



RIIGIKOHUS

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

Avaleht > Riigikohus: metsaomanikule tuleb hüvitada ainult uute piirangute mõju

Riigikohus: metsaomanikule tuleb hüvitada ainult uute piirangute mõju

15. juuni 2021

Riigikohus selgitas, et riik ei pea metsaomanikule hüvitama neid looduskaitselisi piiranguid, mis kehtisid juba kinnistu ostmise hetkel.

Riigikohtus langetas otsuse kohtuasjas, kus vaieldi selle üle, kas metsaomanikule loodukaitseliste piirangute eest määratud hüvitis on põhiseadusega kooskõlas. Selle konkreetse juhtumi puhul ei leitud vastuolu põhiseadusega ja kohtu hinnangul pakkus Keskkonnaamet omanikule isegi ettenähtust suuremat hüvitist.

OÜ Rohe Invest omandas 2013. aastal Jõgevamaal Mustvee vallas 5,3 hektari suuruse Kullajõe kinnistu 6500 euro eest. Juba ostmise hetkel kuulus 40 protsenti kinnistust väike-konnakotka püsielupaiga sihtkaitsevööndisse, kus majandustegevus oli keelatud. Piirangud olid kinnistu müügilepingus kirjas, nagu ka see, et seal on kavas luua uus püsielupaik. 2015. aastal suurendaski keskkonnaminister sihtkaitsevööndit 48 protsendini kinnistu pindalast. Suurt osa kinnistust katab mets ja kui varem oli kaitse all 1,7 hektarit metsamaad, siis nüüd lisandus veel 0,8 hektarit.

2016. aastal jagas OÜ Rohe Invest kinnistu kaheks ja tegi avalduse kaitsealuse maa riigile võõrandamiseks. Keskkonnaamet pakkus omanikule 2018. aastal kolme hektari eest ligi 16 500 eurot. Ettevõtte polnud aga pakkumisega nõus, soovides vähemalt 27 900 eurot.

OÜ Rohe Invest esitas halduskohtule kaebuse, et saada uus hinnapakkumine, mis vastaks tema arvates turuhinnale. Kohus rahuldas tänavu 19. märtsil kaebuse ja alustas ühtlasi põhiseaduslikkuse järelevalve menetlust Riigikohtus. Halduskohtu hinnangul tõid looduskaitseliselised piirangud sisuliselt kaasa maa sundvõõrandamise ja kehtivad õigusaktid ei taganud omanikule selle eest õiglast hüvitist.

Riigikohus: õiglane on hüvitada vara väärtuse vähenemine

Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium otsustas täna, et metsaomanikule piirangute hüvitamist puudutavad loodukaitseaduse ja valitsuse määruse sätted pole põhiseadusega vastuolus, kui lähtuda selle juhtumi asjaoludest.

Kolleegiumi hinnangul tuleb hüvitise määramisel muu hulgas arvestada piirangute mõju kinnistu kasutusvõimalustele. Sihtkaitsevööndi kaitsekord piirab kinnistu kasutamist tugevalt. Siiski kasutas omanik metsa näiteks toetuste taotlemiseks. Seetõttu ei saa praegusel juhul rääkida sundvõõrandamisest, vaid olulisest omandikitsendusest. Peale selle pole üldse kindel, et kaebajal oleks lubatud enne sihtkaitsevööndi laiendamist ülejäänud kinnistul metsa raiuda – vööndi suurendamist põhjendati kotkapesa kaitsega, mistõttu võib eeldada, et raiumine oleks võinud kotkaste elupaika mõjutada.

Riigikohus rõhutab, et looduse kaitsmine on riigi põhiseaduslik ülesanne ning ühtlasi igäühe kohustus. Kuna looduskeskkond on pidevas muutumises, pole kaitsevajadust võimalik täielikult ette näha ja kogu vastutust sellega kaasnevate omandikitsenduste eest ei saa panna riigile. Seetõttu peab omanik looduskaitselisi piiranguid taluma ja ta ei saa nõuda nende täielikku hüvitamist. Uute oluliste piirangute korral on üldjuhul õiglane kompenseerida vara väärtuse vähenemine.

Kaebaja omandas kinnistu 6500 euro eest ja Keskkonnaamet pakkus talle osa maa eest viis aastat hiljem ligi 16 500 eurot. Seega ületab Keskkonnaameti pakkumine kogu kinnistu ostuhinda 2,5 korda ja riigile müüdava maa hektarihind oleks 4,5 korda kõrgem kui ostuhind.

Kolleegium märgib, et kinnistu väärtus saaks Keskkonnaameti pakutud hinda ületada vaid juhul, kui metsamaa ja -materjali hind oleks viie aastaga mitu korda kasvanud. Kuna omandipiirangute hüvitis ei pea olema täielik, siis ei pea see praegusel juhul katma ka saamata jäävat tulu, mida omanik oleks võinud teenida tänu metsamaterjali kokkuostuhindade tõusule.

Kaitsealuse metsa omandamine oli kaebaja teadlik valik

Riigikohus nendib, et looduskaitseliste piirangutega maa omandamine oli praegusel juhul kaebaja teadlik valik – piirangud olid lepingus kirjas ja eeldatavasti kajastusid need juba kinnistu ostuhinnas. Riik peab hüvitama vaid sellised piirangud, mille mõju alla satub maaomanik enda tahtest sõltumata.

Kolleegium märgib, et isegi kui pidada põhjendatuks kaebaja soovitud metsamaa hinda 9229 eurot hektari kohta, oleks tal õigus sellist hüvitist nõuda vaid 0,8 hektari eest, kuhu piirangud 2015. aastal laienesid. Pole vaidlust ega kahtlust, et ülejäänud maa turuväärtus on varem juba kehtinud piiranguid arvestades vähenenud. Seega ületab kaebajale pakutud kompensatsioon igal juhul hüvitist, mida riik pidi omandikitsenduste lisandumise tõttu kaebajale põhiseaduse kohaselt maksma.

Riigikohus lahendab põhiseaduslikkuse järelevalve vaidlusi konkreetse juhtumi asjaolude põhjal ja ei saa välistada, et mõne teise juhtumi puhul võib piirangute eest määratud hüvitis olla põhiseadusega vastuolus.

Riigikohtu otsusega saab tutvuda siin [1].

Arno Pöder
pressiesindaja
Riigikohus
55 637 043

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-metsaomanikule-tuleb-huvitada-ainult-uute-piirangute-moju>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=5-21-3/11>