



Õiguskantsler

Raido Mererand
Advokaadibüroo Loor OÜ
raido.mererand@abloor.ee

Teie 14.01.2022

Meie 11.02.2022 nr 6-1/220191/2200921

Hüpoteegi kustutamine kinnisasja omandamisel avalikes huvides

Austatud Raido Mererand

Palusite kontrollida [kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse](#) (KAHOS) § 3 lõike 4 ja § 27¹ lõike 3 põhiseadusele vastavust. Väitsite, et hüpoteek on rahaliselt hinnatava väärtusega asjaõigus, mille sundkustutamine on sisuliselt sundvõrandamine, mis tuleks põhiseaduse § 32 lõike 1 alusel hüpoteegipidajale hüvitada. KAHOS § 27¹ lõike 3 järgi on hüpoteegipidajal õigus nõuda kinnisasja omanikult hüpoteegiga tagatud nõude osalist rahuldamist omanikule makstud hüvitise ulatuses. See ei ole Teie hinnangul kooskõlas hüpoteegi olemusega ega arvesta hüpoteegipidaja omandipõhiõigusega.

Täna Teid olulise ja tõesti keeruka küsimuse esitamise eest.

Hüpoteegi olemus seisneb selles, et hüpoteegipidajal on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele kinnisasja arvel, kui nõuet ei ole kohaselt täidetud ([asjaõigusseaduse](#) (AÕS) § 276, § 325 lg 1, § 352 lg 1). Kuigi hüpoteek ei eelda tagatava nõude olemasolu, on seda võimalik realiseerida üksnes tagatava nõude olemasolul (vt RKTko 05.11.2008, [3-2-1-104-08](#), p 12). Seega ei saa hüpoteeki käsitleda lahus sellega seotud nõudest.

Hüpoteek ise ei ole nõue, vaid nõude rahuldamise tagatis. Seos hüpoteegipidaja omandiõigusega seisneb eelkõige selles, et hüpoteegi sundkustutamise korral võib halveneda hüpoteegipidaja võimalus oma nõuet rahuldada. Seejuures omandab hüpoteek võlausaldajast hüpoteegipidajale varaliselt hinnatava tähenduse alles siis, kui võlgnik ei tasu võlga kohaselt.

KAHOS § 3 lõike 4 ei ole Teie esitatud küsimuses asjassepuutuv. Konkreetne norm määrab ära üksnes selle, kellel on õigus teha seaduses nimetatud otsuseid ja toiminguid. Sellest normist järeldub, et asutus, kes saab otsustada kinnisasja avalikes huvides omandamise üle, saab ühtlasi otsustada kinnisasja kohta kinnisturaamatusse kantud hüpoteegi märke kustutamise üle.

KAHOS § 27¹ lõikes 3 sätestatud regulatsioon järgib asjaõigusseaduses (AÕS) pandiõiguse regulatsiooni ega kitsenda oma toimelt asjaõigusseaduses sätestatud hüpoteegipidaja õigusi. Seega, isegi kui puuduks KAHOS § 27¹ lõike 3, oleks hüpoteegipidajal samad võimalused oma huvide kaitseks. Kui see säte tunnistada põhiseadusvastaseks, ei muudaks see tegelikult hüpoteegipidaja õigusi.

Hüpoteegi sundkustutamisega pannakse hüpoteegipidaja olukorda, kus tema kui võlausaldaja nõude tagatise väärtus väheneb. Kui kinnisasi omandatakse avalikes huvides, siis selle kinnisasja kasutustingimused muutuvad ja kinnisasjal ei pruugi olla enam senist väärtust. Ka hüpoteek ei

Õiguskantsleri Kantselei

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

pruugi olla realiseeritav, isegi kui seda ei kustutataks kinnisasja avalikes huvides omandamise tõttu. Sellises olukorras on hüpoteegipidajal oma õiguste kaitseks võimalik kasutada kõiki AÕS-is sätestatud võimalusi. Hüpoteegipidaja võib nõuda hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanikult (võlgnikult) lisatagatist oma nõudele või nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ulatuses, mille võrra kinnisasja väärtus on vähenenud ja kinnisasja omanikule on väärtuse vähenemine hüvitatud (AÕS § 335 lg 3).

KAHOS §-s 27¹ sätestatu tervikliku rakendamise kaudu on hüpoteegipidajal samad õigused, mis tal on AÕS § 335 järgi. Kuigi KAHOS § 27¹ lõikes 3 ei ole mainitud hüpoteegipidaja õigust nõuda lisatagatist, on tal see õigus AÕS § 335 lõike 3 järgi. KAHOS § 27¹ lõike 3 sõnastus seda õigust ei välista. KAHOS § 27¹ lõige 3 on lisatud seadusesse vaid õigusselguse huvides (vt Riigikogu maaelukomisjoni 09.11.2021 istungi [protokoll](#)).

Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlusse kaasatakse alati ka hüpoteegipidaja, sest tema nõusolek on vajalik omandatavalt kinnisasjalt hüpoteegi kustutamiseks (KAHOS § 27¹ lg 1). Seega peab hüpoteegipidaja saama aru oma nõude tagatisvara väärtuse vähenemisest ja kasutama AÕS §-s 335 ette nähtud võimalusi. Ta saab võlgnikuga läbi rääkida ja näiteks nõuda lisatagatist või hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ulatuses, mille võrra nõude tagatiseks oleva kinnisasja väärtus on vähenenud ja omanikule hüvitatud.

Mainisite sedagi, et hüpoteegipidaja õigusi rikub see, kui kinnisasja avalikes huvides omandamise korral kantakse hüvitis kinnisasja omanikule, mitte aga hüpoteegipidajale. Hüpoteegipidaja ei pruugi hüvitisest osa saada, hoolimata tema nõudeõigusest. Sellist olukorda saab hüpoteegipidaja vältida ja näiteks sõlmida kokkuleppe hüpoteegipidaja, võlgniku ja hüpoteegiga koormatud kinnisasja omaniku ning kinnisasja avalikes huvides omandaja vahel, mille alusel makstaks kinnisasja avalikes huvides omandamise eest osa hüvitisest otse hüpoteegipidajale talle kuuluva nõudeõiguse rahuldamiseks.

Eelöeldule toetudes leian, et KAHOS § 3 lõige 4 ja § 27¹ lõige 3 ei ole põhiseadusega vastuolus. Ehkki hüpoteegipidajale võib kaasneda kinnisasja avalikes huvides omandamisel lisariske, ei ole abstraktselt hinnates alust pidada neid norme põhiseadusvastasteks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise