tellijal ka töövõtja teavitamise kohustust VÕS § 644 lg 3 järgi.¹³³

Alltöövõtjad võivad vastutada VÕS § 137 lg 1 alusel **solidaarselt** peatöövõtjale tekitatud sama kahju eest ning peatöövõtjal on õigus esitada kahju hüvitamise nõue kas ühe või mitme töövõtja vastu, kes sama kahju eest vastutavad. Solidaarkohustus tekib VÕS § 65 lg 2 järgi juhul, kui mitu isikut peavad täitma sama sisuga kohustuse, mille täitmist võib võlausaldaja nõuda vaid ühe korra, samuti muul seaduses sätestatud juhul või tehingu alusel. Kui üks alltöövõtja hüvitab peatöövõtjale kogu kahju, saab ta teistelt alltöövõtjatelt, kes samuti vastutavad sama kahju tekitamise eest, nõuda nende osa hüvitamist VÕS § 137 lg 2 järgi, s.o võttes arvesse kõiki asjaolusid, eelkõige iga alltöövõtja kohustuse rikkumise raskust või muu käitumise

¹²⁸ RKTko 27.11.2013, [3-2-1-126-13](#), p 13.

¹²⁹ RKTko 12.04.2012, [3-2-1-32-12](#), p 11.

¹³⁰ RKTko 10.06.2015, [3-2-1-60-15](#), p 16. Vt ka RKTko 03.04.2013, [3-2-1-19-13](#), p 13 ja RKTko 25.10.2004, [3-2-1-115-04](#), p 26.

¹³¹ RKTko 02.03.2015, [3-2-1-145-14](#), p 27.

¹³² RKTko 28.03.2011, [3-2-1-180-10](#), p 9.

¹³³ RKTko 28.03.2011, [3-2-1-180-10](#), p 10.

õigusvastasuse laadi, samuti riisiko astet, mille eest iga isik vastutab. VÕS § 137 ei ole iseseisev nõudealus, millele tuginedes saaks kahju hüvitamist töövõtjatelt nõuda. Selleks et kahjuhüvitist saada, peab töövõtja eelkõige olema rikkunud lepingust tulenevat kohustust ning selle kohustuse rikkumise tagajärjel peab olema lepingu teisele poolele tekkinud kahju.¹³⁴

Kahju hüvitamise nõude tasaarvestamiseks ei pea kostja esitama vastuhagi ning kostja võib esitada hagejale tasaarvestuse avalduse ka kohtumenetluse ajal.¹³⁵

4.3.4. Lepingust taganemine ja lepingu ülesütlemine

Töövõtulepingust on võimalik taganeda või see üles öelda. Töövõtulepingust taganemisel teise poole olulise lepingurikkumise tõttu ja selle ülesütlemisel VÕS § 655 lg 1 kohaselt on erinevad õiguslikud tagajärjed.

Tellija võib VÕS § 116 lg 1 kohaselt lepingust **taganeda**, kui töövõtja on oluliselt lepingut rikkunud. Olulise lepingurikkumise sätestab VÕS § 116 lg 2. VÕS § 647 loetleb täiendavad olulise lepingurikkumise alused juhuks, kui töö ei vasta lepingutingimustele.

VÕS § 118 lg 1 p 2 järgi kaotab taganemiseks õigustatud lepingupool õiguse lepingust taganeda, kui ta ei tee taganemise avaldust mõistliku aja jooksul pärast seda, kui VÕS § 114 kohaselt määratud täiendav täitmise tähtaeg on möödunud. Riigikohus on leidnud, et VÕS § 116 lg-st 5 järelduvalt võib juba täitmiseks täiendava tähtaja andmise avalduses ette näha, et kohustuse täiendava tähtaja jooksul täitmata jätmise tagajärjeks on lepingu lõpetamine.¹³⁶ VÕS § 116 lg 5 järgi leping lõpeb, kui võlgnik täiendava tähtaja jooksul kohustusi ei täida. Kuna taganemisavalduse tagajärg saabub pärast avalduses ette nähtud tähtaja möödumist automaatselt, ei pea tellija esitama uut taganemisavaldust ning ei teki taganemise lubamatuse küsimust VÕS § 118 lg 1 p 2 järgi.¹³⁷

Lisaks VÕS §-s 116 sätestatule tuleb arvestada ka VÕS §-ga 647 kui erisättega. VÕS § 647 lg 3 sõnastus annab võimaluse lugeda rikkumine oluliseks ka juhul, kui töövõtja ei tee parandamist mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele mittevastavusest teatamist. Eeldusel, et töövõtulepinguga ei ole töövõtja vastutust või tellija õiguskaitsevahendite kasutamist kokkuleppeliselt piiratud, on tellija taganemisõiguse hindamisel keskseks küsimuseks, kas ja millal on tellija töövõtjat taganemise aluseks olevatest puudustest teavitanud ning kas töövõtja parandas vastavad puudused mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele mittevastavusest teatamist. VÕS § 647 lg-le 3 vastav asjaolu, et töövõtja ei parandanud puuduseid mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele mittevastavusest teatamist, võib anda aluse ühtlasi ka VÕS § 116 lg 2 p 4 kohaldamiseks. Viidatud sätte järgi on olulise lepingurikkumisega, mis õigustab lepingust taganemist täiendavat tähtaega andmata, tegemist ka juhul, kui kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi.¹³⁸

VÕS § 188 lg 2 esimese lause järgi vabastab kehtiv lepingust taganemine mõlemad lepingupooled nende lepinguliste kohustuste täitmisest. VÕS § 189 lg 1 esimese lause kohaselt võib lepingust taganemise korral kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu alusel üleantu

¹³⁴ RKTko 02.11.2010, [3-2-1-93-10](#), p 17.

¹³⁵ RKTko 02.03.2015, [3-2-1-145-14](#), p 29.

¹³⁶ RKTko 29.03.2010, [3-2-1-5-10](#), p 11.

¹³⁷ RKTko 08.02.2019, [2-10-12908/156](#), p 13.2.

¹³⁸ RKTko 02.03.2015, [3-2-1-145-14](#), p 25.

tagastamist (või üleantu väärtuse hüvitamist VÕS § 189 lg 2 järgi) ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik üleantu.¹³⁹

Lepingust taganemise tagajärgede kohta on kolleegium selgitanud, et kui üleantu hind on lepingus määratud, loetakse see VÕS § 189 lg 2 tähenduses üleantu väärtuseks.¹⁴⁰ Sellest tuleneb, et üleantu väärtuse tuvastamisel lähtutakse poolte kokkulepitud hinnast. Seega juhul, kui pooled ei ole sõlminud lisatööde tegemiseks kokkulepet, ei saa tagasitaitmise võlasuhte raames nõuda tellijalt lisatööde hüvitamist. Lisaks ei näe seadus ette võimalust üleantu väärtuse tuvastamisel teha lepingus määratud hinnast mahaarvamisi. Kui üleantus esines puudusi, mille kõrvaldamisega kaasnevad kulud, ja nende puuduste esinemine on käsitatav lepingu rikkumisena, võib tellijal olla töövõtja vastu kahju hüvitamise nõue, mille ta saab kattuvast osas tasaarvestada nõudega üleantu väärtuse hüvitamiseks VÕS § 189 lg 2 p 1 alusel.¹⁴¹ Kui töövõtja tegi tellijale töid, milles pooled ei olnud kokku leppinud, võib tellijal olla kohustus tehtud kulutused hüvitada ja töö eest tasu maksta käsundita asjaajamise (VÕS § 1018 ja § 1023) või alusetu rikastumise (VÕS § 1024 lg 4 ja § 1042) sätete alusel juhul, kui töövõtja tahtis neid töid tehes tegutseda tellija kasuks VÕS § 1018 lg 2 järgi.¹⁴²

Lisaks lepingust taganemisele on tellijal VÕS § 655 lg 1 kohaselt võimalus töövõtuleping igal ajal **üles öelda**, sõltumata sellest, kas töövõtja on lepingut rikkunud.¹⁴³ Kui tellija on töövõtulepingu üles öelnud, on töövõtjal õigus nõuda kokkulepitud tasu, millest on maha arvatud see, mille ta lepingu ülesütlemise tõttu kokku hoidis või mille ta oma tööjõu teistsuguse kasutamisega omandas või oleks võinud mõistlikult omandada.¹⁴⁴ VÕS § 655 lg 2 kohaselt ei kohaldata lõikes 1 sätestatud, kui tellija on lepingu üles öelnud seetõttu, et töövõtja rikkus lepingut. Seega ei saa töövõtja VÕS § 655 lg 2 kohaselt nõuda tellijalt kokku lepitud tasu maksmist, kui tellija on lepingu üles öelnud või lepingust taganenud seetõttu, et töövõtja rikkus lepingut. Kui töövõtulepingut on oluliselt rikutud, on tellijal õigus töövõtulepingust taganeda. Sellisel juhul kohalduvad lepingust taganemise üldsätted.¹⁴⁵

Kui tellija ütleb lepingu eelarve ületamise tõttu üles, ei pea ta VÕS § 639 lg 3 järgi maksma eelarvet ületavat tasu.¹⁴⁶

4.3.5. Hinna alandamine

Tellijal võib lepingutingimustele mittevastava töö üleandmise korral vähendada selle eest töövõtjale makstavat tasu (VÕS § 112). Töövõtulepingu puhul sätestab hinna alandamise piirangud VÕS § 648. VÕS § 648 p 1 kohaselt ei või tellija vähendada töövõtjale makstavat tasu, kui töövõtja viis töö vastavusse lepingutingimustega või tegi uue töö. Paragrahvi teise punkti kohaselt ei või tasu alandada siis, kui tellija keeldus õigustamatult vastu võtmast töövõtja ettepanekut töö lepingutingimustega vastavusse viimiseks või uue töö tegemiseks. VÕS § 648 on olemuselt erinorm, mis piirab VÕS §-s 112 sätestatud hinna alandamise võimalikkust töövõtulepingute puhul. Seega eeldab VÕS § 648 p 2 kohaldamine, et kostja on VÕS § 112 järgi hinda alandanud.¹⁴⁷

¹³⁹ RKTko 20.09.2017, [2-13-40856/124](#), p 11. RKTko 11.02.2016, [3-2-1-171-15](#), p 15.

¹⁴⁰ RKTko 08.02.2019, [2-10-12908/156](#), p 14.1.

¹⁴¹ Samas, p 14.2.

¹⁴² Samas, p 15.

¹⁴³ RKTko 20.10.2016, [3-2-1-79-16](#), p 12; RKTko 11.02.2016, [3-2-1-171-15](#), p 15; RKTko 05.06.2013, [3-2-1-59-13](#), p 14; RKTko 21.09.2011, [3-2-1-64-11](#), p 11.

¹⁴⁴ RKTko 20.09.2017, [2-13-40856/124](#), p 11. RKTko 11.02.2016, [3-2-1-171-15](#), p 15.

¹⁴⁵ RKTko 05.06.2013, [3-2-1-59-13](#), p 14.

¹⁴⁶ RKTko 19.09.2012, [3-2-1-89-12](#), p 27.

¹⁴⁷ RKTko 27.02.2009, [3-2-1-148-08](#), p 12.

VÕS § 112 lg 2 ei sätesta hinna alandamise avaldusele kohustuslikku vormi. Seega TsÜS § 77 lg 1 järgi võib teha hinna alandamise avalduse mis tahes vormis.¹⁴⁸ Hinna alandamise avalduse võib teha ka kohtumenetluse kestel kuni kohtuvaidluse esimese astme kohtus, sh hagiavaldues. Seejuures tuleb silmas pidada, et hinda ei ole VÕS § 112 lg 2 järgi alandatud enne, kui vastaspool saab teada hinna alandamisest.¹⁴⁹

Seaduses ei ole sätestatud hinna alandamise tähtaega. Kujundusõigusena ei allu see ka aegumisele (vt TsÜS § 142 lg 1), küll aga aeguvad hinna alandamisest tulenevad lepingulised nõuded. Siiski võib hinna alandamine olla lubamatu vastuolu tõttu hea usu põhimõttega, kui õiguse pikka aega teostamata jätmisega on tekitatud õigustatud ootus, et hinda ei alandata. Hinna alandamisele saab kolleegiumi arvates analoogia korras kohaldada ka VÕS § 118 lg-s 2 lepingust taganemise tähtaja kohta sätestatud. See tähendab, et kui kohustuse täitmise nõue (eelkõige puuduse kõrvaldamise nõue) on aegunud ja võlgnik sellele tugineb, on hinna alandamine puudusele tuginedes tühine. Sel juhul on ka hagi hinna alandamise kehtivuse tuvastamiseks esitatud õigusliku huvita.¹⁵⁰

Hinna alandamise eesmärgiks on VÕS § 112 järgi mittekohase täitmisega rikutud poolte kohustuste tasakaalu taastamine olukorras, kus lepingutingimustele mittevastava soorituse saanud lepingupool on mittekohase täitmise vastu võtnud ega soovi lepingust taganeda. Ainuüksi keeldumine töö vastuvõtmisest ja tasu maksmisest töö puudustele viidates ei ole konkludentseks tahteavalduseks hinda alandada. Samas võib konkludentse hinna alandamise avaldusena käsitada töövõtjale esitatud tööde ja materjalide nimekirju, mille puhul tellija selgelt viitas soovile nende eest töövõtjale mitte tasuda.¹⁵¹

VÕS § 112 lg 1 kohaselt, kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Kohase ja mittekohase täitmise väärtused määratakse kohustuse täitmise aja seisuga. Kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, otsustab väärtuste suuruse asjaolusid arvestades kohus. Hinna alandamist võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse saab väljendada valemina: $\text{alandatud hind} = \text{lepingu eseme väärtus koos puudustega (mittekohase täitmise väärtus)} \times \text{lepingus kokkulepitud hind} : \text{lepingu eseme väärtus ilma puudusteta (kohase täitmise väärtus)}$.¹⁵²

4.3.6. Töövõtugarantii

Töövõtugarantii sätestab VÕS § 650. Töövõtja poolt töö suhtes garantiikohustuse võtmisel eeldatakse, et garantii katab kõiki selle kehtivuse ajal ilmnenuid töö lepingutingimustele mittevastavusi. Töövõtugarantiile kohaldatakse vastavalt VÕS §-des 230 ja 231 sätestatud. Töövõtugarantii on eriline töövõtulepingust eraldiseisev õigussuhe, mis annab garantii järgi õigustatud isikule töövõtulepingu objektiks olnud töös ilmnevate puuduste korral lisaõigusi, võrreldes töövõtulepingust tulenevate õiguskaitsevahenditega.¹⁵³

Garantiilepingu alusel tekib võlasuhe, mille sisuks on kohustus tagada kokkulepitud omadustega ja puudusteta töö. Sellise garantiikohustuse andmine ja kehtivus ei sõltu

¹⁴⁸ RKTko 14.06.2006, [3-2-1-59-06](#), p 16.

¹⁴⁹ RKTko 10.06.2009, [3-2-1-55-09](#), p 12.

¹⁵⁰ RKTko 08.02.2012, [3-2-1-156-11](#), p 22.

¹⁵¹ RKTko 02.03.2015, [3-2-1-145-14](#), p 30.

¹⁵² RKTko 12.04.2012, [3-2-1-32-12](#), p 11; RKTko 27.04.2010, [3-2-1-29-10](#), p 12.

¹⁵³ M. Käerdi. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne, § 650, p 1.

töövõtulepingust.¹⁵⁴ Garantiilepingust tuleneva nõude puhul on tegemist lepingujärgse täitmise nõudega. Garantiiga ei ole seega hõlmatud need tellija nõuded, mis ei ole otseselt seotud lepingujärgse täitmise nõudega, nt ei saa garantiid esemeks olla taganemine või hinna alandamine, samuti need kahju hüvitamise nõuded, kus nõude sisuks ei ole kahjunõude täitmise asemel. Garantiivastutuse puhul saab töövõtja tugineda VÕS § 641 lg-s 3 toodud vastutusest vabanemise alusele siis, kui selles on lepingus kokkulepitud. Töövõtja ei saa vastutusest vabanemiseks tugineda tellija juhistele siis, kui ta rikkus neid täites ehitamist käsitlevaid õigusakte.¹⁵⁵

Töövõtjal lasuv garantiitööde tegemise kohustus ja tellija tasu maksmise kohustus ei ole vastastikused kohustused. See kehtib siiski üksnes juhul ja osas, milles see puudutab n-ö ehtsat garantiikohustust, VÕS § 155 lg-le 1 ja § 650 lg-le 1 vastavat töövõtja 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 töövõtja vastutust lepingutingimustele mittevastavuse eest võlaõigusseaduse järgi (vt VÕS § 641 jj).¹⁵⁶

¹⁵⁴ RKTko 06.10.2010, [3-2-1-73-10](#), p 34.

¹⁵⁵ RKTko 28.02.2012, [3-2-1-177-11](#), p-d 12 ja 14.

¹⁵⁶ RKTko 06.10.2010, [3-2-1-73-10](#), p 34.

5. TELLIIJA VASTUTUS

Töövõtulepingu regulatsioon sisaldab erisätteid ainult selliste tellija rikkumiste puhul, mis väljenduvad tellija viivituses. Need on olukorrad, kus töövõtjal ei ole võimalik töövõtulepingu järgset tööd alustada või seda jätkata, sest tellija peab tegema mingi teo, muu hulgas andma juhise, muretsema materjali või aitama muul viisil töö tegemisele kaasa (VÕS § 652 lg 1). Muude tellija kohustuste rikkumise suhtes erisätteid puuduvad ja kohaldamisele kuuluvad võlaõigusseaduse üldosa kohustuste rikkumise peatükis sätestatud reeglid.¹⁵⁷ VÕS § 652 kohaldamise kohta Riigikohtu praktikat veel ei ole.

Tellijarikkumised saavad olla seotud järgmiste asjaoludega: viivitus töövõtjale tasu maksmisel; põhjendamatu keeldumine töö vastuvõtmisest; tellija viivitus (VÕS § 652). Töövõtja õiguskaitsevahenditeks on sellistel juhtudel tööde peatamise õigus (VÕS § 110), lepingu täitmise nõue (tasu maksmisega viivitamise korral) koos viivisenõudega, lepingust taganemine ning tööde vastu võtmisest keeldumine (VÕS § 638).¹⁵⁸ Tasu maksmise ja töö vastuvõtmise kohustusest oli pikemalt juttu ülevaate punktides 3.1 ja 3.2.

¹⁵⁷ M. Käerdi. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Sissejuhatus §-de 641-651 juurde, p 1.

¹⁵⁸ M. Käerdi. Ehituse töövõtuleping. Kohtunike koolitus 12.04.2018.

6. AEGUMINE

TsÜS § 146 lg 1 järgi on tehingust tuleneva nõude üldine aegumistähtaeg kolm aastat. Erandina üldisest kolmeaastasest aegumistähtajast on TsÜS § 146 lg 2 esimeses lauses sätestatud, et **ehitise puuduse** tõttu töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on **viis aastat**. Pikem aegumistähtaeg on põhjendatud sellega, et ehitise puudused võivad ilmnedas alles pikema aja järel. TsÜS § 146 lg 2 esimese lause järgi peab viieaastase aegumistähtaja kohaldamiseks olema tegemist ehitise puudusega, mis on tingitud töövõtulepingust.¹⁵⁹ Ehitise puuduseks on igasugune ehitustöövõtulepingu järgse töö mittevastavus lepingutingimustele VÕS §-de 77 ja 641 järgi

Ehitise projekteerimisleping on oma olemuselt samuti töövõtuleping. Riigikohus on leidnud, et TsÜS § 146 lg 2 eesmärgipäraselt tõlgendades kohaldub TsÜS § 146 lg 2 esimesest lausest tulenev viieaastane aegumistähtaeg ka ehitise **projekteerimise töövõtulepingu** rikkumisest tulenevatele nõuetele, mille aluseks on projekteerimisviga, mis on põhjustanud ehitise puuduse. TsÜS § 146 lg-st 2 ei tulene, et see kohalduks vaid ehituse töövõtulepingust tulenevate nõuete aegumisele. Kui projekteerimisel tehakse viga, võib projekteerimisviga kaasa tuua ehitise puuduse TsÜS § 146 lg 2 mõttes.¹⁶⁰

Töövõtulepingu alusel tehtud töö lepingutingimustele mittevastavusest tulenevate nõuete aegumistähtaja algust reguleerib VÕS § 651. VÕS § 651 lg 1 järgi algab töö lepingutingimustele mittevastavusest tuleneva nõude aegumistähtaeg töö valmimisest. Kui tellija on kohustatud töö vastu võtma, siis algab nõude aegumistähtaeg töö vastuvõtmisest või vastuvõetaks lugemisest. Seega on töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtaja alguse kindlakstegemisel oluline, mis oli töövõtulepingu alusel võlgnetav töö ja millal see töö valmis (või kui töö tuleb vastu võtta, siis millal see töö vastu võeti või vastuvõetaks loeti). Kui ehitise projekteerimislepingu järgi on töövõtja kohustuseks koostada ehitusprojekt, algab projekteerimislepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg VÕS § 651 lg 1 alusel ehitusprojekti kui töö valmimisest või kui tellija on kohustatud projekti vastu võtma, siis selle vastuvõtmisest või vastuvõetaks lugemisest. Seega aegub projekteerimislepingust tulenev nõue, mille aluseks on projekteerimisviga, mis toob kaasa ehitise puuduse, TsÜS § 146 lg 2 esimese lause ja VÕS § 651 lg 1 järgi viie aasta möödumisel projekti valmimisest või kui tellija on kohustatud projekti vastu võtma, siis projekti vastuvõtmisest või vastuvõetaks lugemisest.¹⁶¹

Küll aga võivad töövõtulepingu pooled (kui tellija ei ole tarbija) kokku leppida VÕS §-s 651 sätestatud erinevas aegumistähtaja alguses. Samuti võivad pooled kokku leppida seadusest erinevas aegumistähtajas, arvestades mh TsÜS §-s 145 ja VÕS § 42 lg 3 p-st 9 tulenevaid piiranguid.¹⁶²

Riigikohus on leidnud, et osadel juhtudel võib nõude aegumise vastuväitele tuginemine olla **vastuolus hea usu põhimõttega**.¹⁶³ Ehitise projekteerimise leping on spetsiifiline töövõtuleping, mis on lahutamatu seotud ehitamise ja ehitisega. Ehitusprojekti esinevad projekteerimisvead ei pruugi ilmnedas enne ehitise valmimist, kui tegemist on varjatud projekteerimisvigadega. Kui projekti põhjal ehitamine viibib, võivad varjatud projekteerimisvigadest tulenevad nõuded projekteerija vastu aeguda juba enne, kui neid mõistlikult võttes üldse avastada sai. Juhul kui ehitise puudus on tingitud projekteerimisveast, mida tellija ei saanud tavapärasest hoolsust rakendades avastada enne ehitise valmimist (ehitise

¹⁵⁹ RKTko 25.03.2020, [2-16-14644/50](#), p 13.

¹⁶⁰ RKTko 25.03.2020, [2-16-14644/50](#), p 13; RKTko 27.03.2020, [2-17-3860/34](#), p 13.

¹⁶¹ RKTko 25.03.2020, [2-16-14644/50](#), p 14; RKTko 27.03.2020, [2-17-3860/34](#), p 14.

¹⁶² RKTko 25.03.2020, [2-16-14644/50](#), p 15.

¹⁶³ RKTko 19.12.2014, [3-2-1-135-14](#), p 14; RKTko 17.02.2016, [3-2-1-169-15](#), p 11.

vastuvõtmist või vastuvõetuks lugemist), võib projekteerija põhjustatud projekteerimisveast tuleneva nõude aegumise vastuväitele tuginemine enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest (ehitise vastuvõtmisest või vastuvõetuks lugemisest) olla hea usu põhimõttega vastuolus.¹⁶⁴

Vaheotsuse tegemine ehitise puuduse tõttu projekteerimise töövõtulepingust tuleneva nõude aegumise kohta ei pruugi olla põhjendatud, kui kohus ei ole tuvastanud, kas ehitise puuduse tingis projekteerimisviga, ja kui ehitise valmimisest (ehitise vastuvõtmisest või vastuvõetuks lugemisest) on möödunud vähem kui viis aastat.¹⁶⁵

¹⁶⁴ RKTko 25.03.2020, [2-16-14644/50](#), p 16; RKTko 27.03.2020, [2-17-3860/34](#), p 15.

¹⁶⁵ RKTko 25.03.2020, [2-16-14644/50](#), p 17; RKTko 27.03.2020, [2-17-3860/34](#), p 16.

KOKKUVÕTE

Töövõtulepinguga kohustub töövõtja valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamiseks muu kokkulepitud tulemuse, tellija kohustub maksma selle eest tasu. Kuigi tellijal on õigus töövõtuleping igal ajal üles öelda, ei ole töövõtuleping kestvusleping.

Töövõtja põhikohustuseks on valmistada lepingutingimustele vastav töö. Kui pooled ei ole töö omadustes kokku leppinud, tuleb kohustus täita vähemalt keskmise kvaliteediga, arvestades kehtivaid õigusakte, tehnilisi norme ja standardeid. Töövõtja, kellele tuleb oma töö teha, tuginedes kolmandate isikute koostatud plaanidele või kes teeb oma tööd varem tehtud tööde jätkuna, on kohustus kontrollida, kas plaanid või eeltööd sobivad selleks, et töövõtja saaks oma tööd teha nõuetekohaselt.

Lisatööd on tööd, mis ei kuulu töövõtulepingu eseme hulka ja mille tegemiseks ei ole töövõtja kohustatud. Selliste tööde tegemiseks peavad pooled sõlmima kokkuleppe. Lisatöid tuleb eristada muudatustöödest. Muudatustööd on tööd, mis kuuluvad lepingu eseme hulka, ent mis teostatakse algselt kokkulepitust teistsugusel viisil.

Töövõtjal on lisaks põhikohustusele ka mitmeid kõrvalkohustusi, nt informeerimiskohustus tehtud tööga kaasnedes võivatest riskidest ja tellija asjade säilimise ja nende kahjustumise vältimise kohustus.

Töövõtuleping on tasuline leping, töö tegemise eest makstava tasu suurus määratakse enamasti poolte kokkuleppega. Kui lepingus ei ole tasu kokku lepitud, kuulub maksmisele tavaline tasu ja selle puudumisel asjaoludele vastav mõistlik tasu. Tasunõude sissenõutavuse hindamiseks tuleb esmalt tuvastada, kas töövõtulepingus lähtus tasu sissenõutavus töö valmimisest või töö vastuvõtmisest. Tasunõude sissenõutavuse hindamisel on oluline eristada kohustuse mittetäitmist ja kohustuse mittekoostäitmist.

Siduv eelarve seab piirid töövõtja tasunõudele. Isegi juhul, kui tegelik tööde maht või kulukus osutavad suuremaks, ei saa töövõtja nõuda tellijalt eelarvet ületava tasu maksmist. Mittesiduva eelarve ületamise korral lubab seadus eelarvet ületava tasu nõudmist üksnes kahe eelduse – eelarve oluline ületamine ja eelarve ületamise ettenähtavus – täitmisel.

Tellija võib keelduda töö vastuvõtmisest nii juhul, kui töö on tegemata kui ka siis, kui töö on tehtud üksnes osaliselt või puudustega. Hea usu põhimõttega on vastuolus olukord, mil tellija keeldub töö vastuvõtmisest ainuüksi ebaoluliste puuduste tõttu. Samuti võib hea usu põhimõttega olla vastuolus tellija keeldumine töö tervikuna vastuvõtmisest, kui töö on osadeks jaotatav ja oluliste puudusteta töö osa vastuvõtmine ei kahjustaks tellija õigusi. Ka juhul, kui töö vaatab üle asjatundja, tuleb töövõtjat teavitada vaid välisel vaatlusel äratuntavatest töö esinevatest puudustest.

Selleks, et otsustada, kas tellijal on õigus asja lepingutingimustele mittevastavusele VÕS § 645 lg 1 mõttes tugineda, tuleb hinnata iga puuduse osas eraldi seda, kas puudus on tekkinud töövõtja tahtluse või raske hooletuse tõttu.

Töövõtulepingust taganemisel teise poole olulise lepingurikkumise tõttu ja selle ülesütlemisel VÕS § 655 lg 1 kohaselt on erinevad õiguslikud tagajärjed. Töövõtulepingust taganemise korral on võimalik nõuda üleantu tagastamist või üleantu väärtuse hüvitamist, kuid lepingu ülesütlemisel seevastu kokkulepitud tasu, millest on vajadusel tehtud mahaarvamised.

KASUTATUD RIIGIKOHTU PRAKTIKA

1. RKTko 25.10.2004, [3-2-1-115-04](#)
2. RKTko 07.11.2005, [3-2-1-110-05](#)
3. RKTko 12.06.2006, [3-2-1-50-06](#)
4. RKTko 14.06.2006, [3-2-1-59-06](#)
5. RKTko 09.10.2007, [3-2-1-87-07](#)
6. RKTko 28.10.2008, [3-2-1-80-08](#)
7. RKTko 05.11.2008, [3-2-1-79-08](#)
8. RKTko 27.02.2009, [3-2-1-148-08](#)
9. RKTko 10.06.2009, [3-2-1-55-09](#)
10. RKTko 25.06.2009, [3-2-1-67-09](#)
11. RKTko 28.10.2009, [3-2-1-98-09](#)
12. RKTko 29.03.2010, [3-2-1-5-10](#)
13. RKTko 27.04.2010, [3-2-1-29-10](#)
14. RKTko 05.10.2010, [3-2-1-52-10](#)
15. RKTko 06.10.2010, [3-2-1-73-10](#)
16. RKTko 02.11.2010, [3-2-1-93-10](#)
17. RKTko 01.02.2011, [3-2-1-125-10](#)
18. RKTko 28.03.2011, [3-2-1-180-10](#)
19. RKTm 07.06.2011, [3-2-1-44-11](#)
20. RKTko 21.09.2011, [3-2-1-64-11](#)
21. RKTko 04.10.2011, [3-2-1-72-11](#)
22. RKTko 08.02.2012, [3-2-1-156-11](#)
23. RKTko 28.02.2012, [3-2-1-177-11](#)
24. RKTko 28.03.2012, [3-2-1-14-12](#)
25. RKTko 12.04.2012, [3-2-1-32-12](#)
26. RKTko 19.09.2012, [3-2-1-89-12](#)
27. RKTko 08.01.2013, [3-2-1-173-12](#)
28. RKTko 03.04.2013, [3-2-1-19-13](#)
29. RKTko 05.06.2013, [3-2-1-59-13](#)
30. RKTko 27.11.2013, [3-2-1-126-13](#)
31. RKTko 15.01.2014, [3-2-1-156-13](#)
32. RKTko 17.06.2014, [3-2-1-59-14](#)
33. RKTko 12.11.2014, [3-2-1-102-14](#)
34. RKTko 02.03.2015, [3-2-1-145-14](#)
35. RKTko 22.04.2015, [3-2-1-26-15](#)
36. RKTko 06.05.2015, [3-2-1-25-15](#)
37. RKTko 27.05.2015, [3-2-1-44-15](#)
38. RKTko 10.06.2015, [3-2-1-60-15](#)
39. RKTko 14.10.2015, [3-2-1-93-15](#)
40. RKTko 25.11.2015, [3-2-1-130-15](#)
41. RKTko 02.12.2015, [3-2-1-51-15](#)
42. RKTko 11.02.2016, [3-2-1-171-15](#)
43. RKTko 04.05.2016, [3-2-1-23-16](#)
44. RKTko 03.06.2016, [3-2-1-18-16](#)
45. RKTko 09.06.2016, [3-2-1-24-16](#)
46. RKTko 20.10.2016, [3-2-1-79-16](#)
47. RKTko 27.10.2016, [3-2-1-76-16](#)
48. RKTko 23.11.2016, [3-2-1-112-16](#)
49. RKTko 21.12.2016, [3-2-1-136-16](#)

50. RKTko 21.12.2016, [3-2-1-129-16](#)
51. RKTko 10.05.2017, [3-2-1-41-17](#)
52. RKTko 20.09.2017, [2-13-40856/124](#)
53. RKTko 18.10.2017, [2-14-61664/48](#)
54. RKTko 08.11.2017, [2-11-58942/229](#)
55. RKTko 08.11.2017, [2-15-6034/75](#)
56. RKTko 19.12.2017, [2-15-15662/55](#)
57. RKTko 20.12.2017, [2-16-5962/50](#)
58. RKTko 18.04.2018, [2-14-61484/71](#)
59. RKTko 21.06.2018, [2-16-5851/38](#)
60. RKTko 13.08.2018, [2-15-123028/39](#)
61. RKTko 08.02.2019, [2-10-12908/156](#)
62. RKTko 06.03.2019, [2-17-15317/38](#)
63. RKTko 05.04.2019, [2-16-16481/77](#)
64. RKTko 25.03.2020, [2-16-14644/50](#)
65. RKTko 27.03.2020, [2-17-3860/34](#)
66. RKTko 20.05.2020, [2-18-6908/47](#)
67. RKTkm 21.05.2020, [2-19-17384/22](#)
68. RKTko 07.10.2020, [2-19-8472/39](#)
69. RKTko 02.06.2021, [2-15-8204/113](#)