



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Tallinna Ringkonnakohus
Kohtukoosseis	Viive Ligi, Ivo Pilving ja Silvia Truman
Otsuse tegemise aeg ja koht	27. oktoober 2008, Tallinn
Haldusasja number	3-07-1194
Haldusasi	AS ETRE ja AS K.S. kaebused Tallinna Linnavalitsuse 11.04.2007 korralduse nr 620-k tühistamiseks ning Tallinna Linnavalitsuse kohustamiseks XXXXXXXX xx tagastamismenetluse lõpetamiseks ORAS § 12 lg 7 alusel
Menetlusosalised	Kaebuse esitajad AS ETRE ja AS K.S, esindajad Jüri Kappet ja Rein Kontus Vastustaja Tallinna Linnavalitsus, esindaja Aldi Alev; Kolmas isik Harry Kuusik, esindaja vandeadvokaat Veljo Viilol
Menetluse alus ringkonnakohtus	Harry Kuusiku apellatsioonkaebus
Vaidlustatud kohtulahend	Tallinna Halduskohtu 15.02.2008 otsus
Asja läbivaatamine	20.10.2008

RESOLUTSIOON

Tühistada Tallinna Halduskohtu 15. veebruari 2008 kohtuotsus ja saata haldusasi nr 3-07-1194 uueks arutamiseks samale halduskohtule.

EDASIKAEBAMISE KORD

Käesoleva otsuse peale võib Riigikohtule esitada kassatsioonkaebuse 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavaks tegemisest.

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. ÕVVTK Tallinna linnakomisjoni 20.12.1993 otsusega nr 1338 tunnistati Harry Kuusik omandireformi õigustatud subjektiks XXXXXXXX xxxxx xx, endisel kinnistul nr 1229 asunud ehitiste ja krundi suhtes.

2. Tallinna Linnavalitsuse 11. aprilli 2007 korraldusega nr 620-k otsustati tagastada Tallinna, XXXXXXXX xxxxx xx endisel kinnistul nr 1229 asuvast büroohoonest (riikliku

ehitisregistri kood 1011006679) 2941/10000 mõttelist osa Harry Kuusikule. Korralduses leiti, et tulenevalt Tallinna Ringkonnakohtu 22.03.2006 kohtuotsusest nr 3-99-3 (punkt 13) on õigusvastaselt võõrandatud ehitise (käesoleval ajal büroohoone) säilinud väärtusele vastav osa ehitisest kui tervikust 29,41 %, mis kuulub tagastamisele vastavalt ORAS § 12 lg 9.

Harry Kuusikut kohustati võtma vara vastu kolme kuu jooksul tagastamise korralduse kättesaamise päevast ning pöörduma konkreetse vastuvõtmise kuupäeva määramiseks AS ETRE poole. Harry Kuusikut hoiatati tähtaja järgimata jätmise korral vara tagastamise või kompenseerimise menetluse lõpetamisega.

AS ETRE kohustati aktiga üle andma 2941/10000 osa büroohoonest ning esitama akti ühe eksemplari linnavalitsusele.

Harry Kuusiku taotlus XXXXXXXX xx asuva büroohoone 7059/10000 osa tagastamiseks jäeti rahuldamata kuna ehitise väärtus on kapitaalremondi tõttu oluliselt kasvanud ja puudub ORAS § 12 lg 8 punktides 1 ja 2 sätestatud alus ehitise tervikuna tagastamiseks. Kuna vara väärtuse vähenemist ega suurenemist ei kompenseerita, puudub seadusest tulenev alus Harry Kuusikule kompenseerida büroohoone väärtuse suurenemine kapitaalremondi tõttu.

3. AS ETRE ja AS K.S taotlevad kohtule esitatud kaebuses Tallinna Linnavalitsuse 11. aprilli 2007 korralduse nr 620-k tühistamist ning Tallinna Linnavalitsuse kohustamist XXXXXXXX xx tagastamismenetluse lõpetamiseks ORAS § 12 lg 7 alusel. Kaebust põhjendatakse järgmiselt.

RAS ETRE erastati 08.05.1996 aktsiate müügi teel AS-le REVO. Erastamise käigus läks üle ka RAS ETRE vara, sealhulgas Tallinnas XXXXXXXX xx paiknevad ehitised. RAS ETRE kujundati ümber AS-ks ETRE ja alates 12.10.1999 kuulub 100% AS ETRE aktsiatest AS-le K.S.

Vaidlustatud korraldus on õigusvastane seetõttu, et Harry Kuusik pole vara tagastamist taotlenud, avaldus esitati vara kompenseerimiseks. Sisuliselt soovib Harry Kuusik endiselt saada rahalist hüvitist, mitte vara tagastamist. Nimelt avaldas Harry Kuusik 12. juunil 2007 ning 23. augustil 2007 toimunud kokkusaamisel AS ETRE esindajatega suuliselt soovi võtta vara vastu rahana.

Tagastamisele kuuluv vara osa on määratud korralduses valesti. Varasemate kohtumenetluste käigus läbi viidud ekspertiisidega on hinnatud XXXXXXXX xx ehitise säilinud jääkväärtust seisuga 20.06.1991, ent hiljem on AS K.S teinud hoone kui erastamise objektiks olnud RAS ETRE aktsiate kattevara säilivuse tagamiseks suuremahulisi kulutusi. Kaebuse esitajad leiavad, et vara tagastamine on igal juhul takistatud seni, kuni ei ole selge tagastamise hetkel tagastamisele kuuluva vara osakaal kogu varast ning seni, kuni ei ole selge kaebajate poolt tagastatavale varale tehtud parendused ja uuendused ning nende hüvitamine.

Harry Kuusik ei ole vara seaduses ning vaidlustatud haldusaktis ette nähtud tähtaja jooksul vastu võtnud ning seetõttu tuleks tagastamise menetlus ORAS § 12 lg 7 alusel lõpetada ja vara tagastamise kohta tehtud haldusakt tühistada. Vara vastuvõtmise tähtaja pikendamist Harry Kuusik kaebuse esitajate teada taotlenud ei ole.

Kohtumenetluse käigus lisasid kaebajad veel järgmise põhjenduse: Harry Kuusik on XXXXXXXX xx osas omandireformi õigustatud subjektiks tunnistatud õigusvastaselt. Aleksandra Kuusik, keda nimetatakse kõnealuse vara endiseks omanikuks, suri 02. märtsil 1940, seega enne vara õigusvastast võõrandamist. Vara endiste omanikena oleks tulnud käsitleda Aleksandra Kuusiku pärijaid, ent seda pärijate ringi ehk vara tegelikke endisi omanikke ei ole tuvastatud. Pärijateks võisid olla, sarnaselt Aleksandra Kuusikule kuulunud XXXXXXXX xx xx objektiga, Harry Kuusiku isa Endel Kuusik ja isa õde Õie Kuusik. Samas nähtub Tallinna linna Elamute talituse 04.11.1940 inventarikaardilt nr 1, et Endel Kuusik ja Õie Kuusik ei omanud muud kinnisvara, seega ei saanud nad olla pärinud XXXXXXXX xx objekti. Selle väite kinnituseks viitavad kaebuse esitajad Tallinn-Nõmme Maksuametile esitatud teatisele, mille kohaselt oli surnud Aleksandra

Kuusiku pärandvara hooldajaks seisuga 01.02.1943 Karl Tarvas. Juhul, kui XXXXXXXX xx xx hoone oleks õigusvastaselt võõrandatud Endel Kuusikult ja Õie Kuusikult, oleks Harry Kuusikul olnud õigus Endel Kuusiku pärijana nõuda XXXXXXXX xx xx hoonest ainult ½ säilinud mõttelise osa tagastamist või kompenseerimist, sellest ½ üleandmise kohustusega veel vend Jürile, seega mitte täies ulatuses.

4. Tallinna Linnavalitsus vaidleb kaebusele vastu järgmise põhjendusega.

17.01.1992 esitas Harry Kuusik avalduse vanavanematele Aleksandra ja Konstantin Kuusikule kuulunud XXXXXXXX xxxxx xx kompenseerimiseks ning 24.05.1994 kirjalikus avalduses teatas Harry Kuusik oma soovist kõnealune vara tagasi saada.

Õigusvastase võõrandamise ajal kuulusid XXXXXXXX xxxxx xx, endisel kinnistul nr 1229 asunud hooned ja maa Aleksandra Kuusikule.

Harry Kuusiku avaldusest AS-le ETRE väljendub selgelt tema soov vara vastuvõtmiseks 2007. aasta juulikuus ning seetõttu ei ole põhjendatud tagastamise menetluse lõpetamine ORAS § 12 lg 7 tuginedes.

5. Harry Kuusik vaidleb samuti kaebusele vastu ja palub see rahuldamata jätta järgmise põhjendusega.

Asjaolu, et H. Kuusik on XXXXXXXX xx xx osas omandireformi õigustatud subjektiks, on tuvastatud ÕVVTK Tallinna linnakomisjoni 20.12.1993 otsusega nr 1338, mida kaebuse esitajad tähtaegselt vaidlustanud ei ole.

ORAS § 12 lg 1 kohaselt ei ole varasse tehtud investeeringud vara tagastamise takistuseks. Tallinna Ringkonnakohtu jõustunud otsusega on tuvastatud, et käesolevas kaebuses väidetud takistused H. Kuusikule vara tagastamiseks 2941/10000 ulatuses puuduvad ning vara kuulub tagastamisele.

6. Tallinna Halduskohtu 20.02.2008 otsusega tühistati Tallinna Linnavalitsuse 11.04.2007 korraldus nr 620-k ning kohustati linnavalitsust tegema tagastamise küsimuses uus otsus kolme kuu jooksul arvates kohtuotsuse jõustumisest. Kaebajatele mõisteti välja menetluskulud summas 8 334 krooni. Kohus põhjendas otsust järgmiselt.

Kaebajate taotlus Tallinna Linnavalitsuse kohustamiseks tagastamismenetluse lõpetamiseks ORAS § 12 lg 7 alusel ei ole põhjendatud, sest Harry Kuusik on AS-le ETRE 26. juunil 2007 esitanud taotluse määrata kindlaks vara üleandmise-vastuvõtmise kuupäev. Kaebajad vastuseks sellele taotlusele mingeid samme ei astunud. Pelgalt see, et H. Kuusik eelistanuks kokkusaamisel AS ETRE juhtidega mõttelise osa väärtuses raha, ei tähenda, et ta oleks keeldunud vara vastuvõtmisest.

Põhjendatud pole kaebajate väide, et Harry Kuusik pole muutnud vara kompenseerimise soovi tagastamiseks selleks ettenähtud korras ja tähtjal. Soovi muutmine nähtub H. Kuusiku 24. mai 1994 ja 1. septembri 1994 avaldustest Tallinna Linnavalitsusele ja linnavarade ametile (vara tagastamise toimiku I kd lk 31-32 ning lk 40-41). Kirjalikus vormis esitatud vara tagastamise soov ilmneb ka Tallinna Linnavarade Ametile 1994. aasta jaanuaris esitatud nõusolekust võtta enda kanda kõik üüri- ja rendilepingutest tulenevad õigused ja kohustused aadressil XXXXXXXX xx xx (vara tagastamise toimiku I kd lk 23). Samale seisukohale on 22. märtsi 2006 kohtuotsuses nr 3-99-3 jõudnud ka Tallinna Ringkonnakohtu, kusjuures käesoleva kaebuse esitajad olid kolmandate isikutena kaasatud ka haldusasja 3-99-3 menetlusse.

Põhjendamatu on kaebuse esitajate seisukoht, et XXXXXXXX xx xx objekti tagastamisel tuleks arvesse võtta kaebuse esitajate poolt pärast ORAS jõustumist tehtud ehitise renoveerimistööid ja nendega seotud kulutusi. Kaebuse esitajad ei ole vaidlustanud XXXXXXXX xx xx asuva hoone endisel individualiseeritaval kujul säilimise hindamiseks tehtud ekspertarvamustel põhinevat

seisukohta, et ORAS jõustumise seisuga moodustas õigusvastaselt võõrandatud ehitise säilinud väärtusele vastav osa ehitisest kui tervikust 29,41%. ORAS § 12 lõikest 10 tulenevalt ei arvestata vara endisel individualiseeritud kujul säilimise hindamisel pärast Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse jõustumist tehtud parandusi ja uuendusi. ORAS § 12 lõike 9 esimese lause sõnastust „tagastatakse ehitise säilinud väärtusele vastav mõtteline osa“ tuleb mõista selliselt, et tagastamisele kuuluva mõttelise osas suuruseks on ehitise säilinud osa suurus ORAS jõustumise aja seisuga. Seadusest ei tulene, et endisel individualiseeritaval kujul mittesäilinud ehitise mõttelise osa tagastamisel ORAS § 12 lg 9 alusel tuleks ehitise säilinud väärtusele vastava osa suurust hinnata lähtudes ehitise väärtusest tagastamise otsuse tegemise ajal. Seda loogikat toetab seegi, et juhul, kui leiab tuvastamist, et ehitisele kapitaalremondi või ümber-, peale-, alla- või juurdeehituse tõttu lisandunud väärtus ei ületa 1/4 ehitise koguväärtusest, vaid piirdub näiteks 20%-ga, kuulub ehitis tervikuna tagastamisele, mitte aga üksnes 80% ulatuses. Eelnevast tulenevalt ei ole AS ETRE või AS K.S poolt XXXXXXXX xx xx ehitisse tehtud investeeringud takistuseks vara tagastamisel ning nende investeeringutega ei tule ehitise tagastamisele kuuluva mõttelise osa kindlaksmääramisel arvestada.

Samuti ei takista vara tagastamist asjaolu, et ei ole selge, kuidas ja kes peab kaebuse esitajatele hüvitama tekkinud kahju. Kohtu hinnangul on kolmas isik õigesti märkinud, et kaebuse esitajatel ei saanud tekkida õiguspärast ootust, et XXXXXXXX xx ehitist ei tagastata ning et nad jäävad selle omanikuks. RAS ETRE erastamislepingust nähtuvalt oli erastaja RAS ETRE kattevaraks oleva hoone omandireformiga seotud riskist teadlik.

Vaidlustatud korraldus on õigusvastane ja tuleb tühistada seetõttu, et sellest ei selgu, millistel põhjendustel ja asjaoludel on leitud, et XXXXXXXX xx vara kuulus õigusvastase võõrandamise ajal Aleksandra Kuusikule ega see, millele tuginedes on leitud, et Harry Kuusikul kui Aleksandra Kuusiku lapselapsel oleks õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise nõudeõigus oma vanaemale kuulunud vara või selle säilinud väärtusele vastava mõttelise osa osas tervikuna. Harry Kuusik võib olla õigusvastaselt tunnistatud omandireformi õigustatud subjektiks XXXXXXXX xx xx hoonete osas.

Kuigi ÕVVTK Tallinna linnakomisjoni 20. detsembri 1993 otsust nr 1338 kaebuse esitajad seaduses sätestatud tähtaja jooksul vaidlustanud ei ole ning otsus on kehtiv, ei võta see kaebuse esitajatelt õigust vaidlustada vara tagastamise kohta tehtud korraldust sel motiivil. Kaebuse esitajad poleks saanud varem õigustatud subjektiks tunnistamise kohta tehtud linnakomisjoni otsust vaidlustada, kuna eraldivõetuna ei oleks see akt kaebuse esitajate õigusi rikkunud. Õigustatud subjektiks tunnistamisest ei saanud kaebuse esitajad ega Harry Kuusik ise kuidagi järeldada, kas või millises ulatuses kõnealune vara H. Kuusikule tagastatakse. Komisjoni otsuse andmise ajal ei puudutanud see kaebajate õigusi ka seetõttu, et vara ei kuulunud veel kaebajatele. Kaebajatelt ei või võtta õigust vaidlustada õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamist motiivil, et vara on kas täielikult või osaliselt tagastatud valele isikule. Subjektitsust pole varem kohtumenetluses kontrollitud.

ÕVVTK Tallinna linnakomisjoni 20. detsembri 1993 otsuses nr 1338 on asutud seisukohale, et XXXXXXXX xx näol on tegemist natsionaliseeritud varaga, mis õigusvastase võõrandamise ajal kuulus Harry Kuusiku vanaemale Aleksandra Kuusikule. Vara tagastamise toimikust (toimiku I kd, lk 8-9) nähtuvalt on Tallinnas XXXXXXXX xx xx asuv maja kantud Eesti NSV Rahvakomissaride Nõukogu poolt 7. jaanuaril 1941 kinnitatud natsionaliseerimisele kuuluvate majade nimestikku kui Aleksandra Kuusikule kuuluv vara. Vaidlustatud korralduse andja on tähelepanuta jätnud Aleksandra Kuusiku surmatunnistuse (vara tagastamise toimiku I kd lk 5), mille kohaselt on Aleksandra Kuusik surnud 2. märtsil 1940, seega enne XXXXXXXX xx xx asuvate hoonete natsionaliseerimist ning ka enne 16. juunit 1940, millest alates saab ORAS § 6 lg 2 kohaselt üldse vara õigusvastasest võõrandamisest rääkida.

Vabariigi Valitsuse 5. veebruari 1993 määrusega nr 36 vastu võetud õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise korra punkti 19 alapunkti 2 kohaselt pidi kohalik komisjon vara tagastamise ettevalmistavas menetluses määrama kindlaks vara endise (õigusjärgse) omaniku ning alapunkti 4 kohaselt õigustatud subjektid ning igale õigustatud subjektile kuuluva mõttelise osa tagastamisele kuuluvast varast või määratavast kompensatsioonist. Kuivõrd Aleksandra Kuusik oli vara võõrandamise hetkeks surnud, ei saanud ta olla vara omanik ning seega on kohalik komisjon vara omaniku vääralt tuvastanud. Põhimõtteliselt on võimalik, et kõnealune vara tuleks lugeda kuuluvaks Aleksandra Kuusiku päranditompu. Sellise lahenduse võimalikkusele on 3. mail 2001 tehtud otsuses nr 3-3-1-22-01 osundanud Riigikohus. Samas ei nähtu ei kohaliku komisjoni otsusest ega ka käesolevas haldusasjas vaidlustatud vara tagastamist puudutavast korraldusest, et pädevad haldusorganid oleksid XXXXXXXX xx xx asuva vara osas sellisele seisukohale jõudnud.

ORAS § 8 lg 3 punktist 2 tulenevalt on testamenti tegemata surnud endise omaniku lapselapsel õigus nõuda ainult selle vara tagastamist või kompenseerimist, millele oleks olnud õigus tema vanemal. Seega on lapselapse nõudeõiguse ulatuse tuvastamiseks vajalik esmalt tuvastada, kui suurele osale endise omaniku varast oleks olnud õigus tema vanemal. Käesolevas asjas on Harry Kuusiku sünnitunnistusega (vara tagastamise toimiku I kd lk 3) ja ENSV Rapla Maakonna Perekonnaseisumeti 7. aprillil 1992 välja antud teatisega (vara tagastamise toimiku I kd lk. 4) tõendatud, et Harry Kuusiku isa Endel Kuusik suri 16. augustil 1984. Viimatinimetatud perekonnaseisumeti teatisega on tõendatud ka see, et Endel Kuusiku ema ja seega Harry Kuusiku vanaema oli Aleksandra Kuusik. Samas ei ole teada, mitu last Aleksandra Kuusikul oli, sellest sõltub aga kaebaja nõudeõiguse ulatus. Otsustades õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise, on vastustaja seega jättnud tuvastamata olulise asjaolu ning see võis kohtu hinnangul viia asjas vale otsuse tegemiseni.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED APELLATSIOONIMENETLUSES

7. Harry Kuusiku apellatsioonkaebuses palutakse halduskohtu otsus tühistada ja kaebus rahuldamata jätta. Põhjendused:

ÕVVTK Tallinna linnakomisjoni 20.12.1993 otsus nr 1338 ei ole käesoleva vaidluse ese ning kohus ei saanud selle õiguspärasusele hinnangut anda (HKMS § 25 lg 4). Subjektiotsus ei riku kaebajate õigusi, sest kaebajatel ei tekiks õigust võimaliku õigustatud subjekti asemel vara endale saada. Subjektiotsusega tehti kindlaks vara õigusvastane omanik ja õigustatud subjekt. Tegemist on kehtiva haldusaktiga, nagu kohus õigesti märkis. Vara tagastamise korralduse andmisel need asjaolud enam hindamisele ja kajastamisele ei kuulunud.

Kohus ei ole otsuse resolutsiooni vormistades lähtunud HKMS § 26 sätestatud halduskohtu volitustest. Kohus ei saa volitustest tulenevalt kohustada linnavalitsust uue haldusakti väljaandmiseks. Samuti pole linnavalitsusel vara endise omaniku tuvastamiseks pädevust.

Kui jätta kõrvale asjaolu, et kohtul puudus alus subjektiotsuse hindamiseks, on hinnang ka sisuliselt vale. Kohus viitab õigesti Riigikohtu lahendile nr 3-3-1-22-01, kuid ei tee sellest lahendist õigeid järeldusi. Sarnaselt viidatud lahendiga tuleb ka käesoleval juhul lugeda, et XXXXXXXX xx asuv vara kuulus Aleksandra Kuusiku päranditompu, kuivõrd pärimist ei toimunud. Seda, et Aleksandra Kuusikul oleks olnud lapsi peale Harry Kuusiku isa, pole asjas tuvastatud. Seega on kohus lähtunud kahtlustest ja mitte tõenditest, kui tühistas õiguspärase haldusakti põhjendusega, et sellele eelnenud haldusakt oli puudulikult põhjendatud.

8. Tallinna Linnavalitsus leiab, et apellatsioonkaebus on põhjendatud. ÕVVTK Tallinna linnakomisjoni 20.12.1993 otsuse nr 1338 näol on tegemist teise organi poolt vastuvõetud iseseisva haldusaktiga, mille osas kohus seisukohta võtta ei saanud.

9. AS ETRE ja AS K.S. leiavad, et apellatsioonkaebus rahuldamisele ei kuulu. Harry Kuusik leiab vastuolus ORAS § 8 sätetega, et kuigi vara pole Aleksandra Kuusikult õigusvastaselt võõrandatud, võib tema pojpaoeg olla ikkagi õigustatud subjektiks.

Õigeks ei saa lugeda ORAS § 12 lg 9 tõlgendust. Viidatud normist ei saa järeldada, et seisuga 20.06.1991 määratud proportsioonist lähtudes tulebki ehitise osa tagastada. Vara, mida ei olnud kohustatud subjektilt võimalik võõrandada, ei saa talle ka tagastada.

RINGKONNAKOHTU PÕHJENDUSED

10. Ringkonnakohus leiab, et kohtuotsus tuleb kohtumenetluse normide rikkumise tõttu tühistada ja asi saata uueks arutamiseks samale kohtule.

Kohus on ületanud nõude piire ja asunud hindama vaidlustamata eelhaldusakti, ÕVVTK Tallinna linnakomisjoni 20.12.1993 otsuse nr 1338, õiguspärasust. Samuti on kohus alusetult kohustanud linnavalitsust tegema tagastamise küsimuses uue otsuse kolme kuu jooksul arvates kohtuotsuse jõustumisest. Sellist nõuet kaebajad ei ole esitanud. Tegemist on HKMS § 19 lg 7 rikkumisega, sest tulenevalt viidatud sättest vaatab kohus asja läbi kaebuses esitatud taotluse ulatuses.

Eeltoodud rikkumised ei tooks kaasa asja uueks arutamiseks saatmist, vaid kaebuse rahuldamata jätmise vastavate nõuete osas, kui menetluse käik halduskohtus ei annaks alust järelduseks, et halduskohus on eksinud ka uurimisprintsipiist tuleneva selgitamiskohustuse vastu. HKMS § 11 lg 1 p 3 kohaselt on kohtul kohustus kontrollida, kas kaebaja on esitanud kaebuse eesmärgi saavutamiseks võimalikud ja asjakohased taotlused, ning teha vajaduse korral kaebajatele ettepanek kaebust muuta. Riigikohus on 3. aprilli 2002 otsuses nr 3-3-1-14-02 (p 25) leidnud, et ka juhul, kui kohtumenetluse ajal ilmneb vajadus kaebust muuta, on kohus uurimisprintsipiist tulenevalt kohustatud selgitama kaebajale vajadust ja võimalust täiendavate taotluste esitamiseks. HKMS § 45 lg 2 p 2 kohaselt tuleb kohtuotsus tühistada ja saata asi uueks arutamiseks, kui kohtumenetluse normi rikkumist ei ole võimalik kõrvaldada apellatsioonimenetluses. Tulenevalt HKMS § 34 lg 3 teisest lausest ei saa ringkonnakohtus esitada nõudeid, mida esimese astme kohtus ei esitatud ning seetõttu ei ole kohtumenetluse normi rikkumise kõrvaldamine apellatsioonimenetluses käesoleva asja puhul võimalik.

11. ORAS § 16 2. lõike 1. lause sätestab, et õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimise avalduste esitamise ja läbivaatamise ning tõendite esitamise ja hindamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus. Vara tagastamise ja kompenseerimise menetlus on Vabariigi Valitsuse 05.02.1993 määrusega nr 36 kinnitatud õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise korra punkti 7 kohaselt jagatud kolme ossa, millest esimeses, vara tagastamist ettevalmistavas menetluses, tehakse kindlaks vara võõrandamise õigusvastasus, vara koosseis ja endine (õigusjärgne) omanik ning määratakse kindlaks õigustatud subjektid, teises etapis võetakse vastu otsus vara tagastamise kohta ja kolmandas etapis toimub vara tagastamine. Vabariigi Valitsuse 28.08.1991 määrusega nr 161 kinnitatud õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise avalduste esitamise ja läbivaatamise ning tõendite esitamise ja hindamise korra kohaselt otsustab õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimise avalduse esitanud isiku õigustatud subjektiks tunnistamise maavanema või Tallinna, Tartu, Pärnu, Narva, Kohtla-Järve, Sillamäe või Narva-Jõesuu linnavalitsuse moodustatud õigusvastaselt võõrandatud

vara tagastamise ja kompenseerimise maakonna- või linnakomisjon. Vara tagastamist ettevalmistava menetluse lõpus tehtud otsus on siduv eelhaldusakt. ORAS § 16 2. lõike 2. lause kohaselt otsustatakse vara tagastamine kohaliku komisjoni otsuse, õigusvastaselt võõrandatud vara toimiku ning tagastamist korraldava valla-või linnavalitsuse poolt täiendavalt kogutud materjalide alusel.

12. Halduskohus on põhimõtteliselt õigesti leidnud, et omandireformi asjades võib vaidlustada eelhaldusakti koos lõpliku haldusaktiga (vt selle kohta Riigikohtu lahendid nr 3-3-1-34-96; 3-3-1-32-97; 3-3-1-62-02). Kuid eelhaldusakti vaidlustamine pole võimalik pelgalt lõpliku haldusakti vaidlustamise kaudu. Vaidlustamiseks tuleb kohtule HKMS § 6 kohaselt esitada kaebus. ÕVVTK Tallinna linnakomisjon on iseseisev haldusorgan (vt Riigikohtu 5. mai 2004 määrus nr 3-3-1-15-04), kelle otsuse vaidlustamise korral tuleb ta kohtumenetlusse kaasata vastustajana. Kaebajatel ei ole õigus, kui nad arvavad, et linnavalitsusel on pädevus kohaliku komisjoni aktide üle järelevalvet teostada või neid tühistada. Seadusest sellist pädevust ei nähtu. Seega ei viiks vaidlustatud korralduse tühistamine kaebajaid eesmärgile lähemale, sest linnavalitsus peaks ka vara tagastamise uuel otsustamisel lähtuma kehtivast eelhaldusaktist. Eelnevast tulenevalt oleks kohus pidanud pärast seda, kui kaebajad väitsid, et H. Kuusik ei ole korralduses nimetatud vara osas õigustatud subjektiks üldse või osaliselt, selgitama kaebajatele vajadust esitada ÕVVTK Tallinna linnakomisjoni otsuse vaidlustamiseks tühistamistaotlus.

13. Riigikohus on 3. mai 2004 määruses nr 3-3-1-14-04 (punktis 11) vastanud küsimusele, kas muudetud kaebuse tähtaegsuse kontrollimisel tuleb lähtuda esialgse kaebuse esitamise hetkest või kaebuse muutmise hetkest, järgmiselt: „Vastus sellele küsimusele sõltub konkreetse juhtumi asjaoludest. Ühest küljest on selge, et kaebuse esitamine ei saa anda kaebajale võimalust vaidlustada kaebuse läbivaatamise ajal tähtajatult suvalisi haldusakte ja toiminguid. Teisalt ei saa eeldada, et kõik kaebajad suudavad kohe esitada asjakohased taotlused oma õiguste kaitseks. See eeldus oleks vastuolus halduskohtu kohustusega nõustada kaebuse esitajat asjakohase taotluse valikul (vt Riigikohtu halduskolleegiumi 3. aprilli 2002. a otsus haldusasjas nr [3-3-1-14-02](#), p 25). Eelnevast tulenevalt leiab Riigikohus, et kaebuse muutmise teel kaebusele lisatud taotlus tuleb lugeda tähtaegseks vähemalt neil juhtudel, kui uue taotluse esitamine oleks olnud tähtaegne esialgse kaebuse esitamise hetkel ja uus taotlus on hõlmatud esialgse kohtusse pöördumise eesmärgiga. Seejuures peab kaebaja olema jätnud taotluse esialgses kaebuses esitamata eksimuse tõttu ja ta ei tohi olla oma õigusi kuritarvitanud. Nende tingimuste esinemise korral tuleb kohtul lugeda kaebuse muutmine otstarbekaks.“ Lahendades küsimust ÕVVTK Tallinna linnakomisjoni otsuse vaidlustamise tähtaegsusest, on eelviidatud seisukohast lähtumine asjakohane.

14. Kohus on pidanud korralduse tühistamisel piisavaks seda, et esineb kahtlus, nagu oleks H. Kuusik tunnistanud õigustatud subjektiks suuremale vara osale, kui tal seaduse järgi õigus oleks olnud. Jättes kõrvale selle, et subjektiotsuse õigusvastusus ei saa mõjutada linnavalitsuse korralduse õiguspärasust seni kuni subjektiotsus on kehtiv, märgib ringkonnakohus edaspidise menetluse huvides järgmist. Haldusakti tühistamine eeldab, et haldusakt on õigusvastane (HKMS § 26 lg 1 p 1). Haldusakti õiguspärasuse eeldused sätestab haldusmenetluse seaduse (HMS) § 54: „Haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva organi poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele“. Eelnevast järeldub, et haldusakti ei saa lugeda õigusvastaseks pelgalt kahtluse tõttu, et kindlaks tehtud faktilised asjaolud ei vasta õigusnormis nõutule ning akt võib mitte olla kooskõlas selle andmise ajal kehtiva õigusega. Käesoleva otsuse näol ei ole tegemist kaalutlusotsusega, mille kohtulik kontroll on piiratum. Linnakomisjoni otsuse tühistamiseks on alust üksnes siis, kui selle vastuolu materiaalõigusega on tuvastatud.

15. Ringkonnakohus juhib halduskohtu tähelepanu veel Riigikohtu 6. detsembri 2004 otsusele nr 3-3-1-52-04, mille punktis 17 leiti, et „mingil juhul ei saa Tallinna Linnavalitsus pelgalt oma korraldusega nõuda eraõiguslikult juriidiliselt isikult talle kuuluva vara tagastamist õigustatud subjektile. Riigikohtu halduskolleegiumi arvates puuduvad omandireformi raames selleks õiguslikud alused, et kohustada haldusaktiga eraõiguslikku subjekti õigusvastaselt võõrandatud vara tagastama.“ Kaebajad ei ole küll otsesõnu sellel alusel korraldust vaidlustanud, kuid arvestades halduskohtumenetluses kehtivat uurimisprintsipi peab kohus kontrollima vaidlustatud haldusakti õiguspärasust täies ulatuses sõltumata kaebuse väidetest (HKMS § 19 lg 7).

16. Halduskohtumenetluses taotlesid kaebajad 111 000 krooni esindaja kulu väljamõistmist, kohus rahuldas taotluse 8 334 krooni ulatuses. H. Kuusik taotles halduskohtus 32 745 krooni esindaja kulu väljamõistmist, kulud jäid kolmanda isiku enda kanda. Kaebajad on esitanud apellatsioonimenetluses taotluse ja kuludokumendid esindaja kulude väljamõistmiseks summas 10 000 krooni. H. Kuusik on esitanud taotluse ja kuludokumendid 39 905 krooni (80 krooni riigilõiv ja 39 825 krooni esindaja kulud) apellatsioonimenetluse kulude hüvitamiseks. Kuna ringkonnakohus saadab asja uueks arutamiseks, jagatakse menetluskulud pärast asja sisulist läbivaatamist.

Kohtunikud

Silvia Truman

Ivo Pilving

Viive Ligi