



VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Holstre

24. november 2022 nr

Vaideotsus

Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 otsusele nr 97 „Hoonestusõiguse omanikule langemine“ (EELNÕU)

MTÜ Suislepa mõis (edaspidi ka vaide esitaja) esitas vaide 31.10.2022 (reg 01.11.2022 nr 1-13/3690) Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 otsusele nr 97 „Hoonestusõiguse omanikule langemine“ (edaspidi ka otsus).

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 71 lg 1 sätestab, et isik, kes leiab, et haldusaktiga või haldusmenetluse käigus on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi, võib esitada vaide.

HMS § 75 sätestab, et vaie haldusaktile või toimingule tuleb esitada 30 päeva jooksul, kui seadus ei sätesta teisiti, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast haldusaktist või toimingust teada sai või oleks pidanud teada saama. Vaie on esitatud tähtaegselt. Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 otsus nr 97 „Hoonestusõiguse omanikule langemine“ on MTÜ-le Suislepa mõis teatavaks tehtud 03.10.2022.

Vaie on kooskõlas haldusmenetluse seaduse § 76 sätestatud vaidele esitatavate nõuetega.

HMS § 84 lg 1 sätestab, et kui seadus ei sätesta teisiti, lahendatakse vaie 10 päeva jooksul, arvates vaide edastamisest vait läbivaatavale haldusorganile.

HMS § 84 lg 2 sätestab, et kui vait on vaja täiendavalt uurida, võib vait läbivaatav haldusorgan vaide läbivaatamise tähtaega pikendada kuni 30 päeva võrra. Tähtaja pikendamise teade edastatakse vaide esitajale.

Vaide esitajale saadeti vaide tähtaja pikendamise teade 04.11.2022 (reg-nr 1-13/3690-1).

HMS § 83 lg 1 kohaselt kontrollitakse vait läbi vaadates haldusakti andmise õiguspärasust ja otstarbekust.

Asjaolud:

Viljandi Vallavolikogu (edaspidi Vallavolikogu) võttis 29.09.2022 vastu otsuse nr 97 „Hoonestusõiguse omanikule langemine“, millega otsustati:

- 1) Mitte nõustuda Suislepa külas asuvatele Kooli tee 3 // Suislepa mõis (registriosa nr 3316639, katastritunnus 79704:002:0046, pindala 12473,0 m², sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa) ja Staadioni (registriosa nr 3316939, katastritunnus 79704:002:0049, pindala 16937 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) kinnistutele seatud hoonestusõiguse (registriosa nr 5268250) esimese osa investeeringute tähtaja täitmise pikendamisega ja vastavalt Tarvastu Vallavolikogu 21.06.2016 otsuse nr 34 „Suislepa kooli (katastritunnus 79704:002:0046) ja Staadioni kinnistule (katastritunnus 79704:002:0049) otsustuskorras hoonestusõiguse seadmise tingimuste määramiseks“ ning Viljandi notar Kersti Kulla notaribüroos 01.07.2016 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise

lepingu ja asjaõiguslepingu ning kokkuleppe piiratud asjaõiguste järjekohtade muutmiseks, muutmiseks.

- 2) Nõuda MTÜ-lt Suislepa mõis (registrikood 80401813) Viljandi valla omandis olevate kinnistute Staadioni, Suislepa küla, Viljandi vald (registriosa nr 3316939, katastritunnus 79704:002:0049, pindala 16937 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) ja Kooli tee 3 // Suislepa mõis, Suislepa küla, Viljandi vald (registriosa nr 3316639, katastritunnus 79704:002:0046, pindala 12473,0 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) MTÜ Suislepa mõis (registrikood 80401813) kasuks koormatud hoonestusõiguse (registriosa nr 5268250) Viljandi valla nimele kandmist (omanikule langemine), tähtaegselt täitmata kohustuste tõttu.
- 3) Viljandi Vallavalitsuse ametiasutuse majandusvaldkonnal korraldada hoonestusõiguse omanikule langemine ja hoonestusõiguse registriosa kustutamine.
- 4) Hoonestusõiguse omanikule langemisel omanik hoonestajale hüvitist ei maksa.
- 5) Hoonestusõiguse omanikule langemise kulud kannab Viljandi Vallavalitsus.

Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla liitumisel Viljandi vallaga moodustus 25.10.2017 haldusüksus nimega Viljandi vald.

Viljandi Vallavolikogu põhjendas otsustust järgmiselt:

- 1) Tarvastu Vallavalitsuse 28.06.2016 korralduse nr 292 „Suislepa kooli ja Staadioni kinnistute hoonestajale üleandmise, hooldamise, kindlustamise, investeeringute tegemine ja võõrandamise kord“ punkti 7 kohaselt on hoonestajal õigus ja kohustus teha Tarvastu Vallavolikogu otsusest nr 34 21.06.2016 tulenevaid investeeringuid hoonestusõigusega koormatud kinnistule ning teistele kinnistutele, mis ei ole hoonestusõigusega koormatud (näiteks Õhne jõe jalakäijate sild, paviljon jm).
- 2) Hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu ning kokkuleppe piiratud asjaõiguste järjekohtade muutmiseks (edaspidi HÕ Leping) punkti 5.2 kohaselt on hoonestajal kohustus investeerida mõisahoonesse ja Suislepa puhkeala arendamiseks kakssada viiskümmend tuhat (250 000) eurot eesmärgiga tõsta piirkonna atraktiivsust ja elavdada turismi.
- 3) HÕ Lepingu punkti 5.2.1. alusel peab esimese osa investeering summas vähemalt üks sada tuhat (100 000) eurot olema tehtud viie (5) aasta jooksul kinnistute hoonestajale üleandmisest alates ning kuludokumendid esitatud Tarvastu Vallavalitsusele hiljemalt kolme (3) kuu jooksul pärast kinnistute üleandmisest viie (5) aasta möödumist.
- 4) HÕ Lepingu punkti 9.1 kohaselt on omanik ja hoonestaja leppinud kokku, et hoonestaja on kohustatud kinnistute igakordse omaniku nõudel kandma hoonestusõiguse kinnistute omaniku nimele (tagasilangemine), kui hoonestaja rikub oluliselt lepingu punktides 5 ja 6 ja 11 toodud kohustusi. Tagasilangemist saab teostada vaid mõlema kinnistu omaniku poolt ühiselt. Nimetatud õigus tagatakse eelmärkega kinnistusraamatus.
- 5) Hoonestaja on rikkunud oluliselt HÕ Lepingu punktis 5.2. ja 5.2.1. nimetatud kohustust. Oluline rikkumine seisneb asjaolus, et kinnistu omaniku jaoks oli hoonestusõiguse seadmisel oluliseks, et Hoonestusõigusega koormatud kinnistul asuvasse mõisahoonesse ja Suislepa puhkeala arendamiseks investeeritakse 10 aastaga 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat) eurot, millest esimese osa investeering summas vähemalt üks sada tuhat (100 000) eurot pidi olema tehtud viie (5) aasta jooksul kinnistute hoonestajale üleandmisest alates ning kuludokumendid esitatud hiljemalt kolme (3) kuu jooksul pärast kinnistute üleandmisest viie (5) aasta möödumist. Arvestades asjaolu, et tegemist on mõisahoonega on väga oluline, et sellesse investeeritaks, et tagada Uue-Suislepa mõisa kui kultuuripärandi säilimine. Ilma mõisahoonesse investeerimata ei ole see ilmselgelt võimalik.
- 6) Hoonestusõigus on seatud tasuta ja tähtajaga kümme aastat, millest esimese viie aasta jooksul on hoonestajal kohustus investeerida mõisahoonesse ja Suislepa puhkeala arendamiseks summas vähemalt üks sada tuhat (100 000) eurot. Kuni käesoleva ajani ei ole Hoonestaja esitanud investeerimise osas mitte ühtegi kuludokumenti, mis tõendaks investeeringu tegemist. Seega saab väita, et seatud tingimus on täielikult täitmata.

- 7) MTÜ Suislepa mõis on rikkunud HÕ lepingu punktis 5.2 toodud investeerimiskohustust ning sellest tulenevalt nõuab Viljandi vald vastavalt HÕ Lepingu punktile 9.1 hoonestusõiguse kinnistute omaniku nimele kandmist (tagasilangemine).

Vaide esitaja seisukohad:

Vaide esitaja leiab, et Viljandi Vallavolikogu otsus on ebaseaduslik ning kuulub kehtetuks tunnistamisele järgmistel põhjustel:

- 1) Hoonestaja esitas tähtaegselt Viljandi Vallavalitsusele taotluse esmase investeerimiskohustuse pikendamiseks. Viljandi Vallavalitsus sellele ei reageerinud 9 kuu jooksul. Hoonestajal esines mõistlik ootus, et Viljandi vald asub avaldajaga suhtlema, sest üldteadaolevalt olid turismisektoris seoses surmava viiruslevikuga alates 2020.aastast väga tõsised eksistentsiaalsed probleemid ja investeerimiskohustuse täitmine ei olnud seotud tahtliku lepingu rikkumisega. Investeeringuid on võimalik teha tegutsemistulemist saadud rahaliste vahenditega ja üldine tegevusvaldkonna langus pärssis peaaegu täielikult tegutsemistulemit ja võimalikke läbirääkimisi selle sektori potentsiaalsete investoritega. Siiski suutis hoonestaja teha investeeringuid, mis mahult olid küll väiksed, kuid koroonat olemata, oleks olnud tunduvalt suuremad ja täitnud ka hoonestusõiguse seadmisel esitatud tingimused.
- 2) Enne koroonapuhkemist maailmas ja turismile ebasoodsaid aegu, tegeles MTÜ 2,5 aastat mahuka (eelarve 425 000 eurot) EL Piirkondade Konkurentsivõime Tugevdamise Meetme (PKT) projekti ja selle eeltegevustega: uuringud, ehituslikud eskiis- ja eelprojektid (sh kooskõlastused Muinsuskaitseametis ja Keskkonnaametis), 25 aasta finantsprognosid, mõjude analüüs riikide kaupa, lõpuks projekti menetlus EAS-is ja Maavalitsuses ning Viljandimaa Omavalitsusliidus. Samuti Tarvastu Vallavolikogult garantiikirja taotlus, projekti esitlus/aruandlus vallavolikogus jm. Meie projekt „Võrtsjärve Veeturismikeskus“ (kinnitati ka maavanema poolt Viljandimaa poolt toetatud rahastatavate projektide nimekirja) läbis erinevad ministriumid ning kooskõlastusringid. Kuid lõpuks jäi rahastusest ilma, nagu ka teised Viljandimaa turismivaldkonna projektid (sh Öisu Meierei, Loodi Puutöökoda, Olustvere Ratsatall; rahastuse sai ainult Soomaa). MTÜ seisukohtadega ega projektitegevustega (sh -investeeringutega) ei ole arvestatud, ega antud võimalust seniseid tegevusi ja tulevaseid plaane tutvustada. Ka eelpool nimetatud MTÜ poolt saadetud pikendustaotlust pole vallavolikogule saadetud ega tutvustatud.
- 3) Haldusmenetluses kehtiva põhimõtte kohaselt peab haldusakt, millega pannakse isikule täiendavaid koormisi, olema põhjendatud nii õiguslikult kui ka faktiliselt ning olema proportsionaalne saavutatava eesmärgi suhtes (HMS § 54). Viljandi Vallavolikogus haldusakt nendele tingimustele ei vasta - **Haldusaktis ei ole esitatud hoonestaja seisukohti ja täielikult on jäetud käsitlemata 31.12.2021 esitatud taotluse sisu** (samuti MTÜ poolt 5.09.2022 saadetud kirja ja taotluse sisu). Ka ei selgu otsusest, miks omavalitsuse arvates on tegemist hoonestusõiguse lepingu olulise rikkumisega, kui mitme aasta vältel esinesid koroonapiirangutega seoses olulised hälbed kogu majanduses, eriti aga turismiga seotud majandussektoris.
- 4) Viljandi Vallavolikogu on hoonestaja suhtes rikkunud HMS § 40 lg 1 sätestatud ärakuulamisõigust. Mitte ühtegi asjakohast arutelu alates 31.12.2021 seoses esitatud investeerimiskohustuse pikendamise taotlusega ei ole korraldatud. Hoonestaja taotluse motiive pole uuritud volikogu komisjonides.
- 5) Märjukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise seaduse (MSVA) § 6 alusel oli mõistlik eeldada, et omavalitsus lahendab vähemalt 30 päeva jooksul MTÜ Suislepa mõis taotluse sisuliselt, kuid seda ei tehtud.
- 6) Haldusaktis ei ole isegi viiteid selle kohta, et majandustegevus oli turismiettevõtetal 2020-2021 väga raske. Investeeringuid on võimalik teha majandustegevuse tulemist, kuid Viljandi Vallavolikogu ei ole nimetatud asjaolule vähematki tähelepanu pööranud.
- 7) MTÜ Suislepa mõis suhtes ei kohaldanud Viljandi vald ärakuulamist HMS § 40 lg 1 ja 2 alusel. Käesolevas asjas ei esinenud HMS § 40 lg 3 sätestatud aluseid haldusakti andmiseks ilma menetluse osalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata. Avaldaja käis ise vallavolikogu istungil, kuid selle võimaluse leidis ta ise ja oli selgelt aru saada, et küsimus oli juba varem otsustatud. Avaldaja sai aru, et arutatakse hoonestusõiguse tingimuste

pikendamist või mittepikendamist, kuid seda. et päevakorras on selgelt hoonestusõiguse äralangemine, ei olnud kindlalt teada.

Vaide esitaja palub:

- **Tunnistada Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 otsus nr 97 täies ulatuses kehtetuks.**
- Rahuldada MTÜ Suislepa mõis 31.12.2021.a taotlus (reg 03.01.2022 nr 5-4/62-1), millega MTÜ taotleb Viljandi Vallavalitsuselt nõusolekut esimese osa investeeringu tähtaja pikendamiseks kahe aasta võrra. Palume volikogult pikendust kuni 31.12.2024.
- Kompromissi korras on MTÜ Suislepa mõis nõus hoonestusõiguslepingu ennetähtaegse lõpetamisega (Leping kehtib kuni 30.06.2026), kuid soovib tehtud kulutuste ja investeringute hüvitamist summas, milles saavutatakse kokkulepe. Hoonestusõiguse seadmisega on Viljandi vald saavutanud olulise kulude kokkuhoiu, sest hoone ja kinnistute ülalpidamiseks kulutusi senise hoonestusõigusperioodi vältel tegema ei pidanud, samuti on edasiste arengute hüvanguks teinud MTÜ palju eeltööd (projektid, kavandid, vajalikud kooskõlastused, sh näiteks matkaraja pikendamise projekt, tenniseväljaku eskiisprojekt, õunasiidri valmistamiseks tehnoloogia soetamine, viinapuuaija rajamine jpm).

Vaide läbivaatamise käik

Viljandi Vallavolikogu arutas esitatud vaidet istungil. Kutse Viljandi Vallavolikogu 24.11.2022 istungile vaide arutelule saadeti 14.11.2022 (reg-nr 1-13/3690-2) vaide esitajale MTÜ Suislepa Mõis juhatuse liige Kairi Kärnerile e-postiga.

Vaide esitaja vaide arutelule kohale ei tulnud/tuli kohale.

Vallavolikogu esimees Mait Allas selgitab vaidlustatud otsuse andmise aluseid ja põhjendusi.

Viljandi Vallavolikogu seisukohad:

1) Vaide esitaja leiab, et Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 otsus nr 97 „Hoonestusõiguse omanikule langemine“ on ebaseaduslik.

HMS § 54 kohaselt on haldusakt õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

Viljandi Vallavolikogu otsus vastab HMS § 54, § 55 ja § 56 sätestatud nõuetele, mistõttu on otsus seaduslik.

Vaide esitaja heidab Viljandi Vallavalitsusele ette, et vaide esitaja tähtaegselt esitatud esimese investeerimiskohustuse pikendamise taotlusele Viljandi Vallavalitsus ei reageerinud 9 kuu jooksul. Tuleb märkida, et HÕ Leping ei näe ette investeerimiskohustuse tähtaja pikendamiseks tähtaega ega võimalust. Seetõttu jääb arusaamatuks, mille alusel väidab vaide esitaja, et ta on esitanud tähtaegselt taotluse esimese investeerimiskohustuse pikendamiseks. Viljandi Vallavalitsus on korduvalt tegelenud ja arutanud HÕ Lepingust tulenevate kohustuste täitmist. MTÜ Suislepa mõis esindaja kutsuti 28.01.2022 (reg-nr 2-8/376) vallavalitsuse 08.02.2022 istungile tutvustama toimunud ja tehtavaid tegevusi Suislepa mõisas ning vallavalitsuse liikmed käisid kohapeal olukorraga tutvumas 26.06.2022.

Vaide esitaja toob vaides välja, et investeringuid on võimalik teha tegutsemistulemist saadud rahaliste vahenditega ja üldine tegevusvaldkonna langus pärssis peaaegu täielikult tegutsemistulemit ja võimalikke läbirääkimisi selle sektori potentsiaalsete investoritega. Siiski suutis hoonestaja teha investeringuid, mis mahult olid küll väikesed, kuid koroonat olemata, oleks olnud tunduvalt suuremad ja täitnud ka hoonestusõiguse seadmisel esitatud tingimused.

Viidatud seisukoht ei ole asjakohane, kuivõrd HÕ Leping ei näe ette, et investeringuid tuleb teha tegutsemistulemist saadud rahaliste vahenditega. Millistest vahenditest hoonestaja investeringuid teeb on tema enda otsustada. HÕ Leping sätestab investeerimise osas täiendavalt, et investeerimiskohustuse võib täita omaniku nõusolekul ka MTÜ liikmete poolt moodustatud

kolmas isik, kui see on rahastuse saamisel oluline (äriühingutele suunatud projektitaotlused, pangalaenu abil investeerimine). Sellesisulist nõusolekut MTÜ Suislepa mõis taotlenud ei ole. Selgusetuks jääb, milliseid väikseid investeeringuid on MTÜ Suislepa mõis teinud, kuivõrd vaide esitaja ei ole vaatamata Viljandi Vallavalitsuse korduvatele meeldetuletustele ja pöördumistele esitanud investeeringute kuludokumente.

Esimest korda viitas Viljandi Vallavalitsus saabuvale esimese osa investeeringu summa, vähemalt ükssada tuhat (100 000) eurot, kuludokumentide esitamise tähtajale 05.05.2021 ettekirjutuses. Ettekirjutus tehti MTÜle Suislepa mõis HÕ Lepingu punktide 6.1. ja 6.3. rikkumiste kõrvaldamiseks. Viimati palus Viljandi Vallavalitsus MTÜ-l Suislepa mõis esitada kuludokumendid investeeringute kohta hiljemalt 05.09.2022.

Täiendavalt tuleb tähelepanu juhtida, et vastavalt Tarvastu Vallavalitsuse 28.06.2016 korralduse nr 292 „Suislepa kooli ja Staadioni kinnistute hoonestajale üleandmise, hooldamise, kindlustamise, investeeringute tegemise ja võõrandamise kord“ punktile 1 antakse kinnistud hoonestajale üle hiljemalt 31. detsembril 2016. aastal. Hoonestajal tekivad kinnistutega seotud õigused ja kohustused alates üleandmise hetkest. Seega on olnud vaide esitajal piisavalt aega HÕ Lepingust tuleneva esimese osa investeeringu tegemiseks.

Samuti on oluline välja tuua vaide esitaja vaites kirjeldatud asjaolu, et siiski suutis hoonestaja teha investeeringuid, mis mahult olid küll väikesed, kuid koroonat olemata, oleks olnud tunduvalt suuremad ja täitnud ka hoonestusõiguse seadmisel esitatud tingimused ja viitab, et investeeringukohustuse täitmine ei olnud seotud tahtliku lepingu rikkumisega. Eeltoodust nähtub, et vaide esitaja mõnab ka ise, et on hoonestusõiguse seadmisel esitatud tingimusi rikkunud ja investeeringukohustuse täitmata jätmisel on tegemist lepingu rikkumisega.

2) Vaide esitaja väide, et enne koroonat puhkemist maailmas ja turismile ebasoodsaid aegu, tegeles MTÜ 2,5 aastat mahuka (eelarve 425 000 eurot) EL Piirkondade Konkurentsivõime Tugevdamise Meetme (PKT) projekti ja selle eeltegevustega ning lõpuks jäi rahastusest ilma. Nimetatud väite osas on oluline märkida, et hoonestajal on kohustus vastavalt HÕ Lepingule teostada vastavad investeeringud olenemata sellest, kas projektitaotlus saab rahastuse või mitte, mistõttu ei ole vaide esitaja väide asjakohane.

3) Vaide esitaja väide, et haldusaktis ei ole esitatud hoonestaja seisukohti ja täielikult on jäetud käsitlemata 31.12.2021 esitatud taotluse sisu ning ei selgu otsusest, miks omavalitsuse arvates on tegemist hoonestusõiguse lepingu olulise rikkumisega, kui mitme aasta vältel esinesid koroonapiirangutega seoses olulised hälbed kogu majanduses, eriti aga turismiga seotud majandussektoris.

Oluline on veelkord märkida, et Viljandi Vallavolikogu otsus on seaduslik ja põhjendatud. Mis puutub HÕ Lepingu olulist rikkumist, siis vaidlustatud otsuses on selgelt käsitletud ja põhjendatud, milles seisneb HÕ Lepingu oluline rikkumine. Siinkohal kordab Viljandi Vallavolikogu selle veekord üle. Nagu vaidlustatud otsuses kirjas, on vaide esitaja (hoonestaja) rikkunud oluliselt HÕ Lepingu punktis 5.2. ja 5.2.1. nimetatud kohustust. Oluline rikkumine seisneb asjaolus, et kinnistu omaniku jaoks oli hoonestusõiguse seadmisel oluliseks, et Hoonestusõigusega koormatud kinnistul asuvasse mõisahoonesse ja Suislepa puhkeala arendamiseks investeeritakse 10 aastaga 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat) eurot, millest esimese osa investeeringu summas vähemalt ükssada tuhat (100 000) eurot pidi olema tehtud viie (5) aasta jooksul kinnistute hoonestajale üleandmisest alates ning kuludokumendid esitatud hiljemalt kolme (3) kuu jooksul pärast kinnistute üleandmisest viie (5) aasta möödumist. Arvestades asjaolu, et tegemist on mõisahoonega on väga oluline, et sellesse investeeritaks, et tagada Uue-Suislepa mõisa kui kultuuripärandi säilimine. Ilma mõisahoonesse investeerimata ei ole see ilmselgelt võimalik. Seega nähtub, et põhjendused HÕ Lepingu rikkumise osas, on vaidlustatud otsuses põhjalikult käsitletud.

4) Vaide esitaja heidab Viljandi Vallavolikogule ette, et ta on hoonestaja suhtes rikkunud HMS § 40 lg 1 sätestatud ärakuulamisõigust. Mitte ühtegi asjakohast arutelu alates 31.12.2021 seoses esitatud investeeringukohustuse pikendamise taotlusega ei ole korraldatud. Hoonestaja taotluse motiive pole uuritud volikogu komisjonides.

Vaide esitaja väitega ei saa nõustuda. Vallavolikogu otsuste eelnõud valmistab reeglina ette vallavalitsus. Vallavalitsus kui eelnõu ettevalmistaja, selgitab välja asjas tähtsust omavad asjaolud, vajadusel teeb paikvaatlusi, suhtleb osapooltega jne ning koostab vastavalt sellele vajaliku eelnõu. Nagu juba eespool märgitud, kutsus Viljandi Vallavalitsus vaide esitaja 28.01.2022 (reg-nr 2-8/376) vallavalitsuse 08.02.2022 istungile, kus vaide esitaja ka osales. Nimetatud istungil andis MTÜ Suislepa mõis esindaja Kairi Kärner ülevaate ajaloost ja tegevustest Suislepas mõisas. Seega ei vasta vaide esitaja väide tõele, et mitte ühtegi arutelu alates 31.12.2021 seoses esitatud investeerimiskohustuse pikendamise taotlusega ei ole korraldatud ning, et vaide esitajale ei ole antud võimalust seniseid tegevusi ja tulevaseid plaane tutvustada. Samuti käisid vallavalitsuse liikmed kohapeal olukorraga tutvumas 26.06.2022, kus saadi ülevaade Suislepa mõisa olukorrast ja MTÜ Suislepa mõis tegevustest mõisas. Ühtlasi on vaide esitaja saanud esitada oma arvamuse vaidlustatava otsuse osas 29.09.2022 Viljandi Vallavolikogu istungil.

5) Vaide esitaja leiab, et vastavalt märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise seaduse (MSVA) § 6 alusel oli mõistlik eeldada, et omavalitsus lahendab vähemalt 30 päeva jooksul MTÜ Suislepa mõis taotluse sisuliselt, kuid seda ei tehtud. Nõustuda tuleb vaide esitajaga selles osas, et taotluse menetlemine on aega võtnud arvatust kauem. Samas tuleb rõhutada, et Viljandi Vallavalitsus kaalus põhjalikult vaidlustatava otsuse eelnõu saatmist vallavolikogule. Seda enam, et Viljandi Vallavalitsus on korduvalt palunud enne vaidlustatava otsuse eelnõu vallavolikogule saatmist esitada vaide esitajal kuludokumendid, mida viimane etteantud erinevateks tähtaegadeks esitanud ei ole. Vaide esitaja saatis 05.09.2022 Viljandi Vallavalitsusele põhjaliku kirja, mida vaide esitaja teinud on, kuid investeeringute dokumentaalseks tõendamiseks kuludokumente ei esitanud. Viljandi Vallavalitsus on palunud veel 09.09.2022 e-kirjaga saata investeeringute dokumendid, kui need on olemas. Septembrikuu vallavolikogu istungi materjalid avaldati Viljandi valla veebilehel 23.09.2022. Vaide esitaja saatis 23.09.2022 MTÜ Suislepa mõis investeeringute koondtabeli ning 26.09.2022 sama dokumendi uuesti, sest väidetavalt oli murutraktor ja trimmer välja jäänud. Nimetatud investeeringute koondtabelis olevaid andmeid hinnates on üheselt selge, et tegemist ei ole investeeringutega vaid pelgalt igapäeva kulutustega. Seetõttu ei ole Viljandi Vallavolikogu hinnangul tegemist investeeringutega. 26.09.2022 saadetud e-kirjas möönab ka vaide esitaja ise, et nagu tabelist näha, ei ole tehtud nõutud mahus (lepingus toodud tähtajaks) investeeringuid. Seega on vaide esitajaga oldud pidevas suhtluses ning palutud ja meelde tuletatud, et vaide esitaja esitaks kuludokumendid, millest on tingitud olnud ka 31.12.2021 esitatud taotluse menetlemine. Kuivõrd kuludokumente ei esitatud ja arvestades asjaolu, et HÕ Lepingut on rikutud, mida hoonestaja ka ise möönab vaites, siis valmistati ette vastavasisuline vallavolikogu otsuse eelnõu hoonestusõiguse tagasilangemiseks, milles on muuhulgas vastus ka MTÜ Suislepa mõis 31.12.2021 esitatud taotlusele – taotlust mitte rahuldada. HÕ Lepingu punkti 9.1 kohaselt on hoonestaja ja omanik kokku leppinud, et hoonestaja on kohustatud kinnistute igakordse omaniku nõudel kandma hoonestusõiguse kinnistute omaniku nimele (tagasilangemine), kui hoonestaja rikub oluliselt lepingu punktides 5 ja 6 ja 11 toodud kohustusi. Viljandi Vallavolikogu hinnangul on vaide esitaja (hoonestaja) HÕ Lepingut oluliselt rikkunud. Olulisele rikkumisele viitab muuhulgas asjaolu, et hoonestaja on investeerinud 0 eurot ehk, et ei ole üldse investeerinud.

6) Mis puutub vaide esitaja Viljandi Vallavalitsusele 31.12.2021 esitatud taotlusesse, et saada Viljandi Vallavalitsuselt nõusolekut esimese osa investeeringu (Hoonestusõiguslepingu p 5.2.1.) tähtaja pikendamiseks kahe aasta võrra, siis tähtaja pikendamine on vallavolikogu pädevuses, mistõttu see on kajastatud otsuses. Vaide esitaja toob välja, et mitte ühtegi asjakohast arutelu alates 31.12.2021 seoses esitatud investeerimiskohustuse pikendamise taotlusega ei ole korraldatud ja Hoonestaja taotluse motiive pole uuritud volikogu komisjonides.

Vaide esitaja tõi oma 31.12.2021 taotluses välja, et kuna taotluse rahuldamise või rahuldamata jätmisega, ei võta Viljandi Vallavalitsus (ega MTÜ) endale täiendavaid kohustusi ning arvestades asjaolu, et hoonestusõigusleping on kehtiv kuni 30.06.2026, ei pea MTÜ Suislepa mõis vajalikuks taotlema notariaalse lepingu muutmist (kui lepingupooled ei sõlmi muud kokkulepet). Seega on põhjendamatu vaide esitaja süüdistus, et vallavolikogu komisjonid ei ole taotluse motiive uurinud. Selgusetuks jääb ka, et millised vallavolikogu komisjonid oleks pidanud täiendavalt, lisaks eelarve- ja majanduskomisjonile vaidlustatud otsust arutama. Viljandi Vallavalitsus arutas

kõnealust taotlust oma 08.02.2022 istungil kuhu oli kutsutud ka MTÜ Suislepa mõis esindaja Kairi Kärner. Vallavalitsus kuulab ära Kairi Kärneri ettekande, mis Suislepa mõisas on tehtud.

Viljandi Vallavolikogu ei saa nõustuda sellega, et vaide esitaja on viibinud 9 kuud ebakindlas seisundis, kuivõrd eelpool toodud asjaoludest nähtub, et Viljandi Vallavalitsus on vaide esitajaga pärast 31.12.2021 taotluse esitamist olnud pidevas suhtluses. Vaide esitajale on korduvalt tuletatud meelde HÕ Lepingust tuleneva investeerimiskohustuse täitmise tähtsust ning, et hoonestaja on kohustatud tehtud investeeringud omanikule dokumentaalselt tõestama. Ühtlasi on juhtinud tähelepanu sellele, et HÕ Lepingu punkt 9.1. sätestab, et hoonestaja on kohustatud kinnistute igakordse omaniku nõudel kandma hoonestusõiguse kinnistute omaniku nimele (tagasilangemine), kui hoonestaja rikub oluliselt lepingu punktides 5 ja 6 ja 11 toodud kohustusi. Seega on asjakohatu vaide esitaja väide, et ta on olnud viimased 9 kuud ebakindlas seisundis. HÕ Lepingu tingimused on olnud koguaeg hoonestajale teada, samuti eelduslikult oli ta teadlik oma võimekusest esitada investeeringuid tõendavaid kuludokumente.

7) Vaide esitaja leiab, et haldusaktis ei ole isegi viiteid selle kohta, et majandustegevus oli turismiettevõtetel 2020-2021 väga raske ning, et investeeringuid on võimalik teha majandustegevuse tulemist, kuid Viljandi Vallavolikogu ei ole nimetatud asjaolule vähematki tähelepanu pööranud.

Nõustuda ei saa vaide esitajaga, et investeeringuid on võimalik teha majandustegevuse tulemist, kuivõrd HÕ Leping ei näe ette, et investeeringud tuleb teha saadud tulu (majandustegevuse tulemist) arvelt.

Samuti ei nähtu, et vallavalitsus või vallavolikogu ei oleks teadlik, et majandustegevus oli turismiettevõtetel 2020-2021 väga raske kuid antud juhul ei ole küsimus vaid perioodis 2020-2021. Hoonestajal oli võimalus hakata investeerima aastast 2016 ja käesolevaks ajaks ei ole hoonestaja isegi alustanud investeerimist. Vaide esitaja väljatoodud asjaolu, et turismisekori sügav kriis on jätkunud sõjaolukorra tõttu Euroopas ka käesoleval aastal viitab selgelt, et vaide esitaja ei näe võimalust ka lähitulevikus investeeringute tegemiseks.

8) Vaide esitaja väidab, et MTÜ Suislepa mõis suhtes ei kohaldanud Viljandi vald ärakuulamist HMS § 40 lg 1 ja 2 alusel. Käesolevas asjas ei esinenud HMS § 40 lg 3 sätestatud aluseid haldusakti andmiseks ilma menetluse osalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata. Avaldaja käis ise vallavolikogu istungil, kuid selle võimaluse leidis ta ise ja oli selgelt aru saada, et küsimus oli juba varem otsustatud.

Vaide esitaja väidetega ei saa nõustuda – nagu eespool juba korduvalt kirjeldatud on vaide esitajaga pidevalt suheldud ja nagu vaide esitaja ka ise märgib, käis ta vallavolikogu istungil, kus on ta suuliselt saanud esitada oma arvamuse. Seega vastavalt HMS § 40 lg-s 1 sätestatu kohaselt on vaide esitajal olnud võimalus esitada oma arvamus suulisel vormis.

Vaide esitaja väidab, et avaldaja sai aru, et arutatakse hoonestusõiguse tingimuste pikendamist või mittepikendamist, kuid seda, et päevakorras on selgelt hoonestusõiguse äralangemine, ei olnud kindlalt teada.

Siinkohal on oluline märkida, et vaide esitaja näol on tegemist vallavolikogu liikmega, kelle volitused on küll hetkel peatatud, kuid ilmselgelt on vaide esitaja teadlik asjaolust, et istungi päevakorra projekt ja kutse avaldatakse Viljandi valla koduleheküljel vähemalt neli päeva enne istungit. Samuti on MTÜ Suislepa mõis esindaja Kairi Kärneri näol tegemist juriidiliste eriteadmistega isikuga.

Täiendavalt peab Viljandi Vallavolikogu vajalikuks rõhutada veelkord, et vaide esitajaga on suheldud pidevalt, ta on ära kuulatud vallavalitsuse istungil ja enne vaidlustatud otsuse vastuvõtmist Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 istungil.

Väga oluline on asjaolu, et otsuses on väljatoodud, et kõnealune hoonestusõigus on seatud tasuta, et mitte koormata Hoonestajat täiendavate kuludega vaid anda võimalus tegeleda hoonestusõigusega koormatud kinnistute investeerimise ja arendamisega.

Hoonestusõiguse seadmise eesmärk oli, et mõis säiliks ja selleks on hädavajalikud investeeringud, milline kohustus ka lepingus sätestati. Kuni käesoleva ajani ei ole Hoonestaja esitanud investeerimise osas mitte ühtegi kuludokumenti, mis tõendaks investeeringu tegemist. Seega saab

väita, et seatud tingimus on täielikult täitmata. 5 aastaga, mis oli esimese investeeringu aeg, ei ole hoonestaja Suislepa mõisa investeerinud. Vaide esitaja väljatoodud asjaolu, et 2 aastase perioodi (2020-2021) vältel oli seoses koroonapiirangutega majandustegevus takistatud, ei ole asjakohane kuna enne nimetatud ajaperioodi oli hoonestajal 3 aastat investeeringuid teha Suislepa mõisa.

Nagu eespool väljatoodud seati kõnealune hoonestusõigus teatud eesmärgiga. Hoonestusõiguse seadja huvid ja õigused peavad samuti olema kaitstud ja tagatud. Antud juhul on see tagatud õigusega tagasilangemist nõuda. Küsitav on kuidas antud juhul veel korduvad hoonestaja ära kuulamised antud olukorda muudaks. Nagu eespool ka väljatoodud mõönab ka vaide esitaja ise, et on HÕ Lepingut rikkunud – seega saab väita, et vaidlust ei ole selles, et HÕ Lepingut on rikutud. HÕ Lepingus sätestatud tingimus, et Hoonestusõigusega koormatud kinnistul asuvasse mõisahoonesse ja Suislepa puhkeala arendamiseks investeeritakse 10 aastaga 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat) eurot, millest esimese osa investeering summas vähemalt ükssada tuhat (100 000) eurot pidi olema tehtud viie (5) aasta jooksul kinnistute hoonestajale üleandmisest alates ning kuludokumendid esitatud hiljemalt kolme (3) kuu jooksul pärast kinnistute üleandmisest viie (5) aasta möödumist, on täielikult täitmata.

Arusaamatuks jääb, mis põhjusel või eesmärgiga on Vaide esitaja vaide lõpus, pärast taotlust tunnistada kõnealune otsus täies ulatuses kehtetuks, esitanud veel täiendavad tingimused või nõudmised:

- rahuldada MTÜ Suislepa mõis 31.12.2021.a taotlus (reg 03.01.2022 nr 5-4/62-1), millega MTÜ taotleb Viljandi Vallavalitsuselt nõusolekut esimese osa investeeringu tähtaja pikendamiseks kahe aasta võrra. Palume volikogult pikendust kuni 31.12.2024.
- kompromissi korras on MTÜ Suislepa mõis nõus hoonestusõiguslepingu ennetähtaegse lõpetamisega (Leping kehtib kuni 30.06.2026), kuid soovib tehtud kulutuste ja investeeringute hüvitamist summas, milles saavutatakse kokkulepe. Hoonestusõiguse seadmisega on Viljandi vald saavutanud olulise kulude kokkuhoiu, sest hoone ja kinnistute ülalpidamiseks kulutusi senise hoonestusõigusperioodi vältel tegema ei pidanud, samuti on edasiste arengute hüvanguks teinud MTÜ palju eeltööd (projektid, kavandid, vajalikud kooskõlastused, sh näiteks matkaraja pikendamise projekt, tenniseväljaku eskiisprojekt, õunasiidri valmistamiseks tehnoloogia soetamine, viinapuuaija rajamine jpm).

Eeltoodut kokkuvõttes saab järeldada, et Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 otsus nr 97 „Hoonestusõiguse omanikule langemine“ on seaduslik ja põhjendatud ning seetõttu puudub alus vaide rahuldamiseks ja kõnealuse vallavolikogu otsuse kehtetuks tunnistamiseks.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 85 punkti 4, § 86 lõiked 1 ja 2 ja § 87 lõike 1, Viljandi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta rahuldamata MTÜ Suislepa mõis vaie Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 otsuse nr 97 „Hoonestusõiguse omanikule langemine“ kehtetuks tunnistamiseks.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Isikul, kelle vaie jäi rahuldamata või kelle õigusi vaidemenetluses rikuti, on õigus pöörduda halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras kaebusega halduskohtusse.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mait Allas

vallavolikogu esimees

Koostaja: vallakantselei
Esitaja: vallavolikogu esimees
Hääletamine: poolthäälte enamus