



ÕIGUSKANTSLER

Arne Berendsen
volikogu esimees
Kohtla-Järve Linnavolikogu
linnaalitsus@kjl.v.ee

Teie nr
Õiguskantsler 31.05.2011 nr 6-4/110722/1102641

Märgukiri

Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.10.2010 määruse nr 45 § 9 lg 1 põhiseadusele ja seadusele vastavuse kohta

Austatud linnavolikogu esimees

Minu poole pöördus avaldaja, kes palus minul kontrollida Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.10.2010 määruse nr 45 „Kaugküttepiirkonna kehtestamine Kohtla-Järve linna Kukruse ja Sompa linnaosades“ § 9 vastavust Eesti Vabariigi põhiseadusele ja teistele seadustele.

Tutvunud avaldaja esitatud avalduse ja sellele lisatud dokumentidega ning analüüsinud asjakohaseid õigusakte, leian, et:

Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.10.2010 määruse nr 45 „Kaugküttepiirkonna kehtestamine Kohtla-Järve linna Kukruse ja Sompa linnaosades“ § 9 lg 1 on vastuolus põhiseadusega.

Palun Teil tunnistada Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.10.2010 määruse nr 45 „Kaugküttepiirkonna kehtestamine Kohtla-Järve linna Kukruse ja Sompa linnaosades“ § 9 lg 1 kehtetuks.

Palun Teil mulle hiljemalt 01.07.2011 teada anda, kas Te nõustute minu järeldustega ning ühtlasi informeerida, mis ajaks Te peate võimalikuks määruse põhiseadusega kooskõlla viia.

Järgnevalt selgitan, kuidas ma sellisele seisukohale jõudsin. Selleks kirjeldan kõigepealt menetluse asjaolusid ja käiku (I), seejärel esitan vaidlustatud õigusnormi (II), misjärel annan oma õigusliku hinnangu (III).

I Asjaolud ja menetluse käik

Minu poole pöördus Kohtla-Järve linna elanik, kes on seisukohal, et Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.10.2010 a määruse nr 45 „Kaugküttepiirkonna kehtestamine Kohtla-Järve linna Kukruse ja Sompa linnaosades“ (edaspidi: määrus) § 9 on vastuolus põhiseaduse ja seadustega.

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

Avaldaja hinnangul tuleneb kaugkütteseaduse (edaspidi: KKütS) § 5 lg-st 2 kohaliku omavalitsuse õigus määrata üksnes kaugküttepiirkond, kuid seadus ei anna kohalikule omavalitsuse volikogule õigust määrata küttekulude jaotamise määrasid. Avaldaja leiab, et määruse § 9 sätestab omandiõiguse piirangu. Kuna avaldaja on seisukohal, et omandiõigust saab piirata ainult seadusega, leiab ta, et Kohtla-Järve Linnavolikogul puudus määruse § 9 kehtestamiseks seadusest tulenev volitus. Avaldaja arvates saab korteriomanike vahelisi suhteid reguleerida kaasomanike vaheline kokkulepe või kokkulepe puudumisel asjaõigusseaduse (edaspidi: AÕS) § 75.

Määrusest teadasaamisel esitas avaldaja esmalt haldusmenetluse seaduse (edaspidi: HMS) § 71 alusel Kohtla-Järve Linnavolikogule vaide. Kuna vaie jäi Kohtla-Järve Linnavalitsuse poolt rahuldamata, esitas avaldaja seejärel halduskohtule määruse § 9 peale kaebuse. Tartu Halduskohus tagastas kaebuse 23.02.2011 kohtumäärusega nr 3-11-399, kuna leidis, et kaebuse lahendamine ei ole halduskohtu pädevuses. Kohtu hinnangul on määruse näol tegemist õigustloova aktiga, mida ei ole võimalik vaidlustada halduskohtusse kaebuse esitamise teel.

Peale halduskohtu määruse saamist pöördus avaldaja minu poole.

II Vaidlustatud õigusnorm

Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.10.2010 määruse nr 45 „Kaugküttepiirkonna kehtestamine Kohtla-Järve linna Kukruse ja Sompä linnaosades“ § 9 lg 1 sätestab:

„Majasisesest võrgust eraldunud ja alternatiivküttele korteri üleviinud korteriomanik, kelle korter on varustatud soojusega kaudselt kaugkütte teel (püstikud, laed, seinad, põrandad), on kohustatud maksma tarvitatud soojuse eest (üldjuhul kuni 15% hoone kütmiseks kulutatud keskmise m² hinnast, sõltumata korteri asukohast elamus). Konkreetse % määra kindlaksmääramiseks on litsentseeritud firma või spetsialisti poolt tehtud ja tarbijapaigaldise omanikuga, valdaja või valitsejaga kooskõlastatud arvestused. Vastava nõude mittetäitmisel on tarbijapaigaldise omanikul või valdajal õigus nõuda kaudsete kulude tasumist 15% ulatuses. Kui tarbijapaigaldise omanik või valdaja kahtleb temale kooskõlastamiseks esitatud arvestuste õigsuses, võib tarbijapaigaldise omanik või valdaja tellida muult pädevalt isikult uued arvestused ja esitada need tarbitud soojuse koguste jaotamiseks elamu korteriomanike vahel.“

III Õiguskantsleri hinnang

Käesolevas menetluses on minu ülesandeks anda hinnang määruse § 9 lg 1 põhiseaduspärasusele. Selleks selgitan kõigepealt lühidalt, milliseid põhiseadusest ja seadustest tulenevaid nõudeid peab kohalik omavalistus õiguslikku regulatsiooni kehtestades arvestama. Seejärel hindan, kas Kohtla-Järve Linnavolikogu poolt vastu võetud määruse § 9 lg 1 vastab seadustele ja põhiseadusele.

3.1 Nõuded kohaliku omavalitsuse kehtestatavale õigusnormistikule

Vastavalt PS §-le 3 teostatakse riigivõimu üksnes põhiseaduse ja sellega kooskõlas olevate seaduste alusel. PS § 154 lg 1 sätestab, et kõiki kohaliku elu küsimusi otsustavad ja korraldavad kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt. Mõlemad eeltoodud sätted sisaldavad ühte demokraatliku õigusriigi olulist põhimõtet - seaduslikkuse põhimõtet – esimene üldisel, teine kohalikul tasandil. PS § 3 lõike 1 esimesest lausest ja § 154 lõikest 1 tulenev

seaduslikkuse nõue tähendab, et kohaliku omavalitsuse õigusaktid peavad olema kooskõlas põhiseaduse ja seadustega.

Kohaliku elu küsimuste üle otsustamiseks on kohaliku omavalitsuse organitel õigus anda üld- ja üksikakte.¹ Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi: KOKS) § 7 lg 1 sätestab, et volikogul ja valitsusel on õigus anda üldaktidena määrusi. KOKS § 7 lg 2 järgi on kohaliku omavalitsuse volikogul õigus üksikaktidena vastu võtta otsuseid, valitsusel aga anda korraldusi.

Kohaliku omavalitsuse poolt antava määruse õiguspärasuse eeldused sätestab täpsemalt haldusmenetluse seadus. HMS § 89 lg 1 järgi on määrus õiguspärane, kui see on kooskõlas kehtiva õigusega, vastab vorminõuetele ja kui selle on seaduses ettenähtud korras volitusnormi alusel andnud volitusnormis nimetatud haldusorgan. HMS § 90 lg 1 sätestab, et määruse võib anda ainult seaduses sisalduva volitusnormi olemasolul ja kooskõlas volitusnormi piiride, mõtte ja eesmärgiga. Sama paragrahvi lg 2 sätestab, et kohaliku elu küsimuse korraldamiseks võib kohaliku omavalitsuse organ anda määruse volitusnormita, välja arvatud juhul, kui seaduses on volitusnorm olemas.

Ülalöeldust tuleneb, et reeglina võib kohalik omavalitsus anda määruse üksnes siis, kui selleks on seaduses selge volitus. Sealjuures peab kohalik omavalitsus tulenevalt seaduslikkuse põhimõttest andma määruse kooskõlas volitusnormi mõtte, eesmärgi ja piiridega.² Erandjuhtudel, kui kohalik omavalitsus reguleerib kohaliku elu valdkonda, kus puudub seadusandja regulatsioon, võib kohalik omavalitsus anda vastavat küsimust reguleeriva määruse ka volitusnormita. Siinjuures tuleb aga tähele panna, et kohalik omavalitsus ei või ilma seaduses sisalduva volitusnormita kehtestada põhiõiguste piiranguid.³

Eraldi tuleb rõhutada, et kohalik omavalitsus ei või reguleerida küsimusi, mis on seadusandja poolt seadustes juba reguleeritud.⁴ See tähendab, et kohalik omavalitsus ei või oma regulatsiooniga muuta seadusandja poolt seadustes reguleeritud. Nii peab kohalik omavalitsus, kes tegutseb volitusnormi alusel, jääma volitusnormiga etteantud piiridesse ning mitte reguleerima rohkem, kui seadusandja on volitanud. Kui kohalik omavalitsus tegutseb nõ kohaliku elu valdkonnas ja reguleerib mõnd kohaliku elu küsimust ilma seadusest tuleneva otsese volituseta, siis ei või omavalitsuse seesugune regulatsioon minna vastuollu mõne seadusandja poolt kehtestatud regulatsiooniga.

3.2 Määruse § 9 lg 1 ja määruse preambulas viidatud volitusnormid

Kohtla-Järve Linnavolikogu poolt vastu võetud määruse § 9 lg 1 reguleerib soojusenergia eest tasu maksmist kortermajas olukorras, kus mõni korteriomanikest on temale kuuluva korteri lahti ühendanud maja üldisest (kesk)küttesüsteemist (*majasisesest võrgust*) ja paigaldanud enda korterisse iseseisva kütteallika. Linnavolikogu on määruse preambulas märkinud määruse andmise

¹ Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2008. § 154 komm 5.

² Vt RKHKo 19.01.2009, nr 3-3-1-85-08, p 18.

³ vt RKÜKo 03.12.2007, nr 3-3-1-41-06, p 22. PS § 32 sätestatud omandipõhiõiguse piirangutega seoses on Riigikohus märkinud: „[...] kuigi teatud intensiivsusega põhiõiguste piiranguid saab kehtestada üksnes formaalses mõttes seadusega, ei ole see põhimõte absoluutne. Põhiseaduse mõttest ja sätestest tuleneb, et vähem intensiivseid põhiõiguste piiranguid võib kehtestada täpse, selge ja piirangu intensiivsusega vastavuses oleva volitusnormi alusel määrusega. Omandiõiguse piiranguid võib seada üksnes formaalse seadusega või seaduses sisalduva ja eelnimetatud nõuetele vastava volitusnormi alusel, aga mitte otse kohaliku omavalitsuse üldaktiga.“

⁴ vt ka RKPJKo 13.06.2005, nr 3-4-1-5-05, p 9.

alusteks KOKS §-d 6 lg 1 ja 22 lg 1 p 37 ning KKütS § 5 lg 2. Analüüsin, kas eelnimetatud normid volitavad linnavolikogu eelkirjeldatud küsimust reguleerima.

KOKS § 6 lg 1 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksuse ülesandeks on korraldada antud vallas või linnas sotsiaalabi ja -teenuseid, vanurite hoolekannet, noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla teede ja linnatänavate korrashoidu, juhul kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita. KOKS § 22 lg 1 p 37 ütleb, et volikogu ainupädevusse kuulub muude seaduses sätestatud küsimuste otsustamine. KOKS § 6 lg 1 ja § 22 lg 1 p 37 näol on tegemist üksnes pädevusnormidega, mis reguleerivad kohaliku omavalitsuse ülesandeid ja kohaliku omavalitsuse volikogu pädevust üldiselt. Nendest normidest ei tulene kohalikule omavalitsusele õigust kehtestada määrust, mis reguleerib, kuidas tuleb kortermajas korraldada kaugküttekulude eest tasumist.⁵

Järgmiseks tuleb vaadata, milleks volitab kohaliku omavalitsuse üksust KKütS § 5 lg 2. See säte annab kohaliku omavalitsuse volikogule õiguse määrata oma haldusterritooriumi piires kaugküttepiirkond, kusjuures kaugküttepiirkonna määramise otsus peab lähtuma KKütS § 5 lõikes 1 sätestatud põhimõtetest. KKütS § 5 lg 1 sätestab, et kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijajapagaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus. Kaugküttepiirkonda määrava kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse sisule esitatavaid nõudeid reguleerib lisaks KKütS § 5 lg 6. Viidatud sätte järgi sätestatakse kohaliku omavalitsuse volikogu kaugküttepiirkonna määramise otsuses:

- 1) kaugküttepiirkonna piirid;
- 2) võrguga liitumise ning võrgust eraldumise tingimused ja kord, arvestades sama paragrahvi lõigetes 4 ja 5 sätestatut;
- 3) kaugkütte üldised kvaliteedinõuded;
- 4) soojusettevõtja arenduskohustus;
- 5) tingimuste, nõuete ja korra kehtima hakkamise aeg.

Seega, KKütS § 5 volitab volikogu määrama kindlaks kaugküttepiirkond, st maa-ala, kus konkreetset kaugkütte teenust osutatakse. Volikogul on samuti õigus reguleerida kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumisega seonduvat, kehtestada kaugküttele kvaliteedinõuded, reguleerida soojusettevõtja arenduskohustust. KKütS § 5 lõiked 1, 2 ja 6 ei anna volikogule kaugküttepiirkonna määramisel õigust reguleerida korteriomanike suhteid soojakulude jaotamisel ja soojuse eest tasumisel.

Ka kaugkütteseaduse teised sätted ei volita volikogu reguleerima korterelamu soojakulude jaotamist korteriomanike vahel. KKütS § 8 ja 9 küll reguleerivad soojuse hinnakujundust, kuid need sätted on suunatud lahendama küsimust, millise hinnaga võib soojusettevõtja soojust müüa ning kellega ta peab soojuse piirhinna eelnevalt kooskõlastama. KKütS §-d 8 ja 9 ei volita kohaliku omavalitsuse volikogu otsustama, kuidas peavad korteriomanikud omavahel korraldama soojusettevõtja poolt esitatud soojaarve tasumist.

⁵ Vrd RKPJKo 25.06.2009, nr 3-4-1-3-09, p 20: „Kolleegium nõustub Tallinna Halduskohtu ja õiguskantsleri seisukohtadega, et vangistusseadusest ei tulene justiitsministrile õigust kehtestada vangla sisekorraeeskirjades lisapiiranguid kinnipeetavate kirjavahetuse õigusele. Sellist pädevust ei anna ministrile VangS § 105 lõige 2, mis on üksnes pädevusnorm, mitte konkreetse sisuga volitusnorm.“

Eespool esitatud analüüsist tuleneb, et määruse preambulas viidatud KOKS § 6 lg 1, 22 lg 1 p 37 ning KKütS § 5 lg 2 ei volita kohaliku omavalitsuse volikogu reguleerima korteriomaniike suhteid soojakulude jaotamisel ja soojuse eest tasumisel.

3.3 Määruse § 9 lg 1 põhiseaduspärasus

PS § 3 lõikest 1 ning PS § 154 lõikest 1 tulenevalt peab kohaliku võimu tegevus olema kooskõlas põhiseaduse ja seadustega. Ülal märkisin, et reeglina võib kohalik omavalitsus anda õigusakte vaid volitusnormi alusel ja sellega kooskõlas. Rõhutasin ka seda, et kohalik omavalitsus ei tohi reguleerida enda õigusaktidega küsimusi, mida seadusandja on ise reguleerinud teistes seadustes ning mille täpsustamiseks ei ole kohalikule omavalitsusele volitust antud.

Eelmises alajaotuses tõdesin, et kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ning kaugkütteseaduse normid, millele Kohtla-Järve Linnavolikogu määruse preambulas viitas, ei volita kohalikku omavalitsust reguleerima soojakulude jaotamise küsimust korteriomaniike vahel. Pean järgnevalt vajalikuks analüüsida kas eelkirjeldatud küsimus on reguleeritud hoopiski seadusandja poolt või kas mõnes muus seaduses on volitusnorm, millega on antud kohalikule omavalitsusele õigus seda küsimust täpsustada.

Üle korrates linnavolikogu kehtestatud sätte sisu: määruse § 9 lg 1 paneb korteriomaniikule kohustuse tasuda kaugküttesoojuse eest ka siis, kui tema omandis olev korter on maja üldisest küttesüsteemist eraldatud. Määruse § 9 lg 1 järgi peab selline korteriomaniik tasuma üldjuhul 15% hoone kütmiseks kulutatud keskmise m² hinnast. Määrusest saab järeldada, et selline regulatsioon on ajendatud asjaolust, et kuigi korter on kaugküttesüsteemist eraldunud ja kasutab alternatiivkütet, saab korter kaudselt siiski soojustatud ka kaugküttele teel (püstikud, laed, seinad, põrandad). Veel nähtub viidatud sättest, et vastava nõude korteriomaniiku vastu saab esitada tarbijapalgaldise omanik või valdaja tarbitud soojuse koguste jaotamisel elamu korteriomaniike vahel.

KKütS § 2 lg 1 p 4 sätestab, et tarbijapalgaldis on kinnistul, ehitises või ühtse majandusüksuse moodustavas funktsionaalselt seotud ehitiste kompleksis ja nende teenindamiseks vajalikul maal ehitatud omavahel ühendatud soojatorustike ja abiseadmete võrguga ühendatud või ühendatav talituslik kogum tarbija varustamiseks soojusega. Viidatud sättest nähtub, et tarbijapalgaldis asub kinnistul või ehitises. Seega on tarbijapalgaldis tõenäoliselt kas kinnistu või ehitise oluline osa.⁶ Kuivõrd määrus reguleerib soojusega seotud kulude jaotamist kortermajas, siis tuleb vastust küsimusele, kes on tarbijapalgaldise omanik, otsida seadustest, mis reguleerivad asjaga, eelkõige korteriomandiga, seotud küsimusi.

Korteriomandiseaduse (edaspidi: KOS) § 1 lg 1 esimene lause sätestab, et korteriomand on omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub. KOS § 1 lg 2 järgi on kaasomandi esemeks korteriomandiseaduse tähenduses maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis KOS § 2 lõike 2 järgi ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis. KOS § 2 lg 2 sätestab, et korteriomandi eseme reaalosa ei ole ehitise ja selle osad ega ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomaniike ühiseks

⁶ Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 54 lg 1 sätestab, et kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. TsÜS § 55 lg 1 sätestab, et ehitise olulised osad on asjad, millest see on ehitatud või mis on sellega püsivalt ühendatud ja mida ei saa eraldada ehitist või eraldatavat asja oluliselt kahjustamata.

kasutamiseks vajalikud seadmed, ka siis, kui need asuvad korteriomandi eseme reaalosa piires. Eeltoodust saab teha järelduse, et seadmed, mis asuvad ehitises ja on vajalikud kõigi korteriomandite kasutamiseks ning ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka ega kolmandale isikule, on korteriomanike kaasomandis.

Riigikohtu tsiviilkolleegium on asunud samale seisukohale ning selgitanud muu hulgas järgmist: „Kuna tarbijapaigaldis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka, on see kolleegiumi arvates eelnevast tulenevalt korteriomanike kaasomandis. Korteriomanikud on seega eelduslikult asjaõigusseaduse (AÕS) § 50 lg 1 järgi ka tarbijapaigaldise kaasvaldajad. Kui üks või mitu korterit on omaniku asemel kolmanda isiku valduses, loetakse valdajateks nemad. Kolleegium nõustub seega ringkonnakohtuga ka selles, et elamu tarbijapaigaldise omanikeks on korteriomaniikud ühiselt ja järelikult valdajateks korterite valdajad kaasvaldajatena. Omandi- ja valdussuhteid ei muuda seejuures asjaolu, et maja haldamiseks on loodud korteriühistu. Korteriühistu saab omanikuks ja valdajaks olla samadel alustel teiste isikutega.“⁷

Järgmiseks tuleb hinnata, kas kaasomanike vahelisi suhteid soojakulude jaotamisel võib reguleerida kohalik omavalitsus, nt viisil, nagu on seda teinud Kohtla-Järve Linnavolikogu, või on kaasomanike vahelised suhted reguleeritud seadusandja poolt ja kohalikul omavalitsusel siin regulatsioonipädevus puudub.

Minu hinnangul ei ole kohalikul omavalitsusel volitust reguleerida kaasomanike vahelisi suhteid kaugküttekulude jaotamisel kortermajas. Nimelt on kaasomanike vahelised suhted reguleeritud korteriomandiseaduses ja asjaõigusseaduses, vähemal määral ka korteriühistuseaduses. Selgitan seda järgnevalt pikemalt.

KOS § 12 lg 1 sätestab, et korteriomaniikud võivad korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega. KOS § 13 lg 1 sätestab, et korteriomaniik tasub kaasomandil lasuvad maksud, kannab avalik-õiguslikud reaalkoormatised ja kaasomandi majandamise kulutused ning saab kaasomandi majandamisest vilja võrdeliselt talle kuuluva kaasomandiosa suurusega. Korteriomanikud võivad sellest suhtest kõrvale kalduda kokkuleppe alusel. Seega tuleb kaasomandi esemega seotud kulud reeglina tasuda kõigil kaasomanikel vastavalt igale kaasomanikule kuuluva kaasomandi suurusega⁸, välja arvatud juhul kui korteriomaniikud on kokku leppinud teisiti.

AÕS § 75 lg 1 sätestab, et kaasomanik kannab vastavalt temale kuuluva osa suurusele ühisel ajal lasuvaid koormatisi, samuti selle asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi.

Kui kortermajas on loodud korteriühistu, siis reguleerib korteriomaniike vahelisi suhteid ka korteriühistuseadus (KÜS). KÜS § 2 lg 1 sätestab, et korteriühistu on korteriomandiseaduses sätestatud korteriomaniike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. KÜS § 15¹ lg 1 järgi on majandamiskulud korteriühistuseaduse tähenduses korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.

⁷ Vt RKTko 30.11.2004 nr 3-2-1-111-04, p 18.

⁸ Korteriomandi puhul määrab korteriomandi reaalosa suurus reeglina ka kaasomandi suuruse.

Arvestades eeltoodut tuleb majandamiskulude jagamisel lähtuda eluruumi pindalast ja see arvestatakse välja eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta.

Ülaltoodud normidest tuleneb seega, et korterelamu majandamiskulude kandmine korteriomanike poolt toimub reeglina põhimõttel, et korteriomaniik kannab kulutused proportsionaalselt korteriomaniikule kuuluva eluruumi/reaalosa üldpinnale. Tasu kaugkütte eest on majandamiskulu ning juhul, kui korteriühistu põhikirjas või korteriomaniike kokkuleppes, kui korteriühistut pole asutatud, ei ole märgitud teisiti, tuleb selle eest tasuda, lähtudes korteriomandi reaalosa pindalast.⁹ Seega tuleb majandamiskulud kortermajas jaotada asjaõigusseaduses, korteriomandiseaduses ja korteriühistuseaduses kirjeldatud viisil ning et seda saab muuta vaid korteriomaniike kokkuleppe alusel.

Analüüsitava Kohtla-Järve Linnavolikogu määruse § 9 lg 1 näeb soojuse eest tasumisel ette asjaõigusseadusest, korteriomandiseadusest ja korteriühistuseadusest erineva korra – määruse § 9 lg 1 järgi kuulub korteriomaniiku poolt tasumisele 15% hoone kütmiseks kulutatud keskmise m² hinnast, kui korteriomaniik ei ole esitanud muud % vastavalt litsentseeritud firma või spetsialisti tehtud arvestustele. Ülalanalüüsitust tulenes aga, et kohalikul omavalitsusel ei ole volitust muuta asjaõigusseaduses, korteriomandiseaduses ning korteriühistuseaduses sätestatud majandamiskulude, sh kaugküttekulude jaotamise viisi kortermajas.¹⁰ Seadustes sätestatud majandamiskulude jaotamise viisi saavad muuta vaid korteriomaniikud omavahelisel kokkuleppel.

Tulenevalt PS § 3 lõikest 1 ja PS § 154 lõikest 1 ei saa kohalik omavalitsus reguleerida oma õigusaktiga neid küsimusi, mis on seadusega juba (teisiti) reguleeritud. Kohtla-Järve Linnavolikogu on oma 27.10.2010 määruse nr 45 „Kaugküttepiirkonna kehtestamine Kohtla-Järve linna Kukruse ja Sompa linnaosades“ §-ga 9 reguleerinud kaugküttekulude jaotamist korteriomaniike vahel teisiti, kui on seadusandja kehtestatud regulatsioon.

Eeltoodud põhjustel leian, et **Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.10.2010 kehtestanud määruse nr 45 „Kaugküttepiirkonna kehtestamine Kohtla-Järve linna Kukruse ja Sompa linnaosades“ § 9 lg 1 on vastuolus PS § 3 lg 1 lausega 1 ja PS § 154 lõikega 1.**

Tulenevalt eeltoodust teen Kohtla-Järve Linnavolikogule ettepaneku tunnistada Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.10.2010 määruse nr 45 „Kaugküttepiirkonna kehtestamine Kohtla-Järve linna Kukruse ja Sompa linnaosades“ § 9 lg 1 kehtetuks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Teder

⁹ Vt RKTko 15.12.2010, nr 3-2-1-124-10, p 17.

¹⁰ Minule teadaolevalt ei ole ka ühtegi volitusnormi, mis lubaks Kohtla-Järve Linnavolikogul soojusega seotud kulude jaotamist reguleerida teisiti, kui on seadusega sätestatud.