

Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ

Ahtri 4, Tallinn
EE-10151, Eesti
T. +372 640 7170
estonia@ellex.legal
ellex.legal

Reg. 10344152
VAT EE100101799

Ants Nõmper

ants.nomper@ellex.legal



Rahandusministeerium

Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn

info@fin.ee

kaur.kajak@fin.ee

annike.riibe@fin.ee

marge.kaskpeit@fin.ee

11.07.2025

DNo. 2377

Seisukohad Mustpeade maja tagastamata jätmise taotluse lahendamisele

Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ on Bruderschaft der Schwarzenhäupter aus Reval e.V (edaspidi: „**Mustpeade Vennaskond**“ või „**Vennaskond**“) lepinguline esindaja.

Tallinna Linnavolikogu 5. oktoobri 2006. a otsuse nr 300 kohaselt tegi volikogu Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse (edaspidi: „**ORAS**“) § 12 lõike 3 punkti 5 alusel Vabariigi Valitsusele ettepaneku jätta tagastamata Tallinnas Pikk tn 24, Pühavaimu tn 9, Pikk tn 26 asuv õigusvastaselt võõrandatud Mustpeade maja hoonetekompleks (edaspidi: „**Mustpeade maja**“ või „**maja**“), kuna tegemist on kultuuriobjektiga.

Vabariigi Valitsus ei ole aastaid kestnud vaidluse tõttu tänaseni Tallinna Linnavolikogu 5.oktoobri 2006 otsusega nr 300 tehtud ettepaneku kohta otsust teinud. Kuna viimaste otsuste tegemisest on pikalt möödas palus Rahandusministeerium 15.04.2024 veelkord Vennaskonna kirjalikke seisukohti.

04.11.2024 edastas Vennaskond kirjalikud seisukohad Rahandusministeeriumile. Vennaskonna esindajana esitan täpsustavad seisukohad veelkord kirjalikult ning kirjeldan Mustpeade maja edaspidi kasutuse võimalikku juriidilist lahendust.

1. Asjaolud, miks tuleks Mustpeade maja tagastada Vennaskonnale

Maja tagastamine Vennaskonnale on vajalik omandireformi eesmärkide täitmiseks ja omandiõiguse kaitseks. Vennaskond ja Tallinna linn on ühisel seisukohal, et Mustpeade maja peab jääma avatud kultuurimajaks. Vennaskonnal pole ka vastuväiteid sellele, et hoone ise jääks Tallinna linna omandisse hoonestusõiguse

Estonia • Latvia • Lithuania

The following terms (available on our [website](#)) apply to all our services.

Ellex Raidla is part of Ellex, Baltic circle of legal excellence
ellex.legal

alusel või valdusesse kasutusvalduse alusel. Mõlema variandi puhul jääks kultuuriasutuse pidamine Tallinna linna vastutada.

Kuivõrd Mustpeade maja kultuuriobjekti staatuse ja kultuurialase tegevuse säilitamise osas vaidlus puudub, siis vajab edasist hindamist, kas kultuuritegevus on võimalik vaid juhul, kui kinnisasi on Tallinna linna omandis, või seab omandivormi muutus hoone sihtotstarbelise kasutamise ohtu (Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 3-12-1578/104, p 21). Vennaskond kinnitab, et kinnisasja omandi tagastamisel ei sea Vennaskond ohtu kultuuriasutuse pidamist. Vennaskonna soov on saada Mustpeade maja kinnistu õiguspäraseks omanikuks, kuid jätta hoone Tallinna kontrolli alla hoonestusõiguse/kasutusvalduse alusel. Lisaks on Vennaskonnal soov saada üürilepinguga ainuõigus kasutada vähemalt kahte ruumi majas koosolekute pidamiseks.

Mõistan, et hoonestusõiguse/kasutusvalduse seadmine ei ole võimalik enne kinnisasja omandi tagastamist. Lahendusena pakun, et pooltel on võimalik sõlmida võlaõiguslik leping hoonestusõiguse/kasutusvalduse seadmiseks enne Rahandusministeeriumi ja Valitsuse poolt otsuse tegemist. Nimelt ei mõjuta võlaõigusliku lepingu kehtivust see, et lepingu sõlmimise ajal ei ole Vennaskonnal õigust kinnistut koormata (võlaõiguseseadus § 12 lg 1). Võlaõiguslikus lepingus on võimalik kokku leppida õiguskaitsevahendeid (näiteks leppetrahve) juhaks, kui pooled ei peaks jõudma asjaõigusliku lepingu sõlmimiseni ja hoonestusõiguse/kasutusvalduse seadmiseni. Selliste kokkulepete sõlmimine enne tehingu lõpuleviimist on äripraktikas tavapärane.

Lisaks pakun lahendusena, et Valitsus võib seada vara tagastamise eeltingimuseks hoonestusõiguse/kasutusvalduse seadmiseks kohustava võlaõigusliku lepingu sõlmimise. Kuigi ORAS § 12 lg 6 seab sihtotstarbel kasutamise lepingu maksimaalseks tähtajaks viis aastat, siis ei ole hoonestusõiguse/kasutusvalduse seadmise lepingule piiranguid seatud.

Palun Rahandusministeeriumil arvesse võtta Vennaskonna valmidust hoonestusõiguse/kasutusvalduse seadmiseks ning võimalusel küsida Tallinna linnalt selles osas seisukoht. Vennaskond on teinud mitmeid järeleandmisi, et vähendada riski avaliku huvi vastu kasutada Mustpeade maja kultuuriobjektina. Seevastu Vennaskonna omandiõiguse riivet ja omandireformi eesmärkide täitmata jätmist ei ole võimalik samal moel vähendada ega tasakaalustada.

2. Kuidas Mustpeade Vennaskond võimaldaks Tallinna linnal vara kasutada (kui lepingu alusel, siis kuidas jätkuks vara kasutamine pärast lepingu lõppemist)?

Kui Tallinna linn soovib kinnisasjale hoonestusõiguse seadmist, siis saaks linnast Mustpeade Maja hoone omanik kuni hoonestusõiguse lõppemiseni (asjaõiguseseaduse § 241 lg 1). Hoonestusõigust võib seada kuni 99 aastaks. Hoonestusõiguse lõppemisel makstava hüvitise suuruse ja maksmise viisi saab kokku leppida hoonestusõiguse seadmisel.

Kui Tallinna linn soovib kinnisasjale kasutusvalduse seadmist, siis oleks linn õigustatud kinnisasja koos hoonega valdama, kasutama ja omandama selle vilju (asjaõiguseseaduse § 201 lg 1). Kasutusvaldaja on

kohustatud säilitama asja senise majandusliku otstarbe ning kasutama seda korrapäraselt ja heaperemehelikult. Tallinna linna kui juriidilise isiku kasuks seatud kasutusvaldus lõpeb igal juhul 100 aasta möödumisel kasutusvalduse tekkimisest. Kasutusvalduse lõppemisel on Tallinna linn kohustatud kinnisasja Mustpeade Vennaskonnale tagastama.

3. Kuidas konkreetse maja puudumine takistab/ei takista Mustpeade Vennaskonna tegutsemist?

Vennaskond soovib kinnisasja omandi tagastamist, mitte terve maja kasutusvõimalust. Kinnisasja omandi kuulumine Vennaskonnale on vajalik omandireformi eesmärkide täitmiseks, ajaloolise ebaõigluse heastamiseks ja kultuurilise pärandi säilitamiseks.

Tallinna Linn on selgitanud, et kokkuleppel linnaga on Vennaskonnal võimalik majas asuvaid ruume kasutada ühingu põhikirjalistel eesmärkidel. Vennaskond soovib ainult kahe ruumi kasutamise ainuõigust, et pidada nendes koosolekuid ja korraldada ühiskondlikke üritusi. Vennaskonnale on väga oluline, et koosolekuid ja üritusi saaks korraldada just Mustpeade majas. Samas ei ole Vennaskonnal soovi kasutusse saada neid ruume, mis oleks seotud suure avaliku huviga või vajalikud kultuurimaja pidamiseks.

4. Kui ulatuslik on olnud Mustpeade Vennaskonna tegevus kaasajal Tallinnas ja mis tegevusi on tehtud?

Tallinnas korraldatakse regulaarselt koosolekuid ja sotsiaalseid üritusi, enamik millistest on aastasade vanuste juurtega. Samuti osaletakse regulaarselt Saksamaaga majandus- ja kultuurisidemete arendamise koostöös (Saksa saatkond, Saksa-Balti kaubanduskoda jt). Vennaskond ja selle liikmed on toetanud Kaitseliitu, Tallinna Kogudusi, Eesti noori muusikuid ja andnud välja stipendiume Eestist pärit Saksamaal õppivatele üliõpilastele.

5. Kuidas Mustpeade Vennaskond tagaks Mustpeade Maja kultuurikompleksi jätkusuutliku tegutsemise juhul, kui vara tagastatakse?

Mustpeade Maja valdamist ja kultuurikompleksi tegutsemist korraldaks Tallinna linn hoonestusõiguse/kasutusvalduse alusel, mille ainuke tasu oleks Mustpeade maja korrashoiuks vajalike kulutuste kandmine.

6. Muud küsimused

Vennaskonna ettepanek on jätkuvalt korraldada sobival ajal arutelu riigi, linna ja Vennaskonna vahel.

Austusega

dr. iur Ants Nõmper

/allkirjastatud digitaalselt/

vandeadvokaat

Bruderschaft der Schwarzenhäupter aus Reval e.V

lepinguline esindaja