



## K o h t u o t s u s

*Eesti Vabariigi nimel*

Pärnus, 28. oktoobril 2008.a., Tallinna Halduskohtu kohtunik Aivar Koppel, kaebuse esitajate M T`i, tema ja T. R (R) esindaja M Ti, vastustaja, Pärnu Linnavalitsuse esindaja Katri Pruul`i ning kolmandate isikute T. K, H. K, A. S ning nende ja M J esindaja vandeadvokaat Kristi Sild`i osavõtul arutas avalikul kohtuistungil 23.08. 2008.a. M. T ja T. Raudsepa tühistamiskaebust Pärnu Linnavalitsuse 26.11.2007.a. **korraldusele nr 845** „Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamine”(edaspidi Korraldus).

**Vaidlustatud korraldusega tagastati** omandireformi õigustatud subjektidele A.Sle, M. Jile, T. Kile ja H. Kile Pärnus P tn 6 asuv õigusvastaselt võõrandatud vara hulka kuuluv elamu nr 1; elamut nr 2 otsustati mitte tagastada, alustades selle kompenseerimise menetlust.

Korralduses leiti, et P tn 6 õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise nõudeõigust omavatel isikutel, kes esitasid õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise avaldused, on kooskõlas õiguskindluse ja õiguspärase ootuse põhimõttega alust eeldada, et neile õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamine otsustatakse avalduse menetlusse võtmise ajal kehtinud seaduse alusel, st kuni 02.03.1997 kehtinud Omandireformi aluste seaduse (ORAS) redaktsioonis, kuna hilisem formuleering välistab tagastamise. Seetõttu tuli ka hoonete endisel individualiseeritaval kujul säilivus määrata ORAS kuni 02.03.1997 kehtiva redaktsiooni kohaselt millist seisukohta toetavad samuti Riigikohtu lahendid 3-3-144-04 ja 3-3-1-30-00.

Neil põhjustel kinnitati lisaks ehitusekspert M. L`i poolt 27.12.2003 koostatud ekspertiisiaktile, milles P tn 6 asuvate hoonete säilivus määrati **alates** 02.03.1997 kehtiva ORAS § 12 lg 8 teisendi järgi ja loeti P tn 6 asuvad hooned endisel individualiseeritaval kujul säilinuks 28.5% ulatuses ka OÜ Ehitusekspert poolt 31.08.2005 koostatud **kuni** 02.03.1997 kehtinud ORAS redaktsiooni järgi teostatud ekspertiisiakt. Lähtudes OÜ Ehitusekspert poolt koostatud eksperthinnangust ei ole elamus nr 1 õigusvastaselt võõrandatud vara kuju ja suurus uuenduste/parenduste tagajärjel oluliselt muutunud ja õigusvastaselt võõrandatud vara osaku säilivuse määr võrreldavas varas on 64,5%; hoones nr 2 õigusvastaselt võõrandatud vara kuju ja suurus on

uuenduste/parenduste tagajärjel oluliselt muutunud, muutunud on ka kasutusfunktsioon (abihoone asemel on nüüd elamu) ja õigusvastaselt võõrandatud vara (laut-pesuköök) osaku säilivuse määr võrreldavas varas on 31%.

Seega kuni 02.03.1997 kehtinud ORAS § 12 lg 8 p 2 kohaselt kuulub elamu nr 1 tagastamisele, hoone nr 2 aga mitte.

**Kaebuse kohaselt** seisneb Korralduse õiguspärasuse hindamisel põhiline õiguslik küsimus selles, milline ORAS § 12 lg 8 redaktsioon – see tähendab kas kuni 02.03.1997 kehtinud või 02.03.1997 kehtima hakanud redaktsioon – kuulus õigusvastaselt võõrandatud P tn 6 ehitise tagastamisel kohaldamisele. Selles omakorda sõltub, millist ehitise endisel individualiseeritaval kujul säilivuse hindamise metoodikat tuli kohaldada, ehk kas kohaldada tuli

keskkonnaministri 13.03.1995.a. määrust nr 16 „Metoodilisi soovitusi ekspertidele ehitise endisel individualiseeritaval kujul säilivuse määra hindamiseks” (edaspidi: **Hindamise metoodika**) või

Vabariigi Valitsuse 25.11.1997.a. määrust nr 220 „Ehitise endisel individualiseeritaval kujul säilimise hindamise kord ja metoodika (edaspidi: **Hindamise kord**).

Vastustaja asumine tõenäoliselt eelkõige Riigikohtu halduskolleegiumi 20.06.2000.a. otsusest nr 3-3-1-30-00 silmas pidades põhimõttelisele seisukohale, et õigustatud subjektidele vara tagastamisel tuleb kohaldada igal juhul õigustatud subjektide jaoks soodsamat ORAS § 12 lg 8 redaktsiooni on ekslik.

Riigikohtu 20.06.2000.a. otsuse nr 3-3-1-30-00 p-des 2 ja 3 oli halduskolleegiumi seisukoht, et kui kohaliku omavalitsuse täitevorgan ei ole jõudnud teha otsust ehitise tagastamise või mittetagastamise kohta **02. märtsiks 1997**, siis tuleb pärast selle tähtaja saabumist rakendada ehitiste Hindamise korda. Nii sätiti paika oluline kuupäevaraja. Käesolevas asjas ei ole kohaliku omavalitsuse täitevorgan ehk Pärnu Linnavalitsus 02. märtsiks otsust ehitise tagastamise või mittetagastamise kohta teinud. Selline otsus tehti **27.03.1997**, täpsemalt Pärnu Linnavalitsuse 27.03.1997.a. korraldusega nr 445-p „Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamine”.

Seega ja kooskõlas ka Riigikohtu halduskolleegiumi 03.03.2008.a. otsuses nr 3-3-1-2-08 väljendatud seisukohtadega tulnuks kohaldada mitte vara tagastamise taotluse esitamise ajal kehtinud ORAS § 12 lg 8 redaktsiooni ja selle alusel kehtestatud Hindamise metoodikat, vaid Pärnu Linnavalitsuse 27.03.1997 korralduse nr 445-p „Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamine” andmise ajal kehtinud ORAS § 12 lg 8 redaktsiooni koos Hindamise korraga. Juba neil põhjustel on Korraldus seadusevastane ning puudub isegi vajadus käsitleda Korralduse seadusevastasust teistel põhjustel, sealhulgas selle motiveerimatuse ja kaalutlusvigade aspektist.

**Vastustaja** kaebusega ei nõustu.

Poolte vahel puudub vaidlus selles, et kuni 02.03.1997.a. kehtinud ORAS § 12 lg 8 järgi kuulub P tn 6 elamu nr 1 omandireformi õigustatud subjektidele tagastamisele ning alates 02.03.1997.a. kehtima hakanud ORAS § 12 lg 8 järgi aga mitte. Kohtuistungil täpsustas vastustaja esindaja, et hetkel siiski vaidlustustest vabu eksperthinnanguid ei eksisteeri.

ORAS varasemast redaktsioonist lähtumine on põhjendatud järgmisega:

on Riigikohus lahendites nr 3-3-1-30-00 ja 3-3-1-44-04 väljendanud seisukohta, et kohustatud subjekt peab välja selgitama, millise ORAS redaktsiooni alusel on õigustatud subjektil suurem võimalus saada taotletud vara tagasi.

Hindamise korra p-i 4 kohta, mille kohaselt Hindamise korda rakendatakse õigusvastaselt võõrandatud ehitise hindamisel, kui kohaliku omavalitsuse täitevorgan ei ole enne 02.03.1977.a. teinud otsust selle ehitise tagastamise või mittetagastamise kohta ja millele tuginedes on kaebaja argumenteerinud ka Korralduse seadusevastasust, öeldakse otsuse nr 3-3-1-30-00 p-s 3 järgmist:

„Põhiseaduse § 10 sätestab, et Põhiseaduse teises peatükis loetletud õigused ei välista muid õigusi, mis tulenevad Põhiseaduse mõttest või on sellega kooskõlas ja vastavad inimväärikuse ning sotsiaalse ja demokraatliku õigusriigi põhimõtetele. Demokraatliku õigusriigi põhimõtete hulka kuuluvad ka õiguskindlus ja õiguspärane ootus. Nendest põhimõtetest tuleneb igäihe õigus mõistlikule ootusele, et seadusega lubatud rakendatakse isikute suhtes, kes on hakanud oma õigusi realiseerima. Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise nõudeõigust omavatel isikutel, kes esitasid õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise avalduse, oli kooskõlas õiguskindluse ja õiguspärase ootuse põhimõttega alust eeldada, et neile õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamine otsustatakse menetlusse võtmise ajal kehtinud seaduse alusel”.

„Seaduse selline kohaldamine [s.o olukord, kus ORAS-e uue redaktsiooni kohaldamine piiraks vara tagastamise võimalusi, võrreldes varasema redaktsiooniga ning vastuolus õiguskindluse ja õiguspärase ootuse põhimõttega jääks vara tagastamata isikule, kes oli juba asunud oma õigusi realiseerima] rikuks ka Põhiseaduse §-s 12 sätestatud võrdse kohtlemise põhimõtet. Seaduse muudatusega liigitatakse õigustatud subjektid isikuteks, kelle osas hinnati vara säilinuks enne 02.03.1997 kehtinud alustel ja isikuteks, kelle osas ei jõutud seda teha neist isikutest sõltumatutel asjaoludel. Selline liigitamine ei oleks põhjendatud ja mõistlik. Omandireformiga seonduvate õigusaktide muutmise seadust tuleb kohaldada kooskõlas õiguse üldpõhimõtetega. Seepärast ei tohi ORAS-e § 12 uut redaktsiooni kohaldada sisuliselt tagasiulatuvalt juhtumil, kui see halvendab õigustatud subjekti olukorda.”

Vastustaja järeldeb, et seega ei välistanud eelnimetatud Hindamise korra norm lähtumast vara esmase käsitlemise aegsest (1995.a. kinnitati Pärnu Linnavalitsuse korraldusega nr 56-p ekspertkomisjoni 27.01.1995.a. otsus, millega loeti P 6 elamu nr 1 endisel individualiseeritaval kujul säilinuks ja elamu nr 2 mittesäilinuks) ORAS redaktsioonist ka juhtumil, kui tagastamise otsus on tehtud pärast 02.03.1997.a. nagu käesoleval juhul. Kaebaja poolt viidatud lahend 3-3-1-2-08 aga pole üldse asjakohane, sest nimetatud asjas ei olnud ÕVVTK Tallinna linnakomisjon varem kui 30.03.1998.a. andnud

tagastamistaotluse kohta mitte mingit haldusakti, erinevalt nii P 6 tagastamis -protsessist, kui ka Riigikohtu lahendis nr 3-3-1-30-00 kajastatust, kus oli enne 02.03.1997.a. tehtud mitmeid korraldusi hoone mittetagastamise kohta, kuid mis tunnistati kohtuotsusega seadusevastaseks. Pealegi pole lahendis 3-3-1-2-08 selgitatud, mis tingis varasemate seisukohtade muutumise.

Seevastu 30.09.1998 otsuses on põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium märkinud, et juhul kui kohaliku omavalituse otsuse tegemine viibis õigustatud subjektidest mittesõltumatutel asjaoludel, siis sellises olukorras tuleb teha subjekte soosiv otsus. Ka antud asjas võeti mittetagastamise otsus viivitusega vastu mõned päevad peale 02.03.1997.a.

**Menetlusse kolmanda isikuna kaasatud T.** Ki esindaja arvates on Korraldus seaduslik, kooskõlas õigusnormide ja –põhimõtetega ning Riigikohtu tõlgendustega.

Seda seetõttu, et Pärnu Linnavalitsus, kinnitades oma 03.02.1995.a. korraldusega nr 56-p ekspertkomisjoni 27.01.1995.a. otsuse, millega loeti P 6 elamu nr 1 endisel individualiseeritaval säilinuks ja elamu nr 2 endisel individualiseeritaval kujul mittesäilinuks, võttis samal ajal sisuliselt vastu ka otsuse, et vara kuulub tagastamisele. Hindamise korra p 4 tulebki nii tõlgendada, et ainult siis kui peale õigusvastast võõrandamist tehtud uuenduste/parendust väärtust ei ole enne 02.03.1997 hinnatud, peab kohaldama uut redaktsiooni.

Riigikohtu 2004. aasta lahendi sisuks on, et vara säilivust tuleb hinnata ORAS mõlema redaktsiooni järgi tuvastamaks, milline on neist õigustatud subjektile soodsam.

Seega ei ole Riigikohtu lahendis 3-3-1-2-08 toodud põhimõtted käesolevas vaidluses kohaldatavad, kuna selles kaasuses määrati õigustatud subjektid 30.03.1998.a. seisuga ja vara säilimise küsimust hakati käsitlema alles 05.05.2005, mil koostati vastav eksperthinnang. Enne ORAS uue redaktsiooni jõustumist oli jõutud esitada ainult avaldus vara tagastamiseks.

Arvestades, et omandi õigusvastane võõrandamine on toimunud nimelt menetlusse kaasatud kolmandatelt isikutelt peaks sellise vara üle käivates vaidlustes olema nende huvid eelistatavamad kuivõrd pakutav kompensatsiooni ei ole kooskõlas Pärnu rannarajoonis oleva elamu tegeliku väärtusega. Arvestada tuleks sedagi, kuidas oleks olukord lahenenud, kui tagastamistaotluste lahendamine ja nende otsuste ümber tekkinud vaidlused poleks viibinud kuni käesoleva ajani.

## K o h t u s e i s u k o h t

02. märtsil 1997 jõustus ORAS uus redaktsioon, millega muudeti õigusvastaselt võõrandatud vara endisel individualiseeritaval kujul säilimise hindamise aluseid.

ORAS § 12 lg 8 uue redaktsiooni alusel leotakse vara endisel individualiseeritaval kujul säilinuks, kui vara kuju, väärtus ja suurus ei ole oluliselt muutunud. Varemkehtinud redaktsiooni järgi loeti vara endisel individualiseeritaval kujul säilinuks, kui vara kuju ja

suurus ei olnud oluliselt muutunud. Seega ei olnud enne 2. märtsi oluline, millisel määral oli vara väärtus muutunud.

ORAS § 12 lg 8 varemkehtinud redaktsiooni alusel ei loetud ehitisi endisel individualiseeritaval kujul säilinuks ka siis, kui vara kuju ja suurus ei olnud oluliselt muutunud, kuid võõrandamisaegsed vundament, välispiirded, kandvad seinad ja katus on asendatud kokku rohkem kui pooles ulatuses. Välispiireteks peeti seejuures väliskandeseinu, akna- ja välisukseplokkide ning katusekatet. Uue redaktsiooni järgi on määravaks kogu ehitise, mitte üksnes põhikonstruktsioonide väärtuste kasvamine kapitaalremondi või ümber-, peale-, alla- või juurdeehituse tõttu.

Seega osutusid võimalikuks situatsioonid, et mõni ehitis on varemkehtinud redaktsiooni järgi säilinud endisel individualiseeritaval kujul, kuid uue redaktsiooni järgi ei ole sama ehitis säilinud.

Omandireformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduses, mis jõustus 02.03.1997 ei olnud sätestatud, kuidas toimida juhul, kui uue redaktsiooni kohaldamine piiraks vara tagastamise võimalusi.

Järgnevalt Vabariigi Valitsuse poolt ORAS § 12 lg 8 uuest redaktsioonist lähtudes 25.11.1997 määrusega nr 220 kinnitatud Hindamise korra p 4 järgi rakendatakse seda korda õigusvastaselt võõrandatud ehitise hindamisel, mille kohta kohaliku omavalitsuse täitevorgan ei ole enne 2. märtsi 1997.a. teinud otsust selle ehitise tagastamise või mittetagastamise kohta.

Viidatud Hindamise korra sättest tuleneb, et õigustatud subjektidele vara tagastamist ei pea otsustama nende poolt vara tagastamiseks avalduse esitamise ajal või ka selle avalduse menetlusse võtmise ajal kehtinud seaduse alusel vaid selle, kas vara endisel individualiseeritaval kujul säilivuse kindlakstegemiseks kasutada Hindamise metoodikat või Hindamise korda määravaks asjaoluks on vara tagastamise/mittetagastamise otsuse tegemise suhe kuupäevasse 02.03.1997.

Kuna asjas 3-3-1-30-00 oli selleks ajaks enne 02.03.1997 kuupäeva tehtud juba kolm (hiljem küll kõik õigusvastasteks tunnistatud) sisult kompenseerimise ja mittetagastamise otsust osutus Narva mnt 10 hoone endisel individualiseeritaval kujul säilivuse kindlakstegemiseks võimalikuks kasutada ja seda täielikus kooskõlas Hindamise korraga mitte nimetatud korda vaid Hindamise metoodikat. Seetõttu tunnistaski Riigikohus ekslikeks halduskohtu ja ringkonnakohtu tehtud järeldused ORASE 02.03.1997 kehtima hakanud redaktsiooni järgimise kohustuslikkusest vaadeldavas A. Variku kaasuses tingimusel et see oleks võinud halvendada õigustatud subjekti olukorda. Nii osutas Riigikohus võimalusele rakendada sellel konkreetsel juhtumil materiaaloiguse haldusmenetluse kestel muutumisel reegliti, et isiku taotlus soodustava haldusakti saamiseks vaadatakse läbi taotluse esitaja jaoks soodsama seaduseredaktsiooni kohaselt, on see siis varasem või hilisem.

Argumenteerides ringkonnakohtu seisukoha vastu, et „haldusorgan saab akti andmisel lähtuda üksnes kehtivast õigusest, kui seadusest ei tulene teisiti” märkis Riigikohus, et

omandireformiga seonduvate õigusaktide muutmise seadust tuleb kohaldada kooskõlas õiguse üldpõhimõtetega ja võimalusele mitte kohaldada uut redaktsiooni tagasiulatuvalt juhtumil, kui see halvendab õigustatud subjekti olukorda.

Seda oma seisukohta selgitas Riigikohus veelkord 2004. aastal jällegi menetluses olnud A. Variku juhtumit käsitlevas haldusasjas 3-3-1-44-04. Vastustades Tallinna Linnavalitsuse seisukohta, kes leidis, et alates 02.03.1997 kehtivate põhimõtete rakendamine sõltub asjaolust, kas enne on tehtud otsus ehitise tagastamise või mittetagastamise kohta ja kui on tehtud, siis tuleb asi lõpuni viia samade õigusaktide alusel, mis kehtisid esmamenetlemisel, osutas Riigikohus, et Tallinna Linnavalitsus on Riigikohtu otsust 3-3-1-30-00 valesti mõistnud ja jätnud välja selgitamata, millise ORAS redaktsiooni alusel on A. Varikul õigustatud subjektina suurem võimalus saada taotletud vara tagasi (linnavalitsus oleks pidanud eksperdil laskma hinnata ehitise endisel individualiseeritaval kujul säilivust nii endise kui ka kehtiva ORAS redaktsiooni alusel).

Riigikohtu lahend 3-3-1-30-00 sünnitas segadust veel järgnevaltki. Kuna kõrgeim kohus oli selles kummutanud ringkonnakohtu seisukoha, et „haldusorgan saab akti andmisel lähtuda üksnes kehtivast õigusest, kui seadusest ei tulene teisiti” tühistas ringkonnakohus 25.10.2007.a. otsusega asjas nr 3-06-539 halduskohtu otsuse Uppsala Filadelfia Koguduse kaebuses, leides:

- 1) ei sõltu ORAS § 12 lg 8 kohaldamisele kuuluva redaktsiooni valik üksnes Hindamise korra p-st 4 ja HMS §-st 54 (haldusakti õiguspärasuse üheks eelduseks on selle vastavus haldusakti andmise hetkel kehtivale õigusele). Haldusmenetluse seadus on üldseadus ja ei välista erandeid. Hindamise korra p 4 tähendab, et korda kohaldatakse siis, kui see ei ole vastuolus tagasiulatuva jõu põhimõttega;
- 2) kuigi Tallinna Linnavalitsus ei ole teinud enne 02.03.1997 otsust Vesivärava tn 24 krundi ja hoonete tagastamise või mittetagastamise kohta, tuleb nende ehitiste endisel individualiseeritaval kujul säilivuse hindamisel lähtuda kaebajale soodsamast ORAS § 12 lg 8 redaktsioonist. Omandireformi küsimuses märkis Riigikohus asjas nr 3-3-1-30-00, et Omandireformiga seonduvate õigusaktide muutmise seadust tuleb rakendada kooskõlas õiguse üldpõhimõttega ja et ORAS § 12 lg 8 uut redaktsiooni ei tohi kohaldada tagasiulatuvalt juhul, kui see halvendab õigustatud subjekti olukorda; õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise avalduse nõudeõigust omavatel isikutel, kes esitasid selles asjas õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise avalduse, oli kooskõlas õiguskindluse ja õiguspärase ootuse põhimõtetega alust eeldada, et vara tagastamine otsustatakse avalduse menetluse võtmise ajal kehtinud seaduse alusel;
- 3) Tallinna Linnavalitsusel tuleb hinnata vaidlusaluste ehitiste säilivuse määra ka ORAS § 12 lg 8 kuni 02.03.197 kinnitatud Hindamise metoodika alusel.

Tühistades ringkonnakohtu otsuse selgitas Riigikohus asjas 3-3-1-2-08, et lahend 3-3-1-30-00 käsitles juhtumit, kus omandireformi õigustatud subjekti taotluse kohta vara tagastada oli täitevvõimu poolt juba antud mitmeid mittetagastamise otsuseid. Riigikohus oli ka asjas 3-3-1-30-00 seisukohal, et ainult siis kohaliku omavalitsuse täitevorgan ei ole jõudnud teha otsust ehitise tagastamise või mittetagastamise kohta 2. märtsiks 1997 tuleb pärast selle tähtaja saabumist rakendada ehitiste säilivuse määramiseks Hindamise korda.

Seega on Riigikohtu seisukoht alates lahendist 3-3-1-30-00 olnud muutumatu: Hindamise korda rakendatakse kui tagastamise/mittetagastamise otsust ei ole seisuga 02.03.1997 tehtud; valikuvõimalus Hindamise metoodika või Hindamise korra vahel ilmneb kui selline otsus on jõutud vormistada – siis tuleb kasutada õigustatud subjektile soodsamat redaktsiooni, tellides vajadusel ekspertiisid ehitise endisel individualiseeritaval kujul säilivuse määramiseks nii ORASE vanast kui uuest redaktsioonist lähtudes. Selline lähenemine ei ole vastuolus Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelvalve kolleegiumi 30.09.1998 otsuses 3-4-1-6-98 tooduga, et vastuolu õiguskindluse ja õiguspärase ootuse põhimõttega eksisteerib, kui oma õigusi realiseerima asunud isikute „subjektiivseid õigust oli tunnustatud seaduse alusel antud halduse üksikaktiga“. Selliseks halduse üksikaktiks ongi vara tagastamise/mittetagastamise või vara kompenseerimise menetluse alustamise otsus mida aga antud asjas ei ole enne 02.03.1997 antud.

Vaidlusaluse P tn 6 asuva õigusvastaselt võõrandatud vara kohta võeti esimene tagastamist käsitlev otsus vastu linnavalitsuse 27.03.1997.a. korraldusega nr 445-p (tl 22), mille p-ga 1.2 tagastati omandireformi õigustatud subjektidele elamu nr 1. Seega kuulub vara endisel individualiseeritaval kujul säilivuse hindamisel rakendamisele Hindamise kord ning linnavalitsuse vastupidine seisukoht ei ole eelloetletud põhjustel õige.

Juba osundatud kaasuses 3-3-1-2-08 oli Vesivärava tn 24 hoone osalise tagastamise kohta Tallinna Linnavalitsus andnud korralduse 01.03.2006, seega pärast ORAS § 12 lg 8 uue redaktsiooni jõustumist 02.03.1997.

I astme kohus leidis, et kuna linnavalitsus ei olnud enne 2. märtsi 1997 teinud ühtki otsust vaidlusaluste ehitiste tagastamise või mittetagastamise kohta tuli rakendada Hindamise korda, mitte aga Hindamise metoodikat.

Ringkonnakohtu seisukoha, millisele analoogset kasutab antud vaidluses vastustaja, et ehitiste endisel individualiseeritaval kujul säilivuse hindamiselt tuli lähtuda kaebajale soodsamast ORAS § 12 lg8 redaktsioonist kuna õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise avalduse nõudeõigust omavatel isikutel, kes esitasid õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise avalduse, oli kooskõlas õiguskindluse ja õiguspärase ootuse põhimõttega alust eeldada, et vara tagastamine otsustatakse avalduse menetlusse võtmise ajal kehtinud seaduse alusel, kummutas Riigikohus, leides, et kohaldada tuli Hindamise korda põhjusel, et kohaliku omavalitsuse täitevorgan tegi tagastamise otsuse pärast 02.03.1997. See lihtne ja selge seisukoht on rakendatav ka käesolevas asjas.

Kolmanda isiku vaatepunkt, et ekspertkomisjoni otsuse kinnitamine linnavalitsuse poolt ongi vara tagastamise korraldus jääb ilmselgelt meelevaldseks. Kuigi sellise akti andmist võisid õigustatud subjektid käsitleda märgina, et soodsate asjaolude jätkudes võib menetlus lõppeda neile õigusvastaselt võõrandatud hoone üleandmisega, ei tähendanud see veel kaugeltki, et nimetatud otsuse alusel oleks hakatud vahetult vara tagastama. Tegelikult isegi see korraldus, viitega ka Pärnu Linnakohtu halduskohtuniku 29.09.1997.a. otsusele, tühistati linnavalitsuse poolt 27.09.1999.a. põhjusel, et ekspertiisi teostamisel ei järgitud metoodilisi soovitusi, milliste kohaselt määratakse säilivus ORASE vastuvõtmise kuupäeva, mitte 14.12.1994.a. seisuga, nagu kinnitatud

aktis. Kuivõrd tagastamise korralduse andmist takistasid majaelanike kaebuste põhjal algatatud mitmed kohtuvaidlused pole võimalik kõnelda ka mingist erilisest viivitusest haldusmenetluse läbiviimisel linnavalitsuse poolt kui õigustatud subjekte riivavast vastustaja tegevusetusest.

Põhjusel et tagastamise korraldus ebaõigesti põhineb enne 02.03.1997 kasutatud Hindamise metoodika alusel teostatud ehitustehnilisel ekspertiisil, mille resultaati Hindamise korrale tuginev M. L ekspertiis ei kinnita, tuleb Pärnu Linnavalitsuse 26.11.2007.a. korraldus nr 845 tühistada.

Kaebaja on taotlenud vastustajalt menetluskulude väljamõistmise kokku summas 7000 (esinduskulud) + 80 (tasutud riigilõiv) krooni.  
Kolmandate isikud menetluskulud moodustavad 7965 (A.S) + 2655 (H. K) + 2655 (M. J) + 2655 (T. K) krooni.  
HKMS § 92 lg 1 kohaselt kannab menetluskulud poolt, kelle kahjuks otsus tehti.  
Kolmanda isiku menetluskulud hüvitab tema poole vastaspool samade reeglite järgi kui poolele. Kui vastaspool ei pea kulusid hüvitama, jäävad kolmanda isiku kulud tema enda kanda.

Eeltoodu alusel ja juhindudes HKMS § 26 lg 1 p 1, § 92 lg-test 1 ja 7 kohus

#### **o t s u s t a s:**

1. Rahuldada kaebus ja tühistada Pärnu Linnavalitsuse 26.11.2007.a. korraldus nr 845 „Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamine”.

2. Mõista Pärnu Linnavalitsuselt M T (eluk. ..) kasuks välja 4040 (neli tuhat nelikümmend) ja T. R (eluk. ..) välja 3040 (kolm tuhat nelikümmend) krooni.

3. T. K, H. K, A. S ja M J menetluskulud jätta nendi endi kanda.

Otsusele võib esitada apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul arvates selle avalikust teatavastegemisest.

Aivar Koppel,  
halduskohtunik



