



# KOHTUOTSUS

Eesti Vabariigi nimel

<b>Kohus</b>	Tallinna Halduskohus
<b>Kohtunik</b>	Daimar Liiv
<b>Otsuse avalikult teatavaks tegemise aeg ja koht</b>	22.12.2022, Tallinn
<b>Haldusasja number</b>	3-21-2814
<b>Haldusasi</b>	Titan Engineering Osaühing kaebus majandus- ja taristuministri 05.11.2021 käskkirja nr 223 "Katariina kinnisasja sundvõõrandamine Rail Baltic raudtee ehitamiseks" osaliseks tühistamiseks so p 2.2. ja p 2.3 osas ning majandus- ja taristuministri uuesti otsustamiseks kohustamiseks
<b>Menetlusosalised</b>	Kaebaja: Titan Engineering Osaühing Kaebaja esindajad: lepinguline esindaja - v.adv Aivar Pilv, seaduslik esindaja – Janno Ossaar Vastustaja: Majandus- ja taristuminister – volitatud esindaja – Ave Henberg Kaasatud haldusorgan: Maa-amet – volitatud esindajad Merje Krinal ja Rudolf Halapuu
<b>Asja läbivaatamise viis</b>	Kohtuistung 17.11.2022

## RESOLUTSIOON

1. Rahuldada kaebus osaliselt.
2. Tunnistada KAHOS § 17 lg 1 ja lg 2 (vaidlustatud otsuse tegemise ajal kehtinud sõnastuses) vastuolus olevaks PS §-ga 32 ja jätta käesoleva asja lahendamisel kohaldamata.
3. Tühistada majandus- ja taristuministri 05.11.2021 käskkirja nr 223 p 2.2. osas, millega otsustati maksta kaebajale täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest 140 eurot ja kohustada vastustajat uuesti läbi vaatama ja otsustama täiendava hüvitise määramine asjaajamisega kaasnevate kulude osas. Muus osas jätta kaebus rahuldamata.
4. Mõista majandus- ja taristuministrilt Titan Engineering Osaühingu kasuks välja menetluskulud kokku summas 1 114,72 eurot. Ülejäänud osas jätta poolte menetluskulud nende enda kanda.
5. Sekretäril edastada kohtuotsus menetlusosalistele ning edastada käesolev kohtuotsus põhiseaduslikkuse järelevalve menetluse läbiviimiseks Riigikohtule.

## **Edasikaebamise kord**

Otsuse peale võib Tallinna Ringkonnakohtule esitada apellatsioonkaebuse 30 päeva jooksul otsuse avalikult teatavastegemisest arvates, s.o hiljemalt 23. jaanuaril 2023. 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 lahendamiseга 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. Majandus- ja taristuminister andis 05.11.2021 käskkirja „Katariina kinnisasja sundvõõrandamine Rail Baltic raudtee ehitamiseks“ (käskkiri, I kd tl 13-18), millega otsustati sundvõõrandada kaebajale kuuluv, Rae vallas asuv Katariina kinnisasi (registriosa nr 4342802, sihtotstarbega elamumaa 100 % ja pindalaga 4 825 m<sup>2</sup>). Eesti Vabariigile Rail Baltic raudteetaristu ehitamiseks ja teenindamiseks. Käskkirja p 2.2 kohaselt tuleb kinnisasja sundvõõrandamisel maksta kaebajale tasu koos täiendava hüvitiseга asjaajamisega kaasnevate kulude eest kokku summas 109 140 eurot, millest tasu kinnisasja eest on 109 000 eurot ja täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest 140 eurot. Käskkirja p 2.3 järgi tuleb tasu kaebajale välja maksta viivitamata võõrandamisotsuse tegemisest arvates.

2. 06.12.2021 saabus Tallinna Halduskohtule Titan Engineering Osaühing kaebus:

1) tühistada majandus- ja taristuministri 05.11.2021 käskkirja nr 223:

a) punkt 2.2, mille kohaselt makstakse kinnisasja omanikule tasu koos täiendava hüvitiseга asjaajamisega kaasnevate kulude eest kokku 109 140 eurot, millest tasu on kinnisasja omandamise eest 109 000 eurot ja täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest 140 eurot;

b) punkt 2.3, mille kohaselt tasu ja täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest kogusummas 109 140 eurot makstakse viivitamata pärast sundvõõrandamise otsuse tegemist kinnisasja omaniku Titan Engineering Osaühingu arvelduskontole EE902200221014514772 SEB Pangas;

2) kohustada majandus- ja taristuministrit uuesti läbi vaatama ja otsustama Titan Engineering OÜ-le (registrikood: 10668785) kuuluva Harju maakonnas Rae vallas Rae külas asuva Katariina kinnisasja (registriosa nr 4342802, katastritunnus 65301:002:1010, sihtotstarve elamumaa 100 %, pindala 4 825 m<sup>2</sup>) Eesti Vabariigile Rail Baltic raudteetaristu ehitamiseks ja teenindamiseks sundvõõrandamise tõttu Titan Engineering OÜ-le makstava tasu ja asjaajamisega kaasnevate kulude täiendava hüvitise suurus.

3. Tallinna Halduskohtu 16.12.2021 määruseга võttis kohus kaebuse menetlusse. Asjas toimus kohtuistung 17.11.2022.

## **KAEBUSE ESITAJA NÕUDED JA PÕHJENDUSED**

4. Kaebaja palub kaebuse rahuldada alljärgnevatel põhjustel.

#### **4.1. Kinnisasja omandamise menetluses ei selgitanud menetleja nõuetekohaselt välja kõiki olulisi asjaolusid õiglase hüvitise määramiseks. Eelnevas menetluses on oluliselt rikutud haldusmenetluse uurimispõhimõtet HMS § 6 mõttes ja KAHOS §-de 2 lg 1, 11 lg 2 ja 12 lg 3 nõudeid.**

Haldusmenetluses on jäänud põhjendamatu arvesse võtmata kaebaja väited ja neid kinnitavad tõendid, millest lähtuvalt on tema poolt saamata jäänud tulu suuruseks 60 000 eurot. Maa-amet (amet) ega vastustaja pole eelnevas menetluses võrdlevalt hinnanud kaebaja poolt esitatud tõendeid analoogsete kinnisvaraarenduste kohta samas piirkonnas (aadressiga Kurve tee 26, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa ehk kaebuse p-s 11 nimetatud Kurve kinnistu).

Amet pole kaebaja 11.03.2021 kirjas esitatud seisukohti ja põhjendusi, nendele lisatud tõendeid sisuliselt ja kontrollitavalt hinnanud. Seetõttu pole amet ega ka vastustaja HMS § 6 nõuetest lähtuvalt ümber lükanud kaebaja väidet, mille kohaselt õiglase tasu kinnisasja võõrandamise eest on summas 184 000 eurot (mis sisaldab kinnisasja õiglast hüvitusväärtust summas 124 000 eurot ja saamata jäänud tulu summas 60 000 eurot).

Vastupidiselt kaebajale on amet leidnud, et Lahe ning Kaanoni hindamisaruanded kinnitavad kaebajal kahju puudumist saamata jäänud tulu näol ning sellele järeldusele tuginetakse ka käskkirjas. Amet on eelnevas menetluses läbivalt oma seisukohti põhjendanud ainult viidete Lahe ja Kaanoni arvamustele ilma, et oleks pidanud põhjendatuks võrdlevalt analüüsida ja hinnata ka kaebaja poolt nn turuvõrdluses välja toodud kinnisvara väärtust (eelkõige Kurve kinnistu arendustegevusega võrreldavaid andmeid, millele kaebaja tugines). Nendega mittenõustumisel oli ametil võimalus HMS § 6 tähenduses rakendada uurimispõhimõtet ja koguda iseseisvalt täiendavaid võrreldavaid andmeid. Amet pole ka eelnevas menetluses põhjendanud, miks ta seda vajalikuks ja põhjendatuks ei pea, millega on eiranud ka haldusakti andmisel (ettevalmistamisel) selle põhjendamiskohustust.

Lisaks eeltoodule ei saa amet ega ka vastustaja vaidlustada fakti, et Rae valla arhitekt ei ole välistanud võimalust jagada Katariina kinnisasja kaheks kinnistuks läbi detailplaneeringu (vt Kaanoni hindamisaruande lk 34). Amet pole eelnevas menetluses kontrollitavalt ja ümberlõkkamatult tõendanud, et selline järeldus on ebaõige või teostamatu. Kaebaja märgib siinkohal veel kord, et amet pole eelnevas menetluses Kaanoni arvamusele tugiandes (mille kohaselt kinnisasjale ei lisandu mingisugust turuväärtust selle detailplaneeringuga kaheks jagamisel ja selle alusel ehitusõiguse tekkimiseks) ümber lükanud Titan Engineering OÜ seisukohti ja võrdlevaid tõendeid kinnistu tegeliku hüvitusväärtuse kohta võrdluses Kurve kinnistuga. Seega oleks pidanud amet ja vastustaja lähtuma hüvitise määramisel sellest asjaolust kui kaebaja realiseerimata jäävast õigusest koos sellega kaasneva kahjuga saamata jääva tulu näol.

Seega oli põhjendatud ja vajalik tuvastada haldusmenetluses asjaolud, milliste põhjal saab ühtlasi hinnata kinnisasja hüvitusväärtust (124 000 eurot) kinnisasja kaheks kinnistuks jagamise tähenduses.

Kaanoni hindamisaruande lk-l 19 on märgitud, et: „Hinnatav kinnisasi on sobiv üksikelamu, jagamise korral kahe üksikelamu, rajamiseks. Üldplaneeringu järgi oleks võimalus ka ühe paarismaja kavandamiseks.“

Seega on ka Kaanoni hindamisaruandes, millele amet on korduvalt eelnevas menetluses tuginenud oma seisukohtade põhjendamiseks, sisuliselt nõustunud nii kaebaja seisukoha kui Rae valla arhitekti arvamusega. Samas on jäänud kontrollitavalt tõendamata, millistel põhjustel ja kaalutlustel on võimalik järeldada ja nõustuda Kaanoniga, et viidatud ehitusõigus ei anna lisandväärtust kinnisasja turuväärtusele ja sundvõõrandamise eest makstava hüvitise suurusele.

Riigikohtu otsusest asjas nr 3-19-569 nähtub, et vastustaja on rikkunud olulisel määral HMS § 6 sätestatud uurimis põhimõtet, kui on jätnud välja selgitamata otsustamisel olulised asjaolud (otsuse p 11).

**4.2. Käskkirja ei ole nõuetekohaselt põhjendatud – vastustaja pole veenvalt ümber lükanud kaebaja seisukohti ega vastuväiteid selle kohta, et kaebaja ei saanud ligi 20 aasta jooksul kinnisasja arendada riigipoolsete piirangute tõttu. Käskkirja andmisel on oluliselt rikutud HMS § 55 lg 1 ning § 56 lg 1-2 nõudeid.**

Kaebaja leiab, et käskkiri on osaliselt nõuetekohaselt põhjendamata. Käskkirjast jääb selgusetuks, miks ei olnud kaebaja esitatud vastuväited ameti seisukohtade alusel asjakohased ning ei vajanud uurimiskohustuse järgimist.

Kaebaja hinnangul ei ole põhjendatud ameti poolt haldusmenetluses korduvalt avaldatud seisukoht, mille kohaselt ei saa amet kõnesolevas kinnisasja omandamise menetluses arvestada ja hinnata asjaolu, et kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist on Eesti Vabariigi huvides ca 20 aasta jooksul oluliselt ja erinevatel põhjustel piiratud. Seetõttu ei ole kaebaja saanud teostada oma õigusi kinnisasja arendamisel ning sellest tulu teenimisel. Seda olulist asjaolu on põhjendatud kindlasti arvestada ja hinnata olukorras, kus kõnesoleva menetlusega otsustati kaebaja kinnisasja lõplik võõrandamine Eesti Vabariigi huvides. Järelikult on põhjendatud ja vajalik lahendada kokkuvõtvalt ja tervikuna ka kõik kaebaja õiguste piiramise ja kitsendamise seotud küsimused seonduvalt selle sundvõõrandamisega.

Väljaspool vaidlust on fakt, et kinnisasi on otsustatud sundvõõrandada avalikes huvides. Käskkirjas pole argumenteeritult ja õigusnormidele tuginevalt ümber lükatud kaebaja vastuväidet selle kohta, et kinnisasja sundvõõrandamisel avalikes huvides tuleb arvesse võtta ja hüvitada ka kõik võimalikud kahjud, mis on kaebajal tekkinud eelneval perioodil lähtuvalt Eesti Vabariigi huvidest.

Kaebaja hinnangul ei ole põhjendatud ameti poolt eelnevas haldusmenetluses avaldatud seisukoht, mille kohaselt oleks pidanud kaebaja eelnevalt kehtestatud piirangute ja kitsenduste tõttu tekkinud kahju (saamata jäänud tulu) hüvitamiseks pöörduma eraldiseisvas menetluses vastava ametiasutuse poole. Kaebaja arvates rikub selline seisukoht, millele tuginetakse ka vaidlusaluses käskkirjas, kinnisasja omaniku õigusi.

Kaebaja on eeldanud, et tal on võimalik kinnisasjaga seonduvaid õigusi realiseerida asjaolude ja olukorra muutumisel ning ta ei ole enne kõnesolevat haldusmenetlust olnud informeeritud ja teadlik sellest, et tema kinnisasi kuulub sundvõõrandamisele. Kaebaja on lähtunud eeldusest, et tal tekib võimalus oma õiguste teostamiseks ja kinnisasja arendamiseks koos tulu teenimisega. Järelikult tuleb ka kõik võimalikud kahjunõuded ja hüvitised kinnisasja sundvõõrandamise eest kindlaks määrata sellekohases menetluses antava haldusaktiga.

Kaebaja rõhutab, et amet ega vastustaja pole omapoolsete põhjendustega kummutanud kaebaja 01.03.2021 kirjas (I kd tl 58-59 vt lk 2) esitatud asjaolusid, tõendeid ega põhjendusi saamata jääva tulu (60 000 eurot) esinemise ja suuruse kohta.

Saamata jääv tulu võib KAHOS § 14 lg 1 järgi seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises. Kaebaja hinnangul toob kinnisasja avalikes huvides sundvõõrandamine otseselt ja ümberlõkkamatult kaasa tagajärje, mis välistab temast sõltumatult tulu teenimise võimaluse kinnisasja arendustegevuse realiseerimata jäämise tõttu. Seejuures on oluline, et kaebaja ei ole saanud arendustegevuseks vajalikke toiminguid teostada ca 20 aasta jooksul Eesti Vabariigi tegevusest ja vajadustest tingitud põhjustel (st kinnisasjale kehtestatud piirangute tõttu).

Ka selliste piirangutega seotud õiguste kitsendamise või õiguste teostamise takistamise eest tuleb kinnisasja sundvõõrandamisel maksta riigi poolt omanikule õiglast hüvitist. Seda põhimõtet on riigi nimel kaebajale ka eelnevalt tunnistanud, millest on kaebaja ka heauskselt lähtunud.

Teede- ja sideministeeriumi kantsleri 18.03.2002 kirjas nr 3-3-2/02/1246 (I kd tl 89) kaebajale on märgitud, et: „*Vastavalt kehtivas planeerimis- ja ehitusseaduses sätestatule peab üleriigilisest ja maakonnaplaneeringust tulenevate kitsendustega kaasneva kahju hüvitama riik*“. Kaebaja on heas usus ka viidatud põhimõttest ja Eesti Vabariigi nimel antud kinnistusest lähtunud. Vaieldamatult saab ka kaebajal avalikes huvides vara võõrandamisega saamata jäävat tulu käsitleda omanikule tekkiva kahjuna.

Täiesti põhjendamatu on olnud võimaliku kahju suuruse hindamisel lähtuda ameti seisukohast, mille kohaselt on alates 2002 kinnisasja väärtus sedavõrd oluliselt tõusnud, et ainuüksi see asjaolu korvab riigi poolt kinnisasja avalikes huvides omandamisel saamata jääva tulu kui kahju.

Selline käsitlus on vastuolus õiglase hüvitise maksmise põhimõtetega, aga ka üldiselt teadaoleva kinnisasjade (ja ka elukalliduse, selle indeksi, inflatsiooni jms muutumisega) turuväärtuse muutumisega ajas. Seetõttu ei saa ameti poolt sisustatud põhimõttel „ajaline kriteerium“ olla käsitletav saamata jääva tulu hüvitamise „piisava ja õiglase“ argumendina. Seega tuleb selgelt eristada kinnisvaraturul omaniku jaoks objektiivselt asetleidvaid muutusi sellest, mis piiravad tema õigusi seetõttu, et avalikes huvides seatud piirangud takistavad vastava kinnisasja arendamist.

Eelnevas haldusmenetluses ega ka selle alusel antud käskkirjas ei ole kohaste põhjendustega kummutatud kaebaja seisukohta selle kohta, et kinnisasjaga seotud piirangute puudumisel oleks kaebajal olnud võimalik juba pikka aega tagasi kinnisasja arendamisega tegeleda ja sellelt tulu teenida. See on jäänud teostamata kaebajast sõltumatutel põhjustel. Olukorras, kus Eesti Vabariik peab vajalikuks avalikes huvides Katariina kinnisasja sundvõõrandamist, on põhjendatud ja ainuvõimalik (nn lõpliku haldusakti näol, millega kaebaja kaotab omandiõiguse kinnisasjale), lahendada ka kõik kinnisasja piirangutega seotud küsimused ja nendest tekkinud kahjunõuded.

#### **4.3. Vastuolus HMS § 55 lg 1 ning § 56 lg 1-2 nõuetega ei ole käskkirjas põhjendatud, miks ei ole kinnisasja õiglaseks hüvitusväärtuseks 124 000 eurot.**

Kaanoni 09.03.2021 selgitusest ametile nähtub, et tegelikult ei ole hindaja hindamisaruande koostamisel saamata jäävat tulu või võimalikku tekkivat kahju üldse arvestanud ega hinnanud. Kaanon on märkinud küsimusele nr 2 vastates järgmist: „*Turuväärtuse ega hüvitusväärtuse hindamisel pole arvestatud tellija väitel kavandatud arendustegevusega.*“

Kaanoni 19.03.2021 vastuses ametile on vastuseks küsimusele nr 1 täiendavalt selgitatud, et sisuliselt ei suuda hindaja selles küsimuses täpsemat hinnangut anda. Lisaks on 19.03.2021 vastuses märgitud, et tegemist on hindamiseks vajalike sisendite määramatusega, mistõttu „*ei saa anda mõistliku täpsusega hinnangut arendustegevusest saadava tulu kohta.*“

Kaebaja arvates väljendavad eelpool toodud Kaanoni selgitused üheselt ja ümberlökkamatult veel kord seda, et DP-ga on võimalik kõnesoleva kinnisasja jagamine kaheks eraldiseisvaks kinnistuks koos sellest tuleneva ehitusõigusega (ehk tegemist on kaebaja poolt saamata jääva tuluga/lisandväärtusega kui kahjuga). Kaanoni arvamused ja täiendavad selgitused ei ole seda kaebaja seisukohta kummutanud. Järelikult on ebaõige ka Kaanoni ja ameti järeldus (millele tuginetakse ka käskkirjas), et kinnistu jagamisel kaheks ja sellest tuleneva ehitusõiguse realiseerimisel ei tekiks kaebajale mingit täiendavat lisandväärtust (saamata jäänud tulu). Olukorras, kus Kaanonil pole olnud võimalik saamata jäävat tulu suurust välja tuua, ei saa teha järeldust, mis kaebaja seisukohti ei arvesta ja tema õigusi kahjustab (ja sisuliselt vabastab vastustaja Eesti Vabariigi nimel kahju hüvitamise kohustusest).

Kaebaja hinnangul ei saa hindaja viidatud seisukoht olla põhjuseks, mille alusel on võimalik välistada kaebajale riigi poolt õiglase hüvitise maksmine saamata jääva tulu eest. Kui hindaja ei suuda saamata jääva tulu suurust kindlaks teha, siis ei saa vastustaja teha sellest kategoorilist

ja kontrollimatut järeldust, et saamata jäävat tulu kaebajal ei esinegi, mistõttu pole seda vaja arvestada kinnisasja omanikule hüvitise suuruse kindlaksmääramisel.

Käskkirjas pole kooskõlas HMS § 56 lg-ga 1 nõuetekohaselt põhjendatud, miks ei ole põhjendatud kinnisasja väärtuse kindlaksmääramisel lähtuda asjaolust, et kinnisasi on jagatav kaheks eraldiseisvaks kinnistuks.

Kaanoni hindamisaruande lk-del 22-23 on välja toodud järgmine selgitus: „*Hinnatava kinnisasja pindala võimaldaks selle jagamist kaheks krundiks ning mõlemale saaks rajada eramu. Võimalus jagada ei tähenda vara väärtust suurusjärgus, mis oleks kahe krundi väärtus, millest on maha arvestatud detailplaneeringu koostamise kulud. Arvestades lisaks ajakuluga detailplaneeringu koostamiseks ja menetlemiseks ning riskiga, et detailplaneering ei pruugi sellisel kujul kehtestamiseni jõuda on jagamise võimalusest tulenev väärtuse lisa hinnanguliselt 10 000 – 15 000*“.

Seega tunnistab Kaanon ühelt poolt kaebaja seisukohtade põhjendatust kinnisasja jagamise õiguslikest võimalustest koos arendustegevusega, kuid teiselt poolt spekulatsioonil põhinevalt sellest tuleneva lisandväärtuse puudumisega. Mingeid täiendavaid kontrollitavaid selgitusi Kaanon ei esitanud ja amet pidas seda paljasõnalist spekulatsiooni piisavaks kinnisasja esialgse hüvitiseväärtuse muutmata jätmiseks.

Tegemist on selgelt oletusliku väitega, mis pole objektiivselt kontrollitav ning on samas ümber lükatud kaebaja poolt esitatud tõenditega analoogse (Kurve) kinnistu kohta.

Kaebaja hinnangul on nii amet kui vastustaja ekslikult leidnud, et Kaanoni märgitud kinnisasja väärtuses 109 000 eurot sisaldub ka kinnisasja jagamisest tulenev võimalik lisaväärtus summas 15 000 eurot. Kaebaja põhjendab enda järeldust alljärgnevalt.

Kaanon kinnitas ametile 09.03.2021 vastuse p-s 3, et näeb kinnisasja ostjana pigem isikut, kes ehitab sinna elamu ning arvestab alles tulevikus kinnisasja võimaliku jagamisega. Selline väide on täiesti paljasõnaline ja oletuslik ning jääb arusaamatuks, millele selline seisukoht tugineb. Selline oletuslik väide või järeldus ei saa olla kontrollitavaks argumendiks, millega välistatakse kinnisasja jagamisel tekkiv lisaväärtus 15 000 eurot.

Kaanon ega vastustaja pole esitanud mitte ühtegi sisulist põhjendust (mis on taas HMS § 56 lg 1 rikkumine), mis lükkaks ümber kaebaja seisukoha tema tahtest kinnisasja eelnevas jagamiseks ning seejärel nendest mõlemal ehitusõiguse realiseerimisest. Seega tuleb põhjendatuks (sh eluliselt usutavaks) pidada kaebaja hinnangut kinnisasja tegelikule väärtusele vähemalt summas 124 000 eurot (st 109 000 + 15 000).

Kõike eelnevat kogumis arvestades peab kaebaja õiglaseks hüvitiseks kinnisasja avalikes huvides sundvõõrandamise eest summat 184 000 eurot (so kinnisasja väärtus summas 124 000 eurot + eelnevalt kirjeldatud saamata jääv tulu summas 60 000 eurot). Sellest summast tuleb lähtuda ka motivatsioonitasu (20 %) kohaldamisel (sest haldusmenetluse jätkumisel on kokkuleppe saavutamine jätkuvalt võimalik), mistõttu lisandub hüvitisele täiendavalt 36 800 eurot.

Kuna kaebaja on kogu aeg olnud nõus KAHOS-e alusel Katariina sundvõõrandamisega avalikes huvides õiglase tasu eest, siis on vastustaja kohustatud asja uuel läbivaatamisel ja otsustamisel kohaldama ka motivatsioonitasu KAHOS § 15 lg 1 ja 3 alusel ehk 20% sama seaduse § 11 lg-s 2 nimetatud tasust.

Kaebaja peab KAHOS § 17 lg 2 alusel endiselt põhjendatuks suurendada talle makstavat hüvitist menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise eest ning suurendada seda summat kolm korda (3 x 136 = 408 eurot). Seega on kaebaja hinnangul õiglase hüvitis kokku 221 208 (184 000 + 36 800 + 408) eurot.

#### **4.4. Käskkirja andmisega rikuti oluliselt kaebaja omandipõhiõigust. Väärtuskuupäev ei ole õiguspärane ja vastustaja on kohustatud seda ajakohastama, ajakohastamise mittevõimaldamine on põhiseadusvastane.**

Kaebaja arvates tuleb KAHOS § 11 lg 5 koostoimes PS §-ga 32 ja KAHOS § 2 lg-ga 1 tõlgendada ja kohaldada põhimõttel, et kui kinnisasja väärtuse kindlakstegemisest on möödunud pikem ajavahemik (vähemalt 6 kuud või enam) ning üldiselt teadaolevalt on kinnisvara väärtus kinnisvara turul märkimisväärselt tõusnud enne lõpliku otsustuse kujundamist (käskkirja andmist), siis tuleb sundvõõrandatava kinnisasja väärtus uuesti kindlaks määrata vastava haldusakti kui vara võõrandamist käsitleva õigusliku lahendi andmisel.

Lähtuda tuleb põhimõttest, et omanikule tuleb vara väärtus hüvitada võimalikult lähedaselt selle aja seisuga millal võõrandamine faktiliselt aset leiab. Ainult siis saab rääkida õiglasest hüvitisest.

Antud juhul teavitas Maa-amet menetluse läbiviijana Titan Engineering OÜ-d Katariina kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlusest enam kui aasta tagasi ehk 20.07.2020 kirjaga nr 7-21/20/10525. Kinnisasja hüvitisväärtuseks hinnati siis 97 000 eurot. Ameti 14.04.2021 kirjaga nr 7-21/21/409-11 lähtus menetleja Katariina kinnisasja hüvitisväärtusest 109 000 eurot (ilma motivatsioonitasu ja asjaajamishüvitiseta). Amet tugines Kaanoni 19.02.2021 hindamisaruandele. Seega on kinnisasja väärtuse hindamisest (sõltumata selle suuruse vaidlustamisest kaebaja poolt) möödunud enam kui 9 kuud.

Kaebaja leiab, et käesoleval juhul on kohaldatavad Riigikohtu lahendites nr 3-16-812 (p 13), 3-3-1-69-09 (p 64) ja 3-2-1-12-07 (p 10) avaldatud seisukohad õiglase hüvitise määramiseks. Kaebaja ei välista, et halduskohtu otsuse tegemise ajaks on Kaanoni hindamisest möödunud enam kui aasta. Kui vastustaja peab õiglase hüvitise suurust uuesti kaaluma, hindama ja otsustama, siis on omakorda möödunud täiendav aeg menetluses tehtud eelnevast hindamisest ja selle alusel tehtavast otsusest (käskkirjast). On ilmne, et selle aja jooksul muutuvad ka kinnisvarahinnad.

Järelikult on asjakohane ning põhjendatud uue hindamise tellimine haldusmenetluses, mis arvestaks ka neid asjaolusid ja põhimõtteid, mida on kaebaja kinnisasja õiglase väärtuse tuvastamiseks ja määramiseks välja toonud. Kaebajal on alust arvata, et uue hindamise tulemusena on kinnisasja väärtus kõrgem kui 124 000 eurot.

Kui kohus ei peaks eelpool toodud käsitlusega nõustuma, siis tuleb kohtul jätta KAHOS § 11 lg 5 vastuolu tõttu PS §-ga 32 kohaldamata osas, milles see ei näe ette võimalust hinnata uuesti sundvõõrandatava kinnisasja õiglast väärtust, kui senisest kinnisasja väärtuse hindamisest on möödunud pikem ajavahemik.

PS § 152 sätestab, et kohus jätab kohtuasja lahendamisel kohaldamata mis tahes seaduse või muu õigusakti, kui see on vastuolus põhiseadusega.

KAHOS § 12 lg 1 näeb ette, et menetluse läbiviija korraldab omandatava kinnisasja ja piiratud asjaõiguse väärtuse ning omandamisega seotud muu varalise kahju hindamise tähtajaga, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat ega pikem kui kaks kuud. Kaebaja hinnangul ei välista see norm eelmärgitud kinnisasja väärtuse uut hindamist. Antud juhul on hindamisest möödunud oluliselt pikem aeg kui kaks kuud.

Lähtudes KAHOS § 12 lg-st 3 viiakse kinnisasja omandamisel hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. See norm kinnitab kaebaja arvates KAHOS-i ühte seaduse eesmärki – hüvitada kinnisasja sundvõõrandamisel omanikule selle õiglase väärtus.

Eelnevalt käsitletud asjaolusid ja seisukohti kogumis hinnates on kaebaja seisukohal, et vastustaja poolt Katariina kinnisasja avalikes huvides sundvõõrandamise eest määratud hüvitis pole õiglase ning ei täida seaduse eesmärki ning kahjustab oluliselt kinnisasja omaniku õigusi ja huve.

PS § 13 kohaselt on igapähe õigus riigi ja seaduse kaitsele. Seadus kaitseb igapähe riigivõimu omavoli eest. PS § 13 esimeses lauses sätestatud põhimõte on olemuslikult seotud ka teiste põhiseaduse sätetega, mis käsitlevad üldisi õigusriiklikke põhimõtteid ning põhiõiguste kaitse ja tagamise kohustust. Nii on see puutumuses PS §-ga 14, mille kohaselt on õiguste ja vabaduste tagamine seadusandliku, täidesaatva ja kohtuvõimu ning kohaliku omavalitsuse kohustus. PS § 13 esimene lause täiendab teisi põhiõigusi kaitsvaid sätteid. Kaitseõiguste puhul seisneb õiguse ese riigi positiivses tegevuses. Põhiõigusi puudutavates sätetes on öeldud sõnaselgelt, et riik peab tagama teatud õigushüve kaitse ja kehtestama vajaliku regulatsiooni ja see puudutab ka omandi kaitset PS § 32 mõttes. PS § 13 mõtet on sisustatud järgmiselt: *“Selliselt määratletud kaitsepõhiõigus on subjektiivne põhiseaduslik õigus riigi faktilisele või normatiivsele tegevusele, mille esemeks on võrdväärsete õigussubjektide sfääride piiritlemine, nende nõuete realiseeritavus ja realiseerimine.”*<sup>1</sup>.

Lisaks eeltoodule on Riigikohus märkinud, et PS § 13 sättest tuleneb riigile kohustus põhiõigusi kaitsta. Riigikohus on sedastanud: *„PS §-des 13–15 ette nähtud õigus kohtulikule kaitsele hõlmab nii isiku õigust pöörduda oma õiguste ja vabaduste rikkumise korral kohtusse kui ka riigi kohustust luua põhiõiguste kaitseks kohane kohtumenetlus, mis on õiglane ja tagab isiku õiguste tõhusa kaitse.“* (RKPJKo 18.10.2012, 3-4-1-15-12, p 30). Riigikohtu poolt väljendatud põhimõtete ja selgituste kohaselt tuleb põhiõiguse rikkumise tuvastamiseks *„hinnata, kas olemasolev õiguslik regulatsioon tagab nõutud taseme või on mingid elulised asjaolud põhiseadusvastaselt jäetud reguleerimata. Seejuures tuleb arvestada, et seadusandjal on suur mänguruum otsustamiseks, kuidas põhiseaduslikult nõutud tasemeni jõuda“* (RKPJKm 10.04.2018, 5-17-42/9, p 36). Kaebaja hinnangul KAHOS-e § 11 lg 5 õiguslik regulatsioon neid põhimõtteid ei järgi, sest kinnisasja omanikule ei ole tagatud õiglast, turuväärtusele vastavat tasu kinnisasja faktilise sundvõõrandamise aja seisuga. Seega ei ole tagatud PS § 32 teise lauses avaldatud õiguste kaitse üldpõhimõtte järgimine, mille kohaselt *„omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest“*.

Lähtudes KAHOS regulatsioonist ja põhiseaduses sätestatud omandipõhiõigusest ning asjakohasest kohtupraktikast leidis kaebaja eelnevas menetluses, et vastustaja on kohustatud ümber hindama kinnistu väärtuse, sest selle sundvõõrandamise käskkirja andmise ajaks on selle väärtus oluliselt muutunud võrreldes ajaga, mil menetleja tegi KAHOS § 11 lg 5 järgi tasu määramiseks esimese hindamistoimingu. Vastustajad on enda vastuses alusetult leidnud, et KAHOS § 11 lg 5 ei näe ette võimalust väärtuskuupäeva nõ ajakohastada ehk muuta.

Kaebaja hinnangul on võimalik kohalduva KAHOS-e redaktsiooni § 2 lg 1 alusel väärtuskuupäeva ajakohastada, kuna see tagab menetluse eesmärgi saavutamise – kinnisasja sundvõõrandamise õiglase ja kohase hüvitise eest omandipõhiõigusega arvestavalt. Kui kohus leiab, et põhiseaduskonformne tõlgendamine ei ole võimalik, palub kaebaja kohtul jätta käesolevas vaidluses kohaldamata KAHOS-e § 11 lg 5 osas, milles see ei võimalda kinnisasja väärtuse hindamise kuupäeva ajakohastada, kuna see on vastuolus Eesti Vabariigi põhiseaduse §-des 11-13 ja 32 käsitletud isiku põhiõigustega.

Vaidlust ei saagi olla selles, et KAHOS 05.11.2021 kehtinud redaktsiooni § 11 lg 5 järgi määrati kinnisasja omandamise tasu esimese hindamistoimingu tegemise kuupäeva seisuga. Samas selgitas kaebaja juba oma kaebuses, et KAHOS § 11 lg 5 on vastuolus KAHOS § 2 lg-ga 1, mille järgi *„kinnisasja avalikes huvides omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine (edaspidi kinnisasja omandamine), on kinnisasja omandamine üldistes huvides ja kohese hüvitise eest“*. Vastuolu tõttu ei näinud KAHOS § 11 lg 5 sõnaselgelt ette võimalust arvestada asjaoludega, mis võivad sundvõõrandatava kinnisasja väärtust aja möödumisel suurendada. Seetõttu oleks

---

<sup>1</sup> M. Ernits. Põhiseaduse § 13 kommentaar 4. – Ü. Madise jt. -Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 4., täiend; Juura 2017



pidanud vastustajad tulenevalt PS § 32 omandipõhiõigusest tõlgendama KAHOS § 11 lg 5 selliselt, et haldusmenetluses ajal sõltumatult kaebajast kinnisasja väärtust mõjutavaid olulisi muutusi arvestatakse ka sundvõõrandamise tasu kindlaksmääramisel ehk toimub kinnisasja väärtuse ajakohastamine vastavalt tegelikule olukorrale, mis on õiglane.

Ka Euroopa Inimõiguste Kohus on mitmel korral sedastanud, et kinnisasjade avalikul omandamisel tuleb lähtuda n-ö praeguse aja (ingl *present day*) väärtustest (Serghides ja Christoforou vs Küpros p 27 ning Michael Theodossiou Ltd vs Küpros p-d 15, 16).

Alates 01.01.2022 jõustunud KAHOS redaktsiooniga on seadusandja osundatud vastuolu ja potentsiaalset põhiseadusevastasust tunnistanud ning KAHOS § 11 lg 5 sõnastust täpsustanud. Nimelt, käesoleval ajal kehtiva KAHOS-e redaktsiooni (RT I, 08.12.2021) kohaselt võib menetleja § 11 lg 5 alusel põhjendatud juhul väärtuse määramise kuupäeva ajakohastada. Lisaks määratakse kinnisasja omandamise tasu selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse.

Seadusemuudatuse seletuskirja järgi aitab muudatus tagada, et: „*esimese hindamise ja võrdleva hindamise tulemused oleksid ajaliselt võrreldavad ega sõltuks hindamise ajahetkest. Juhul, kui läbivõõrandamised pikenevad menetluse läbiviijast tulenevatel põhjustel või vastuväidete lahendamise on ajamahukas ning esimese hindamise tulemus ei kajasta enam kehtivat turuolukorda, võib menetluse läbiviija põhjendatud juhul väärtuse kuupäeva ajakohastada*“ (vt lisa, 01.01.2022 seadusemuudatuse seletuskiri, lk 26). Seega kinnitab viidatud seadusemuudatus kaebaja poolt juba eelnevas menetluses esitatud seisukohti, mida peab arvestama ka kohus kaebust lahendades.

Eeltoodust tulenevalt on seadusandja selgelt väljendanud, et KAHOS-e § 11 lg 5 järgi on kinnisasja väärtuskuupäeva ajakohastamine võimalik ning turuolukorra muutumise puhul ka põhjendatud. Iseäranis arusaamatu on väärtuskuupäeva ajakohastamisest keeldumine ettekäändel, et kaebaja on haldusmenetluse kulgemise käigus kasutanud temale seadusest tulenevaid õigusi ja tagatisi ning kaitsnud oma õigusi põhiseadusest tulenevaid põhimõtteid järgides. Läbiviidud menetlusest nähtub, et kaebaja ei ole kuritarvitanud oma õigusi - takistanud või venitanud teadlikult menetlust ja sisuliste küsimuste arutamist. Seisukohtade ja vastuväidete esitamine on kaebaja põhiõigus ning puuduvad igasugused viited sellele, et kaebaja oleks enda põhiõigusi kuritarvitanud.

#### **4.5. Vastuseks vastustaja ja kaasatud haldusorgani seisukohtadele selgitab kaebaja, et jääb seisukohale, et vastustaja on käskkirja andmisel jätnud põhjendamatult arvestamata kaebaja seisukohtadega ja teadaolevate ning ümber lükkamata asjaoludega.**

Kaebaja peab siinkohal vajalikuks märkida KAHOS § 12 lg 1-7 kirjeldatud kinnisasja väärtuse ja varalise kahju hindamise toimingud ei välista haldusorgani õigust arvestada menetluse läbiviimisel ka kinnisasja omaniku põhjendatud seisukohtade, teadaolevate faktide ja tõenditega ning nendest tulenevate hinnangutega.

Kaebaja leiab, et vastustaja ja amet käsitlevad kinnisasja väärtuse ja sundvõõrandamise tasu suuruse kindlaksmääramiseks KAHOS-e § 12 lg-tes 1-7 sätestatud põhimõtteid vastuolus seaduse mõttega ja kitsendavalt kui regulatsiooni, mille kohaselt on ainuvõimalik lähtuda ainult sama sätte lg 2 kirjeldatud hindamise võimalustest. Samas on selles sättes selge viide, et „*vajaduse korral tellitakse hindamine kutsetunnistusega hindajalt*“ ja see ei tähenda, et hindamisaruanne on ainuke viis ja võimalus kinnisasja väärtuse hindamiseks. Seadusandja on selgelt pidanud silmas erinevaid ja võimalikult igakülgeid võimalusi (erinevaid tõendeid, fakte ja teadaolevaid ning kontrollitavaid asjaolusid jms) kinnisasja väärtuse hindamiseks ja määramiseks. Seda ka hindamisaruande koostamiseks vajalike lähteandmetena. Kui hindamisaruandega ei suudeta tuvastada kõiki olulisi asjaolusid või ümber lükata kinnisasja omaniku vastuväiteid ja vastupidiseid seisukohti aruandes esitatud järeldustele, siis peab menetleja kõiki asjaolusid hindama ja kaaluma koosmõjus HMS § 4 lg 2 kaalutusõiguse

põhimõtetele. Eeltoodud põhjustel on vastustajad eelnevas menetluses mh eksinud haldusmenetluse üldpõhimõtete vastu, mis on kokkuvõttes viinud kaebajale kinnisasja sundvõõrandamise eest makstava tasu ebaõige määramiseni. Vastustajad ei ole kontrollitavalt ümber lükanud kaebaja hinnangul kinnisasja väärtust suurendavaid asjaolusid (vastavalt ehitusõiguse lisaväärtuse eest summas 15 000 eurot ja arendustegevusest saamata jäänud tuluna 60 000 eurot), mistõttu ei taga vaidlusalune käskkiri kaebajale õiglast tasu kinnisasja sundvõõrandamise eest.

#### **4.6. Vastustaja on jätnud ekslikult ja põhjendamatult arvestamata kaebajal saamata jäänud tulu.**

Kaebaja selgitab tema poolt esitatud tõendite alusel täiendavalt saamata jäänud tulu suuruse arvutuskäiku.

Saamata jäänud tulu suuruse (60 000 eurot) arvestamisel lähtuti Katariina kinnisasjaga võrreldavast Kurve tee 26 kinnistust. Seejuures tuleb märkida, et Kurve tee 26 kinnistu on Katariina kinnistust ca 2,6 korda väiksem (Katariina kinnistu pindala on 4825m<sup>2</sup>, Kurve tee 26 pindala aga 1857m<sup>2</sup>). Kaebajale teadaolevalt võõrandati Kurve tee 26 kinnistu müügikuulutusel viidatud hinna asemel 9 000 eurot odavamalt ehk 100 000 euro eest. Peale Kurve tee 26 kinnistu soetamist ehitasid arendajad kinnistule nn paarismaja, mille üks osa on tänaseks päevaks müüdnud 235 000 euro eest – seega on paarismaja hind kokku 470 000 eurot.

Optimum Ehitus OÜ-lt saadud hinnapakumise (I kd tl 69) kohaselt oleks kaebaja poolt kahe ühepereelamu ehitustööde maksumuseks koos käibemaksuga ca 290 000 eurot. Sellest tulenevalt oleks kõnesoleva kinnistu arendustööde hind kokku 390 000 eurot (kinnistu maksumus + ehitustööd). Kui seejärel kahe ühepereelamu müügihinnast (kokku 470 000 eurot) lahutada kinnistu hind ja arendusega seotud kulud (390 000 eurot), siis oleks arendustegevuse tulemusena teenitavaks brutokasumiks 80 000 eurot. Sellest on kaebaja maha arvestanud veel võimalikke täiendavaid kulusid kokku summas 20 000 eurot, mille järgselt saabki võimalikuks saamata jäänud tuluks kahe elamu eest hinnata kokku 60 000 eurot.

Vastustaja on leidnud, et kaebaja poolt taotletud saamata jääva tulu hüvitamine oleks õigusvastane, mistõttu tuleb jätta saamata jäänud tulu arvestamata. Seda seisukohta on põhjendanud sisuliselt sellega, et kaebaja ei ole teinud reaalseid ettevalmistusi arendustegevuseks ega kandnud arendustegevusega seoses kulusid. Samas on vastustaja jätnud täiesti tähelepanuta, et KAHOS § 14 lg 1 järgi ei ole saamata jääva tulu tõendamiseks, hindamiseks ja väljamõistmiseks nõutud, et kinnisasja omanik oleks eelnevalt teinud reaalseid toiminguid arendustegevuse mõttes või oleks kandnud nendega seonduvalt kulusid. KAHOS § 14 lg 1 ning analoogselt ka VÕS § 128 lg 4 alusel on saamata jääva tulu väljamõistmiseks üksnes vajalik veenduda, et kinnisasja omanikul on kavatsus ja võimalus tulu teenida.

Seega reaalsete kulutuste puudumine välistab hüvitise nõude ja selle maksmise juba kantud kulutuste eest, mitte aga võimaliku saamata jääva tulu näol. Saamata jääva tulu puhul tuleb eelkõige hinnata ja tuvastada, kas kinnisasja omanikul oleks võimalik olnud tulu teenida või on see välistatud. Just seda asjaolu on vastustajad eiranud ning pole ümber lükanud kaebaja poolt eelnevas menetluses kontrollitavalt esitatud seisukohti võimaliku ehitustegevuse ja arendustegevuse kohta samas piirkonnas toodud näidete ja ehitiste maksumuse alusel.

Kohtupraktikas on korduvalt märgitud, et saamata jääva tulu väljamõistmisest ei saa keelduda üksnes seetõttu, et saamata jäänud tulu suurus on keeruline või võimatu tuvastada (RK 3-3-1-13-06 p 18; RK 3-2-1-173-12 p 20). Kaebaja on selgitanud nii vastustaja kui ka Teede- ja sideministeeriumi rolli saamata jäänud tulu tekkimises, mistõttu ei asu kaebaja viidatud seisukohti täies mahus kordama. Kaebaja on seisukohal, et saamata jääva tulu tuvastamist ja hindamist tuleb käsitleda oluliselt laiemalt kui vastustajad on seda vajalikuks pidanud ning see eeldab kõikide menetluses teatavaks saanud ja esitatud andmete igakülgset hindamist ja kaalumist.

Kaebaja on haldusorganile eelneva haldusmenetluse jooksul üksikasjalikult selgitanud kinnisasja arendamisega seonduvaid kavatsusi ning esitanud sellekohaseid tõendeid, sealhulgas ka ekspertide poolt kinnitatud seisukohti, mis kinnitavad kaebaja võimalust teenida kinnisasja kaheks jagamisel arendustegevusest tulu suurusjärgus ca 60 000 eurot. Vastustajad ei ole millegagi sisustanud oma väidet, mille kohaselt puudub kaebajal kinnisasja omanikuna huvi ja kavatsus arendustegevuseks või pole see mingil põhjustel objektiivselt teostatav. Kaebaja on esitatud tõendite ja faktidega tõendanud vastupidist.

Kokkuvõttes ei ole vastustajad ei eelnevas menetluses, käskkirjas ega ka oma 17.01.2022 vastuses ümber lükanud kaebaja poolt esitatud seisukohti ja nende aluseks olevaid tõendeid võimaliku saamata jäänud tulu kohta summas ca 60 000 eurot, mis tuleneb võimalusest realiseerida ehitusõigus kahel eraldiseisval kinnistul. Seega kahel kinnistul potentsiaalse ehitusõiguse realiseerimata jäämisel on ühe kinnistuga seonduv saamata jäänud tulu summas ca 30 000 eurot. Kaebaja on selle seisukoha aluseks olevad andmed ja tõendid välja toonud ka oma kaebuses, mistõttu peaks see olema ka jälgitav. Samas on märkimisväärne, et eelnevas menetluses ei ole menetleja väitnud, et talle on ebaselge või arusaamatu kaebaja saamata jääva tulu arvutuskäik. Menetleja on seda nõuet pidanud lihtsalt põhjendamatuks.

#### **4.7. KAHOS-e § 17 lg-te 1 ja 2 regulatsioon on kinnisasja omaniku õigusi kahjustav ja täiendavat kahju tekitav – tagatud ei ole menetluskulude õiglane hüvitamine.**

Esiteks peab kaebaja kehtiva KAHOS § 17 lg 2 alusel endiselt põhjendatuks suurendada talle makstavat hüvitist menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise eest ning suurendada seda summat kolm korda ( $3 \times 140 = 420$  eurot; algne taotlus oli  $3 \times 136 = 408$  eurot). Kaebaja peab seda ainuvõimalikuks ja põhjendatuks, kui kohus leiab, et kõnesolev säte ei kahjusta kinnisasja omaniku põhiseaduslikke õigusi ja on nendega kooskõlas. Kuid lisaks esitatud nõudele peab kaebaja vajalikuks pöörata kohtu tähelepanu alljärgnevale.

Kaebaja ei korda selle nõude osas eelnevalt väljendatud seisukohti vaid peab kokkuvõtteks oluliseks märkida, et arvestades KAHOS-e alusel läbiviidava menetluse olemust, keerukust, selle raames lahendatavaid küsimusi ning selleks vajalike tõendite kogumist jms, on ilmne, et täiesti ebamõistlik ja kinnisasja omanikule täiendavat kahju tekitav on seaduse § 17 lg-te 1 ja 2 regulatsioon. Kõnesolev õigusnorm on sisuliselt suunatud kinnisasja omaniku, kelle vara sundvõõrandatakse avalikes huvides, õiguste rikkumisele ja nende kaitse võimaluste teadlikule takistamisele, kitsendamisele jms ehk oma õiguste aktiivse kaitse takistamisele ja selle teostamisel täiendava kahju tekitamisele.

KAHOS-e § 17 lg 1 alusel makstakse kinnisasja omanikule menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest ühekordset täiendavat hüvitist, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest. Sama sätte lg 2 kohaselt hüvitatakse asjaajamisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud, mis ületavad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud määra, kinnisasja omanikule kuludokumentide alusel, kuid mitte rohkem kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud määras, mis on korrutatud kolmega.

Teadaolevalt määrati vaidlusaluse käskkirjaga kaebajale hüvitatavaks menetluskulude suuruseks mahukas, erinevates küsimustes tõendamiskoormust nõudvas asjas kokku 140 eurot, mis peaks hõlmama asjaajamise kulusid 16 tunni ulatuses. Selline hüvitis on täiesti ebaproportsionaalne ja ebamõistlik ning vastuolus nende toimingute ajalise mahu ja sisuga, mida seadus kinnisasja omanikule menetluses paneb. On küsitav, kas selline seaduse regulatsioon on kooskõlas PS §-de 11, 13 ja 32 mõttega ja isiku õiguste tagamisega, mis on nii seadusandja kui täiteväimu kohustus. Vaatamata eeltoodule ei pidanud isegi teadaolevas olukorras menetleja võimalikuks määrata menetluskulude katteks hüvitist KAHOS-e § 17 lg 2 alusel vaatamata kaebaja poolt esitatud tõendile. Kaebaja hinnangul viitab vastustajate tegevus kinnisasja omaniku õiguste teadlikule rikkumisele. Seega ei ole selline kinnisasja omaniku

õiguste riive proportsionaalne ja ei kaalu menetlusega seotud kulutuste hüvitamise mõttes üle isiku õiguste riive ebasoodsat mõju.

Arvestades eeltoodut peab kaebaja põhjendatuks KAHOS-e § 17 lg-te 1 ja 2 sätestatud regulatsiooni põhiseaduslikkusele vastavuse kontrolli kohtu poolt.

**4.8.** Kaebaja palub vastustajalt välja mõista menetluskulud vastavalt menetluskulude nimekirjale kokku summas 11 147,20 eurot (II kd tl 52-57).

## **VASTUSTAJA JA KAASATUD HALDUSORGANI SEISUKOHT**

**5.** Vastustaja ja kaasatud haldusorgan Maa-amet kaebusega ei nõustu, vaidlevad sellele vastu kogu ulatuses ja paluvad jätta kaebuse rahuldamata.

Vastustaja ja Maa-ameti hinnangul on kaebaja etteheited, sealhulgas haldusmenetluslike minetuste osas alusetud ja eksitavad. Sundvõõrandamise otsus ja selles kaebajale määratud tasu ja täiendav hüvitis on õiguspärased ja vastavad HMS § 54 ning KAHOS nõuetele. Kinnisasja omandamise menetluses on välja selgitatud kõik olulised asjaolud, neid on korrektselt hinnatud ja kaalutud ning haldusakti on piisavalt põhjendatud. Kõik kohaldamisele kuuluvad KAHOS sätted on põhiseaduspärased. Järgnevalt selgitavad vastustaja ja Maa-amet oma seisukohti:

### **5.1. Kinnisasja omandamisel makstud tasu on tuvastatud õiguspärases menetluses.**

Haldusorganid selgitavad all, et KAHOS järgi oli õiguspärane lähtuda 7. taseme hindaja hindamisaruannetest ning KAHOS ei luba vastustajal lähtuda kaebaja arvutuskäigust. Ühtlasi on Maa-amet ja vastustaja kaebajale ka piisavalt selgitanud, miks ei ole võimalik lähtuda kaebaja arvutuskäigust ehk hinnata kinnisasja väärtuseks 124 000 EUR ja saamata jäänud tuluks 60 000 EUR.

Kinnisasja avalikes huvides omandamist reguleerib eriseadusena KAHOS. Käesolevas asjas on vaja tuvastada, kas kaebajale määratud tasu on kooskõlas KAHOSega. Kui tasu on KAHOSega kooskõlas, on see õiguspärane.

Kinnisasja avalikes huvides omandamisel makstava tasu ja hüvitiste arvestamise põhimõtted on toodud KAHOSe 3. peatükis (siin ja edaspidi viited KAHOS 05.11.2021 kehtinud redaktsioonile).

Kinnisasja omandamisel ei määrata kinnisasja omanikule KAHOS § 11 lg 2 nimetatud tasu suvaliselt, vaid läbi hindamise. KAHOS § 12 lg 2 järgi võib tasu määramiseks hindamise läbi viia, kas a) kutsetunnistusega hindaja, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse, b) Maa-amet maakatastriseaduse § 9 lõike 21 alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel või c) menetluse läbiviija, sealhulgas Maa-amet menetluse läbiviijana, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitseaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud meetodikast.

Vaidlusalusel juhul teostas hindamise 7. taseme hindaja. Kui hindajaks on KAHOS § 12 lg 2 järgi 7. taseme hindaja, lähtub hindaja hindamisaruande koostamisel hindamise Eesti ja rahvusvahelistest kinnisvara hindamise standarditest, samuti KAHOSes hindamise osas toodud täpsustustest, sh § 12 lg 3-7 ja § 13 ning § 14 toodud juhistest. KAHOS seletuskirja lk 22 ütleb selle kohta: „Hindamisaruande koostamisel lähtub kutseline hindaja hindamise heast tavast ja vara hindamise standarditest. Avalikes huvides kinnisasja omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise aluseks oleva hüvitusväärtuse määramisel tuleb hindajal juhinduda vara hindamise standardi EVS 875-12:2016 osast 12 „*Hindamine hüvitamise eesmärgil*“. Nimetatud standard näeb ette ka saamata jääva tulu ja otsese kaasneva kahju hindamise.“

Maa-ameti tellitud Lahe KV hindaja leidis hindamisel, et kinnisasja omanikule KAHOS § 11 lg 2 alusel makstav tasu peaks olema 97 000 EUR (hindamisaruande järgne täpsus +/- 10%). Kuna kaebaja tellis KAHOS § 26 lg 7 alusel võrdleva hindamisaruande Kaanoni 7. taseme

hindajalt, kes leidis 19.02.2021 hindamisaruandes, et kaebajale masktav tasu peaks olema 109 000 EUR (hindamisaruande järgne täpsus +/- 20%) ja see oli kaebajale soodsam, võttis Maa-amet kaebajale pakkumiste tegemisel ja vastustaja sundvõõrandamisel aluseks selle. Seejuures ei saa ebaõigeks pidada ka LAHE KV hindamisaruannet. Maa-amet on selgitanud 14.04.2021 kirjas nr 7-21/21/409-11 (I kd tl 178-179p) kaebajale, et kuna kahe hindaja tulemused hüvitusväärtuse osas on mõneti erinevad ja erinevuste põhjuseid arutati ka 18.03.2021 toimunud veebikohtumisel, siis nõustub Maa-amet võtma hüvitusväärtuse määramise aluseks Kaanoni eksperthinnangu, kui soodsama. Nimetatud kirjas selgitati: „*Peamine erinevus seisneb hindajate erinevas käsitusel kinnisasja jagamise perspektiivi osas. Kui Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ eksperthinnangus käsitleti Katariina kinnisasja eelkõige üksikelamu krundina, siis Kaanon kinnisvarabüroo OÜ koostatud eksperthinnangus on hindamisel arvestatud võimalusega jagada kinnistu kaheks krundiks, millele mõlemale saaks rajada eramu. Eksperthinnangus on selgitatud, et arvestades detailplaneeringu koostamise ja menetlemise ajakulu ning riski, et detailplaneering ei pruugi sellisel kujul kehtestamiseni jõuda on jagamise võimalusest tulenev väärtuse lisa hinnanguliselt 10 000-15 000 eurot.*“ Seejuures arvestades ka hindamisaruannetes märgitud hindamisaruande täpsust, olid hindamisaruanded siiski ka ligilähedase tulemusega.<sup>2</sup> Seetõttu oli Maa-ameti hinnangul võimalik aktsepteerida kinnistu omanikule soodsamat eksperthinnangut ning sellest tulenevalt tehti kinnistu omanikule uus pakkumus talle soodsamast eksperthinnangust lähtudes.

Maa-amet on kaebajale menetluse käigus korduvalt selgitanud (vt nt käskkirjas viidatud Maa-ameti 18.05.2021 ja 06.08.2021 kirjad kaebajale), et KAHOS § 12 lg 2 järgi ei saa Maa-amet ega vastustaja kaebajale tasu määrata kaebaja esitatud arvutuskäigu järgi, vaid peavad lähtuma KAHOS § 12 lõikest 2 ning arvestama tasu ühe seal kirjeldatud hindamismenetluse alusel. Käesoleval juhul tuli seega lähtuda 7. taseme hindaja hindamisaruandest.

Maa-amet ja vastustaja kordavad veel kord, et haldusorganid ei saa KAHOS § 11 lg 2 tasu määramisel heita kõrvale 7. taseme hindaja koostatud hindamisaruandeid ja lähtuda omanike hinnangutest. Omanike hinnangute ning väljaspool 7-taseme hindaja korraldatud menetlust esitatud seisukohtadega arvestamise on seadusandja teadlikult välistanud, sest see ei peegelda objektiivselt kinnisasja ja kahjude väärtust. Kinnisasja omaniku õigused on kaitstud seeläbi, et isikul on võimalik osaleda 7. taseme hindaja korraldatud hindamismenetluses ja esitada seal andmed hindajale, mida hindaja siis objektiivselt käsitleb. Kaebaja on osalenud nii Lahe KV kui Kaanoni menetlustes ning kõik vajalikud asjaolud olid hindajatele teada. Kaebaja, Maa-ameti ning hindajate vahel on toimunud ka mitu kohtumist, kus hindamisaruandeid arutati ning kus kaebaja sai esitada ka täiendavat infot. Seejuures on konkreetsel juhul aluseks võetud kaebaja tellitud hindamisaruanne ning kaebajal on igal juhul olnud võimalus esitada enda hindajale kõik vajalikud andmed ja seisukohad.

Eelneva kokkuvõttes saab järeldada, et Maa-amet ja vastustaja on õiguspäraselt lähtunud KAHOS § 11 lg 2 tasu määramisel KAHOS § 12 lg 2 korras tellitud 7. taseme hindaja hindamisaruandest.

---

<sup>2</sup> Selgitame, et kui hindamist teostab kutseline hindaja, siis reguleerib hindamistulemuse täpsust EVS 875-4 standardi (**lisa 17**) punkt 8.6, mis viitab, et hindamistulemus saab olla üksnes teatud protsendi täpsusega. Hindamistulemuse täpsust on standardis selgitatud järgnevalt: „8.6.1 Kutseline hindaja väldib hindamisaruandes põhjendamatu täpsusega järeldusi. 8.6.2 Hindamistulemuse esitamise täpsus sõltub analüüsil kasutatud algandmete täpsusest, usaldusväärsusest, ajakohasusest ja asjakohasusest. Hindamistulemuse täpsus sõltub peale andmete täpsuse ka varaliste õiguste ja tehnilise seisundi määramise selgusest. 8.6.3 Hindamistulemust ei esitata täpsemalt, kui hinnangus kasutatud kõige madalama täpsusega algandmed seda võimaldavad. Hindamistulemus tuleb esitada ümardatult. 8.6.4 Hindamisaruanne peab sisaldama kommentaari hindamistulemuse täpsuse kohta. Peale sellekohaste sõnaliste selgituste on soovitatav hindamistulemuse täpsust esitada ka protsentides.“

Täiendavalt selgitavad Maa-amet ja vastustaja, et alusetud on kaebaja etteheited, nagu ei oleks Maa-amet ja vastustaja hinnanud sisuliselt hindamisaruandeid ja kaebaja kriitikat nende osas, sh kaebaja väiteid kinnisasja väärtuse ning saamata jäänud tulu osas ega seda kaebajale selgitanud. Maa-amet on kaebajale ka korduvalt selgitanud, miks tema kriitika hindamisaruannetele on sisuliselt väär, vt 18.05.2021 ja 06.08.2021 kirjades, millele on viidatud ka haldusaktis. Seega on Maa-amet ja vastustaja kaebaja esitatud väiteid hindamisaruannetes esitatule täiendava kahju tekkimise ja kinnisasja väärtusega seoses igakülgsest hinnanud ja kaalunud. Arvestades et kaebaja on siiski need küsimused kaebuses veel kord tõstatanud selgitavad haldusorganid alljärgnevalt täiendavalt, miks kinnisasja väärtuse osas ei pea hindamisaruandes esitatud hüvitusväärtusele enam 10 000-15 000 eurot liitma ning miks on alusetu summale liita ka väidetav saamata jäänud tulu 60 000 EUR osas.

## **5.2. Kinnisasja väärtus on arvestatud õiguspäraselt.**

Vastustaja toob välja, et sest tasu aluseks olnud Kaanoni hindamisaruandes on arvestatud võimalusega jagada kinnistu kaheks ja rajada eraldi kinnisasjadele kaks elamut ning vastav lisaväärtus on juba hindamisaruandes esitatud hüvitusväärtuse 109 000 euro sees.

Kaanon on esitanud nii hindamisaruandes kui ka järgnevalt kinnitanud, et kinnisasja jagamisest tulenev võimalik lisaväärtus 10000-15000 eurot on juba esitatud hüvitusväärtuse sees ning seda ei tule sellele enam liita. Eelnevast on selge, kaebaja seisukohad osas, et kinnisasja väärtus on valesti arvestatud on väärad ning eksitavad. Maa-amet selgitas ka haldusmenetluse käigus kaebajale korduvalt, et Kaanoni hindamisaruanne ja selles väljendatud hüvitusväärtus juba sisaldas kinnistu jagamise võimalikku lisaväärtust ja selle topeltarvestamine on põhjendamatu.

## **5.3. Väidetav saamata jäänud tulu summas 60 000 on jäänud õiguspäraselt tasule liitmata.**

Maa-amet ja vastustaja leiavad, et saamata jäänud tulu arvestamine oleks õigusvastane ning Lahe ja Kaanoni hindamisaruandes on säärane saamata jäänud tulu jäetud põhjendatult arvestamata.

KAHOS § 14 lg 1 järgi käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Saamata jääv tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises. Sisuliselt kordab KAHOS § 14 lg 1 võlaõigusseaduse (VÕS) § 128 lg 4 sõnastust. Võlaõigusseaduse kommentaarides VÕS § 128 lg 4 osas öeldakse viidetega Riigikohtu lahenditele, et saamata jäänud tulu hindamisel arvestatakse eelkõige tõenäosust, millega ja millises suuruses oleks tulu saadud, kui äramuutvat asjaolu poleks esinenud. Selleks hinnatakse seni sarnasel viisil kahju kannataja teenitud kasu või tehtud investeeringuid.<sup>3</sup> See tähendab, et selleks, et saamata jäänud tulu loetaks tekkinuks, peaks olema näidatud usutav tõenäosus, et see kasu oleks saadud ja see tekib nt kinnisasja omaniku ettevalmistuste tõttu.

Sarnasel põhimõttel saamata jäänud tulu arvestusest lähtus ka Kaanon hindaja ja ta selgitas seda oma 19.03.2021 vastuskirjas (I kd tl 74-75): „*Meile teadaoleva senise praktika kohaselt ei arvestata saamata jääva tuluna parendusest sh ehitistest, mis on alles kavandamise staadiumis ning mille teostamiseks pole tehtud mingeid konkreetseid tegevusi ega kulutusi, kunagi tulevikus eeldavalt saadavat tulu.*“

Kaebaja kinnistu näol on tegemist suuresti nn toormaaga, sest sellel ei ole kehtivat detailplaneeringut ega väljastatud projekteerimistingimusi. Kaebaja küll taotles 2002. a Rae vallalt projekteerimistingimusi üksikelamu ehitamiseks, kuid Rae vald keeldus nendest viidates 1999. a Harju maakonnaplaneeringus ette nähtud perspektiivsele Männiku-Aruküla ühendusraudteele, mis läbiks kaebaja kinnistu. Pärast seda uusi projekteerimistingimusi või detailplaneeringut taotletud pole. Ainuke, mis kinnisasjaga seoses on tehtud, on ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitrassi avaliku osa valmimisel vee- ja kanalisatsiooniga liitumine, mille kulud

<sup>3</sup> Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne, lk 680. Tallinn, 2016.

sisalduvad Kaanoni hindamisaruandes. Samas ei ole kinnisasjal arendatud kinnisasja omaniku arendatavat kinnistu sisest vee- ja kanalisatsioonivõrku. Seega ei ole kaebaja käesoleval juhul teinud reaalseid ettevalmistusi arendustegevusest tulu saamiseks ja tulu saamine ei ole asjaolusid arvesse võttes tõenäoline, mistõttu ei olegi seda arvestatud. Ka kaebaja ise ei väida, et ta oleks arendustegevusele kulusid teinud või detailplaneeringu algatamist taotlenud.

Haldusorganid ei saa kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluses hüvitada saamata jäävat tulu, muu hulgas võimalikku arendustegevuse tulukust, mis tugineb täielikult oletustele ja mille tekkimise tõenäosusele ei viita miski, sealhulgas mitte ükski kaebaja tehtud investeering ega seni saadud tulu (lisaks kaebaja ostis juba suure arendamisriskiga kinnisasja). Samamoodi ja põhjendatult on saamata jäänud tulu arvestamata jätnud 7. taseme hindajad.

Kinnistu omandamise eest hüvitusväärtuse määramiseks on Kaanon koostanud eksperthinnangu, kus on analüüsitud reaalseid tehinguandmeid ja kinnisasja võrreldud objektiivselt sarnaste kinnisasjadega. Seega igasuguse arendusperspektiivi ja sellest saadava tulu komponent sisaldub kokkuvõttes sarnaste kinnisasjade tehinguhinnas ja väärtuses, s.t kui hinnata kinnisasja teiste sarnaste kinnisasjade ostu-müügitehingute põhjal ehk võrdlusmeetodil, siis sisaldab hindamistulemus (turuväärtus) võimalikku arenduspotentsiaali, sellest saadavat tuluootust, riske jms asjaolusid.

Kaanon hindaja on kaebaja 19.03.2021 vastuses selgitanud: „*Omandades kinnisasja võõrandamisest saadava summa eest sarnase potentsiaaliga vara on omanikul võimalus äriplaani rakendamisel uues asukohas see tulu teenida. Lisaks maaomanike võrdsele kohtlemisele on küsimus ka selles, et sisendite määramisest, sh kulude tegemise ja tulu saamise ajalisest ebamäärasusest, tulenevalt ei saa anda mõistliku täpsusega hinnangut arendustegevusest saadava tulu kohta.*“

Seega on Kaanoni hindaja selgitanud, et kuna kaebaja ei ole teinud ühtegi kulu seoses võimaliku tulevase kinnistu jagamise ja kahe elamu ehitamisega, ei saa saamata jäänud tulu arvestada, sest selle tulu tekkimine on täielikult ebatõenäoline ja prognoosimatu, sest seni ei ole ühtegi vajalikku investeeringut tehtud. Lisaks selgitas hindaja, et kaebajal on võimalik kinnistu eest saadud raha eest omandada uus sarnane kinnistu, kus seni täielikult teostamata arendustegevus realiseerida. St kuna praegu ei ole kaebaja Katariina kinnisasjaga seoses täiendavaid investeeringuid teinud, siis võib ta nõ nullist alustada kahe elumaja arendust uues kohas, kus on täpselt samasugune stardipunkt kui olemasolevas kohas, kus midagi pole ette valmistatud. Kinnistu eest saadud raha eest on kaebajal võimalik omandada Katariina kinnistule sarnane maa. Lisaks on Maa-amet menetluse käigus teinud kinnisasja omanikule ka vahetusmaade pakkumuse, millega nõustumise korral oleks kaebajal olnud võimalik oma väidetav äriplaani realiseerida vahetusmaal. Kinnisasja omanik ei ole teinud selliseid ettevalmistusi, millest oleks põhjust järeldada, et ta oleks oma tegevusest saanud täiendavat kasu, mis tal nüüd omandamise tõttu saamata jääb. Seega ei ole tekkinud saamata jäävat tulu.

Saamata jäänud tulu laiendavat tõlgendamist ei toeta ega nõua ka põhiseadus, selle hüvitamine KAHOS järgi oli seadusandja poliitiline otsus. Riigikohus on leidnud, et PS § 32 ei nõua sundvõõrandamisel alati isegi turuväärtuse hüvitamist, aga vähemalt turuväärtuse ulatuses hüvitis tagab alati põhiseadusega kooskõlas oleva hüvitise: „*Ehkki üldjuhul saab sundvõõrandamisel eseme õiglaseks väärtuseks lugeda asja turuväärtust, võib põhiseadusega kooskõlas olla ka väiksem hüvitis, kui täielik hüvitamine ei ole sundvõõrandamise asjaolusid arvestades põhjendatud (vt Riigikohtu üldkogude 18. märtsi 2005. a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-59-04, p-d 18 ja 19; 31. märtsi 2011. a otsus asjas nr 3-3-1-69-09, p 66).*“ KAHOS järgi hüvitatakse kinnisasja turuväärtus alati, nii ka kaebajale, ja lisaks täiendavalt veel otsene varaline kahju ning saamata jäänud tulu, kui need esinevad. Seega hüvitatakse KAHOS järgi kinnisasjade omanikele niigi rohkem kui nõuab põhiseadus, mistõttu ei ole põhiseaduse järgi vajalik ega ühelgi juhul nõutav täiesti hüpoteetilise saamata jääva tulu hüvitamine.

Kuigi Maa-amet ja vastustaja ei pea saamata jääva tulu hüvitamist põhjendatuks ja leiavad et kinnisasja omanik ei ole teinud selliseid konkreetseid ettevalmistusi, mille tõttu oleks selle tekkimine tõenäoline, mistõttu ei pea seda arvestama, märgime, et juhuks, kui kohus peaks kaaluma selle väljamõistmist, ei saa kaebuses esitatud kaebaja arvutuskäiku võtta aluseks, kuna see on puudulik. Nt ei ole tulude arvutuskäik turupõhine ega kooskõlas arendustegevuse tavapärase rahavoogudega; rahavood on diskonteerimata; paarismajaosade puhul on kaebaja aluseks võtnud avalike müügipakkumiste hinnad, kuid tegelikud tehinguhinnad võivad olla madalamad, sest osadel juhtudel toimub lõpliku tehinguhinna osas kauplemine.

Kaebajale on õiguspäraselt hüvitatud kinnisasja turuväärtus, mis peegeldab sealhulgas konkreetse hinnatud vara tulupotentsiaali. Turuväärtuse hinnang tugineb antud juhul mõlema hindaja hindamisaruandes ostu-müügitehingutel. Iga ostu-müügitehingu käigus loobuvad müüjad igasugustest tulevikutuludest, sealhulgas ka võimaliku arendustegevuse käigus tekkivast kasumist või kahjumist (arvestades ka riske, muu hulgas seda, kas kinnisasjal on kehtivad ehitusõigused, kas on valmis projekt jne. *St mida suurema riskiga on nõ arendus, seda väiksem on selle hind*). Hinnatud turuväärtust ületava täiendava saamata jääva tulu hüvitamine kaebajale on põhjendamatu, sest kaebajal ei olnud sellise tulu saamine üldse tõenäoline.

Seega kaebaja nõue, et riik maksaks talle saamata jääva tuluna välja tulu, mis eeldab nii detailplaneeringut (kinnisasja jagamine kaheks), ehitusprojekti, ehitamist ja müümist, mida kaebajal ühtegi ei olnud, on täiesti alusetu, kuna KAHOS § 14 lg 1 järgi saab välja mõista üksnes kahju, mille tekkimine isikule oleks tema tehtud ettevalmistuste ja õigusliku olukorra tõttu tõenäoline.

Kuigi see pole siin kaasuses peamine, sest kaebajal nagunii pole õigust saamata jäävale tulule, siis vastuseks kaebaja 05.10.2022 seisukohas esitatud argumendile, et KAHOS § 14 kontekstis ei tule üldse vaadata, kas inimene on teinud reaalseid ettevalmistusi tulu saamiseks, selgitab vastustaja järgmist.

Kaebaja eksib, kui leiab, et KAHOS kontekstis saamata jääva tulu väljamõistmiseks piisab, kui isikul on üksnes soov ja teoreetiline võimalus tulu saamiseks. Selle argumendi vastu räägib nii KAHOS § 14 tekst kui mõte.

KAHOS § 14 lg 1 ütleb, et „*Kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna käsitatakse kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Saamata jääv tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises.*“

KAHOS§ 14 lg 1 tekstist tuleneb üheselt, et saamata jääva tulu tekkimine peab olema tõenäoline ja tõenäosust näitavad üldjuhul isiku tehtud ettevalmistused. Kinnisvara arenduste puhul on selleks kindlasti ehitusõiguse eelduste hankimine, nt detailplaneeringu või projekteerimistingimuste hankimine, projekti koostamine, ehitusluba. Norm ütleb selgelt, et kui kahju pole tõenäoline, siis see hüvitamisele ei kuulu. Kinnisasja osas, mille osas pole kaebajal kunagi ehitusõigust olnud, on kaebaja tuloootus täiesti põhjendamatu ning seda ei saa hüvitada ka kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluses. Juba KAHOS § 14 lg 1 tekstist tuleneb, et normi kaitse-eesmärgiks ei ole kaitsta isikut hüpoteetiliste, vaid üksnes tõenäoliste tulude osas.

Kaebaja üritab 05.10.2022 seisukohas jätta kohtule ekslikku muljet, justkui oleks vastustaja jätnud kahju välja mõistmata, sest see on keeruline. Kaebaja ütleb, et see, et kahjusumma määramine on keeruline, ei ole aluseks kahju välja mõistmata jätmisele.

Nagu juba ees selgitatud, puudus sisuline alus kahju väljamõistmiseks, sest kaebajal ei ole kunagi olnud võimalust Katariina kinnisasjast arendustegevuse läbi tulu teenida ja see asjaolu esines juba kinnisasja omandades. Samuti ei näidanud kaebaja, et ta oleks teinud reaalseid tegevusi kinnisasja arendamiseks või üritanud saada ehitusõigust. Seega ei ole vastustaja



keeldunud kaebajale saamata jääva tulu määramisest põhjusel, et see on keeruline, vaid põhjusel, et selle rahuldamiseks puudub sisuline alus. Mõlema eksperdi koostatud hindamisaruande tulemuseks oli turuväärtus ehk rahaliselt mõõdetav hinnang, millega sellist vara oleks võimalik osta/müüa sõltumatute osapoolte vahel hindamise hetke turu- ja majandusolukorras. Saadud hüvitise eest oleks kaebaja saanud osta teise sarnase elamupotentsiaali omava kinnisasja ning teenida sellelt arendustulu, s.t, et väljamakstud hüvitis ei välista arendustulu saamist tulevikus teise kinnisasja soetamise ja omamise läbi.

Eelneva kokkuvõtteks leiab vastustaja, et kaebaja ei esitanud 05.10.2022 seisukohas ühtegi asjaolu ega argumenti, mis näitaks, et haldusakt oleks õigusvastane. Eeltoodu kokkuvõtteks jääb vastustaja 17.01.2022 esitatud taotluste juurde ning palub jätta kaebuse rahuldamata ja kaebaja menetluskulud kaebaja kanda.

#### **5.4. Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluses on kaalutud ja õiguspäraselt hinnatud ka teisi asjaolusid ja kaebaja argumente, sealhulgas kaebaja väidet, et riik on 20. a takistanud kaebaja arendustegevust ja ta peaks seetõttu saama hüvitise.**

Kaebaja etteheited, et Maa-amet ja vastustaja on jätnud Rail Baltic eriplaneeringule eelnevate piirangute küsimuse välja selgitamata, on eksitav ja vääring ning lisaks ka vastuoluline.

Kaebaja omandas Katariina kinnisasja 23.05.2001. Harju maavanem kehtestas 19.04.1999 korraldusega Harju maakonnaplaneeringu (I kd tl 264). 1999. a kehtestatud Harju maakonnaplaneering nägi ette perspektiivse Saue-Männiku-Aruküla ühendusraudtee trassikoridori (I kd tl 265). See trassikoridor läbis Katariina kinnisasja, mis maakonnaplaneeringu kehtestamise ajal ei olnud kaebaja omandis, kaebaja omandas kinnisasja 2. aastat pärast maakonnaplaneeringu kehtestamist.

Pärast 1999. a Harju maakonnaplaneeringu kehtestamist ei ole riik teinud täiendavaid samme Saue-Männiku-Aruküla raudtee ehitamiseks ehk kehtestanud sellest tulenevaid reaalseid kitsendusi kinnisasjadele. Seda raudteed pole ega ei tule. Seega 20. a kestnud piirang, millest kaebaja räägib, saab olla vaid seesama 1999. a Harju maakonnaplaneeringust tulenev potentsiaalne Saue-Männiku-Aruküla raudtee trassikoridor. Maa-amet tuvastas asjaolu haldusmenetluses ja vastustaja käsitles seda ka haldusaktis muu hulgas koos viitega, et kaebaja juba omandas säärase piiranguga kinnisasja. Seega on alusetu kaebaja väide, et täiendavad riigi kehtestatud piirangud on jäänud vastustajal välja selgitamata: kuna maakonnaplaneeringule lisaks midagi täiendavat riigi poolt seoses Saue-Männiku-Aruküla raudteega kehtestatud ega vastu võetud pole, ei olnud midagi rohkem ka tuvastada.

Seejuures on nii haldusaktis kui ka varasemas menetluses kaebajale öeldud, et Harju maakonnaplaneeringust tulenev väidetav piirang ei kuulu hüvitamisele, sest kaebaja omandas Katariina kinnisasja 2001.a koos 1999.a kehtestatud piiranguga. Kui äriühing otsustab osta kinnisasja potentsiaalsesse raudteekoridori, siis võtab äriühing teadvalt riski, et ta ei pruugi saada seda arendada. Säärast selgelt võetud äririski ei pea riik kaebajale ega ühelegi teisele omanikule hüvitama.

Rõhutame, et Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium on 15.06.2021 asjas nr 5-21-3 öelnud, et: „*sõltumata sellest, kui intensiivselt kaitsekord kaebaja omandivabadust riivab, ei tulene põhiseadusest kohustust hüvitada kaebajale juba enne kinnisasja omandamist kehtinud piiranguid (vrd Riigikohtu halduskolleegiumi 12. novembri 2018. a otsus kohtuasjas nr 3-16-812/61, punkt 13). Looduskaitseliste piirangutega kinnisasja omandamine oli kaebaja teadlik valik ja eeldatavasti kajastusid piirangud kinnisasja hinnas.*“ Kaebaja ostis kinnistu äriühinguna ehk majandus- ja kutsetegevuses ning oli või vähemasti pidi olema ka kursis kehtivate maakasutustingimustega, mistõttu oleks täiesti põhjendamatu kaebaja äririski kompenseerimine ja see on kooskõlas ka Riigikohtu väljendatud seisukohaga.

Kaebaja viitab, et Teede- ja Sideministeeriumi asekanstler lubas 18.03.2002 kitsenduste hüvitamist (I kd tl 89). Vastustaja selgitab, et esiteks ei hinnanud vastav asekanstler üldse konkreetset kaebaja juhtumit, vaid vastas üldsõnaliselt Rae vallavalitsusele. Ametnik ei analüüsinud ka seda, kas maakonnaplaneeringust või hoopis võimalikest järgmistest haldusaktidest tuleneb isikutele raudteest lähtuv kitsendus. Teiseks ei hinnanud ametnik kaebaja olukorda, millal ta oli kinnisasja omandanud, kas seetõttu isegi piirangu eksisteerimisel kuuluks asi hüvitamisele. Asekanstler viitas üldsõnaliselt tol ajal kehtinud planeerimis- ja ehitusseadusele. Seega ei loonud asekanstleri üldsõnaline kiri Rae vallale kindlasti mingit õiguspärast ootust kaebajale.

Vastustaja on haldusaktis selgitanud ka seda, et isegi kui kaebajal oleks olnud kahjunõue maakonnaplaneeringuga seoses (mis vastustaja hinnangul kaebajal puudub), on see nõue ka aegunud, sest möödunud on üle 10. a kahju väidetavalt tekitanud sündmusest. Lisaks märgime, et PS § 32 ei nõua omandikitsenduste kompenseerimist. Ühelgi juhul ei kompenseerita kitsendusi, mis olid kinnisasjal enne selle omandamist.

KAHOS § 12 lg 3 alusel on kaebaja käesoleval juhul saanud tasu, mis asetab ta olukorda, kus ta oleks olnud, kui Rail Baltic raudtee rajamist ei oleks. Säärane tasu on õiguspärane ja kooskõlas KAHOSega.

#### **5.5. Väärtuskuupäev 28.08.2020 ja asjaajamistasu on korrektne ja tagasid õiguspärase tulemuse.**

Kaebaja leiab, et sundvõõrandamistasu ei ole õiguspärane, sh põhiseaduspärane, sest see lähtub 28.08.2020 väärtuskuupäevast. Kaebaja eksib, talle makstud tasu on ka väärtuskuupäeva küsimuses õige ja õiglane, sealhulgas kooskõlas nii KAHOSega kui põhiseadusega.

KAHOS § 11 lg 5 sätestab, et tasu määratakse esimese hindamistoimingu tegemise kuupäeva seisuga. Sarnases asjas peetavas haldusasjas nr 3-21-1598 on Tallinna Ringkonnakohus 27.06.2021 kohtumääruse punktis 16 selgitanud väärtuskuupäeva tähendust. Vastavast selgitusest tuleneb üheselt ja selgelt, et vastustajal oli kohustus lähtuda KAHOS § 11 lõikest 5 ehk määrata tasu esimese hindamistoimingu tegemise ehk käesoleval juhul 28.08.2020 seisuga ning vastustaja seda ka tegi. Seejuures ei ole mingit põhjust hüvitist pidada ka põhiseaduse seisukohalt ebaõiglaseks.

Vastustajad selgitavad veel KAHOS § 11 lg 5 regulatsiooni. Kui menetlust läbirääkimiste tõttu pikendatakse ja see kestab seetõttu pikemalt, kui seaduses eeldatud, võib olukord turul muutuda kinnistu omanikule nii soodsas kui ebasoodsas suunas. Mõlemal juhul lähtutakse esimese hindamistoimingu kuupäevast: st kui olukord muutub isikule ebasoodsamaks, ei hakka riik ka siis tasu ümber hindama, vaid lähtub esimese hindamistoimingu kuupäevast. Säärane regulatsioon tagab selguse ja loob eeldused, et menetlust ei hakata venitama turuspekulatsioonide ootuses.

Juhime tähelepanu ka asjaolule, et haldusmenetlus kestis praegusel juhul paljus ka kaebaja enda käitumise tõttu. Esiteks väitis kaebaja 18.12.2020 kirjas (I kd tl 266-267), et ta tellib võrdleva hindamisaruande. Maa-amet pöördus kaebaja poole 08.01.2021 palvega esitada eksperthinnang esimesel võimalusel, kuid hiljemalt 08.02.2021 (I kd tl 268-269). Kaebaja esitas 11.01.2021 vastuväite paludes selgitada, millele tuginedes Maa-amet määras tähtaja eksperthinnangu esitamiseks (I kd tl 270-271) ning Maa-amet selgitas 18.01.2021 vastuskirjas, et kahe kuuline tähtaeg eksperthinnangu tellimiseks ja koostamiseks peaks olema piisav ja see on oluline, et saaks ilma viivitusega jätkata omandamise läbirääkimisi (I kd tl 272-273). Kaebaja esitas 19.02.2021 valminud eksperthinnangu 01.03.2021 (I kd tl 39-57p). Teiseks tegi Maa-amet 18.03.2021 toimunud veebikohtumisel kinnistu omanikule alternatiivse ettepaneku vahetada Katariina kinnistu riigi omandis olevate sarnaste kinnistute vastu ja esitas 14.04.2021 võimalike vahetusmaade pakkumuse alternatiivselt Tuuliku tee 12 ja Tuuliku tee 14 või osa Soku kinnisasjast (I kd tl 178-185p), mille osas kinnistu omanik väitis 28.04.2021 (I kd tl 76-78), et

on valmis vahetusmaa pakkumist kaaluma, kui Maa-amet tellib pakutud kinnistutele hindamise. Pärast eksperthinnangute saamist aga vastas kinnistu omanik, et *omaniku hinnangul ei vasta ükski Maa-ameti poolt vahetuseks pakutud kinnisasjadest Katariina kinnisasjale oma üldiste tunnuste ja tingimuste (asukoht ja selle mõju turuväärtusele, juurdepääsuteed, tehnovõrkude paiknemine jne) mõttes, mistõttu hindab omanik, et tegemist pole võrdväärsete kinnisasjadega.* Vahetuseks pakutud kinnistute asukoht, juurdepääsuteed ja olemasolevate tehnovõrkude paiknemise saanuks aga kaebaja välja selgitada kohe pärast info saamist. Vaatamata sellele lasi kaebaja tellida Maa-ametil eksperthinnangud, millega kaasnes lisaks rahalistele kulutustele ka oluline ajakulu menetluses. Täiendavalt pikenes menetlus suvel 2021, kuna kaebaja esindaja kordas pidevalt varasemalt esitatud seisukohti ja soovis kohtumisi, kuigi oli ette näha, et poolte seisukohad erinevad põhimõtteliselt.

Täiendavalt juhib vastustaja tähelepanu, et kui ei oleks KAHOS § 11 lõikele 5 sarnast regulatsiooni, võiksid menetlused kesta lõputult. Nimelt kui vastustaja telliks uue hindamise vahetult enne kokkulepet/ sundvõõrandamist, võiks alata selle üle uued vaidlused, nt kas turusituatsiooni muutust on asjakohaselt arvesse võetud ning omandamismenetlus veniks veelgi.

Isegi kui mõnda, et väärtuskuupäevast arvates kuni sundvõõrandamise otsuse tegemiseni kinnisvara hinnad tõusid, on Maa-ametile koostatud hindamisaruannetest näha, et hindajate hinnangul on vahemikus 2020 III kv kuni 2021 III kv hinnatõus Rae vallas asuvate elumumaade lõikes suurusjärgus 10%. Samas Kaanon KV hindamisaruande hindamistäpsus on +/-20%, mis on sarnastes hindamisaruannetes tavapärane täpsusaste. Lisaks selgitame, et kui kinnisasja kohta on mitu omavahel üsna sarnaste tulemustega hinnangut, on Maa-amet üldjuhul võtnud hüvitise aluseks hinnangute aritmeetilise keskmise, mis arvestab mõlema eksperdi arvamusi. Antud menetluses võeti aluseks maaomanikule soodsam ehk Kaanon KV hinnang, millest tulenevalt arvestab tulemus suuresti ka vara väärtuse kasvu kõnealusel perioodil. Seega oli mõningane turuväärtuse tõus, kuid isikule soodsama hindamistulemuse rakendamine koosmõjus ei väljuks see mingil juhul hindamistäpsuse piiridest ning kaebaja arvamus, et väärtuskuupäevast 28.08.2020 lähtumine on kaebaja põhiõigusi riivav või tingiks ebaõiglase hüvitise, ei ole põhjendatud.

Kaebaja leiab kaebuses ka seda, et talle oleks tulnud välja mõista kolmekordne KAHOS § 17 järgne asjaajamiskulude hüvitis. Esiteks märgivad vastustajad, et kaebajat informeeriti 04.12.2020 kirjas, et võrdleva hindamisaruande tellimise kulu ei kuulu hüvitamisele. KAHOS § 17 seletuskirja järgi on asjaajamiskulude hüvitamise mõtte menetluses oleva isiku ajakulu kompenseerimine, seletuskiri ütleb: „Eelduslikult katab kaks tööpäeva ka tegeliku ajakulu, mis menetlusosalisel koosolekutel käimiseks ja lepingu sõlmimiseks kulub“. Seega ei ole asjaajamiskulu kompenseerimise mõtte kompenseerida täiendava hindamisaruande kulu, mistõttu jäi see ka välja mõistmata.

**5.6.** Kaebajal on õigus osas, et see, kas kinnisasja väärtuse hindamine tellida 7. taseme hindajalt või määrata haldusorganil ise, on viimase kaalutusõigus.

Kui Maa-amet tellib kinnisasja hindamise 7. taseme hindajalt, siis osalevad nii isik kui Maa-amet aktiivselt hindamismenetluses, et 7. taseme hindaja saaks teada kõik hindamiseks vajalikud asjaolud, arvestaks KAHOS reeglitega hindamise osas. Maa-amet palub lähteülesannetes alati hindajal koguda andmeid kinnisasja omaniku ja registritesse kandmata asjaolude kohta ning edastab hindajale ise teadaolevad andmed.

Lisaks väärtuse hindamise tellimisele, tellib Maa-amet 7. taseme hindajalt alati ka hinnangu saamata jääva tulu ja otsese varalise kahju osas, sest standardi EVS 875-12:2016 osa 12 järgi on hindajate oskuste hulgas ka saamata jääva tulu ning otsese varalise kahju hindamine. Sellise tegevuse eesmärk on tagada, et kaebajale pakutava tasu kõik komponendid oleks seletatud ja kajastatud ühes hindamisaruandes, mida nõuab KAHOS § 12 lg 7.

Kuigi konkreetsel juhul üritab kaebaja jätta kohtule muljet, et Maa-amet ei olegi hindamismenetluses osalenud ega kaebaja seisukohtadega arvestanud, muu hulgas põhjendanud, miks kaebajal ei ole õigust saamata jäävale tulule, mis on ilmselgelt väär ning faktidega vastuolus. Kogu menetluse kirjeldusest ja esitatud lisadest on näha, et Maa-amet osales aktiivselt menetluses, uuris asjaolusid, korraldanud arutelusid, kus osalesid nii Maa-ameti, kaebaja kui hindajate esindajad, tegi ise kaebajale vahetusmaa pakkumisi ja selgitas kaebajale ka seda, miks tal ei ole õigust saamata jäävale tulule ja miks kahe 7. taseme hindajate seekohane seisukoht on õige (vt nt 18.03.2021 koosoleku protokoll, Maa-ameti 18.05.2021 kirja 3. peatükk, vt ka 05.11.2022 haldusakt).

Kaebaja poolt võrdluseks toodud puuetega inimeste sotsiaaltoetuste seaduse (PISTS) § 23 regulatsioonist erineb KAHOS § 12 regulatsioon selle poolest, et haldusorganil on kinnisasja väärtuse määramisel võimalik lähtuda ühest KAHOS § 12 lg 2 nimetatud alternatiivist: st kas määrata väärtus ise tehingute andmebaasi või mõne seaduse alusel kehtestatud metoodika põhjal või tellida hindamine 7. taseme hindajalt. Kuna hindamise arvestuskäik ja meetodid on erinevate metoodikate vahel erinevad, siis ei saa neid „miksida“ nagu pakub kaebaja, vaid väärtuse määramisel tuleb lähtuda ühest metoodikast.

Kaebaja vaidlustas 7. taseme hindajate hindamisaruanded kolmel argumendil: a) kinnisasja väärtuse arvestamine on vale, sest arvesse ei ole võetud, et kinnisasi on väärtuslikum, kui lähtuda eeldusest, et see jagada kaheks; b) saamata jääva tulu arvestamata jätmine on põhjendamatu ning c) väärtuskuupäev on vale.

Ilmselgelt käsitles ning analüüsis Maa-amet viidatud kaebaja argumente, seejuures esimese argumendi ehk kinnisasja väärtuse kriitika võttis vastustaja arvesse (vt mh 05.11.2022 otsuse lk 2 lõpp ja lk 3), saamata jääva tulu argumendi ning väärtuskuupäeva argumendi lükkas vastustaja põhjendatult tagasi, sest saamata jääva tulu arvestamine ei olnud KAHOS järgi võimalik ning väärtuskuupäev oli õigesti määratud.

Enim vaidlust tekitanud saamata jääva tulu argumendi osas rõhutab vastustaja, et kaebaja töi saamata jääva tulu küsimuse ja asjaolud välja juba omandamismenetluse käigus ning nii mõlemad kaasatud 7. taseme hindajad kui Maa-amet selgitasid kaebajale põhjalikult, miks ei ole kinnisasja nõ arendamispotentsiaali eest saamata jäävat tulu arvestatud (vt nt 18.03.2022 kohtumise protokoll lk 2 lõpp ja 3). Hindajad selgitasid muu hulgas, et igasugused ettevalmistused ja ehitusõigused puuduvad, mistõttu ei ole põhjendatud sellise arendustulu arvestamine. Vastustaja selgitas neid asjaolusid kaebajale viidetega korduvalt veel, muu hulgas 05.11.2021 sundvõõrandamise otsuses (vt lk 2 lõpp, lk 3, lk 5-7).

Seega on vastustaja ilmselgelt järginud Riigikohtu otsuses 3-17-1110 toodud juhiseid ning käsitlenuderaldi kaebaja välja toodud argumente. Ainus, mida vastustaja teinud ei ole ja ei saagi teha, on võtta kõik kaebaja subjektiivsed argumendid sisuliselt arvesse, isegi siis kui need on KAHOS reeglitega vastuolus. Samas on vastustaja igakülgsest seletanud, miks kaebaja argumente tasu suuruse tõstmiseks ei saa arvesse võtta.

Kui vaadata väljatoodud haldusmenetluse käiku ning haldusorgani antud selgituste ja pakkumiste sisu, on selge, et Katariina kinnisasja menetluses puuduvad haldusmenetluslikud minetused.

**5.7.** Vastustaja ja amet paluvad jätta kaebaja menetluskulud tema enda kanda.

## **KOHTU SEISUKOHT JA PÕHJENDUSED**

**6.** Kohus, tutvunud poolte seisukohtadega ja toimiku materjalidega ning hinnanud kõiki tõendeid kogumis ja vastastikus seoses leiab, et kaebus tuleb rahuldada osaliselt. Kohus põhjendab oma seisukohta alljärgneva:

7. Kaebaja on palunud tühistada majandus- ja taristuministri 05.11.2021 käskkirja nr 223 punkt 2.2, mille kohaselt makstakse kinnisasja omanikule tasu koos täiendava hüvitisega asjaajamisega kaasnevate kulude eest kokku 109 140 eurot, millest tasu on kinnisasja omandamise eest 109 000 eurot ja täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest 140 eurot ja punkt 2.3, mille kohaselt tasu ja täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest kogusummas 109 140 eurot makstakse viivitamata pärast sundvõõrandamise otsuse tegemist kinnisasja omaniku Titan Engineering Osaühingu arvelduskontole EE902200221014514772 SEB Pangas ning kohustada majandus- ja taristuministrit uuesti läbi vaatama ja otsustama Titan Engineering OÜ-le (registrikood: 10668785) kuuluva Harju maakonnas Rae vallas Rae külas asuva Katariina kinnisasja (registriosa nr 4342802, katastritunnus 65301:002:1010, sihtotstarve elamumaa 100 %, pindala 4 825 m<sup>2</sup>) Eesti Vabariigile Rail Baltic raudteetaristu ehitamiseks ja teenindamiseks sundvõõrandamise tõttu Titan Engineering OÜ-le makstava tasu ja asjaajamisega kaasnevate kulude täiendava hüvitise suurus.

Kaebaja peamisteks argumentideks on, et kinnisasja omandamise menetluses ei selgitanud menetleja välja kõiki olulisi asjaolusid õiglase hüvitise määramiseks, käskkirja ei ole nõuetekohaselt põhjendatud seoses kaebaja väitega, et ta ei saanud ligi 20 aastat kinnisasja arendada riigi poolsete piirangute tõttu, samuti ei ole põhjendatud, miks ei ole kinnisasja õiglaseks hüvitisväärtuseks 124 000 eurot, vastustaja on põhjendamatult jätnud arvestamata kaebajal saamata jäänud tulu summas 60 000 eurot, rikutud on kaebaja omandipõhiõigust (väärtuskuupäev ei ole õiguspärane ja vastustaja on kohustatud seda ajakohastama, ajakohastamise mittevõimaldamine on põhiseaduse vastane) ning tagatud ei ole menetluskulude õiglase hüvitamine (mis on põhiseaduse vastane).

## **8. Asjas tuvastatud faktilised asjaolud:**

**8.1.** Vaidlust ei ole selles, et Harju maakonnas Rae vallas Rae külas asuv Katariina kinnistu (registriosa nr 4342802, katastritunnus 65301:002:1010, pindala 4825 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%, edaspidi kinnisasi) kuulub Kinnistusraamatu kande kohaselt alates 23.05.2001 Titan Engineering Osaühingule (registrikood 10668785) ehk kaebajale.

Pooled ei vaidle ka selle üle, et nimetatud Katariina kinnistu jääb raudtee põhiprojekti kohaselt tervikuna Rail Baltic raudtee ja teenindusrajatiste alale ning kinnistu sundvõõrandamine on õiguspärane (majandus- ja taristuministri 05.11.2021 käskkirja nr 223 p 2.1). Vaidlus on üksnes hüvitise suuruse osas (majandus- ja taristuministri 05.11.2021 käskkirja nr 223 p 2.2. ja 2.3).

**8.2.** Asjas on tõendamist leidnud, et Harju Maavanema 19.04.1999 korraldusega nr 1682 „Maakonnaplaneeringu I etapi kehtestamine“ kaardi „Teed ja tiheasustus“ kohaselt jäi Katariina kinnistu (vt ka I kd tl 264-265) Aruküla-Männiku-Saue raudteetrassi koridori. Vaidlust ei ole selles, et nimetatud dokumendi alusel täiendavaid piiranguid Katariina kinnisasjale ei ole seatud ega ole vastu võetud mingeid haldusakte. Vaidlust ei ole ka selles, et maakonnaplaneeringut selles osas ei ole realiseeritud. Vastav maakonnaplaneering oli vaidlusaluse otsuse tegemise ajaks oma kehtivuse kaotanud.

Kohus leiab, et kaebaja kui äriühing, kes kaebuse kohaselt omandas Katariina kinnistu arendustegevuseks, pidi enne kinnistu omandamist veenduma, millised piirangud omandatavale kinnistule kohalduvad või võivad kohalduda tulenevalt kehtivatest planeeringutest. Asjaolu, et kaebaja väitel oli Katariina kinnistu suhtes oli omandamise ajal kehtiv ehitusluba (ühepereelamu ehitamiseks – kohtuistungil helisalvestis 11:45:19-11:46:10) vastavat asjaolu ei muuda. Seega pidi kaebaja kinnistu omandamisel olema võimalikest piirangutest teadlik ning nende hüvitamist ei saa kaebaja nõuda käesolevas kinnisasja sundvõõrandamise menetluses ning vastavate asjaoludega ei pidanud vastustaja ka sundvõõrandamise tasu määramisel arvestama. Seejuures on vastustaja asjakohaselt välja toonud, et vastav nõue oleks ka aegunud.

**8.3.** Vaidlust ei ole ka selles, et kaebaja taotles 2002. a Rae vallalt projekteerimistingimusi pereelamu ehitamiseks, kuid Rae vald keeldus nende väljastamisest viidates 1999. a Harju maakonnaplaneeringus ette nähtud perspektiivsele Männiku-Aruküla ühendusraudteele, mis läbiks Katariina kinnistu (I kd tl 87-89). Kaebaja seda otsust vaidlustanud ei ole. Pärast projekteerimistingimuste väljastamisest keeldumist ei ole kaebaja uusi projekteerimistingimusi või detailplaneeringu kehtestamist taotlenud.

**8.4.** Asjas on tõendamist leidnud, et läbi on viidud haldusmenetlus, mis algas sellega, et Maa-amet (amet) menetluse läbiviijana teavitas kinnisasja omanikku 20.07.2020 kirjaga nr 7-21/20/10525 kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlusest ning esitas 18.09.2020 kirjaga nr 7-21/20/10525-5 esmase pakkumise ning lõppes käesolevas asjas osaliselt vaidlustatud käskkirja andmisega. Haldusmenetluse käik on jälgitav nii vaidlustatud käskkirjast kui ka kohtule menetlusosaliste poolt esitatud dokumentidest, millest tulenevalt kohus seda siinkohal täielikult üle kordama ei hakka.

Kohus peab vajalikuks siiski välja tuua, et haldusmenetluses on teostatud kaks hindamist kutsetunnistusega hindajate poolt Katariina kinnisasja suhtes.

Esimene hindamine on läbi viidud ameti poolt tehtud tellimuse alusel Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ poolt (eksperthinnang nr 0640-20 I kd tl 19-32), mille kohaselt on väärtuskuupäevaga 28.08.2020 hüvitusväärtuseks 97 000 eurot (hindamistulemuse täpsus +/- 10%).

Teine hindamine on läbi viidud Kaanon kinnisvarabüroo OÜ poolt kaebaja tellimusel (eksperthinnang nr 2102-024/KK I kd tl 39-57p), mille kohaselt Katariina kinnisasja turu- ja hüvitusväärtuseks väärtuskuupäevaga 28.08.2020 on 109 000 eurot (hindamistulemuse täpsus turusegmendi jaoks tavapärase +/- 20%).

**9.** Tulenevalt halduskohtumenetluse seadustiku (HKMS) § 158 lg-st 2, teeb kohus juhul, kui seadus ei sätesta teisiti, asjaolud kindlaks kohtuotsuse tegemise aja seisuga. Sama sätte teise lause kohaselt hindab kohus haldusakti ja toimingu õiguspärasust haldusakti andmise või toimingute tegemise aja seisuga.

Haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele (haldusmenetluse seadus (HMS) § 54). HMS § 56 lg 1 kohaselt peab kirjalik haldusakt ja soodustava haldusakti andmisest keeldumine olema kirjalikult põhjendatud. Haldusakti põhjenduses tuleb märkida haldusakti andmise faktiline ja õiguslik alus (HMS § 56 lg 2).

Lähtudes eeltoodust tuleb kohtul vaidlustatud käskkirja õiguspärasuse analüüsimisel lähtuda kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) 05.11.2021 kehtinud redaktsioonist (mis kehtis kuni 31.12.2021).

KAHOS § 11 lg 2 sätestab, et tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. Sama paragrahvi lg 5 järgi tasu määratakse esimese hindamistoimingute tegemise kuupäeva seisuga.

KAHOS § 12 lg 2 sätestab, et vajaduse korral tellitakse väärtuse määramiseks hindamine kutsetunnistusega hindajalt, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse, või selgitab väärtuse välja Maa-amet maakatastriseaduse § 9 lõike 2<sup>1</sup> alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Menetluse läbiviija võib väärtuse määrata, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitse seaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud meetodikast.

Sama paragrahvi lg 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

KAHOS § 14 lg 1 sätestab, et kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna käsitatakse kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Saamata jääv tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises.

KAHOS eelnõu (598 SE) seletuskirjas selgitatakse, et kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus reguleerib olukorda, kui riik või kohalik omavalitsus vajab maad avaliku huvi tõttu. /.../ Pärast kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse algatamist ja pärast isiku ärakuulamise õiguse realiseerimist selgub, kas menetlus jätkub sundvõõrandamisega või eraõiguslike tehingute sõlmimisega. Seetõttu on kogu menetlus käsitletav ühtsena ja ühes menetlusetapis läbi viidud toiminguid hilisemas etapis uuesti ei korrata. Sellest tulenevalt toimub juba menetluse alguses ka kinnisasja ja omandamisega otseselt kaasnevate varaliste kahjude hindamine ning kogu menetluse jooksul lähtutakse väljaselgitatud hinnast.<sup>4</sup>

**10.** Esmalt heidab kaebaja vastustajale ette seda, et kinnisasja omandamise menetluses ei selgitanud menetleja välja kõiki olulisi asjaolusid õiglase hüvitise määramiseks, käskkirja ei ole nõuetekohaselt põhjendatud seoses kaebaja väitega, et ta ei saanud ligi 20 aastat kinnisasja arendada riigi poolsete piirangute tõttu, samuti ei ole põhjendatud, miks ei ole kinnisasja õiglaseks hüvitisväärtuseks 124 000 eurot ja miks ei ole arvestatud saamata jäänud tuluga summas 60 000 eurot.

**10.1.** Kohus nõustub vastustaja ja kaasatud haldusorgani seisukohaga ja leiab, et nimetatud etteheited ei ole põhjendatud ega tugine seadusel. Kohtu arusaamist mööda ei ole kaebaja eelkõige rahul sellega, et vastustaja ei arvestanud käskkirja tegemisel kaebaja poolt välja toodud arvutuskäiguga õiglase hüvitise määramisel ning ei põhjendanud piisavalt, miks kaebaja seisukohti arvesse ei võetud.

Vastustaja ja amet on asjakohaselt välja toonud, et amet on kaebajale menetluse käigus korduvalt selgitanud (vt vaidlustatud käskkirjas viidatud ameti 18.05.2021 ja 06.08.2021 kirjad kaebajale I kd tl 13-18, 186-188 ja 234-236), et KAHOS § 12 lg 2 järgi ei saa amet ega vastustaja kaebajale tasu määrata kaebaja esitatud arvutuskäigu järgi, vaid lähtuda tuleb KAHOS § 12 lg 2 ning tasu tuleb ühe seal kirjeldatud hindamismenetluse alusel.

Vaidlust ei ole selles, et käesoleval juhul telliti Katariina kinnisasja väärtuse määramiseks hindamine kutsetunnistusega hindajalt, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse. Järelikult tuli lähtuda 7. taseme hindaja hindamisaruandest. Kaebaja vastupidised seisukohad ei tugine seadusel. Vastustaja ja amet on asjakohaselt viidanud, et KAHOS § 11 lg 2 tasu määramisel ei olnud võimalik heita kõrvale 7. taseme hindaja koostatud hindamisaruandeid ja lähtuda kinnisasja omaniku hinnangutest.

Vaidlust ei ole selles, et kaebaja on saanud osaleda 7. taseme hindaja korraldatud hindamismenetluses ja esitada seal andmed hindajale ja hindaja on neid käsitlenud. Seejuures on antud juhul tellitud kaks hindamisaruannet, esimene ameti poolt so Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ poolt koostatud eksperthinnang Taavo Vainomaa (kutseline hindaja tase 6 kutsetunnistus nr 151710) ja mille kinnitas Virgo Laansoo (kutseline hindaja tase 7 kutsetunnistus nr 151728) (I kd tl 19-32) ja teine kaebaja enda poolt so Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud eksperthinnang, mille koostas hindaja Kadi Kütt (kutseline hindaja tase 7

---

<sup>4</sup> Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/Kinnisasja+avalikes+huvides+omandamise+seadus> (lk 3).

kutsetunnistus nr 116131) (I kd tl 39-57). Vaidlustatud haldusakti aluseks võeti konkreetset juhul kaebaja tellitud hindamisaruanne kui kaebajale soodsam ning kaebajal on igal juhul olnud võimalus esitada enda hindajale kõik vajalikud andmed ja seisukohad.

Nähtuvalt eksperthinnangutest on nende koostamisel lähtunud Eesti varahindamise standardite seeriast EVS 875 ja hindamise heast tavast. KAHOS seletuskirjas on selgitatud, et: „Tasu peab üldjuhul tuginema turupõhisel tasul, **mis määratakse kutselise hindaja poolt koostatavas hindamisaruandes**. Hindamisaruande koostamisel lähtub kutseline hindaja hindamise heast tavast ja vara hindamise standarditest. Avalikes huvides kinnisasja omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise aluseks oleva hüvitusväärtuse määramisel, tuleb hindajal juhendada vara hindamise standardi EVS 875-12:2016 osast 12 „Hindamine hüvitamise eesmärgil“. Nimetatud standard näeb ette ka saamata jääva tulu ja otsese kaasneva kahju hindamise. Sõltuvalt maa omandamise eesmärgist on hindamise lähteülesande koostamiseks vaja kokku leppida põhimõtted selle kohta, milliseid konkreetse projekti iseloomust tulenevaid võimalikke hinnatavaid kahjusid on võimalik arvesse võtta. Hindamine hüvitamise eesmärgil näeb ette vajaduse teise eriala ekspertide kaasamiseks. On ilmne, et iga võõrandatava kinnisasjaga ei kaasne kahjude hindamist, kuid tõendatud kahju korral tuleb hindamisel sellega arvestada.“<sup>5</sup>

Seega viidatud standard näeb ette ka saamata jääva tulu ja otsese kaasneva kahju hindamise, millist kohustust on ka antud juhul järgitud. Kohtu hinnangul vastab Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ poolt läbi viidud hindamine ülal toodud nõuetele ning vastustajal tuli vaidlustatud käskkirja andmisel sellest lähtuda. Kaebaja ei ole tõendanud vastupidist.

**10.2.** Mis puudutab kinnistu suhtes varem kehtinud piiranguid ja kaebaja etteheidet, et vastustaja jättis need välja selgitamata ja ei arvestanud nendega hüvitise määramisel, siis nagu kohus juba ülal märkis, siis vastavad piirangud pidid kaebajale kinnistu omandamisel olema teada ning nende hüvitamist ei saa kaebaja nõuda käesolevas kinnisasja sundvõõrandamise menetluses ning vastavate asjaoludega ei pidanud vastustaja ka sundvõõrandamise tasu määramisel arvestama ega neid piiranguid eraldi analüüsima. Seda eriti olukorras, kus oli olemas KAHOS § 12 lg 2 sätestatud korras tehtud hindamine. Kohus selgitab, et kaebaja seisukoht nagu peaks haldusorgan iga kord hakkama sundvõõrandamise tasu otsust tehes üle hindama kutselise hindaja poolt hinnatud kinnisasja väärtust lähtudes tasu saaja seisukohtadest, ei ole kuidagi kooskõlas KAHOS § 12 lg 2 ega KAHOS-es sätestatud üldiste sundvõõrandamise tasu määramist puudutava regulatsiooni ja põhimõtetega. Ka KAHOS seletuskirjas on selgitatud, et: „KAHOS § 12 lõikes 2 laiendatakse hindamise meetodilisi aluseid. Kinnisasja hindamist viib ka edaspidi läbi kutseline kinnisvarahindaja, vajadusel teisi eksperte kaasates, kuid hindamistulemust ei kinnita enam kohtutäitur.“ Seega vaatamata sellele, et hindamise meetodilisi aluseid on laiendatud, ei tähenda see seda, et vastustaja saaks hindamisaruandest isiku väidete põhjal kõrvale kalduda. Seejuures tuleb ka isikul endal kõik vastavad andmed esitada hindajale. Kaebaja ei ole väitnud ega välja toonud, et kaasata oleks tulnud teisi eksperte. Kaebaja leiab, et vastustaja oleks pidanud täiendavalt ise koguma tõendeid kaebaja väidete kinnitamiseks ja tegema teistsuguse tasu määramise otsuse võrreldes hindamisaruandega. Kaebaja vastavad seisukohad ei ole kooskõlas ei KAHOS regulatsiooniga ega selle mõttega.

Kohus leiab, et ka kaebaja etteheidet, nagu ei oleks Maa-amet ja vastustaja hinnanud sisuliselt hindamisaruandeid ja kaebaja kriitikat nende osas, sh kaebaja väiteid kinnisasja väärtuse ning saamata jäänud tulu osas, ei ole õige. Maa-amet on kaebajale ka korduvalt selgitanud, miks tema kriitika hindamisaruannetele on sisuliselt väär - vt 18.05.2021 ja 06.08.2021 kirjad, millele on viidatud ka vaidlustatud käskkirjas. Juba varasemalt esitatud seisukohtadele viitamine ei ole keelatud.

---

<sup>5</sup> Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/Kinnisasja+avalikes+huvides+omandamise+seadus> (lk 22-23).



**10.3.** Tulles konkreetsemalt kaebaja etteheidete juurde seoses Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruandes kajastatuga, siis ei saa kohus nõustuda kaebaja käsitlesega selles, et arvestatud ei ole asjaoluga, et kinnistu on võimalik jagada kaheks eraldi krundiks ning sinna oleks olnud võimalik rajada kaks eraldi elamut. Kaebaja leidis, et esmalt oleks tulnud kruntide jagamise võimalusest tulenevalt lisada kinnisasja hüvitamisväärtuse 10 000-15 000 eurot. Kohus kaebaja nimetatud seisukohaga ei saa nõustuda.

Kohus jagab vastustaja ja ameti seisukohta selles, et esiteks nähtub Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ 19.02.2021 hindamisaruandest, et kinnistu parim kasutus on üksikelamu krunt, kuid võimalik on ka jagamine ja arendamine annaks parimal juhul lisaväärtust 10 000 -15 000 eurot. Nimelt Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruandes lk 22-23 (I kd tl 50p-51) on hindaja märkinud: „/.../ Eelistatud on suurema pindalaga kinnistud, suurem pindala tagab enamasti suurema privaatsuse ning võimaldab kõrvalhoonete ehitamise, parema parkimise jne /.../ Hinnatava kinnisasja pindala võimaldaks selle jagamist kaheks krundiks ning mõlemale saaks rajada eramu. Võimalus jagada ei tähenda vara väärtust suurusjärgus, mis oleks kahe krundi väärtus, millest on maha arvestatud detailplaneeringu koostamise kulud. Arvestades lisaks ajakuluga detailplaneeringu koostamiseks ja menetlemiseks ning riskiga, et detailplaneering ei pruugi sellisel kujul kehtestamiseni jõuda on jagamise võimalusest tulenev väärtuse lisa hinnanguliselt 10 000 – 15 000 eurot.“

Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ hindamisaruande lk 24 (I kd tl 51p) esitatud võrdlustabelist nähtub, et kruntide jagamisvõimalust ja sellest tulenevat täiendavat väärtust on hindaja arvestanud ja võrdlustabelis vastavalt kohandanud. Sellest tulenevalt on õige vastustaja ja ameti seisukoht selles, et see tegur sisaldub hindamistulemusel 109 000 euro sees. Järelikult täiendavalt ehk topelt seda juurde arvestada oleks vale. Sellest tulenevalt ei ole ka õige kaebaja seisukoht selles, justkui ei oleks hüvitusväärtuse leidmisel arvestatud jagamise potentsiaaliga ning 109 000 eurole oleks tulnud liita 10 000-15 000 eurot.

Lisaks on Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ 09.03.2021 kirjas p 3 (I kd tl 70-71p) selgitanud, et 19.02.2021 hindamisaruandes kajastatud hüvitusväärtuse 109 000 eurot sees on juba arvestatud kinnistu jagamise potentsiaali ja sellest tuleneva võimaliku lisaväärtusega 10 000-15 000 eurot ning Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ ei leia, et kinnisasja väärtus oleks 124 000 eurot.

**10.4.** Järgmiseks leidis kaebaja, et põhjendamatult on jäetud arvestamata kruntide võimaliku jagamise tulemusel ning neile kahe eramu ehitamisel ja nende realiseerimisel tulevikus teenitav saamata jäänud tulu summas 60 000 eurot.

KAHOS seletuskirjas on selgitatud järgmist: „KAHOS § 14 sätestab saamata jääva tuluga seonduva. KAHOS § 14 lõikes 1 määratletakse saamata jääva tulu mõiste. Saamata jääv tulu on üheks võimalikuks kahju tekkimise liigiks. Saamata jäävat tulu saab seostada pikemaajaliste investeeringutega, näiteks pikemaajalise tasuvusega istandusega. Siia liigituvad marjaistandused, kuid ka puuviljaaiad jms. Saamata jäävat tulu hinnatakse kinnisasja hindamise käigus kulu- ja tulumeetodil.“<sup>6</sup> Arvestades eeltoodud KAHOS seletuskirjas antud selgitustega, on vastustaja ja amet õigesti viidanud, et KAHOS § 14 lg 1 (vt ka VÕS § 128 lg 4) kohaselt tuleb saamata jäänud tulu hindamisel arvestada eelkõige tõenäosust, millega ja millises suuruses oleks tulu saadud, kui sundvõõrandamist poleks esinenud. Selleks tuleb hinnata seni sarnasel viisil kahju kannataja teenitud kasu või tehtud investeeringuid. Sellest on vastustaja ja amet õigesti järeldanud, et selleks, et saamata jäänud tulu saaks lugeda tekkinuks, peaks olema näidatud usutav tõenäosus, et see kasu oleks saadud ja see tekib nt kinnisasja omaniku ettevalmistuste tõttu.

---

<sup>6</sup> Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/Kinnisasja+avalikes+huvides+omandamise+seadus> (lk 25).

Eeltoodud seisukohtadega on õiguspäraselt arvestatud ka Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ poolt läbi viidud kinnisasja hindamisel. Vastav asjaolu nähtub üheselt ja selgelt Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ hindaja poolt 19.03.2021 antud selgituses (I kd tl 74-75), kus on märgitud järgmist: „Meile teadaoleva senise praktika kohaselt ei arvestata saamata jääva tuluna parendusest sh ehitistest, mis on alles kavandamise staadiumis ning mille teostamiseks pole tehtud mingeid konkreetseid tegevusi ega kulutusi, kunagi tulevikus eeldavalt saadavat tulu.“

Kaebaja ei ole ei haldusmenetluses ega kohtumenetluses ümber lükanud ega tõendanud, et kaebaja oleks astunud selliseid samme või teinud toiminguid sh investeeringuid millest tulenevalt oleks põhjendatud võimaliku saamata jäänud tulu hüvitamine.

Vaidlust ei ole selles, et kaebaja kinnistu näol on tegemist elamumaaga, millel ei ole kehtivat detailplaneeringut ega väljastatud projekteerimistingimusi, samuti puudub kehtiv ehitusluba. Nii hindamisaruandest kui poolte seisukohtadest nähtub, et ainuke asi, mis kinnisasjaga seoses on tehtud, on ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitrassi avaliku osa valmimisel vee- ja kanalisatsiooniga liitumine, mille kulud sisalduvad aga hindamisaruandes. Samas ei ole tehtud mingeid kinnistusesiseid täiendavaid töid trasside osas seoses liitumisega.

Kuivõrd kaebaja ei ole käesoleval juhul teinud reaalseid ettevalmistusi arendustegevusest tulu saamiseks ja tulu saamine ei ole asjaolusid arvesse võttes tõenäoline, siis leiab kohus, et nii hindaja kui ka vastustaja jätnud selle õiguspäraselt arvestamata.

Eeltoodud seisukohta kinnitab ka kohtupraktika. Näiteks on Riigikohus oma lahendis nr 3-16-245 p 24 selgitanud saamata jäänud tulu osas, et isegi kui isiku kinnisasjal on kehtiv detailplaneering ei tähenda see veel seda, et selle realiseerimise võimatusest tulenev väidetav saamata jäänud tulu tuleks riigil tingimata hüvitada. Katariina kinnistul puudub kehtiv detailplaneering või projekteerimistingimused. Täpsemalt märkis Riigikohus järgmist: „Kaebaja õiguste riivet pole 1998.a DP alusel kavandatud arendusprojekti luhtumise tõttu saamata jäänud tulu nõude raames siiski põhjust pidada erakordseks. Riski, et ettevõtja äriplaan ei õnnestu ning kinnistutelt loodetud ettevõtlustulu jääb osaliselt või tervikuna saamata looduskaitseliste piirangute tõttu, ei ole põhjust pidada alati ega ka praegusel juhul erakordseks. See risk ei pea ettevõtluses jääma tingimata riigi kanda.(...) Ka ettevõtlusvabadust võib üldistes huvides piirata, ilma et sellega kaasneks kõigil juhtudel ärilangevate tulude hüvitamine. Seejuures tuleb arvestada, et detailplaneering ei ole lõplik avalik-õiguslik kinnitus, et arendusprojekti elluviimine vastab kõigile nõuetele, sh keskkonnanõuetele. Mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda suurem on risk, et uued asjaolud võivad planeeringu elluviimise välistada.“

Viidatud lahendist tulenevalt on vastustaja ja amet põhjendatult asunud seisukohale, et Riigikohus on pidanud saamata jääva tulu väljamõistmist põhjendamatuks isegi siis, kui ettevõtjal oli kinnisasjal ehitusõigust andev detailplaneering, mida kaebajal ei olnud. Seega on kaebaja nõue, et riik maksaks talle saamata jääva tuluna välja tulu, mis eeldab nii detailplaneeringut (kinnisasja jagamine kaheks), ehitusprojekti, ehitamist ja müümist, mida kaebajal ühtegi ei olnud, täiesti alusetu, kuna KAHOS § 14 lg 1 järgi saab välja mõista üksnes kahju, mille tekkimine isikule oleks tema tehtud ettevalmistuste ja õigusliku olukorra tõttu tõenäoline.

Kohus leiab, et käesoleval juhul on oluline siinkohal märkida ka seda, et kaebaja omandas 2001. aastal kinnisasja, kuhu oli juba 1999. a plaanitud üle minema ringraudtee trass ehk tegemist oli juba selle omandamise hetkel piiranguga kinnistuga, millega tuli kaebuse esitajal arvestada. Sellest tulenevalt ei ole asjakohased kaebaja väited sellest, et ta alustas arendustegevusega juba 20 aastat tagasi, kuid takerdus, kui talle ei väljastatud projekteerimistingimusi ning ta ei saanud teha mingeid järgmisi ettevalmistavaid tegevusi. Kui isik on omandanud piirangutega kinnisasja, siis ükskõik kui intensiivselt piirang riivab isikut, ei tule isikule hüvitada sellisest piirangust tekkivat negatiivset mõju (vt ka ülal p 8.2. ja 8.3 ja Riigikohtu 15.06.2021 otsus nr

5-21-3, p 34). Kohus ei nõustu kaebajaga ka selles nagu oleks vastustaja jätnud vastavad asjaolud haldusmenetluses välja selgitamata. Asjaolu, et maakonnaplaneeringust tulenevalt oli kaebajal piiratud Katariina kinnisasja arendamine, oli vastustajale teada ning sellega on arvestatud. Muid haldusakte aga sellega seoses kehtestatud ei ole, millest tulenevalt ei pidanudki vastustaja ka selles osas midagi rohkem tuvastama või täiendavalt uurima.

Kohus nõustub vastustaja ja ameti seisukohaga selles, et Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ eksperthinnangus välja toodud hindamistulemus (turuväärtus) sisaldab võimalikku arenduspotentsiaali, sellest saadavat tuluootust, riske jms asjaolusid. Vastavaid asjaolusid tuleb arvestada juba lähtudes hindamise standardite seeriast EVS 875. Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ hindaja on lisaks esitanud selgitused (vt I kd tl 74-75), millest tuleneb, et kuna kaebaja ei ole teinud ühtegi kulu seoses võimaliku tulevase kinnistu jagamise ja kahe elamu ehitamisega, ei saa saamata jäänud tulu arvestada, sest selle tulu tekkimine on prognoosimatu, sest seni ei ole ühtegi vajalikku investeeringut tehtud. Lisaks selgitas hindaja, et kaebajal on võimalik kinnistu eest saadud raha eest omandada uus sarnane kinnistu, kus seni täielikult teostamata arendustegevus realiseerida. Kinnisasja omanik ei ole teinud selliseid ettevalmistusi, millest oleks põhjust järeldada, et ta oleks oma tegevusest saanud täiendavat kasu, mis tal nüüd omandamise tõttu saamata jääb.

Kohus ei jaga kaebaja seisukohta, et KAHOS kontekstis saamata jääva tulu väljamõistmiseks piisab, kui isikul on üksnes soov ja teoreetiline võimalus tulu saamiseks. Kaebaja seisukoht ei ole kooskõlas KAHOS § 14 teksti ja mõttega. Sätte sõnastusest tuleneb selgelt, et saamata jäänud tulu hüvitatakse kui isik oleks tõenäoliselt tulu saanud eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu. Käesoleval juhul kaebaja selliseid ettevalmistusi teinud ei ole. Kinnisvara arenduste puhul on selleks kindlasti ehitusõiguse eelduste hankimine, nt detailplaneeringu või projekteerimistingimuste hankimine, projekti koostamine, ehitusluba. Eeltoodud seisukoht kinnitab ka KAHOS seletuskiri, mida kohus tsiteeris ülal.

Seletuskirjas oli toodud näide näiteks istanduse rajamisest, puuviljaaiast jms ehk kui isik on teinud mingi konkreetse investeeringu, mille pealt on võimalik tulevikus tulu teenida, siis on see kinnisasja sundvõõrandamisel hüvitatav kui saamata jäänud tulu. Teise näitena võib tuua näiteks maatulundusmaal vilja kasvatamise – selleks, et saamata jääv tulu oleks hüvitatav peab olema vili külvatud. Üksnes isiku soovist/plaanist kunagi vilja külvata ei piisa saamata jäänud tulu välja mõistmiseks KAHOS § 14 lg 1 mõistes.

Norm ütleb üheselt ja selgelt, et võimalik kasu peab olema tõenäoline, vastasel korral see hüvitamisele ei kuulu. Seega KAHOS § 14 lg 1 tekstist tuleneb, et normi kaitse-eesmärgiks ei ole kaitsta isikut hüpoteetiliste, vaid üksnes tõenäoliste tulude osas. Käesoleval juhul on tegemist aga hüpoteetilise tuluga, mille hüvitamist seadus ette ei näe.

Kohus nõustub vastustaja ja ameti viitega ka sellele, et KAHOS § 14 lg 1 on analoogne VÕS § 128 lg 4, millest tulenevalt on võimalik juhinduda analoogia korras vastava sätte kohta käivast kohtupraktikast. Riigikohus on öelnud, et kahju nõudja peab näitama, et saamata jääva tulu saamine oleks olnud tõenäoline (Riigikohtu otsus nr 2-15-4981, p 16). Käesoleval juhul vastav nõue täidetud ei ole, sest kinnistul puudub isegi seda toetav ehitusõigus. Sellest tulenevalt on vastustaja ja amet asunud põhjendatult seisukohale, et kaebaja väidetav tuluootus on täiesti ebatõenäoline ja vastustaja on kaebajale seda nii haldusaktis kui eelnevas kirjavahetuses piisavalt selgitanud. KAHOS § 14 lg 1 kaitse eesmärgiks ei ole see, et isik alusetult rikastuks.

Vaidlustatud käskkirjast ega haldusmenetluse materjalidest ega ka kohtule esitatud vastustest kaebusele ei nähtu, et vastustaja oleks jätnud kaebaja taotluse saamata jäänud tulu hüvitamiseks rahuldamata põhjusel, et selle arvutamine on üle määra keeruline nagu kaebaja viitab oma kaebuse täienduses. Saamata jäänud tulu hüvitamisest on keeldutud, kuna selle taotluse rahuldamiseks ei ole täidetud KAHOS § 14 lg 1 sätestatud eeldused.

## **11. Poolte vahel on vaidlus ka selles, kas vastustaja on lähtunud käskkirja tegemisel õigesti kinnisaja sundvõõranditasu üle otsustamisel väärtuskuupäevast 28.08.2020.**

**11.1.** KAHOS § 11 lg 5 sätestas, et tasu määratakse esimese hindamistoimingu tegemise kuupäeva seisuga.

Pooled ei vaidle seejuures selle üle, et Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ poolt teostati kaebaja kinnistu ülevaatus 28.08.2020 ja tegemist oli esimese hindamistoiminguga. Samast väärtuse kuupäevast lähtus ka Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ kaebaja poolt tellitud hindamise läbi viimisel ja milline hindamine võeti aluseks vaidlusaluse käskkirja andmisel.

Küll aga leiab kaebaja, et sellest kuupäevast lähtumine ei ole käesoleval juhul õiglane ja sellest tulenevalt on KAHOS § 11 lg 5 vastuolus nii KAHOS § 2 lg 1 kui ka PS §-ga 32. Kaebaja seisukoha kohaselt ei ole õiglane lähtuda 28.08.2020 kuupäevast, kuivõrd esimese hindamistoimingu ja käskkirja andmise (so 05.11.2021) vahele on jäänud üle 6 kuuline ajavahemik, mis on pikk aeg ning üldteada asjaolu on, et kinnisvara hinnad on vahepeal tõusnud.

Kohus kaebaja seisukohtadega ei nõustu ja leiab, et vastustaja ja amet on asjakohaselt viidanud Tallinna Ringkonnakohtu 27.07.2021 lahendile nr 3-21-1598, milles kohus selgitas järgmist: *„KAHOS § 11 lg 5 näeb ette, et tasu määratakse esimese hindamistoimingu tegemise kuupäeva seisuga. Käimasolevas kinnisaja omandamise menetluses tehti esimene hindamistoiming 28.08.2020, kui kinnisasi vaadati üle. See tähtaeg hakkas kulgema vaatamata sellele, et vastustaja otsustas kohaldada kaebaja soovitud hindamismetoodikat. Kinnisaja omandamise menetluse käigus tehtud hindamistoiming on menetlustoiming, mille toimumise aeg on kindel. Isegi kui hindamise käigus kasutati ebaõiget metoodikat või metoodikat pärast esimest hindamist poolte kokkuleppel muudeti, ei võimalda viidatud säte arvestada väärtuskuupäeva teisiti. Ringkonnakohtu hinnangul ei ole seda sätet alust pidada ka põhiseadusevastaseks, vaatamata ohule, et kinnisaja väärtus menetluse käigus oluliselt tõuseb nt ehitushindade märkimisväärse kasvu tõttu. Omandamise menetluse puhul ei ole kohaldatav põhiseaduse § 32 lg 1 teises lauses ette nähtud nõue maksta kinnisaja eest õiglast hüvitist, st turuhinda. Seetõttu võib omandamismenetluses pakutav hind asja tegelikust hinnast erineda. KAHOS § 11 lg 5 on erinorm sama paragrahvi lõike 2 ja §-de 12–14 ja 16–17 suhtes. Hinnavahet võrreldes asja turuväärtusega kompenseerib KAHOS § 15 lg 1 järgi makstav motivatsioonitasu. Ringkonnakohus peab siiski vajalikuks märkida, et sundvõõrandamise korral peab makstav hüvitis hõlmama üldjuhul asja turuväärtuse, kuid põhiseadusega võib koosõlas olla ka väiksem hüvitis, kui täielik hüvitamine ei ole sundvõõrandamise asjaolusid arvestades põhjendatud. Hüvitise õiglusele hinnangu andmiseks tuleb üksikisiku huve kaaluda üldiste huvidega (Riigikohtu üldkogu 18.03.2005 otsus asjas nr 3-2-1-59-04, p 19; vt ka A. Kelli, M. Ots, P. Roosma. Paragrahv 32, komm 21. – Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 5., täiend. vlj. Tartu: sihtasutus Iuridicum 2020).“*

Viidatud lahendis märgitud seisukohad on kohaldatavad ka käesoleval juhul. Esiteks märgib kohus, et arvestades KAHOS § 11 lg 5 sõnastust ei saanud vastustaja käskkirja andmisel kuidagi vastavast sättest mööda minna ja lähtuda üksnes KAHOS § 2 lg 1 kui üldisest põhimõttest nagu on soovinud kaebaja. On selge, et KAHOS § 11 lg 5 on KAHOS § 2 lg 1 suhtes erinormiks ja vastustajal tuli sellest käskkirja andmisel juhinduda ning kõik kaebaja vastupidised väited on põhjendamatud ja asjakohatud. Haldusorgan ei saa omal algatusel jätta seadust kohaldamata. KAHOS § 11 lg 5 ei jätnud ka haldusorganile siinkohal mingit kaalutlusruumi, kuivõrd hindamistoiming on menetlustoiming, mille toimumise aega tuleb seaduse kohaselt arvestada.

**11.2.** Mis puudutab kaebaja väiteid aga KAHOS § 11 lg 5 põhiseaduse vastusest siis märgib kohus järgmist.

Halduskohtumenetluse seadustiku (HKMS) § 158 lg 4 sätestab, et kohus jätab asja lahendamisel kohaldamata seaduse või muu õigustloova akti, kui see on vastuolus Eesti Vabariigi põhiseadusega (PS) või Euroopa Liidu õigusega.

Kohus märgib esmalt, et põhiseaduslikkuse järelevalve kohtumenetluse seaduse (PSJKS) § 9 lõike 1 ja § 14 lõike 2 järgi võib Riigikohus konkreetse normikontrolli menetluses hinnata üksnes sellise õigusnormi põhiseaduspärasust, mis on kohtuasja lahendamisel asjassepuutuv. Riigikohtu pikaajalise praktika kohaselt on asjassepuutuv säte, mille põhiseadusele mittevastavuse korral peaks kohus otsustama teisiti kui põhiseadusele vastavuse korral (esimest korda Riigikohtu üldkogu 28. oktoobri 2002. a otsus asjas nr 3-4-1-5-02, punkt 15). Kaebaja on palunud kohtul kontrollida KAHOS § 11 lg 5 (kuni 31.12.2021 kehtinud redaktsioonis) sõnastuses „tasu määratakse esimese hindamistoimingu tegemise kuupäeva seisuga“ põhiseaduspärasust.

Alates 01.01.2022 kehtib KAHOS § 11 lg 5 järgmises sõnastuses: „Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse. Menetluse läbiviija võib põhjendatud juhul väärtuse määramise kuupäeva ajakohastada.“

Kohus on seisukohal, et kuivõrd käesoleva kohtuotsuse tegemise aja seisuga on normi sõnastust muudetud ja regulatsiooni on muudetud paindlikumaks ning juhul kui kohus peaks kaebuse rahuldama ning kohustama vastustajat uuesti otsustama sundvõõrandi tasu maksmise üle, siis tuleb vastustajal lähtuda uuest kehtivast KAHOS § 11 lg 5. Eeltoodust tulenevalt leiab kohus, et põhimõtteliselt kaebus on võimalik rahuldada ka KAHOS § 11 lg 5 kuni 31.12.2021 kehtinud redaktsiooni kohaldamata jätmata. Samas kuivõrd kaebaja üheks peamiseks argumendiks on see, et KAHOS § 11 lg 5 (kuni 31.12.2021 kehtinud redaktsioonis) oli põhiseaduse vastane ja sellest tulenevalt on ka vaidlustatud käskkiri õigusvastane (kuna kaebajale ei makstud õiglast hüvitist), siis tuleb kohtul vaatamata eeltoodule sätte põhiseaduspärasuse küsimust analüüsida ja KAHOS § 11 lg 5 käsitleda kui asjasse puutuvat normi.

Kaebaja leiab kaebuses, et säte on vastuolus PS §-ga 13, mis sätestab, et igaühel on õigus riigi ja seaduse kaitsele. Eesti riik kaitseb oma kodanikku ka välisriikides. Seadus kaitseb igaühte riigivõimu omavoli eest. Samuti leidis kaebaja, et säte on vastuolus PS § 14, mille kohaselt õiguste ja vabaduste tagamine on seadusandliku, täidesaatva ja kohtuvõimu ning kohalike omavalitsuste kohustus. Lisaks on kaebuse kohaselt säte vastuolus PS § 32 teise lausega, mis sätestab, et omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest.

Kaebaja märgib, et antud juhul on riik eksinud selle vastu, et ei ole kehtestanud regulatsiooni, mis tagaks teatud õigushüve kaitse ehk antud juhul omandi kaitse, kuivõrd KAHOS § 11 lg 5 ei taga õiglase hüvitise määramist sundvõõrandamisel.

Kohus leiab, et KAHOS § 11 lg 5 (kuni 31.12.2021 kehtinud redaktsioonis) ei ole põhiseadusega vastuolus ning seadusandja on piisavalt täpselt sätestanud isiku omandi kaitseks vastava regulatsiooni.

KAHOS seletuskirjas on vaidlusaluse sätte juures välja toodud järgmine: „KAHOS § 11 lõikes 5 sätestatakse tasu ja hüvitise väärtuse määramise ajahetk, kuna erinevate hindamisaruannete koostamise korral on hindamise läbi viimise ajal suur tähtsus. Teatavasti on turg pidevas liikumises ja seetõttu on oluline fikseerida hindamise läbi viimise kuupäev. Tasu määramise aeg seotakse esimese hindamistoimingu läbi viimise kuupäevaga, kuna hindamine on menetluses just see tegevus, mille alusel alustatakse maaomanikuga sisulisi läbirääkimisi. Lisaks on oluline, et hindamise, omandamise otsuse ja tehingu sõlmimise vaheline aeg oleks võimalikult lühike, et kinnisasja väärtus kajastaks adekvaatselt ka tehingu tegemise aja turuolukorda. Ka Tallinna Ringkonnakohtu 16.09.2011 otsuses haldusasjas nr 3-10-234 ja

08.02.2012 otsuses haldusasjas nr 3-10-1441 on jõutud järeldusele, et hariliku väärtuse määramine sundvõõrandamisaegse seisuga tagab õiglase tulemuse, sest võimaldab võõrandajal omandada võõrandatava kinnisasjaga samaväärse asja.<sup>7</sup>

Kohus leiab, et KAHOS § 11 lg 5 tagab vastupidiselt kaebaja poolt väidetule õigusliku selguse ja aitab vältida turuhinnaga manipuleerimist. Regulatsioon aitab kaasa ka sellele, et kõiki isikuid koheldaks võrdselt ning üheselt ja selgelt on paika pandud aeg, millest tuleb hindamisel lähtuda. Sellest saab omakorda järeldada, et tegemist on regulatsiooniga, mis tagab õiglase hüvitise.

Lisaks on vastustaja põhjendatult välja toonud, et kui menetlust läbirääkimiste tõttu pikendatakse ja see kestab seetõttu pikemalt, kui seaduses eeldatud, võib olukord turul muutuda kinnistu omanikule nii soodsas kui ebasoodsas suunas. Kaebaja on kaebuses läbivalt tuginenud aga üksnes sellele, et olukord muutub soodsamaks. Samas on ka käesoleval juhul toimunud vahepeelsel perioodil so alates 28.08.2020 nii tõus kui ka turu jahtumine ja isegi mõningane langus. Mõlemal juhul tuleb vaidlusaluse sätte sõnastuse järgi lähtuda esimese hindamistoimingu kuupäevast. Sealjuures ka juhul, kui olukord muutub isikule ebasoodsamaks, ei saa riik hakata tasu ümber hindama, vaid peab rangelt lähtuma esimese hindamistoimingu kuupäevast. Kohus nõustub vastustajaga ja ametiga selles, et vastav regulatsioon tagab nii selguse kui ka loob eeldused, et menetlust ei hakata venitama turuspekulatsioonide ootuses ning lõppkokkuvõttes tagab sellest tulenevalt ka õiglase hüvitise suuruse.

Lisaks märgib kohus, et Tallinna Ringkonnakohus selgitas oma lahendis nr 3-21-1598, et sundvõõrandamise korral peab makstav hüvitis hõlmama üldjuhul asja turuväärtuse, kuid põhiseadusega võib kooskõlas olla ka väiksem hüvitis, kui täielik hüvitamine ei ole sundvõõrandamise asjaolusid arvestades põhjendatud. Hüvitise õiglusele hinnangu andmiseks tuleb üksikisiku huve kaaluda üldiste huvidega. Kohus leiab, et esiteks tagab ka KAHOS § 11 lg 5 (kuni 31.12.2021 kehtinud redaktsioonis) õiglase hüvitise maksmise arvestades sh turuväärtust. Teiseks - kaaludes kaebaja huve (saada maksimaalselt suur hüvitis) ja avalikke huve tagada riigiresursside mõistlik ja õiglane kasutamine (sh isikute võrdne kohtlemine) avalikes huvides kinnisasjade omandamisel, leiab kohus, et viimane kaalub üles kaebaja huvi. Kaebajal on õigus saada õiglane hüvitis, mis vastab turuväärtusele, kuid täpne aeg, millise seisuga tuleb turuväärtus leida on eelkõige poliitiline otsus. Nagu kohus juba ülal ka märkis, siis leiab kohus, et KAHOS § 11 lg 5 (kuni 31.12.2021 kehtinud redaktsioonis) tagab õiglase hüvitise ega ole vastuolus PS § 32 teise lausega.

Eeltoodut ei lükka ümber ka asjaolu, et käesolevaks ajaks on seaduse sätte sõnastust muudetud. Kaebaja on ekslikult väitnud, et muudatuse põhjuseks on varem kehtinud sätte põhiseaduse vastasus. Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirja (millega muudeti sh KAHOS § 11 lg 5) kohaselt: „muudatuse eesmärk on rõhutada, et hinnavaidluse tekkimisel ja võrdlevate hindamisaruannete koostamisel tuleb erinevatel ekspertidel lähtuda ühetaoliselt esimese hindamise väärtuse määramise kuupäevast. Kehtiva õiguse kohaselt määratakse tasu kinnisasja omandamise eest esimese hindamistoimingu tegemise kuupäeva seisuga. **Kuna mõiste „hindamistoiming“ on mitmeti tõlgendatav, vajab normi sõnastus ühtse praktika tagamiseks täpsustamist.** Menethuse läbiviija korraldab pärast menethuse algatamist hindamise või teostab selle ise. Hindamine tuleb läbi viia hindamise hetkele vastavate turupõhiste andmete alusel. Esimese hindamise läbiviimisel lähtutakse üldjuhul väärtuse määramise kuupäeva valikul hinnatava vara ülevaatuse kuupäevast. Sama objekti korduval hindamisel lähtutakse esimese hindamise väärtuse kuupäevast. **Hindamistulemus kajastatakse väärtuse määramise kuupäeva seisuga.** Juhul, kui läbirääkimised pikenevad menethuse

<sup>7</sup> Kätesaadav arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/Kinnisasja+avalikes+huvides+omandamise+seadus> (lk 21).

*läbiviijast tulenevatel põhjustel või vastuväidete lahendamine on ajamahukas ning esimese hindamise tulemus ei kajasta enam kehtivat turuolukorda, võib menetluse läbiviija põhjendatud juhul väärtuse kuupäeva ajakohastada. Muudatus aitab tagada, et esimese hindamise ja võrdleva hindamise tulemused oleksid ajaliselt võrreldavad ega sõltuks hindamise ajahetkest.*

Eeltoodust nähtub, et sätet muudeti selleks, et tagada sätte ühetaoline tõlgendamine, millise aja seisuga tuleb hindamistulemus kajastada, kuivõrd varem kehtinud sõnastust eelkõige mõistet „hindamistoiming“ oli võimalik seadusandja arvates mitmeti tõlgendada. Poliitilise kokkuleppe tulemusena määratakse uue sõnastuse järgi tasu selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse ehk muudeti nõ väärtuskuupäeva määramise alust. Samas ei tähenda see seda, et sätte varasem sõnastus ei oleks olnud põhiseadusega kooskõlas ning ei oleks taganud õiglast hüvitist. Seadusandja otsustada on see, millise hetke ta soovib määrata väärtuskuupäeva määramise aluseks ja see ka üheselt mõistetavalt sõnastada.

Asjaolu, et sätet muudeti ka paindlikumaks ja sättele lisati klausel, et menetluse läbiviija võib põhjendatud juhul väärtuse määramise kuupäeva ajakohastada, ei tähenda samuti seda, et varem kehtinud KAHOS § 11 lg 5 redaktsioon oleks olnud põhiseaduse vastane ega taganud õiglast hüvitist nagu leiab kaebaja. Seejuures jätab kaebaja tähelepanuta asjaolu, et seletuskirjas on viidatud väärtuse kuupäeva ajakohastamise võimaluse lisamisele põhjendusel, et juhul kui menetlus venib menetluse läbiviijast tingitud põhjustel ehk see on seotud kaebaja positsioonil olevate isikute täiendava kaitsega administratsiooni omavoli vastu.

Kohus, analüüsid kogu haldusmenetluse käiku, mis eelnes vaidlusaluse käskkirja andmisele nõustub vastustaja ja ametiga ja leiab, et antud juhul kestis haldusmenetlus niivõrd pikalt suures osas kaebaja enda käitumise tõttu, millest tulenevalt ei oleks väärtuskuupäeva ajakohastamine antud juhul ka hetkel kehtiva KAHOS § 11 lg 5 kohaselt tingimata põhjendatud. Vastustaja ja amet on vastavas osas menetluse käiku kirjeldanud piisava põhjalikkusega käesoleva kohtuotsuse p 5.5 ning kohus ei pea vajalikuks neid seisukohti siinkohal üle korrata ning piirdub üksnes viitega sellele.

Kokkuvõtvalt leiab kohus, et kaebaja ei ole suutnud kohut veenda, et KAHOS § 11 lg 5 (kuni 31.12.2021 kehtinud redaktsioon) ei taganud kaebajale õiglase hüvitise määramist ja oleks vastuolus põhiseadusega ning tuleks sellest tulenevalt jätta kohaldamata. Lisaks tuleb arvestada Riigikohtu 15.06.2021 lahendis nr 5-21-3 avaldatud seisukohaga, et kohtu taotlust õigusnormi põhiseadusvastaseks tunnistamiseks ei ole alust rahuldada, kui norm ei ole viinud põhiseaduse rikkumiseni konkreetses kohtuasjas. Kohus leiab arvestades käesoleva kaebuse asjaolusid, et isegi kui KAHOS § 11 lg 5 (kuni 31.12.2021 kehtinud redaktsioon) võiks olla mõnel teisel juhul põhiseaduse vastane, siis käesolevas asjas ei ole selliseid asjaolusid tuvastatud. Kaebajale on otsustatud maksta õiglase hüvitise kinnistu väärtust puudutavas osas ning väärtuskuupäev on määratud õiguspäraselt vastavalt käskkirja andmise ajal kehtinud seadusele.

**12. Kohus nõustub kaebaja seisukohaga aga selles, et KAHOS § 17 lg 1 ja 2 regulatsioon on kinnisasja omaniku õigusi kahjustav ja täiendavat kahju tekitav, kuivõrd seadusega ei ole tagatud menetluskulude õiglase hüvitamine. Sellest tulenevalt on sätted vastuolus PS § 32.**

KAHOS § 17 lg 1 sätestab, et kinnisasja omanikule makstakse menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest ühekordset täiendavat hüvitist, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt 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.



Vaidlust ei ole selles, et vaidlustatud käskkirja kohaselt otsustati sundvõõrandamisel maksta kinnisasja omanikule tasu koos täiendava hüvitisega asjaajamisega kaasnevate kulude eest kokku 109 140 eurot, millest tasu kinnisasja eest on 109 000 eurot ja täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest 140 eurot. Käskkirjas märgiti täiendava hüvitise osas, et see vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest. Keskmise brutotunnipalk on 8,75 eurot, mis on arvatud Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta (juuli 2020 –juuni 2021) keskmiste bruto tunnipalkade aritmeetilise keskmisena.

Vaidlust ei ole ka selles, et kaebaja taotles KAHOS § 17 lg 2 kohaldamist esitades dokumentaalsed tõendid kulude kandmise kohta seoses võrdleva hindamisaruande tellimisega (I kd tl 76-79). Käskkirjas on märgitud vastava taotluse osas, et: „Menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude hüvitamist KAHOS § 17 lõikes 2 sätestatud kolmekordse määras ei pea Maa-amet põhjendatuks, kuna võrdleva hindamisaruande tellimise kulu hüvitamine ei ole seadusega ette nähtud ja tuleb kanda kinnisasja omanikul endal.“

Eeltoodust tulenevalt tuleb asuda esmalt seisukohale, et KAHOS § 17 lg 1 ja 2 on kohtuasja lahendamisel asjasse puutuvad sätted selles osas, milles vaidlus puudutab menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude hüvitamist ning kohus saab kontrollida nende põhiseaduspärasust.

Kohus nõustub kaebajaga selles, et viidatud sätted ei ole kooskõlas põhiseadusega. Samasugusele seisukohale on jõudnud ka Õiguskantsler ja Riigikogu. Nimelt on käesoleva otsuse tegemise ajaks sel põhjusel ka KAHOS § 17 muudetud.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 17 muutmise seaduse seletuskirja kohaselt: „Õiguskantsler tegi 10.06.2022 Riigikogule ettepaneku, milles leidis, et kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 17 on Eesti Vabariigi põhiseadusega vastuolus osas, milles see ei sisalda õiguslikku alust ega menetluskorda võrdleva hindamisaruande tellimisega seotud kulutuste hüvitamiseks. Õiguskantsleri ettepanek tugines hinnangule, et kuivõrd võrdleva hindamisaruande tellimine on isikule riigiga vaidlemiseks KAHOS § 26 lg 7 järgi kohustuslik, siis tuleks osa kulusid inimesele katta. Õiguskantsleri hinnangul on üheks lahenduseks see, kui KAHOS § 17 asjaajamiskulude hulka arvata sõnaselgelt ka võrdleva hindamisaruande tellimise kulu. Riigikogu nõustus 19.10.2022 õiguskantsleri ettepanekuga ja Riigikogu majanduskomisjon sai ülesandeks asjakohase KAHOS muutmise eelnõu algatamiseks ning võttis asjakohase otsuse vastu oma 24. oktoobri istungil.“<sup>8</sup>

Õiguskantsler on regulatsiooni põhjaliku õigusliku analüüsi tulemusena jõudnud järeldusele, et: „KAHOS-es võrdleva hindamisaruande hüvitise regulatsiooni puudumine vastuolus PS § 32 lõike 1 teise lausega. Kuigi see põhiseaduse säte ei kohusta riiki hüvitama haldusmenetluses kõiki omandi piiramisega seotud kulutusi, kohustab see siiski hüvitama otsest varalist kahju, milleks on ka võrdleva hindamisaruande kulu, kuivõrd KAHOS nõuab selle aruande esitamist juhul, kui isik tahab riigiga läbi rääkida hinna üle.“<sup>9</sup> Kohus nõustub Õiguskantsleri seisukohtadega ega pea vajalikuks siinkohal kogu vastavat analüüsi korrata vaid piirdub üksnes viitega sellele.

Eeltoodust tulenevalt tuleb kaebus selles osas rahuldada ja tunnistada KAHOS § 17 lg 1 ja lg 2 (mis kehtis otsuse langetamise aja redaktsioonis) vastuolus olevaks PS §-ga 32 jätta käesoleva asja lahendamisel kohaldamata. Sellest tulenevalt tuleb kaebus rahuldada osaliselt ka

---

<sup>8</sup> Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/10ec875e-c43e-46bf-81d6-c821bac1c533/Kinnisasja+avalikes+huvides+omandamise+seaduse+%C2%A7+17+muutmise+seadus> (lk 1)

<sup>9</sup> Arvutivõrgus kättesaadav: [https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field\\_document2/Ettepanek%20kinnisasja%20avalikes%20huvides%20omandamise%20seaduse%20p%C3%B5hiseadusega%20koosk%C3%B5lla%20viimiseks.pdf](https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/Ettepanek%20kinnisasja%20avalikes%20huvides%20omandamise%20seaduse%20p%C3%B5hiseadusega%20koosk%C3%B5lla%20viimiseks.pdf)



majandus- ja taristuministri 05.11.2021 käskkirja nr 223 p 2.2. tühistamise nõudes so osas, millega otsustati maksta kaebajale täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest 140 eurot ja kohustada vastustajat selles osas uue otsuse tegemiseks.

Taotluse läbivaatamisel saab lähtuda kohtu arusaamisel vastustaja ülima tõenäosusega lähtuda juba vastavate sätete uuest regulatsioonist.

Riigikogu on 14.12.2022 vastu võtnud seaduse muudatuse järgmises sõnastuses: „**§ 17. Täiendav hüvitis asjaajamisega ja võrdleva hindamisaruande tellimisega kaasnevate kulude eest**

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

(2) Asjaajamisele ja võrdleva hindamisaruande tellimisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud, mis ületavad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud määra, hüvitatakse kinnisasja omanikule kuludokumentide alusel, kuid mitte rohkem kui Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga 0,5-kordses määras.”.

Kohus märgib, et see seadus jõustub üldises korras ning on saadetud 17.12.2022 Vabariigi Presidendile välja kuulutamiseks<sup>10</sup>, mistõttu on tõenäoline seaduse jõustumine enne käesoleva kohtuotsuse jõustumist.

**13.** Kaebaja leidis veel, et kuna kaebaja on kogu aeg olnud nõus KAHOS-e alusel Katariina sundvõõrandamisega avalikes huvides õiglase tasu eest, siis on vastustaja kohustatud asja uuel läbivaatamisel ja otsustamisel kohaldama ka motivatsioonitasu KAHOS § 15 lg 1 ja 3 alusel ehk 20% sama seaduse § 11 lg-s 2 nimetatud tasust. Kohus kaebaja eeltoodud seisukohaga nõustuda ei saa.

KAHOS § 15 lg 1 ja lg 3 sätestatud motivatsioonitasu tuleb ja saab seaduse kohaselt maksta kinnisasja omanikule üksnes siis kui kinnisasja omandamise menetluses saavutatakse kinnisasja omandamise kokkulepe. Käesoleval juhul ei ole vastavat kokkulepet saavutatud ja selle üle vaidlus puudub. Järelikult puudub kaebaja nõudel maksta talle motivatsioonitasu igasugune õiguslik alus ning kaebaja vastava nõude rahuldamine ei ole põhjendatud.

KAHOS § 15 eesmärk on motiveerida kinnisasja omanikke sõlmima kokkulepe omandamise menetluses, mis aitab oluliselt kaasa mh sellele, et vältida sundvõõrandamise menetluse käigus tekkivaid vaidlusi ja sellega kaasnevaid kulusid riigile (vt KAHOS seletuskiri § 15)<sup>11</sup>. Antud juhul kaebaja vaatamata sellele, et tal puudusid vastuväited Katariina kinnistu omandamise suhtes, kokkulepet aga sõlminud ei ole.

**14.** Kokkuvõttes leiab kohus, et kaebus tuleb rahuldada osaliselt. Kohus tunnistab KAHOS § 17 lg 1 ja lg 2 (mis kehtib veel kohtuotsuse tegemise ajal ja kehtis vaidlustatud otsuse tegemise ajal) vastuolus olevaks PS §-ga 32 ja jätab nimetatud sätted käesoleva asja lahendamisel kohaldamata. Sellest tulenevalt tuleb majandus- ja taristuministri 05.11.2021 käskkirja nr 223 p 2.2. tühistada osas, millega otsustati maksta kaebajale täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest 140 eurot ja kohustada vastustajat selles osas uue otsuse tegemiseks. Muus osas on kaebus põhjendamatu ning tuleb jätta rahuldamata.

<sup>10</sup> Vt Arvivõrgus kättesaadav <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/10ec875e-c43e-46bf-81d6-c821bac1c533/Kinnisasja+avalikes+huvides+omandamise+seaduse+%C2%A7+17+muutmise+seadus>

<sup>11</sup> Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/Kinnisasja+avalikes+huvides+omandamise+seadus> (lk 215-26).

## 15. Menetluskulud

HKMS § 108 lg 2 sätestab, et kaebuse osalise rahuldamise korral jagatakse menetluskulud proportsionaalselt kaebuse rahuldamisega.

HKMS § 109 lg 6 kohaselt mõistab kohus välja üksnes vajalikud ja põhjendatud menetluskulud. Kohtupraktikas on leitud, et menetluskulude vajalikkuse ja põhjendatuse hindamisel tuleb arvestada läbitöötamist vajavate materjalide mahukust ja asja keerukust, samuti menetluse kestust.

Kaebaja palub vastustajalt välja mõista menetluskulud vastavalt menetluskulude nimekirjale kokku summas 11 147,20 eurot (II kd tl 52-57).

HKMS § 109 lg 1 sätestab, et kohtule tuleb esitada menetluskulude nimekiri ja kuludokumendid. Sama paragrahvi lg 1<sup>1</sup> kohaselt on käesoleva seadustiku § 103 lõike 1 punktis 1 nimetatud kulud väljamõistetavad, kui menetlusosalisel on tekkinud kulude kandmise kohustus. Käesoleval juhul on vastavad kuludokumendid ehk arved, mille alusel on kaebajal tekkinud menetluskulude kandmise kohustus kohtule esitatud ja sellest tulenevalt on menetluskulud välja mõistetavad.

Kohus leiab, et arvestades asja mahtu ja keerukust on menetluskulud üldjoontes ka põhjendatud ja vajalikud.

Kohus rahuldab kaebuse üksnes osaliselt so täiendavat hüvitist puudutavas osas, mis oli seotud asjaajamisega kaasnevate kuludega. See osa moodustab kaebusest üksnes väikese osa ja oli üheks argumendiks käskkirja vaidlustamisel mitmete teiste hulgas. Ka rahaliselt hinnates moodustab see osa kaebuse esemest minimaalse osa hüvitise suurusest, mille üle vaidlus käib. Eeltoodust tulenevalt leiab kohus, et proportsionaalne ja õiglane on vastustajalt kaebaja kasuks mõista välja menetluskulud 10% ulatuses taotletud menetluskuludest. Seega tuleb vastustajalt kaebaja kasuks välja mõista menetluskulud kokku summas 1 114,72 eurot.

(allkirjastatud digitaalselt)

Daimar Liiv  
Kohtunik