



Õiguskantsler

Teie 03.06.2019 nr

Meie 14.06.2019 nr 14-5/190907/1903059

Valla tegevus sundvalduse seadmisel

Lugupeetud avaldaja

Pöördusite õiguskantsleri poole, kuna [] Vallavalitsus on alustanud sundvalduse seadmise menetlust Teie kinnistut läbiva tee kasutamiseks. Teie hinnangul on sundvalduse seadmine kinnistule põhjendamatu ja õigusvastane.

Viitasite, et soovite kohtuvaidlust vältida, kuid seda saab teha üksnes kohaliku omavalitsusega läbi rääkides. Loodetavasti on läbirääkimised edukad. Õiguskantsler ei saa läbirääkimistesse sekkuda. Seda, kas kohaliku omavalitsuse tegevus vastab seadusele, kontrollib kohus. Kohus saab ka sundvalduse seadmise otsuse vajadusel tühistada. Asja lahendav kohtunik saab hinnata, kas kõik seadusest tulenevad eeldused sundvalduse seadmiseks on täidetud ning kas sundvalduse seadmine on põhjendatud.

Kuigi [põhiseadus](#) sätestab igaühe õiguse enda omandit vabalt vallata ja kasutada, sätestab see ka võimaluse teatud juhtudel omandiõigust piirata. Üheks selliseks puhuks ongi vajadus kasutada erateed avalikes huvides.

Kohaliku omavalitsuse kohustus on selgitada välja, kas tee kasutamise vastu on avalik huvi või mitte. Avalik huvi võib väljenduda planeeringutes väljendatud kavatsustes ala avalikes huvides kasutada (nt üldplaneeringus – Riigikohtu otsus nr [3-3-1-37-04](#) p 10), kohalike elanike poolt väljendatud soovis ala kasutada (Riigikohtu otsus nr [3-3-1-87-08](#) p 19) aga ka näiteks vajaduses tagada juurdepääs kallasrajale ([3-3-1-79-16 p 22](#)). Kohalikul omavalitsusel on kohustus tagada nii planeeringute koostamisel kui ka nende realiseerimisel juurdepääs kallasrajale (õiguskantsleri 09.10.2017 [seisukoht](#)).

Kui kohalik omavalitsus leiab, et tee kasutamise vastu on avalik huvi, on kohalikul omavalitsusel kohustus tagada avalikkusele ka tee kasutamise võimalus. See omakorda tähendab, et tee kasutamise kokkuleppe peab olema teeomanikule siduv, sest vastasel juhul ei saa kohalik omavalitsus avalikkusele ligipääsu garanteerida – näiteks võib kinnistu vahetada omanikku, kes eelnevast suulisest kokkuleppes kinni hoida ei soovi.

Avalikkuse ligipääsu teele on võimalik tagada eelkõige kahte moodi – esmalt tuleks proovida kokkuleppel kinnistuomanikuga seada kinnistule servituut (või muu piiratud asjaõigus). Kui

Õiguskantsleri Kantselei

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

kinnistuomanikuga kokkuleppele ei jõuta, võib seada teele sundvalduse, mis toimub [kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse](#) (edaspidi KAHOS) alusel.

Seda, mil viisil mööda teed liigelda (st kas autoga või jala) saab kokku leppida tee kasutamise kokkuleppes. Kui aga kokkuleppele ei jõuta ning otsustatakse seada teele sundvaldus, peab ka sundvalduse seadmise otsus sisaldama andmeid selle kohta, millisel viisil on sundvalduse teostaja õigustatud kinnisasja kasutama (KAHOS § 39 lg 7). Seda, kas otsus on põhjendatud, hindab vaidluse korral kohus.

Tasu tee kasutamise eest lepitakse piiratud asjaõiguse seadmisel kokku. Kui teele seatakse sundvaldus, määratakse tasu KAHOS § 12 lg-s 2 toodud korras ning tasu selgitab välja kutseline hindaja või Maa-amet ning reeglina lähtutakse turuväärtusest ([KAHOS seletuskiri](#), lk 88). Sundvalduse tasu võib olla ühekordne või perioodiline. Kui kinnisasja omanik ei nõustu määratud tasuga, on seda võimalik vaidlustada koos sundvalduse seadmise otsusega halduskohtus (vt ka T.Rennu artikkel „[Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest](#)“).

Omandiõiguse piiramine avalikes huvides on teatud juhtudel vajalik. Samas on tegemist olulise piiranguga ning seetõttu ongi õigusaktides (eelkõige KAHOS-ses) toodud detailne reeglistik, mida järgida. Kohalikul omavalitsusel on sundvalduse seadmisel kohustus enda kaalutlusi (sh avaliku huvi olemasolu, sundvalduse ulatust ja viisi ja tasu) põhjendada. Nende põhjendustega mittenõustumisel saab enda õigusi kõige efektiivsemalt kaitsta halduskohtus sundvalduse seaduse otsust vaidlustades.

Loodan, et selgitustest oli Teile abi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Sandra Sillaots 693 8410
Sandra.Sillaots@oiguskantsler.ee