

Ma prof. J. Vastolde
hindamisest.
17. v. 29

Mardi
Janni

E.V. Tartu Ülikooli õigusteadus-
konna üliõpilase
Ilmar Mardi p. K I I R A T S'i,
matr. nr. 10139,
elukoht, Tallinnas, Jannseni 3 -7.
d i p l o m i t ö ö

Vastu võetud

K I N N I S V A R A M A K S T A R T U S.

*Õigusteaduskonnale
hõlb ametl. ja diplomaadina
22/5/39*

A ~~2768~~

E. V.
TARTU ÜLICOOLI
ÕIGUSTEADUSKONN
17 mail 1939
503
TARTU

20 v. 29 lehes on eeskirja

II

IV o s a.

§ 6. Õiguskaitse. Õiguskaitsest üldse... 26.

S i s u k o r d.

b. Kaebemenetlus

I o s a.

Sissejuhatus	1.
§ 1. Maks. Maksu mõiste	2.
§ 2. Kinnisvaramaksu asend kehtivas masusüsteemis	3.
§ 3. Kinnisvaramaksu juriidilised alused	4.
a. Põhiseaduse normid	4.
b. Erinormid	5.
c. Kaudsed allikad	7.

II o s a.

§4. Maksukohustussuhete elemente	7.
a. Maksukohustussuhte normi- adressaadid	8.
b. Maksuolm	10.
c. Maksualus ja maksumäär	11.

III o s a.

§ 5. Maksustamismenetlus. Menetlusest üldse	16.
a. Ammundusmenetlus	17.
b. Tuvastusmenetlus	20.
c. Otsustusmenetlus	21.
d. Sooritusmenetlus	23.

II

IV o s a.

- § 6. Õiguskaitse. Õiguskaitsest üldse... 25.
a. Vaidemenetlus 26.
b. Kaebemenetlus 29.

3. Prof. A.-T. Ellman - kaebeprotsess. Tartu 1934a.

3. Eesti - - - - -

4. Liiniseadus. (RT. 43-1938a.)

5. Juhatuskiri kinnisvarade hindamiseks ja maksu määramiseks. (RT. 81-1938a.)

6. Summaarvus kinnisvarade üle teadete esmise kohta Tartus. (RT. 4 - 1938a.)

7. Summaarvus hädajärel tegevustehetuste kohta (RT. 102 - 1938a.)

8. Administratiivmenetluse seadus. (RT. 4 - 1936 ja RT. 37 - 1938a.)

9. Maksustamiskorralduse seadus.

10. Administratiivkohtu kord.

11. Administratiivseaduste seadus.

12. Tsiviilkohtupidamise seadus.

13. Balti Eresõigus.

14. Kriminaalseadustik.

15. Riikloomide seadus. (RT. 73-1936a.)

16. Riigikohtu otsused 1920 - 1939 a.

III

Kasutatud kirjandus.

1. Prof. Joh. Vaabel - Eesti riigi-maksundus-
õiguse põhiprobleeme.
Tartu 1934a.
2. Prof. A.-T. Kliiman- Haldusprotsess. Tartu 1934a.
3. Eesti Vabariigi Põhiseadus.
4. Linnaseadus. (RT. 43-1938a.)
5. Juhatuskiri kinnisvarade hindamiseks ja maksu
määramiseks. (RT. 61-1938a.)
6. Sundmäärus kinnisvarade üle teadete andmise
kohta Tartus. (RT. 44 -1938a.)
7. Sundmäärus hindemaksu tasumistähtaegade kohta
(RT. 102 - 1935a.)
8. Administratiivmenetluse seadus. (RT. 4 -1936 ja
RT. 37 - 1938a.)
9. Maksustamiskorralduse seadus.
10. Administratiivkohtu kord.
11. Administratiivsissenõude seadus.
12. Tsiviilkohtupidamise seadus.
13. Balti Eraõigus.
14. Kriminaalseadustik.
15. Ülikoolide seadus. (RT. 78-1938a.)
16. Riigikohtu otsused 1920 - 1939 a.

K I N N I S V A R A M A K S T A R T U S .

I o s a .

Sissejuhatus.

Seaduse alusel lasub tänapäeva riigil kui ka omahaldusel rida kohustusi ja koormusi, millede sooritamiseks nad vajavad materjaalseid vahendeid.

Omahalduse ülesandeks on hoolitseda kodanikkude tervise, hariduse, heakorra, sotsiaalse hoolduse ja kodanikkude üldise majandusliku häaolu eest, milleks omahaldus vajab raha.

Võrreldes omahalduse kohustusi kodanikkude vastu riigi omadega, näeme, et omahalduse kohustused on vähemad, mispärast ka nende tulud on vähemad.

Tulude hankimisel omahaldus võib tegutseda nagu meie individualistlik-kapitalistlikud eramajapidamised, hankides tulu oma ettevõttest ja varadest.

Peamiseks tuluhankimise viisiks omahaldusle on seaduse alusel eraomanduslikelt varandus- või tuluosadelt ülekantav rahaline ekvivalent - maks.

Oma tegutsemiseks omahaldus hangib tulusid peamiselt neilt aladelt, kus eramajanduse või isiku tulu saavutamine on seoses omahalduse teenega.

Kinnisvramaksu juures ilmneb see eriti. Kinnisvra väärtus tõuseb tunduvalt, kui kinnisvarani rajatakse tänav ja see varustatakse kanalisatsiooni ja elektrivalgustusega, millega võimaldub juurdepääs kinnisvarale.

Seepärast on loomulik, et oma teenete eest kinnisvara väärtuse suurendamiseks kinnisvaramaks peab kuuluma omahaldusele.

Jälgides statistikat omahalduste maksutulude osas näeme, et peamise osa sellest moodustab kinnisvaramaks. Alevites ja linnades annab kinnisvaramaks üle 26% kogu maksutuludest.

§1. Maks. Maksu mõiste.

Maksu all mõistame avalikõiguslikku kohustust kandada üle riigile või omahaldusele varaline hüvis raha näol ilma vastutasuta.

Seega näeme maksu tunnuste analüseerimisel, et maks on avalikõiguslik kohustus, mille alusel maksukohuslane peab kandma üle tulu- või varandusosade rahalise ekvivalendi vastutasuta.

Täseks on maksukohustus ühepoolne kohustus. Näeme, et ühelt pool on õigustus nõuda maksu tasumist ja teiselt pool vaid kohustus tasumiseks.

Ekslik on arvata, et kohustused, mis lasuvad omahaldusel ja millised ta sooritab, oleksid vastutasuks maksu eest. Need kohustused on määritletud omahaldusele seadusega ja ei ole sõltuvuses maksust.

Peab märkima et maks tasutakse alati rahas. Avalikõiguslikud kohustused, millised sooritatakse omahalduse või riigi käsul, ei ole maksud.

Liberalistlik-kapitalistlik majanduskord asub üldiselt seisukohale, et nii riik kui ka omahaldus hankisid endale tulusid maksudena. Nende ettevõtlust ei peeta soovitatavaks. Konkurents, mis ettevõtluse alal

paatamatult esineb, sunnib neid sageli kasutama võimu, mis halvab ettevõtlust, seega kogu majanduslikku tegevust.

§ 2. Kinnisvaramaksu asend kehtivas maksusüsteemis.

Kehtiv seadusandlus räägib maksudest ja lõivudest, tehes nende vahel vahet. Teoreetiliselt pole aga selliseks vahettegemiseks mingit põhjendatud alust. Mõlemad on valikõiguslikud kohustused, erinevad vaid võtmisviisilt. Seepärast pole ka põhjust nende eristamiseks üksteisest. Lõivu juures maksukohustust tingivad asjaolud kuuluvad administratsiooni valdkonda, kuna maksu juures ilmneb eramajanduse tegutsemise valdkond.

Peale eeltoodud liigituse kehtiv seadusandlus liigitab makse otsesiks- ja kaudseiks. Ka see jaotus pole õnnestunud, kuna selle järgi kuuluks ühte liiki rida isesuguseid makse, mida ei saa pidada õigeks.

Parimaks maksude liigitamise süsteemiks tuleb pida prof. Vaabeli poolt esitatut. Selle järele liigituvad maksud kolme rühma. Liigitamise aluseks on võetud maksuolmad. Maksuolma aluseks võttes jagunevad maksud: 1. valdusmaksudeks, 2. liiklemismaksudeks ja 3. tarbimis- maksudeks.

Esimese juures on maksuolmaks vara omamise fakt. Teise juures aga vara siirdumise moment ühelt isikult teisele. Kolmanda liigi maksuolmaks on tarbimine.

Kinnisvaramaks kuulub valdusmaksude sarja. Maksuolmaks on kinniku omamine, õigemini kinnikult tulu saa-

vutamine. Sest kinnikut, mis ei ole suuteline andma mingisugust tulu, ei võida ka maksustada kinnisvara-maksuga.

Maksusüsteemi peamised nõudeid on see, et ta ei haaraks põhivara, vaid kaetaks tuludest, millised on saadud varast. Maksu rakendamisel peab arvestama sellega, et ta ei hakkaks hävitama vara. Ainukene mõeldav võimalus on sõja olukord, kus riik endakaitseks kasutab ära kõik võimalikud reservid, või majanduspoliitlised kaalutlused mingi majandusala ära hävitamiseks suurte maksudega. Erandjuhuna kasutakse sarnast röövmaksustamist kapitalide siiramiseks ühelt majandusalalt teisele, mida peetakse riiklikel kaalutlusil otstarbekamaks.

§ 3. Kinnisvaramaksu juriidilised alused.

a) Põhiseaduse normid.

Kodanikkude kui ka haldusasutiste teotsemisalad õigusriigis on piiritletud seadustega. Haldusasutised peavad tegutsema neis piirides, nagu see seadusandluse poolt on määritletud. Kõik aktid, mis haldusorganid lähetavad, peavad olema suvatud. Suvalisus nende teotsemises on vaid mõeldav sel korral, kui see osutub paratamatuks.

Legaliteediprintsiipi väljendab kehtiva Põhiseaduse deklaratiivne osa, samuti ka § 3, mis lausub, et Eestis ei saa riigivõimu keegi teostada müüdu kui vaid Põhiseaduse ja sellega kokkukõlas olevate seaduste alusel. Edasi määrab Põhiseadus, et ta on vankumatuks juhteks nii Presidendile, Riigikogule, Vabariigi Valitsusele kui ka kohtule nende tegevuses.

Põhiseaduse § 29 käsitab haldusasutiste tegevust kohustuste ja koormiste määramisel. See lausub, et ühtegi avalikku maksu ega koormatust ei saa kellegile peale panna muidu kui seaduse alusel.

Sellest Põhiseaduse sättest nähtub, et maksustamisorganid maksustamisel peavad käituma suvatult, vaid seaduse poolt määritletud raames. Edasi ilmneb, et maksustamiseks peab olema alati seadus. Niipea kui maksuolmas-tiku esildumisel polnud seadust või oli see minetanud kehtejõu, ei saa kunagi tekkida maksukohustus. Samuti ei saa maksukohustus tekkida määruse alusel. Määrusega võidakse küll sättida maksustamiskorda, kuid maksise peab alati rajanema seadusel.

Maksuseadustel ei või olla retroaktiivset jõudu, vaid maksukohustus saab tekkida üksnes siis kui maksuolma esinemise momendil kehtis seadus.

Kodaniku maksustamiseks peab alati kehtima seadus. Niipea kui see puudub, ei tule kodanikku maksustada.

Maksuseadust ei või kunagi laiendavalt tõlgendada, sest muidu ei põhineks maks enam seadusel, vaid maksustaja suval.

b) Erinormid.

Erinormina kinnisvaramaksu alal Tartus tuleks eelkõige mainida Linnaseadust, milles kinnisvaramaksu käsitavad §§ 190 - 216.¹⁾ Maksustamiskorda sätib "Juhatuskiri kinnisvarade hindamise ja kinnisvaramaksu määramise kohta Tartu linnas" (RT Nr. 61 - 1938) Mainitud juhatuskirja alusel toimub kinnisvarade hindamine, maksustamine ja vaiete esitamine.

1) Linnaseadus RT nr. 43 - 1938a. art. 404.

Maksutähtaega käsitab Tartu linnavolikogu määrus (RT nr.102 - 1935a.) Maksu tasumise tähtaegu korraldab Tartu linnavalitsuse määrus (RT nr.59 -1935a.) Linnades asuvatelt kinnisvaradelt võtab riik kinnisvaramaksu 15% suuruses linnale võetavast maksust.

Riigile minevat osa hakati arvutama 1932.aastast alates. Maks võetakse linnades asuvatelt kinnisvaradelt riigile võetava kinnisvaramaksu seaduse alusel²⁾

1. maist 1936 aastast on riik ajutiselt loobunud sellest maksust kohalikkude omahalduste kasuks. (RT 42 - 1936 a.)

Maksustamismenetlust sätib Administratiivmenetluse seadus³⁾. Õiguskaitse tuleb lahendada eestkätt nende normide alusel, mis leiduvad eelloendatud maksuseadustes enestes. Subsidearselt tuleb aga rakendada Maksustamiskorralduse seaduses esinevaid norme⁴⁾. Neid tuleb päämiselt kasutada vaide- ja kaebekorra määratlemiseks. Menetlust kohtutes linnavolikogu otsustele ja revisjonikaebuste puhul Riigikohtus normeerib Administratiivkohtu kord⁵⁾, subsidaarselt ka Tsiviilkohtupidamise seadus.

Sooritusmenetlust normeerib osalt Linnaseaduse §§ 333 - 345. Linnaseaduses esinevaid norme tuleb eelis-

2) Linnades asuvatelt kinnisvaradelt riigile võetava maksu seadus RT. nr.91 - 1932 a.

3) Administratiivmenetluse seadus RT. nr.4 -1936a. ja nr. 37 - 1938a.

4) Maksustamiskorralduse seadus RT.nr-99-1932a, 55-1934a., 27 ja 29 - 1938a. ./.

tada teistele normidele kui lex specialist. Lünke tuleb täita Administratiiv sissenõude seadusega ⁶⁾, mida täiendatud Administratiiv sissenõudmist teostavate omahaldusteenijate seadusega. (RT. 48 - 1931a.)

c) Kaudsed allikad.

Pääle eelmainitud normide tuleb kinnisvaramaksu määramisel arvestada mitmesuguste teiste õigusallikatega. Nii tuleb, näiteks, kinnisvaraomanik määratleda Balti Eraseaduse alusel, samuti kinnisvara mõiste. Erilist tähelepanu kaudsete allikate sarjas pälvib Riigikohtu tegelus. Riigikohtu otsustel pole küll otsest normatiivset jõudu, kuid kahtlematult avaldavad Riigikohtu otsused mõju maksustamisele.

II o s a.

§ 4. Maksudkohustussuhete elemente.

Sisu järgi liiginevad maksundusõiguslikud normid kahte suurde liiki - materjaalseiks ja formaalseiks ⁷⁾.

Materjaalsed normid sätivad maksudkohustussuhte sisu. Nad käsitavad maksudkohuslasi, maksuolmi, maksualuseid, ühikuid ja maksumäära.

Formaalsed normid aga normivad maksu- ja maksukaebete

5) Administratiivkohtu kord RT. 10 - 1919a., 81/82 - 1924 a., 16 - 1929a., 17 - 1930 a.

6) Administratiivsissenõude seadus RT. 2 - 1932 a., 11 - 1932a., 29 - 1936 a., 9 ja 52 - 1937 a.

7) J. Vaabel - Eesti Riigi-Maksudusõiguse põhiprobleeme. 1934a. lhk. 51 j.e.

asutiste organisatsiooni, maksustamismenetlust, õiguskaitset ja karistamiskorda.

Järgnevalt hakkame käsitama neid materjaalõiguslikke norme, mis käsitavad maksukohustussuhte normi-adressaate.

a) Maksukohustussuhte normiadressaadid.

Iga kohustussuhe eeldab kohustuse adressaate ehk subjekte, esemeid ehk objekte ja olmi ehk faktoreid, mis kohustussuhteid loovad.

Kinnisvaramaksu juures Tartus esinevad adressaati-dena ühelt poolt linn, teiselt poolt aga maksukohus-lane kinnisvaraomanikuna või juriidilise valdurina.

Linnaseaduse § 190 alusel kuuluvad maksustamisele kõik kinnisvarad, mis asuvad linna administratiiv-piires. Kuid seadus teeb maksustamise suhtes rea eran-deid. Neid erandeid võib liigitada kolme rühma: ühed kinnisvarad on koguni maksuvabad, teised poolel määral ja kolmandaid võib linnavolikogu kas sootuks maksust vabastada või maksustada vähemal määral.

Esimeste hulka kuuluvad kinnisvarad, mis taotlevad hariduslikke, teaduslikke või ravimissihte. Nii ei kuu-lu maksustamisele kinnisvarad, mis kuuluvad teadus-likkudele ühingutele, asutustele, kui nad ei taotle ärilisi sihte, nagu muuseumid, vanadekodud, ravilad jne.

Kirikute, usuühingute ja nende liitude maad ja hoo-ned, mis teenivad ainuüksi usulisi sihte, ei kuulu maksustamisele. Kuid kirikuõpetaja, köstri, kellamehe ja kalmistuvahi majasid tuleb maksustada üldalustel,

kuna nad ei teeni otseselt usulisi tarvidusi.

Maad raudteeliinide all, mis määratud üldkasutamiseks, samuti nendele püstitatud hooned ei kuulu maksustamisele kinnisvaramaksuga, kui hooneid kasutatakse raudteeliikluseks, nagu jaamahooned, kaubaaidad jne. Elamud, kus elavad raudteeametnikud, ei kuulu maksust vabastamisele, sest neid ei kasutata üldiseks raudteeliikluseks.

Linnavolikogu määruse alusel on Tartus kinnisvaramaksust vabastatud: 1) kõik kinnikud, mis kuuluvad Tartu linnale, hoolimata sellest kas nad annavad tulu või mitte, 2) Põllumajanduslikult kasustatavad hooned, nagu: tallid, laudad, küünid, aidad, saunad, põllutööriistade kuurid jne. Kõik muud hooned, mida ei kasutata otseseks põllumajanduslikuks otstarbeks, kuuluvad maksustamisele, kuigi võivad olla kaudselt seoses põllumajandusega.

3). Maaalad parkide, teede, kraavide, tiikide ja avalikkude platside all ei kuulu maksu alla, kui nad on linnaplaanil märgitud avalikuks kasutamiseks.

4). Samuti ei saa maksustada hooneid ümberehitamise ajal, kui ümberehituse tõttu ei saa neid kasutada vähemalt kahe kuu vältel ⁸⁾.

Pooles osas kuuluvad maksustamisele hooned neis osades, mida kasutavad riik, omahaldus või kaitseliit oma asutiste paigutamiseks. (Linnaseadus § 191).

Kõik muud kinnisvarad, mida pole ülal loendatud, kuuluvad maksustamisele. Hooned, mis püstitatakse

8) Juhatuskiri § 4. RT. 61 - 1938a.

üldhinde vaheajal, ehitatakse ümber, juurde või peale, kuuluvad maksu alla 1. jaanuarist pärast seda, kui neis võeti kasutamisele esimene ruum.⁹⁾

Ruumid, mida kasutatakse kaubanduslike või tööstuslike ettevõtete paigutamiseks, kuuluvad maksustamisele sellest momendist, mil neid hakati kasutama.¹⁰⁾

Kui ühe isiku omanduses oleval maatükil, mis on teise kasutuses, asuvad viimase hooned, siis võetakse kinnisvramaksu hoonete eest hoonete omanikult ja maa eest maaomanikult. (L.S. § 201.)

Eriseaduste alusel on maksust vabad diplomaatilistele esindustele kuuluvad kinnikud¹¹⁾. Muidugi ei mahu siia alla välisriikide diplomaatidele kuuluvad kinnikud. Need kuuluvad maksustamisele üldalustel.

Ülikoolide seaduse § 22 alusel on vabad kinnisvaramaksust ülikoolide kinnikud¹²⁾.

Kutsehariduslike õppeasutiste seaduse alusel on kinnisvaramaksust vabad kõik kinnikud, mis kuuluvad kutsehariduslikele õppeasutistele.

b) maksuolm.

Maksusuhe saab tekkida üksnes maksuolma olelusel.

9) Juhatuskiri § 5.

10) ibid. § 6.

11) RT. nr. 24 - 1931a.

12) Ülikoolide seadus. RT. nr. 78 - 1937a.

Maksuolma all mõtleme neid faktoreid, mis loovad, tingivad maksukohustuse.

Kinnisvaramaksu juures on maksuolmaks kinniku omanik, õigemini sellelt tulu saavutamine. Sest kinnikut, mis pole suuteline tulu andma, ei saa ka maksustada. Näiteks keelab politsei majas elamise kas tervishoidlikel või julgeoleku motiividel, siis ei või sellist kinnikut ka maksustada. Iseasi on juhtum, kui kinnisvara on võimalik kasutada, omanik aga ei kasuta seda. Sellist vara ei või kunagi maksust vabastada.

Kuigi kinnisvarasid võib maksustada väärtuse alusel, tuleb siingi ikka arvestada sellega, kas kinnisvara on suuteline tulu andma või mitte ¹³⁾.

c. maksualus ja maksumäär.

Maksualus on kõik see, millele maks määratakse. Kinnisvaramaksu juures on maksualuseks kas kinnisvara tulukus või väärtus.

Linnaseaduse § 195 alusel on võimalik võtta kinnisvaramaksu kas vara väärtuse või keskmise puhastulukuse alusel.

Hoonestamata maad, töönduslikud ja kaubanduslikud ettevõtted kuuluvad maksustamisele väärtuse alusel ¹⁴⁾

Tartus kuuluvad maksustamisele tulukuse järgi elamud ja hooned, mida ei kasutata tööndus ega kaubandusettevõtete paigutamiseks (Juhatuskiri § 8).

13) Linnaseadus § 196 ja 207 ja Juhatuskiri § 19, 26.

14) Linnaseadus § 195, Juhatuskiri § 19, 26.

Nende kinnisvarade aastasissetulek määratakse kindlaks kinnisvaraomaniku, ta asemiku ja üürnike poolt. Siinjuures tuleb eelistada neid andmeid, mis on tõestatud dokumentidega, nagu üürilepetega, üürikviitungitega jne.

Peaks ^uostuma, et kinnisvaraomaniku või ta asemiku poolt deklareeritud üürihind on väike võrreldes naabruses asuvate üürihindaega, millest võib järeldada, et tegemist on sihiliku maksust põikumisega või andmete puudulikkusega, tuleb kinnisvara aastane tulukus määrata kindlaks samas linnaosas ning samades tingimustes asuvate kinnisvarade tulukuse järgi.

Samadel alustel tuleb hinnata kinnisvara tulukus, mis on ajutiselt kas välja üürimata või küll välja üüritud, kuid mittevastava üüriga, nagu sugulusvahekorrad jne. tõttu ¹⁵⁾.

Maksustamisele kuuluvad ka ruumid ja korterid, mida kasutavad teenijad, kojamehed, töölised ja muud teised isikud, kes ei tasu majaomanikule nende ruumide kasutamise eest. Maksustada tuleb selliseid ruume üldalustel. Nende ruumide üür määratakse kindlaks võrreldes samas majas või naabruses asetseva korteri või ruumide üüriga ¹⁶⁾.

Elamu või hoone tulukuse kindlaksmääramisel võetakse arvesse ainult üüriraha või üürihinna väärtus. Siia hulka ei tule arvata tasu teenijale, kütte, mööbli, vesivarustuse jne. eest. Juhul, kui ruumid

15) Juhatuskiri § 10.

16) ibid. § 11.

on antud üürile mööbliga, arvatakse üürihinnast maha 25 %. Kütte eest tuleb maha arvata samuti 25 %. One aga ruumid üüritud välja koos mööbli ja küttega, siis arvatakse maha üürihinnast 45 %. Oma veevärgi kuludeks arvatakse üürihinnast maha: 1 - 3 toalise korteri pealt 2 krooni kuus, nelja ja rohkema tubadega korteri üürihinnast arvatakse maha 3 krooni kuus.

Peale ülalmainitud mahaarvamiste tuleb elamu või hoone üldtuludest maha arvata 1) administratsiooni, 2) riigi, omahalduste ja kodade kuludeks, 3) kuludeks, mis tingitud vara valitsemisest, hoidmisest, korrashoiust, remondist, kindlustusest jne., 4) kulud rendi maksmiseks maa eest, kui hoone on püstitatud võõrale maale, 5) kulud sõidu- ja kõnniteede korrashoiuks ja paranduseks ja kahjudeks, mis on paratamatud kohalikkude olude järgi ruumide tühjalt seisemisest.¹⁷⁾ Mainitud kuludeks arvatakse Tartus maha brutotulult vastavalt tulukusele: puuehituste puhul 78% kuni 31%, segaehituste puhul 73% kuni 26% ja kivehituste juures 68% kuni 21%. Protsent on regressiivne ning kahaneb tulu suurenedes¹⁸⁾.

Nende hoonete, mida üüritatakse eraldi elamu kõrvalhooneteest, nagu tallid, kuuride, garaažide jne. brutotulust tehakse mahaarvamisi ülaloendatud kulude katteks: kivehituste juures 20 %, segaehituste

17) Juhatuskiri § 13 ja Linnaseadus § 204.

18) ibid. § 13.

juures 22 % ja puuehituste juures 25 %¹⁹⁾.

Üleminekul järgmisele kõrgemale järgule ei või maksumäär tõusta rohkem kui tõuseb maksustamisele kuuluva objekti üldtulu.

Tulult, mis ülaltoodud mahaarvamistest järgi jääb, võtab linn kinnisvaramaksu 18 %. Neis linnaosades, kus kõnniteede tegemine ja korrashoid lasub kinnisvara omanikul, vähendatakse maksu 10 % võrra²⁰⁾.

Kinnisvarad, mis kuuluvad kaubandus- või tööndusettevõtte alla, nagu vabrikud, kaubalaod, restoranid, kinod, pangad jne., hinnatakse maksustamiseks selle väärtuse järele, mis neil on hinde momendil²¹⁾. Väärtus tuleb määrata vastavalt sama liiki varade müügihinnale. Juhul aga, kui müügihinda pole kasutada, tuleb väärtus määratleda muude andmete kaudu. Nii võib kasutada pikalaenu panga, tulekindlustuse jne. hindeid. Kui neid pole, või osutuvad puudulikkudeks, võib arvestada ka vara materjaalset väärtust. Materjaalse väärtuse järgi hoonet hinnates, tuleb hoone väärtusele juurde lisada kogu krundi väärtus, tulekindlustuse hinde järgi hinnates aga veel alusmüüride väärtus. Alusmüüri väärtus tuleb määrata materjaalse hinde põhjal, krundi hind aga turuväärtuse alusel²²⁾.

Need hooned, mille põrandapinnast kasutatakse vähemalt 75 % töönduse või kaubanduse tarbeks, ülejääv

19) Juhatuskiri § 14.

20) ibid. §17,18.

21) ibid. § 19.

22) Linnaseadus § 207.

aga eluruumiks, tuleb maksustada väärtuse alusel nagu muidki ruume, mida kasutatakse ettevõtete paigutamiseks. Elamud, mis asuvad küll tööduse või kaubandusettevõtte juures, kuid kasutatakse vaid eluruumidena, kuuluvad maksustamisele tulukuse järgi üldistel alustel ²³⁾. Hindesummad ümmardatakse kümne kroonile. Summad alla 5 krooni jäetakse ära, üle 5. krooni aga loetakse 10. krooniks.

Hoonete ja ruumide väärtusest arvatakse maha korrashoiu kuludeks: töödusruumidelt 35 %, kaubanduslikult kasutatavalt ruumidelt 30 % ja kaubaaitadelt 25%. Krundihinnast pole lubatud teha mingeid mahaarvamisi.

Väärtuselt, mis pääle loendatud mahaarvamiste järgi jääb, võtab linn maksu 1,5%. võte

Kui töödus- või kaubandusettevõtetele kuuluvaid kinnisvarasid ei saa ajutiselt üldse kasutada, kasutatakse osaliselt või maaala ja hooned on niivõrd suured, et ei vasta ettevõtte suurusele, võib selliste kinnisvarade puhul linnavalitsus maksu alandada 75% kuni 20% maksusummast.

Maad, mis asuvad Tartu linna administratiivpiires, kuuluvad maksustamisele turuväärtuse alusel, välja arvatud üldkasutamisel olevad teed, iluaiad, pargid jne. Maksuvabad on krundiosad, millel asuvad hooned, mida maksustatakse tulukuse alusel järgnevalt: kivi-ehituste rajoonis: 1) see osa krundist, mis on kolm korda nii suur, kui ehituste all olev maa, viimane kaa-

23) Juhatuskiri § 21.

sa arvatud, 2) krundid, mis väiksemad kui 600 rm. ning millel asuvad hooned. Väljaspool kivistuste rajooni on maksuvabad: 1) see osa krundist, mis on neli korda nii suur, kui ehituste all olev maa, viimane kaasa arvatud, 2) krundid, mis on väiksemad kui 1200 rm., kui neil asuvad hooned.

Maksu võtmiseks arvatakse maha hinnatud väärtusest 50 %. Ülejäänult võtab linn kinnisvaramaksu: kivi-ehituste rajoonis 2% ja väljaspool seda 1%.

III o s a.

Maksustamismenetlus.

Menetlusest üldse.

Maksustamine kehtiva õiguskorra alusel peab toimuma legislatiivprintsipi alusel. Organid, kes maksu määravad, peavad käituma suvatult. Enne maksu määramist peab kogutama andmeid, mille alusel tuleb välja selgitada maksukohustussuhte elemendid ning vastavalt sellele võib maksu määrata. Andmeid ei tule koguda mitte maksukohuslase kahjuks, vaid ka tema kasuks. Maksustamiskorraldis võib saabuda üksnes objektiivsete andmete alusel, kunagi mitte maksustaja suval. Iga haldusorgani akt, millega määratakse maks, peab sisaldama seaduse nentimist, mille alusel maks määratud. Edasi peab selguma, maksualus, määr jne. Kõik see on vajalik, et kontrollida, kas maks on määratud seaduspäraselt.

Et kõike äsjamainitud tagada, peab maksustamine

toimuma kindla korra järele, mida nimetatakse maksustamismenetluseks.

a. Ammundusmenetlus.

Õigusnormidega sätitud maksustamiskorda nimetamegi maksustamismenetluseks. Andmete kogumisest kuni maksustamiskorraldise saabumiseni teeb maksustamismenetlus läbi rea isepäraseid faase, mis suuresti üksteisest erinevad. Seepärast peamegi nende vahel vahet tegema.

Maksustamismenetlus algab ammundus- ehk eelmenetlusega. Siin kogutakse andmeid, mis vajalikud maksu määramiseks. Andmeid kogutakse nii maksukohuslaselt endalt kui ka mujalt.

Linnaseadus § 208 põhjal võib linnavolikogu määrusega kohustada kinnisvaravaldajaid või nende asemikke esitama kindlaks tähtajaks andmeid vara koosseisu ja tulukuse kohta. Vajaduse korral võib kutsuda kinnisvaravaldajaid seletusi andma või sooritada paiklise vaatluse²³⁾.

Tartus toimub andmete kogumine linnavalitsuse rahandusosakonna kaudu. Tema ülesandeks on: kinnisvarade hindamistöõde korraldamine, valdajailt kinnisvara koostis- ja tululehtede kogumine ning kontrollimine, kinnisvarade hindamine, maksustamine jne.²⁴⁾

23) Linnaseadus § 209.

24) Juhatuskiri § 28, 29.

Et koguda andmeid maksustamiseks, sooritab linnavalitsuse rahandusosakond kinnisvarade hindamisi. Hindamised on üldised ja üksikud, mis sooritatakse üldhinde vaheaegadel. Mõlemal juhul kohustuvad kinnisvaraomanikud esitama rahandusosakonnale teatelehed vara kohta. Selles märgitakse vara omaniku nimi, vara asukoht, koosseis, väärtus, tulukus jne. Teatelehed tulid esitada 30. aprilliks 1938a. Väärtus pidi hinnatama sellel alusel, mis kinnisvaral oli jaanuaris 1938a. Tulukuse hindamisel pidi aluseks võetama kinnisvara tulukus jaanuaris 1938a. ning selle korrutama 12-ga.²⁵⁾ Süüdlasi, kes üldse andmeid ei esita või esitavad need puudulikult karistatakse Kriminaalseadustiku järgi sundmääruse rikkumise pärast²⁶⁾.

Teatelehtede järgi hindajad kohapeal kontrollivad, kas kinnisvaraomaniku poolt esitatud andmed vastavad tõele. Kui need on tõepärased, siis märgib hindaja samad andmed teatelehe esilahtrisse ja kirjutab alla. Säärane teateleht jääb edaspidi hindamisprotokolliks²⁷⁾.

Kui aga hindaja leiab, et andmed, mis esitas kinnisvaraomanik, ei vasta tõele, siis asub ta ise vara

25) Sundmäärus kinnisvarade üle teadete andmise kohta

Tartus. RT. 44 - 1938a. art. 411.

26) *ibid.* ja KrS. § 122.

27) Juhatuskiri § 37.

tulukuse või väärtuse hindamisele. Hindaja peab hoolitsema selle eest, et kinnisvaraomanik oleks hindamise juures. Kuid tema puudumine ei takista ei hindamise ettevõtmist ega ka teostamist. Kui kinnisvaraomanik ei võta osa hindamisest, siis peab hindaja talle teatama nendest muudatustest, mis tekkinud hindamise tagajärjel võrreldes nende andmetega, mis esitas kinnisvaraomanik. Ühtlasi tuleb talle teha teatavaks ka kaebekord hindaja tegevusele²⁸⁾.

Majaomanik või ta asemik, kes viibib hindamise juures, võib esitada igasuguseid tõendeid ja dokumente kinnisvara väärtuse või tulukuse tõendamiseks. Ta võib lasta küsitleda tunnistajaid kui ka asjatundjaid, kui peab selle vajaliku olevat. Samuti on õigus linnavalitsuse rahandusosakonnal omalt poolt kasutada linna arhitekte, insenere, maamõõtjaid jne. kinnisvara hindamiseks²⁹⁾. On mõeldav, et rahandusosakond kutsub hindajaid ka väljastpoolt, kui peab selle tarvilikuks.

Hindajad kannavad hindamisprotokolli kõik andmed, mis kohapeal leiavad. Protokoll tuleb hindaja poolt alla kirjutada ning esitada kinnisvaraomanikule või ta asemikule, kes peab selle omakorda allakirjutama. Hindaja kohustab aga kinnisvaraomanikule teatavaks tegema, et juhul, kui ta protokollile alla kirjutab

29) Juhatuskiri § 38.

30) ibid. § 30.

ning sellega nõustub, siis minetab ta kaebeõiguse hindamisele ³⁰⁾

Majaomanik kohustub looma eeldused, et hindaja saaks takistamatult oma ülesannet sooritada. Kui hindajale avaldatakse vastupanu hindemenetlusel, võib ta igal ajal omale abiks kutsuda politsei.

b. Tuvastusmenetlus.

Elmenetlusele järgneb tuvastusmenetlus. Tuvastusmenetluse all mõistame neid haldusorgani toiminguid ajalises järgnevuses, mille ülesandeks on tuvastada faktilist ja juriidilist olustikku, millele rajatakse maksustamiskorraldis ³¹⁾. Tuvastusmenetluse kestel selgitatakse välja maksukohuslane, maksualus, ühik, määr ja maksu juriidiline alus. Alles siis võib saabuda maksustamiskorraldus.

Kui andmete tuvastamisel osutub, et materjal pole küllaldane, et maksu määrata, võib linnavalitsus kutsuda kinnisvaraomanikku täiendavaid seletusi andma ³²⁾. Tarbe korral võib sooritada paiklikke vaatlusi linnavalitsuse otsusega määratud esindajate kaudu.

Materjali käsitamisel ja kinnisvara väärtuse määratlemisel peab linnavalitsus talitama objektiivselt, arvestades samapalju maksukohuslase kui ka linna huvidega. Kui kinnisvaraomaniku poolt esitatud dek-

30) Juhatuskiri § 29.

31) Võrdle A. Kliimann - Haldusprotsess lhk. 261.

32) Linnaseadus § 209, Administratiivmenetlus s. §49.

laratsioonis on mõni ilmne viga tema kahjuks, mida hindaja pole parandanud, peab maksu määramisel sellega arvestama. Maksu ei tohi määrata suuremat kui see sisulise käsitamise juures materjalist ilmneb.

Kinnisvara tulukuse määramisel tuleb arvesse võtta üürisumma, mida kinnisvara annab. Sellest tulevad teha seaduslikud mahaarvamised nagu eelpool oleme käsitanud. Järelejäänust võtab linn maksu 18% suuruses. Väärtuse alusel maksustatavate kinnisvarade maksuks võtab linn 1 - 2% vara väärtusest, mis jääb järele pääle mahaarvamisi.

c. Otsustusmenetlus.

Kui tuvastusmenetlusel on selgitatud faktiline ja juriidiline olustik, järgneb otsustusmenetlus. Otsustusmenetluse tulemusena saabub maksustamiskorraldis. Maksukohustus tekib sellest momendist kui linnavalitsus konstateerib maksukohuslase suhtes maksuolma esildumist. Otsustusmenetluse põhiprintsiibiks on materjaalse tõe avastamine. Maksustaja peab küll arvestama kõigi andmetega, mis tuvastamisel ilmnenu, kuid võib neid siiski hinnata. Hindamisel ei või ta talitada päris suvaliselt, vaid peab oma seisukohta põhistama, kui ei taha mõne tõendiga arvestada või eriti omistada mõnele kaalu.

Materjali hindamisvabadus on maksustajal üksnes vaid faktilise materjali suhtes. Juriidilist olustikku ei saada kunagi hinnata. Seda võidakse vaid üksnes selgitada.

Maksustamiskorraldis kinnisvaramaksu puhul Tartus sisaldab: asutise mainimist, kes maksu määras, maksukohuslase nentimist, maksualust, hinnet, mahaarvamisi, maksusummat ja tasumistähtaega. Pääle mainitute peab maksustamiskorraldises mainitama kaebekorda.

Maksustamiskorraldis evib materjaalset õigusjõudu nii linnavalitsusele kui ka maksukohuslasele sellest momendist alates, kui see on viimasele kätte antud. Kätteandmisest alates ei saada enam maksustamiskorraldist parandada ega täiendada ³³⁾. See on mõeldav vaid vaidekorras, mis tuleb esitada linnavolikogule. Ainult tehnilisi arvestusvigu on võimalik parandada ka pärast maksukorraldise kätteandmist.

Kui linnavalitsus leiab, et kinnisvaraomanikku on maksustatud väiksema summaga kui tegelikult oleks pidanud maksustama, ei saada talle määrata täiendavat maksu, kui vaid uute asjaolude ilmnemisel. Uute asjaolude ilmnemisel saadakse täiendavalt maksustada või ka maksu vähendada üksnes niipalju, kui see on tingitud uutest seniteadmata asjaoludest ³⁴⁾. Ei saa uute asjaolude ilmnemisel võtta revideerimisele tervet maksustamiskorraldist.

Tagant järele maksustamist kinnisvaramaksu juures võidakse sooritada 10 aasta vältel. Sama aja kestel

33) Administratiivmenetluse seadus § 86.

34) Riigikohtu Administratiivosakonna otsus nr. 14, 64, 338 - 1937a.

võib esineda vastava taotlusega ka maksukohuslane, kui ilmnevad uued asjaolud, mis näitavad, et isikule on maks määratud suurem, kui tegelikult oleks võinud määrata. Uute asjaolude tõttu maksustamisel saadakse määrata üksnes maksu, mitte viivitusraha.

Maksustamiskorraldised saadab linnavalitsus maksukohuslasele kätte. Kätteandmisest alates hakkavad kulgema kabetähtajad. Maksustusteated peavad kinnisvaraomanikule kätte saadetama vähemalt 1 kuu enne maksutähtaega.

d. Sooritusmenetlus.

Kinnisvaramaksu tasumise eest vastutab kinnisvaraomanik või juriidiline valdaja (usufructuar). Ka sel juhul, kui maksukohustus on tekkinud varem, vara aga siirdunud hiljem uuele omanikule, vastutab viimane kinnisvaramaksu tasumise eest ³⁵⁾. Konkursivalitsuse valdusele minekul vastutab maksu tasumise eest konkursivalitsus.

Linnaseaduse § 211 alusel on Tartu linnavolikogu määranud maksutähtajad järgmiselt: esimese veerandi tähtajaks on 1. märts, teise veerandi 1. juuni, kolmanda veerandi 1. september ja viimase veerandi tähtpäevaks on 1. detsember (RT. 102 - 1935a.).

Kui maksu ei tasuta tähtajaks, muutub see maksuvõlaks, mis nõutakse sisse linnavalitsuse poolt ühes viivitusrahaga 1% kuus. Maksu pealt, mis tasutakse esimese poolkuu kestel pärast maksu muutumist

35) Linnaseadus § 215.

maksuvõlaks viivitusraha ei võeta, Iga järgneva kuu eest võetakse viivitusraha 1% kuus, kusjuures poolikud kuud loetakse terveteks.

Kui ühe kuu jooksul pärast viimast tähtaega maksu ära ei tasuta, nõutakse maksuvõlg sisse sundkorras³⁶⁾.

Sundsissenõudmist teostavad linna maksunõudjad. Kui maksukohuslane asub väljaspool linna administratiivpiire, tuleb maksuleht saata maksukohuslasele elukohta järgi vastavale omahaldusele, kes maksu sisse nõuab.

Sissenõudmist võidakse suunata maksukohuslase vallasvarale, kinnisvarale, rahasummadele või muudele sissetulekule. Eestkätt tuleb sissenõudmine suunata maksukohuslase vallasvarale või sissetulekutele. Alles siis, kui osutub, et vallasvarast ei saada rahuldust, suunatakse sissenõudmine maksukohuslase kinnisvarale³⁷⁾. Sissenõudmisel peab eestkätt kantama nõudepöörangu märkus maksukohuslase kinnistusregistrisse. Vara üleskirjutus, müük ja rahajagamine toimub Tsiviilkohtupidamise sätete kohaselt.

Kui sissenõudmine suunatakse vallasvarale, anatakse maksukohuslasele kätte täitekutse, milles märgitakse aeg, kunaseks peab maksuvõla õiendatama. Ei õiendata selleks ajaks maksuvõlga, kirjutatakse vara ülesse ja määratakse müügile. Juhul, kui maksunõudjal

36) Linnaseadus § 214.

37) Administratiivsissenõude seadus § 16.

tekib kahtlus, et maksukohuslane võib vahepeäl oma vara kõrvaldada, arestib ta kohe vara. Vara arestimisel peab see eestkätt hoiule antama varaomanikule endale. Alles siis, kui omanik keeldub vara hoiule võtmast, antakse see hoiule kolmandale isikule.

Varamüük, oksjoni määramine, vara arestimine jne. toimub samuti Tsiviilkohtupidamise sätete kohaselt.

IV o s a.

Õ i g u s k a i t s e .

Õiguskaitsest üldse.

Õigus- ja kohturiigi põhikord nõuab, et kõik haldusorganid käituksid seadusepäraselt. Et seda tagada, peab loodama eeldus, et iga haldusorgani akt oleks kontrollitav kohtu poolt. Isiku õigust pöörduda kohtu poole, et teostada kontrolli haldusakti seaduspärasuse üle, nimetamegi õiguskaitseks. Õiguskaitse on paratamatu ning vältimatu lüli riigi õiguskorras. Sääl kus ei ole õiguskaitset pole ka õiguskorda. Ükski seadusnorm ei suudaks õiguskaitseta oma ülesannet täita. Just õiguskaitse annab õigusnormile jõu ja autoriteedi ning teeb ta tugevamaks teistest ühiselu normidest. Õiguskaitseta ei saa olla seaduspärast käitumist haldusorganite poolt, kuna puudub võimalus nende tegevust kontrollida ning sunnida teotsema legaliteediprintsiibil.

Et õiguskaitsse suudaks täita oma ülesannet,seks peab see olema organiseeritud nii,et ta poleks vähi- maski sõltuvuses sellest organist,kelle akti seadus- pärasuse üle ta otsustab.Õiguskaitses materjaalses mõttes ei saa seepärast pidada seda,kui pöördutak- se aktiandja või ta ülemuse poole,et otsustada ak- ti seaduspärasuse üle.See on vaid formaalne,mitte aga sisuline õiguskaitsse.

Iga haldusorgani akt peab olema kontrollitav koh- tu korras. Seda õigust ei saa kodanikult võtta ei haldusorgani korralduse ega ka leppe alusel.

Kinnisvaramaksu juures on kaebekord organiseeri- tud vaide esitamisega linnavalitsusele,kaebe esita- misega linnavolikogule ja kaebamisega kohtuasutis- tele. Järgnevalt vaatleme vaidemenetlust.

a. vaidemenetlus.

Igal kinnisvaraomanikul on õigus vaideid ja kae- beid esitada nii kinnisvara hindamise kui ka maksu määramise peale,kui leiab selle õiguspäratu olevat. Vaie hindamismenetlusele tuleb esitada linnavalit- susele 2. nädala jooksul pärast hindamist või hin- damisandmete kättesaamist ³⁸⁾ Kui aga kinnisvara- omanik on vabal soovil hindeprotokollile alla kir- jutanud sellele mingit märkust juurde lisamata,et ta pole rahul hindamisega,pole tal vaide ega kaebe-

38) Juhatuskiri § 43.

õigust. Sellised vaided ja kaebed tulevad jätta läbi vaatamata. Vaiet peab esitatama kirjalikult linnavalitsuse nimele. Temas peab üksikasjaliselt selgitatama, mis pärast kaebaja pole rahul hindega ning mida ta palub. Kui vaie väljendab ainult rahulolematust ilma, et sisaldaks konkreetseid väiteid, jäetakse selline vaie rahuldumata. Arvutusvigu, mis esinevad hindeaktis, nagu liitmine, lahutamine, korrutamine ja jagamine, võidakse parandada igal ajal nii enne kui ka pärast vaidetähtaega. Neid võib parandada nii maksukohuslase kui ka linnavalitsuse enda initsiatiivil.

Vaided, mis esitatud hindeaktidele, vaatab alul läbi Linna Kinnisvarade Hindamise Komisjon. Kui komisjon leiab, et on vaja sooritada ümberhindamine või teiskordne paiklik vaatlus, teeb selle kohuseks oma liigetele, keda peab määratama vähemalt 3. Hindamist sooritab komisjon kohal samade normide alusel nagu hindajadki. Oma tegevusest kannavad liikmed ette Kinnisvarade Hindamiskomisjonile. See vaatab materjali läbi, võtab seisukoha ning esitab selle linnavalitsusele otsustamiseks. Vaide esitamisel on suspensiivne toime. Niikaua kui pole vaie otsustatud, ei saada kinnisvaraomanikult maksu hakata nõudma.

Kui maksukohuslane ei jää rahule linnavalitsuse otsusega, mis tehtud vaide puhul, võib ta kaeva-

ta linnavolikogule. Volikogu otsusele tuleb kaevata Administratiivkohtu korras Tartu ringkonnakohtule, juhul kui kaebaja ei ole rahul linnavolikogu otsusega ³⁹⁾.

Maksustamiskorraldiste puhul tuleb samuti vaie esitada linnavalitsuse nimele. Vaiet võib esitada maksukohuslane ise, õigusjärglased või nende volinikud. Vaie tuleb esitada kirjalikult. Temas peab märkima alused, miks kaebaja pole rahul maksuga ja mida ta palub. Vaide esitamisel on suspensiivne toime. Enne asja otsustamist ei saa hakata maksukohuslaselt maksu sisse nõudma. Esitada tuleb vaie 2. nädala jooksul arvates päevast, mil maksustamiskorraldis kätte saadi. Vaide arutamisest tuleb teatada maksukohuslasele, et anda talle võimalus seletustega esinemiseks ja oma õiguste kaitsmiseks vaide otsustamisel.

Juriidiliselt loomult polegi vaie jurisdiktsiooniline taotlus, sest ta esitatakse samale organile, kes maksustamiskorraldise andis. Ta pakub kodanikule mitte materjaalset vaid formaalset kaitset. Vaide päämaks sihiks on anda haldusorganile võimalus oma tegevuse kontrollimiseks. Kui maksu määranud organ leiab, et ta on eksinud, saab oma vea kergesti prandada. Selleks pole vajalik rakendada teist organit.

39) Linnaseadus § 210.

40) Administratiivkohtu kord § 5, 5. (RT. 10-1919,

Leiab aga vaiet lahendav organ, et ta on õieti talitanud, jätab ta vaide rahuldamata. Sel juhul lahendab küsimuse juba jurisdiktsiooniline organ, kes pole enam mingisuguses sõltuvuses sellest organist, kelle akti seaduspärasuse üle ta otsustab.

Vaided on vabad tempelmaksust. Samuti ei sea seadus nende suhtes ülesse ka mingisuguseid vorminõudeid. Ainukene nõue vaide juures on, et vaidest nähtuks, kes esitas vaide, mida ta taotleb ja millega ta põhistab omi taotlusi.

Vaide lahendamisel käitub linnavalitsus samade reeglite järgi nagu maksugi määramisel. Võistkondi vaide puhul ei esine.

b. Kaebemenetlus.

Kui maksukohuslane ei jää rahule otsusega, mis tegi linnavalitsus vaide puhul, võib esitada kaobe linnavolikogule (Linnaseadus § 210). Kaebus tuleb esitada kahe nädala kestel arvates otsuse kättesaamise päevast. Kaebus adresseeritakse linnavolikogu nimele, kuid esitatakse linnavalitsusele. Volikogu arutab asja üldises korras ja teeb otsuse häälteenamusega.

Maksukohuslane, kes pole rahul otsusega, mis linnavolikogu tegi kaobe puhul, võib esitada administratiivkaobe Tartu ringkonnakohtule ühe kuu jooksul arvates päevast, mil linnavolikogu otsus sai maksukohuslasele teatavaks ⁴⁰⁾.

40) Administratiivkohtu kord § 5,6. (RT.10-1919, 81/82 -1924,16-1929)

Kaebuste esitamisel kohtule pole enam seda vabadust, mis esines vaiete juures. Siin nõuab seadus, et kaebus peab sisaldama kaebaja nime, aadressi, ametasutise mainimist, kelle otsusele kaevatakse, asjaolude kirjeldust, palvepunkti täpisele äratähendamist ja kaebaja allkirja. Kui kaebaja taotlus põhineb dokumentidel, siis peab ka need juudre lisatama. Adresseerida tuleb kaebus Tartu ringkonnakohtu nimele, kuid esitada tuleb Tartu linnavalitsuse kaudu. Linnavalitsus peab kaebuse edasi saatma 7 päeva kestel ringkonnakohtule, lisandades juurde asjasse puutuva materjali. Kui otsus pole motiveeritud, tuleb juurde lisada ka vastav seletus asja kohta.

Iga otsuse pääle tuleb esitada eraldi kaebus. Ühise kaebega ei saa esineda mitu isikut, samuti ei saa ühist kaebust esitada üks maksukohuslane mitme maksu puhul ⁴¹⁾.

Kaebe esitamisel pole suspensiivset toimet, vaid maks kuulub sissenõudmisele. Kui maksukohuslane soovib maksu sissenõudmist seisma panna, peab seda palves mainima. Sellised kaebed, mis sisaldavad ühtlasi ka palvet linnavalitsuse otsuse seistamiseks, tulevad kohe edasi saata kohtule koos ärakirjaga otsusest ⁴²⁾.

41) Võrdle Riigikohtu Administratiivosak. otsust nr. 538 - 1936a.

42) Administratiivkohtu kord § 11.

Saanud kaebe, linnavalitsus kontrollib eestkätt, kas on kõik seaduslikud eeldused olemas, et kaebele käiku anda. Kui kaebus esitatakse pärast tähtaega, voliniku poolt kellel puudub volitus, või kui kaebusel puudub allkiri, saadab linnavalitsus kaebuse tagasi, ilma et oleks sellele käiku annud ⁴³⁾.

Kui kaebusel puudub ärakiri, pole märgitud kaebaja aadressi või pole tasutud tempelmaksu, seistakse säärane kaebus ning kaebajale antakse 7 päeva aega puuduste kõrvaldamiseks. Ei kõrvalda kaebaja antud tähtaja kestel puudusi, saadab linnavalitsus kaebuse tagasi. Igakord, kui linnavalitsus saadab kaebuse tagasi, tuleb selleks koostada määrus, millest peab nähtuma, miks kaebusele pole antud käiku, vaid on saadetud tagasi. Määrusele võib kaevata 7 päeva kestel ringkonnakohtule.

Kaebust saab esitada maksukohuslane ikka vaid siis, kui ta on esitanud enne vaide linnavolikogule ja kaebe linnavalitsusele. Juhul aga, kui vaiet pole üldse esitatud, vaid esitatakse kaebus kohtu nimele vaide tähtajal, tuleks säärane taotlus lugeda vaideks, Maksustamiskorralduse seaduse ^{§73} alusel. Kuigi otsesed seaduse sätted kinnisvaramaksu alal puuduvad, tuleks mainitud küsimus lahendada jaatavalt, sest kõiki küsimusi, mis käsitavad õiguskaitset, tuleb alati tõlgendada õiguskaitse kasuks. Sel juhul, kui maksukohuslane saadab kaebe mitte linnavalitsusele, vaid otse kohtule, tuleb see tagasi saata lin-

43) Administratiivkohtu kord § 11².

navalitsusele 44).

On kaebus saabunud kohtusse ning täidetud kõik nõuded, mis vajalikud asja lahendamiseks, lahendab kohus kaebuse kohtupidamisnormide järgi. Kohtu menetlust siinkohal vaatlama ei hakka, kuna see paisutaks töö laiaks.

Ei peaks ringkonnakohtu otsus rahuldama kaebajat, võidakse sellele esitada revisjonikaebus ühe kuu jooksul otsuse kuulutamisest arvates (AKK §27). Revisjonikaebus tuleb kirjutada Riigikohtu nimele ja esitada Tartu ringkonnakohtule. Ringkonnakohus, saanud revisjonikaebuse, saadab ära kirjad linnavalitsusele. Niipea, kui linnavalitsuselt on saabunud teade ära kirja saamise üle, saadab ringkonnakohus toimiku edasi Riigikohtule. Linnavalitsusel on õigus esitada seletusi ühe kuu kestel kaebe ära kirja saamisest arvates (AKK § 33).

Ka linnavalitsusel on õigus kaevata ringkonnakohtu otsusele, kui see ei rahulda tead. Kaebe esitamise tomiub samadel alustel nagu ülal käsitatud.

Siseministeeriumil kui valveasutisel on õigus kontrollida kõiki linnavalitsuse akte. Seega ka maksustamiskorraldisi ja otsusi. Leiab valveasutis, et mõni linnavalitsuse korraldis või otsus pole seaduspärane, võib esineda protestiga ringkonnakohtus ja revisjoniprotestiga Riigikohtus. Protestide

44) Võrdle Riigikohtu Administr. osak. otsus nr.

479- 1939a.

esitamine ja arutamine toimub samadel alustel nagu kaebusegi puhul.

Kui ilmnevad uued asjaolud, mis näitavad, et maksustamisotsus osutub ekslikuks, võidakse esineda taotlusega, et asja ümber otsustada. Sellist taotlust võib tõusetada nii linnavalitsus kui ka maksukohuslane üldaegumise piires. Asja uuendustaotlust saadakse tõusetada üksnes siis, kui avastuvad uued asjaolud⁴⁵⁾. Ei ole uusi asjaolusid tekkinud, vaid tagantjärele selgub, et maksukohuslane või linnavalitsus on jätnud mõne asjaolu tähele panemata, ei saada kunagi taotleda ümberotsustamist.

Päälle uute asjaolude ilmnemist võidakse ümberotsustamist taotleda, kui maksukohuslane pole saanud osa võtta ei maksustamisest, vaid ega ka kaebemenetlusest, samuti ka juhul, kui dokument, millele otsus rajaneb, osutub võltsituks.

Maksukohuslasel on õigus esineda kaebustega ka järelvalveasutise ees, kui leiab, et linnavalitsuse korraldis või otsus on ilmselt seadusvastane.

Kinnisvaramaksu puhul võib sedaliiki kaebeid esitada Siseministeeriumile, kui linnavalitsuse maksustamiskorraldis või otsus on ilmselt seadusvastane. Sel viisil saadakse tühistada üksnes kehtetud, mitte aga vaieldavaid akte.

.. - . - . - . - . .

45) Riigikohtu Administr. osak. otsus nr. 338-1937a.