



# KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

<b>Kohus</b>	Tallinna Ringkonnakohus
<b>Kohtukoosseis</b>	Eesistuja Oliver Kask, liikmed Viive Ligi ja Lauri Madise
<b>Otsuse tegemise aeg ja koht</b>	15. veebruar 2008, Tallinn
<b>Haldusasja number</b>	3-06-1753
<b>Haldusasi</b>	Igor Jefimovi kaebus Loksa Linnavalitsuse 21.06.2005 haldusakti õigusvastaseks tunnistamiseks
<b>Vaidlustatud kohtulahend</b>	Tallinna Halduskohtu 16.04.2007 otsus
<b>Menetluse alus ringkonnakohtus</b>	Igor Jefimovi apellatsioonkaebus
<b>Asja läbivaatamine</b>	Kirjalik menetlus
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	Kaebuse esitaja – Igor Jefimov, esindaja Sergei Ivanov Vastustaja – Loksa Linnavalitsus, esindaja Ksenja Kravtšenko

## RESOLUTSIOON

- 1. Rahuldada Igor Jefimovi apellatsioonkaebus.**
- 2. Tühistada Tallinna Halduskohtu 16. aprilli 2007. a otsus ja teha asjas uus otsus.**
- 3. Tunnistada õigusvastaseks Loksa Linnavalitsuse 21. juuni 2006. a keeldumine eluruumi asukohaga X, Loksa ostueesõigusega erastamisest.**
- 4. Mõista Loksa Linnavalitsuselt Igor Jefimovi kasuks välja menetluskulud summas 10 000 (kümme tuhat) krooni.**

## EDASIKAEBAMISE KORD

Kohtuotsuse peale võib esitada kassatsioonkaebuse Riigikohtule 30 päeva jooksul otsuse kättesaamisest.

## ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. Loksa Linnavalitsus sõlmis Igor Jefimoviga 17.09.2004 kasutuslepingu tähtajaga 17.09.2006 korteri kasutamiseks aadressil x, Loksa.

02.06.2005 esitas Igor Jefimov Loksa Linnavalitsusele avalduse, milles palus anda luba tema ja ta perekonna kasutuses oleva eluruumi asukohaga x, Loksa erastamiseks või ostmiseks.

Loksa Linnavalitsuse 21.06.2005 vastuses selgitati, et I. Jefimovi avaldust ei saa rahuldada, kuna I. Jefimovi ja Loksa linna vahel on sõlmitud kasutusleping, mis ei anna eelisostuõigust.

Loksa Linnavalikogu 27.04.2005 määrus nr 19 näeb ette korteri või muu eluruumi eelisostuõiguse isikuile, kellel on kehtiv üürileping.

12.07.2005 esitas I. Jefimov Loksa Linnavalitsusele avalduse, milles palus muuta kasutusleping üürilepinguks.

Loksa Linnavalitsuse 18.08.2005 vastuses teatati I. Jefimovile, et Loksa Linnavalikogu 05.08.2005 otsuse nr 64 „Loksa linnale kuuluvate eluruumide staatuse kinnitamine“ punkti 2 alusel tunnistati võõrandamisele mittekuuluvateks eluruumideks Loksa linnale kuuluvad eluruumid aadressiga x.

10.04.2006 esitas I. Jefimov Loksa Linnavalitsusele avalduse, milles palus anda eluruumi asukohaga X erastamiseks või ostmiseks Loksa Linnavalikogu 27.04.2005 määruse alusel.

Loksa Linnavalitsuse 17.05.2006 vastuses märgiti, et I. Jefimov kui kasutuslepingu alusel eluruumi kasutav üürnik ei esitanud vastavalt volikogu poolt kinnitatud korrale avaldust eluruumi X võõrandamiseks ning Loksa Linnavalikogu 05.08.2005 otsusega nr 64 „Loksa linnale kuuluvate eluruumide staatuse kinnitamine“ tunnistati võõrandamisele mittekuuluvaks Loksa linnale kuuluv eluruum X.

**2. Igor Jefimovi kaebuses** halduskohtule paluti tunnistada õigusvastaseks Loksa Linnavalitsuse toiming, millega jäeti kaebajale välja andmata haldusaktina vormistatud luba Loksal X asuva eluruumi erastamiseks või ostmiseks. Kaebaja põhjendused olid järgmised:

a) Loksa Linnavalitsuse ja kaebaja vahel 17.09.2004 sõlmitud leping on tegelikult üürileping, kuna lepingus on määratud kommunaalteenuste tasumise kord ja üüritasu maksmise kord. Kaebaja registreeris enda, abikaasa ja oma seitse alaealist last nimetatud aadressil. Kaebaja on tasunud eluruumi kasutamise ja kommunaalteenuste eest ning teinud remonditöid.

b) Loksa Linnavalitsus jättis õigusvastaselt välja andmata loa X asuva eluruumi ostmiseks ostueesõigusega. Loksa Linnavalitsus oleks pidanud vormistama eluruumi erastamisest keeldumise haldusaktina, mitte kirjana. Loksa Linnavalitsuse 17.05.2006 kirjas märgiti, et 03.06.2005 taotlus eluruumi omandamiseks ei vastanud volikogu poolt kinnitatud korrale. Tulenevalt HMS § 15 lg-st 2 oleks vastustaja pidanud taotluse esitajale määrama tähtaja puuduste kõrvaldamiseks. Loksa Linnavalitsus jättis täitmata selgitamiskohustuse ja rikkus uurimispõhimõtet. Loksa Linnavalitsuse kirjad on omavahel vastuolus ning viisid kaebaja eksitusse. Loksa Linnavalikogu 27.04.2005 määruse nr 19 § 4 lg 1 lubas esitada avalduse eluruumi ostmiseks ostueesõigusega kuue kuu jooksul, s.t kuni oktoobrini 2005. Seega on Loksa Linnavalikogu 05.08.2005 otsusega nr 64, millega eluruum asukohaga X jäeti välja erastatavate eluruumide nimekirjast, rikutud õiguskindluse põhimõtet. Samuti on rikutud õiguspärase ootuse põhimõtet.

c) Vastustaja poolt toimingut sooritamata jätmise tulemusena ei saanud kaebaja omandada eluruumi ja kaebaja perekond võib jääda peavarjuta. Kaebaja põhjendatud huviks Loksa Linnavalitsuse toimingut õigusvastaseks tunnistamiseks on kahjunõude esitamine tulevikus.

**3. Loksa Linnavalitsuse vastuses** paluti jätta kaebus rahuldamata. Vastustaja põhjendas seisukohta järgmiselt:

a) Kaebuse esitajal puudub õigus saada luba tema poolt üüritud korteri erastamiseks, kuna Loksa Linnavalikogu 27.04.2005 määruse nr 19 „Munitsipaalomandisse kuuluvate eluruumide erastamise kord“ § 1 lg 1 kohaselt on eluruumide võõrandamise eesmärgiks anda füüsilistele isikutele, kes ei saanud oma üüritud eluruumi erastada ostueesõigusega vastavalt eluruumide erastamise seadusele, võimalus omandada nende poolt Loksa linnalt üüritud eluruum. 14.04.1997 ostu-müügilepingu alusel müüs AS Narva Elamuvaldus

kaebuse esitajale korteri aadressil Y, Narva, mille eest kaebaja tasus erastamisväärtpaberitega. Seega on kaebaja juba kasutanud õigust erastada korterit vähemalt ühel korral. Kinnistusraamatu väljavõtetest ja kinnistamistest tuleneb, et käesoleval ajal on kaebuse esitaja Narvas T asuva korteri omanik ning ajavahemikul 18.03.2005 – 29.06.2006 omas ta Narvas P asuvat korterit.

b) 01.08.2006 müüs Loksa linn X asuva korteri avalikul enampakkumisel OÜ-le Starcast Kaubandus. 18.01.2007 lepinguga omandas kaebaja nimetatud korteri OÜ-lt Starcast Kaubandus. Seega ei ole vastustaja enam korteri omanik ega selle erastamise kohustatud subjekt.

c) Kaebuse esitajal puudub põhjendatud huvi toiminguga õigusvastasuse kindlakstegemiseks.

**4. Tallinna Halduskohtu 16.04.2007 otsusega** jäeti I. Jefimovi kaebus rahuldamata ja kohutukulud poolte endi kanda. Kohtuotsuse põhjendused olid järgmised:

a) Kuigi I. Jefimovi ja Loksa Linnavalitsuse vaheline 17.09.2004 leping oli pealkirjastatud kasutuslepinguna, võib seda tõlgendada üürilepinguna.

b) Kaebuse esitajal puudub põhjendatud huvi vaidlustatud toiminguga õigusvastasuse tuvastamiseks. Haldusakti vormistamata jätmisega ei kaasne ilmingimata kaebajale kahju. Kaebuse esitaja kirjavahetusest vastustajaga nähtub, et I. Jefimovi avaldustele on vastatud kirjalikult ning kirjades on selgitatud keeldumise asjaolusid. Eeldatava kahju tekkimise ja eluruumi erastamise või ostmise loa andmata jätmise (sh selle kohta haldusakti välja andmata jätmise) vahel puudub ilmne seos.

c) Eeldatava kahju tekkimist võib seostada Loksa Linnavalikogu 05.08.2005 otsuse nr 64 punktiga 2, millega tunnistati võõrandamisele mittekuuluvaks X asuv eluruum. Eeldatava kahju tekkimise võis ära hoida nimetatud haldusakti peale tühistamiskaebuse esitamine, mida kaebuse esitaja ei teinud.

d) Loksa Linnavalitsuse 18.08.2005 kirjaga teatati I. Jefimovile, et Loksa Linnavalikogu 05.08.2005 otsuse nr 64 p 2 alusel tunnistati võõrandamisele mittekuuluvaks eluruum asukohaga X Loksa. Kirjale oli lisatud koopia Loksa Linnavalikogu 05.08.2005 otsusest nr 64. Seega oli I. Jefimov juba augustis 2005 teadlik sellest, et tema kasutuses olev eluruum on tunnistatud võõrandamisele mittekuuluvaks. Nimetatud otsuses on ka vaidlustamisviide. Kaebaja ei ole esitanud Loksa Linnavalikogu 05.08.2005 otsuse nr 64 peale halduskohtusse tühistamiskaebust, mis oleks olnud kiireim ja efektiivseim viis käesoleva probleemi lahendamiseks. Et käesoleval juhul ei ole kaebuse esemeks Loksa Linnavalikogu 05.08.2005 otsus nr 64, siis ei saa kohus anda hinnangut nimetatud otsusele, mida ei ole kehtetuks tunnistatud, tühistatud ja mille õigusvastasust ei ole tuvastatud.

#### **ASJAOSALISTE PÕHJENDUSED APPELLATSIOONIMENETLUSES**

**5. Igor Jefimovi apellatsioonkaebuses** palutakse tühistada halduskohtu otsus ja teha asjas uus otsus. Apellatsioonkaebuse põhjendused on järgmised.

Kohus kohaldas materiaalsoõigusnorme ja hindas tõendeid ebaõigesti. Ekslik on kohtu seisukoht põhjusliku seose puudumise kohta Loksa Linnavalitsuse õigusvastase toiminguga ja I. Jefimovi põhjendatud huvi vahel. Kui Loksa Linnavalitsus oleks toiminud õiguspäraselt, siis ei oleks kaebajale kahju tekkinud. Haldusmenetlus on siiani lõpetamata, kuna I. Jefimovile ei ole teatatavaks tehtud Loksa Linnavalitsuse haldusakti eluruumi võõrandamisest keeldumise kohta.

**6. Loksa Linnavalitsus** palub apellatsioonkaebuse rahuldamata jätta. Vastuses on jäädud esimese astme kohtus esitatud seisukohtade juurde ja nõustatakse kohtuotsusega.

#### **RINGKONNAKOHTU PÕHJENDUSED**

**7.** Kaebuses taotleti Loksa Linnavalitsuse poolt eluruumi eelisostuõigusega erastamise loa andmiseks haldusakti väljaandmisest keeldumise õigusvastaseks tunnistamist. Kaebaja taotlus lähtus seisukohast, et eluruumi erastamisest keeldumise kohta haldusakti antud ei ole. Pooled ja halduskohus mõistavad Loksa Linnavalitsuse kirju, millega teatati eluruumi ostueelisõigusega erastamata jätmisest ja kaebaja sellekohase avalduse rahuldamata jätmisest, toimingutena. Ringkonnakohtu arvates on tegemist haldusaktidega, millega jäeti avaldused rahuldamata. HMS § 55 lg 2 kohaselt tuleb haldusakt anda kirjalikus vormis, kui seaduse või määrusega ei ole sätestatud teisiti. Paragrahvi 55 lõike 4 kohaselt kirjalikus haldusaktis märgitakse selle andnud haldusorgani nimetus, haldusorgani juhi või tema volitatud isiku nimi ja allkiri, haldusakti väljaandmise aeg ning muud õigusaktiga ettenähtud andmed. Nii Loksa Linnavalitsuse 21.06.2005 kiri nr 4-6/346 kui 17.05.2006 kiri nr 4-6/288 nimetatud tunnustele vastavad. Ka juhul, kui vorminõudeid järgitud ei oleks, ei tooks see kaasa kirjadele teistsuguse tähenduse omistamist. Kirjadest nähtub, et kaebaja avaldused eluruumi omandamiseks on jäetud rahuldamata. Võimalikud vorminõuete rikkumised ei too kaasa selliste haldusaktide tühisust.

Apellatsioonkaebusest ja kaebusest nähtuvalt peab kaebaja õigusvastaseks keelduvat otsust, mis eelnes kasutuslepingu (tl 29) alusel kasutatud eluruumi võõrandamisele mittekuuluvaks tunnistamisele 05.08.2005 otsuse nr 64 punktiga 2. Halduskohtu 27.03.2007 istungi protokollist nähtub, et kaebaja peab õigusvastaseks toiminguks haldusakti andmata jätmist, mille alusel oleks 03.06.2005 avaldus rahuldatud. Seega taotleb ta 21.06.2005 haldusakti (tl 6) õigusvastaseks tunnistamist.

**8.** Vaidlustatud haldusakti andmisel tugineti asjaolule, et kaebuse esitaja ei kasuta eluruumi mitte üürilepingu, vaid kasutuslepingu alusel. Halduskohus selgitas õigesti, et poolte vahel sõlmitud kasutuslepingul on üürilepingu tunnused. Kasutuslepingute liikidena näeb võlaõigusseadus ette üürilepingu, laenulepingu ja krediidlepingu, tasuta kasutamise lepingu, ehitise ajutise kasutamise lepingu, frantsiislepingu, litsentsilepingu, liisingulepingu ja rendilepingu. Eluruumi kasutamise aluseks oleval kasutuslepingul olid käesoleval juhul üksnes üürilepingule omased tunnused. Seega olid vaidlustatud haldusakti põhjendused ebaõiged.

**9.** Ringkonnakohus ei nõustu vastustaja vastuväidetega, et avalduse rahuldamata jätmise õigusvastasuse välistab asjaolu, et kaebaja oli saanud erastada eluruumi Narvas. Loksa Linnavolikogu 27.04.2005 määruse nr 19 § 1 lg 1 sätestab määruse eesmärgi anda isikutele, kes ei saanud oma üüritud eluruumi erastada ostueelisõigusega vastavalt eluruumide erastamise seadusele, võimalus omandada nende poolt Loksa linnalt üüritud eluruume. Määrus ei sätesta erastamise tingimusena sama isiku poolt ostueelisõigusega muude eluruumide mitteerastamist. Seega poleks sellel alusel eluruumi erastamisest keeldumine võimalik olnud. Ka ei ole alust pidada avaldust esitatuks mittetähtaegselt, sest avaldus esitati 03.06.2005, määruse § 4 lg 1 kohaselt tuli avaldus esitada kuue kuu jooksul määruse jõustumisest, seega hiljemalt 02.11.2005.

**10.** Asjaolu, et kasutatav eluruum tunnistati pärast vaidlustatud haldusakti andmist erastamisele mittekuuluvaks, ei too kaasa kaebuse rahuldamata jätmist põhjendatud huvi puudumise tõttu. Vaidlustatud haldusakti andmise ajal oli eluruumi erastamine Loksa Linnavolikogu 27.04.2005 määruse nr 19 alusel võimalik. Vaatamata linnavalitsuse 05.08.2005 otsuse nr 64 punktile 2 võõrandati eluruum lepingust (tl 179-184) nähtuvalt OÜ-le Starcast Kaubandus 01.08.2006. Käesolevaks ajaks ei ole möödunud 05.08.2005 otsuse nr 64 õigusvastasuse tuvastamise kaebuse esitamise tähtaeg ega kahju hüvitamise kaebuse esitamise tähtaeg. Võimalik kahju hüvitamise nõue ei ole kolleegiumi arvates eelnevast nähtuvalt ka ilmselt perspektiivitu. Kahju tekkimine kaebajale, mis seisneb Loksa Linnavolikogu 27.04.2005 määruse nr 19 § 5 lõikes 1 näidatud hinna asemel OÜ Starcast Kaubandus ja

apellandi vahel 18.01.2007 sõlmitud lepingus (tl 167-178) näidatud müügihinna tasumises, võis toimuda käesolevas asjas vaidlustatud haldusaktiga.

**11.** Eeltoodud põhjustel leiab ringkonnakohtus, et apellatsioonkaebus tuleb rahuldada. Halduskohtu otsus tuleb tühistada ja uue otsusega tunnistada linnavalitsuse 21.06.2005 kiri õigusvastaseks.

**12.** Vastustaja menetluskulud tuleb jätta HKMS § 92 lg 1 kohaselt tema enda kanda. Kaebaja esitas halduskohtus taotluse vastustajalt menetluskulude väljamõistmiseks, mis koosnevad tasutud riigilõivust summas 80 kr ja õigusabikuludest summas 15 000 kr. Apellatsioonimenetluses on apellant tasunud 80 kr. Ringkonnakohtu arvates tuleb menetluskulude väljamõistmise taotlus rahuldada osaliselt, arvestades osaliselt kaebusest loobumist vaidlustatud haldusakti tühistamise nõude osas ja asja vähest keerukust. Menetluskulude väljamõistmine vastustajalt on põhjendatud kokku summas 10 000 kr.

Viive Ligi

Lauri Madise

Oliver Kask