



Õiguskantsler

Jaak Siim  
Cuesta Advokaadibüroo OÜ  
jaak.siim@cuesta.ee

Teie 30.04.2020

Meie 09.06.2020 nr 6-1/200898/2003387

## **Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 16 põhiseaduspärasus**

Austatud Jaak Siim

Palusite kontrollida [kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse](#) (KAHOS) § 16 vastavust põhiseadusele. See säte näeb ette ühekordse hüvitise, mis makstakse kinnisasja omanikule lisaks KAHOS § 11 lõike 2 alusel makstavale kinnisasja avalikes huvides omandamisel tasule. KAHOS § 11 lg 2 ette nähtud tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. KAHOS § 16 kohaselt makstakse alaliseks või perioodiliseks elamiseks kasutatava eluruumi, hoone või hoone osa sundvõõrandamisel 10 % eelkirjeldatud summast omanikule veel juurde.

Kirjeldasite avalduses ühe turismitalu sundvõõrandamise juhtumit. Kõnealuse turismitalu maa ja hoonete omanikuga jõuti sundvõõrandamise tasus kokkuleppele ning rendilepingu alusel turismitalu pidanud perele kuuluvale ettevõttele maksti KAHOS §-s 20 ette nähtud hüvitist.

Turismitalus elab ka selle omaniku tütar oma perega, kes sundvõõrandamise tõttu kaotab oma kodu. Sundvõõrandaja keeldus KAHOS § 16 kohast hüvitist omanikule maksmast, sest turismitalus elanud pere ei kuulu omaniku perekonda, kuna nad ei jaga ühist eluaset ja tütre perekond ei olnud enam oma isa (talude omaniku) ülalpidamisel. Seega tõlgendas ostja sätet nii, et omanik saab § 16 kohase täiendava hüvitise vaid juhul, kui avalikes huvides omandatakse tema enda kasutuses olnud eluase.

Teie hinnangul on KAHOS § 16 vastuolus [Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) (PS) §-s 12 sätestatud võrdsuspõhiõigusega.

Seaduseelnõu [seletuskirja](#) kohaselt on KAHOS § 16 eesmärk hüvitada omanikule elamispinna kaotusega kaasnev emotsionaalne (moraalne) kahju. Märkisite, et kodu kaotamisega kaasneb moraalne kahju ka teistele elamispinda õiguspäraselt kasutavatele isikutele. Kuna kõnealusel juhul ei kasutanud omanik sundvõõrandatud kinnisasjal asunud hooneid enda elamispinnana, jäeti KAHOS § 16 kohaselt ettenähtud täiendav hüvitis maksmata. Teie hinnangul on seadus, mis lubab kahju hüvitada vaid omanikule, mitte aga rentnikule või teistele kinnisasja kasutajatele vastuolus ka PS §-s 14 sätestatud õigusega kohasele menetlusele ja korraldusele, kuna ei näe ette kohustust hüvitada kodu kaotusega kaasnevat emotsionaalset kahju isikule, kes ei ole sundvõõrandatava elamispinna omanik.

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

Kinnisasja sundvõõrandamisel lähtutakse PS § 32 lõikest 1, mille kohaselt tuleb omandi üldistes huvides võõrandamise korral maksta õiglast ja kohest hüvitist. See hüvitis on KAHOS § 11 lg 2 kohaselt sisustatud otseselt kaasneva varalise kahjuga ja saamata jäänud tuluga. Otseselt kaasnevat varalist kahju hinnatakse turuväärtuse alusel (KAHOS § 13). Seejuures võib Euroopa Inimõiguste Kohtu praktika kohaselt avaliku huvi korral maksta ka turuhinnast väiksemat hüvitist (nt [James vs. Ühendkuningriik](#), 21.02.1986, p 54).

KAHOS § 16 sätestatud jm täiendavad hüvitised ei ole mõeldud kahju hüvitamiseks, vaid selleks, et soodustada sundvõõrandamisel kokkuleppe saavutamist. Sundvõõrandamisel täiendavate hüvitiste, sh moraalse kahju hüvitamise reguleerimine on olnud õiguspoliitiline valik. Põhiseadus ei nõua, et sundvõõrandamisel makstav õiglane hüvitis peaks tingimata korvama ka moraalse kahju.

Mõistetavalt võib sundvõõrandamine põhjustada ebameeldivusi paljudele isikutele, kuid KAHOS § 16 ei ole siiski vastuolus PS §-st 12 tuleneva võrdsuspõhiõigusega. Sundvõõrandatava kinnisasja omanik ja seda kinnisasja kasutav muu isik on erinevas õiguslikus positsioonis. Üks on omanik, kellel on õigus oma omandit käsutada ja kasutada oma äranägemise järgi, teiste isikute kasutusõigus sõltub aga omanikust ning käsutusõigus neil sootuks puudub. Seetõttu ei saa pidada omaniku ja teiste omandit kasutavate isikute positsiooni PS § 12 alusel võrdseks. Seega ei saa nõuda, et sundvõõrandamisel peaks moraalse kahju eest maksma hüvitist nii omanikule kui ka teistele isikutele.

PS §-le 14 tuginedes ei saa paraku nõuda, et seaduses peaks tingimata olema teistsugune regulatsioon, mis kohustaks sundvõõrandamise korral hüvitama kodu kaotusega kaasnevat emotsionaalset kahju ka neile, kes ei ole sundvõõrandatava elamispinna omanikud.

Kui sundvõõrandaja ja omanik ei saavuta kokkulepet vara võõrandamise tingimustes, sh pakutava hüvitise suurus, tuleb PS § 32 lg 1 kohaselt pöörduda kohtusse. Seega on juba põhiseaduse omandipõhiõigust käsitlevas sättes vaidluste lahendamise korral ette nähtud. KAHOS § 16 ega ka ükski teine selle seaduse säte ei välista põhiseadusest tulenevat kohtusse pöördumise õiguse kasutamist. Seetõttu ei saa avalduses toodud põhjustel näha vastuolu ka PS §-ga 14 ega heita ette seda, et Riigikogu on jätnud teistsuguse või täiendava regulatsiooni kehtestamata. Sundvõõrandamisel on vaidlused ootuspärased ka siis, kui seaduses oleks teistsugune regulatsioon. Niisiis, kui arvate, et kodu kaotusega kaasnenud moraalse kahju peaks hüvitama lisaks omanikule ka teistele isikutele, tuleb Teil selle nõudega pöörduda kohtusse. Siiski ei saa me anda hinnangut sellise nõude perspektiivikusele.

Teie avalduses kirjeldatud juhtumi puhul on võimalik, et omanikule tulnuks hüvitist maksta, vaatamata sellele, et ta avalikes huvides temalt ära ostetud talus ise ei elanud. KAHOS § 16 sõnastus ja selle kohta seletuskirjas antud selgitus ei välista võimalust tõlgendada sätet nii, et täiendav hüvitis võib kaasneda ka siis, kui sundvõõrandatav hoone on kasutuses eluruumina, kuid omanik ise seda ei kasuta. Seaduse seletuskirjas ei pruugi olla avatud sätte kõik võimalikud tõlgendus- ja rakendusvõimalused.

Täiendav hüvitis võib olla mõeldav ka sel juhul, kui hoone omanik ise sundvõõrandatavat eluruumi alaliseks või perioodiliseks elamiseks ei kasuta, kuid hoone on siiski õiguspäraselt kasutuses kas rendi- või üürilepingu alusel või mõnel muul alusel, näiteks omaniku pereliikme koduna. Kuigi

kinnisasja omanik ja tema tütar ei moodusta enam ühte leibkonda ega ela koos, on nad endiselt perekond. Ei ole välistatud, et hinnang, mille kohaselt sundvõõrandatud hooned ei olnud omaniku eluruum ning et selle eest ei pea omanikule KAHOS § 16 kohast hüvitist maksma, võib olla ekslik. Paraku saab siin siduva otsuse teha üksnes kohus.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407 Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee