



RIIGIKOHUS

Avaldatud veebilehel *Riigikohus* (<https://www.riigikohus.ee>)

Avaleht > Riigikohus: arendajale tuleb hüvitada ainult erakordsete piirangutega põhjustatud kahju

Riigikohus: arendajale tuleb hüvitada ainult erakordsete piirangutega põhjustatud kahju

5. märts 2021

Riigikohus otsustas, et AS-il Merko Ehitus Eesti on õigus saada riigilt varalise kahju hüvitist, kui leiab kinnitust väide, et neile kuuluvate kinnistute väärtus vähenes looduskaitsete piirangute tõttu. Samas pole vaja maksta hüvitist loodetud arendustulu saamata jäämise eest, kui äriplaani luhtumine mahub tavapärase äririski raamidesse.

Riigikohtusse jõudnud vaidlus puudutab Tallinnas Maarjamäe klindil asuvaid kinnistuid, kuhu 1998. aastal kehtestatud detailplaneeringuga kavandati korterelamuid. Samas moodustas keskkonnaminister 2006. aastal seal hoopis püsielupaiga, et kaitsta esimese ja teise kategooria kaitsealuseid taimeliike – mägi-kadakkaera, püstkivirikku ja aasnelki.

Pärast kaitseala loomist taotles omanik keskkonnaministeeriumilt maade vahetust, kuid loodukaitseseaduse muudatuste järel otsustas riik kinnistud hoopis välja osta. 2014. aastal telliti maade hindamine ja omanik nõustus need 1,3 miljonit euro eest riigile müüma. Samal ajal korraldati aga püsielupaigas inventuur ja ekspertiis ning selgus, et eramaal asuv puhverala pole mägi-kadakkaera ja püstkiviriku seisundile loodetud soodsat mõju avaldanud. Seetõttu arvas minister kinnistud 2015. aastal püsielupaigast välja ja riik loobus nende omandamisest.

2016. aastal pöördus omanik halduskohtusse, et nõuda riigilt pikki aastaid kehtinud looduskaitsete piirangute eest kahjutasu. Kaebuse järgi oli detailplaneering vahepeal aegunud, kortereid polnud võimalik valmis ehitada kinnisvaraturu kõrghetkel (2006–2007) ja pealegi oli Tallinna linn kinnistud vahepeal üldplaneeringuga rohealaks nimetanud. Kahju hüvitamiseks pakkus kaebaja mitut erinevat lähenemist ning summad jäid 940 000 ja 1,83 miljoni euro vahele.

Halduskohus rahuldaski kaebuse osaliselt ja määras Merkole kinnistute väärtuse vähenemise tõttu 760 000 euro suuruse hüvitise, kuid ringkonnakohtus tühistas otsuse ja saatis asja hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi halduskohtusse. Ringkonnakohtu lahendi vaidlustasid Riigikohtus nii Merko kui ka keskkonnaministeerium.

Kinnistute väärtust tuleb uuesti analüüsida

Riigikohus nõustub oma tänases otsuses haldus- ja ringkonnakohtuga, et kinnistute kaitse alla võtmine oli 2006. aastal põhjendatud ja riik ei viivitanud hiljem nende püsielupaigast väljaarvamise. Seega oli riigi tegevus õiguspärane ja Merkol polnud alust nõuda riigilt õigusvastase tegevusega põhjustatud kahju korvamist.

Samas võib halduskohtu hinnangul olla põhjendatud riigi õiguspärase tegevusega kaasnenud otsese

varalise kahju nõue. Riigivastutuse seaduse alusel (§ 16) saab riigilt nõuda hüvitist põhiõiguste erakordse, talumiskohustust ületava riive korral – see tähendab, et igasugust riigi õiguspärase tegevusega tekitatud kahju hüvitada ei tule.

Riigikohtu hinnangul tuleb kaebaja omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse riivet pidada erakordseks juhul, kui kinnitust leiab väide, et maa väärtus on oluliselt vähenenud sellepärast, et seal kehtis püsielupaiga kaitseriim. Halduskohtul tuleb asja uuel läbivaatamisel välja selgitada, kas see väide vastab tõele, ja tuvastada kinnistute väärtus otsuse tegemisele võimalikult lähedasel ajal. Kinnistute väärtust mõjutab muu hulgas see, kas sinna on võimalik saada ehitusõigus ja kas kehtivat üldplaneeringut tuleks seetõttu muuta.

Äririsk ei pea jääma riigi kanda

Merko nõudis ka piirangute tõttu saamata jäänud tulu hüvitamist, kuid selles osas ei pidanud Riigikohus nõuet põhjendatuks. Kaebaja soovis äriühinguna teenida oma varalt kasumit, ning piirangud riivasid tema omandiõigust ja ettevõtlusvabadust. Samas pole risk, et äriplaan ei õnnestu ja loodetud ettevõtlustulu jääb looduskaitsepiirangute tõttu saamata, alati ega ka praegusel juhul erakordne. See risk ei pea ettevõtluses jääma tingimata riigi kanda.

Halduskolleegium märgib, et omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt ja ka ettevõtlusvabadust võib üldistes huvides piirata, ilma et selle eest tuleks tingimata hüvitist maksta.

Riigikohtu otsusegasaab tutvuda siin.[1]

Arno Pöder
pressiesindaja
Riigikohus
55 637 043

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-arendajale-tuleb-huvitada-ainult-erakordsete-piirangutega-pohjustatud>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid/?asjaNr=3-16-245/91>