

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/23-15508
Otsuse kuupäev 16.03.2024
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja osaühing Kohila Maja (10407814)

Tarbija nõue Tarbija kohustuse puudumise tuvastamise nõue.

Resolutsioon:

- 1) Avaldus rahuldada. Kauplejal ei ole õiguslikku alust katkestada tarbija veevarustust, samuti ei ole kauplejal õiguslikku alust nõuda tarbijalt omal kulul maakraani likvideerimist või asendamist.
- 2) Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Peale aastast kasutamist edastas (30.10.2023) Kohila Maja OÜ tarbijale teate maakraani likvideerimise vajadusest.

Tarbija jaoks on väga ootamatu, et Kohila Maja OÜ saadab (manusena) needsamad nimetatud tehnilised tingimused (kontrollitud, kooskõlastatud ja vastu võetud projektile), viidates ühele, maakraaniga seotud punktile, mis nüüd enam ei sobi! Kohila Maja OÜ -lt oli pakkunud (31.10.2023) avatud kaeviku puhul tühjendusega maakraani omapoolset likvideerimist ning selle asendamise nõuetekohaste liidetega toruga. Spetsialistid hindasid antud tööd ca 50-75 eurot.

Kaevetööd/mullatööd ning torustike külmumise vältimise lahenduse tööd, spetsialistide poolt suuliselt eeldatav maksumus ca 400 eurot. Antud kulud (ca 400 eurot) peab kinnistu omanik maksma, millega tarbija ei ole nõus.

Tarbija arvates antud olukorras peab Kohila Maja OÜ tarbijale maakraani eemaldamisega ning torustike külmumise vältimise lahendusega seotud kulud hüvitama või oma poolt kõik vajalikud tööd teostada, millega Kohila Maja OÜ ei ole nõus.

Tarbija leiab, et kinnistu omanik ei pea kandma parandamisega/ümberehitusega seotud kulud, kui veeliitumise projekt oli Kohila Maja OÜ poolt läbi vaadatud ning kooskõlastatud, tööd Kohila Maja OÜ poolt olid vastu võetud, kasutusluba väljastatud ning teenuse osutamise leping Kohila Maja OÜ-ga sõlmitud.

Komisjoni menetluse käigus tegi tarbija kauplejale ettepaneku:

"Omalt poolt saan pakkuda varianti, et sügisel, kokkuleppel kinnistu omanikuga, Kohila Maja OÜ paneb talveperioodil oma kraani kinni, misjärel mina lasen vee majast välja, oma isetühjeneva kraani kaudu, peale seda panen ja jätan oma isetühjeneva kraani avamiserežiimi. Kokkuleppel kinnistu omanikuga, kevadel, Kohila Maja avab oma kraani kuni sügiseni.

Antud juhul väldime et:

- bakterid satuvad toru sisse.
- isetühjenev kraan on ebakorrektselt kinni pandud ja võib lekkida.

Samuti puuduvad kulud isetühjeneva kraani eemaldamise töödele ja kulud torude külmumise probleemi lahendamisele majas.

Juhul, kui Kohila Maja lubab mul nende maakraani sügisel kinni panna ja kevadel avada, saan mina kõik tegevused ise teha ning Kohila Maja OÜ jaoks kulutused üldse puuduvad.

Arvan, et see on mõistlik ja sobiv lahendus vaidluse lahendamiseks mõlema poole jaoks.

Kui pakutud variant Kohila Maja'le sobib, vormistame kokkuleppe kirjalikult ning juhul, kui üks pooltest soovib seda kokkulepet muuta või rikub, kannab ta täielikult kõik kokkuleppe muutmisega seotud kulud."

Tarbija arvates kinnistu omanik ei vastuta selle eest, et Kohila Maja OÜ aktsepteeris isetühjenev maakraani ja ei arvestanud kõikide riskidega, ei teinud vajalikke uuringuid enne projekti kooskõlastamist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja tarbija nõudega ja tehtud ettepanekuga ei nõustunud.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud liitumislepingu ja ÜVK teenuse osutamise lepingu.

Kaupleja nõuab, et tarbija enda kinnistul likvideeriks enda kuludega isetühjeneva maakraani. Kaupleja viitav joogivee saastumisele Kuressaares, kuid ei esita tõendeid selle kohta, et selle reostuse põhjus oli isetühjenevad maakraanid, samuti ei esita kaupleja põhjendust sellele, missugusel õiguslikul alusel on nõue esitatud. Puudub kauplejapoolne selgitus sellele, kuidas saakks isetühjenevast maakraanist reovesi asula joogiveesüsteemi.

Pooltevaheline leping ei võimalda panna tarbijale kohustusi enda kinnistul ehitustöid teha. Kui tarbija on enda kinnistul ehitustööd teinud vastavuses õigusaktidega ja saanud kasutusloa, siis on ehitis eelduslikult seaduslik.

Kui vee-ettevõtja otsustab, et tema ühisveevärgiga ei tohi enam olla ühendatud teatud maakraanid, siis ei ole vee-ettevõtjal sellist kohustust õigusliku aluseta võimalik muuta siduvaks enda

lepingupartnerile. Ka KOV ei saa õigusliku aluseta muuta kehtivaid ehitusnorme viisil, mis sunnivad hoone omanikke seaduslikult ehitatud hooneid või rajatisi ümber ehitama. Selliseks nõudeks on vajalik seadusemuudatus.

Kaupleja on väitnud, et tal on õigus ÜVVKS § 42 alusel tarbija veevarustus sulgeda. Sellist õigust kaupljal esitatud tõendite alusel ei ole. Kui kaupleja seda siiski teeb, võib tarbija pöörduda kohtu poole ja nõuda esialgse õiguskaitse korras veevarustuse kohest taastamist.

Kui ilmnenud on asjaolud, mille alusel teatud seadmete kasutamine võib ohustada ühisveevärki ja varem on selliste seadmete kasutamine olnud õiguspärane, siis tuleb vastav muudatus ja ümberehitustööd läbi viia õiguslikult korrektsel alusel.

ÜVVKS § 61 lg 1 sätestab, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ühendatud tarbimiskoha veevärki ja kanalisatsiooni peab tarbija hoidma sellises korras, et need ei kahjustaks ühisveevärki või -kanalisatsiooni, keskkonda ja teiste isikute vara ega takistaks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuste osutamist. Antud juhul on kaupleja avaldatu alusel tegemist uue nõudega, mitte tarbija poolt enda seadmete korrashoiukohustuse rikkumisega. Vee-ettevõtja ei saa õigusliku aluseta kehtestada tarbijatele nõudeid kinnistusesise veesüsteemi ümberehitamiseks. Nõuded ehitistele saab kehtestada seaduse ja selle alusel antud õigusaktidega.

ÜVVKS § 61 lg 4 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga kehtestada tarbimiskoha veevärki või kanalisatsiooni rajamise ja kasutamise nõudeid, mis on vajalikud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni toimimise tagamiseks ning inimeste, rajatiste ja keskkonna kaitseks. Seega oleks sarnaseid uusi nõudeid võimalik kehtestada KOV õigusaktiga edasiulatuvalt, rahvatervise või muu kaaluka huvi korral ilmselt ka tagasiulatuvalt, kuid tagasiulatuva nõude puhul on kaheldav, kas on võimalik sätestada, et vastavad kulud peab kandma kinnistu omanik.

Kui vee-ettevõtja on veendunud, et Kuressaare reostuse tekkimise tõttu on mõistlik ja vajalik vahetada välja isetühjenevad maakraanid, siis esiteks tuleks kaaluda vastava õigusakti algatamist või saavutada ühisveevärgiga liitunudega kokkulepped ja teostada ehitamiseks vajalik asjaajamine vee-ettevõtja või KOV poolt ja juhul, kui kinnistuomanik ei ole nõus kandma ehitamisega seotud kulusid, siis tellida vastavad ehitustööd KOV või vee-ettevõtja poolt. Sealjuures peab tagama, et muudatustöö võimaldab tarbijale samad funktsionaalsused, nagu oli likvideeritava süsteemil. Kui vee-ettevõtja on veendunud, et tarbijal oli kohustus kulude kandmiseks ja töö teostamiseks, on vee-ettevõtjal töö teostamise järgselt võimalus nõuda tekkinud kulude hüvitamist.

Kaupleja poolt tarbijale esitatud nõudel maakraani asendamiseks puudub kaupleja esitatut arvestades nii seaduslik kui lepingust tulenev alus. Kuna nõude on esitanud kaupleja, lasus kaupljal kohustus esitatud nõude alus tõendada, kaupleja ei ole seda teinud.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Alar Urm

/allkirjastatud digitaalselt/