



Õiguskantsler

Eduard Odinets
Riigikogu põhiseaduskomisjon
pohiseaduskomisjon@riigikogu.ee

Teie nr
Meie 10.10.2022 nr 6-1/220246/2205225

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muutmise ettepaneku selgitus

Lugupeetud põhiseaduskomisjoni esimees

Esitasin 10. juunil 2022 Riigikogule ettepaneku viia kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 17 põhiseadusega kooskõlla. Riigikogu majanduskomisjonis ja põhiseaduskomisjonis toimunud aruteludel kerkis üles mitu olulist küsimust, mida selles kirjas veel kord selgitan.

1. Põhiseaduse (PS) § 32 kaitseb omandit ning omaniku nõusolekuta omandi võõrandamine on lubatud vaid omanikule õiglase ja kohese hüvitise maksmisel. KAHOS § 2 lõikes 3 on lubatud, et kõik omandamisega seotud kulud kannab kinnisasja omandaja. KAHOS § 11 lg 2 kohaselt koosneb tasu kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Omandi võõrandamise järel peaks isik olema olukorras, kus talle materiaalselt kahju ei ole tekkinud.
2. Põhiseaduse § 32 lõike 1 teise lausega on vastuolus see, et seadus ei näe kinnisasja omanikule ette hüvitist võrdleva hindamisaruande tellimise eest, kuigi selle aruande tellimine on KAHOS § 26 lõike 7 järgi omanikule kohustuslik, kui ta soovib hüvitiseks pakutud summa õigsuse üle vaielda. Pelgalt viitest sarnaste kinnisasjade müügihindadele ei piisa.
3. Seega pannakse omanik olukorda, kus tal on valida, kas leppida riigi või kohaliku omavalitsuse pakutud hinnaga isegi siis, kui talle tundub, et sarnaste kinnisasjade turuhind on tegelikult kõrgem või tellida omal kulul kinnisvara hindamine ja võtta sellega rahalise kaotuse risk. Teiste sõnadega: pakkumuse õigsuses kahtlevat omanikku sunnitakse kas: a) loobuma riigiga vaidlemisest või b) võtma täiendava kahju tekkimise riski. Täiendav kulu jääks omaniku kanda nii siis, kui vaidluse tulemusel sundvõõrandamisel makstav tasu kasvab kui siis, kui see jääb samaks. Mõlemal juhul tekiks vastuolu PS §-ga 32 ja KAHOS-ega, sest omanikul tekib lisakulu, mida ei saa pakutud hinna õigsuses kahtlemise korral vältida ja mida ei hüvitata.
4. Järgnev tabel on esitatud kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse kohta. Tabelist on näha, kuidas mõjutab kinnisasja omaniku varalist seisut see, kui ta otsustab kontrollida eksperdiarvamuse õigsust. Selgub, et kui omanik otsustab talle tehtud pakkumust kontrollida võrdleva hindamisaruande abil või ka kohtumenetluses, on ta sunnitud tegema kulutusi. Niisiis ei ole omanikul võimalik riigi või kohaliku omavalitsuse pakkumuse õigsust kontrollida ega hinna üle vaielda ilma majanduslikku kahju kandmata. Põhiseaduse § 32 järgi on selline olukord lubamatu.

Õiguskantsleri Kantselei

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

Kinnisasja avalikes huvides omandamise protsess

	Kinnisasja avalikes huvides omandamine	Motivatsioonitasu	Eksperdikulu ¹	Mõju kinnisasja omaniku varalisele seisule
1.	Tehakse otsus alustada kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlust			
2.	Kinnisasja omanikule tehakse pakkumus			
2.1.	Omanik võtab pakkumuse vastu	Jah	Ei	Pakutav hind + motivatsioonitasu
2.2.	Omanik soovib kontrollida pakkumuse õigsust. Sellega kaasneb eksperdikulu. Omanik võtab pakkumuse vastu	Jah	Jah	Pakutav hind + motivatsioonitasu – eksperdikulu
2.3.	Omanik soovib kontrollida pakkumuse õigsust. Sellega kaasneb eksperdikulu. Omanik ei võta pakkumust vastu (sundvõõrandamine)	Ei	Jah	Pakutav hind – eksperdikulu
2.4.	Omanik soovib kontrollida pakkumuse õigsust. Sellega kaasneb eksperdikulu. Omanik ei võta pakkumust vastu (sundvõõrandamine). Ta vaidlustab otsuse kohtus	Ei	Jah	Pakutav hind – eksperdikulu – kohtumenetluse kulud (kaotuse korral) Pakutav hind – eksperdikulu (võidu korral). Haldusmenetluses kantud eksperdikulu ei saa hüvitada kohtumenetluses. See tähendab, et kui inimene kohtus riiki n-õ võidab, siis jääb eksperdikulu tema kanda ning ta ei saa ka motivatsioonitasu.

Mõistagi kaasnevad eksperdiaruande tellimise hüvitamisega kulud. Rahandusministeerium on märkinud, et pindalalt väikeste ja hoonestamata maaüksuste hindamine võib maksma minna 600–800 eurot, keerukamate hindamisaruannete hinnad ulatuvad mitme tuhande euroni. Praegu peab need kulud katma omanik ise, kui ta tahab võrdleva hindamisaruande alusel riigi pakkumust kontrollida (KAHOS § 26 lg 7). Teisisõnu, need kulud on vältimatud. Seetõttu on tegemist omandipõhiõiguse piiramisega ja nende kulude hüvitamise kohustus lasub kinnisasja omandajal (KAHOS § 2 lg 3, PS § 32 lg 1 lause 2).

5. Tõsi on see, et kohtus on seni vaidlustatud vaid väike osa kinnisasja avalikes huvides omandamise hinnapakumustest. Võttes arvesse, et omanikul pole praegu võimalik ilma majanduslikku kahju kandmata riigi hinnapakumust kontrollida, on see mõisteta. Kohtumenetluses ei hüvitata omanikule haldusmenetluses tehtud kulutusi, sealhulgas eksperdihinnangu tellimise kulutusi. Kui suunata kinnisasja omanik hinnapakumuse kontrollimiseks kohtusse, on see kulukas nii omanikule kui ka riigile.

6. Üks võimalus ettepaneku järgimiseks on täiendada KAHOS § 17 nii, et vara omanikul on võimalik taotleda võrdleva hindamisaruande tellimisega seotud kulude hüvitamist. Kaaluda võib ka hüvitatavatele kuludele mõistliku piirmäära seadmist.

7. Lahendus võib olla ka see, kui asjaajamiskulude (KAHOS § 17) hulka arvata sõnaselgelt ka eksperdihinnangu tellimise kulu. Seda lahendust ei saa praegu rakendada, kuna haldusmenetluse

¹ Tabel ei kajasta muid võimalikke menetlusega kaasnevaid kulusid ega hüvitisi.

seaduse kohaselt tuleb eksperdikulude hüvitamiseks lisada eriseadusesse (KAHOS) erisäte. Niisiis ei saa eksperdikulude hüvitamise küsimust lahendada pelgalt seaduse tõlgendamise teel.

8. Kirjeldatud lahendus oleks hea veel selle poolest, et ühtlasi saaks lahendada asjaajamiskulude mõiste määratlematusega seotud probleemi, millele olen tähelepanu juhtinud (vt õiguskantsleri [kirja](#)). Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi esindaja möönis kohtumisel majanduskomisjoniga, et asjaajamiskulude piirmäär tuleks üle vaadata.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Karolin Soo 693 8410
Karolin.Soo@oiguskantsler.ee

Evelin Lopman 693 8431
Evelin.Lopman@oiguskantsler.ee