



Õiguskantsler

Maa-amet
maaamet@maaamet.ee

Teie nr

Meie 29.09.2023 nr 7-4/231143/2304998

Selgituskohustuse täitmisega viivitamine

Lugupeetud Tambet Tiits

Õiguskantsleri poole pöördus avaldaja kaebusega, et ta ei ole rahul sellega, kuidas Maa-amet viib läbi temaga seotud äriühingule kuuluvate kinnisasjade avalikes huvides omandamise menetlust. Avaldaja andis teada, et Maa-amet ei ole tema kirjadele vastanud. Pärast õiguskantsleri päringut saatis Maa-amet siiski avaldajale vastuse, kuid jättis selgitamata, miks oli vastus nii kaua viibinud.

Haldusmenetluse seadus näeb ette, et haldusmenetluses osalejale tuleb vastata viivitamata ehk mõistliku aja jooksul. Selgitamiskohustuse täitmise viisi võib ametiasutus valida ise. Mõistliku aja määramine sõltub eelkõige asja keerukusest ja selle lahendamiseks vajalikest menetlustoimingutest, esitatud taotluse nõuetekohasusest, aga ka muudest asjaoludest, mis võivad objektiivselt mõjutada menetluse kestust.

Kõnealusel juhul tulnuks Maa-ametil arvestada ka seda, et tõenäoliselt riivab kinnisasja avalikes huvides omandamine intensiivselt isiku õigusi (põhiseaduse § 32). Seega on tähtis, et menetlusosaline oleks menetluskäiguga kursis ja amet vastaks tema küsimustele viivitamata.

Leian, et Maa-amet pole avaldaja kirjadele vastamisel järginud seadust ja hea halduse tava. Isegi kui amet suhtles avaldajaga menetluse käigus ka telefoni teel, pidi inimese kirjadest olema aru saada, et telefonitsi antud selgitused pole olnud piisavad ning avaldajale tuleks anda ka kirjalik vastus.

Asjaolude lühikirjeldus

1. Maa-amet teatas avaldajale kinnisasja omandamise menetluse alustamisest 29. detsembril 2021. Pärast seda on Maa-amet ja avaldaja arutanud omavahel hindamise lähteülesande, kinnisasjade hindamise ja pakkumuse üle.
2. Kohtumine kinnisasja omaniku ja hindajatega toimus 12. mail 2023.

Õiguskantsleri Kantselei

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

3. Kinnisasja omanik teatas 18. mail 2023 kirjalikult, et ei nõustu Maa-ameti pakkumusega ja on nõus kinnisasju võõrandama üksnes selle ostuhinna eest, millega ta kinnisasjad ise omandas.
4. Seejärel saatis avaldaja Maa-ametile neli kirja (14.06.2023, 03.07.2023, 02.08.2023 ja 10.08.2023), milles palus selgitusi hindamise ja muude menetluse seisukohalt oluliste asjaolude kohta. 3. juuli kirjas soovis ta muu hulgas infot vastuse viibimise kohta.
5. Maa-amet vastas avaldaja neljale kirjale ühe kirjaga, mis saadeti välja 16. augustil.
6. Küsimusele, miks saadeti avaldajale vastus alles 16. augustil, vastati Maa-ametist järgmist: „Märgime, et [] OÜ esindaja on saanud selgitusi ka telefoni teel. Telefonikõnede üle Maa-amet küll eraldi arvestust ei pea, ent 24.07.2023 selgitas Maa-ameti esindaja [] OÜ esindajale suuliselt nii hindamise, [] kui ka motivatsioonitasu teemat. Arvestades, et [] OÜ esindaja pöördus Maa-ameti poole võrdlemisi lühikese aja jooksul mitmete päringutega, sh telefoni teel, andis Maa-amet neile päringutele ühise kirjaliku vastuse.“
7. Avaldaja selgitas, et kuigi ta suhtes Maa-ametiga vahepeal ka telefonitsi, siis kõigile küsimustele ta telefoni teel vastuseid ei saanud.

Selgituskohustuse viivitamata täitmine on oluline

8. Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlus on haldusmenetlus, millele kohaldub [haldusmenetluse seadus](#) (HMS) [kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses](#) (KAHOS) sätestatud erisustega (KAHOS § 1 lõige 7).
9. Menetlustoimingu vormi ja muud haldusmenetluse üksikasjad määrab haldusorgan kaalutlusõiguse alusel, kui seaduse või määrusega ei ole sätestatud teisiti (HMS § 5 lõige 1).
10. Haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides isikutele üleliigsete kulutuste ja ebameeldivuste tekitamist (HMS § 5 lõige 2).
11. Haldusorgan selgitab menetlusosalisele või taotluse esitamist kaaluvale isikule nende soovil, millised õigused ja kohustused on menetlusosalisel haldusmenetluses; millised on haldusmenetluses töödeldavad isikuandmed ning andmesubjekti õigused; millise tähtaja jooksul haldusmenetlus eeldatavasti läbi viiakse ja millised on võimalused haldusmenetluse kiirendamiseks; millised taotlused, tõendid ja muud dokumendid tuleb haldusmenetluses esitada; milliseid menetlustoiminguid peavad menetlusosalised sooritama (HMS § 36 lõige 1).
12. Menetlustoimingud viiakse läbi viivitusega, kuid mitte hiljem kui seaduses või määruuses sätestatud tähtaja jooksul (HMS § 5 lõige 4).
13. Niisiis tuleb haldusmenetluse kestel vastata menetlusosalise küsimustele viivitamata, vastamise viisi võib haldusorgani valida ise.
14. Riigikohus on leidnud, et *viivitusega* tähendab menetluse läbiviimist mõistliku aja jooksul. Mõistliku aja määramine sõltub eelkõige sellest, kui keeruline asi on ning milliseid menetlustoiminguid tuleb teha, kas esitatud taotlus on nõuetekohane ning ka muudest asjaoludest, mis võivad objektiivselt mõjutada menetluse kestust (nt RKHKo [25.02.2016 nr 3-3-1-69-15](#), p 16).

15. Selgitamiskohustuse puhul tuleb arvestada ka seda, et tegemist on kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlusega, mille on algatanud riik, mitte inimene ise. See tähendab, et suure tõenäosusega riivab menetluse tulemus intensiivselt isiku õigusi (põhiseaduse § 32). Seda enam tuleb hoolt kanda, et menetlusosaline oleks menetluskäiguga kursis ja et amet vastaks tema küsimustele viivitamata.

Maa-amet ei järginud seadust ja hea halduse tava

16. Oma 3. juuli kirjas küsis avaldaja Maa-ametilt, miks ta pole veel vastust saanud, ning soovis infot samas piirkonnas toimivas teises menetluses tehtud hindamise kohta. Paraku jättis Maa-amet vastuse viibimise põhjuse avaldajale selgitamata.

17. Maa-amet selgitas õiguskantsleri nõunikule, et avaldajaga suheldi telefoni teel, kuid selle kohta puuduvad logid ja tõendid. Pole alust kahelda, et haldusorgan ja avaldaja suhtlesidki omavahel ka telefonitsi.

18. Tuleb siiski arvestada, et avaldaja pöördus Maa-ameti poole kirjalikult ja palus ka kirjalikke selgitusi selle kohta, miks amet on vastamisega viivitanud. Amet oleks pidanud sellest järeldama, et menetlusosaline ei ole oma küsimustele veel ammendavat vastust saanud ning et ta vajab lisaselgitusi. Isegi kui avaldajaga suheldi vahepeal telefoni teel, pidanuks avaldaja kirjade põhjal olema selge, et talle antud selgitused ei ole olnud piisavad ning talle tuleks vastata ka kirjalikult.

19. Maa-amet vastas avaldajale 16. augustil ehk alles pärast seda, kui õiguskantsleri nõunik oli saatnud ametile menetluse kohta päringu (10. augustil).

20. Niisiis saab järeldada, et Maa-amet ei vastanud avaldaja kolmele (14. juuni, 3. juuli, 2. augusti) kirjale viivitamata, nagu seadus nõuab. Ükski nendest avaldaja päringutest ei olnud seesugune, mis oleks nõudnud aeganõudvat analüüsi. See nähtub ka ameti 16. augusti vastusest, mis ei ole pikk (kokku 2,5 lehekülge) ja on oma olemuselt selgitav.

21. 10. augusti kirjale vastas Maa-amet 16. augustil. Seda saab pidada mõistlikuks ajaks.

22. Isiku mitmele päringule on lubatud vastata ka ühe kirjaga. Nii on võimalik säästa asutuse ressursse ja anda selgitusi ajakohaselt ja kokkuvõtvalt, arvestades küsimuste omavahelist seotust.

23. Korrektne on sellises olukorras saata avaldajale vahevastus, milles saab selgitada, et päringute mahu ja sisu tõttu või muul põhjusel vastatakse avaldaja kirjadele ühe kirjaga. See oleks olnud hea halduse tavaga kooskõlas. Hea halduse tava eeldab ka seda, et kui amet ei saa menetlusosalisele vastata viivitamata, antakse talle teada, millal võib vastust oodata.

Kokkuvõte

Palun Maa-ametil edaspidi kinnisasja omandamise menetluse raames vastata menetlusosalistele viivitamata. Kui menetluse iseloomust või muude asjaolude tõttu ei ole see võimalik, tuleb menetlusosalisele teatada, miks vastus on viibinud ja millal talle eeldatavast vastatakse.

Ühtlasi soovitan Maa-ametil kaaluda võimalust telefonitsi antud selgitusi salvestada või pidada logi. See võib aidata menetlejal veenduda ja kontrollida, kas isikule on telefoni teel edastatud kogu vajalik teave või tuleb anda ka kirjalikud selgitused.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Teadmiseks: avaldaja

Karolin Soo 693 8410
Karolin.Soo@oiguskantsler.ee