



SISEMINISTEERIUM

Pr Manuela Pihlap
Põhja-Tallinna Valitsus

Teie: 20.09.2022 nr 5.-3.4/5825-1

Meie: 19.10.2022 nr 7-10/85-3

Vastus pöördumisele

Austatud linnaosa vanem

Siseministeerium on Neeme tn 50 (endine Neeme tn 33) Tallinn kinnistu andnud üle Riigi Kinnisvara AS-ile (edaspidi RKAS). Notariaalne kinnistu mitterahalise sissemaksena üleandmise leping ning asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus on sõlmitud 27. detsembril 2013. a. Üleandmise põhjenduseks oli, et nimetatud kinnistu oli muutunud riigile mittevajalikuks.

Juhite tähelepanu, et Siseministeeriumi poolt 25. mail 2010. a ja ka 8. augustil 2011. a saadetud kirjades on Siseministeerium lubanud, et RKAS moodustab peale kinnistu jagamist iseseivad kinnistud, mis seejärel võõrandatakse üürnikele otsustuskorras erastamise hinna eest. Need kirjad on saadetud üürnikele ajal, kui nimetatud kinnistu üüripindade suhtes valitses segadus. Selguse vaidlusalaste üüripindade suhtes tõid alles jõustunud kohtuotsused aastaid hiljem, kui kohus leidis, et Siseministeeriumi kantsleri 3. mai 2011. a käskkiri nr 1-5/64 on õiguspärane haldusakt. Nimetatud käskkiri sätestab, et Neeme 33a eluruumid ei kuulu erastamisele. **Seega on alusetu väita, justkui oleks tänaseni üürnikel olnud õigustatud ootus, et Siseministeerium tagab neile üüripindade otsustuskorras võõrandamise erastamise hinna eest.**

Olete oma kirjas viidanud Tallinna Ringkonnakohtu 21. märtsi 2013. a otsusele 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.*¹ 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.²

¹ Tallinna Ringkonnakohtu 21.03.2013 otsus haldusasjas nr 3-12-113 punkt 15

² Tallinna Halduskohtu 13.04.2012 otsus haldusasjas nr 3-12-113 punkt 11

Riik võõrandas mittevajaliku kinnistu 2013. aasta detsembris RKAS-le pärast jõustunud kohtuotsuseid.

Üürnikud on olnud alates 2013. aastast teadlikud, et riigil ei ole võimalik Neeme 50 kinnistul asuvaid eluruumi neile soodustingimustel võõrandada.

Meile teadaolevalt esitas RKAS 3. septembril 2019. a taotluse algatada detailplaneering, mille eesmärk oli olemasolevate hoonete ümber eraldiseisvate elumumaa sihtotstarbega katastriüksuste moodustamine. Riigikaitsemaast elumumaa kruntide moodustamine ja ehituskeeluvööndi vähendamine saab toimuda vaid detailplaneeringu alusel. Keeruliseks muutis lahenduse fakt, et olemasolevad, üürnike valduses olevad hooned jäävad ehituskeeluvööndisse. Väidetavalt oli RKAS-ile oluline, et olemasolevad hooned säiliks ja üürnikel oleks jätkuvalt võimalik hooned kasutada. Seetõttu nägi planeeringulahendus ette üürnike kasutuses olevate elumute puhul ehituskeeluvööndi vähendamise, moodustades üürnike valduses olevate hoonete ümber kinnistud, et need saaks ükshaaval ja sõltuvalt üürnike huvist, turuväärtuse alusel võõrandada. Põhja-Tallinna linnaosavalitsus eelnõud ei kooskõlastanud ja seetõttu ei saanud ehituskeeluvööndit vähendada ja kõnealuste hoonete ümber kinnistuid moodustada. Kuna RKAS ei saanud kinnistu jagamist alustada ja seetõttu ei olnud ka võimalust pakkuda isikutele võõrandamiseks nende kasutuses olevaid eluruumi, pani RKAS kinnistu tervikuna enampakkumisele. Siseministeeriumil puudus õiguslik alus RKAS-i poolt algatatud enampakkumise protsessi peatada.

Tänases olukorras, kus Neeme 50 üürnike üürilepingud peatselt lõpetatakse, palume, et Põhja-Tallinna Valitsus võimalusel aitaks Neeme 50 üürnikele leida munitsipaalaseme.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Piret Lilleväli
varade asekancler

Teadmiseks:
Riigi Kinnisvara AS

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