



RIIGIKOHUS

TSIVIILKOLLEGIUM

KOHTUOTSUS

Eesti Vabariigi nimel

Kohtuasja number	2-23-8243
Otsuse kuupäev	Tartu, 9. aprill 2025
Kohtukoosseis	Eesistuja Urmas Volens, liikmed Ants Kull ja Kalev Saare
Kohtuasi	Viljandi valla hagi MTÜ Suislepa mõis vastu tahteavalduse asendamiseks
Vaidlustatud kohtulahend	Tartu Ringkonnakohtu 5. juuli 2024 otsus
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	MTÜ Suislepa mõis kassatsioonkaebus
Tsiviilasja hind Riigikohtus	3500 eurot
Menetlusosalised ja nende esindajad Riigikohtus	Hageja Viljandi vald (vallavalitsuse kaudu), esindaja Alar Karu Kostja MTÜ Suislepa mõis, esindaja vandeadvokaat Margo Normann
Asja läbivaatamine	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

1. Tühistada Tartu Maakohtu 27. detsembri 2023 otsus ja Tartu Ringkonnakohtu 5. juuli 2024 otsus.
2. Teha uus otsus, millega jätta hagi rahuldamata.
3. Jätta menetluskulud kõigis kohtuastmetes Viljandi valla kanda.

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. Viljandi vald (hageja) esitas 6. juunil 2023 MTÜ Suislepa mõis (kostja) vastu hagi, milles palus tuvastada kostja kohustus anda nõusolek kinnistusraamatu kande muutmiseks, asendada kostja tahteavaldus kinnistusraamatu registriosade nr 3316639 ja nr 3316939 III jaos kostja kasuks seatud hoonestusõiguse kustutamiseks ning registriosa nr 5268250 sulgemiseks.

Kostja kasuks seati 2016. a hoonestusõigus, mille tingimusteks oli, et kostja teeb hoonetesse investeeringuid 250 000 euro eest järgmiselt: 100 000 euro väärtuses investeeringuid viie aasta jooksul ja ülejäänud investeeringud kümne aasta jooksul alates kinnisasja üleandmisest 31. detsembril

2016. Kuna kostja lepingus kokkulepitud investeringuid ei teinud, nõuab hageja hoonestusõiguse omanikule langemist AÕS § 244¹ lg 1 alusel.

2. Kostja vaidles hagile vastu.

Hageja ei ole põhjendanud, miks on lepingus märgitud kohustuste täitmata jätmine AÕS § 244¹ lg 1 mõttes oluline lepingurikkumine.

Nõue on aegunud. Nõue hakkas aeguma 31. detsembril 2021 ja aegus 30. juunil 2022.

3. Tartu Maakohus rahuldab 27. detsembri 2023 otsusega hagi ja luges tuvastatuks kostja kohustuse anda nõusolek hoonestusõiguse (registriosa nr 5268250) hageja nimele kandmiseks ja kinnistusregistri kannete muutmiseks, asendades kostja tahteavalduse kohtuotsusega.

Maakohus viitas AÕS § 244¹ lg-le 1 ning märkis, et nõude eesmärgiks on saavutada hoonestusõiguse omanikule langemine. Pooled vaidlevad selle üle, kas kostjal on kohustus anda hagejale nõusolek hoonestusõiguse omanikule langemiseks. Maakohus leidis, et kostja on lepingut oluliselt rikkunud. Tagasilangemise nõue on hagejal tekkinud, sest puudub kahtlus, et hoonestusõiguse sisuks olevate kohustuste mittetäitmine on oluline lepingurikkumine.

Maakohus tuvastas, et lepingu p-s 5.2.1 nimetatud kuludokumentide esitamise tähtaeg saabus 31. märtsil 2022 ning Viljandi vallavolikogu tegi hoonestusõiguse omanikule langemise otsuse kuue kuu jooksul, s.o 29. septembril 2022. Hageja nõue ei ole AÕS § 244¹ lg 3 alusel aegunud, sest pooled pidasid veel läbirääkimisi ja lepingurikkumine oli kestev.

4. Kostja esitas maakohtu otsuse peale apellatsioonkaebuse, milles palus maakohtu otsuse tühistada. Maakohus jättis AÕS § 244¹ lg 1 alusel hindamata, kas kostja on lepingut oluliselt rikkunud. Maakohus pidi hindama, kas hagejale on kaasnenum negatiivsed tagajärjed ning mis on nende mõju lepingu täitmisele. Nõue on aegunud.

5. Hageja vaidles kostja apellatsioonkaebusele vastu.

Ringkonnakohtu lahend ja põhjendused

6. Tartu Ringkonnakohus jättis 5. juuli 2024 otsusega maakohtu otsuse muutmata ja apellatsioonkaebuse rahuldamata, täiendades otsuse põhjendusi.

Ringkonnakohus märkis, et maakohus nõustus põhjendatult hageja seisukohaga, et kuivõrd kuludokumentide vallale esitamise tähtaeg oli 31. märts 2022, siis sellest ajast saab arvestada hageja teadasaamist lepingu rikkumisest. Hageja volikogu otsuse langetamise ajal ei ole hagi aegumise kontekstis tähtsust. Ringkonnakohus nõustus maakohtuga, et tegemist on kostja kestva lepingurikkumisega.

Ringkonnakohus leidis, et nõue ei saa siiski aeguda niikaua, kui kostja rikub oluliselt enda kohustust teha investeringuid, see on kestev protsess. Ringkonnakohus viitas ka enda varasemale lahendile kohtuasjas nr 2-15-10068. Selles leiti, et nõude aegumisel tuleb eristada, kas nõude aluseks on juba lõpulejõudnud sündmus või on rikkumine kestev.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED

7. Kostja esitas ringkonnakohtu otsuse peale kassatsioonkaebuse, milles palub nii maa- kui ka ringkonnakohtu otsuse tühistada ja teha uus otsus, millega jätta hagi rahuldamata.

Kassatsioonkaebuse kohaselt on hageja nõue aegunud. Kohtud on ekslikult leidnud, et investeerimiskohustuse rikkumine on kestev lepingurikkumine. Kuivõrd 100 000 eurot tuli investeerida hiljemalt 31. detsembriks 2021, siis aegus nõue 30. juunil 2022 või hiljemalt 31. septembril 2022.

8. Hageja kassatsioonkaebusele ei vastanud.

KOLLEEGIUMI SEISUKOHT

9. Kolleegium leiab, et nii maa- kui ka ringkonnakohtu otsus tuleb TsMS § 692 lg 1 alusel tühistada materiaaloiguse normi väärta kohaldamise tõttu ning TsMS § 691 p 5 alusel tuleb teha uus otsus, millega jätta hagi rahuldamata.

10. AÕS § 244¹ lg 1 sätestab, et kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine). AÕS § 244¹ lg 3 järgi aegub see nõue kuue kuu möödumisel hetkest, mil kinnisasja omanik saab teada vastava eelduse olemasolust, kuid mitte hiljem kui kahe aasta möödumisel nõude tekkimisest. Seega hakkab AÕS § 244¹ lg-s 1 sätestatud nõue aeguma alates hetkest, mil kinnisasja omanik sai teada ehitise püstitamata jätmisest või muust olulisest lepinguliste kohustuste rikkumisest. Jätkuv lepingurikkumine ei välista AÕS § 244¹ lg 3 järgi nõude aegumist ja nõude aegumine algab ajast, mil hageja sai teada kostja lepinguliste kohustuste rikkumisest. Seega on kohtud AÕS § 244¹ lg-t 3 valesti tõlgendanud, kui leidsid, et nõue ei ole aegunud jätkuva lepingurikkumise tõttu.

11. Maakohus on menetlusnorme rikkumata tuvastanud, et kostja jaoks saabus lepingus kokkulepitud investeeringute tegemist tõendavate kuludokumentide esitamise tähtaeg 31. märtsil 2022, ja ringkonnakohus on õigesti leidnud, et hiljemalt sellest ajast sai hageja teada lepingurikkumisest. Seega algas nõude aegumine TsÜS § 135 lg 1 alusel 1. aprillil 2022 ja nõue aegus AÕS § 244¹ lg 3 alusel 1. oktoobril 2022. Kuna hagi esitati 6. juunil 2023, oli selleks ajaks nõue aegunud, mispärast tuleb jätta hagi rahuldamata. Kolleegium märgib, et nõue on aegunud isegi siis, kui nõudest teadasaamiseks lugeda volikogu 29. septembri 2022 otsus, milles nõuti hoonestusõiguse hagejale langemist.

12. TsMS § 173 lg 1 ja TsMS § 162 lg 1 alusel tuleb jätta menetluskulud kõigis kohtuastmetes hageja kanda, sest hagi jäi rahuldamata. Menetluskulude rahalise suuruse määrab kindlaks maakohus määrusega mõistliku aja jooksul (TsMS § 177 lg 2).

(allkirjastatud digitaalselt)