



Viljandi Vallavolikogu
Viljandi Vallavalitsus

Teie 24.09.2025 nr 5-3/25/1970-1

Meie 14.10.2025 nr 6-1/25/12583-9

**Ehitise omandiküsimuse lahendamine
(Suislepa küla, kontor-garaaž-töökoda)**

Maa- ja Ruumiameti poole pöördus 19.08.2025 e-kirjaga Ülar Napritson ning palus Maa- ja Ruumiameti arvamust tekkinud olukorra kohta, kus hoolimata olemasolevatest omanikest, on ehitis tunnistatud peremehetuks ning Viljandi Vallavalitsus ega Viljandi Vallavolikogu ei arvesta ehitiste omanikega ning soovib kinnistu võõrandada, jättes omanikud omandist ilma. Pöördumisele on lisatud Suislepa kolhoosi põllumajandusreformi komisjoni dokumente, Viljandi Vallavolikogu 20.12.2022 otsus nr 119 „Ehitise peremehetuse vastuväidete läbivaatamine ja peremehetuse tuvastamine Suislepa küla. Viljandi vald“ ja Ülar Napritsonile esitatud vallavalitsuse seisukohad Suislepa külas asuva kontor-garaaž-töökoja peremehetu ehitise menetluse protsessis.

Viljandi vallas Suislepa külas asuv Garaaži katastriüksus 89901:001:1416 on Maa-ameti 25.01.2023 korralduse nr 1-17/23/190 „Katastriüksuste munitsipaalomandisse andmine Viljandi vallas (Raudna tee 23a, Garaaži)“ punkti 3.1.2 alusel antud Viljandi valla munitsipaalomandisse. Garaaži katastriüksusel asub osa eelnevalt nimetatud kontor-garaaž-töökoja ehitisest.

Maa- ja Ruumiamet pöördus selgituste saamiseks 27.08.2025 kirjaga nr 6-1/25/12583-2 Viljandi Vallavolikogu ja Viljandi Vallavalitsuse poole, teavitades oma kirjas, et kui selgub, et ehitise peremehetuks tunnistamine ei ole õigusaktidega kooskõlas, võib osutada vajalikuks maa munitsipaalomandisse andmise otsus kehtetuks tunnistada. Maa- ja Ruumiamet esitas 09.09.2025 kirjaga nr 6-1/25/12583-4 Viljandi Vallavalitsusele teabenõude dokumentide saamiseks.

Viljandi Vallavalitsus edastas 11.09.2025 kirjaga nr 5-3/25/2099-1 (edaspidi *11.09.2025 kiri*) Suislepa reformikomisjoni 05.12.1995 „Ühistatud vara natuuras kompenseerimise ja tööosaku alusel natuuras vara üleandmise otsus nr 25-2“ koos lisadega ning selle otsuse alusel vormistatud vara üleandmise aktid ja muud lisad. Viljandi Vallavolikogu edastas selgitused 24.09.2025 kirjaga nr 5-3/25/1970-1 (edaspidi *24.09.2025 kiri*).

Võttes aluseks kogutud dokumendid, esitatud informatsiooni ja maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 38 lõike 2 punkti 4 annab Maa- ja Ruumiamet maareformiga seotud õigusakti rakendamisel järgmise selgituse.

Viljandi Vallavalitsus otsustas 07.06.2022 korraldusega nr 453 „Peremehetu ehitise väljaselgitamine, Suislepa küla, Viljandi vald“ „algatada peremehetu ehitise väljaselgitamine

eesmärgiga võtta arvele peremehetu ehitisena kontor-garaaž-töökoda (lõunapoolne osa) (ehitisregistri kood 120282672), asukohaga Viljandi vald, Suislepa küla, Garaaži (lisatud asendiplaan).“ Samas korralduses on selgitatud, et „Suislepa külas asuv ehitis, kontor-garaaž-töökoda on ehitatud aastatel 1967 ja 1987. Suislepa Põllumajandusühistu on ühistatud vara kompenseerimise või tööosaku alusel natuuras vara üleandmise aktidega andnud käsitletava ehitise üle isikutele. Vara vastu võtnud isikud on teinud varaga (ehitisega) lihtkirjalikke ostu-müügi tehinguid, mis paraku on notariaalselt tõestamata.“

Viljandi Vallavolikogu selgitas 24.09.2025 kirjas, et *„Ehitise peremehetuks tunnistamise menethuses püüti välja selgitada algsed omanikud, omanike kohta informatsiooni saadi vara üleandmise aktidest ning kasutajate esitatud ostu-müügi lepingutest. Kolm algset omanikku märkisid vestlustes, et nad on võõrandanud oma ehitise osad uuele (väljaspoolt tulnud) omanikule, ning ei soovinud menethuses osaleda. Ehitise osa omaniku poeg nõustus ehitise peremehetuks tunnistamise protsessiga omandi selgitamise protsessi ühetaolisuse ja lihtsuse huvides ning soovib tema kasutuses oleva ehitise osa samuti vallalt ära osta.“*

Vallavalitsuse poolt edastatud dokumentide hulgas on ühistatud vara natuuras kompenseerimise ja tööosaku alusel natuuras vara üleandmise-vastuvõtmise 31.12.1995 otsusega nr 25 kinnitatud 31.12.1995 üleandmise-vastuvõtmise akt nr 7. Otsuses on kirjas, et varade üleandmise-vastuvõtmise akt koos lisadega lisatakse käesolevale otsusele. Tervikvara üleandmise-vastuvõtuakti nr 7 lisa nr 2 pealdises on „31. dets. 1996. a.“. Nimetatud lisa on kirjas, et „garaaž-töökoda“ ja „teh.laiend (garaažid, kontor, ladu, garaaž 30 masinale“ üleandmise aktid on lisa. Viljandi Vallavalitsus edastas 11.09.2025 kirjaga Maa- ja Ruumiametile aktid 449, 450, 452, 453, 454, 455, 456, 457, mis kajastavad, et hoone üldpinnast on mõtteline osa antud üle aktis ja otsuse lisa nimetatud konkreetsele isikule (igas aktis erinev isik). Lisaks esitati akt nr 459, mille kohaselt antakse üle ja võetakse vastu tervikvara „töökoda koos garaaži ja kontoriga“ (edaspidi kontor-garaaž-töökoda) koosseisust kaasomandisse 10-le isikule. Aktis nr 459 nimetatud isikud ei ole kõik samad, kellele on eraldiseisvate aktidega üle antud ehitise mõttelised osad. Akt nr 459 on allkirjastatud ainult Jaan Ingermanni poolt, kes on üks vara saajatest ning oli ka reformikomisjoni sekretär. 24.09.2025 kirja kohaselt kuulus Jaan Ingermann volitatud isikute hulka. Vallavalitsusel tuleb välja selgitada, kas Jaan Ingermanni või teiste aktides nimetatud isikute käes on ka teisi antud ehitise kohta koostatud vara üleandmise-vastuvõtmise akte ning need kokku koguda. Märkime, et kõik aktid tuli vormistada kolmes eksemplaris. Järjestikuste numbritega aktide hulgast puuduvad aktid nr 451 ja 458 ning Maa- ja Ruumiametile ei ole teada, kas ja kui palju on veel koostatud vara üleandmise akte.

Kontor-garaaž-töökoda inventariseerimise dokumentide kohaselt on kogu hoone suletud netopind kokku 3074,8 m². Akti nr 459 kohaselt on kontor-garaaž-töökoda antud kaasomandisse kümnele isikule, lisaks on aktid, milles on näidatud kaasomandi osa tervikhoone pindalast. Näiteks akt nr 449, mille kohaselt kuulub Olav Sirelile lisaks muule ka garaaži-boks nr 3 68,0 m², mis on hoonest 2,2% ning akti nr 453 kohaselt kuulub Arija Rõõmule „punkt 1. Hoone üldpinnast 3074,5 m² millest 4,4%; punkt 2. Garaaž Pos 11 (136,5 m²) 68,25 m² s.o. 2,2%“.

Ehitise peremehetust ei ole võimalik tuvastada ehitise ühe reaalosa suhtes eraldi, sest ehitis on võõrandatud kaasomandisse. Juhul kui mõni kaasomanik loobub oma valdusest, siis tuleb peremehetu ehitise hõivamine läbi viia antud kaasomandi mõttelise osa ulatuses, mitte kogu ehitise ulatuses. Kaasomandi puhul kuulub igale kaasomanikule mõtteline osa ühisest valdamis-, kasutamise- ja käsutamisõigusest, kusjuures asja valdamine ja kasutamine toimub kaasomanike kokkuleppel. Juhime teie tähelepanu, et juhul kui omanikud ei ole 100% ulatuses teada, siis ei saa teadaolevate omanike mõttelisi osasid tõsta ehitise ühte füüsilisse ossa ja seejärel hõivata ülejäänud reaalosa ehitisest. Samuti ei ole võimalik peremehetuks tunnistatud mõttelisi osi ehitisest üle kanda ehitise ühte füüsilisse ossa.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS)§ 13 lõige 3 sätestab, et ehitise omanikul

on õigus saada maa omanikuks MaaRS-is sätestatud alustel ja korras. Ehitisealune maa ei kuulu teistele isikutele tagastamisele, erastamisele, munitsipaalomandisse andmisele ega riigi omandisse jätmisele, kui seadusest ei tulene teisiti. Seega, kui ehitise mõttelisel osal on omanik, siis tuleb välja selgitada omanike taotlused ja need rahuldada, st neile maa erastada või seada hoonestusõigus. Võimalik on ka see, et omanik otsustab oma omandiosa valdusest loobuda või tehakse kaasomanike vahelisi tehinguid, mis on vajalikud kinnistamist takistavate asjaolude kõrvaldamiseks.

AÕSRS § 13 lõike 6 kohaselt peab ehitise või selle osa võõrandamise tehing olema notariaalselt tõestatud. Alates 1993. aasta 1. detsembrist kuni asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumiseni tehtud ehitise võõrandamise tehing ei ole tehingu notariaalse vormi järgimata jätmise tõttu tühine, kui käesolev paragrahv ei nõua ehitise võõrandamise tehingu notariaalset vormi. Ehitist või selle osa võib vallasasjana käsutada kuni 2006. aasta 1. märtsini, see ei mõjuta ehitise või selle osa omandiõiguse üleminekut üldõigusjärgluse korras. Kuna 24.09.2025 kirjas mainitud ehitise võõrandamise lepingud ei ole õigusaktidega kooskõlas, siis on kaasomandis oleva ehitise omanikuks jätkuvalt ühistatud vara kompenseerimise või tööosaku alusel natuuras vara üleandmise akti alusel vara omandanud isikud või nende pärija(d).

Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 96 lõike 3 kohaselt on asi peremehetu, kui see ei ole veel olnud kellegi omandis või kui omanik on valduse lõpetanud omandist loobumise tahtega. AÕS § 96 lõike 3 järgi saab ehitist olla peremehetu vaid viimase omaniku faktilisest tegevusest ja tahteavaldustest tulenevalt. Kui ehitist tegelikult ei ole peremehetu, siis ei muutu see peremehetuks ka vallavolikogu otsusest tulenevalt.

Vallavalitsus peremehetu ehitise hõivamise menetluse algatamisel kui ka vallavolikogu kontor-garaaž-töökoda peremehetuse tuvastamisel on olnud teadlikud, et vara on reformi käigus isikutele üle antud ning tegemist on ehitise kaasomanikega, kuid ei ole arvestanud isikute õigustega omandile. Kontor-garaaž-töökoda on reformi käigus antud isikutele kaasomandisse, mis on mõningatel juhtudel määratud mõttelise osa suurusega kaasomandis ja osades aktides on mõttelise osa suurus nimetatud.

Eeltoodu alusel on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et Viljandi Vallavalitsus on jätnud kontor-garaaž-töökoda kaasomanikud välja selgitamata ning ennatlikult algatanud 07.06.2022 korraldusega nr 453 ehitise reaalosa peremehetuks tunnistamise menetluse, mis on kehtivate õigusaktide vastuolus ning on tinginud ka õigusaktidega vastuolus oleva vallavolikogu 20.12.2022 otsuse nr 119 vastu võtmise.

Maareformi seaduse ning sellega seonduvate õigusaktide kohaselt teeb vallavalitsus maareformi läbiviimiseks eeltoimingud. Viljandi Vallavalitsusel tuleb Suislepa külas asuva kontor-garaaž-töökoda kõik kaasomanikud välja selgitada ning tuvastada igaühe omandi suurus, vajadusel ka igaühe kasutuses olev osa ehitisest. Ehitise mõttelises osas, kus omanikku ei ole võimalik välja selgitada või omanik loobub valdusest loobumise tahtega, saab vajadusel tuvastada ehitise mõttelise osa peremehetuse. Arvesse tuleb võtta, et reformi käigus on isikutele üle antud tervikvarana töökoda koos garaaži ja kontoriga, seega tuleb ehitise omandiõigus lahendada tervikuna. Asjaolu, et ehitist kontor-garaaž-töökoda paikneb mitmel reformimata maa katastriüksusel, ei ole ehitise omanike väljaselgitamisel takistuseks.

MaaRS § 28 lõige 3 sätestab, et maa, mille munitsipaalomandisse andmist kohaliku omavalitsuse üksus MaaRS-is sätestatud tähtjaks ei taotlenud, antakse munitsipaalomandisse, kui maa ei kuulu MaaRS-i alusel tagastamisele, erastamisele või riigi omandisse jätmisele. Maa munitsipaalomandisse andmisel juhendatakse MaaRS ja Vabariigi Valitsuse 02.06.2006 määrusega nr 133 kinnitatud „Maa munitsipaalomandisse andmise korras“ (edaspidi MOA kord) sätestatust. MOA korra § 8¹ lõike 4 kohaselt kui linna- või vallavalitsus pöördub Maa- ja

Ruumiameti (kuni 31.12.2024 Maa-amet) poole ettepanekuga alustada munitsipaalomandisse antava maa väljaselgitamist, tuleb ettepanekule lisada maaüksuse asendiplaan ja informatsioon maa erastamise või tagastamise taotluste puudumise kohta.

Viljandi Vallavalitsus esitas 12.01.2023 Maa-ametile Viljandi Vallavalitsuse 10.01.2023 korralduse nr 22 „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramine ja munitsipaalomandisse taotletavale maale sihtotstarbe määramine“. Nimetatud korralduse punktiga 2 taotleti „*Viljandi valla munitsipaalomandisse Viljandi vallas Suislepa külas asuv Garaaži katastriüksus*“.

Maa-ameti 25.01.2023 korralduse nr 1-17/23/190 „Katastriüksuste munitsipaalomandisse andmine Viljandi vallas (Raudna tee 23a, Garaaži)“ (edaspidi Maa-ameti korraldus nr 1-17/23/190) punkti 3.1.2 alusel anti Viljandi valla munitsipaalomandisse Suislepa külas asuv Garaaži katastriüksus 89901:001:1416 pindalaga 6663 m², sihtotstarbega tootmismaa.

Võttes aluseks, et Viljandi Vallavalitsuse 07.06.2022 korraldus nr 453 „Peremehetu ehitise väljaselgitamine, Suislepa küla, Viljandi vald“ ja Viljandi Vallavolikogu 20.12.2022 otsus nr 119 „Ehitise peremehetuse vastuväidete läbivaatamine ja peremehetuse tuvastamine Suislepa küla, Viljandi vald“ on vastuolus omandiõiguse dokumentide ja kehtivate õigusaktidega, teeme ettepaneku need haldusaktid kehtetuks tunnistada. Vastavad otsused palume edastada Maa- ja Ruumiametile. Maareformi õiguspäraseks läbiviimiseks kavandab Maa- ja Ruumiamet tunnistada kehtetuks ka Maa-ameti korralduse nr 1-17/23/190 punkti 3.1.2.

Maareformi läbiviimise viisi saab otsustada pärast kontor-garaaž-töökoja ehitise kõigi kaasomanike välja selgitamist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Maire Salu
juhataja
Maa tehingute ja toimingute osakond

Teadmiseks: Viljandi notar Kersti Kulla,
Ülar Napritson

Sirje Siruli-Makko
5854 3562 sirje.siruli-makko@maaruum.ee