



TARTU HALDUSKOHUS
Tartu kohtumaja
K O H T U O T S U S
EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohtuasja number	3-08-391
Otsuse kuupäev	22.detsember 2008
Kohtunik	Maare Aloe
Kohtuasi	XXX ja XXX, XXX, XXX, XXX ja XXX, XXX, XXX, XXX ja XXX, XXX ja XXX ning XXX lepingulise esindaja Ingrid Vinnali kaebus Pärsti Vallavalitsuse haldusaktide tühistamiseks
Asja läbivaatamise kuupäev	3.detsember 2008
Istungil osalenud isikud	Kaebuse esitaja XXX ja tema ning kõikide teiste kaebajate esindaja Ingrid Vinnal ning vastustaja - Pärsti Vallavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kõiv
Resolutsioon	1. Jätta kaebused rahuldamata. 2. Jätta menetlusosaliste menetluskulud nende endi kanda.
Edasikaebamise kord	Kohtuotsuse peale võib esitada apellatsioonkaebuse Tartu Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul kohtuotsuse avalikult teatavakstegemisest arvates. Tartu Ringkonnakohtus võib apellatsioonkaebuse lahendada kirjalikus menetluses, kui apellatsioonkaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil.

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Pärsti Vallavolikogu 21.06.2004 määrusega nr 5 „Kaugküttelealade määramine“ määramati kaugküttepiirkonnad. Määruse punktiga 1.3 määras volikogu kaugküttelealaks kogu Päri küla. Määruse punkti 2 kohaselt laienes kaugkütteleala ainult kortermajadele, asutustele ja ettevõtetele, kellel on keskküte.

Pärsti Vallavolikogu 29.06.2006 määrusega nr 22 „Kaugküttepiirkonna määramine“ määramati vallas kaugküttepiirkonnad. Määruse § 2 lg 1 järgi asub üks kaugküttepiirkond Päri külas, mille alasse jääb ka Kannikmäe 3 asuv 12-korteriline ridaelamu. Sama paragrahvi lõike 2 järgi on kaugküttepiirkonnas võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis, kaasomandis või valduses on tarbijajärgne ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud selle paragrahvi lõigetes 3 ja 4 määratud juhtudel.

Määruse §-d 4 ja 5 sätestavad võrgust eraldumise tingimused ja korra.

Määruse § 5 lõige 5 sätestab, et ehitusloata võrgust varem eraldatud korterite omanikud peavad kas taastama endise olukorra või seadustama omavolilise ümberehituse 1.oktoobriks 2007.

Kuna kaebajad ei olnud 1.oktoobriks 2007 asunud määrust täitma, siis koostas Pärsti Vallavalitsuse ehitusspetsialist alljärgnevad ettekirjutused:

- 1) XXX ja XXX (Päri küla, Kannikmäe xxx) 18.10.2007 ettekirjutus ja ettekirjutus nr 8, 18.10.2007;
- 2) XXX (Päri küla, Kannikmäe xxx) 08.10.2007 ettekirjutus ja ettekirjutus nr 5, 08.10.2007;
- 3) XXX (Päri küla, Kannikmäe 3xxx) 08.10.2007 ettekirjutus ja ettekirjutus nr 4, 08.10.2007;
- 4) XXX ja XXX (Päri küla, Kannikmäe xxx) 08.10.2007 ettekirjutus ja ettekirjutus nr 3, 08.10.2007;
- 5) XXX (Päri küla, Kannikmäe xxx), 18.10.2007 ettekirjutus ja ettekirjutus nr 9, 18.10.2007;
- 6) XXX (Päri küla, Kannikmäe xxx) 08.10.2007 ettekirjutus ja ettekirjutus nr 1, 08.10.2007;
- 7) XXX ja XXX (Päri küla, Kannikmäe xxx) 08.10.2007 ettekirjutus ja ettekirjutus nr 2, 08.10.2007;
- 8) XXX ja XXX (Päri küla, Kannikmäe xxx) 18.10.2007 ettekirjutus ja ettekirjutus nr 7, 18.10.2007;
- 9) XXX (Päri küla, Kannikmäe xxx) 10.10.2007 ettekirjutus ja ettekirjutus nr 6 10.10.2007.

Eelnimetatud ettekirjutuste kohaselt kohustati peatama omavoliliselt ümberehitatud individuaal keskküttesüsteemi kasutamine, samuti edasise tegevuse jätkamiseks vajaliku toiminguna kohustati taastama endine olukord või seadustada ümberehitus vastavalt kaugkütteseadusele, ehitusseadusele ja vallavolikogu määrusele nr 22.

07.11.2007 esitasid kaebajad Pärsti Vallavalitsusele eelnimetatud ettekirjutuste peale vaided, mida täiendati vaide lisaga 05.12.2007.

Vaiete läbivaatamine vallavalitsuses toimus 02.01.2008.

Pärsti Vallavalitsuse 14.01.2008 korraldustega (vaideotsused) nr 22-30 pikendati ettekirjutustes olevat tähtaega nelja kuu võrra, s. o 08.maini 2008.

Pärsti Vallavolikogu 21.05.2008 määrusega nr 13 „Pärsti Vallavolikogu 29.06.2006 määruse nr 22 muutmine“ §-ga 1 arvati kaugküttepiirkonnast välja Päri külas asuvad Kannikmäe 1, 3 ja 5 kortermajad.

KAEBUSE PÕHJENDUSED JA TAOTLUS

Pärsti valla Päri küla Kannikmäe 3 ridaelamu korterite nr x, x, x, x, x, x, xx, x ja x omanike lepinguline esindaja Ingrid Vinnal esitas kohtule kaebused (XXX ja XXX kaebus - haldusasi nr 3-08-391, XXX kaebus – haldusasi nr 3-08-392, XXX kaebus – haldusasi nr 3-08-393, XXX ja XXX kaebus – haldusasi nr 3-08-394, XXX kaebus – haldusasi nr 3-08-395, XXX kaebus – haldusasi nr 3-08-396, XXX ja XXX kaebus – haldusasi nr 3-08-397, XXX ja XXX kaebus – haldusasi nr 3-08-398 ja XXX kaebus – haldusasi nr 3-08-399), milles taotletakse tühistada ettekirjutused ja vaideotsused. Kaebuste rahuldamise korral palub kaebajate esindaja mõista vastustajalt välja menetluskulud kaebajate kasuks.

17.03.2008 kohtumäärusega liitis kohus eelnimetatud kaebused ühte menetlusse, jättes liidetud haldusasja numbriks 3-08-391.

Kaebajate esindaja leiab, et vaidlustatavad haldusaktid on õigusvastased ja piiravad oluliselt kaebajate omandiõigust ning tekitavad eelnevast viimasele kahju sellise kohustuse panemisel.

Kaebajad on seisukohal, et vallavalitsusel puudub õiguslik alus ehitusloa nõudmiseks, mistõttu ei nõustu sellega, et vallavalitsus nõuab korterite kaugküttesüsteemi kohalikule küttele ümberehitamiseks ehitusluba, kui ehitusseaduse kohaselt tuleb tehnosüsteemide muutmiseks taotleda omavalitsuselt vaid kirjalik nõusolek.

Kaebajad leiavad, et vallavalitsuse poolt nõutu – ehitise tehnosüsteemide muutmise seadustamisel tuleb esitada taotlus ehitises paikneva ühisomandis oleva tarbijajärgse kõigi omanike kirjalik ühisotsus kaugküttest loobumise kohta, on vastuolus nii kaugkütteseaduse kui vallavalitsuse 20.07.2007 määrusega nr 11.

Kaebajad väidavad, et väljakujunenud kohtupraktika kohaselt, kui ehitis on sisuliselt kehtivate normidega kooskõlas või kooskõlla viidav, mistõttu oleks omanik tõenäoliselt saanud ehitise püstitada ka ehitusluba või muud luba taotledes ja ehitis ei riku kellegi teise ega ka avalikke huve, ei saa vallavalitsus teha lammutamise ettekirjutust ainuüksi karistusena omavalitsuse ehitamise eest. Küsitav on ka ettekirjutustes nõutud lammutamiskohustus, sest kui tegemist on vaid formaalse õigusvastasusega, siis ei saa see olla ehitise kõrvaldamise ettekirjutuse tegemise aluseks. Ebaoproportsionaalne oleks kõrvaldada materiaalselt õiguspärane ehitis üksnes seetõttu, et see on ehitatud vajaliku loata.

VASTUSTAJA VASTUVÄITED

Vastustaja - Pärsti Vallavalitsuse esindaja palub jätta kaebus rahuldamata ja kaebajatelt välja mõista vastustaja kasuks menetluskulud.

Vastustaja esindaja on seisukohal, et vaidlustatud ettekirjutused ja vaideotsused on õiguspärased, kooskõlas kehtiva seadustega, sh HMS § 54 mõttega ning ei kuulu tühistamisele.

Vastustaja on seisukohal, et kuna Pärsti Vallavolikogu arvas oma 21.05.2008 määrusega nr 13 Päre külas asuva Kannikmäe 3 elamu kaugküttepiirkonnast välja, siis on tekkinud olukorra lahendamiseks 2 võimalust:

1. seadustada ümberehitus, milleks on esmalt vajalik:
 - 1.1. ehitises paikneva ühisomandis oleva tarbijajärgse kõigi omanike kirjalik ühisotsus kaugküttest loobumise, alternatiivküttele ülemineku ja planeeritava kütteallika kohta.
 - 1.2. esitada vallavalitsusele vormikohane taotlus projekteerimistingimuste määramiseks.
2. taastada endine olukord (s.t ei ole keelatud korteri keskküttesüsteem ühendada tagasi kaugküttesüsteemi).

Vastustaja väidab, et vald tegi ettekirjutused eesmärgiga, kas endine olukord Kannikmäe 3 majas taastada või uus seisukord viia vastavusse kehtiva seadusega. Vastustaja vastuväidete kohaselt ei ole vallavalitsusele esitatud kõigi kaasomanike ühistaotlust kaugküttest loobumise kohta, samuti puuduvad vormikohased avaldused projekteerimistingimuste määramiseks. Ajal, mil XXX avalduse esitas, ei olnud teiste kaasomanike nõusolekut, samuti oli tol ajal tegemist kaugküttepiirkonnaga, mistõttu ühte korterit kogu maja süsteemist välja lülitada ei oleks saanud ja XXX sai oma taotlusele eitava vastuse.

KOHTU PÕHJENDUSED JA OTSUS

Kohus, tutvunud asja kõigi materjalidega ja ära kuulanud menetlusosaliste seletused, on seisukohal, et kaebused on põhjendamata ja tuleb jätta rahuldamata.

Asja materjalidest nähtub, et Pärsti vallas Päre külas asuv 12- korteriga ridaelamu aadressil Kannikmäe 3 on ehitusprojekti (tüüpprojekt 5-1-2-2/75) ja 31.10.1983 riikliku vastuvõtukomisjoni akti kohaselt projekteeritud ja ehitatud kaugküttega.

Asja materjalidest nähtuvalt on Kannikmäe 3 küttesüsteemi üle vaieldud alates 2006.aastast, seejuures on kaugküttepiirkonda, võrguga liitumist ja küttesallikaid puudutavaid tingimusi muudetud alates 2006.aastast iga ühe aasta tagant (vastavalt 2007.aasta juunis ja 2008.aasta mais). Samuti nähtub asja materjalidest, et juba alates 1994.aastast eraldusid kaebuse esitajad tsentraalküttest (puuküte) lokaalküttele (oma küttele).

01.07.2003 jõustus kaugkütteseadus, mis reguleerib soojuse tootmise, jaotamise ja müügiiga seonduvaid tegevusi kaugküttevõrgus ning võrguga liitumist.

Nimetatud seaduse § 5 lg 2 kohaselt on kohaliku omavalitsuse volikogul õigus määrata kaugküttepiirkond oma haldusterritooriumi piires.

Vaidlust ei ole selles, et Pärsti Vallavolikogu 29.06.2006 määrusega nr 22 „Kaugküttepiirkonna määramine“ kehtestati kaugküttepiirkonnaks Päre küla, sh Kannikmäe 3 (3-08-391, tl 102-103). Määruse §-des 4 ja 5 määrati kindlaks võrgust eraldumise tingimused ja kord. Sama määruse § 5 lg 5 sätestab, et ehitusloata võrgust varem eraldatud korterite omanikud peavad kas taastama endise olukorra või seadustama omavolilise ümberehituse 1.oktoobriks 2007.

20.06.2007 võttis Pärsti Vallavolikogu vastu määruse nr 11 „Pärsti Vallavolikogu 29.06.2006 määruse nr 22 „Kaugküttepiirkonna määramine“ muutmine“, mille §-ga 3 sõnastati ümber määruse § 2 lõige 3 nii, et kaugküttepiirkonna määruse jõustumise ajal kaugkütet mitte kasutavad isikud ei ole kohustatud võrguga liituma. Lisaks täiendati § 4 lg 1 punkti 3 nii, et edaspidi võib alternatiivkütusena kasutada maasoojust, päikeseenergiat, hüdroenergiat, tuuleenergiat, biogaasi, puitu või elektrienergiat.

21.05.2008 võttis Pärsti Vallavalitsus vastu määruse nr 13 „Pärsti Vallavolikogu 29.06.2006 määruse nr 22 muutmine“, mille §-ga 1 muudeti määruse § 2 lõiget 1 nii, et kaugküttepiirkonnad asuvad: Jämejala, Päre (v.a Kannikmäe 1, 3 ja 5 kortermajad) ja Puiatu külas ning Ramsi alevikus vastavalt määrusele lisatud asendiplaanidele 1-4 ja tunnistati kehtetuks volikogu 20.06.2006 määrusele nr 22 lisatud Päre kaugküttepiirkonna asendiplaan. Nimetatud määrust vaidlustatud ei ole.

Seega Päre külas asuv 12- korteriga ridaelamu aadressil Kannikmäe 3 ei asu enam kaugküttepiirkonnas.

Kaebajate esindaja väide, et kaugküttesüsteemi individuaalkesküttesüsteemi ümberehituseks pole ehitusluba vaja, mistõttu puudub alus ettekirjutuste tegemiseks, ei ole õige.

Vaidlustatud ettekirjutustega, mille tegemise aluseks oli ehitusseaduse § 29 lg 1 p 1 ja p 11, § 61 lg 1 p 5 ja 8 sätete rikkumine, peatati alates ettekirjutuste tegemisest korterites paikneva omavoliliselt ümberehitatud individuaalkesküttesüsteemi kasutamine. Ettekirjutustes määrati tähtaeg – 08.01.2008 endise olukorra taastamiseks (s.o korteri keskküttesüsteem ühendada tagasi kaugküttesüsteemi) või ümberehituse seadustamiseks (sh esitada vallavalitsusele ehitusloa taotlus koos ehitusloa aluseks oleva dokumentatsiooniga).

Pärsti Vallavalitsuse 14.01.2008 vaideotsustega pikendati ettekirjutustes olevat tähtaega 4 kuu võrra, so kuni 08.maini 2008.

Ehitusseaduse § 29 lg 1 p 1 ja p 11 kohaselt on ehitise omanik kohustatud tagama enne ehituse alustamist ehitusloa olemasolu, kui ehitusluba on nõutav ja kasutusloa olemasolu, kui see on nõutav.

Kohus on seisukohal, et kuigi Pärsti Vallavolikogu 21.05.2008 määrusega nr 13 arvati Päre külas asuvast kaugküttepiirkonnast välja Kannikmäe 3 maja, ei seadusta kaugküttepiirkonna muutmine omavoliliselt ehitisi. Kaugküttest eraldumine ja individuaalkütteseadmete ehitamine (paigaldamine) peab olema teostatud Eesti Vabariigis kehtivate seaduste sätetega kooskõlas ning ohutusnõudeid järgides.

Kuna käesolevaks ajaks on vallavalitsus arvanud Kannikmäe 3 asuva ridaelamu kaugküttepiirkonnast välja, kuigi vallavalitsus pole ka keelanud endist olukorda taastada, s.o korteri keskküttesüsteemi ühendamine tagasi kaugküttesüsteemi, on kohtu arvates õige ja võimalik variant - seadustada ümberehitused.

Kohus nõustub vastustajaga selles, et seadustada ümberehitust, on esiteks vajalik ehitises paikneva ühisomandis oleva tarbijapaigaldise kõigi omanike kirjalik ühisotsus kaugküttest loobumise, alternatiivküttele ülemineku ja planeeritava kütteviisi kohta ning seejärel esitada vallavalitsusele vormikohane taotlus projekteerimistingimuste määramiseks.

Kohtul puuduvad tõendid, et kaebajad oleksid enne ettekirjutuste tegemist Pärsti Vallavalitsusele esitanud ühisotsuse kaugküttest loobumise, alternatiivküttele ülemineku ja planeeritava kütteviisi kohta, samuti ei ole kaebajad esitanud projekteerimistingimuste määramiseks vormikohast taotlust.

Kõikides kohtutoimikutes olev Kannikmäe xxx korteri omaniku XXX 18.04.2006 taotlus projekteerimistingimuste määramiseks vallavalitsusele, on ainult individuaalne avaldus Kannikmäe 3 korter x individuaalkatlamaja rajamiseks ja katla korstna paigalduseks ja kuna sellele ei ole lisatud maja kaasomanike ühisotsust, siis see taotlus ei kehti kogu Kannikmäe 3 kortermaja kohta, samuti ei nähtu materjalidest, et Kannikmäe 3 maja omanikud oleksid XXX volitanud (ühis)taotluse esitamiseks.

Kaebajate esindaja väited selle kohta, et ettekirjutused on õigusvastased ja ei vasta kehtivale seadusele, on paljasõnalised ja ei ole tõesed.

Kohus on seisukohal, et vaidlustatud Pärsti Vallavalitsuse haldusaktid on õiguspärased, antud tol ajal kehtinud seadusesätetele, kuigi käesolevaks ajaks on Kannikmäe 3 ridaelamu välja arvatud kaugküttepiirkonnast, kuid endiselt kehtib Kannikmäe 3 omanikele ettekirjutustega tehtud sisuline nõue – seadustada ümberehitused ehk kaugküttest eraldumine ja individuaalkütteseadmete ehitamine peab olema kooskõlas kehtivate seadustega ja ohutusnõudeid järgides, millised nõuded on õiguspärased ja seetõttu puudub haldusaktide tühistamiseks alus.

HKMS § 92 lg 1 kohaselt kannab kohtukulud pool, kelle kahjuks kohtuotsus tehti ja sama seaduse § 93 lg 1 kohaselt mõistetakse poolele, kelle kasuks kohtulahend tehti välja tema poolt kantud kohtukulud. Vastustaja esindaja OÜ Advokaadibüroo Nikolai Kõiv esindaja vandeadvokaat Nikolai Kõiv esitas kohtule taotluse kohtukulude väljamõistmiseks. Seega tuleks antud juhul kaebajatelt välja mõista vastustaja poolt kantud kohtukulud summas 11 800 krooni. Kaebajatelt vastustaja kasuks kohtukulude väljamõistmise küsimuses asub kohus seisukohale, et teenistusalastes küsimustes antud nii haldusakte kui toiminguid peab ametiasutus olema

suuteline kohtus ise kaitsma oma ametnike kaudu, kasutamata selleks advokaatide abi, mistõttu kohus ei pea põhjendatuks mõista kaebajatelt välja Pärsti Vallavalitsuse kasuks kohtukulu õigusabi eest.

Maare Aloe
kohtunik