

## PEADIREKTOR

### Otsus

Tallinn

07.10.2008 nr 5.1-5/08-035L

### **MTÜ Narva Korterühisuste Ühendus taotluse alusel alanud haldusmenetluse lõpetamine KÜ Kangelaste 49 osas**

#### I Taotluse asjaolud

MTÜ Narva Korterühistute Ühendus (edaspidi NKÜ) esitas Konkurentsiametile taotluse, milles palutakse teha ettekirjutus AS-le Narva Vesi kirjalike lepingute sõlmimiseks ning anda Narva Linnavalitsusele kui AS Narva Vesi omaniku esindajale soovitusi olukorra parandamiseks. Taotluse asjaolud on kokkuvõtlikult järgnevad.

Taotluse kohaselt on ajavahemikul 2005.-2008.a üheksa Narva linna kortermaja korteriomanikud esitanud AS-le Narva Vesi lepingu projekte ühisveevärgist vee võtmiseks ja reovee ärajuhtimiseks (edaspidi lühemalt: teenusleping). Väidetavalt hoiab vee-ettevõtja lepingute sõlmimisest kõrvale, nõudes, et lepingud tuleb sõlmida korteriühistutega. Samas esitab AS Narva Vesi igakuiseid arveid korteriühistutele. Väidetavalt põhjendab vee-ettevõtja oma keeldumist lepingu sõlmimisest sellega, et ta ei nõustu vee-ettevõtja ühe punktiga pakutud lepingu projektis (vee ja heitvee arvestamise kord). Korterühistute Ühendus leiab, et vaieldava lepingutingimuse reguleerimine peab toimuma peale lepingute allkirjastamist. Taotluse esitaja on seisukohal, et AS Narva Vesi kuritarvitab oma turgu valitsevat seisundit, esitades ebaseaduslikke rahanõudeid ebaõige tarbija vastu (mis taotluse esitaja hinnangul kujutab KonkS § 16 punktide 3, 4 ja 5 rikkumist) ja moonutades enda ja korteriühistute raamatupidamist.

NKÜ taotleb AS-le Narva Vesi ettekirjutuse tegemist, millega kohustataks vee-ettevõtjat viivitamata sõlmima üheksa maja korteriomanike poolt talle esitatud kirjalikud lepingud. Samuti palub taotluse esitaja pakkuda Narva Linnavalitsusele kui AS Narva Vesi omaniku esindajale olukorra parandamiseks soovitusi.

Oma 26.06.2008.a vastuses NKÜ 27.05.2008.a kirjale (ettepanekuga lepinguprojektile alla kirjutada) märgib AS Narva Vesi, et on põhimõtteliselt nõus sõlmima lepingu korteriomanikega ühiselt volitatud esindaja kaudu, kui esindajal oleks nõuetekohane

volitus maja kõikide korteriomanike esindamiseks. Samas kirjas leiab vee-ettevõtja, et lepingu projektis sisalduv tingimus, mille kohaselt korteriomanikud maksaksid tasu üksnes nende poolt tarbitud vee eest ja mitte kortermaja liitumispunkti võetud vee eest, ei ole kooskõlas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusega (edaspidi ÜVVKS).

NKÜ taotlusest ja selle lisadest ei selgu üheselt, kas majades, kelle korteriomanikega AS Narva Vesi väidetavalt keeldub ühisveevärgist vee võtmise ja reovee ärajuhtimise lepingute sõlmimisest, on moodustatud korteriühistud või toimub kaasomandi eseme (maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalsena hulka ega ole kolmanda isiku omandis) valitsemine korteriomanike ühisuse kaudu. Kuigi taotluses räägitakse üheksast korterelamust Narva linnas, saab korteriühistu olemasolu kontrollida ning vee-ettevõtja seadusjärgse kliendi määratleda Kangelaste 49 puhul, mille kohta on taotlusele lisatud lepingu projekt. Taotlusest ei ilmne piisava selgusega, millised on ülejäänud korterelamud ja kas seal on ka korteriühistud.

## II Õiguslik hinnang

Taotluses toodud küsimused taanduvad valdavas osas ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse (ÜVVKS) tõlgendamise küsimustele, mille kohta on olemas Riigikohtu seisukoht.

### 2.1. Ühe lepingu põhimõte

ÜVVKS § 8 lg 5 määratleb, kellega sõlmitakse teenusleping korterelamute puhul. Kui maa on kaasomandis, sõlmitakse ühisveevärgivee võtmiseks või reovee ühiskanalisatsiooni juhtimiseks üks kirjalik leping kaasomanike enamuse otsuse alusel nende volitatud esindajaga vastavalt asjaõigusseaduse §-le 72. Lepingu üheks pooleks on vastav vee-ettevõtja ja teiseks pooleks kõik kinnistu kaasomanikud volitatud esindaja kaudu.

Riigikohus on selgitanud, et kaasomandiga seotud õigussuhteid võivad korteriomanikud (korteriomanike ühisus) korteriomandi seaduse § 8 lg 1 järgi korraldada kokkuleppe alusel või kui korteriomanikud on loonud korteriühistu, siis korteriühistu tegevuse kaudu (Riigikohtu 30.11.2005 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-106-05, p 15). Seejuures on Riigikohus väljendanud seisukohta, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitujaks ning sellest tulenevalt ka vee-ettevõtja kliendiks võib olla kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni omanik või valdaja ning korteriomandite (korteri) omanikud kinnistu kaasomanikena saavad vee-ettevõtja klientideks olla ainult ühiselt (viidatud 3-2-1-106-05, p 15). ÜVVKS kohaselt võib korteriühistu kui korteriomanike ühiste huvide esindaja korteriomanike huvides sõlmida ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu oma nimel (vt ka Riigikohtu 30.11.2004 otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-111-04, p 19).

Seega saavad ühisveevärgist vee võtmise ja reovee ühiskanalisatsiooni juhtimise lepingu poolteks olla vee-ettevõtja ühelt poolt ja teiselt poolt korteriomanikud ainult ühiselt, sh volitatud esindaja kaudu või ka korteriühistu kui korteriühistu liikmete, kes on korteriühistu seaduse § 5 lg-st 1 tulenevalt samal ajal ka korteriomanikud, huvide esindajana oma nimel (Vt ka Riigikohtu 30.04.2008 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-25-08, pp 12-14).

Korteriühistu seaduse § 8 lg-s 1 on sätestatud, et kui korteriomanikud otsustavad asutada korteriühistu korteriühistuseaduse nõuete kohaselt, siis valitsevad nad kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates korteriühistuseaduse järgi. Korteriühistu

olemasolul enam kaasomandi eset korteriomanike ühisuse kaudu valitseda ei saa. Sel juhul on ka vee-ettevõtjaga ühisveevärgist vee võtmise ja reovee ühiskanalisatsiooni juhtimise lepingu pooleks korteriühistu, mitte korteriomanikud ühiselt volitatud esindaja kaudu.

Nagu eespool märgitud – AS Narva Vesi kirjast NKÜ-le ei nähtu, et vee-ettevõtja sõlmiks teenuslepinguid üksnes korteriühistutega ja keelduks sõlmimast lepingut korteriomanikega ühiselt selliste kortermajade puhul, kus korteriühistut ei ole moodustatud. Kirjas viidatakse hoopis esindaja juriidiliselt korrektse volituse puudumisele. Taotlusele on lisatud teenusleping, mille üheks pooleks on märgitud AS Narva Vesi ja teiseks pooleks Galina Kartavova, Kangelaste 49-20. Äriregistri teabesüsteemi andmetel on Kangelaste 49 moodustatud korteriühistu ja Galina Kartavova on selle juhatuse liige. Paraku ei tegutse nimetatud isik antud juhul mitte korteriühistu, vaid korteriomanike esindajana. Korteriühistu olemasolul on korteriomanike esindajaks teenuslepingu sõlmimisel korteriühistu, mitte keegi teine. Seega on vee-ettevõtjal õigus keelduda teenuslepingu sõlmimisest korterelamu Kangelaste 49 esindajaga, kes ei tegutse KÜ Kangelaste 49 nimel.

## 2.2. Lepingu vorm ja tasumine teenuse eest

ÜVVKS § 8 lg 5 järgi tuleb teenusleping sõlmida kirjalikus vormis. Riigikohus on käesoleva aasta lahendis selgitanud, et vee-ettevõtja kui loomulik monopol on seaduse alusel seotud lepingu sõlmimise kohustusega. Seadusest ei tulene lepingu sõlmimise kohustust vee-ettevõtja võimalikele klientidele, sh ka korteriühistule. (RKTK 30.04.2008 otsus asjas nr 3-2-1-25-08, pp 13, 14). Vee-ettevõtja kohustust sõlmida leping saab seega mõista kui keeldu lepingu sõlmimisest keelduda või lepingu sõlmimisega põhjendamatult venitada, kui selleks puuduvad seadusega kooskõlas olevad mõjuvad põhjused.

Viidatud Riigikohtu tsiviilkolleegiumi lahendis on antud selgitus arve esitamise õigusliku aluse kohta juhul, kui teenust on tegelikult tarbitud, aga seaduse nõuetele vastav kirjalik leping on sõlmimata. Riigikohtu selgituse järgi on sel juhul tegemist käsundita asjaajamisega (3-2-1-25-08, p 15).

*Kolleegium märgib, et kui korteriomanikud tarbivad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni teenuseid lepinguta, siis on tegemist käsundita asjaajamisega, mis vastab korteriomanike kui soodustatud isikute huvile ja tegelikule tahtele VÕS § 1018 lg 1 p 2 järgi, kusjuures korteriomanikud ei vastusta sel juhul solidaarselt. VÕS § 1023 reguleerib käsundita asjaajamise korral kulutuste hüvitamist ja tasu maksmist. VÕS § 1023 lg 1 järgi võib käsundita asjaajaja nõuda, et soodustatu hüvitaks talle asjaajamisel tehtud kulutused ja vabastaks ta asjaajamisel võetud kohustustest. Kulutuste hüvitamist ja asjaajamisel võetud kohustustest vabastamist võib käsundita asjaajaja nõuda ulatuses, milles käsundita asjaajaja võis kulutuste tegemist või kohustuste võtmist pidada mõistlikuks. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib majandus- või kutsetegevuses tegutsenud käsundita asjaajaja nõuda soodustatult asjaajamise eest mõistlikku tasu. [...]*

Seega ei ole arvete esitamine osutatud teenuse eest välistatud üksnes seetõttu, et pooled ei ole lepingu kõigis tingimustes kokkuleppele jõudnud ega jõudnud lepingu kirjaliku vormistamiseni, nagu seadus nõuab.

### 2.3. Teenuse arvestus/mõõtmine

Vastavalt ÜVVKS 15 lg-le 1 peab ühisveevärgist klientidele müüdav vesi olema mõõdetud kinnistu veevärgile vee-ettevõtja paigaldatud veearvesti abil, kui vee-ettevõtja ja klient ei ole kokku leppinud teisiti. Kinnistu ÜVVKS mõttes on maatükk (ja sellel paiknev kortermaja), mitte korteriomand. Seega, kui majale on paigaldatud ühtne veearvesti, peaks vee arvestamine ja selle eest maksmine toimuma ühtse veearvesti näidu alusel.

Seaduse mõtet aitavad selgitada rakendussätted ÜVVKS § 16 lg 1 ja 2, mis kuuluvad ÜVVKS § 15-ga süstemaatiliselt kokku. ÜVVKS § 16 lg 2 järgi kohustus vee-ettevõtja hiljemalt 2002. aasta 31. detsembriks paigaldama vee mõõtmiseks veearvestid. Enne nimetatud tähtaega oli ÜVVKS § 16 lg 1 alusel lubatud arvestada ühisveevärgist müüdava vee kogust ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirja ning kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestatud vee kasutamise normide järgi.

Seega on seadusandja selgelt eelistanud ühisveevärgist müüdava vee koguse arvestamist vee-ettevõtja poolt kinnistule paigaldatud veearvesti abil. Ehkki ÜVVKS § 15 lg 1 ei keela vee-ettevõtjal ja kliendil müüdava vee teistsuguses arvestuses kokku leppida, puudub kliendil ühepoolselt igasugune seaduslik alus sundida vee-ettevõtjat teisiti kokku leppima. Kindlasti ei ole teistsuguse kokkuleppe ettepaneku tagasilükkamine vee-ettevõtja poolt seaduserikkumine.

### 2.4. Taotluse põhjendamatus konkurentsiseaduse rikkumise osas

Konkurentsiseaduse § 16 kohaselt on keelatud ühe või mitme ettevõtja poolt turgu valitseva seisundi otsene või kaudne kuritarvitamine kaubaturul. Taotluse ning selle lisadest ei nähtu, et AS Narva Vesi tegevuses esineks KonkS § 16 pp 1-6 rikkumisi, mis võib väljenduda näiteks isikute seadusevastases ebavõrdses kohtlemises, põhjendamatus keeldumises ühisveevärgist vee võtmise ja reovee ühiskanalisatsiooni juhtimise lepingu sõlmimisest seaduses ettenähtud isikuga (KÜ Kangelaste 49), põhjendamatus keeldumises ühisveevärgist vee võtmise ja reovee ühiskanalisatsiooni juhtimise teenuse osutamisest või seadusevastaste lisatingimuste seadmises lepingu sõlmimise või teenuse osutamise eelduseks.

Nagu eespool selgitatud, ei saa AS Narva Vesi poolt esitatud arveid tegelikult osutatud teenuse eest pidada „ebaseaduslikeks rahanõueteks ebakohase tarbija vastu“. AS Narva Vesi on seaduse alusel kohustatud kirjaliku lepingu sõlmima KÜ-ga Kangelaste 49, mitte kellegi teisega. Vee-ettevõtjalt ei saa seaduse alusel nõuda kokkulepet teistsuguses veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse mõõtmise korras kui arvestus kinnistule paigaldatud ühtse veearvesti näidu alusel. Teistsugune arvestus eeldab poolte kokkulepet.

Antud asjaoludel on vaidlus teenuslepingu sõlmimise ja lepingutingimuste üle võlaõiguslik. Kuna konkurentsioiguse rikkumise tunnused ettevõtja tegevuses puuduvad, ei saa Konkurentsiamet AS-le Narva Vesi lepingutingimusi ette kirjutada ega sundida ettevõtjat sõlmima lepingut korteriomaniike poolt esitatud tingimustel. Juhul, kui vee-ettevõtja ja tema klient tingimustes kokkuleppele ei jõua, siis on võimalik vaidlus lahendada tsiviilkohtumenetluses.

Taotluses ei ole toodud ühtegi asjaolu, mis annaks alust kahtlustada AS Narva Vesi konkurentsiseaduse rikkumises või võimaldaks ettevõtjale (või Narva Linnavalitsusele) anda konkreetseid soovitusi konkurentsiolekorra parandamiseks.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes KonkS § 63<sup>4</sup> lg 1 p-st 1 ja HMS § 43 lg-st 2

**otsustan:**

Lõpetada MTÜ Narva Korterühistute Ühenduse taotluse alusel alanud haldusmenetlus KÜ Kangelaste 49 kohta esitatud väidete osas, et AS Narva Vesi hoiab lepingu sõlmimisest kõrvale, keeldub põhjendamatult ettepanekust leppida kokku kliendile müüdava vee teistsuguses arvestuses ning esitab põhjendamatult arveid korteriühistule. Korterühistu olemasolul on keeldumine lepingu sõlmimisest kellegi teisega seaduslik, samuti ei ole alust nõuda kokkulepet teenuse arvestamise teistsuguses korras ning kooskõlas seadusega saab vee-ettevõtja osutatud teenuse eest kliendile arveid esitada hoolimata sellest, et kirjalik leping on sõlmimata. Seega ei ole AS Narva Vesi tegevuses turgu valitseva seisundi kuritarvitamist KonkS § 16 punktides 1-6 ettenähtud tunnustel.

Märt Ots

Otsuse peale võib esitada vaide Konkurentsiameti peadirektorile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul, arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.