



Õiguskantsler

Tambet Tiits
Maa-amet
maaamet@maaamet.ee

Teie nr
Meie 08.07.2024 nr 6-1/240207/2404048

Lugupeetud Tambet Tiits

Õiguskantslerile kirjutab avaldaja, kelle käest riik soovib omandada korraga mitu erinevat kinnistut, kuid teha seda ühes menetluses. Nõnda hüvitatakse võrdleva hindamisaruande kulu [kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse](#) (KAHOS) § 17 alusel ühekordselt KAHOS-es ettenähtud määras. Olukord võib kujuneda ebaõiglaseks juhtudel, kui avalikes huvides omandatavad kinnistud on erinevad, tegelikult tuleks neid hinnata eraldi ja kõigi nendega seotud asjaajamiseks tuleb omanikul teha kulutusi.

Õiguskantsler palus Maa-ameti kinnisasjade hindamise halduspraktikast parema ülevaate saamiseks 2021, 2022 ja 2023 aastal omanikele edastatud lähteülesandeid menetlustes, kus menetlus algatati korraga rohkem kui ühe kinnistu kohta, samuti vastata menetlustega seotud küsimustele. Täna Maa-ametit vastuste ja materjalide edastamise eest.

Maa-ameti edastatud materjalidest ei nähtu, et kinnisasja omanikud taotleksid korraga mitme kinnistu omandamise korral sageli kinnistute hindamist ja omandamist eraldi menetlustes. Samas sellist võimalust Maa-amet omanikele ka ei tutvusta.

Abstraktselt hinnates ei saa siiski väita, et KAHOS § 17 ühes kinnistute hindamist reguleerivate normidega (KAHOS §-d 11-14) oleks [Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) (PS) §-s 12 sätestatud võrdse kohtlemise põhimõttega vastuolus. KAHOS ei reguleeri hetkel seda, millest lähtuvalt peab haldusorgan otsustama, kas ühe omaniku mitu kinnistut tuleb omandada ja hinnata ühes menetluses või tuleb omaniku soovil kinnistute võõrandamise menetlusi eristada ja koostada eraldiseisvad ekspertarvamused. Nähtuvalt esitatud materjalidest küsib Maa-amet praegu kinnistu omanikult enne eksperthinnangu tellimist lähteülesandele arvamust. Sellises olukorras on haldusorganil praegu võimalik kinnistu omanike soove eksperthinnangu tellimisel arvesse võtta (KAHOS § 7, § 26). Kaalutusõigust tuleb teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve ([haldusmenetluse seaduse](#) § 4 lõige 2). Kinnisasja omaniku põhjendatud huviks saab lugeda selle, et isik ei jääks mitme kinnistu ühises menetluses omandamisel majanduslikult halvemasse seisu võrreldes sellega kui riik omandaks tema kinnistud erinevates menetlustes (PS § 32 teine lause, KAHOS § 12 lõige 3).

Õiguskantsleri Kantselei

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

Olukord oleks õigusselgem, kui KAHOS reguleeriks ka küsimust, millistest kriteeriumitest lähtuvalt saab haldusorgan otsustada ühelt omanikult mitme erineva kinnistu omandamisel nende ühes või eraldi menetlustes omandamise. Arvestades, et võrdleva hindamisaruande hüvitis (KAHOS § 17) ja motivatsioonitasu (§ 15) arvestatakse praeguse praktika kohaselt ühe menetluse kohta, mõjutab haldusorgani otsus vahetult seda, milliseks kujuneb lõpuks kinnisasja omaniku hüvitise suurus.

Kui konkreetsetes kinnisasja avalikes huvides võõrandamise menetluses tekib olukord, kus mitme kinnistu ühise hindamise hind (võrdlev hindamine) on kinnistu omaniku jaoks sedavõrd kõrge, et KAHOS § 17 määratav hüvitis osutub ebaproportsionaalselt väikseks PS § 32 õiglase hüvitise nõuet silmas pidades, on kinnisasja omanikul võimalik talle määratud hüvitise suurus halduskohtus vaidlustada ja tõstatada seejuures ka KAHOS § 17 põhiseaduspärasuse küsimus konkreetse normikontrolli raames.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Teadmiseks: Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

Karolin Soo 693 8410
Karolin.Soo@oiguskantsler.ee