



Õiguskantsleri Kantselei

Tanel Ojavere
juhatuse liige
OÜ Kaubandus Gal
tanel@alko.ee

Teie 17.03.2026 nr

Meie 02.04.2026 nr 14-5/260719/2602846

Lugupeetud Tanel Ojavere

Kirjutasite õiguskantslerile, et OÜ Kaubandus Gal üürib Raekoja platsi ääres asuvat äriruumi, mille Tallinna linn andis osaühingu kasutusse enampakkumisel. Teised Raekoja platsil olevad äriruumid on antud äriühingute kasutusse otsustuskorras. Peate ebaõiglaseks, et otsustuskorras äriruumi kasutusse andmise tasu on väiksem kui enampakkumisel kujunenud kasutustasu. Leiate, et erineva kasutuskasu kehtestamisega kohtleb linn äriühinguid ebavõrdselt.

Linnavara kasutusse andmist reguleerivad avalik-õiguslikud normid. Tallinna linna omandis olevate kinnis- ja vallasasjade kasutusse andmist reguleerib Tallinna Linnavolikogu määrus „[Linnavara kasutusse andmise kord](#)“ (linnavara kasutusse andmise kord). Kohalikul omavalitsusel on õigus otsustada, kuidas oma vara käsutada ja kasutada ([Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) § 154 lg 1; Riigikohtu 03.11.2005 otsus asjas nr [3-3-1-35-05](#), p 9).

Tallinna linnavara kasutusse andmine otsustatakse haldusaktiga ja seejärel sõlmitakse kasutusleping (linnavara kasutusse andmise korra § 4 lg 2, § 44 lg 1). Esiialgu valib linn välja isiku, kelle kasutusse vara antakse, ning seejärel sõlmivad osapooled omavahel eraõigusliku kasutuslepingu.

Linnavara antakse kasutusse enampakkumisel, riigihanke menetluses või erandjuhtudel otsustuskorras (linnavara kasutusse andmise korra § 4 lg 1, § 6 lg 1). Otsustuskorras linnavara kasutusse andmisel lähtutakse turuhinnast, välja arvatud juhul, kui linnavara antakse avalikust huvist lähtudes kasutusse turuhinnast väiksema tasu eest (linnavara kasutusse andmise korra § 42). Enampakkumisel vara kasutusse andmise tasu kujuneb kõrgeima tehtud pakkumise järgi (vt linnavara kasutusse andmise korra § 22 lg 1, § 25 lg 1, § 34 lg 4).

Kui enampakkumine nurjub, ei pea selle läbiviija korraldama uut enampakkumist. Sellisel juhul on linnal õigus anda linnavara kasutusse otsustuskorras (linnavara kasutusse andmise korra § 41 lg 1 p 5).

Osaleja, kelle enampakkumisel pakutud hind osutus kõrgeimaks, kohustub enampakkumise protokollil allkirjastamisega võtma linnavara kasutusse enampakkumiseks esitatud tingimustel ja tema pakutud hinnaga (linnavara kasutusse andmise korra § 22 lg 2, § 32 lg 3). See tähendab, et enampakkumise võitja peab võtma linnavara kasutusse enda pakutud hinnaga ega saa pärast tulemuste selgumist enam pakkumise tingimusi, sealhulgas hinda, muuta. Muidu oleks see vastuolus võrdse kohtlemise põhimõttega, kuna võitjal tekiks põhjendamatu konkurentsieelis teiste osalejate ees (Riigikohtu 20.12.2001 otsus asjas nr [3-3-1-15-01](#) p 24 ja 27; Riigikohtu 20.12.2001 määrus asjas nr [3-3-1-8-01](#), p 23).

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

Niisiis on kasutuslepingu muutmise võimalused piiratud. Linnavara kasutusse andmise kord sätestab, et kasutuslepingus võib poolte kokkuleppel üksnes parandada kirjavigu, ruumide numbreid või teha muid formaalse iseloomuga parandusi (linnavara kasutusse andmise korra § 46 lg 2).

Kasutuslepingu sõlmimise aluseks olevat otsust (haldusakti) saab teatud tingimustel muuta või tunnistada see kehtetuks [haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) alusel. Isikul on õigus taotleda otsuse muutmist või kehtetuks tunnistamist üksnes siis, kui ta võib taotleda haldusmenetluse uuendamist (HMS § 68 lg 1; menetluse uuendamise tingimuste kohta vt HMS §-s 44). Menetluse uuendamise nõudmiseks annab aluse vaid sellise asjaolu muutumine, mis oli asjassepuutuv esialgse haldusakti andmisel (Riigikohtu 21.01.2011 otsus asjas nr [3-3-1-80-10](#), p 21). Otsuse hilisem muutmine ei või muuta enampakkumise menetlust mõttetuks, mistõttu peab linn järgima linnavara kasutusse andmise korra eesmärke ja lähtuma avaliku õiguse põhimõtetest, sealhulgas arvestama kaalutusõigust, avalikku huvi ja võrdse kohtlemise põhimõtet. Kui haldusorgan keeldub menetlust uuendamast, saab seda vaidlustada halduskohtus.

Ruumide kasutuslepingu sõlminud isik saab lepingu ka üles öelda. Selleks tuleb järgida lepingus ja [võlaõigusseaduses](#) sätestatud etteteatamistähtaega ja vorminõudeid.

Loodetavasti on selgitustest abi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Lekko
õigusteenistuse juhataja, õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Emmili Berendsen 693 8441
emmili.berendsen@oiguskantsler.ee