

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/23-13478
Otsuse kuupäev 20.03.2024
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja osaühing Kohila Maja (10407814)

Tarbija nõue Tuvastada, et tarbijal puudub kohustus likvideerida tarbija kinnistule rajatud veevõrgis projektile vastavalt paigaldatud isetühjenev maakraan.

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:

Tarbija on 03.08.2022 sõlminud Kauplejaga veevarustuse ja/või reovee ärajuhtimise teenuste müügilepingu nr 22-08-03-13.

30.08.2023 esitas Kaupleja Tarbijale nõude hiljemalt 31.10.2023 likvideerida Tarbija kinnistule rajatud isetühjenev maakraan.

Kaupleja põhjendas nõuet muu hulgas väitega, et on isetühjeneva maakraani ebapiisava avamise/sulgemise tõttu juba tuvastanud mitmed veelekked, mis muuhulgas tekitavad vee-ettevõttele ka varalist kahju; suuremaks ohuallikaks isetühjenevate maakraanide puhul on nii kinnistu veetorustiku kui ühisveevõrgi saastumine.

Tarbija vaidles nõudele vastu. Liitumisprojektis on tühjendusega maakraan ettenähtud ja OÜ Kohila Maja on projekti kooskõlastanud.

Tarbija seisukoht:

- ÜVVKS-st ei tulene seda, et maakraani kasutamine oleks keelatud;

- Minu põhiliseks argumendiks suheldes vee-ettevõtjaga ei ole sugugi liitumisprojekt vaid liitumisleping, mille üldsätete punkti 2 kohaselt on lepingu lahutamatuks osaks ka Veevarustuse ja/või reovee ärajuhtimise teenuste müügilepingu üldtingimused (lepingu lisa 2). Üldtingimuste

punktid 4.1 ja 4.1.1 sätestavad, et 4.1. Vee-ettevõtja kohustub: 4.1.1. tagama Kliendile Teenuste osutamise vastavalt Vee-ettevõtjaga kooskõlastatud projektdokumentatsiooni tarbimisnäitajatele ja tingimustele.

Kuivõrd leping on sõlmitud, peab tulenevalt üldtingimustest olema kooskõlastatud ka projektdokumentatsioon. Nüüd väidab vee-ettevõtte, et projekti ei ole neile esitatud. Tekib õigustatud küsimus, mille alusel on sellisel juhul sõlmitud leping?

Kuivõrd lepingu aluseks olevate dokumentidega on kooskõlastatud ka maakraani asetsemine kinnistul, siis tähendaks selle eemaldamine lepingu muutmist. Üldtingimuste punkti 7.1 alusel on võimalik lepingut muuta üksnes poolte kirjaliku kokkuleppe alusel.

- kui vee-ettevõtte soovib midagi muuta lepingus, saab seda teha vaid poolte kokkuleppel. Tingimuste hilisemal muutmisel ei saa nende alusel nõuda ka varasemalt sõlmitud lepingute muutmist ja panna kohustusi tarbijale.

Juhul, kui vee-ettevõtjal on õigus nõuda maakraani eemaldamist (millega tarbija antud juhul ei nõustu), peaks kõik vajalikud tööd teostama vee-ettevõtja ning samuti peaks vee-ettevõtja kandma ka kõik tööde teostamisega seotud kulud. Vee-ettevõtjale seadusest tuleneva kohustusega seotud riskide maandamist ei saa üle kanda tarbijale ja selle eesmärgil ei saa selliste kulude kandmist nõuda tarbijalt.

Kaupleja seisukoht:

Tühjendusega maakraanide puhul on tulnud ilmsiks oht nii ühisveevärgi vee saastumiseks kui veelekete tekkimiseks.

Peale esimest talveperioodi teenuse osutamist, kui ilmnesid esimesed probleemid kraanide kasutamisega ja oht kõrgest pinnavee tasemest veevärgi saastumiseks ning Kuressaares tekkis senini lahendamata probleem saastunud joogiveega, muudeti OÜ Kohila Maja poolt väljastatavaid tehnilisi tingimusi, millega keelati tühjendusega maakraanide kasutamine.

Tarbijal on vee-ettevõttega suheldes põhiliseks argumendiks olnud asjaolu, et vee-ettevõtte poolt on kooskõlastatud kinnistule 2022.a koostatud liitumisprojekt. Samas on esitatud projektis selgelt kirjas:

• Peatükk 3. Seletuskiri. „Käesolevas projektis antakse lahendus olemasoleva üksikelamu olmekanalisatsioonile liitumisprojekti tasemel. **Projekti ja selle jooniseid ei tohi kasutada tööprojektina.**“ Ehk kui kinnistu omanikul tekkis õigustatud ootus selle kooskõlastatuks märgitud põhiprojekti staadiumis projekti järgi kinnistuisene torustik rajada, siis saab vee-ettevõtte ka õigustatult vastavalt seletuskirjale oodata enne ehitustööde algust tööprojekti esitamist. Tööprojekti vee-ettevõttele siiani esitatud pole.

• Punkt 3.2 Veevarustus- „/.../ Veemõõdukusõlm paigaldada veemõõdukaevu“ – vee-ettevõttele teadaolevalt ei ole kinnistule rajatud veemõõdukaevu. Veemõõdukaevu olemasolul saab kinnistuisese torustiku tühjendada peale veearvestit oleva kuulkraani kaudu, mille puhul ei ole ohtu kokkupuuteks pinnaseveega.

Kuna tühjendusega maakraanide puhul on ühisveevärgi ja kinnistussiseses torustikus oleva vee kokkupuute võimalus, siis on see otseseks ohuks tervele ühisveevärgile.

Tühjendusega maakraani likvideerimise kohustus on kinnistu omanikul.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud liitumislepingu ja ÜVK teenuse osutamise lepingu.

Kaupleja teatab 14.09.2023 9:28 e-kirjas tarbijale, et "Oma nõudest Kohila Maja OÜ ei tagane ja igat asja ei saa seaduse või määrusega lahendada. OÜ Kohila Maja juhatuse liikmete otsus on, et maakraanid tuleb likvideerida. Et saaksime jätkuvalt pakkuda kvaliteetset ja puhast vett kogu Aespa ja Vilivere klientidele, on OÜ Kohila Maja sellise otsuse vastu võtnud, et reostusohuga kraanid tuleb likvideerida. Siiani pole klientidel sellega probleeme olnud, mõistavad ja saavad aru selle likvideerimise vajadusest. Õpime hetkel teiste vigadest, et selliseid probleeme kvaliteetse joogi vee müügil ei esineks nagu Saarema Veevargil juhtus. Ajas asjad, tingimused ja nõuded muutuvad, seega annamegi teada, et paigaldatud maakraan tuleb likvideerida, samuti oleme selleks pakkunud omapoolse lahenduse. 2.4 alusel veevarustuse sisendtorul maakraanist veearvestini on haruühendused keelatud, mis tähendabki seda, et meie liitumispunktist veearvestini ei tohi olla katkestusi. Torustik peab olema ühes tükis kuni arvestini välja.".

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 kauplajal 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 juhataja otsuse ega ka e-kirjaga kehtestada ehitusnõudeid. 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 veevärgi 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 veel mitteselge põhjuse väljaselgitamist ära ootamata 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.

Kui tarbija on nõus, et vee-ettevõtja teeb ise maakraani likvideerimise ja vahetamise (mida tarbija on kinnitanud) ja vajadus seda teha on kiireloomuline, oleks mõistlik, kui vee-ettevõtja korraldab vastavate tööde teostamise. Kui vee-ettevõtja on veendunud, et nende kulude kandmise kohustus on kinnistuomanikul, on vee-ettevõtjal tööde teostamise järel võimalus nõuda tarbijalt 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 kauplejal kohustus esitatud nõude alus tõendada. Kaupleja ei ole seda teinud ja kaupleja viidatud õigusaktide alusel kauplejal sellist nõudeõigust ei ole.

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/