



## KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

<b>Kohus</b>	Tallinna Halduskohus
<b>Kohtunik</b>	Lea Kuuse
<b>Otsuse tegemise aeg ja koht</b>	24. oktoober 2008. a Tallinn
<b>Haldusasja number</b>	3-08-1173
<b>Haldusasi</b>	M.P kaebus Rae Vallavalitsuse 26.02.2008 korralduse nr 237 ja 15.04.2008 korralduse nr 446 tühistamiseks ning Rae Vallavalitsuse kohustamiseks asja uueks läbivaatamiseks
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	Kaebuse esitaja : M.P ; Vastustaja:Rae Vallavalitsus, <i>esindaja:Teet Kukk;</i> Kolmandad isikud : H.M, T.A, <i>esindaja: v.adv.Anto Kasak;</i> A.A
<b>Asja läbivaatamine</b>	Kohtuistungil 25. septembril 2008. a.
<b>RESOLUTSIOON</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Jätta HkMS § 26 lg 1 p 6 alusel kaebus rahuldamata.</li><li>2. HkMS § 92 lg-te 1 ja 7 ning HkMS § 93 lg 5 alusel mõista M.PlT T.A kasuks välja viimase poolt kantud õigusabikulud summas 6000 krooni.</li></ol>
<b>Edasikaebamise kord</b>	Kohtuotsuse peale on õigus esitada apellatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul otsuse avalikult teatavakstegemisest arvates.

### I ASJAOLUD

1.Harju Maavalitsuse ÕVVTK komisjoni 08.06.94 otsusega nr 3963 on kaebuse esitaja M.P ja kolmandad isikud A.A ja T.A ning H.M tunnistanud omandireformi õigustatud subjektiks Rae vallas (end Tõdva vald, Lehmja mõis) asuva omandireformi objektiks oleva maaüksuse Joosepi 4, kinnistu nr 1702, pindala 43,78 ha ja juurdelõigete „A, BI, BII, BIII“ pindalaga 6,72 ha

(kokku 50,5 ha) suhtes igäüks  $\frac{1}{4}$  mõttelises osas oma vanaisa J.A järgi. Iga õigustatud subjekti nõudeõiguse (mõttelise osa) suuruseks on seega 12,625 ha.

2.Joosepi 4 maaüksus koosneb mitmest lahustükist, sealjuures neist ühel, 12,6 ha suurusel lahustükil paiknevad endise Joosepi talu hooned, mille 15.01.1992 testamendijärgse pärimisõiguse tunnistuse alusel omandas üks õigustatud subjektidest - M.P.

3.Kõik õigustatud subjektid on Rae Vallavalitsusele esitatud avaldustes soovinud maa tagastamist. Omavahelist kokkulepet, kellele millised maatükid tagastatakse, õigustatud subjektid saavutanud ei ole.

4.19.12.97 esitas M.P Rae Vallavalitsusele avalduse ca 13 ha maa ostueesõigusega erastamiseks . M.P taotles maad nimetatud suurusel põhjusel, et tegemist on lahustükiga, millel asuvad temale kuuluvad hooned ning ta kasutab seda maad aiandus- ja põllumajandussaaduste tootmiseks.

5.Kuna Rae Vallavalitsus ei andnud M.P avalduse alusel välja maa ostueesõigusega erastamise korraldust, vaidlustas M.P vallavalitsuse tegevusetuse Tallinna Halduskohtus. 16. aprilli 2004.a. kohtuotsuses haldusasjas nr 3-246/2004 leidis halduskohus, et M.P on üheaegselt esitanud samale maale nii tagastamise kui ka ostueesõigusega erastamise taotluse, ent mõlema taotluse üheaegne rahuldamine ei ole võimalik. Seetõttu peab M.P esmalt selgusele jõudma, kas ta kas ta jääb maa tagastamise taotluse juurde või loobub maa tagastamise nõudest ja soovib maa kompenseerimist ning erastab seejärel maa ostueesõigusega temale kuuluvate hoonete juurde vastavalt maa ostueesõigusega erastamise avalduses märgitud ulatusele. Kohtuotsust menetlusosalised ei vaidlustanud ning see on jõustunud.

6.Rae Vallavalitsuse 12.07.2005 korraldusega nr 901 määrati M.P-le tähtaeg maa ostueesõigusega erastamise taotluse puuduste kõrvaldamiseks ehk teisisõnu Rae Vallavalitsusele hiljemalt 15.08.2005 notariaalselt tõestatud avalduse esitamiseks Joosepi 4 maa tagastamise nõudest loobumise kohta.

7.Maa tagastamise nõudest M.P ei loobunud, vaid loovutas 22.07.2005 nõudeõiguse oma alaealisele pojale L.P-le.

8.Rae Vallavalitsuse 16.08.2005 korraldusega nr 991 määrati Joosepi 4 maa tagastamise ja kompenseerimise õigustatud subjektidele H.M-ile, A.A-le, T.A-le ja L.P-le tähtaeg kokkulepete sõlmimiseks,

9.28.10.2005 sõlmitud notariaalse kinkilepingu alusel kinkis M.P  $\frac{1}{2}$  suuruse mõttelise osa Joosepi talu hoonetest vallasasjana oma tütrele Ma.P-le. Käesoleval ajal on Joosepi talu hooned M.P ja tema tütre Ma.P kaasomandis (kummalgi  $\frac{1}{2}$  mõttelist osa).

10.Rae Vallavalitsuse 7. märtsi 2006 korraldusega nr 262 „Assaku alevik Veski tee 17 (Joosepi talu) ehitiste maa suuruse ja piiride määramine“ (korralduse p 1) määrati Harju maakonnas Rae vallas Assaku alevikus Veski tee 17 (Joosepi talu) maaüksusel asuvate ehitise ja rajatise ostueesõigusega erastatava maa suuruseks ligikaudu 12,31 ha (maatükk I – 1,91 ha ja maatükk II – 10,40 ha) vastavalt juurdelisatud plaanile. Korralduse punkti 2 kohaselt asuvad punktis 1 nimetatud ehitised endise Lehmja mõisa Joosepi 4 talumaal, mis ei kuulu tagastamisele maareformi seaduse (MRS) § 6 lg 2 p 3 alusel. Tallinna Halduskohtu 06.10.2006 otsusega haldusasjas nr 3-06-707 nimetatud korraldus tühistati (põhjendusi muudeti Tallinna Ringkonnakohtu 02.05.2002 otsusega, mis jõustus 04.06.2007.a.)

11. 15.08.2007 loovutas L.P maa tagastamise või kompenseerimise nõudeõiguse tagasi M.P-le.

12. 22.08.2007 Rae Vallavalitsusele esitatud kirjas kinnitab M.P, et ta ei ole loobunud maa tagastamise nõudeõigusest Joosepi 4 maa osas ning avaldab jätkuvalt soovi maa tagasisaamiseks.

13.Rae Vallavalitsuse 23.10.2007 korraldusega nr 1623 määrati uuesti Joosepi 4 maa tagastamise ja kompenseerimise õigustatud subjektidele ning ehitiste omanikele, s.o. H.M-ile (subjekt), A.A-le (subjekt), T.A-le(subjekt), M.P-le(subjekt, ehitiste omanik) ja Ma.P-le (ehitiste omanik) tähtaeg maa jagamiseks ja ehitiste teenindamiseks vajaliku maa piiride määramiseks. Sama korralduse punkti 3 kohaselt selliste kokkulepete mitteesitamisel 07.jaanuariks 2008

lahendab vallavalitsus õigusvastaselt võõrandatud maa küsimuse vastavalt maareformi seadusele.

Nimetatud korraldusele nr 1623 esitas M.P Rae Vallavalitsusele 21.11.2007 vaide, mille Rae Vallavalitsus jättis 27.11.2007 korraldusega nr 1876 rahuldamata.

14. Rae Vallavalitsuse 26.02.2008 korralduse nr 237“ Tagastamislõudega maal asuvate ehitise (Assaku alevik Veski tee 17) teenindamiseks vajaliku maa määramine ja katastriüksuse moodustamine lahustüki tagastamiseks“ punktiga 1 määrati Harju maakonnas Rae vallas Assaku alevikus Veski tee 17 maaüksusel asuvate ehitise ja rajatise teenindusmaa suuruseks ligikaudu 1,9 ha vastavalt juurde lisatud asendiplaanile. Korralduse punkti 2 kohaselt asuvad punktis 2 nimetatud ehitised endise Lehmja mõisa Joosepi 4 talumaal. Ligikaudu 1,9 ha suurune maatükk tagastatakse M.P omandisse maareformi seaduse § 12 lg 1.3 alusel, sealjuures nimetatud maatüki tagastamisega väheneb M.P lõudeõiguse mõtteline osa ülejäänud Joosepi 4 talumaa tagastamisel. Korralduse punktiga 3 kohustati M.P-d tellima katastriüksuse moodustamise tööd vastavat litsentsi omavalt isikult 3 kuu jooksul ettepaneku kättesaamisest arvates ja teavitama vallavalitsust 10 päeva jooksul tellimuse esitamisest. Korralduse punktiga 4 jäeti rahuldamata Ma.P esitatud avaldus Assaku alevik Veski tee 17 asuvate ehitiste juurde maa ostueesõigusega erastamiseks ja selgitati, et enne maa tagastamise korralduse andmist on M.P-l õigus loovutada ehitiste kaasomanik Ma.P-le lõudeõigus osas, mis vastab ehitiste juurde tagastatava maa piiriettepanekus näidatud suurusele. Sellisel juhul tagastatakse maa M.P ja Ma.P kaasomandisse.

15. Nimetatud korraldusele esitas M.P Rae Vallavalitsusele 30.03.2008 vaide, taotledes korralduse täies ulatuses kehtetuks tunnistamist. Vaide esitaja leiab, et maa õigustatud subjektide M.P ja H.M-i vahel on sõlmitud maa jagamise kokkulepe, millega teised õigustatud subjektid liituda ei soovinud. Samuti on vaide esitaja seisukohal, et kuigi ringkonnakohtu 02.05.2007 otsusega muudeti Tallinna Halduskohtu haldusasjas nr 3-06-707 tehtud otsuse motiive, on ettekirjutusena käsitletav üksnes kohtuotsuse resolutsioon, mitte põhjendused.

15. aprilli 2008 korraldusega 446 „Rae Vallavalitsuse 26. veebruari 2008 korralduse nr 237 „Tagastamislõudega maal asuvate ehitiste (Assaku alevik Veski tee 17) teenindamiseks vajaliku maa määramine ja katastriüksuse moodustamine lahustüki tagastamiseks“ kehtetuks tunnistamiseks esitatud vaide läbivaatamine“ jättis Rae Vallavalitsus M.P esitatud vaide Rae Vallavalitsuse 26.02.2008 korralduse nr 237 kehtetuks tunnistamise nõudes rahuldamata . Samuti otsustati korraldusega tagastada vaide osas, mis puudutab vaide esitaja väidet, et Rae Vallavalitsus ei ole määranud ostueesõigust omavale isikule erastatava maa suurust.

16. 19.06.2008 esitas M.P kaebuse Tallinna Halduskohtusse.

17. Kohus jättis 27.06.2008 määrusega kaebuse käiguta ja andis puuduste kõrvaldamiseks tähtaja. 22.08.2008 määrusega tagastas kohus kaebuse Ma.P õiguste rikkumist käsitlevas osas ja ülejäänud osas võttis kaebuse menetlusse.

## **II KAEBUSE MOTIIVID JA NÕUE**

18. Kohtule 19.06.2008 esitatud kaebuses vaidlustas M.P Rae Vallavalitsuse 15.04.2008 korralduse nr 446, taotledes Rae Vallavalitsuse kohustamist nimetatud haldusakti tühistamiseks, millist nõuet on kohus hiljem tõlgendanud Rae Vallavalitsuse 26.02.2008 korralduse nr 237 ja 15.04.2008 korralduse nr 446 tühistamiseks ning Rae Vallavalitsuse kohustamiseks asja uueks läbivaatamiseks esitatud nõudena.

Kaebuse kohaselt ei arvesta haldusakt sellega, et Tallinna Halduskohtu 16. aprilli 2004.a. kohtuotsuse haldusasjas nr 3-246/2004 kohaselt on kaebuse esitajal õigus otsustada, kas ta jääb maa tagastamislõude juurde või soovib erastada oma hoonete juurde maad ostueesõigusega. Kaebuse esitajal puudub maa erastamiskohustus.

19. Samuti on M.P seisukohal, et probleem maa tagastamises seisnes õigustatud subjektide A.A ja T.A soovimatuses maa jagamises kokku leppida. Samas on M.P ja H.M-i vahel sõlmitud maa

jagamise kokkulepe 22.12.2003.a., mis leidis aset kõigi õigustatud subjektide teadmisel. A. ja T.A ei ole põhjendanud, miks nad kokkuleppega ei soovi liituda, ka ei ole nad esile toonud seda takistavaid asjaolusid ega taotlenud maa tagastamismenetluse pikendamist.

20.Rae Vallavalitsusel ei ole õigust nõuda kaebuse esitajalt maa tagastamisnõudest loobumist. Sellise nõude esitamisega jäi täitmata Tallinna Halduskohtu otsus ning rikuti kaebuse esitaja õigust ise otsustada oma loobumise üle.

21.Ka leiab kaebuse esitaja, et Rae Vallavalitsuse 23.10.2007 korraldus nr 1623 ei arvesta Riigikohtu 28.03.2006 määrusega 3-3-1-27-06, millest tulenevalt ei ole siduvad kohtu põhjendused, vaid üksnes resolutsioon. Tallinna Ringkonnakohtu 02.05.2007 otsusega haldusasjas nr 3-06-2007 muudeti samas kohtuasjas tehtud Tallinna Halduskohtu otsuse põhjendusi. Korraldust nr 1623, millega määrati tähtaeg kokkulepete sõlmimiseks, ei ole täidetud, ka ei ole seda õigustatud subjektide poolt vaidlustatud, samuti ei ole vaidlustatud hoonete omandiõigust. Järelikult on vallavalitsus kohustatud esmalt lahendama maa ostueesõigusega erastamise ja seejärel maa tagastamise vastavalt MRS-le.

Joosepi 4 talu maadel asuvad hooned kuuluvad kaebuse esitaja ja Ma.P kaasomandisse ning Ma.P on 25.11.2005.a. esitanud avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks. Enne maa tagastamise otsustamist tuleb lahendada maa ostueesõigusega erastamise avaldus. Rae Vallavalitsus, jättes 26.02.2008 korralduse nr 237 punktiga 4 rahuldamata Ma.P avalduse on vastuolus MRS-ga ja rikub Ma.P õigusi.

22.Korraldusele nr 446 esitatud vaide läbivaatamisel ei ole eespooltoodud õiguserikkumisi põhjendatud. Ehitise mõttelise osa kinkelepungut ei ole keegi vaidlustanud, ka ei ole Rae Vallavalitsus tähtaegselt teatanud ostueesõigusega erastamise avalduse rahuldamata jätmisest.

### **III VASTUSTAJA VASTUVÄITED**

23.Rae Vallavalitsus vaidleb kaebusele vastu, peab kaebust põhjendamatuks ning palub jätta kaebus rahuldamata.

24.Rae Vallavalitsuse 26.02.2008 korraldusega nr 237 määrati Harju maakonnas Assaku alevikus Veski tee 17 maaüksusel asuvate ehitiste ja rajatise teenindusmaa suuruseks ligikaudu 1,9 ha vastavalt juurde lisatud plaanile. Samuti märgiti korralduses, et ligikaudu 1,9 ha suurune tükk tagastatakse M.P omandisse Maareformi seaduse § 12 lõike 1<sup>3</sup> alusel ning eelnimetatud maatüki tagastamisega väheneb M.P nõudeõiguse mõtteline osa ülejäänud Joosepi 4 talumaa tagastamisel. Lisaks jäeti eelnimetatud korraldusega rahuldamata Ma.P esitatud avaldus Assaku alevikus Veski tee 17 asuvate ehitiste juurde maa ostueesõigusega erastamiseks. Samas juhtis Rae Vallavalitsus asjaosaliste tähelepanu asjaolule, et enne maa tagastamise korralduse andmist on M.P-l õigus loovutada ehitise kaasomanik Ma.P-le maa tagastamise nõudeõigus osas, mis vastab ehitise juurde tagastatava maa piiriettepanekus näidatud maa suurusele ning sellisel juhul tagastatakse maa M.P ja Ma.P kaasomandisse. Korralduses märgitud suuruses teenindusmaa määramisel on arvestatud kõikide õigustatud subjektide õigustega.

25. 26. veebruari 2008 korralduse nr 237 vastuvõtmisel arvestas Rae Vallavalitsus lisaks muudele asjaoludele ka sellega, et tagastamisele kuuluvad endise Joosepi talu maade lahustükid asuvad erineva väärtustasemega piirkondades ning on erineva kasutusotstarbega, mis tähendab, et maa tagastamisel ei saa lähtuda pelgalt maa pindalast. Maa tagastamise menetluses tuleb kõiki õigustatud subjekte kohelda võrdselt ning kaalutusõigust teostades määrata kindlaks ehitise juurde tagastatava maa suurus ja piirid. Õiguspärane ja kõikide õigustatud subjektide õigustega arvestav lahend on selline, kui ehitise omanikule M.P-le tagastatakse Joosepi talu ehitiste juurde ligikaudu 1,9 ha suurune lahustükk vastavalt MaaRS § 12 lõikele 1<sup>3</sup> ning ülejäänud Joosepi 4 maad koos juurdelõigetega "A, BI, BII, BIII" tagastatakse õigustatud subjektidele

kaasomandisse, kusjuures M.P osa väheneb Joosepi talu hoonete juurde tagasi saadud lahustüki pindala ulatuses.

26.Vaide läbivaatamisel 15. aprilli 2008 korraldusega 446 arvestas Rae Vallavalitsus asjaoluga, et isikul ei saa olla samaaegselt maa tagastamise ja erastamise õigust, kuna MRS § 12 lõige 1<sup>2</sup> on erinorm maa ostueesõigusega erastamise õigust sätestavate normide suhtes. Kui isik on tunnistatud õigustatud subjektiks maa osas, millel asub temale kuuluv ehitis, siis on tal teiste subjektide ees eelisõigus selle maa omandamiseks, kuid tal on õigus nõuda ehitiste aluse maa tagastamist vastavalt nõudeõiguse osale. Tallinna Ringkonnakohtu 02. mai 2007 otsuse haldusasjas nr 3-06-707 kohaselt erastamisõiguse sätestamine on vajalik üksnes juhtudeks, kus maa tagastamise menetlus ei ole piisav ehitise teenindamiseks vajaliku maa eraomandisse andmiseks. Olukorras, kus õigustatud subjekt ei ole loobunud maa tagastamise või kompenseerimise nõudest, vaid on korduvalt selgelt väljendanud oma soovi saada tagasi Joosepi 4 talumaa vastavalt oma nõudeõigusele, ei ole Rae Vallavalitsusel võimalik maa erastamise menetluses toiminguid teha, kuna isikul puudub eelnimetatud olukorras erastamise õigus. Vaidlustatud korralduse andmisel on vallavalitsus lähtunud eelviidatud ringkonnakohtu otsusest, mille kohaselt ehitise mõttelise osa võõrandamisel (kinkimisel) lähisugulasele ei teki kaasomanikul õigust maa erastamiseks. Rae Vallavalitsuse 26.02.2008 korralduse nr 237 andmisega on loodud eeldused ca 1,9 ha suuruse lahustüki tagastamiseks M.P-le kuuluvate ehitiste juurde, mis võimaldab maa tagastamise menetlust jätkata ning tagastada ülejäänud maa õigustatud subjektide kaasomandisse. M.Pl on jätkuvalt õigus saada tagastamisele kuuluva maa kaasomanikuks vastavalt temale kuuluva nõudeõiguse osale ning õigustatud subjektid võivad kokku leppida ülejäänud maa jagamises ning tagastamises.

27.Subjektidevahelise kokkuleppe osas on Rae Vallavalitsus selgitanud kaebajale, et MRS § 14 kehtestab üldise põhimõtte, et igal õigustatud subjektil on õigus nõuda maa tagastamist vastavalt oma nõudeõiguse osale ning kui maa tagastamist nõuab mitu õigustatud subjekt, siis tagastatakse maa kaasomandisse, kui ei lepita kokku teisiti. Et kokkulepet saaks lugeda kokkuleppeks Maareformi seaduse tähenduses peavad sellega nõus olema kõik õigustatud subjektid ning lisaks peab eelnimetatud kokkulepe olema kinnitatud vallasekretäri poolt. Kuna Rae Vallavalitsuse andmetel sellist kokkulepet Joosepi 4 talumaa õigustatud subjektide vahel pole, siis puudub vallal võimalus tagastada maad vastavalt kokkuleppele. Vastavalt MRS § 14 lg 1 kui õigustatud subjektid kokkuleppele ei jõua, tagastatakse maa subjektide kaasomandisse vastavalt nende osadele.

#### **IV KOLMANDATE ISIKUTE SEISUKOHAD**

28.Kolmanda isikuna kaasatud H.M leiab kohtule kirjalikult esitatud arvamuses kaebuse kohta, et Rae Vallavalitsuse 26.02.2008 korraldus nr 237 on mõistlik kompromiss, mis arvestab õiglaselt kõigi õigustatud subjektide huve.

29.Kolmas isik T.A peab Rae Vallavalitsuse 26.02.2008.a. korraldust seaduslikuks ja põhjendatuks ning kõigi õigustatud subjektide huvisid arvestavaks ning toetab Rae Vallavalitsuse seisukohti.

T.A leiab, et kaebuse argumendid on valdavas osas juba eelnevalt analüüsitud ja leidnud lahenduse Tallinna Ringkonnakohtu 02.05.2007 kohtuotsuses haldusasjas nr 3-06-707. Viidatud otsuses on leitud, et M.P poolt samale maale üheaegselt esitatud tagastamise ja ostueesõigusega erastamise taotluse lahendamine võimalik ei ole ning M.P-l tuleb teha valik, millise nõude

juurde ta soovib jääda. Ehitise omanikul on võimalik nõuda ehitise aluse ja selle teenindamiseks vajaliku maa tagastamist nii, et ehitis jääb senisele omanikule. Olukorras, kus M.P ega nõude loovutamise järel L.P ei ole loobunud maa tagastamise või kompenseerimise nõudest, ei saanud vastustaja maa erastamise menetluses toiminguid teha ning sellises olukorras tuleb maa ostueesõigusega erastamise avaldus jätta rahuldamata, ent see ei saa rikkuda kaebuse esitaja õigusi. Rae Vallavalitsus on järginud viidatud kohtuotsuses sisalduvaid juhiseid.

Lisaks rõhutab T.A, et väide maa tagastamise protsessi tahtlikust venitamisest seeläbi, et kolmas isik 22.12.2003 maa jagamise kokkuleppega ei liitunud, on põhjendamatult. MRS-s sätestatud õigustatud subjektide võimalus kokku leppida maa tagastamise piiride ja omandi suuruse osas ei tähenda kokkuleppele jõudmiseks kohustuse olemasolu.

30. Kolmas isik A.A kirjalikult kohtule seisukohti kaebuse kohta ei esitanud.

## **V KOHTUISTUNG**

31. Kohtuistungil jäid menetlusosalised oma varem väljendatud seisukohtadele. Kaebuse esitaja rõhutas, et kolmandad isikud on kogu aeg taotlenud maad kaasomandisse ning seeläbi hoonete kaasomanikeks saades oleksid nad võinud hakata kaebuse esitajale esitama igasuguseid nõudeid.

## **VI KOHTU SEISUKOHT JA PÕHJENDUSED**

32. Kohus, kuulanud ära menetlusosaliste seisukohad ning hinnanud asjas esitatud tõendeid nende kogumis ja vastastikuses seoses leiab, et kaebus tuleb jätta rahuldamata.

33. Nii Tallinna Halduskohus kui ka Tallinna Ringkonnakohus on haldusasjas nr 3-06-707 leidnud, et olukorras, kus ehitise omanik nõuab üheaegselt nii ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamist kui selle tagastamist MRS § 12 lg 1.2 alusel, ei ole maa erastamise menetluse läbiviimine võimalik. MRS § 12 lg 1.2 on erinormiks maa ostueesõigusega erastamise õigust sätestavate normide, sealhulgas MRS § 6 lg 2 p 3 suhtes ning olukorras, kus tagastataval maal asuv ehitis on ühe õigustatud subjekti omandis ja maa tagastamise õigustatud subjekte on mitu, maa erastamisele ei kuulu, vaid tagastatakse. MRS § 12 lg 1<sup>2</sup> sätestab: Kui tagastataval maal asuv ehitis on ühe õigustatud subjekti omandis ja maa tagastamise õigustatud subjekte on mitu, tagastatakse ehitise omanikule linna piires asuv krunt või õiguspärases kasutuses olev maa ning väljaspool linna piire asuv maa eraldi kinnistuna ehitise juurde kuuluva või ehitise teenindamiseks vajaliku maana vastavalt õigustatud subjekti nõudeõiguse osale tagastatavast maast. Väljaspool linna piire asuvast ehitise juurde kuuluvast või ehitise teenindamiseks vajalikust maast moodustatud kinnistust ülejääv maa tagastatakse eraldi kinnistuna teiste õigustatud subjektide kaasomandisse vastavalt õigustatud subjektide nõudeõiguse osadele tagastatavast maast, kui nad ei lepi kokku teisiti vastavalt käesoleva seaduse §-s 14 sätestatule. Juhul kui ehitise omanikust õigustatud subjekti nõudeõiguse osale vastab vähem maad kui ehitise teenindamiseks vajalik, on tal õigus omandada ehitise teenindamiseks vajalikkude maad nõudeõiguse osa ületavas osas maa ostueesõigusega erastamist taotlevate isikutega samadel tingimustel eraldi erastamisavaldust esitamata.

MRS § 12 lg 1.2 ei ole kohaldatav olukorras, kus õigusvastaselt võõrandatud vara endise omaniku õigusjärglane ei taotle maa tagastamist ega kompenseerimist ja sellisel juhul kuuluvad kohaldamisele maa ostueesõigusega erastamist käsitlevad MRS üldised sätted.

34. Tallinna Ringkonnakohus on viidatud haldusasjas tehtud otsuses rahuldanud käesolevas haldusasjas kolmandate isikutena kaasatud T.A ja A.A apellatsioonkaebused ning tühistanud

Rae Vallavalitsuse 07.03.2006 korralduse nr 262, millega otsustati erastada kaebuse esitaja nõudeõigusele vastav osa tagastatavast maast ning on leidnud, et esitatud apellatsioonkaebus kuulub rahuldamisele juba põhjusel, et maa erastamise menetluses ei saa kohalik omavalitsus teha toiminguid olukorras, kus M.P maa tagastamise või kompenseerimise nõudest loobunud ei ole ning erastamisavaldus tuleb sellisel juhul jätta rahuldamata. Kaebuse esitajale on varasemalt selgitatud, et tal tuleb teha valik, millise nõude juurde ta soovib jääda ning kuna kaebaja on korduvalt Rae Vallavalitsusele selgelt väljendanud oma soovi saada tagasi Joosepi 4 talumaa vastavalt oma nõudeõigusele ( 25.06.2007 kirjas, 22. augusti 2007 kirjas Rae Vallavalitsusele), on Rae Vallavalitsus põhjendatult leidnud, et maa erastamise menetluses toiminguid teha vald ei saa, kuna isikul puudub eespoolkirjeldatud olukorras erastamise õigus. Siinjuures asjaolu, et kohtuotsuse ettekirjutusena on käsitletav üksnes kohtuotsuse resolutsioon, nagu märgib kaebuse esitaja ning et Rae Vallavalitsus on korralduse andmisel arvestanud Tallinna Ringkonnakohtu otsuses haldusasjas nr 3-06-707 toodud põhjendustega, ei muuda korraldust õigusvastaseks. Menetlusosalistele peavad kohtuotsuse põhjendavast osast selguma põhjused, miks kohus lahendas asja kohtuotsuse resolutsioonis märgitud viisil. Kohtuotsuse põhjendavas osas tuleb esitada faktilised ja õiguslikud põhjendused ning nende omavahelised seosed. Rae Vallavalitsus on analüüsinud kohtu seisukohti, mis viisid kohtuotsuse resolutsioonis märgitud lõppseisukohani ja on pidanud neid asjakohasteks. Rae Vallavalitsuse 26.02.2008 korraldus nr 237 on kaalutletud ja motiveeritud.

35. Rae Vallavalitsus ei ole rikkunud seadust, tagastades Joosepi 4 talumaa õigustatud subjektide kaasomandisse, välja arvatud M.P omandis olevate ehitiste juurde korralduse 237 punkti 2 kohaselt maa tagastamine lahustükina M.P ainuomandisse.

Kaebuse esitaja on väärtalt mõistnud õigustatud subjektide vahel maa jagamiseks sõlmitavate kokkulepete olemust ja tähendust. MRS § 14 kehtestab üldise põhimõtte, et igal õigustatud subjektil on õigus nõuda maa tagastamist vastavalt oma nõudeõiguse osale ning kui maa tagastamist nõuab mitu õigustatud subjekti, siis tagastatakse maa kaasomandisse, kui ei lepita kokku teisiti. Vallavalitsuse seisukoht, mille kohaselt selleks, et kokkulepet saaks lugeda kokkuleppeks Maareformi seaduse tähenduses peavad sellega nõus olema kõik õigustatud subjektid ning lisaks peab eelnimetatud kokkulepe vastavalt Vabariigi Valitsuse 05.02.1993 määrusega nr 36 kinnitatud „Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise korra” punktile 52 olema kinnitatud vallasekretäri poolt, on koosõlas seadusega ja selle alusel ning täitmiseks antud määrusega. Vastavalt MRS § 14 lg-le 1 kui õigustatud subjektid kokkuleppele ei jõua, tagastatakse maa subjektide kaasomandisse vastavalt nende osadele.

Kuna Rae Vallavalitsusele ei olnud esitatud ja puudusid andmed sellise kokkuleppe olemasolust Joosepi 4 talumaa õigustatud subjektide vahel ja sellise kokkuleppe puudumine on leidnud kinnitust ka asja arutamisel, siis ei olnud vallal võimalust tagastada maad vastavalt kokkuleppele. Seega kaebuse väide vallavalitsuse otsustuse õigusvastasusest põhjusel, et kaebuse esitaja ja õigustatud subjekti H.M-i vahel sõlmitud kokkulepe on jäänud arvesse võtmata, on ekslik. Kuna selle kokkuleppega ei ole liitunud õigustatud subjektid A.A ja T.A, on viidatud kokkulepe põhjendatult jäänud arvesse võtmata.

36. Ka asjaolu, et Rae Vallavalitsus on määranud oma korraldustega tähtaegu Joosepi 4 maa jagamise kokkulepete sõlmimiseks ning õigustatud subjektid A.A ja T.A maa jagamises kokku leppida ei ole soovinud ning kaebuse kohaselt ei ole esitanud põhjendusi ega näidanud ära takistavaid asjaolusid ega esitanud tõendeid, mis korralduste täitmist takistaks, ei ole käsitletav selliste toimingutena vara tagastamise menetluses, mille suhtes kohalduks ORAS § 12 lg 7 regulatsioon. Viidatud sätte kohaselt on õigustatud subjektiks tunnistatud isik *kohustatud vara tagastamise menetluses tegema Vabariigi Valitsuse kehtestatud tähtaegadel ja korras menetluseks vajalikke toiminguid. Kui õigustatud subjekt mõjuva põhjuseta ei tee talle kirjalikult teatatud tähtaja jooksul vajalikke toiminguid, loetakse ta nõudest loobunuks ja*

*tagastamismenetlus lõpetatakse.* MRS §-st 14 tuleneb, et kui maa tagastamist nõuavad mitu õigustatud subjekti, siis maa tagastamise käigus maad õigustatud subjektide vahel ei jagata, vaid maa tagastatakse nende kaasomandisse vastavalt nende osadele, välja arvatud juhul, kui õigustatud subjektid on teisiti kokku leppinud ja on kohalikule omavalitsusele esitanud kokkuleppe tagastatava maa jagamise kohta. Kokkuleppe sõlmimiseks annab kohalik omavalitsus õigustatud subjektidele ühekuulise tähtaja. Kui õigustatud subjektid nimetatud tähtaja jooksul kokkulepet ei sõlmi, tagastatakse maa kaasomandisse. Kui õigustatud subjektid lepivad kokku maa jagamises, tagastatakse maa vastavalt õigustatud subjektide kokkuleppele. Seega tuleneb MRS §-st 14, et kohalik omavalitsus ei pea antud tähtaja möödumisel jääma sellist kokkulepet ootama, vaid kui kokkulepet esitatud ei ole, tagastatakse maa kaasomandisse. Eeltoodust tulenevalt on ka ekslik kaebaja arusaam, et mõne õigustatud subjekti poolt tagastatava maa jagamise kohta kokkuleppe sõlmimisest keeldumine on käsitletav vara tagastamise menetluses kohustusliku toimingu tegematajätmisena. Kuna õigustatud subjektide vahel kohalikule omavalitsusele viimase poolt määratud tähtjaks maa jagamise kokkuleppe esitamata jätmine ei tähenda, et kohalik omavalitsus peaks maa tagastamise otsustamiseks jääma sellist kokkulepet ootama, vaid seadus näeb ette, et kui kokkulepet ei sõlmita, tagastatakse maa kaasomandisse, on ka ekslikud väited kokkuleppe mittesõlmimisega maa tagastamise pidurdamisest. Vastustaja ja kolmandad isikud on põhjendatult leidnud, et seadusega on õigustatud subjektidele antud võimalus maa jagamiseks sõlmida kokkuleppeid, ent sellist kohustust seadusest ei tulene.

37. Kaebuse esitaja on Rae Vallavalitsusele esitatud avalduses rõhutanud, et ta ei ole maa tagastamise nõudeõigusest loobunud ja nõuab maa tagastamist ning 26.02.2008 korraldusega ongi lahendatud Joosepi 4 maa tagastamise küsimus. Sealjuures on Rae Vallavalitsus arvestanud asjaoluga, et teised õigustatud subjektid ei ole tagastataval maal asuva ehitise kaasomanikud, mistõttu on ehitisele määratud teenindusmaa ja M.P omandis olevate ehitiste juurde on korralduse 237 punkti 2 kohaselt maa tagastatud lahustükina M.P ainuomandisse. Sealjuures on vaidlustatud korralduse andmisel vallavalitsus lähtunud muu hulgas eelviidatud Ringkonnakohtu otsusest, mille kohaselt ehitise mõttelise osa võõrandamisel (kinkimisel) lähisugulasele ei teki kaasomanikul õigust maa erastamiseks ning on arvestanud ka sarnases asjas Riigikohtu 09.056.2006.a. kohtuotsuses haldusasjas nr 3-3-1-40-06 toodud seisukohtadega. Eeltoodust tulenevalt ei ole korraldusega rikutud kaebuse esitaja õigusi hoonete omanikuna ning ekslik on kaebuse väide, et teised õigustatud subjektid ehk siis käesolevas haldusasjas kolmandad isikud on kogu aeg taotlenud maad kaasomandisse ning maa kaasomandisse tagastamise kaudu seeläbi hoonete kaasomanikeks saades võivad nad hakata kaebuse esitajale esitama igasuguseid nõudeid. Samuti on vallavalitsus korraldusega võtnud seisukoha kõnealuse maa erastamise taotluste osas.

38. Joosepi talumaad paiknevad kuuel lahustükil ning M.P hooned paiknevad 12,6 ha suurusel lahustükil. Kaebuse esitaja on kohtuistungil väitnud, et temale tulnuks tagastada nimetatud lahustükk tervikuna. Rae Vallavalitsuse 26.02.2008.a. korraldus nr 237 on põhjendatud ja selles on esitatud kaalutlused, millest kohalik omavalitsus maa tagastamise otsustamisel on lähtunud. Riigikohus on 27.01.2001 kohtuasjas nr 3-3-1-01 asunud seisukohale, et maa suurus ei ole ainus kriteerium maa jagamisel õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise õigustatud subjekti ning sellel maal asuva elamu omaniku vahel. Rae Vallavalitsus on püüdnud võrdselt arvestada kõigi õigustatud subjektide huvidega ning on lähtunud nii maatükkide suuruselt kui ka nende kasutusvõimalusi ja väärtust mõjutavatest erinevatest teguritest. Rae Vallavalitsus on võtnud arvesse, et maade lahustükid on erineva väärtusega piirkondades ja nende maade kasutusotstarve on erinev.



39.Kuna Rae Vallavalitsuse 26.02.2008 korraldus nr 237 on õiguspärane ja ei riku kaebuse esitaja õigusi, ei kuulu rahuldamisele ka sellele korraldusele esitatud vaide läbivaatamise kohta tehtud vaideotsuse, mis on vormistatud Rae Vallavalitsuse 15.04.2008 korraldusena nr 446 ,tühistamisnõue.

Eeltoodust tulenevalt on täitmata kohustamisnõude rahuldamise üks eeldustest – käesolevas asjas vaidlustatud korralduse nr 237 õigusvastasus, mistõttu rahuldamisele ei kuulu ka kohustamisnõue.

## **VII KOHTUKULUD**

40. HkMS § 92 lg 1 kohaselt kannab menetluskulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Sama paragrahvi lg 7 kohaselt hüvitab kolmanda isiku menetluskulud tema poole vastaspool samade reeglite järg kui poolele. HkMS § 93 lg 1 kohaselt esitatakse menetluskulude väljamõistmiseks kohtule enne kohtuvaidlusi kohtukulude nimekiri ja kuludokumendid. Kolmas isik T.A on esitanud kohtukulude nimekirja ja kuludokumendi ( tl 73-75) ning taotleb kantud õigusabikulude summas 11 033 krooni väljamõistmist kaebuse esitajalt. T.A kohtule esitatud kirjalikus seisukohtades märgib kolmas isik, et kaebuses esitatud argumendid on suures osas juba analüüsitud ning leidnud vastuse Tallinna Ringkonnakohtu 02.05.2007 kohtulahendis nr 3-06-707. Arvestades eeltoodut, samuti asjaolu, et viidatud varasemas menetluses oli kolmandal isikul sama esindaja ning kaebuse motivatsiooni ja mahtu leiab kohus, et õigusabikulud on põhjendatud summas 6000 krooni.

Lea Kuuse  
kohtunik