



JUSTIITSMINISTEERIUM

Riigikohus
info@riigikohus.ee

Teie 20.01.2023
Meie 18.02.2023

nr 5-22-15/2
nr 10-3/514

Justiitsministri arvamus põhiseaduslikkuse järelvalve asjas nr 5-22-15

Austatud Riigikohtu esimees

Käesolevaga edastan arvamuse põhiseaduslikkuse järelvalve asjas nr 5-22-15.

I Asjaolud

Tallinna Halduskohus tunnistas 22.12.2022 otsusega haldusasjas nr 3-21-2814 põhiseadusega vastuolus olevaks ja jättis kohaldamata vaidlustatud otsuse tegemise ajal kehtinud sõnastuses kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 17 lg-d 1 ja 2 (edaspidi KAHOS § 17 lg-d 1 ja 2).

Riigikohus palus 20.01.2023 justiitsministril esitada arvamus KAHOS § 17 lg-te 1 ja 2 põhiseaduspärasuse kohta.

II Vaidlustatud säte

Halduskohtu poolt põhiseadusega vastuolus olevaks tunnistatud KAHOS § 17 lg-d 1 ja 2:

„§ 17. Täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest

(1) Kinnisasja omanikule makstakse menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest ühekordset täiendavat hüvitist, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest.

(2) Asjaajamisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud, mis ületavad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud määra, hüvitatakse kinnisasja omanikule kuludokumentide alusel, kuid mitte rohkem kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud määras, mis on korrutatud kolmega.“

III Taotluse lubatavus

KAHOS § 17 reguleerib täiendava hüvitise maksmist kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetlusega seotud asjaajamise eest. Sätte esimene lõige kehtestab asjaajamise kulude hüvitamise üldreegli ja teine lõige erandi juhuks, kui kinnisasja omanikul tekib asjaajamisega kulutusi suuremas ulatuses, kui KAHOS § 17 lg 1 hüvitada võimaldab. Vaidlusalune säte võimaldas seejuures hüvitada vaid menetluses osalemisega kaasnevad asjaajamise kulud, aga mitte võrdleva hindamisaruande tellimise kulu. Kuivõrd haldusasjas nr 3-21-2814 soovis kaebaja muuhulgas ka justnimelt võrdleva hindamisaruande tellimise kulu hüvitamist, on KAHOS § 17 lg-d 1 ja 2 kohtuasja lahendamisel asjassepuutuvad ning Tallinna Halduskohtu taotlus on lubatav.

IV Vaidlustatud sätte kooskõla põhiseadusega

Põhiseaduse § 32 lg 1 teine lause sätestab, et omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Seega peab riik hüvitama ka haldusmenetluses tekkinud omandi piiramisega seonduva otsese varalise kahju. Kui kinnisasja omanik nõustub menetluse läbiviija pakkumusega, kuid ei nõustu tasu või vahetamiseks pakutava kinnisasja hindamise tulemusega, võib ta vastavalt KAHOS § 26 lg-le 7 teha võrdlevale hindamisaruandele tuginedes omapoolse ettepaneku. Seega on kinnisasja eest pakutava tasu või vahetamiseks pakutava kinnisasja hindamise tulemuse üle läbirääkimise eelduseks see, et kinnisasja omanik esitab võrdleva hindamisaruande.

KAHOS alusel kinnisasja omandamise menetluse algatab avaliku võimu kandja avalikes huvides. Kinnisasja omaniku õiguste tagamiseks peab tal olema võimalik selles menetluses samuti läbirääkimistel osaleda ilma, et see teda varaliselt kahjustaks. Kuivõrd kinnisasja omandamise hinna osas läbirääkimiste alustamiseks on kinnisasja omanikul kohustuslik teha kulutused võrdlevale hindamisaruandele, tuleks sellised kulutused ka mõistlikus ulatuses katta. Võrdleva hindamisaruande tellimise kulu hüvitamise võimalust KAHOS § 17 lg-d 1 ja 2 aga haldusasjas nr 3-21-2814 vaidlustatud otsuse tegemise ajal kehtinud redaktsioonis ei sätestanud. Selline regulatsioon ei taganud niisiis kinnisasja omanikule piisavas ulatuses õigust saada talle omandi piiramisest tekkinud varalise kahju eest hüvitist. Selle vastuolu tõttu on käesolevaks ajaks sätet õiguskantsleri ettepanekul juba kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 17 muutmise seadusega muudetud.

Niisiis on KAHOS § 17 lg-d 1 ja 2 osas, milles need ei näinud ette võimalust võrdleva hindamisaruande tellimiskulude hüvitamiseks, põhiseaduse § 32 lg 1 teise lausega vastuolus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Lea Danilson-Järg
Minister

Kristi Kool
Kristi.Kool@just.ee