



KOHTUOTSUS

Eesti Vabariigi nimel

Kohus	Tallinna Halduskohus
Kohtunik	Daimar Liiv
Otsuse avalikult teatavaks tegemise aeg ja koht	19. märtsil 2021, Tallinn
Haldusasja number	3-19-613
Haldusasi	OÜ Rohe Invest kaebus tuvastada, et Keskkonnaameti 23.11.2018 hinnapakkumine nr 7-10/18/19063 summas 16 476,90 eurot ei vasta Kullajõe katastriüksuse turuväärtusele, tunnistada kaitstava loodusobjekti riigi poolt omandamise kord, eeskätt Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 242 PS §-ga 25 ja §-ga 32 vastuolus olevaks ning kohustada vastustajat läbi viima Kullajõe katastriüksuse omandamise menetlus selliselt, et lähtutakse Kullajõe katastriüksuse turuväärtusest
Menetlusosalised	Kaabaja - OÜ Rohe Invest, esindaja v.adv Margus Lentsius Vastustaja – Keskkonnaamet, esindaja Lüüli Junti Kaasatud haldusorgan – Vabariigi Valitsus, esindaja Eda Pärtel
Asja läbivaatamise viis	Kohtuistungid 14.11.2019 ja 29.01.2020, Tallinnas ja kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

1. Rahuldada kaebus.
2. Tuvastada Keskkonnaameti 23.11.2018 hinnapakkumise nr 7-10/18/19063 summas 16 476,90 eurot õigusvastasus, sest kohus on tuvastanud, et hinnapakkumine ei vasta Kullajõe katastriüksuse turuväärtusele ja hinnapakkumises tehtud ettepaneku tegemisel ei olnud selle hinna määramisel tagatud põhiseaduse 32 sätestatud hüvitise õiglase hinna määramine.
3. Tunnistada LKS § 20 lg 2² ja 4 ja ning Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 242 tervikuna vastuolus olevaks PS §-ga 32 looduskaitsete piirangutega kinnisasja avalikes huvides LKS § 20 sätestatud omandamise menetluses ja jätta käesoleva asja lahendamisel kohaldamata.
4. Kohustada vastustajat läbi viima Kullajõe katastriüksuse omandamise menetluses uue hinnapakkumise tegemine nii, et see oleks kooskõlas

põhiseaduse § 32 sätestatud õiglase ja kohese hüvituse määramise nõudega sundvõõrandamisel ja võtaks arvesse kinnisasja turuhinda

- 5. Mõista vastustajalt kaebaja kasuks välja menetluskulud summas 6317,5 eurot (ilma käibemaksuta).**
- 6. Sekretäril edastada kohtuotsus menetlusosalistele.**

Edasikaebamise kord

Otsuse peale võib Tallinna Ringkonnakohtule esitada apellatsioonkaebuse 30 päeva jooksul otsuse avalikult teatavastegemisest arvates, s.o hiljemalt 19. aprillil 2021. Vastuseks esitatud apellatsioonkaebusele võib teine menetlusosaline esitada vastuapellatsioonkaebuse 14 päeva jooksul apellatsioonkaebuse vastuapellatsioonkaebuse esitajale kättetoimetamisest arvates või ülejäänud apellatsioonitähtaja jooksul, kui see on pikem kui 14 päeva (HKMS § 184 lg 3).

Kui apellant soovib asja arutamist kohtuistungil, tuleb tal seda apellatsioonkaebuses märkida, vastasel korral eeldatakse, et ta on nõus asja lahendamiseks kirjalikus menetluses (HKMS § 182 lg 1 p 9).

Kui menetlusosaline soovib apellatsioonkaebuse esitamiseks saada menetlusabi, tuleb tal Tallinna Ringkonnakohtule esitada vastavasisuline taotlus. Menetlusabi taotluse esitamine ei peata menetlustähtaja kulgemist (HKMS § 116 lg 5) ning apellatsioonitähtaja järgimiseks peab menetlusabi taotleja tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama apellatsioonkaebuse (HKMS § 116 lg 6).

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

- 1.** OÜ Rohe Invest on Jõgevamaal Mustvee vallas Veia külas asuva Kullajõe kinnisasja (registriosa nr 2230535) omanik. Kullajõe kinnisasja koosseisu kuuluvad Kullajõe katastriüksus (katastritunnus 71301:001:0415, pindala 3,02 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) ja Kullaluha katastriüksus (katastritunnus 71301:001:0416, pindala 2,19 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) asub 84% ulatuses Veia väike-konnakotka püsielupaiga sihtkaitsevööndis. Kinnisasja kasutamise piirangud tulenevad Keskkonnaministri 12.09.2010 määrusest nr 42 Väike-konnakotka püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri.
- 2.** OÜ Rohe Invest esitas 29.03.2016 avalduse võõrandada Kullajõe katastriüksus riigile. Keskkonnaministri 23.05.2016 käskkirjaga nr 1-2/16/476 algatati Kullajõe katastriüksuse riigile omandamise menetlus.
- 3.** Keskkonnaamet tegi 23. novembril 2018.a hinnapakkumise nr 7-10/18/19063 kinnisasja omandamiseks 16 476.90 euro eest (lisa 2). OÜ Rohe Invest vastas hinnapakkumisele 23. novembril 2018.a. esitades omapoolsed selgitused ja arvutused, mille kohaselt on Kullajõe katastriüksuse väärtus vähemalt 27 871.91 eurot, s.o pakutust ligikaudu 70% võrra suurem (lisa 3). Edasises haldusmenetluses pidasid pooled läbirääkimisi hinna üle ning vahetasid mitmeid seisukohti (27.12.2018.a, 28.01.2019.a, 03.03.2019.a, lisad 4-6), kuid kokkuleppele kinnistu hinnas ei jõudnud.
- 4.** 03.04.2019 esitas kaebaja Tallinna Halduskohtule kaebuse. Kaebaja täpsustas oma kaebust 25.04.2019 ja palub kohtul tuvastada, et Keskkonnaameti 23.11.2018 hinnapakkumine nr 7-10/18/19063 summas 16 476,90 eurot ei vasta Kullajõe katastriüksuse turuväärtusele, tunnistada kaitstava loodusobjekti riigi poolt omandamise kord, eeskätt Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 242 PS §-ga 25 ja §-ga 32 vastuolus olevaks ning kohustada vastustajat läbi viima Kullajõe katastriüksuse omandamise menetlus selliselt, et lähtutakse Kullajõe katastriüksuse turuväärtusest.

5. Kohus võttis kaebuse oma 25.05.2020 määrusega menetlusse. Asjas toimus kohtuistung 14.11.2019, millel mindi üle kirjalikule menetlusele ja määrati menetlustähtjad.

KAEBUSE ESITAJA NÕUDED JA PÕHJENDUSED

4. Kaebuse esitaja palub kaebuse rahuldada. Kaebaja põhjendab kaebust alljärgnevalt.

4.1. Kaebaja on seisukohal, et Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 242 ning sellega sätestatud metsakinnistute riigile omandamise kord ei taga looduskaitsete piirangutega kinnisasja omanike õiguste kaitset ning on seetõttu vastuolus põhiseadusega.

4.2. Kaebaja toob välja, et tal puudub Keskkonnaametiga vaidlus selles, et Kullajõe katastriüksusel, mille LKS alustel riigi poolt omandamise menetlus on algatatud, on täidetud LKS § 20 lg 1 ettenähtud eeldused (metsakinnistu kasutus on oluliselt piiratud) selle LKS alusel riigi poolt omandamiseks ja riigil on kohustus see välja osta.

4.3. Kaebaja leiab, et Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 242 ei ole võimalda kinnisasja võõrandamist (riigi poolt omandamist) kinnisasja väärtusele vastava tasu eest olles sellisena vastuolus nii LKS § 20 lg 1 kui ka põhiseaduse §-dega 25 ja 32.

4.4. Kaebaja leiab, et määrusega nr 242 ette nähtud haldusmenetluse tõttu on tekkinud olukord, kus ta on sunnitud võõrandama kinnisasja alla turuhinna või jääma kinnisasja, mida ta piirangute tõttu kasutada ei saa, omanikuks. Nähtuvalt Keskkonnaametiga peetud kirj vahetusest on Keskkonnaamet seotud määruses (§ 7²) ette nähtud meetodikaga ja selles ettenähtud valemite alusel saadud hinna arvutamise tulemusega. Seda kinnitab selgelt vastustaja 03.03.2019 kiri.

4.5. Kaebaja selgitab, et vaidlus puudub selle üle, et kinnistul kasvab mets. Kokku on kasvavat metsa katastriüksusel haldusorgani poolt tuvastatuna 999 tm erinevas sortimendis. Kaebaja ei ole kaebuses vaidlustanud haldusorgani poolt hindamisel tuvastatud metsa erinevate puuliikide ja nende koguste osas.

4.6. Kaebaja ei nõustu sellega, et metsaeraldiste hinna arvutamisel on aluseks võetud 2015-2017 hinnad ja leiab, et hinnad tuleb välja selgitada hindamise aja seisuga. Kaebaja leiab, et kolm kuni neli aastat vananenud andmetele tuginedes ei ole võimalik leida hindamise aja väärtust.

4.6. Kaebaja leiab, et hindamise koondakti arvestatud intress 2,67% on alusetu ja puuduvad nii sisulised kui objektiivsed põhjused, miks käesoleval juhul mitte rakendada mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäära, mis oleks kaebajale soodsam.

4.7. Kaebaja ei nõustu kasutatud okaspuude hindamismetoodikaga. Ta tõi välja, et hindamisel kasutatud männi paberipuu hind on 20,35 eurot ja küttepuid hind 23,46 eurot. Tegelik männi paberipuu hind vahelaos on RMK andmetel 48,30 eurot. Kuusepuu paberipuu hind hindamisel on 21,55 eurot ja kuuse paberipuu hind on vahelaos RMK andmetel 46,50 eurot.

4.8. Kaebaja toob välja, et hindamiskord ei võimalda arvesse võtta raie jäätmete hinda, mis on oluline osa raie hinnast. Kaebaja leiab, et Kullajõe katastriüksuse puude raiumisel tekkiks raidmeid minimaalselt 170 m³ mahus. Kui siinkohal kõik kulud maha arvata, siis raiejäätmete hind vähemalt 4,5 eurot kuupmeetri kohta ehk arvestamata on vähemalt 765 eurot.

4.9. Kaebaja leiab, et kehtiv õiguslik regulatsioon ei taga metsaga kinnisasja nn de facto sundvõõrandamisel PS § 32 järgset õiglast ja kohest hüvitist.

Kaebaja leiab, et omandipõhiõigust kaitseb PS § 32, mis kohaldub nii materiaalsele sundvõõrandamisele kui ka olukordades, kus omandi kasutamisele seatakse piirangud. Kullajõe katastriüksusele seatud piirangud on nii intensiivsed, et ei võimalda kinnisasja sihtotstarbeliselt kasutada. Formaalselt on kaebaja kinnisasja omanik, kuid sisuliselt on omand

sundvõõrandatud (nn de facto sundvõõrandamine). Kullajõe katastriüksuse kasutamine ja käsutamine ulatusliku piiratuse tõttu on PS § 32 asjakohane norm.

4.10. Üldjuhul on PS § 32 järgseks õiglaseks hüvitiseks turuväärtus. Erandlikke ja kaebajast tingitud asjaolusid, mis õigustaks antud juhul turuväärtusest väiksema hüvitise määramist, kaebaja arvates ei esine. Kaebaja jääb seisukohale, et isegi kui esineks erandjuhtum, peaks selline otsustus, arvestades riive tõsidust, olema reguleeritud seaduses, mitte sellest madalamal asuvatel õigusaktides või haldusorgani otsustuses.

LKS § 20 lg 1 kohaselt omandab riik kinnisasja „kinnisasja väärtusele vastava tasu eest“. Seadusandja soovi lähtuda turuhinnast kinnitab LKS § 20 lg 2² sõnastus, mille kohaselt on erakorralise hindamise (erandi tegemise) aluseks muuhulgas see, kui piirkonna turusituatsioonist lähtuvalt ei kajasta maa maksustamishind selle piirkonna turuhinda.

4.11. LKS § 20 lg-s 3 on antud Vabariigi Valitsusele volitusnorm kehtestada kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused. Normi alusel on kehtestatud vaidlusalune määrus nr 242. Täpsemalt reguleerib metsaga kinnisasja väärtuse määramist VVm nr 242 § 7². Kaebaja on seisukohal, et VVM nr 242 on vastuolus põhiseadusega ja LKS § 20 lg-ga 1 osas, milles see ei võimalda lähtuda riigi poolt omandatava metsaga kinnisasja turuhinnast. Nimelt määratakse VVm nr 242 § 7² lg 2 kohaselt maatüki väärtus, kui liidetakse metsakõlviku eraldiste kaupa metsa kasvukohatüübile vastavate lisa 7 kohaselt määratavate hindade ja ülejäänud kõlvikute maa maksustamishinna summa. Kaebaja on seisukohal, et määruse lisa 7 kehtestatud hinnad ei ole turuhinnad.

VVm nr 242 § 7² lg 4 p 1 kohaselt kasutatakse kasvava metsa väärtuse määramisel lähteinformatsioonina RMK poolt hindamisele eelnenud kolme kalendriaasta jooksul teostatud vastava metsamaterjali (sortimentide) müügi tehingute keskmist hinda. Aastatel 2015-2017 tehtud tehingute hindade alusel pole kaebaja veendumusel võimalik määrata ei 2018 ega 2019 turuhinda. Seetõttu ei ole Kullajõe katastriüksuse väärtuse määramisel lähtutud tegelikest RMK vaheladudes olevatest puidumaterjalide hindadest, samuti pole arvestatud paberipuu ja küttepuidu hinnaerinevusi.

4.12. Lisaks eeltoodule toob kaebaja välja, et VVm nr 242 § 7² lg 4 p 4 kohaselt kasutatakse lähteinformatsioonina väljaandes Eesti Panga statistikaaruanne 3.7.2 „Mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad tegevusalade lõikes“ pikaajaliste laenude real „Põllumajandus, metsandus ja kalandus“ avaldatud kinnisasja omandamisele eelnenud kolme kalendriaasta intresside aritmeetilist keskmist, mis viib tulemusele, kus kasutatakse oluliselt suuremat intressi kui Euroopa Keskpanna põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohalduv keskmine intress.

4.13. Kaebaja on veendunud, et probleem on Vabariigi Valitsuse 08.07.2004.a määrusega nr 242 kehtestatud meetodikas tervikuna. Näiteks ei võimalda meetodika arvesse võtta raiejäätmete väärtust; määruse lisa 1 punkti 10 kohaselt arvutatakse metsa uuendamise kulu hüvitisest igal juhul maha ning seda isegi siis, kui metsanduslikult on õigustatud külv või looduslik uuendus; määruse lisa 7 baashinnad ei tugine turuväärtuse analüüsile; määruse lisa 4 punkti 4.3.3.7 kohaselt arvutatakse maht ilma kooreta, mis on praktikas tavapäratu ning vähendab hüvitamisele kuuluva metsamaterjali mahtu; kaebaja jääb ka okaspuude hinnastamismetoodika kohta kaebuses tõstatatud kriitika juurde – hinnad, millest lähtub määrus, ei ole samad, mis RMK vahelaos; lisaks kui küttepuidu hind on kõrgem, kui paberipuu oma, ei ole mingit põhjust lähtuda paberipuu hinnast – paberipuu sobib igal juhul küttepuiduks. Kõige eeltoodu tõttu kaotanuks kaebaja hinnapakkumisega nõustumisel oma kinnistu hinnast märkimisväärse summa, mida kinnitab kasvõi Eesti Metsahindaja OÜ litsentseeritud metsakorraldaja Kuldar Aaviku takseerimisele tuginevalt hinnang, mis sai vaidlusaluse kinnistu turuväärtuseks 22 500 eurot kuni 24 500 eurot. Hinnastamisel võeti aluseks SA

Erametsakeskuse 2018.a IV kvartali hinnad elik tegemist on hinnapakkumise tegemise ajal kehtinud turuhinnaga.

4.14. Kaebaja on ka seisukohal, et õigusselguse tagamise eesmärgil on praegusel juhul asjassepuutuv Vabariigi Valitsuse määrus nr 242 tervikuna vastuolus põhiseadusega. Kaebaja selgitab, et Riigikohus on kohtuasjas nr 3-2-1-153-13 märkinud, et õigusselguse tagamise eesmärgil tuleb lugeda asjassepuutuvaks ka "sätted, mis on vaidlustatud normiga tihedalt seotud ning võivad kehtima jäädes tekitada ebaselgust

4.15. Kaebaja taotleb menetluskulude hüvitamist kokku summas 7592,5 eurot.

VASTUSTAJA SEISUKOHT

5. Vastustaja leiab, et kaebus ei ole põhjendatud ja palub jätta kaebuse rahuldamata ning põhjendab oma seisukohta kokkuvõtlikult järgnevalt.

5.1. Vastustaja leiab esiteks, et Keskkonnaamet on hinnapakkumise esitamisel lähtunud kehtivast õigusest

Vaidlust ei ole, et Kullajõe katastriüksuse omanik OÜ Rohe Invest tegi 19.03.2016 riigile ettepaneku katastriüksuse omandamiseks, kuivõrd looduskaitseelised piirangud piiravad oluliselt kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist. Keskkonnaminister algatas 23.05.2016 käskkirjaga nr 1-2/16/476 katastriüksuse riigile omandamise. Keskkonnaamet tegi 23.11.2018 omandamismenetluse käigus OÜle Rohe Invest hinnapakkumise, millega OÜ Rohe Invest ei nõustunud.

Keskkonnaamet on nii kaebajale kui ka kohtule selgitanud, et ta on hinnapakkumise tegemisel seotud looduskaitseelises (edaspidi LKS) ja Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määramises nr 242 "Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused" (edaspidi Kord) kehtestatudga.

Seadusandja on LKS § 20 lg-s 2¹ sätestanud, et metsata kinnisasjade väärtus määratakse tehingute võrdlemise meetodil ja LKS § 20 lg-s 2² sätestanud, et metsaga kinnisasja väärtus määratakse viidatud kohaselt maatüki ja sellel kasvava metsa väärtuste summaga. LKS kohaselt kehtestab Vabariigi Valitsus kinnisasja väärtuse määramise korra ja alused (Kord). Korra §-d 7¹ täpsustab metsata kinnisasja ja § 7² metsaga kinnisasja väärtuse määramist. Korra § 7² lg 4 sätestab meetoodika, mille alusel arvestatakse metsaga kinnisasja väärtus. Seadusandja peab kinnisasja väärtuse määramise aluste kehtestamisel lähtuma LKS § 20 lg 2¹ ja 2². LKS § 20 sõnastusest ei nähtu, et metsaga kinnisasja väärtuse määramisel tuleb lähtuda turuhinnast.

Seadusandja on Korra kehtestamisel sätestanud sellise meetoodika, mis tagaks ühtse ja selge, riigi haldusvõimalusi arvestava reeglistiku kõigi metsaga kinnisasjade väärtuste määramisel võimalikult laiale hulgale omandamise juhtudele. Keskkonnaamet peab lähtuma Korra § 7² lg 4 sätestatust ja ei saa teha Korras sätestatust teistsugust, iseseisvat otsust.

5.2. Keskkonnaamet leiab, et ta on Korda rakendanud õiguspäraselt.

Esmalt toob Keskkonnaamet välja, et OÜ-le Rohe Invest kuuluv Kullajõe katastriüksus, oli looduskaitseeliste kitsendustega juba selle omandamisel (tänapäev võrreldes siiski väiksemas ulatuses), OÜ Rohe Invest oli kitsendustest teadlik. Sellest tulenevalt on OÜ Rohe Invest olnud ka teadlik, et tegevuste planeerimisel ja omandiõiguse teostamisel tuleb arvestada teatud piirangutega. Piirangud sätestab antud juhul looduskaitseelised, mis annab alused kitsendustega kinnistu riigile omandamiseks ning sätestab ka omandamise hinna määramise alused.

Keskkonnaamet peab oluliseks rõhutada, et antud juhul ei ole tegemist sundvõõrandamisega. Puudub vaidlus, et Kullajõe katastriüksuse võõrandamise menetlus on algatatud omaniku ettepanekul ning seega on omanikul valikuvõimalus, kas olla kinnisasja omanik edasi või võõrandada kinnisasi riigi poolt sätestatud reeglistiku (LKS-i ja Korra) alusel.

Kui Korra alusel kujunev kinnisasja omanikule pakutav hind ei ole omanikule sobiv ja kokkulepet omandamise osas seetõttu ei saavutata, saab omandamismenetluse lõpetada. See ei võta omanikult võimalust esitada looduskaitseliste kitsenduste olemasolu jätkumisel tema kinnistul tulevikus uuesti taotlus kinnisasja riigile omandamiseks.

Keskkonnaamet on seisukohal, et on kohaldanud kehtivat meetodikat õigesti ning Keskkonnaameti praktikale vastavalt. Kullajõe katastriüksusele ei kohaldu LKS § 20 lg 2² teises lauses ja Korra § 7² lg-s 3 sätestatu, mistõttu puudus Keskkonnaametil alus ja võimalus esitatud hinnapakumist muuta.

5.3. Vastustaja märgib, et metsa hindamise meetodika kehtestab ja vajadusel muudab Keskkonnaministeerium

Meetodika kujunemisest on kohtumenetluses seisukohad esitanud pädeva asutusena Keskkonnaministeerium ning vastavat meetodikat sisaldava Korra koostamisel osalenud Allar Padari.

5.4. Keskkonnaamet Korra väljatöötamisel osalenud ei ole, kuid on sisulised kommentaarid Korrale ja selle põhiseaduspärasusele andnud 30.05.2019 esitatud menetlusedokumentis ning kohtumenetluse käigus toimunud istungitel.

Korra ajakohastamine ning muutmine on Keskkonnaministeeriumi pädevuses ning Kord oma olemuselt on koostatud võimalikult laiapõhjalisena. Kuivõrd iga omandamise menetluses olev kinnistu on oma olemuselt ja asukohalt erinev, võib juhtuda, et osades menetluses on puutumus omandiõigusega teravam kui teistes. See aga ei tähenda vastustaja arvates koheselt seda, et Kord on vastuolus põhiseadusega.

5.5. Keskkonnaameti hinnangul on mõningate menetlusedokumentide koostamine olnud ülemäära ajamahukas. Keskkonnaamet toob välja arvel nr 201905004 märgitud avalduse koostamiseks (6 h – koostatud vahetult pärast kaebuse koostamist (9 h), mahult 2,5 lk) ja arvel nr 202008007 märgitud seisukoha koostamiseks (7,5 h, mahult 2 lk) kulunud aja.

Tallinna halduskohus ja ringkonnakohus on praktikas läbivalt rakendanud ka põhimõtet (vt 3-12-2696 p 25 ja 3-15-2102 p 31), et haldusajades ei ole HKMS § 109 lg 6 tähenduses põhjendatud kuluks menetluskulude nimekirja koostamise ja esitamise seonduvad kulud (arve nr 202012016).

Keskkonnaamet leiab samuti, et suhtlus kliendiga ja dokumentide esmane läbitöötamine (nt arvetel nr 201912023, 202012016 ja ka teistel arvetel märgitud) ei peaks olema samaväärse tunnihinnaga õigusteenus kui näiteks kaebuse või seisukoha koostamine.

Kui tekib õiguslik alus vastustajalt menetluskulude väljamõistmiseks, palub Keskkonnaamet kohtul hinnata kaebaja menetluskulude põhjendatust vastavalt õigusaktidele ja väljakujunenud kohtupraktikale ja kaebuse rahuldamisel mõista välja üksnes vajalikud ja põhjendatud menetluskulud (HKMS § 109 lg 6).

5.6. Kokkuvõtlikult palub Keskkonnaamet jätta kaebuse rahuldamata ning menetlusosaliste menetluskulud nende endi kanda.

KAASATUD HALDUSORGANI SEISUKOHT

6. Vabariigi Valitsus kaasatud haldusorganina esitas oma seisukoha läbi Keskkonnaministeeriumi. Kaasatud haldusorgan leiab, et kaebus on põhjendamatu ja tuleb jätta rahuldamata järgnevatel põhjustel.

6.1. Vastuspidiiselt kaebajale on Vabariigi Valitsus seisukohal, et määrus nr 242 kooskõlas Eesti Vabariigi põhiseadusega (edaspidi PS) ja vastab LKS § 20 lõikes 3 sätestatud volitusnormile. Allpool on esitatud selle seisukoha põhjendused.

6.2. PS §-i 32 kohaselt jagunevad omandipõhiõiguse riived kaheks. PS § 32 lõike 1 teine lause sätestab tingimused omandi omaniku nõusolekuta võõrandamiseks, muid piiranguid reguleerib PS § 32 lõike 2 teine lause. Seda on kinnitanud ka Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kohtukolleegium oma 17.04.2012 otsuse nr 3-4-1-25-11 punktis 35.

6.3. Riigikohus on mitmes lahendis asunud seisukohale, et looduse kaitsmise kui PS-st tuleneva avalik-õigusliku kohustuse täitmine (PS § 5 ja § 53) ei eelda looduskaitse seisukohast väärtuslike alade riigi omandis olemist (RKHK 2.02.2006 otsus nr 3-3-1-79-05 p 13; RKHK 11.10.2007 otsus 3-3-1-37-07 p 10 ja 12). Samuti on kohtus leidnud kinnitus see, et looduskaitsepiirangute seadmine on omandikitsendus PS § 32 lõike 2 teise lause tähenduses (TlnRnK 22.12.2017 otsus nr 3-15-2538 p 15 ja 30.10.2018 otsus nr 3-17-131 p 16). Kinnisasjale looduskaitse eesmärgil piirangute seadmisel säilib omanikul faktiline käsutusõigus ja piiratud ulatuses ka kasutusõigus.

6.4. Riigikohus on 30.04.2004 otsuses nr 3-4-1-3-04 (p 27) märkinud, et PS § 32 lõike 2 teine lause mingeid piire ei sätesta, seega on selle alusel omandiõiguse kitsendamine, mis ei ole vastuolus põhiseadusega, seaduspärane. Eelnevast tuleneb, et kitsendused peavad olema sätestatud seadusega ja olema kooskõlas põhiseadusega, kuid mingeid materiaalseid eeldusi põhiseadus omandikitsenduste seadmiseks ei sätesta. Looduskaitse eesmärgil kinnisasja kasutamise piiramine on PS-ga kooskõlas, arvestades PS §-is 5 ja §-is 53 sätestatud. PS-st ei tulene kohustuslikku viisi, kuidas looduskaitsete piirangute talumise eest hüvitist maksta, see on jäetud riigi otsustada, arvestades sealjuures riigi võimalusi.

6.5. Vaatamata sellele, et PS ei kohusta looduskaitsete piirangute korral hüvitismeetmeid kehtestama, on seadusandja pidanud vajalikuks LKS §-ga 20 ühe looduskaitsepiirangute talumise hüvitismeetmena luua võimalus oluliste looduskaitsete piirangutega kinnisasja omanikul võõrandada see kinnisasi kokkuleppel riigile kinnisasja väärtusele vastava tasu eest. Sama paragrahvi lõikega 3 on seadusandja volitanud Vabariigi Valitsust kehtestama muu hulgas kinnisasja väärtuse määramise alused ja korra. Suunised, millest Vabariigi Valitsus peab kinnisasja väärtuse määramise aluste kehtestamisel lähtuma, on sätestatud LKS § 20 lõigetel 21 ja 22.

6.6. Seadusandja on ette näinud, et metsata kinnisasjade väärtus määratakse tehingute võrdlemise meetodil. Seevastu metsaga kinnisasja väärtus määratakse viidatud LKS § 20 lõike 22 kohaselt maatüki ja sellel kasvava metsa väärtuste summana. Seda põhjusel, et tavapärane tehingute võrdlemise meetod ei ole piisav. Ühestki LKS § 20 lõike 1 sõnast ei nähtu, et metsaga kinnisasja väärtuse määramisel tuleb lähtuda turuhinnast. Metsaga kinnisasjadel moodustab enamuse kinnistu väärtusest kasvavate puude raiest saadav tulu. Metsaga kinnisasja väärtust mõjutavad mitmed tegurid: raiemaht, raieliik, raiete iseloom, kasvukohatüüp, kahjustused, kaugus teedest jmt. Seetõttu on hinna määramine võrdlustehingute meetodil mõnevõrra subjektiivne, sest võrdväärsete võrdlustehingute leidmine, kus vähemalt pooled eelnimetatud teguritest oleksid hinnatava objekti vastavate näitajatega sarnased, on raskendatud. Lisaks ei saa kõrvale jätta ka emotsionaalset poolt metsaga kinnisasjade tehingutes.

6.7. Eriti teravalt kerkib probleem esile metsanduslikus mõttes väheväärtuslike rabametsade osas, kus sarnased võrdlustehingud praktiliselt puuduvad. Mõni mineraalmullaga soosaar võib olla ka väga heade puistu takseernäitajatega, kuid raietehnika kohale viimine ja puidu väljavedu on võimalik ainult hea talve korral ning on majanduslikult vähetasuv. Sellest tulenevalt on

nõudlus kinnisvaraturul selliste kinnisasjade vastu väga väike. Samuti on sarnaste võrdlustehingute leidmine probleemiks suure pindalaga küpse puistuga kinnisasjade korral. Lõuna- ja Kagu-Eestis asuvad kaitsealused metsaga kinnisasjad on tavapäraselt suhteliselt kõrge vanuse, täiuse ja sellest tulenevalt suure tagavaraga. Seevastu kinnisvaraturul opereeritakse peamiselt tulundusmetsadega, kus toimub majandamine. Reeglina on need kinnisasjad osaliselt läbi raiutud ja seetõttu ka oluliselt väiksema tagavaraga. Lisaks on võrdlustehingute vähesus tingitud asjaolust, et võrdlustehingute valiku saab teha kinnisasjade hulgast, millel takseerikirjeldused on metsaressursi arvestuse riiklikus registris (edaspidi metsaregister) olemas. Kõikide metsaga kinnisasjade kohta andmed puuduvad. Kuna metsaregister ei sisalda kõiki turuväärtuse hindamiseks vajalikke tunnuseid, lisab nimetatud asjaolu veelgi tehingute põhjal väärtuse määramisele subjektiivsust. Samuti on probleemiks asjaolu, et metsaregistris sisalduvad andmed on koostamise aegse seisuga (paljud registris olevad andmed on 5-10 aastat vanad). Looduses kontrollimata ei ole võimalik tuvastada, milline on andmete kvaliteet ning millised muudatused on vahepeal toimunud (tehtud raied, tormikahjustused, koprakahjustused jmt).

6.8. Kuna metsaga kinnisasjade väärtuse määramisel tuleb arvestada väga paljude kasvava metsa näitajatega, siis on väärtuse määramine tehingute andmebaasi alusel aeganõudev ja töömahukas protsess ning lõpptulemus ei pruugi kajastada hinnatava kinnisasja tegelikku väärtust. Oluliselt objektiivsem on hinna määramine kindla hindamismetoodika alusel.

Nii on seadusandja volituse alusel Vabariigi Valitsus kehtestanud määruse nr 242 §-ga ⁷² metsaga kinnisasja väärtuse arvutamise alused. Aluste kehtestamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid, mis tagavad võimalikult objektiivse väärtuse. Siinkohal on oluline rõhutada, et väärtuse määramisel ei arvestata looduskaitseliste piirangutega, vaid hinna määramisel võetakse aluseks metsa tegelik seisund ja metsaseadusega lubatud võimalikud tegevused. Ehk hinna määramisel vaadatakse kinnisasja kui looduskaitseliste piiranguteta kinnisasja. Väärtuse määramisel arvestatakse kõikide metsaseadusega konkreetsel ajahetkel lubatud töödega kaasnevate tulude ja kuludega. Sellega tagatakse parimal võimalikul moel objektiivne ja õiglane hüvitis.

6.9. Kaasatud haldusorgan toob välja, et samu metsaga kinnisasja väärtuse määramise aluseid kasutati kuni 2008. aasta 1. augustini LKS-i alusel kinnisasjade vahetamise menetluses metsaga kinnisasja väärtuse määramisel. Kuna 1.08.2008 jõustunud LKS-i muudatusega (LKS § 91 lg 10) nähti ette, et pooleliolevad vahetusmenetlused viiakse lõpuni omandamise menetlustena, oli oluline jätkata metsaga kinnisasjade väärtuse määramisel samade põhimõtetega. Sellega tagati varem vahetamise avalduse esitanud isikute võrdne kohtlemine. Kaasatud haldusorgan rõhutab, et metsaga kinnisasja väärtuse määramise reeglite järjepidevus on oluline, arvestades omandamise menetluse pikka kulgemist. Sellega tagatakse erinevatel aegadel omandamise avalduse esitanud isikute võrdne kohtlemine ning see, et omandamise reeglid (sh väärtuse määramine) on avalduse esitamisest kuni omandamiseni samad.

6.10. Kaebaja väidab oma 25.04.2019 avalduse p-s 8, et seadusandja soovi lähtuda turuhinnast kinnitab LKS § 20 lõike 2² sõnastus, mille kohaselt on erakorralise hindamise (erandi tegemise) aluseks muuhulgas see, kui piirkonna turusituatsioonist lähtuvalt ei kajasta selle maa maksustamishind selle piirkonna turuhinda. Selline lähenemine ei ole õige. Viidatud LKS § 20 lõike 2² teise lause kohaselt, kui metsaga kinnisasja väärtuse määramisel ei oma kasvava metsa väärtus olulist tähtsust ja piirkonna turusituatsioonist lähtuvalt ei kajasta maa maksustamishind selle piirkonna turuhinda, võib riigi esindaja metsaga kinnisasja väärtuse määramiseks tellida erakorralise hindamise. Seega peab teise lause rakendamiseks ehk erakorralise hindamise tellimiseks olema täidetud korraka kaks tingimust – kasvava metsa väärtus on väike ja maa maksustamishind on kas madalam või kõrgem piirkonna turuhinnast. Sisuliselt võrdsustab siin seadusandja metsaga kinnisasja metsata kinnisasjaga. Muul juhul rakendub sätte esimene lause. Kaebaja kinnisasi vastab selgelt viidatud sätte esimesele lausele.

6.11. Kaebaja heidab ette, et arvestatud ei ole eelmisel kalendriaastal toimunud muutusi puiduturul. Kaasatud haldusorgan selgitab, et oluline on siinkohal järjepidevus ja kõikide erinevatel aegadel omandamise avalduse esitanud maaomanike võrdne kohtlemine. Turul toimuvad muudatused võivad olla nii negatiivse kui positiivse suunaga. Seetõttu ei ole lühiajaliste turul toimuvate muudatuste (puidu hinna liikumine üles ja alla, raiejäätmete olulisus, maa hinna muutused jne) arvestamine kohane.

6.12. Arvestades eeltoodut ja omandamise menetluse protsessi pikkust, on hindamise meetodika muutmine nii vähe kui võimalik ja nii palju kui vajalik igati õigustatud. Kui on selge, et turul toimival muutusel on püsiv iseloom, on korra ülevaatamine ja vastavate korrektuuride tegemine põhjendatud. Nii on toimitud näiteks 2017. aastal, kui metsakõlviku eraldiste kaupa määratavad metsa kasvukohatüübile vastavad maa hinnad viidi pikaajaliselt püsinud muutuse tulemusel vastavusse tegeliku olukorraga. Kehtivad metsmaa hinnad tuginesid 2001. aasta maa korralise hindamise tulemustele. Kuna maa turuväärtus tootlikumates kasvukohtades oli selleks ajaks oluliselt kasvanud, ei vastanud maa hind enam tegelikule turuolukorrale. Seega leiti, et õiglaseks metsaga kinnisasja väärtuse määramiseks on vaja korrigeerida arvutustes kasutatavaid kasvukohatüübile vastavaid maa hindu ja viia need turuolukorrale vastavaks. Lisaks täiendati suurema ülestõötamise kuluga – talvise raie kulukonstant (TRk) 0,1 – kasvukohatüüpide nimistut sinika ja karusambla tüübiga. Täiendamise põhjuseks oli veerežiim, mis ei võimalda aastaringset metsavarumist. Analoogseid muudatusi, mis võimaldavad omandamisel arvestada enam tegelikku olukorda, on sisse viidud teisigi, kuid põhiolemuses on kord jäänud samaks. Mis puudutab raiejäätmete arvestamist, siis nende olulisus kerkis päevakorda alles möödunud aastal, seega ei saa hinnata, kas tegemist on püsiva muudatusega turul või mitte. Kui ilmneb, et raiejäätmete arvestamine on olulise tähtsusega, on võimalik seda arvestades teha ka vastavad muudatused.

Väärtuse arvutamisel kolme aasta andmete aluseks võtmine tagab selle, et turul toimuv liikumine mõjutaks võimalikult vähe hinda ja erinevatel aegadel võõrandajad saaksid võrdselt koheldud. Seetõttu on stabiilsuse huvides otsustatudki kasutada pikemat ajaperioodi kui aasta, kuna metsamaterjalide hinnad võivad aastate lõikes oluliselt kõikuda. Kolm aastat on piisav periood. Hinnainfona on kasutusel Riigimetsa Majandamise Keskuse hinnad seetõttu, et see on metsa väärtuse hindajate jaoks võimalikest variantides kõige läbipaistvam ja kergemini kättesaadav ning samas ka kontrollitav info. Suure tehingute mahu tõttu on hinnainfo statistiliselt usaldusväärne ning katab kõik enamlevinud sortimendid.

6.13. Metsaga kinnisasja väärtuse määramisel oli kuni 2017. aastani kasutusel väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldatud Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimise operatsioonidele kohaldatav kinnisasja omandamisele eelnenud kolme eelneva kalendriaasta jooksul kehtinud keskmine intressimäär EURIBOR. 25.02.2017 jõustunud muudatusega asendati see Eesti Panga statistikaaruandes „Mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad tegevusalade lõikes“ avaldatud kolme eelneva kalendriaasta keskmise intressiga. Kasutusele võeti pikaajalise laenu intresse realt „Põllumajandus, metsandus ja kalandus“. Nimetatud andmeid uuendatakse regulaarselt ja need on kõigile kättesaadavad internetiaadressil <http://statistika.eestipank.ee/?lng=et#listMenu/1811/treeMenu/FINANTSSEKTOR/147/979>. Muudatus oli tingitud sellest, et EURIBOR oli viimastel aastatel olnud väga madala väärtusega ja sellest tulenevalt ei peegeldanud madala intressimääraga arvutatud tulude ja kulude nüüdisväärtus tegelikku olukorda. Eesti Panga statistikaaruandes avaldatud pikaajalised laenuintressimäärad konkreetse majandussektoris on seotud reaalse majandusega ja seega sobivamad metsaga kinnisasja väärtuse arvutamisel.

6.14. Kõike eeltoodut arvestades on Vabariigi Valitsus seadusandja suuniseid järgides kehtestanud määrusega nr 242 metsaga kinnisasja riigile võõrandamiseks õiglase ja võrdse kohtlemise printsiipi arvestava reeglistiku. Siinkohal jääb arusaamatuks kaebaja viide PS §-le 25, mis käsitleb õigusvastaselt tekitatud moraalse ja materiaalse kahju tekitamist.

Looduskaitsepiirangud on kaebaja kinnisasjale seatud õiguslikul alusel. Seega ei saa käesoleval juhul rääkida õigusvastaselt tekitatud moraalsest ja materiaalsest kahjust.

Keskkonnaamet on kaebajale hinnapakumise esitamisel järginud seadusandja tahet ja suunised ning esitatud hinnapakumine on kooskõlas määrusega nr 242. Rõhutamist väärib, et looduskaitsepiirangutega kinnisasja riigile võõrandamine on maaomaniku vaba tahe. Kui kokkulepet ei saavutata, ei ole riigil kohustust sellist kinnisasja omandada.

KOHTU SEISUKOHT JA PÕHJENDUSED

7. Kohus, tutvunud poolte seletustega, toimiku materjalidega ja kohtuistungil antud tunnistajate ütlustega ning hinnanud kõiki tõendeid kogumis ja vastastikusel seoses, leiab, et kaebus tuleb rahuldada. Kohtu põhjendused ja selgitused on alljärgnevad.

8. Kohus märgib, et asjas on tõendamist leidnud järgmised asjaolud:

8.1. OÜ-le Rohe Invest kuulub KULLAJÕE kinnistu, mille ta omandas 28.03.2013 sõlmitud müügilepingu alusel 04.04.2013. Omandamise hetkel koosnes kinnistu ühest katastriüksusest katastritunnusega 71301:001:0167 ja see asus Veia väike-konnakotka püsielupaiga sihtkaitsevööndis 2,12 ha (40% kinnistust) ulatuses. Metsaressursi arvestuse riikliku registri 25.10.2012 takseerikirjelduse kohaselt jäi sihtkaitsevööndisse 1,7 ha metsamaad. Müügilepingu punktis 2.2.2 sisaldub teave, et kinnistul asub püsielupaiga sihtkaitsevöönd (Veia väikekonnakotka püsielupaik) ja punktis 2.6.1. kinnitab ostja esindaja, et ta on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest looduskaitsealastest kinnisomandi piirangutest ja kitsendustest.

8.2. Keskkonnaministri 21.09.2015 määruse nr 55 „Keskkonnaministri 19. aprilli 2010. a määruse nr 12 „Väike-konnakotka püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ muutmine“ kehtestamise järel suurenes KULLAJÕE kinnistul Veia väike-konnakotka püsielupaiga sihtkaitsevöönd, ulatudes 48%-le kinnistust. Metsaressursi arvestuse riikliku registri 03.03.2015 takseerikirjeldusele tuginedes on püsielupaiga sihtkaitsevööndis olev 2,55 ha suurune ala kogu ulatuses metsamaa, millel on vastavalt looduskaitsealastele majandustegevus ja loodusvarade kasutamine keelatud. Seega suurenes püsielupaigas oleva metsamaa osa 1,7 hektarilt 2,55 hektarile ja sihtkaitsevööndi kaitsekorruga on täiendavalt hõlmatud ligikaudu 0,9 ha metsamaad.

8.3. 07.03.2016 on kantud kinnistusregistrisse KULLAJÕE kinnistu jagamine kaheks katastriüksuseks (vastustaja vastus kaebusele, lisa 3).

8.4. Kullajõe kinnisasja (registriosa nr 2230535) ja selle Kullajõe katastriüksuse (katastritunnus 71301:001:0415) omanik OÜ Rohe Invest esitas 29.03.2016 avalduse võõrandada Kullajõe katastriüksus riigile. Avalduse esitamine tulenes katastriüksusele väike-konnakotka püsielupaiga kaitseks Keskkonnaministri 12.09.2010 määruse nr 42 „Väike-konnakotka püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ 21.09.2015 muutmise määrusega nr 55 (jõustus 05.10.2015) seatud piirangutest seoses Veia väike-konnakotka püsielupaiga (keskkonnaregistri kood KLO3000580) LKS § 10 lg 2 alusel kaitse alla võtmisega.

8.5. Keskkonnaministri 23.05.2016 käskkirjaga nr 1-2/16/476 algatati Kullajõe katastriüksuse riigile omandamise menetlus ja käskkirjas leiti muuhulgas, et kinnisasja suhtes kohaldatav kaitsekord on võrreldes omandamise ajaga muutunud rangemaks ja kinnistul lasuvad looduskaitsealised kitsendused piiravad oluliselt kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist (vastustaja vastus kaebusele, lisa 4).

8.6. Avalduse laekumise järjekorra saabumisel (LKS § 20 lg 4) 23.11.2018 tegi Keskkonnaamet kaebajale hinnapakumise katastriüksuse riigile võõrandamiseks 16 476,90 euro eest (vastustaja vastus kaebusele, lisa 2).

8.7. Kaebaja ei nõustunud Keskkonnaameti hinnapakkumisega pidades omalt poolt kinnistu õiglaseks hinnaks vähemalt 27 871,91 eurot ja pärast mitmete vastuväidete ja seiskohtade vahetamist ning Keskkonnaameti 03.03.2019 vastust nr 7-10/19/3359, milles Keskkonnaamet keeldus täiendava erakorralise hindamise tellimisest ja jäi oma 23.11.2018 hinnapakkumise juurde, esitas kaebaja 03.04.2019 käesolevas asjas menetletava kaebuse Tallinna Halduskohtule.

8.8. Käesolevas asjas ei ole vaidlust, et kaebajal puudub tulenevalt intensiivsetest looduskaitsealistest piirangutest võimalus kinnisasja sihtotstarbeliselt kasutada ja esinevad LKS § 20 lg 1 ja 2 ettenähtud alused kinnisasja omandamiseks riigi poolt.

8.9. Käesolevas asjas puudub sisuline vaidlus ka Keskkonnaameti poolt hinnapakkumisel aluseks olnud katastriüksusel asuva metsa ja maa kohta käivate lähteandmete ja selles kajastatud pakkumise aluseks olnud hindade osas ning selle osas, et hinnapakkumine on koostatud lähtuvalt ja vastavuses Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrusega nr 242 ja selle lisaga 7.

8.10. Käesolevas asjas puudub sisuline vaidlus selles, et pakkumise koostamisel lähtuvalt 2018 hindadest, oleks pakkumine tulnud kõrgema hinnaga. Samuti ei ole vaidlust selles, et pakkumise hinna arvestamisel ei ole arvestatud raiejäätmete hinnaga.

9. Kohus märgib, et käesoleva asja sisuliseks ja ka õiguslikuks võtmeprobleemiks on küsimus kas käesoleval ajal kehtiv kord kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamiseks võimaldab kooskõlas LKS ja Põhiseaduse omandikaitse regulatsiooniga välja selgitada LKS § 20-s ettenähtud võõrandamise hinna, mis vastaks kinnisasja väärtusele ja kas korras määratletud hinnakujundusmehhanismi võimalik põhiseadusvastasus on käesoleval juhul põhjendanud õigusvastase hinnapakkumise tegemise kaebajale?

10. Kohus alustab nendele küsimustele vastamist tõdemusest, et üldine kinnisasja avalikes huvides omandamise kord on sätestatud kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses (KAHOS). Samas näeb KAHOS-e § 1 lg 2 ette, et seadust kohaldatakse kõikidele kinnisasjade avalikes huvides omandamise juhtudele, kui seaduses ei sätestata teisiti. See tähendab, et tulenevalt eelkõige omandatava objekti eripärasest või muudest kaalutlustest võib seadusandja ette näha kinnisasja avalikes huvides omandamiseks KAHOS-es sätestatust erineva korra.

11. Käesoleva vaidluse aluseks oleval juhul ongi looduskaitseaduse §-s 20 loodud erisus KAHOSes ettenähtud üldisest kinnisasja avalikes huvides võõrandamise regulatsioonist.

Kohus peab siinkohal vajalikuks koheselt märkida, et käesoleval juhul ei ole tegemist mitte sundvõõrandamisega, vaid metsakinnistute omanike omandiõiguse kaitseks seaduses loodud kokkuleppelise menetlusega olukorras, kus looduskaitsealistes (avalikes) huvides piiratakse oluliselt metsakinnisasja võimalikku sihtotstarbelist ja eelkõige majanduslikku kasutamist. Kohus peab vajalikuks välja tuua, et sellise erikorra loomise põhjenduseks on kõigepealt metsa, kui eelkõige erilise loodusobjekti, eripära ja eriline koht ning kaitsevajadus meie planeedi ökosüsteemis. Teiseks on läbi ajaloo inimeste poolt metsa kasutatud ka majanduslikul otstarbel tarbides sellest saadavaid erinevaid hüvesid. Kuigi metsal on ka praegusel ajal kindlasti muid hüvesid, moodustab majanduslikus mõttes metsaomaniku jaoks kõige suurema ja lihtsamalt realiseeritava hüve metsas kasvavate puude langetamisel saadava puidu müük. Tulenevalt tarbimiskõlbliku metsa (puidu) kasvamise väga pikaajalisest protsessist, on majanduslikus mõttes tegemist väga eripärase majandustegevuse objektiga, mis on teiseks põhiliseks erisuseks, miks on sätestatud metsakinnistute omandamise erikord.

Kohus märgib, et vastustaja on põhjendatult viidanud ka kolmandale metsaga seotud eripärale: nimelt põhiseaduse §-s 53 toodud igäühe kohustusele säästa elu- ja looduskeskkonda ning hüvitada kahju, mis ta keskkonnale põhjustab. Kohus on seisukohal, et metsa langetamine põhjustab paratamatult kahju metsas väljakujunenud looduskeskkonnale ja seetõttu on

õigusaktides ette nähtud mitmed kohustused ja piirangud, mis on metsas toimuva majandustegevusega seotud (näiteks erinevad lubatavad raieliigid, looduskaitsepiirangud jne.) ja seavad piiranguid metsaomaniku võimalustele metsa majandada. Kõiki eelpooltoodud piiranguid ja kohustusi tuleb vähemalt üldises plaanis arvesse võtta ka käesoleva asja lahendamisel.

12. Kohus märgib järgnevalt, et käesoleval juhul algatas keskkonnaministeerium riigi poolt eraisikule metsakinnistu omandamise kaebaja avalduse alusel ja menetlusosaliste vahel puudub vaidlus, et LKS § 20 toodud alused ja tingimused selle protsessi läbiviimiseks on täidetud. Kohus märgib, et sisuliselt ei ole vaidlust selles, et Kullajõe katastriüksuse kinnistu kasutamine tulu saamiseks läbi metsa langetamise ja nii saadud puidu realiseerimise on tulenevalt selle peaaegu täielikust asumisest (84% ulatuses) Veia väike-konnakotka püsielupaiga sihtkaitsevööndis sisuliselt selle kaitsekorraga välistatud. Lisaks sellele on Keskkonnaministri 12.09.2010 määruse nr 42 „Väike-konnakotka püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ § 5 lg 1 kohaselt keelatud inimeste viibimine väike-konnakotka püsielupaiga sihtkaitsevööndis 14. märtsist kuni 1.septembrini. Muul ajal on inimeste viibimine lubatud sihtkaitsevööndis ainult järelevalve- ja päästetöödel, loodusobjekti kaitse korraldamise ja valitsemisega seotud tegevusel ning valitseja nõusolekul teostataval teadustegevusel.

13. Kohus leiab, et käesolevas asjas ei ole vaidlust, et eelmises punktis nimetatud piirangud on väga ulatuslikud ja muudavad kinnisasja kasutamise majanduslikul otstarbel sisuliselt võimatuks. Käesolevas asjas ei ole vaidlust selle üle, et kehtivad piirangud on seaduslikud ja seatud kooskõlas põhiseadusele ja seadustele. Samuti ei ole vaidlust, et need piirangud vastavad LKS § 20 lg 1 toodud selliste oluliste piirangute tunnustele, mille esinemisel on riigil kohustus omandada vastav kinnisasi kokkuleppel kinnisasja omanikuga kinnisasja väärtusele vastava tasu eest.

14. Kohus märgib, et ta nõustub siinkohal kaebajaga selles, et käesoleval juhul on eeltoodust tulenevalt sisuliselt tegemist de facto sundvõõrandamisega ehk olukorraga, kus kaebaja on vaatamata formaalselt kinnisasja omanikuks olemisele kaotanud omandi majanduslikus mõttes ja vaatamata õiguslikult kinnisasja omanikuks olemisele ei ole tal kinnisasja majanduslikus mõttes võimalik sihtotstarbeliselt kasutada.

15. Tulenevalt asjaolust, et riigi tegevuse tõttu on kaebaja oma omandi sisuliselt kaotanud, on käesoleval juhul oluliselt rikutud tema põhiseaduse §-ga 32 tagatud omandiõigust. Kuna sisuliselt on tekkinud olukord, kus omand on tema tahte vastaselt de facto sundvõõrandatud, kuulub käesoleval juhul rakendamisele põhiseaduses toodud kohustus sellise rikkumise õiglaseks ja koheseks hüvitamiseks. Vastav õiguslik mehhanism on üldjuhul fikseeritud kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses ja selle § 1 lg 2 ettenähtud juhul muudes seadustes. Käesoleval juhul on selliseks seaduseks looduskaitse seadus ja konkreetsemalt selle § 20, mis sätestab kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamisega seotud küsimusi. Kohus märgib, et kuigi põhiseaduse §-i 32 lõike 2 kolmas lause keelab omandi kasutamise üldiste huvide vastaselt ja põhiseaduse § 53 paneb igähele kohustuse säästa elu- ja looduskeskkonda, ei tulene nendest koosmõjus kohustust taluda neid piiranguid ilma kompensatsioonita või väga intensiivsete omandiõiguslike piirangute seadmise puhul, mis toovad kaasa de facto omandiõiguse kaotamise ehk sundvõõrandamise ilma põhiseaduse § 32 ette nähtud õiglase ja kohese hüvitiseta.

16. Kohus märgib, et põhiseadusest tulenevalt ongi seadusandja ette näinud korra millistel juhtudel ja kuidas tuleb hüvitada omanikule seoses tema omandiõiguse avalikes huvides piiramisega põhjustatud kahju. Kohus selgitab, et käesoleval juhul ei ole asjakohane põhiseaduse § 25, sest selles on käsitletud õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise kohustust. Põhiseaduse §-s 32 reguleeritakse selle sõnastusest ja sisust tulenevalt eelkõige õiguspärase omandiõiguse rikkumisega seotud õiguste kaotuse hüvitamist. Samuti ei tulene põhiseaduse §-st 5 omanikule kohustust kasutada talle kuuluvat metsa avalikes huvides.

17. Käesolevas vaidluses tuleb kohtul eeltoodust ja esitatud kaebusest tulenevalt kontrollida, kas LKS §-s 20 ja selle alusel kehtestatud õigusaktid tagavad seaduses kindlaks määratud eelduste (oluliste omandiõiguste piirangute) olemasolul omaniku omandipõhiõiguse rikkumise eest põhiseaduse §-s 32 esimeses lõikes määratletud õiglase ja kohese hüvitise.

18. Kohus märgib olemasoleva õigusliku regulatsiooni põhiseaduspärasuse analüüsimisel, et menetlusosalised on nähtuvalt nende poolt esitatud seisukohtadest põhimõtteliselt erineval seisukohal kohtu hinnangul põhimõttelises küsimuses: kas LKS § 20 sätestatud looduskaitseliste piirangutega kinnisasja omandamine on vastava menetluse algatamise järel riigile põhimõtteliselt kohustuslik või mitte. Kõige selgemini väljendub see vastustaja seisukohas, et tal puudub kohustus sellist kinnisasja omandada kui kaebaja ei nõustu tema poolt õigusaktides toodud korda ja meetodikat järgides määratletud hinnaga.

Kohus ei nõustu vastustaja seisukohaga, et sellisel juhul on kaebaja (omandamise taotleja) igal juhul kaotanud omandamise nõudeõiguse ja omandamise nõudest loobunud. Kohus märgib, et sellise lähenemisega ei saa nõustuda, sest sellisel juhul kaotaks mõtte põhiseaduse §-s 32 sisalduv omaniku omandipõhiõigus sundvõõrandamise puhul kohesele ja õiglasele hüvitisele. Kohus on seisukohal, et õigus sundvõõrandamise (kas de jure või de facto) puhul õiglasele ja kohesele hüvitisele ei saa sõltuda ainult kohustatud omandaja poolt tehtud hinnaettepaneku aktsepteerimisest omaniku poolt. Põhiseaduse § 32 näeb ette, et igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on muuhulgas õigus pöörduda kohtusse ja vaidlustada muuhulgas määratud hüvitise suurus. Sisuliselt tähendab see, et riigil on lõppastmes põhiseadusest tulenev kohustus omandada kohtu poolt lõplikult määratud suurusega hüvitise eest (juhul, kui selle suuruses ei ole varasemas haldusmenetluses menetluses kokkulepet saavutatud) oluliste looduskaitseliste piirangutega kinnisasi, kui selle omanik vastavast taotlusest ise ei loobu.

Kohus märgib, et sisuliselt samale järeldusele on jõudnud seadusandja KAHOS-e regulatsiooni kehtestamisel nähes ette sundvõõrandamise lõpuleviimise kohustuse juhul, kui kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse kokkuleppemenetluse ajal ei jõuta hinna suhtes kokkuleppele või omanik keeldub sisuliselt lepingu sõlmimisest haldusorgani poolt pakutud tingimustel (KAHOS § 27 lg-d 5, 6 ja 7).

19. Kohus ei välista eelnevast tulenevalt küll võimalust, et kinnisasja omanik võib mingitel kaalutlustel loobuda selle omandamise nõudmisest, kuid leiab, et selline loobumine peab olema selgelt ja üheselt väljendatud ning seda ei saa automaatselt tuletada riigi poolt pakutud hüvitise suurusega mittenõustumisest. Omanikul on otse põhiseadusest tulenev õigus vaidlustada kohtus talle määratud hüvitise suurus ning alles kohtu jõustunud otsuses määratud hinnaga mittenõustumisel ja omandamisnõudest faktiliselt (õiguspärase hinnaga omandamistoimingutest hoidumisel) või formaalselt loobumisel (vastava tahteavalduse tegemisel) on võimalik asuda seisukohale, et isik on loobunud nõudest omandada tema oluliste looduskaitseliste piirangutega kinnisasi.

20. Kohus märgib, et sisuliselt on omanikul vaieldamatult põhiseadusest tulenev õigus vaidlustada hüvitise suurus juhul, kui selle määramisel ei ole sundvõõrandaja (omandaja) täitnud kohese ja õiglase hüvitise määramise kohustust. Selline õigus tähendab ka õigust hinna määramise aluseks olnud õigusaktide ja nendega kehtestatud vastavate kordade ja meetodika põhiseaduslikkuse kontrollimiseks.

Kohus märgib, et käesoleval juhul on vaidlus põhiliselt keskendunud kaebaja väitele, et tema kinnisasja väärtuse hindamisel kasutatud Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrusega nr 242 kehtestatud kord ja meetodika ei taga nendes sisalduvate mitmete turusituatsiooni arvesse võtmist takistavate lünkade tõttu põhiseaduses ette nähtud õiglase ja kohese hüvitise väljamõistmist konkreetselt kaebajale ja üldisemalt looduskaitseliste metsakinnistute omanikele.

21. Kohus märgib, et põhiseaduse § 32 sätestab nõude, et sundvõõrandamine ja selle kord tuleb ette näha seaduses. Selle realiseerimiseks on seadusandja kehtestanud üldise seadusena KAHOS-e ja näinud selle § 1 lg-s 2 ette võimaluse erijuhtudel asja reguleerida eraldi seadustega. Seega ei ole LKS §-ga 20 looduskaitsete piirangutega kinnisasja omandamise regulatsioon põhimõtteliselt lubamatu. See aga ei tähenda, et nimetatud regulatsioon ei võiks olla vastuolus põhiseadusega juhul, kui ta ei taga kinnisasja võõrandamist avalikes huvide kohese ja õiglase hinna eest.

Kohus analüüsibki järgnevalt, kas LKS § 20 ja selle alusel vastuvõetud õigusaktid tagavad selle põhiseaduses toodud nõude täitmise.

22. Kõigepealt märgib kohus, et mõiste õiglase ja kohene hüvitis on määratlemata õigusmõiste, kuid praktikas on laialdast tunnustust leidnud seisukoht, et reeglina tähendab see kaubeldavate asjade puhul nende võõrandamisotsuse tegemise aja turuhinnale vastavat või võimalikult lähedast hinda.

Nähtuvalt KAHOS-e regulatsioonist on seadusandja pidanud võimalikuks kinnisasja avalikes huvides omandamisel endisele omanikule makstava tasuna kompenseerida kinnisasja väärtus ja hüvitisena kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu ning seaduses sätestatud juhul on võimalik maksta ka täiendavat hüvitist. Sellise hüvitisena on seadusandja KAHOS-es ette näinud näiteks täiendava hüvitise kinnisasja omandamise menetluses kokkuleppele jõudmise eest (KAHOS § 15), täiendava hüvitise elamiseks kasutatava hoone või eluruumi kaotuse eest (KAHOS § 16) ja täiendava hüvitise asjaajamisega kaasnevate kulude eest (KAHOS § 17).

23. Kohus märgib, et teatud asjade puhul ja teatud situatsioonides võib turuhinna määratlemine olla hindamisobjektide eripära, turu puudumise või ajutiste turumoonutuste tõttu küllatki komplitseeritud ja seetõttu on õigustatud õiglase hinna määramiseks vastavaid asju ja olukordi käsitlevate kordade ja meetodikate sätestamine. KAHOS näeb siinkohal kinnisasja varalise väärtuse kindlakstegemiseks ette näiteks võimaluse, et menetluse läbiviija võib väärtuse määrata, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitse seaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud meetodikast (KAHOS § 12 lg 2).

Metsaga kinnisasja väärtuse määramise üldine alus on selle avalikes huvides omandamisel toodud LKS § 20 lg 2² ja selle esimene lause näeb ette, et metsaga kinnisasja väärtus määratakse maatüki ja sellel kasvava metsa väärtuste summana. Kui metsaga kinnisasja väärtuse määramisel ei oma kasvava metsa väärtus olulist tähtsust ja piirkonna turusituatsioonist lähtuvalt ei kajasta maa maksustamishind selle piirkonna turuhinda, võib riigi esindaja metsaga kinnisasja väärtuse määramiseks tellida erakorralise hindamise.

LKS § 20 lg 3 sätestab et kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise korra ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, samuti kinnisasja väärtuse määramise korra ja alused, kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.

24. Kohus märgib, et kaebaja on vaidlustanud nii kinnisasjas väärtuse hindamise (maa hinna määramise) kui metsa väärtuse (puidu hinna määramise) osas.

Kõigepealt on kaebaja seisukohal, et metsaeraldise maa hinna määramisel ei taga meetodikas ette nähtud kolme aastase tsükli (konkreetsel juhul 2015-2017) hinnad hindamise aja õiglase väärtuse leidmist ja aluseks tuleks võtta, mitte 3-4 aasta vanused hinnad vaid hindamise aja turuhinnad.

Vastustaja ja kaasatud haldusorgan leiavad, et kolmeaastase hinnatsükli kasutamine aitab vältida erinevatel aegadel omandamise avalduse esitanud maaomanike turuhindade kõikumisest tekkida võivat ebavõrdset kohtlemist ja tagab järjepidevuse.

Menetluse eksperdina kaasatud ja kohtu ja menetlusosalistele küsimustele vastanud Allar Padari, kes osales vaidlusaluse määruise puhul eksperdina eelkõige hinna arvutusvalemite koostamisel, märkis oma vastustes, et kõigepealt ei olnud korra loomisel eesmärgiks mitte välja selgitada hinnatava kinnisasja turuväärtus, vaid selle õiglane hind, kui kinnisasja omanik seda ei müüks, vaid hoopis majandaks (tl 115). Eksperdi arvates on metsakinnisasjade turuhind seni olnud reeglina madalam kui korras sätestatud metoodika alusel arvestatav väärtus.

25. Kohus leiab, et põhimõtteliselt ei ole Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras ettenähtud metoodikate kasutamine kinnisvaraturul toimunud tehingute andmebaasi kasutamise keerukuse tõttu õigusvastane juhul, kui nende korrajärgsel kasutamisel tagatakse kinnisasja õiglase väärtuse leidmine ja selle alusel hüvitise maksmine looduskaitsete kinnisasjade omandamisel avalikes huvides. Kohus ei nõustu aga vastustaja seisukohaga, et sellise hinnakujunduse õigustuseks ja põhieesmärgiks saab olla vältida turuhindade kõikumisest tekkiva ebaõigluse vältimine ja kõikide selliste kinnisasja omanike võrdne kohtlemine. Kohus märgib, et põhiseaduse § 32 ei näe sundvõõrandamise puhul kompensatsiooni eesmärgina ette mitte turuhindade kõikumisest tingitud ebaõigluse vähendamist, vaid õiglast ja kohest hüvitist.

Kuna kohus asus varasemalt seisukohale, et käesoleval juhul on tegemist sisuliselt looduskaitsete piirangute seadmisest tuleneva kinnisasja sundvõõrandamisega, siis tuleb korraga ja selles rakendatavate metoodikate kehtestamisel eelkõige tagada see, et hüvitis oleks õiglane ja kohene.

Kohus märgib, et nähtuvalt kaebaja esitatud seisukohtadest ei taga hetkel kehtiv Vabariigi Valitsuse määrus ja eelkõige selle alusel vastu võetud kord realselt turuhinnale vastava hüvitise saamist ega ka sisulise sundvõõrandamise situatsiooni teostumisel (kinnisasja kasutamise võimaluste niivõrd ulatuslikul piiramisel, et see on sisuliselt de facto sundvõõrandamine) kohese hüvitise saamist. Kohus märgib, et õiglaseks hüvitiseks ei saa vähemalt kohtu arusaamisel pidada eelnevate aastate turuhinna keskmist, vaid ikkagi hinda, mida saaks kinnistu omanik selle võõrandamisel hinna määramise hetkel sõltumata sellest, kas see on kõrgem või madalam mingi arvestusliku ajavahemiku hinnatasemest. Vaidlust ei ole asjaolu üle, et korras paindumatult ja turuhinda mitteamestavalt määratud maa hind ja ka puidu hind ka tegelikult võib oluliselt erineda hinnast, mida võib pidada õiglaseks kinnisasja omandamise hetkel, annab tunnustust kasvõi vastustaja viidatud asjaolu, et 2017 aastal muudeti metsakõlvikute maa hindasid, sest kehtinud metsamaa hinnad tuginesid 2001 aasta maa korralise hindamise tulemustele ja maa hind ei vastanud enam tegelikule turuolukorrale (vastustaja vastus kaebusele I tl 49). Kohus märgib, et seadusandja oli selle probleemi võimalikkusest vähemalt LKS § 20 lg 2² teises lauses sätestatud erakorralise hindamise võimaluse loomisel teadlik, kuid ei lahendanud seda terviklikult. Nimetatud löike sõnastus näitab kohtu hinnangul ka üheselt, et administratiivselt kehtestatud hindade (väärtuste) puhul on paratamatult oht, et aja jooksul tekib nende ja turuhindade vahel oluline erinevus, mida on vaja mingi mehhanismiga põhiseaduses ettenähtud õiglase hinna määramiseks lahendada. Kohus ei nõustu siinkohal vastustajaga selles, et tingimata tuleb tagada see, et omandamise reeglid on kogu aeg samad, sest tulenevalt realses elus pidevalt toimuvate turuhindade muutusest ei taga see sisuliselt põhiseaduse mõttes hüvitise õiglase määramist. Kohtu hinnangul peab vastav regulatsioon eelkõige tagama selle, et määratav hüvitis oleks vastav asjade harilikule hinnale (turuhinnale). Juhul, kui regulatsioonis selle tagamise võimalus puudub, on see vastuolus põhiseadusega. Kohus märgib ka, et sisuliselt samasugusele järeldusel jõudis kohus hinnates kaebaja väidet, et korda muudetakse ainult siis, kui turul toimival muutusel on püsiv iseloom. Kohus märgib, et põhiseaduses ei ole õiglase hinna määramist seotud turul toimuvate pikaajaliste ja hinna püsivate muudatustega. Kohus leiab, et põhiseaduse 32 mõtte kohaselt tuleb kinnisasja sundvõõrandamise korral arvestada just sundvõõrandamise aja turuhindadega ja mitte mingite pikemaajaliste hinnatrendidega.

Eeltoodust tulenevalt leiab kohus, et LKS § 20 ja selle alusel vastu võetud Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrusega nr 242 kehtestatud kord ja metoodika ei taga nendes sisalduvate mitmete sundvõõrandamise hetke turusituatsiooni arvesse võtmist takistavate lünkade tõttu (hinna seostamine administratiivsete hindadega ja olulises osas täiendavate mehhanismide puudumine selle vastavusse viimise võimaluse puudumine asja tegeliku ja õiglase hinnaga sundvõõrandamise hetkel) põhiseaduses ette nähtud õiglase ja kohese hüvituse väljamõistmist konkreetselt kaebajale ja üldisemalt looduskaitseliste metsakinnistute omanikele LKS § 20 alusel toimuvate kinnisasjade omandamisel olukorras, kus de facto on tegemist kinnisasja sundvõõrandamisega.

26. Kohus on lisaks eeltoodule ka seisukohal, et LKS § 20 ja selle alusel kehtestatud korrad ja metoodika ei vasta põhiseadusele ka looduskaitselistest piirangutest põhjustatud de facto sundvõõrandamise korral sellise kinnisasja omandamisel põhiseaduses ettenähtud kohese hüvitamise tagamise nõude osas. Kohus märgib, et erinevalt KAHOS-est ei ole LKS § 20 ja selle alusel vastu võetud õigusaktides sätestatud tähtaegu, mis tagaksid kohese hüvitamise nõude täitmise.

Kohus märgib ka siin ära, et kohese hüvitamise nõue on samuti määratlemata õigusemõiste. Vastustaja ja kaasatud isik on oma vastustes ja seisukohtades kaebusele asunud sisuliselt seisukohale, et selle nõude tagab hüvitamise korraldamine järjekorra alusel.

Kohus selle väitega ei nõustu ja leiab, et sõna kohene ei ole kuidagi tõlgendatav järjekorra alusel otsuse langetamisena sõltumata otsuse langetamiseni vajaminevast ajast. Kohus on seisukohal, et sõna kohene tähendab Eesti keeles sisuliselt võimalikult ja mõistlikult kiiret tegevust reageerimaks tegevuse vallandanud sündmusele või olukorrale. Kohus märgib, et sundvõõrandamist silmas pidades on ilmselt mõistlik asuda seisukohale, et kohene tähendab ajavahemikku, mis on vajalik mõistliku ja kiire ning põhjendatud otsuse tegemiseks. Kohus on seisukohal, et kinnisasja õiglase hinna kindlakstegemine sundvõõrandamise korral ei ole oma olemuselt nii keerukas toiming, et põhjendatud oleks vastavate otsuste tegemine alles mitme aasta möödumisel pärast omandamistaotluse esitamist. Haldusmenetluse üheks põhiprintsiibiiks on haldusmenetluse efektiivne ja viivitusteta läbiviimine arvestades seaduses või määruses ettenähtud tähtaegu.

Kohus on seisukohal, et põhiseaduses ettenähtud avaliku võimu kohustuste täitmatajätmise põhjuseks ei saa olukorras, kus riigieelarve vahendite jaotamisel on valitsusel ja Riigikogul piisav diskretsiooniruum, olla piisavate eelarvevahendite ette nägemata jätmise põhiseaduses ette nähtud kohustuste, mis on suunatud põhiseadusega tagatud isikute õiguste tagamisele, täitmiseks. Kohus märgib, et üldteada on asjaolu, et riigieelarve koostamisel kirjutatakse sellesse sisse nii-öelda katuserahasid ehk eraldatakse riigieelarvest vahendeid tegevusteks, mille sooritamist ja selleks vajalikku finantseerimise tagamist ei näe ei põhiseaduse ega seadused ette. Riigieelarve analüüsil võib selliseid eraldisi leida märkimisväärsel hulgal. Seetõttu on kohus seisukohal, et puudub sisuline õigustus vastavate menetluste edasilükkamiseks ja läbiviimiseks haldusmenetluse eesmärgipärasuse ja võimalikult kiire läbiviimise printsiipe rikkudes.

Kohus leiab, et eeltoodust tulenevalt on põhiseadusega vastuolus LKS § 20 lg 4 ja ka selle alusel Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määruse nr 242 § 6¹ 1.lõige.

27. Kohus nõustub vastustajaga ka selles, et Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrusega nr 242 kehtestatud kord ja metoodika ei taga õiglase hinnapakkumise tegemist ka metsa väärtuse määramisel.

Kohus leiab, et kaebaja on õigustatult välja toonud olukorra, kus tulenevalt metsa väärtuse hindamiskorras sätestatust ei saa arvesse võtta raie jäätmete hinda, kuigi nendel on olemas turuhind.

Kohus ei nõustu siinkohal jällegi vastustaja lähenemisega, et raiejäätmete hinna arvessevõtmine ei ole võimalik tulenevalt sellest, et määruse koostamise ajal neil turuväärtus puudus ja nendega turul kauplemine ei ole olnud piisavalt pikaajaline. Kohus on seisukohal, et õiglase väärtuse leidmisel peab kehtestatud metoodika nägema ette võimaluse reaalselt muutnud turuolukorraga arvestada. Hetkel vaidlustatud Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 242 ja selle alusel kehtestatud õigusaktid seda ei võimalda ja ei näe ka ette erakorralise hindamise võimalust põhjusel, et turuolukord on oluliselt muutunud ning on sellise regulatsiooni puudumise osas kohtu hinnangul vastuolus põhiseaduse § 32-ga.

Kohus nõustub siinkohal ka kõike eelnevat kokku võttes kaebajaga, et õigusselguse tagamise eesmärgil on praegusel juhul asjassepuutuv Vabariigi Valitsuse määrus nr 242 tervikuna vastuolus põhiseadusega. Kohus märgib, et sellise võimaluse andis Riigikohus, kes on kohtuasjas nr 3-2-1-153-13 märkinud, et õigusselguse tagamise eesmärgil tuleb lugeda asjassepuutuvaks ka "sätteid, mis on vaidlustatud normiga tihedalt seotud ning võivad kehtima jäädes tekitada ebaselgust.

28. Kohus peab veel vajalikuks eraldi välja tuua, et käesolevaid järeldusi ei lükka ümber ka asjaolu, et kaebaja poolt vaidlusaluse kinnistu omandamisel olid sellel juba olemas teatavas mahus looduskaitsepiirangud. Kohus märgib, et need piirangud ei olnud sellise iseloomu ja mahuga, et oleks olnud täidetud seaduses ja selle alusel vastu võetud õigusaktides sätestatud eeldused kinnisasja avalikes huvides omandamise nõudmiseks. Uute piirangute lisandumisel ja kinnisasja seaduses sätestatud korras jagamisel said need eeldused täidetud ja tekkis olukord, kus kaebaja looduskaitsepiirangutega kinnisasi muutus de facto sundvõõrandatuks ja tal tekkis isegi osaliselt põhiseadusega vastuolus olevate õigusaktide alusel õigus nõuda kinnisasja omandamist riigi poolt. Kas ja kuidas riik kinnisasja omandamisel sellises olukorras võtab arvesse varasemate piirangute mõju kinnisasja tegelikule õiglasele väärtusele (tulenevalt sellest, et kaebaja pidi kinnisasja omandamisel nendega arvestama ja ilmselt leidis see kajastamist kinnisasja hinnas), on juba riigi otsustada.

29. Kõike eelpooltoodud kokku võttes leiab, et kaebaja kaebus tuleb rahuldada kõigepealt nõudes tuvastada Keskkonnaameti 23.11.2018 hinnapakkumise nr 7-10/18/19063 summas 16 476,90 eurot õigusvastasus, sest kohus on tuvastanud, et hinnapakkumine ei vasta Kullajõe katastriüksuse turuväärtusele ja hinnapakkumises tehtud ettepaneku tegemisel ei olnud selle hinna määramisel tagatud põhiseaduse § 32 sätestatud hüvitise õiglase hinna määramine.

Teiseks leiab kohus, et LKS § 20 lg 2², lg 3 ja 4 ja Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 242 on PS §-ga 32 vastuolus, sest nende rakendamisel ei ole tagatud kinnisasja omandamisel avalikes huvides õiglase ja kohese hüvituse määramist põhiseaduse § 32 toodud mõttes ja need tuleb käesoleva asja lahendamisel jätta kohaldamata.

Kaebaja on esitanud ka kohustamisnõude, milles palub kohustada vastustajat läbi viima Kullajõe katastriüksuse omandamise menetlus selliselt, et kinnisasja väärtuse hindamisel lähtutakse Kullajõe katastriüksuse turuväärtusest. Tulenevalt asjaolust, et kohus on tuvastanud Keskkonnaameti 23.11.2018 hinnapakkumise nr 7-10/18/19063 summas 16 476,90 eurot õigusvastasuse ja asjaolu, et LKS § 20 lg 22, lg 3 ja 4 ja Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 242 on PS §-ga 32 vastuolus, sest nende rakendamisel ei ole tagatud kinnisasja omandamisel avalikes huvides õiglase ja kohese hüvituse määramist põhiseaduse § 32 toodud mõttes, kohustab kohus vastustajat läbi viima Kullajõe katastriüksuse omandamise menetluses uue hinnapakkumise tegemisel nii, et see oleks kooskõlas põhiseaduse § 32 sätestatud õiglase ja kohese hüvituse määramise nõudega sundvõõrandamisel ja võtaks arvesse kinnisasja turuhinda.

Menetluskulud

Vastavalt HKMS § 108 lg 1 lausele 1 kannab menetluskulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Käesoleval juhul tehti otsus vastustaja kahjuks. Kaebaja taotleb menetluskulude hüvitamist kokku summas 400 eurot.

30. Vastustaja vaidleb kaebaja menetluskuludele osaliselt vastu ja palub kohtul hinnata kaebaja menetluskulude põhjendatust vastavalt õigusaktidele ja väljakujunenud kohtupraktikale ning kaebuse rahuldamisel mõista välja üksnes vajalikud ja põhjendatud menetluskulud (HKMS § 109 lg 6). Vastustaja leiab, et täielikult põhjendatud ei ole järgmised menetluskulud:

1) mõningate menetluskulude koostamine olnud ülemäära ajamahukas: arvel nr 201905004 märgitud avalduse koostamiseks (6 h – koostatud vahetult pärast kaebuse koostamist (9 h), mahult 2,5 lk) ja arvel nr 202008007 märgitud seisukoha koostamiseks (7,5 h, mahult 2 lk) kulunud aja,.

2) haldusajades ei ole kohtupraktikast tulenevalt HKMS § 109 lg 6 tähenduses põhjendatud kuluks menetluskulude nimekirja koostamise ja esitamisega seonduvad kulud (arve nr 202012016).

3) suhtlus kliendiga ja dokumentide esmane läbitöötamine (nt arvetel nr 201912023, 202012016 ja ka teistel arvetel märgitud) ei peaks olema samaväärse tunnihinnaga õigusteenus kui näiteks kaebuse või seisukoha koostamine.

Kohus leiab, et vastustaja punktides 1 ja 2 toodud vastuväited on põhjendatud ja vähendab arvel nr 201905004 märgitud avalduse koostamiseks kulunud põhjendatud tasustatavat aega 2,5 tunnini ja arvel nr 202008007 märgitud seisukoha koostamiseks kulunud põhjendatud ja tasustatavat aega 3 tunnini ning leiab, et kokku tuleb nende arvete osas vähendada põhjendatud ja väljamõistmisele kuuluvaid menetluskulusid 8 tasustatava tunni võrra ehk 1200 euro võrra.

Samuti nõustub kohus vastustajaga, et halduskohtute kohtupraktikas ei ole põhjendatud õigusabikuludena aktsepteeritud menetluskulude nimekirja koostamiseks kulunud aega, mistõttu vähendab kohus põhjendatud kulusid arvel nr 202012016 kajastatud 0,5 tunni ehk 75 euro võrra.

Kohus ei nõustu vastustajaga, et suhtlus kliendiga ja dokumentide esmane läbitöötamine ei peaks olema samaväärse tunnihinnaga õigusteenus kui näiteks kaebuse või seisukohtade koostamine. Kohus märgib, et põhjendatud seisukohtade läbitöötamine on võimatu ilma dokumentide esmase läbitöötamiseta. Käesolevas asjas olid ka esitatud dokumendid kohati väga tehniliste detailide rikkad (näiteks kokkuvõtted müügitehingutest ja esitatud hindamisaktid ning metsamajanduskavade alusel teostatud metsaeraldiste hinnad). Seetõttu peab kohus nende esmaseks läbitöötamiseks kulutatud aega õigustatuks.

Kokku peab kohus eeltoodust tulenevalt õigustatuks kaebaja kasuks väljamõistmisele kuuluvaid menetluskulusid vähendada 8,5 tunni ulatuses ehk 1275 euro võrra ning mõistab kaebajale vastustajalt välja menetluskulud summas $7592,5 - 1275 = 6317,5$ eurot (ilma käibemaksuta).

(allkirjastatud digitaalselt)

Daimar Liiv
Kohtunik