



RIIGIKOHUS

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

Avaleht > Riigikohus jättis Pärnu kinnisvaraarendaja kahjunõude rahuldamata

Riigikohus jättis Pärnu kinnisvaraarendaja kahjunõude rahuldamata

28. veebruar 2023

Riigikohus selgitas Pärnu linna ja OÜ Parem Kallas vaidlust lahendades, et omanikule maa kasutamisel kehtestatud piirangute hüvitamine ei tohi kaasa tuua tema põhjendamatut rikastumist avalike vahendite arvel.

Kohtuasi puudutas Pärnu linnas Rääma tänava ääres asuvat maa-ala, kus varem tegutses lihakombinaat. 2000. aastal erastas riik OÜ Parem Kallas osanikule 1,8 hektari suuruse kinnistu tootmishoonete maana ligi 24 000 euro eest. Aasta hiljem kehtestas linnavolikogu detailplaneeringu, millega suurem osa kinnistust muudeti väikeelamute maaks ja 0,2 hektarit transpordimaaks. Linn pidi selle teeäärse maariba omanikult ära ostma tulevikus, kui Rääma tänavat hakatakse laiendada.

2002. aastal esitas kinnistu omandanud osaühing linnavalitsusele taotluse tänava laiendamiseks vajaliku maa väljaostmiseks. Kuna kokkuleppele ei jõutud, pöördus omanik 2004. aastal linna vastu halduskohtusse ja kohus otsustas kaks aastat hiljem, et linn peab maa omandiküsimuse lahendama.

Aastail 2006–2019 vaidlesid omanik ja linnavalitsus kinnistu hinna üle. Kui alguses pakkus linn omanikule maa eest ligi 6700 eurot, siis lõplikuks hinnaks kujunes 2019. aastal jõustunud kohtuotsusega 30 000 eurot. Linn omandas maa selle hinnaga eelmise aasta sügisel.

Riigikohtus nüüd arutusel olnud kohtuasjas nõudis osaühing Pärnu linnalt kinnistu omandamisega viivitamise eest kokku ligi 106 000 eurot mitmesuguseid hüvitisi. Kui halduskohus jättis kahjunõude rahuldamata, siis ringkonnakohus määras omanikule hüvitiseks ligi 17 000 eurot. Riigikohtu halduskolleegium tühistas täna teise astme kohtu otsuse ja jättis kahjunõude täielikult rahuldamata.

Riigikohus ei nõustunud kaebaja väitega, et linn sundvõõrandas temalt tänava laiendamiseks vajaliku maa. Detailplaneeringuga määrati transpordimaaks ainult 15 protsenti algsest kinnistust. Ülejäänud maa muudeti tootmismaast elamumaaks, mis võimaldas omanikul kinnistut tervikuna hoopis paremini oma ärihuvides kasutada. Samuti jäi kinnistu kuni müügini kaebaja valdusse, sest tänava laiendamiseni tegelikult ei jõutud. Omanik ei saanud ka eeldada, et tal lubatakse kogu kinnistu elamuid täis ehitada. See tähendab, et omaniku õigused maa kasutamisel olid küll kitsendatud, aga piirangud polnud nii ulatuslikud, et nõuda linnalt hüvitise maksmist.

Kaebaja leidis, et linn viivitas kinnistu ostmisega aastail 2001–2019, aga Riigikohtu hinnangul saab viivitamisest rääkida vaid perioodil 2006–2012. Pärast kinnistu erastamist lubas omanik, et ei nõua linnalt tänava laiendamiseks vajaliku maa ostmist enne ehitustööde algust. Samas võis omanik ikkagi eeldada, et linn ei lükka planeeritud tänava laiendamist aastakümneteks edasi.

2006. aastal tegi kohus linnale ettekirjutuse maaküsimuse lahendamiseks kahe kuu jooksul. Alguses pakkus

linn kaebajale maa eest liiga madalat hinda, mis põhjustaski viivituse, aga see lõppes 2012. aastal, kui linn oli valmis kinnistu ostma 37 000 euro eest. Selleks hetkeks olid kohtud juba otsustanud, et kinnistu hind tuleb määrata 2001. aasta tootmismaa hinna alusel. Isegi kui kaebaja soovis endiselt kõrgemat hinda, oleks ta võinud kinnistu linnale ära müüa ja jätkata hinnavahe nõudmist kohtus.

Kaebaja sai aastail 2006–2012 toimunud hinnatõusu tõttu küll varalist kahju, kuid Riigikohus ei pidanud selle hüvitamist põhjendatuks, sest maa müük linnale viibis objektiivsetel põhjustel. Kinnistu väärtuse määramine oli keeruline, kuna hindajatel oli raske sarnaseid võrdlusobjekte leida. Linn tellis erinevaid ekspertiise, millega kaebaja ja kohtud polnud nõus. Samuti polnud selliste vaidluste lahendamiseks vajalik kohtupraktika veel välja kujunenud.

Kokkuvõttes rõhutas Riigikohus, et omanikul ei ole õigust nõuda meelevaldselt kõrget hüvitist avalike vahendite arvel. Kahju täiendav hüvitamine tooks praegusel juhul kaasa kaebaja põhjendamatu rikastumise.

Osahingule makstud 30 000-eurone hind hõlmas juba niigi 10 000 eurot, mille linnavalitsus lisas eksperdi hinnangule, arvestades kinnistu 14 aasta taguse väärtuse määramise raskusi. See kompenseerib vähemalt osaliselt ka vahepealset inflatsiooni. Samuti arvestati hinna määramisel kaebajale soodsamat „elamumaa perspektiivi“, kuigi Riigikohtu suunis oli lähtuda tootmismaa hinnast. Lisaks nõustus linn kaebajale hüvitama umbes 11 000 eurot kinnistu moodustamisega seotud kulutusi.

Kolleegium märkis veel, et riik erastas endise lihakombinaadi ala 2000. aastal mitte turuhinnaga, vaid maareformi käigus soodustingimustel tootmishoonete teenindusmaana ja kümneaastase järelmaksu võimalusega. Ostja pidi tasuma kogu kinnistu eest ligi 24 000 eurot. Tänavala laiendamiseks oli vajalik ainult 15 protsenti maast, mille osa erastamishinnast moodustas umbes 3600 eurot. Seega hüvitati omanikule maa riigile tasutud hinnast niigi üheksa korda kallimalt.

Riigikohtu otsusegasaab tutvuda siin[1].

Pressiteates on selguse, arusaadavuse ja võrreldavuse huvides näidatud eurodes ka Eesti krooni kehtimise ajal tehtud tehingud ning summad on ümardardatud reeglina tuhande euro täpsusega ja paaris kohas saja euro täpsusega.

Arno Pöder
pressiesindaja
Riigikohus
arno [dot] poder@riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-jattis-parnu-kinnisvaraarendaja-kahjunoude-rahuldamata>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=3-12-2486/130>