



## SISEMINISTEERIUM

Pr Tiia-Liis Jürgenson  
Neeme tn 50 elanike volitatud esindaja

Teie: 13.10.2022 nr

Meie: 09.11.2022 nr 7-10/85-4

### **Siseministeeriumi vastus taotlusele Neeme tn 50 kinnistu enampakkumismenetluse tühistamiseks, asjaolude selgitamiseks ja kinnistute jaotamiseks**

Austatud proua Jürgenson

Olete esitanud Rahandusministeeriumile, Riigi Kinnisvara AS-ile ja Siseministeeriumile taotluse Neeme tn 50 kinnistu enampakkumismenetluse tühistamiseks, asjaolude selgitamiseks ja kinnistute jaotamiseks.

Siseministeeriumi poolt saame selgitada asjaolusid, mis jäävad ajaperioodi enne 27. detsembrit 2013. a, kui Siseministeerium andis Riigi Kinnisvara AS-ile üle Tallinnas Neeme tn 50, endine Neeme tn 33 kinnistu (edaspidi ka *Neeme 33*).

Neeme 33 kinnistu jäi Siseministeeriumi valitsemisele pärast Vene vägede Eesti Vabariigist lahkumist. Esialgu kasutati kinnistut (kinnistul asusid kolm elamut, juurviljahoidla, kasarmu, ladu, saun) piirivalveametnike majutamiseks ja teenistusruumidena. Hiljem kasutasid piirivalveametnikud kinnistut üürilepingute alusel. Kinnistul asunud ehitised olid kantud riigivara registrisse 1997. a ja ehitiste alune maa oli jäetud riigi omandisse. Vastavalt tol ajal kehtinud eluruumide erastamise seadusele (edaspidi *EES*) ei olnud nimetatud eluruumid erastamise objektiks, kuna olid kantud riigivara registrisse ega kuulunud erastamisele, sest tegemist oli tööandja eluruumiga (*EES* § 3 lg 5 p 1).

2010. aasta alguses otsustas Vabariigi Valitsus kinnitada riigile kinnisvarateenuse osutajaks Riigi Kinnisvara AS-i. Riigivara valitsejad said ülesande anda üle nende valitsemisel olevad kinnisasjad. Sellest ajast saadik ei ole Siseministeerium ise kinnisvaraga seotud võõrandamistinguid teinud.

3. mail 2011. a andis Siseministeeriumi kantsler käskkirja nr 1-5/64 „Erastamisele mittekuuluvad tööandja eluruumid“, millega kinnitas 18 korteriomandit ja korterit tööandja eluruumideks, mis ei kuulu erastamisele. Nende seas ka Neeme 33, mille elanikud Ago Aalde ja Peeter Klausen, vaidlustasid kohtus nimetatud käskkirja. Selguse Neeme 33 üüripindade suhtes tõi 21. märtsi 2011. a Tallinna Ringkonnakohtu otsus haldusasjas nr 3-12-122, millega leidis kinnitamist, et Siseministeeriumi kantsleri 3. mai 2011. a käskkiri nr 1-5/64 on õiguspärane haldusakt.

27. detsembrit 2013. a andis Siseministeerium Riigi Kinnisvara AS-ile üle Tallinnas Neeme 33 asuva kinnistu põhjusel, et riik ei vajanud seda avalikuks ega riigivõimu teostamise otstarbeks.

Eeltoodule asjaoludele tuginedes on alusetu ja väär väita, justkui oleks Ago Aadel ja Peeter Klausenil olnud ka pärast 2013. aastat õigustatud ootus, et Siseministeerium tagab neile Neeme 33 üüripindade otsustuskorras võõrandamise erastamise hinna eest.

Mööname, et Siseministeeriumi kantsleri poolt 25. mail 2010. a ja varade asekancleri poolt 8. augustil 2011. a saadetud kirjades on Siseministeeriumi esindajad lubanud, et Riigi Kinnisvara AS moodustab peale kinnistu jagamist iseseivad kinnistud, mis seejärel võõrandatakse üürnikele otsustuskorras erastamise hinna eest. Kuid juhime tähelepanu, et need kirjad on saadetud üürnikele ajal, kui nimetatud kinnistu üüripindade suhtes valitses segadus ja vaidlused. Selguse vaidlusalaste üüripindade suhtes tõi 2013. aastal haldusasjas nr 3-12-112 jõustunud kohtuotsus, kus kohus on leidnud, et Neeme 33 kinnistu määramine erastamisele mittekuuluvaks tööandja eluruumiks oli õiguspärane ning Ago Aadel ja Peeter Klausenil puudub õigus enda kasutamisel olevaid tööandja elurume erastada.

Väidate oma taotluses: *Kohtuotsuse kohaselt vormistusvea ja puuduse tõttu ei saa riik maju sealsetele elanikele otse erastada ja puudub kohustus seda teha odavamalt hinnaga.* Tegemist on meelevaldse tõlgendusega, sest sellisele järeldusele ei ole Tallinna Halduskohus oma 13. aprilli 2012. a ega Tallinna Ringkonnakohtu oma 21. märtsi 2013. a haldusasja nr 3-12-113 otsustes jõudnud. Olete oma kirjas viidanud Tallinna Ringkonnakohtu 21. märtsi 2013. a otsusele haldusasjas nr 3-12-113, kus punktis 15 on märgitud, et juhul kui riik ei ole kinnistut koormanud ega võõrandanud, on võimalik leida olukorra lahendamiseks mitmeid võimalusi. Samas olete jätnud tähelepanuta järgmised laused nimetatud kohtuotsuse punktis 15, kus kohus on sedastanud, et *kaebajatel puudub õigus nõuda nii kinnistu jagamist kui ka kaebajatele ositi võõrandamist. Olukorra lahendamine on võimalik vaid kokkuleppel, kuid kohus ei saa vastutajat sellise kokkuleppe sõlmimiseks kohustada.*<sup>1</sup> Jõustunud Tallinna Halduskohtu 13. aprilli 2012. a lahendis nr 3-12-113 leidis kohus, et *riigivaraseadusest ei tulene kaebajatele subjektiivset õigust nõuda, et riik neile nende kasutuses olevad eluruumid otsustuskorras või muul riigivaraseaduses sätestatud viisil võõrandaks.* Veel on kohus märkinud, et *asjaolu, et riik ei vaja mingisugust konkreetset vara riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, ei tingi mistahes moel selle vara müümist, iseäranis mitte turuväärtusest väiksema hinna eest.*<sup>2</sup>

Kõiki neid asjaolusid arvestades, puudusid Siseministeeriumil õiguspärased võimalused teisiti käitumiseks.

Palusite *viia läbi menetlus, et selgitada õiguslikud ja tegelikud asjaolud, mis on päädinud olemasoleva olukorra tekkimiseni.* Esmalt selgitame, et asjaolude väljaselgitamine peaks toimuma teenistusliku järelevalve menetluse raames, kuid kolmandad isikud ei saa taotleda selle algatamist, sest otsuse teeb minister või kancler ise neile selgunud asjaolude pinnalt. Kuna Siseministeeriumile ei ole teada, et Neeme 33 kinnistuga seotud asjaolud oleks muutunud või sellega seoses oleks selgunud täiendavad asjaolud, ei saa Siseministeerium algatada ka menetlust õiguslike asjaolude tuvastamiseks, sest seda on juba hinnanud kaks erinevat kohtuinstantsi. Teiseks ei pea Siseministeerium mõistlikuks ega otstarbekaks alustada menetlust ametnike suhtes, kes on nimetatud ametist lahkunud juba enam kui kümme aastat tagasi. Järelevalvemenetluse eesmärk on tuvastada asjaolud ja tuua välja puudused, mida on võimalik kõrvaldada, et muuta kehtivat olukorda, mis ei ole õiguspärane. Selline võimalus tänases olukorras puudub. Isegi kui Siseministeerium algataks järelevalvemenetluse ja selle tulemusena selguks, et Siseministeeriumi kantsleri poolt 25. mail 2010. a ja Siseministeeriumi

<sup>1</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 21.03.2013 otsus haldusasjas nr 3-12-113 punkt 15

<sup>2</sup> Tallinna Halduskohtu 13.04.2012 otsus haldusasjas nr 3-12-113 punkt 11

varade asekanstleri poolt 8. augustil 2011. a saadetud kirjades on antud lubadusi, millel puudus õiguslik alus, ei muudaks see praeguse Neeme tn 50 elanike jaoks kehtivat olukorda. Kuna tegemist on kirjaga, mille eesmärgiks oli tõenäoliselt lahendada olukorda elanike jaoks soodsamal suunal, kuid kuna kohus on hiljem leidnud, et see ei ole võimalik, siis ei olnud võimalik antud lubadustest ka kinni pidada. Tegemist ei ole olnud haldusakti või toiminguga, millele võiks kohalduda avaliku võimu volituste rakendamisel ja muude avalike ülesannete täitmisel rikutud õiguste kaitse ja taastamise ning tekitatud kahju hüvitamise alused ja kord (riigivastutus). Siinkohal soovime veel kord toonitada, et selline teadmata olukord ei ole kestnud Neeme 33 elanike jaoks kakskümmend aastat, vaid Neeme 33 elanikud said oma erastamise õiguse puudumisest teada hiljemalt 21. märtsil 2013. a. Pärast nimetatud kuupäeva ega ka Neeme 33 kinnistu Riigi Kinnisvarale AS-ile üleandmist 27. detsembril 2013. a, ei ole pöördunud Ago Aalde ega Peeter Klausen olukorra lahendamiseks või selgituste saamiseks Siseministeeriumi poole enne kui alles nüüd. Isikud on oma tegevusetusega olnud ilmselgelt passiivsed ja oodanud riigilt lahendust, mida ei ole neile võimalik pakkuda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Miilits  
kantsler

Teadmiseks:  
Rahandusministeerium  
Riigi Kinnisvara AS

Jaana-Helen Luik 6125050  
jaana-helen.luik@siseministeerium.ee