



KLIIMAMINISTEERIUM

Raili Kärmas
Eesti Vee-ettevõtete Liit
evel@evel.ee

Teie 01.11.2024 nr 2-2/164

Meie 23.12.2024 nr 17-12/24/4395-5

Vastus pöördumisele veeteenuse lepingute ja teenuse peatamise kohta

Austatud Raili Kärmas

Pöördusite Kliimaministeeriumi poole seoses täiendavate küsimustega, mis Teil tekkisid seondvalt Meie 16.10.2024 vastuskirjaga nr 17-12/24/4395-2, kus käsitleti ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu (edaspidi *teenusleping*) täitmise peatamist ja ülesütlemist.

Teie esitatud võimalike probleemide osas, mis võivad tekkida kaasomanike vahel, kui üks kahest kaasomanikust ei soovi teenuslepingut allkirjastada, takistades teise kaasomaniku poolt veeteenuse kasutamist, tuleb lähtuda asjaõigusseadusest (edaspidi *AÕS*), mis on Justiitsministeeriumi vastutusvaldkonnas. Kliimaministeerium palus Justiitsministeeriumilt seisukohta, kas juhul, kui üks kaasomanik keeldub teenuslepingut allkirjastamast, on tegemist tühise teenuslepinguga, või on ühel kaasomanikul siiski õigus teise kaasomaniku allkirjata sõlmida teenusleping. Justiitsministeeriumi seisukoht antud küsimuses on alljärgnev:

„Analüüsisime teie küsimust veeteenuse lepingu sõlmimise kohta ühe kaasomaniku nõusolekuta. Küsimus on keeruline, aga meie hinnangul saab sellele vastusele küsimuse anda AÕSi sätete tõlgendamise teel. AÕSi § 74 lõikes 1 on sätestatud, et kaasomandis oleva asja võib koormata ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes on leitud, et: *koormamise all tuleb mõista eelkõige asjaõiguse seadmist, milleks võib olla nii reaalservituut, kasutusvaldus, isiklik kasutusõigus, reaalkoormatis, ostueesõigus või pandiõigus*. Samas ei ole kommentaaris välja toodud, et miks kasutatakse sõna „eelkõige“ ja kas koormamisena saab käsitleda ka midagi muud peale asjaõiguse seadmise.

AÕSi kommentaaris on lisaks viidatud Riigikohtu lahendite, mis küll on tehtud rendilepingu kohta, kuid kuna see on samuti võlaõiguslik leping, siis saab sellele analoogia korras tugineda. Kommentaaris on leitud järgmist: *Tulenevalt sellest, et koormamine tähendab kaasomandis olevale asjale asjaõiguse seadmist, on Riigikohus järeldanud, et kaasomandis oleva kinnisasja rendilepingu sõlmimine ei tähenda kinnisasja koormamist § 74 lg 1 mõttes ja rendilepingu kehtivuseks ei ole vaja kinnisasja kaasomanike kokkulepet. Kuigi üürileping ei ole kehtetu §-st 74*

tulenevalt, peaks siiski kogu asja suhtes sõlmitava üürilepingu jaoks olema kõigi kaasomanike nõusolek, tulenevalt § 72 lg-st 1, kuna tegemist on olulise kasutamise küsimusega. Nõusoleku puudumine ei tingi aga üürilepingu kehtetust, kuid tegemist on rikkumisega, mis annab aluse VÕS § 115 järgi kahju hüvitamise nõudeks, kui kaasomanik on tekitanud sellise lepingu sõlmimisega teistele kahju.

Sisuliselt samale järeldusele, et ühe kaasomaniku sõlmitud võlaõiguslik leping on kehtiv, on Riigikohus jõudnud otsuses 3-2-1-51-11 (Punkt 17), kus on toonud välja järgmise: *Kaasomandis oleva asja võib AÕS § 74 lg 1 järgi võõrandada või koormata ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Kolleegiumi arvates ei tähenda kaasomandis oleva kinnisasja rendilepingu (sh raieõiguse võõrandamise lepingu) sõlmimine kinnisasja koormamist AÕS § 74 lg 1 mõttes, st võlaõigusliku lepingu kehtivuseks ei ole vaja kinnisasja kaasomanike kokkulepet. Koormamine tähendab kaasomandis olevale asjale asjaõiguse seadmist (vt ka nt Riigikohtu 14. oktoobri 2008. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-84-08, p 10; 16. veebruari 2011. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-149-10, p 17). Samamoodi ei ole kinnisasja kaasomanike kokkulepet vaja mahavõetud metsa(materjali) (võlaõigusliku) müügilepingu kehtivuseks.*

Kuna veeteenuse osutamise leping on samuti võlaõiguslik leping ja ei kujuta endast kinnisasja koormamist AÕS § 74 lõike 1 tähenduses, siis meie hinnangul saab järeldada, et kui veeteenuse osutaja sõlmib veeteenuse osutamise lepingu ühe kaasomanikuga, siis on see leping kehtiv. Küll aga võib sellise lepingu sõlmimine ühe kaasomanike poolt mõjutada kaasomanike omavahelist suhet, kuna AÕS § 72 lõike 1 kohaselt valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppel. Lisaks on AÕS § 72 lõikes 4 sätestatud, et kaasomanikul on õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanike nõusolekuta, kuid ta võib teistelt kaasomanikelt nõuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist võrdeliselt nende osadega. See, kas veeteenus on asja säilitamiseks vajalik toiming, sõltub konkreetse juhtumi asjaoludest.

AÕS § 72 lõike 5 kohaselt on kaasomanikul õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele. Kaasomanikud peavad üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest, eelkõige hoiduma teiste kaasomanike õiguste kahjustamisest. Sõltuvalt konkreetse juhtumi asjaoludest võib veeteenuse lepingu sõlmimine olla käsitletav kõigi kaasomanike huvides tehtava teona (st kõik saavad kasutada vett) ja võimalik, et mõnel juhul ka nt teise kaasomanike õiguste kahjustamisena (ilmselt kui nt sõlmitakse oluliselt kallim leping, kui oleks võimalik sõlmida teise veeteenuse osutajaga). Tuleb arvestada ka seda, et kui üks kaasomanik ei saaks veeteenuse osutamise lepingut sõlmida ilma teise nõusolekuta, siis ei saaks ta ka ise veeteenust kasutada ning seda võib ilmselt käsitleda tema õiguste kahjustamisena.

Nagu ka Riigikohus on tähelepanu juhtinud, siis saab teine kaasomanik nõuda lepingu sõlminud kaasomanikult kahju hüvitamist VÕSi alusel, kui talle on sellise lepingu sõlmimisega kahju tekitatud.“

Kui tegemist on aga korteriühistuga, mille esindusõigus on kõikidel omanikel ühiselt koos (korteriühistul puudub valitud juhatus) ning teenuslepingut veeteenuse osutamiseks ei soovi allkirjastada kõik korteriomandi omanikud, siis tuleb juhinduda korteriomandi- ja korteriühistuseadusest, mis on samuti Justiitsministeeriumi vastutusvaldkonnas. Kliimaministeerium palus Justiitsministeeriumilt seisukohta, kas ka selles olukorras on õigus sõlmida teenusleping isegi kui puudub teiste korteriomandi omanike nõusolek, arvestades nt korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 12 lg 2. Justiitsministeeriumi seisukoht antud küsimuses on alljärgnev:

„Teie viidatud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 12 lg 2 (korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve) jätab õiguse rakendajale ehk kohtule avara tõlgendamisruumi, mistõttu teadmata kõiki asjaolusid ja olemata vaidluse lahendaja rollis, ei saa Justiitsministeerium siin anda

ühemõttelist seisukohta lepingu sõlmimise õiguse kohta. Juhime aga tähelepanu sellele, et kui korteriomanikel on ühine esindusõigus ja üks või mitu korteriomanikku sõlmivad veeteenuse lepingu korteriühistu nimel selliselt, et osade korteriomanike nõusolekud selleks puuduvad, siis võib kohalduda ka TsÜS § 129 lg 1, mille kohaselt teise isiku nimel esindusõiguseta tehtud mitmepoolne tehing on tühine, välja arvatud juhul, kui isik, kelle nimel esindusõiguseta isik tehingu tegi, selle hiljem heaks kiidab. Seega ei saa välistada tõlgendust, et kui algselt lepingule allakirjutamata jätnud korteriomanikud seda tehingut heaks ei kiida, on see tehing tühine.“

Teenuslepingu tühisust puudutavates täpsustavates küsimustes palume vajadusel pöörduda Justiitsministeeriumi poole.

Lisaks märgime ära, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (edaspidi ÜVVKS) § 35 lg 3 kohaselt on korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul üldjuhul tarbijaks korteriühistu, ent korteriomanik võib olla ka ise tarbijaks juhul, kui tema korteriomandi veevärki ja kanalisatsiooni on võimalik ühendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ÜVVKSi nõuetele vastava individuaalse liitumispunkti kaudu. Ehk mõningates olukordades (nt ridaelamud, paarismajad) võib-olla üheks võimalikuks lahenduseks ka see, et korteriomandi omanikud, kes soovivad liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, rajavad võimalusel endale individuaalse liitumispunkti ja sõlmivad eraldi liitumis- ja teenuslepingu.

Alljärgnevalt vastame Teie täiendavatele küsimustele teenuslepingutega seondvalt:

1. Kehtiva (01.07.2023 jõustunud) ÜVVKSi § 35 lg 1 näeb ette, et ühisveevärgist vee võtmine ning reo- ja sademevee juhtimine ühiskanalisatsiooni toimub vee-ettevõtja ja tarbija vahelise teenuslepingu alusel, seejuures antud paragrahvi lg 2 kohaselt sõlmitakse teenusleping kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirja kohaselt. ÜVVKSi § 74 lg 1 näeb ette, et enne ÜVVKSi jõustumist vee-ettevõtja ja tarbija vahel sõlmitud lepingud kehtivad niivõrd, kuivõrd need ei ole ÜVVKSiga vastuolus. Seega juhul, kui vee-ettevõtja ja tarbija vahel ei olnud varasemast sõlmitud teenuslepingut kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, siis selleks, et teenusleping vastaks kehtiva ÜVVKSi nõuetele ning oleks kehtiv, tuleb teenusleping vormistada kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Kui tarbija sellega ei nõustu ning keeldub teenuslepingu vormistamisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, siis n-ö suuliselt sõlmitud teenusleping on vorminõude järgimata jätmise tõttu tühine ning veeteenuse osutamise kohustust vee-ettevõtjal seega ei ole. Eelnevat tuleks tarbijale selgitada ning veeteenuse osutamise katkestamisest tuleks tarbijat eelnevalt teavitada hea usu põhimõttest lähtuvalt.

2. ÜVVKSi § 42 näeb ette, et üldjuhul tuleb alati (va ÜVVKSi § 42 lg 4 sätestatud erandjuhul) eelnevalt teavitada tarbijat, kelle teenuslepingu täitmine peatatakse, või kui teenusleping sootuks üles öeldakse. Hea usu põhimõttest lähtuvalt tuleb isikut alati teavitada veeteenuse osutamise katkestamisest ka siis, kui teenuse osutamise leping on tühine.

ÜVVKSi § 42 lg 9 ei näe tõepoolest otseselt ette vee-ettevõtja poolt eraldi kohaliku omavalitsuse teavitamise kohustust, kui füüsilisele isikule teenuslepingu täitmine peatatakse või üles öeldakse antud paragrahvi lõikes 1 või lõike 6 punktis 1–3, 5 või 6 sätestatud alusel. Siiski tuleb vee-ettevõtjal kohalikku omavalitsust alati teavitada isiku ebaseadusliku ühisveevärgi ühenduse tuvastamisest ja katkestamise vajadusest kliimaministri 06.03.2024 määruse nr 15 „Ebaseaduslikult kasutatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse mahu ning maksumuse määramise kord“ (edaspidi *määrus nr 15*) § 3 lg 5 alusel. Kuivõrd määruse nr 15 § 3 lg 5 viitab omakorda veeseaduse §-le 88, mis näeb ette kohaliku omavalitsuse poolt puhta joogivee kättesaadavuse korraldamist just inimestele (füüsilistele isikutele), siis sisuliselt tuleb määruse nr 15 kohaselt kohalikku omavalitsust teavitada vaid füüsilise isiku ebaseadusliku ühisveevärgi ühenduse katkestamisest. Määrus nr 15 ei näe ette, et vee-ettevõtjal tuleb teavitada kohalikku omavalitsust isikule ühiskanalisatsiooni ühenduse katkestamisest ebaseadusliku teenuse kasutamise tuvastamisel.

Kuigi ÜVVKS ja määrus nr 15 ei sätesta vee-ettevõtja poolt kohaliku omavalitsuse teavitamise kohustust muudel juhtumitel peale füüsilise isiku ebaseadusliku ühisveevärgi ühenduse tuvastamise ja katkestamise, siis soovitame vee-ettevõtjal siiski alati ka muude juhtumite korral teavitada füüsilistele isikutele ühisveevärgi teenuse katkestamisest kohalikku omavalitsust, kelle ülesandeks on tagada füüsilisele isikule elamiseks vajaliku joogivee kättesaadavus muul viisil, kui isikul puudub elamiseks vajaliku joogivee miinimumkogus, et ei tekiks terviseohtlikku olukorda.

3. Kui teenuslepingu täitmine on peatatud ja ühendus suletud (peakraan suletud) ning tarbija avab omavoliliselt peakraani, siis on tegemist ebaseadusliku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse kasutamisega ÜVVKSi § 43 mõistes, millele järgneb ebaseadusliku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse kasutamise menetlus. Teavitamise osas kohalduvad samamoodi eespool punktis 2 kirjeldatud põhimõtted.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaupo Läänerand

merenduse ja veekeskkonna asekancler

Teadmiseks: Justiitsministeerium

Anni Mandel, 605 1257

anni.mandel@kliimaministeerium.ee