

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/24-16201  
Otsuse kuupäev 18.02.2025  
Komisjoni koosseis Taavi Hein

Tarbija  
Kaupleja Osaühing JÄRVE BIOPUHASTUS (10854476)

Tarbija nõue Tuvastusnõue

### Resolutsioon:

1. Jätta tarbija avaldus rahuldamata.
2. Kui vaidlevad pooled ei nõustu komisjoni otsusega, siis on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

### Asjaolud:

Avalduse kohaselt nõuab Tarbija eraldiseisvate katastriüksuste Tulika 11a ja Tulika 11b kohta eraldi arvepidamise esitamist, st mõlema katastriüksuse kohta peab arvel näha olema vastava katastriüksuse kohta käiv arvestus. Kuna iga katastriüksus on seotud eraldiseisva maatükiga ja sellega seotud kohustustega, sealhulgas on sõlmitud eraldi lepingud, siis tarbija peab esitatud nõuet põhjendatuks.

18.11.2024 (Lisa 5) vastuses on Kaupleja väitnud, et tegemist on ühe lepinguga, mis ühendab ühe lepingu numbri all mitu erinevat kinnistut ühe omaniku nime alla, kajastades arvetel eraldi ridadena.

See, et kaupleja soovib jätkata lepingute täitmist samal viisil 18.11.2024 (Lisa 5) on lubamatu, ka arvete esitamist. Tegemist on kahe erineva lepinguga, seega ei ole õiguspärane arve koostamine ühe omaniku nimele. Iga leping on eraldi õigusaktide ja kohustuste kogum, mis puudutab teenuseid, osapoolte vastutust ja tasumisi. Ühine arveldus ei kajasta õiguspäraselt kahte kinnistute vahelist õiguslikku eraldatust.

Eraldi kinnistute puhul peaks olema võimalik eristada teenuseid ja tasumisi, vastavalt lepingutele, et vältida segadust ja õiguslikke riske, sh arve osalise makse korral (teenuste õige jaotamise küsimus). Erinevate kinnistute lõikes teenuste ja tasumiste jagamine on oluline, et tagada õiged

tasumised ja arvestused, vastavalt lepingutele.

Esitatud arve on koostatud ühe omaniku nimele ja ühe viitenumbriga. Antud tingimustel, osalise makse korral, ei ole võimalik tuvastada, kumb kinnistu on rikkunud lepingu ja maksetingimusi.

*Lisaks esitatud lõpptarbija arvetel maksmisele kuuluvad summad iga kinnistu tarbimise eest on välja toodud ilma käibemaksuta.*

Kuna Järve Biopuhastuse OÜ tegevus rikub kinnistute õigusi, ei nõustu tarbija kaupleja seisukohaga ning palub lahendada vaidlus tarbijavaidluste komisjoni otsusega. Tarbija leiab, et nõue on põhjendatud, kuna iga kinnistu on eraldi juriidiline isik ja kinnistute eraldi juriidilised õigused ja lepingud ei saa olla lihtsalt ühe arve alusel ühendatud.

### **Kaupleja seisukoht:**

OÜ Järve Biopuhastus (JBP) on tarbija pretensiooni läbi vaadanud ning leiab, et see on alusetu. JBP ja tarbija on sõlminud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses nõutud müügilepingud kahe kinnistu aadressiga Tulika 11a ja Tulika 11b, Sompä linnaosa, Kohtla-Järve varustamiseks joogiveega ning kanalisatsiooniteenuse osutamiseks (lisa 1 ja 2).

Kuna JBP kliendiprogramm on klientide põhine, siis on mõlemal lepingul ühesugune registreerimisnumber ning kinnistutel ostetud teenuste arvestus toimub ühel kliendikaardil.

JBP väljastab igakuiselt tarbijale nõuetekohase arve (lisa 3), millel mõlema kinnistu tarbimine ning selle eest maksmisele kuuluv summa on mõlema kinnistu kohta eraldi ära toodud.

Eeltoodust tulenevalt jääb JBP-le arusaamatuks, kuidas rikub JBP nõuetekohaseid ja lepingutele vastavaid arveid esitades tarbija õigusi. JBP soovib jätkata lepingute täitmist ning arvete esitamist samal viisil

### **Komisjoni põhjendus:**

Tarbija ja kaupleja vaidlevad lepingute alusel esitatavate arvete vormistuse üle. Tarbija ja kaupleja on sõlminud kaks lepingut kahele kinnistule. Mõlemal kinnistul on eraldi katastrinumbrid ning mõlema kinnisasjaga seoses on kinnisasjade omanikul eristatavad õigused ja kohustused. Kaupleja nõustub tarbijaga, et kaupleja ja tarbija on sõlminud ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniseaduses nõutud müügilepingud kahele kinnistule varustamiseks joogiveega ning kanalisatsiooniteenuse osutamiseks. Mõlemad lepingud on komisjonile esitatud ning komisjon on lepingutega tutvunud.

Mõlema kinnistuga seoses ostetud teenuste arvestus toimub ühel kliendikaardil. Kaupleja väljastab tarbijale igakuiselt arve, millel on kajastatud mõlema kinnistu tarbimine ning selle eest maksmisele kuuluv summa on mõlema kinnistu kohta eraldi arvel ära näidatud.

Komisjon on tutvunud poolte esitatud seisukohtade ja tõenditega ning leiab, et tarbija nõue on alusetu. Vaidlust ei ole selle üle, et tarbija ja kaupleja on sõlminud kaks lepingut kahele kinnistule. Vaidlus on selle üle, kuidas tuleb esitada arveid. Selleks, et tuvastada kaupleja kohustuse rikkumine, tuleb komisjonil hinnata, kas kaupleja on rikkunud tarbijaga sõlmitud lepinguid. Kohustuse rikkumine on võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine (VÕS § 100 lg 1). Komisjon on analüüsinud mõlemat asjakohast lepingut ning kummastki lepingust ei tulene regulatsiooni, mis kohustab kauplejat esitama arved teineteisest eraldi. Seejuures ei ole praegusel juhul vaidluse all asjaolu, et tarbija ei mõista kui palju kuulub ühe või teise kinnistuga seoses kauplejale tasumisele. Viidatud andmed on teineteisest eristatavad. Tarbija nõue puudutab ainult arvete vormistust. Lepingutest ei tulene arvete vormistusele erinõudeid. Lepingud näevad küll ette arvete esitamise kohustuse, kuid vormis kokkulepe puudub. Kauplejal on seega kohustus tarbijale arve esitada ning komisjoni hinnangul on kaupleja lepinguid selles osas kohaselt ka täitnud.

Kuivõrd tarbija nõue on avalduse kohaselt ajendatud murest, et tegemist on kahe eraldi kinnistuga, mis on õiguslikult teineteisest eristatavad, siis märgib komisjon, et tarbija mure kahe kinnistuga seotud õiguste ja kohustuste segamise kohta on asjatu. Arvete vormistusel ei ole õiguslikku tähendust arvete aluseks olevatele lepingutele. Samuti ei saa arved õiguslikult muuta lepingutes kokkulepitud tingimusi ega põhjusta seetõttu eelduslikult ka õigusvaidlusi. Arve on üksnes formaalne dokument, millel ei ole sellist õiguslikku mõju, nagu tarbija arvetel arvab olevat. Kahe kinnisasja lepingud ei ole omavahel ühendatud ning sellist ühendamist ei ole võimalik arvetega saavutada ega seostada. Ka ei oma tähtsust, et arvel on üks viitenumber, kuivõrd tarbijal on võimalus lisada maksesse selgitus, millise kinnisasjaga seotud kohustust tarbija konkreetse maksega täidab.

Kokkuvõtlikult leiab komisjon, et kaupleja ei ole kohustust rikkunud ning tarbijale esitatud arved vastavad poolte vahel sõlmitud lepingutele. Komisjon jätab tarbija avalduse rahuldamata.

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

Taavi Hein

/allkirjastatud digitaalselt/