



VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Viiratsi

29. mai 2025 nr

Vaideotsus Viljandi Vallavolikogu 27.02.2025 otsusele nr 276 „Vallavara võõrandamine“ (EELNÕU)

Ülar Napritson esitas vaide (reg 20.03.2025 nr 1-3/25/706) Viljandi Vallavolikogu 27.02.2025 otsusele nr 276 „Vallavara võõrandamine“ (edaspidi otsus).

Viljandi Vallavolikogu saatis vaide esitajale Ülar Napritsonile kirja (reg 21.03.2025 nr 1-13/25/706-1), milles palus täpsustada vaidega esitatud nõuet. Ühtlasi pikendas vastavalt haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 84 lg-le 2 vaide läbivaatamise tähtaega kuni 30 päeva võrra.

Ülar Napritson esitas vaide täpsustuse (reg 31.03.2025 nr 5-3/25/479-3).

Ainar Lukas esitas vaide (reg 01.04.2025 nr 1-13/25/803) Viljandi Vallavolikogu 27.02.2025 otsusele nr 276 „Vallavara võõrandamine“.

Viljandi Vallavolikogu saatis vaide esitajale Ainar Lukasele kirja (reg 08.04.2025 nr 1-13/25/803-1) vaides puuduste kõrvaldamiseks, kuna vaie ei vastanud täielikult HMS §-s 76 esitatud nõuetele ning ühtlasi pikendas vastavalt HMS § 84 lg-le 2 vaide läbivaatamise tähtaega kuni 30 päeva võrra.

Vaide esitaja Ainar Lukas esitas täiendatud vaide (reg 14.04.2025 1-13/25/803-2).

Jaan Lukas esitas Viljandi Vallavolikogule ja Viljandi Vallavalitsusele avalduse (reg 07.04.2025 nr 1-13/25/870), milles palub jätta Ülar Napritsoni 20.03.2025 esitatud vaie rahuldamata ning jätta Viljandi Vallavolikogu 27.02.2025 otsus nr 276 „Vallavara võõrandamine“ kehtima.

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.

Eeltoodud vaided on esitatud tähtaegselt.

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

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

edastatakse vaide esitajale. Vaide esitajatele saadeti vaide tähtaja pikendamise teated (reg 21.03.2025 nr 1-13/25/706-1 ja 08.04.2025 nr 1-13/25/803-1).

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

Asjaolud:

Viljandi Vallavalitsuse 07.06.2022 korraldusega nr 453 „Peremehetu ehitise väljaselgitamine, Suislepa küla, Viljandi vald“ algatati Viljandi vallas, Suislepa külas, Garaaži katastriüksusel (katastritunnus 89901:001:1416) asuva kontor-garaaž-töökoda (ehitisregistri kood 120282672) peremehetu ehitise väljaselgitamise menetlus. Viljandi Vallavolikogu 20.12.2022 otsusega nr 119 „Ehitise peremehetuse vastuväidete läbivaatamine ja peremehetuse tuvastamine Suislepa küla, Viljandi vald“ tuvastati kõnealuse hoone peremehetus. Viljandi Vallavalitsuse 10.01.2023 korraldusega nr 22 „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramine ja munitsipaalomandisse taotletavale maale sihtotstarbe määramine“ otsustati muu hulgas taotleda Garaaži katastriüksus (katastritunnusega 89901:001:1416) Viljandi valla munitsipaalomandisse.

Peremehetuse menetlus algatati tulenevalt asjaolust, et kõnealusel kinnistul asuva ehitise kui vallasvara osade ostu-müügilepingud olid notariaalselt tõestamata. Notariaalselt tõestamata müügileping on vorminõuete rikkumise tõttu tühine. 2000. a kehtinud Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (RT I, 1994, 53, 889, jõustus 1. septembril 1994) § 93 lg 3 kohaselt on seaduses või poolte kokkuleppega nõutud tehingu notariaalse tõestamise nõude järgimata jätmisel tehing tühine.

Maa-ameti 25.01.2023 korraldusega nr 1-17/23/190 otsustati anda Garaaži katastriüksus, pindalaga 6663,0 m², sihtotstarbega tootmismaa, Viljandi valla munitsipaalomandisse.

27.01.2023 esitatud kinnistamisavalduse alusel kanti 28.02.2023 Garaaži kinnistu (katastritunnus 89901:001:1416, registriosa number 22890050, asukohaga Viljandi vald, Suislepa küla) kinnistusraamatusse Viljandi valla omandisse.

Eelnevast tulenevalt kuulub Garaaži kinnistu (registriosa 22890050, katastritunnus 89901:001:1416, pindalaga ligikaudu 6663,0 m², sihtotstarbega tootmismaa) Viljandi vallale. Garaaži katastriüksusel asub ehitis kontor-garaaž-töökoda (ehitisregistri kood 120282672).

20.01.2023 esitas Ainar Lukas Viljandi Vallavalitsusele kirja (reg-nr 5-3/2317-2), milles tegi muu hulgas ettepaneku võõrandada moodustatav Garaaži kinnistu otsustuskorras ehitise heausksetele kasutajatele.

11.04.2023 teavitas Ülar Napritson Viljandi Vallavalitsust (reg-nr 5-3/2447-2), et jääb oma 14.07.2022 avalduse juurde, milles andis teada, et ruumide kasutajana soovib peremehetuse menetluse käigus tekkivas kinnisasjas tema kasutuses olevate ruumide reaalosa vallalt ära osta.

MTÜ Suislepa Garaaž (registrikood 80614101) esitas avalduse (reg 06.06.2023 nr 5-3/1849) sooviga, et Viljandi vald võõrandaks otsustuskorras kontor-garaaž-töökoda kinnistu (kinnistu nr 22890050) Suislepa Garaaž MTÜ-le.

Viljandi Vallavalitsuse ehitusosakonna juht ja vallasekretär leppisid kokku kohtumise Ülar Napritsoniga vaites esitatud asjaolude täpsustamiseks. 28.03.2025 toimunud kohtumisele kaasas Ülar Napritson ka Ainar Lukase.

Kohtumisel koostati kirjalik memo (reg 28.03.2025 nr 5-3/25/479-2), mis sisaldas Ülar Napritsoni ja Ainar Lukase soove/ettepanekuid kõnealuse kinnistu võõrandamise osas alljärgnevalt:

1. Mõõdistada ruumid vastavalt tegelikkusele (Napritsoni vahesein);
2. Kaasomandi puhul koostada kasutuskord maa kasutamiseks koos hädavajaliku juurdepääsu tagamisega;
3. Tunnistada kehtetuks otsus;

4. Välja selgitada võimalus kinnistu reaalosadeks jagamiseks.

Jaan Lukase esitatud avaldusest (reg 07.04.2025 nr 1-13/25/870) nähtub, et kõnealuses hoones on teostatud ebaseaduslikud ehitustööd (püstitatud vahesein I korrusel), mistõttu puudub hoone kasutajatel nii ehituslike kui ka tuleohutusnõutele vastav võimalus teise korruse kasutamiseks. Samuti teavitab, et teised otsuses nimetatud ostjad ei ole nõus täiendavaid mõõdistustöid hüvitama.

Viljandi Vallavalitsus on seisukohal, et täiendava mõõdistamisega on võimalik tuvastada ainult teostatud ehitustööd, mitte seadustada ebaseaduslikku ehitustegevust, mistõttu ei olnud otstarbekas täiendavat mõõdistust tellida.

Viljandi Vallavolikogu 27.02.2025 otsusega nr 276 „Vallavara võõrandamine“ otsustati muu hulgas võõrandada Viljandi vallale kuuluv kinnistu aadressiga Garaaži, Suislepa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond (registriosa nr 22890050, katastritunnus 89901:001:1416, pindala 6663,0 m², sihtotstarve 100% tootmismaa) otsustuskorras kaasomandisse vastavalt otsuse lisadele 1 - 4 alljärgnevalt:

- 1) 1008/18709 mõttelisest osast ostjale 1, Ülar Napritson (isikukood 36408076010);
- 2) 2351/18709 mõttelisest osast ostjale 2, Jaan Lukas (isikukood 35204176010);
- 3) 1203/18709 mõttelisest osast ostjale 3, Ainar Lukas (isikukood 37407216010);
- 4) 5887/18709 mõttelisest osast ostjale 4, Reino Lukas (isikukood 37910186015);
- 5) 4503/18709 mõttelisest osast ostjale 5, Maarja-Liis Sild (isikukood 49207112767);
- 6) 3757/18709 mõttelisest osast ostjale 6, Rauno Soo (isikukood 38506176035).

Viljandi Vallavolikogu põhjendas otsust asjaoluga, et kõnealune kinnistu ei ole valitsemise otstarbeks vajalik ja selle muul viisil kasutamine ja käsutamine ei ole otstarbekas ja on mõistlik ning asjakohane Garaaži kinnistu otsustuskorras võõrandada praegustele heausksetele kasutajatele.

Vaide esitaja Ülar Napritsoni seisukohad:

1. Ülar Napritson esitas Viljandi Vallavalitsusele avalduse sooviga osta vallalt Garaaži ehitise osad, mida kasutab ning leiab, et otsuses nr 276 avaldatud avalduse sisu ja esitamise kuupäev ei vasta tõele (on valed). Esitatud avalduses märkis Ülar Napritson, et on Suislepa ehitises kontor-garaaž-töökoda (ehr.120282672) ruumide nr.1-10 (va 4,7) ja 53,54,55 omanik ostu-müügilepingu 24.10.2015 alusel (ostu-müügileping on notariaalselt kinnitamata). Käesoleval ajal on eelnimetatud ruumid minu kasutuses ning ruumide kasutajana soovin peremehetuse menetluse käigus tekkivas kinnisasjas minu kasutuses olevate ruumide reaalselt vallalt ära osta.

10.03.2025 esitas Viljandi Vallavolikogu liige hr. Paasile arupärimise, seoses Suislepa kontor-garaaž-töökoda võõrandamisega. 12.03.2025 vastab Väino Paas: Paraku osutusid ehitise omandiõiguse dokumendid tükati puudulikuks- ilma notariaalse kinnitusega, mistõttu omanike NÕUSOLEKUL viidi läbi ehitise peremehetuse menetlus.

Minu esitatud avalduses on kirjas, kuidas on ruumide võõrandamine kokkulepitud ja millise tehingu tarvis olen andnud nõusoleku peremehetu menetluseks. Kõigil hetkel võõrandavatel ruumidel on olemas, endise Suislepa P/Ü reformikomisjoni töösaku alusel üleandmise AKT. Sellisele otsusele 27.02.2025 nr 276 mina pole nõusolekut andnud.

2. Kuna Suislepa kontor-garaaž-töökoda hoone ruumijaotust ja otstarvet on muudetud kogu hoone ulatuses, seoses sellega Vallavolikogu Vallavara võõrandamise 27.02.2025 otsus nr 276 esitatud ruumijaotus plaan ei vasta otsuses nr 276 edastatud joonistele.

26.02.2024 teavitasin Viljandi Vallavalitsust järgmiselt:

- 2.1. olete korduvalt teavitanud, et Suislepa kontor-garaaž -töökoda on MTÜ poolt hästi hooldatud ja on hetkel väga heas korras;
- 2.2. saatsin Väino Paasile Suislepa kontor-garaaž-töökoda pildid ruumijaotusest ja hetke olukorrast;

- 2.3. 27.01.2025 käisid Alvar Pähkel ja Väino Paas Suislepas tutvumas kontor-garaaz -töökoda kinnistuga;
- 2.4. ametnikud nägid kohapeal, et tegelikkus ei vasta joonistele;
- 2.5. vallavara võõrandamise otsus nr.276 esitatud joonised ei vasta tegelikkusele;
- 2.6. pöördusin 26.02.2025 selgituste ja abi saamiseks kirjalikult Vallavolikogu poole, et minu kiri esitataks Vallavolikogu istungil 27.02.2025. Kirja esitlemise eesmärk oli, et Vallavolikogu liikmed saaksid aru, mis toimub. Minu kirja ei käsitletud 27.02.2025 Vallavolikogu istungil.
3. Seoses eeltooduga Palun Vallavolikogul:
 - 3.1. palun viia võõrandatava hoone ruumijaotus joonised vastavusse tegelikkusega, et Notariaalselt saaks sõlmida lepingu, mis vastab tegelikkusele;
 - 3.2. palun hoone võõrandamise käigus, arvestada minu kokkulepitut ja millise võõrandamise protsessi kohta olen andnud nõusoleku, esitatud avalduses 14.07.2022 Viljandi vallas maaspetsialistiga;
 - 3.3. palun Vallavara võõrandamise otsuses, parandada esitatud avalduse esitamise kuupäev ja avalduse sisu;
 - 3.4. ei saa minna Notarisse kinnitama valesid fakte.

Vaide esitaja Ülar Napritson märgib esitatud vaide täpsustuses (reg 31.03.2025 nr 5-3/25/479-3), et on *Suislepas ehitises KONTOR-GARAAŽ-TÖÖKODA (ehr 120282672) ruumide 1-10 (va 4,7) ja 53, 54 ,55 omanik OSTU-MÜÜGILEPINGU 24.10.2015 alusel (ostu-müügileping on notariaalselt kinnitamata).*

KÄESOLEVAL AJAL ON EELNIMETATUD RUUMID MINU KASUTUSES NING RUUMIDE KASUTAJANA SOOVIN PEREMEHETUSE MENETLUSE KÄIGUS TEKIVAS KINNISASJAS MINU KASUTUSES OLEVATE RUUMIDE REAALOSA VALLALT ÄRA OSTA.

Ülar Napritson palub muuta Viljandi Vallavolikogu 27.02.2025 otsus nr 276 kehtetuks.

Vaide esitaja Ainar Lukase seisukohad:

1. Peremehetuse menetluse käigus esitatud dokumentides esitati kasutaja nr 6 ruumide kohta kasutajaks Lembit Soo, kes tänaseks on surnud. Dokumentidest selgub, et ruumide kohta ei olnud tehtud ka pärandit. Antud asjaoludest tulenevalt ei ole alust nimetatud ruume otsustuskorras Rauno Soole võõrandada, kui pärijale.
2. Volikogu otsus käsitleb garaaže ilma garaažide aluse maata. Aga reaalselt ei ole võimalik võõrandatavat garaaži teisaldada ja omale meelepärasele maatükile paigaldada.
3. Kui garaažibokside nr 6 kontekstis Rauno Soo'd käsitletakse kui Lembit Soo pärijat ja garaažide kinnistut kaasomandit, siis tekib juriidiline õigus kõikidel Lembit Soo pärijatel tema kaasomandile ehk ka minu garaaži teenindus maale.
4. Plaanidel ja joonistel märgitud ostja 6 kõik 5 garaaživahet ei ole kunagi olnud Lembit Soo ega Rauno Soo kasutuses. Plaanidel märgitud ostja 6 ruumidest 3 vahet peaks olema Lembit Soo ruumid ja 2 vahet on Jaan Ingermani kasutatavad ruumid. Ei saa olla 5 vahet Lembit Soo pärandvara.
5. Ostja nr 6 põhjapoolne piir (Lembit Soo + Jaan Ingerman ruumide) ja kinnistu põhjapoolne piir reaalselt ei kattu (ostja nr 6 kaks Boksi jäävad katastrist 89901:001:1416 välja).

Eelpool loetletud põhjustest tulenevalt, oleks mõistlik garaažiboksid ja nende teenindamiseks vajalik maa korrektselt välja mõõta, maha märkida ja võõrandada reaalosadena koos notariaalse läbipääsu tagamise kohustusega. Näidiseks võtta Suislepa paadikuurid.

Vaide esitaja Ainar Lukas palub tühistada Viljandi Vallavolikogu 27.02.2025 otsus nr 276.

Vaide esitaja Ainar Lukas esitas vaide täpsustuse (reg 14.04.2025 nr 1-13/25/803-2), milles isik tõi välja samad põhjused, mis vaites ning leiab, et nendel põhjustel rikub vaidlustatav otsus tema õigusi.

Vaide esitaja Ainar Lukas palub vaide täpsustuses Viljandi Vallavolikogu 27.02.2025 otsuse nr 276 täielikku tühistamist.

Vaide/Vaiete läbivaatamise käik

Kutse vaide arutelule saadeti vaide esitajatele (reg2025 nr 1-13/25/.....).

Vaide arutelul osalesid.....

Vallavolikogu esimees Mait Allas selgitas vaideotsuse ja vaidlustatud otsuse andmise aluseid ja põhjendusi.

Viljandi Vallavolikogu seisukohad:

HMS § 64 lg 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Vaide esitaja Ülar Napritsonile on Viljandi Vallavolikogu otsustanud võõrandada kaasomandisse 1008/187903 mõttelisest osast vastavalt otsuse lisadele ehk ehitise osad, mida isik kasutab.

Seetõttu jääb selgusetuks kuidas kõnealuse otsusega on rikutud vaide esitaja õigusi või piiratud tema vabadusi. Ülar Napritsonile on otsustatud võõrandada ruumid, mida isik on oma esitatud avaldustes märkinud.

Ülar Napritson väidab, et ta on ehitises kontor-garaaž-töökoda (ehitisregistri kood 120282672) ruumide nr 1-10 (va 4, 7) ja 53, 54, 55 omanik 24.10.2015 ostu-müügilepingu alusel (ostu-müügileping on notariaalselt kinnitamata). Viljandi Vallavolikogu märgib täiendavalt, et antud juhul saab omandiõiguse aluseks olla notariaalselt tõestatud leping, mitte lihtkirjalik müügileping.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 82 järgi peab seaduse või poolte kokkuleppega ettenähtud juhtudel tehing olema notariaalselt tõestatud ning § 83 lg 1 kohaselt on kokkulepitud vormi järgimata jätmise korral tehing tühi, kui seadusest või poolte kokkuleppes ei tulene teisiti. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13 lg-le 6 peab ehitise või selle osa võõrandamise tehing olema notariaalselt tõestatud.

Seega peavad ehitise osade ostu-müügilepingud olema vastavalt seaduses sätestatud notariaalselt tõestatud. Eespool nimetatud isikud esitasid dokumendid (vara üleandmisevastuvõtmise aktid ja ostu-müügilepingud), millega nad soovisid tõendada ehitise osade omandamist, kuid arvestades, et esitatud ostu-müügilepingud ei ole notariaalselt tõestatud, siis on need vorminõuete rikkumise tõttu tühi ja ei saa olla omandiõigust tõendavaks dokumendiks.

Ülar Napritsoni väide, et otsuses avaldatud avalduse sisu ja esitamise kuupäev ei vasta tõele (on valed) jääb arusaamatuks, kuna vaide esitaja ei põhjenda, mis osas on avalduse sisu ja esitamise kuupäev valed. Vaide esitaja esitas 14.07.2022 avalduse ja täiendava avalduse 10.04.2023, mis on valla dokumendiregistris registreeritud 11.04.2023. Mõlemas esitatud avalduses märgib vaide esitaja, et soovib tema kasutuses olevate ruumide reaalselt ära osta. 11.04.2023 esitatud avalduses märgib Ülar Napritson, et jääb 14.07.2022 koostatud avalduse juurde. Seega jääb arusaamatuks, millised andmed on vaidlustatavas otsuses valed. See, et vaidlustatavas otsuses on viidatud viimasena esitatud avaldusele, ei muuda õigusakti õigusvastaseks. Seda enam, et mõlema avalduse sisu on põhimõtteliselt sama.

Asjakohane ei ole vaide esitaja Ülar Napritsoni märkus selle kohta, et sellisele otsusele 27.02.2025 ei ole isik nõusolekut andnud. Esitatud avalduses 14.07.2022 märgitud ja otsuse lisades toodud

jooniste järgi on täpselt arvestatud Ülar Napritsoni avaldusega, talle on määratud ruumid: 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 53, 54 ja 55.

Nagu ka vaidlustatavas otsuses märgitud, siis selleks, et tagada kinnistu võõrandamisel kõigi kinnistul paikneva ehitise kasutajate huvid, samuti arvestades, et kõik praegused heausksed kasutajad ei kuulu MTÜ-sse tegi Viljandi Vallavalitsus ettepaneku võõrandada Garaaži kinnistu kaasomanikele vastavalt faktilisele/tegelikule kasutusele.

Ülar Napritson on oma avaldustes välja toonud, et soovib tema kasutuses olevate ruumide reaalselt ära osta.

Juhime tähelepanu, et vaide esitajale on kirjaga (reg 22.03.2023 nr 5-3/2447-1) muuhulgas selgitatud, et kontor-garaaž-töökoda nimetusest nähtub, et ehitise näol on tegemist ruumijaotuslikult keeruka ehitisega. Eriomanditeks jaotamise teeb keeruliseks peamiselt teisele korrusele pääsude olemasolu ja teise korruse ruumide konfiguratsioon. Viljandi Vallavalitsus ei pea otstarbekaks peremehetu varana omandatud ehitise osadele eraldi pääsude rajamist ning ehitusprojekti koostamist.

Samuti anti kirjas teada, et korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 2 sätestab, et korteriomandid ja korteriühistu luuakse kaasomanike vahel sõlmitud eriomandi loomise kokkuleppega või kinnisasja omaniku jagamisavaldusega (ka mitteiluruum võib korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 4 lõike 1 tähenduses olla korteriomandi eseme eriomandiks).

Maatükk ning hoone osad ja seadmed, mis ei ole ühegi eriomandi ese ega ole kolmanda isiku omandis, on korteriomandi kaasomandi osa esemeks.

Nimetatud asjaolust nähtuvalt saab eeldada, et arvestades senini toimunud läbirääkimisi/kokkusaamisi ja kõnealusel asjas seotud isikute vahelisi suhteid, ei nõustu isikud ruumide jagamisega ka reaalosadeks hetkel kasutatavas osas.

27.01.2025 kohapeal toimunud kokkusaamisel Ülar Napritsoniga tuvastasid Väino Paas ja Alvar Pähkel, et hoone on väga halvas seisukorras. Katus on katki ja laseb vett läbi, mille tõttu II korrus ei ole suures osas kasutuses.

Viljandi Vallavolikogu on seisukohal, et niivõrd suuremahuliste täiendavate kulutuste tegemine avaliku rahaga ei ole põhjendatud ega otstarbekas. Kõnealusel hoone võõrandamiseks oli 2 varianti – kas võõrandada ruumid otsustuskorras selle heausksetele kasutajatele või panna enampakkumisele kogu hoone. Viljandi Vallavalitsus tegi Viljandi Vallavolikogule ettepaneku võõrandada ruumid selle heausksetele kasutajatele selliselt nagu käesoleval hetkel tegelikkuses ruume kasutatakse.

Vaide esitajale Ainar Lukasele on Viljandi Vallavolikogu otsustanud võõrandada kaasomandisse 1203/18709 mõttelisest osast vastavalt otsuse lisadele.

1. Vaide esitaja Ainar Lukas märgib esitatud vaides, et peremehetuse menetluse käigus esitatud dokumentides esitati kasutaja nr 6 ruumide kohta valdajaks Lembit Soo, kes tänaseks on surnud. Dokumentidest selgub, et Lembit Soo'l ruumide kohta ei olnud tehtud ka pärandit. Antud asjaoludest tulenevalt ei ole alust nimetatud ruume otsustuskorras Rauno Soole võõrandada, kui pärijale.

Viljandi Vallavolikogu selgitab, et on otsustanud võõrandada Viljandi vallale kuuluva kinnistu otsustuskorras kaasomandisse kõikidele praegustele heausksetele kasutajatele ning see ei ole seotud pärimisega.

2. Vaide esitaja Ainar Lukas märgib, et volikogu otsus käsitleb garaaže ilma garaažide aluse maata. Aga reaalselt ei ole võimalik võõrandatavat garaaži teisaldada ja omale meeleepärasele maatükile paigutada.

Viljandi Vallavolikogu selgitab, et maa kasutamiseks on võimalik kaasomanikel sõlmida kasutuskorra kokkulepe, milles muuhulgas reguleeritakse maa kasutamine. See toimub kaasomanike kokkuleppel.

3. Kui garaažibokside nr 6 kontekstis Rauno Soo'd käsitletakse kui Lembit Soo pärijat ja garaažide kinnistut kaasomandit, siis tekib juriidiline õigus kõikidel Lembit Soo pärijatel tema kaasomandile ehk ka minu garaažiboksi teenindus maale.

Viljandi Vallavolikogu märgib, et Rauno Sood käsitleti vaidlustatavas otsuses kui heauskset kasutajat. Seetõttu ei ole käesoleval juhul asjakohane vaide esitaja Ainar Lukase märkus, et juriidiline õigus on kõikidel Lembit Soo pärijatel tema kaasomandile.

4. Plaanidel ja joonistel märgitud ostjale 6 kõiki 5 garaažiboksi ei ole kunagi olnud Lembit Soo ega Rauno Soo kasutuses. Plaanidel märgitud ostja 6 ruumidest 3 garaažiboksi peaks olema Lembit Soo ruumid ja 2 garaažiboksi on Jaan Ingermani kasutatavad ruumid.

Vaide esitaja väitele puuduvad põhjendused ja tõendid. Rauno Soo ei esitanud vastuväiteid otsuse jooniste kohta, kui talle saadeti need eelnevalt kooskõlastamiseks.

5. Ostja nr 6 põhjapoolne piir (Lembit Soo + Jaan Ingerman ruumide) ja kinnistu põhjapoolne piir reaalselt ei kattu (ostja nr 6 kaks Boksi jäävad katastrist 89901:001:1416 välja).

Kinnistu piirid korrastati 07.03.2022.

Kõikide eeltoodud asjaoludel leiab vaide esitaja Ainar Lukas, et vaidlustatav otsus rikub tema õigusi. Vaide esitaja toob välja küll vaide esitamise põhjused, kuid paraku esitatud vaidest siiski üheselt ei selgu, mis põhjustel vaidlustatav otsus vaide esitaja Ainar Lukase õigusi rikub.

Viljandi Vallavolikogu 27.06.2024 määrus nr 64 „Vallavara valitsemise kord“ § 27 p 5 sätestab, et vallavara võõrandamine otsustuskorras võib toimuda kui võõrandatakse vara, mille vald omandas peremehetu ehitise hõivamise korras ning vara võõrandatakse sellise vara heausksele kasutajale või hooldajale.

HMS § 54 sätestab, et haldusakt on 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.

Tulenevalt eeltoodust on Viljandi Vallavolikogu seisukohal, et Viljandi Vallavolikogu 27.02.2025 otsus nr 276 „Vallavara võõrandamine“ on antud kehtiva seaduse alusel, kaalutletud ja õiguspärane ning ei riku vaide esitajate õigusi ega piira nende vabadusi.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 85 p 1/p 4, § 86 lg-d 1 ja 2, § 87 lg 1, Viljandi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Rahuldada/Jätta rahuldamata Ülar Napritsoni ja Ainar Lukase vaided / tunnistada kehtetuks Viljandi Vallavolikogu 27.02.2025 otsus nr 276 „Vallavara võõrandamine“.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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: ehitusosakond ja kantselei

Esitaja: Viljandi Vallavalitsus

Hääletamine: poolthäälteenamus