



Õiguskantsler

Mihhail Kõlvart
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Meie 06.06.2023 nr 7-5/230822/2303045

Ehitise seadustamisel riigilõivuseaduse § 331⁶ kohaldamine

Austatud linnapea

Õiguskantslerile on teatavaks saanud, et Tallinna linn ei järgi õiguskantsleri soovitusi ([29.09.2021 nr 7-5/211429/2106470](#)), mis käsitles [riigilõivuseaduse](#) §-s 331⁶ sätestatud 500 euro suuruse riigilõivu nõudmist. Sellise suurusega riigilõiv on ette nähtud juhul, kui soovitakse seadustada ehitise, mis on ebaseaduslikult ehitatud enne ehitusseadustiku jõustumist ning mis on ehitisregistrisse kandmata.

Õiguskantslerile edastatud linna ja kolmandate isikute vahelisest kirjavahetusest selgub, et linn ei ole nõustunud õiguskantsleri soovitusel ja nõuab endiselt [ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse](#) (EhSRS) §-de 28 ja 29 rakendamisel [riigilõivuseaduse](#) (RLS) §-s 331⁶ sätestatud riigilõivu ka juhtudel, mille puhul selleks õiguslikku alust ei ole. Paraku ei ole linn teatanud õiguskantslerile, et ta ei nõustunud 29.09.2021 soovitusel antud juhustega.

Jättes senise praktika muutmata, rikub Tallinna linn jätkuvalt isikute põhiõiguste ja vabaduste tagamise põhimõtet.

Selgitan uuesti RLS § 331⁶ kohaldamise tingimusi. Endiselt on asjakohased ka 29.09.2021 kirjas antud selgitused.

Riigilõivu saab nõuda üksnes toimingute eest, mille kohta on seaduses sätestatud lõivu nõue ja lõivu määr (vt nt RLS § 2). Nii näiteks on riigilõivu nõue sätestatud ehitus- ja kasutusloa menetlusreeglite juures ([ehitusseadustiku](#) § 40 lg 2 p 8 ja § 52 lg 2 p 11). Neile loamenetluste riigilõivumäärad on toodud RLS §-des 331¹–331⁴.

Ka EhSRS §-de 28 ja 29 rakendamisel võib kaasneda riigilõivu nõue, kuigi neis sätetes ei ole riigilõivu nõuet eraldi sätestatud. Neist paragrahvidest tuleneb, et enne ehitusseadustiku jõustumist ebaseaduslikult ehitatud ehitisele võib anda ehitus- või kasutusloa. Sellisel juhul rakenduvad ehitusseadustiku ehitus- ja kasutusloa menetluse sätted, mis näevad muu hulgas ette ka riigilõivu tasumise nõude.

Oluline on aga see, et kohaldataks õiget riigilõivumäära. EhSRS §-de 28 ja 29 rakendamisel ei tule alati kohaldada RLS §-s 331⁶ sätestatud riigilõivu, asjakohased on ka RLS §-des 331¹–331⁴ sätestatud riigilõivud.

RLS § 331⁶ on erinorm, mis kohaldub vaid kõigi selles sätestatud tingimuste täitmise korral. Selle sätte kohaldamisel on kaks tingimust: ehitise on ehitatud ebaseaduslikult enne ehitusseadustiku

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

jõustumist (s.o enne 01.07.2015) ja ehitisi ei ole kantud ehitisregistrisse. RLS § 331⁶ teise lause järgi asendab see riigilõivu muidu ehitus- või kasutusloa eest nõutavat riigilõivu. Sättest ei tulene, et see kohalduks ehitisregistrisse kantud ehitisel ebaseaduslikult tehtud ehitustööde puhul.

Sedasama tõlgendust toetab ka kohtupraktika (vt TlnHKo 24.03.2022, [3-21-1703](#), punkt 19). RLS § 331⁶ kohaldamise küsimuses on korduvalt konsulteeritud ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga. Ministeeriumi esindajad on samuti nõustunud õiguskantsleri seisukohaga.

Olenevalt ebaseadusliku ehitamise kaalukusest on proportsionaalselt erinevad ka seadustamise reeglid, sealhulgas riigilõivu määrad. Kui ehitisi on ebaseaduslikult püstitatud ning seda ei ole ehitisregistrisse kantud, tuleb tasuda riigilõivu RLS § 331⁶ sätestatud määras (500 eurot). Kui ehitisi on ehitisregistris, kuid selles on enne ehitusseadustiku jõustumist tehtud ilma loata ehitustöid, mille jaoks tuleb ka praegu saada ehitus- või kasutusluba, siis tuleb kohaldada RLS §-des 331¹-331⁴ sätestatud määras riigilõivu.

Riigilõivu ei saa üldse nõuda siis, kui kehtiv õigus võimaldab esitada ehitus- või kasutusteatise. Teatise menetluse puhul ehitusseadustiku järgi riigilõivu nõuet ei ole. Enamiku ümberehituste puhul on praegu võimalik piirduda ehitus- ja kasutusteatise esitamisega ([ehitusseadustiku lisa 1](#) ja [lisa 2](#)). Nii ei tule riigilõivu tasuda ka siis, kui ehitisregistrisse kandmata ehitise saaks täna kehtivate nõuete järgi püstitada ehitusteatise alusel.

Paljusid pikka aega kasutusel olnud ehitisi on aegade jooksul ümber ehitatud ning ümberehituse aega ning sel ajal kehtinud nõudeid on keeruline kindlaks teha. Tihti pole võimalik tõendada ka seda, kas need tööd on tehtud seaduslikult. Ehitise praegusi omanikke seab eriti raskesse olukorda neil lasuv tõendamiskoormis ehk see, kui linn tõlgendab olukorda ehitise omaniku kahjuks ja lähtub tõendite puudumisel eeldusest, et kunagised ehitustööd on tehtud loata, samas suutmata isegi selgitada, millised nõuded arvatava ehitamise ajal kehtisid.

On kaheldav, kas kaua aega tagasi tehtud ehitustööde seaduslikkuse väljaselgitamiseks on praegu piisav avalik huvi. Avaliku huvi olemasolu on raske õigustada olukorras, kus väidetavalt õigusvastasele olukorrale pole linn varasemate aastate jooksul tähelepanu pööranud. Ehitiste seadustamise menetlus ja ehitisregistri andmete korrastamine ei välista seda, et avalikul võimul tuleb teha ehitiste ohutuse üle riiklikku järelevalvet. Linn peab ehitiste ohutust kontrollima olenemata EhSRS §-des 27–29 sätestatu rakendamisest.

Palun andke teada, kas Tallinna linn muudab oma rakenduspraktikat RLS § 331⁶ kohaldamisel. Kui linn ei nõustu õiguskantsleri soovitusel, siis palun teatage sellest ja ka põhjendage oma seisukohta.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise