



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Outof OÜ
truutsjane@gmail.com

Teie 29.04.2025
Meie 12.05.2025 nr 20-1/3868

Vastus taotlusele

Lugupeetud Jane Truuts

Täname Teid pöördumise eest. Informatsioon kohalike omavalitsusüksuste tegevuse kohta on meile oluline.

Vastavalt taotluses esitatule palute tuvastada Tartu Linnavalikogu (volikogu) 10.10.2024 otsuse nr 240 ja Tartu Linnavalitsuse (linnavalitsus) 29.10.2024 korralduse nr 805 õigusvastasus. Volikogu andis oma otsusega loa kinnistu Gildi tn 8, Tartu linn võõrandamiseks ja linnavalitsus korralduse vastava kinnistu võõrandamiseks enampakkumise korras.

Selgitame esmalt, et Justiits- ja Digiministeeriumi poolt teostatava järelevalve eelduseks on [Vabariigi Valitsuse seaduse](#) (VVS) § 75³ lõikest 4 tulenevalt kohaliku omavalitsuse üksuse haldusakti õigusvastasus ja avaliku huvi rikkumine. Sõltumata sellest, kas tingimused on või ei ole täidetud, on ministeeriumil kaalutusõigus küsimuses, kas järelevalvet alustada või mitte.

Enampakkumine on käsitatav toiminguna, mille osas meie järelevalvet ei tee. Haldusakt on [haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) § 51 lõike 1 kohaselt haldusorgani poolt haldusülesannete täitmisel avalikõiguslikus suhtes üksikjuhtumi reguleerimiseks antud, isiku õiguste või kohustuste tekitamisele, muutmisele või lõpetamisele suunatud korraldus, otsus, ettekirjutus, käskkiri või muu õigusakt. Kõnealused aktid on Tartu Linnavalikogu 10.10.2024 otsus nr 240 ja Tartu Linnavalitsuse 29.10.2024 korraldus nr 805. Eelnimetatud otsuse ja korraldusega otsustati vaid võõrandamine ja piirivaidlus võõrandamist ei välista. Teie poolt täiendavalt väljatoodud väidetav ohutussüsteemi lõhkumine (sh asjaolud) aga ei tulene haldusaktist, mille õiguspärasust me hindame.

Lisaks olete oma taotluses mitmel korral viidanud aadressil Gildi tn 8, Tartu kinnistu enampakkumisega seonduvalt avaliku huvi rikkumisele. Rõhutame, et Justiits- ja Digiministeeriumi poolt teostatava järelevalve eelduseks on VVS § 75³ lõikest 4 tulenevalt kohaliku omavalitsuse üksuse nii haldusakti õigusvastasus kui ka avaliku huvi rikkumine. Mõlemad eeldused peavad olema täidetud samaaegselt. Eelnev tähendab, et ainuüksi asjaolu, et kohaliku omavalitsuse üksus on andnud õigusvastase haldusakti või olnud mõne juhtumi puhul ka õigusvastaselt tegevusetu, ei tähenda veel, et täidetud oleks ka avaliku huvi rikkumise kriteerium. Muidugi peab haldusorgani tegevus alati olema õiguspärane, aga ministeeriumi järelevalve objektiks on vaid sellised haldusaktid, mis kahjustavad ka mõnda olulist avalikku huvi.

Selgitame täiendavalt, et Justiits- ja Digiministeeriumi poolt läbiviidavas haldusjärelevalves oleme avaliku huvi sisustanud kui ülekaaluka huvi kohaliku omavalitsuse või riigi elanike vaatest tervikuna, mis hõlmab laiemalt ühiskondlikke hüvesid ja väärtusi. Selliseks saavad olla näiteks rahva tervis, riigikaitse ja -julgeolek, kultuur, loodus, üldine heaolu (loetelu ei ole ammendav) ehk sellised asjaolud, mis puudutavad tervet kogukonda. Seega järelevalve põhiküsimus on, kas haldusakt on seadustega kooskõlas, mitte niivõrd küsimus, kas isiku subjektiivseid õigusi on rikutud (kuigi need küsimused võivad olla lahutamatu seotud), mistõttu ei saa ega pea järelevalve esmane mõte olema erahuvide kaitse. Halduskohtumenetluse seadustiku eelnõu (755 SE) seletuskirjas on selgelt väljendatud: „*Protest on Eesti haldusprotsessi traditsiooniline avaldus, millega selleks volitatud haldusorgan käivitab kohtumenetluse avalikes huvides*“ ja „*protesti esitamisel ei kaitsta subjektiivseid õigusi*“. Kahe kinnistu omanike vaheline piirivaidlus ei riku avalikku huvi.

Lõpetuseks peame vajalikuks täiendavalt märkida, et ehitamisega üle naaberkinnisasja piiri seonduvat reguleerib [asjaõigusseaduse](#) § 148. Ühtlasi selgitame, et ebaõigete piiriandmete alusel heauskne omandamine ei ole võimalik, kuna ebaõigete faktiliste andmete kandmine maatüki või ehitise kohta registrisse ei muuda selle tegelikke omadusi, kuivõrd neil andmetel on üksnes informatiivne ja statistiline tähendus, mistõttu kinnistusraamatu registriosa esimesse jakku "Kinnistu koosseis" kantud andmetel ei ole õigustloovat või seadusega kaitstud tähendust (Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsused nr [3-2-1-67-12](#) punkt 20 ja nr [3-2-1-156-11](#) punkt 31).

Olete eraldi välja toonud, et peale enampakkumise lõppu on Gildi tn 8, Tartu linn kinnistul koheselt uus omanik. Vastavalt [Tartu linnavara eeskirja](#) § 35 lõikele 1, otsustab enampakkumise võitjaga lepingu sõlmimise linnavalitsus korraldusega ning vastavalt lõikele 2 sõlmitakse enampakkumise võitjaga leping hiljemalt ühe kuu jooksul pärast käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsuse tegemist. Seega ei vasta tõele see, et peale enampakkumise lõppu on kinnistul kohe ka uus omanik. Ühtlasi võib enampakkumine ka nurjuda.

Kokkuvõtvalt ei tuvastanud Justiits- ja Digiministeerium Tartu Linnavolikogu 10.10.2024 otsuse nr 240 ja Tartu Linnavalitsuse 29.10.2024 korralduse nr 805 õigusvastasust ega avaliku huvi rikkumist Gildi tn 8 kinnistu enampakkumisega seoses. Juhul kui kohaliku omavalitsuse üksuse poolt on rikutud isiku subjektiivseid õigusi, on isikul oma õiguste kaitseks õigus esitada vaie kohaliku omavalitsuse üksusele või pöörduda kaebusega halduskohtusse.

Sellegipoolest avaldame lootust, et meie selgitused on informatiivsed ning abiks edasiste tegevuste planeerimisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Victoria Tamme
nõunik

Victoria Tamme 53523094
victoria.tamme@justdigi.ee