



MTÜ Eesti Erametsaliit

Mustamäe tee 50

10621 Tallinn

erametsaliit@erametsaliit.ee

www.erametsaliit.ee

Kristen Michal
minister
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
kristen.michal@mkm.ee
info@mkm.ee

Eesti Erametsaliidu seisukoht kinnisasja sundvõõrandamise seaduse, maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse ja nendega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta

Meie 28.09.2016 kiri nr 21/16

Eesti Erametsaliidule (edaspidi EEML) on kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks esitatud kinnisasja sundvõõrandamise seaduse, maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse ja nendega seotud teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (edaspidi nimetatud KASVS muutmise eelnõu).

Eesti Erametsaliit tervitab initsiatiivi muuta paremaks sundvõõrandamise tänast keerulist regulatsiooni. Positiivne on, et soovitakse tekkinud probleemide lahendusi leida ja protsessi sujuvamaks muuta.

Omandipõhiõiguse piiramise üldised alused ja omandipõhiõiguse riivete õiguslikud raamid on sätestatud: Eesti Vabariigi põhiseaduses (edaspidi PS)¹. PS § 32 kohaselt on igäühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest. Igäühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitis või selle suurus.

Seoses KASVS muutmise eelnõuga võib tekkida põhiseaduspärasuse küsimus, kuivõrd eelnõu jõustumine võib kaasa tuua omanike ebavõrdse kohtlemise ning riivata oluliselt võõrandatavate kinnisasjade omanike põhiseaduslikku õigust omandi puutumatusle. Eelnimetatu on oluline seetõttu, et piisavalt ei ole analüüsitud Eesti Vabariigi põhiseaduse (edaspidi PS) §-s 32 sätestatud omandiõiguse riivet. Samuti oleks vaja hinnata, kas antud eesmärgi saavutamiseks kavandatavad abivahendid on proportsionaalsed. PS §-s 32 sisalduvad järgmised põhiõigused: põhiõiguste adressaatide riivete eest kaitsev tõrjepõhiõigus, põhiõigus korraldusele ja menetlusele, et seadusandja looks piisava omandiregulatsiooni, kaitsepõhiõiguse omandi kaitsele kolmandate isikute rünnete eest ning võrdsuspõhiõiguse omandi võrdsele kaitsele.

Juhindudes ülaltoodust toome järgnevalt välja eelnõu kitsaskohad:

¹ Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 15.05.2015, 2.



1. Eelnõus kavandatud kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (edaspidi KASVS) muudatustega riivatakse oluliselt võõrandatavate kinnisasjade omanike põhiseaduslikku õigust omandi puutumatusle. Eelnõu jõustumine võib kaasa tuua omanike ebavõrdse kohtlemise.
- 1.1. Eelnõuga nähakse ette võimalus maksta kinnisasja omanikule, kes on nõus oma kinnisasja võõrandama ilma sundvõõrandamismenetluse läbiviimiseta, kinnisasja harilikust väärtusest suuremat tasu ehk motivatsioonitasu. Leevendamaks kinnisasjade sundvõõrandamisest tulenevat põhiõiguste riivet ning soodustamaks kinnisasjade võõrandamist kokkuleppe alusel teeme ettepaneku täiendada kinnisasjade võõrandamisel makstavat hüvitust selliselt, et hüvitus oleks kohene ja õiglane ka kinnisasjade omanike silmis alljärgnevalt:
 - a) Toetame, et kuni 1000-eurone motivatsioonitasu on kohaldatav juhul, kui kinnistu harilik väärtus on niivõrd väike, et omanikul puudub motivatsioon selle võõrandamisega seotud asjaajamises osalemiseks.
 - b) Oleme seisukohal, et 20% kinnistu harilikust väärtusest kõrgema motivatsioonitasu rakendamine peab olema kohaldatav kõigi kinnisasjade puhul, et soodustada kinnisasja omanike motivatsiooni kinnisasja võõrandada ilma sundvõõrandamismenetluse läbiviimiseta. Läbirääkimised kinnisasjade vabatahtlikuks müügiks peab olema esimene samm maade omandamise menetluses. Seetõttu sellise valuraha pakkumine peab olema automaatne, kuna omanik peab loobuma varast sunniviisiliselt ja omandajal on selleks oluline huvi. Tegemist on ka praktikaga, mis on levinud teistes riikides.² Rõhutame, et motivatsioonitasu peab suutma motiveerida omanikku kinnisasja vabatahtlikult võõrandama. Kui tahame näiteks kinnistunaabril ostu oma kinnistuga piirnevat maatükki, oleme samuti valmis maksta kõrgemat hinda. Eeltoodut toetab PS 32, mille kohaselt on üldisest võrdsuspõhiõigusest tulenevalt motivatsioonitasu maksmise tingimuseks, et kõiki samas olukorras olevaid isikuid koheldakse võrdselt, st suuremat tasu makstakse kõigile kinnisasja omanikele, kelle kinnisasja on sama avaliku huvi objekti, näiteks raudtee, riigitee või liini ehitamiseks vaja.

Eeltoodust lähtuvalt teeme ettepaneku sätestada kinnisasja sundvõõrandamise seaduses, et kokkuleppemenetluses on motivatsioonitasu suurus, millest lähtutakse 120% kinnistu harilikust väärtusest.

- 1.2. KASVS muutmise eelnõu § 3 lg 3 teise lause muudatus ei ole üheselt mõistetav. Muudatuse kohaselt võib kinnisasja omanikule tehtav pakkumus olla kuni 1000 eurot või kuni 20 protsenti suurem kinnisasja harilikust väärtusest. Seletuskiri avab muudatuse mõtte (lk 9) – „Kuni 1000-eurone motivatsioonitasu on kohaldatav näiteks juhul, kui kinnistu harilik väärtus on niivõrd väike, et omanikul puudub motivatsioon selle võõrandamisega seotud asjaajamises osalemiseks. Kuni 20% kinnistu harilikust väärtusest kõrgema motivatsioonitasu rakendamine oleks kohaldatav väärtuslikemate kinnisasjade puhul.“ Õigusselguse huvides ja lähtuvalt käesoleva kirja punktis 1.1. Eesti Erametsaliidu poolt tehtud ettepanekust, peaks seletuskirjas antud seadusandja mõte väljenduma sätte tekstis järgnevalt: „Selleks esitab riik või kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja omanikule pakkumuse, milles märgitud hind ei või olla väiksem kui 120% kinnisasja harilikust väärtusest. Juhul, kui kinnisasja harilikust väärtusest 20% suurem motivatsioonitasu on väiksem kui 1000 eurot, võib kinnisasja omanikule pakutav motivatsioonitasu olla kuni 1000 eurot.“

² 2015. aasta sügisel valminud advokaadibüroo Sorainen AS ja Eesti Rakendusuuringu Keskus Centar OÜ koostatud aruanne „Analüüs Rail Baltic raudtee rajamisega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude hüvitamise võimalustest kinnisasjade omanikele ja kasutajatele“.



- 1.3. Leiame, et Põhiseadusega ei ole kooskõlas muudatus, mille kohaselt võib kinnisasja omandit ja valdust sundvõõrandatava kinnisasja omanikult üle võtta vahetult sundvõõrandamise otsuse tegemise järel, mitte enam sundvõõranditasu ja hüvitise väljamaksmise järel. Põhiseadus sätestab, et omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada kohese hüvituse eest. Kehtiva seaduse kohaselt on omandit võimalik üle kanda ja valdust üle võtta pärast sundvõõranditasu ja hüvitise otsuse tegemist ja väljamaksmist, mis on kehtiva seaduse kohaselt võimalik alles pärast kõigi sundvõõranditasu üle peetavate (kohtu)vaidluste lõppu. Sisuliselt jäetakse ära säte, mille kohaselt ei saaks valdust üle võtta sundvõõrandamise otsuse vaidlustamisel. Samas jääb õigus vastavalt halduskohtumenetluse seadustikule kohtus taotleda esmast õiguskaitset, mis tähendab, et kui sundvõõrandiandja ei nõustu sundvõõrandamisega, on tal võimalik oma huve kaitsta halduskohtumenetluses sundvõõrandamise otsust vaidlustades. Sundvõõrandamise otsuse vaidlustamine halduskohtus ei peata automaatselt haldusakti täitmist, kuid isikul on õigus taotleda halduskohtus halduskohtumenetluse seadustikus ettenähtud korras esialgse õiguskaitse kohaldamist (HKMS 24. ptk). KASVS muutmise eelnõus kavandatud seadusemuudatuse elluviimisel ei oleks välistatud kohtuvaidlustest tingitud menetlemise aja pikenemine ja sellest tulenevalt ei saavutata eelnõu muudatusega soovitud tulemust. Kuna KASVS muutmise eelnõu seletuskirjast nähtub, et nimetatud sätte eesmärk on lühendada vaidluste tõttu aastatepikkuseks veninud kohtumenetlustest tingitud kinnisasja omandi ja valduse üleandmise venimist, teeme ettepaneku kaaluda võimalust näha sundvõõrandamismenetlustele kohtus eraldi menetlustähtaeg nende vaidluste lahendamiseks.
- 1.4. Leiame, et Põhiseadusega ei ole kooskõlas KASVS muutmise eelnõus kavandatud § 5 lõike 3 täiendus järgmises sõnastuses: „*Sundvõõranditasu ja hüvitise määramiseks tehtud otsust või toimingut saab vaidlustada sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsuse vaidlustamisel ning see ei ole iseseisvalt vaidlustatav.*“ Põhiseadusest tuleneb õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitis või selle suurus.
2. KASVS § 12 lõike 1 punkti 2 kohaselt peab sundvõõrandamise otsus sisaldama kinnisasja asukoha ja kinnistu numbrit. KASV muutmise eelnõu § 1 punktiga 18 täiendatakse KASVS § 12 lõike 1 punkti 2 sõnadega „ning kinnisasja osa sundvõõrandamisel sundvõõrandatava osa suurus“. Kuna kõik otsuse komponendid on nii kehtivas seaduses kui eelnõus osastavas käändes, tuleks sõna „asukoha“ asendada sõnaga „asukohta“ või arvestades õigusaktides kasutatavaid mõisteid sõnaga „koha-aadressi“.
3. KASVS muutmise eelnõu § 1 punktis 62 sõnastatud KASVS muutmise eelnõu § 48¹ punkti 1 kohaselt esitatakse juhul, kui kinnisasja sundvõõrandamine toimub ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 13 lõikes 6 ja §-s 22 nimetatud juhtudel planeeringu ja tee või raudtee eelprojekti või ehitusprojekti alusel, kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 10 lõike § 1¹ punktis 7, § 11 lõike 1 punktis 9 ja § 12 lõike 1 punktis § 5¹ nimetatud teave planeeringu ning tee või raudtee eelprojekti või ehitusprojektiga tutvumise võimaluse kohta. Eelnõu § 1 punktis 9 toodud § 10 lõike § 1¹ punkti 7 kohaselt peab teade sundvõõrandamise taotluse esitamise kavatsuse kohta sisaldama § 3 lõikes 3¹ nimetatud kinnisasja omanikule tehtud pakkumuses esitatud kinnisasja harilikku väärtust. KASVS muutmise eelnõu § 48¹ punktis 1 on asjakohane viidata sama seaduse § 10 lõike 1¹ punktile 9, milles eelnõu kohaselt sätestatakse, et teade sundvõõrandamise taotluse esitamise



MTÜ Eesti Erametsaliit

Mustamäe tee 50

10621 Tallinn

erametsaliit@erametsaliit.ee

www.erametsaliit.ee

kavatsuse kohta peab sisaldama teavet sama seaduse § 3 lõikes 4 nimetatud sundvõõrandamise aluseks oleva dokumendiga tutvumise võimaluse kohta.

4. KASVS §-i 12 täiendatakse lõikega 7 võimalusega sundvõõrandiandja taotluse alusel maksta talle välja sundvõõrandamisele eelnenud läbirääkimiste käigus pakutud kinnisasja harilik väärtus osas, mis ei ole tagatud hüpoteegiga. Laen on tagatud maaga ja sisuliselt makstakse välja hüpoteegist allesjääv summa. Tagatise suurus võib olla aga muutunud (osaliselt tasutud), mistõttu kehtiva seaduse alusel on täiesti lahtine, kuidas tuleks sellises olukorras reguleerida sundvõõrandisaaja ja senise hüpoteegiga koormatud kinnisasja omaniku, kes reeglina on ka hüpoteegiga tagatud nõude isiklikuks võlgnikuks, omavahelisi suhteid, kuivõrd sisuliselt jääb hüpoteegi sundvõõrandisaajale kuuluvale kinnistule ülekandmise korral sundvõõrandisaaja kinnistu vastutama sundvõõrandiandja kohustuste eest (hüpoteek ja isiklik võlgnik lahknevad). Pigem tundub, et KASVS muutmise eelnõus lähtutakse eeldusest, et hüpoteegi teisele kinnistule ülekandmine eeldab hüpoteegipidaja nõusolekut ning kui seda ei saada, tuleb hüpoteegi väärtus hüvitada rahas.

Olukord muutub õiguslikult ja majanduslikult tunduvalt keerulisemaks, kui sundvõõrandatav kinnisasi on koormatud hüpoteegiga, mille hüpoteegisumma ja hüpoteegiga tagatav nõue ületab kinnisasja väärtust sundvõõrandamise hetkel. Nii võib see näiteks olla olukorras, kus hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtus on peale hüpoteegi seadmist kinnisvaraturul toimunud muutuste tõttu oluliselt langenud. Sellisel juhul saab sisuliselt kogu sundvõõranditasu endale hüpoteegipidaja ning kinnistu senisest omanikust hüpoteegiga tagatud nõude võlgnik jääb edaspidi vastutama selle osa seni hüpoteegiga tagatud ning tulevikus tagamata nõude eest, mida sundvõõranditasu ei katnud. Tagatise äralangemise korral tekib senisel hüpoteegipidajal sundvõõranditasuga katmata ulatuses reeglina õigus nõuda lisatagatist, mida aga sundvõõrandiandjal ei pruugi olla võimalik leida (vt siiski AÕS § 335 lg 3). Tekkivatele küsimustele seadus lahendust ei anna, mistõttu vajavad hüpoteegiga koormatud kinnisasjade puhul sundvõõranditasu ja hüpoteegipidajale makstava hüvitisega seonduvad küsimused igal üksikjuhul olulist tähelepanu ning lahendus tuleb leida eelkõige kinnisasja omaniku, sundvõõrandisaaja ja hüpoteegipidaja kokkuleppel.

KASVS muutmise eelnõu § 12 lg 7 kohaselt sundvõõrandiandja taotluse alusel makstakse talle esialgse sundvõõranditasuna välja käesoleva seaduse § 3 lõikes 3¹ nimetatud pakkumuses esitatud kinnisasja harilik väärtus osas, mis ei ole tagatud hüpoteegiga. Antud sätte lõpuosa ei ole grammatiliselt üheselt arusaadav, mistõttu teeme ettepaneku sõnastada KASVS muutmise eelnõus § 12 lg 7 järgnevalt:

(7) Sundvõõrandiandja taotluse alusel makstakse talle esialgse sundvõõranditasuna välja käesoleva seaduse § 3 lõikes 3¹ nimetatud pakkumuses esitatud kinnisasja harilik väärtus. Kui sundvõõrandatav kinnisasi on koormatud hüpoteegiga, siis makstakse eelnimetatud tasu sundvõõrandiandjale välja hüpoteegiga tagatud nõudeid ületavas osas.

5. Kahjude hüvitamise osas valitseb KASVS muutmise eelnõus ebaselgus. KASVS § 17 lg 1 nimetatud kahjude loetelu on liialt üldsõnaline ning sealt ei loe välja, millised on sundvõõrandiandja poolt sundvõõrandamise tõttu kantud (sh kinnisasjaga koos sundvõõrandatavate päraldiste ja viljade väärtus) kahjud, mida sundvõõranditasu peab katma. KASVS muutmise eelnõu seletuskirjas peab täpsustama, millised kahjud lähevad arvesse?



Teeme ettepaneku täiendada eelnõu seletuskirja KASVS muutmise eelnõu § 17 lg 1 osas järgneva kahjude loeteluga: Kui võõrandatav kinnistu on soetatud kõrgema hinna eest, kui hetkel turuväärtus:

- a) Oleme seisukohal, et metsamaa sundvõõrandamise puhul tuleb hüvitada sundvõõrandatava kinnisasja omanikule saamata jäänud tulu tuleviku tulude diskonteerimise ja summeerimise teel. See tähendab metsamaa puhul, et metsa muutusi ajas arvutatakse metsa kasvu funktsioonide abil ja raiete planeerimine teostatakse vastavalt seaduses ettenähtud raienormidele ning hüvitis arvutatakse vastavalt raiemahtudele ja metsamaterjali hindadele (kinnisasja omaniku kulud seonduvalt metsakultuuri rajamise ja hooldamisega ning metsakultuurilt tulevikus saamata jäänud tulu).
 - b) Kui võõrandada soovitakse vaid osa maaomaniku kinnistust ja kinnisasi seetõttu tükeldub või kaotab väärtuselt nii, et selle ülejäänud või teatavaid osi ei saa enam otstarbekalt kasutada, peab kinnisasja omanikule jääma õigus nõuda kogu kinnisasja või teatava osa sundvõõrandamist, sealjuures peaks riigil olema kohustus see ka osta. Täiendavalt tuleb arvesse võtta asjaolu, et kinnisasja osalisel sundvõõrandamisel ning kinnistu tükeldamisel on negatiivne mõju alles jäävate eramaade väärtusele.
 - c) Kõik otsesed ja kaudsed kulud ja kahjud, mis tekivad omanikul võõrandamise ja uue samalaadse vara soetamisega seoses (ümberasumine, ümberasustamine).
6. KASVS muutmise eelnõu § 1 punktis 53 sõnastatud KASVS § 38 lõikes 5 sätestatakse, et sundvõõranditasu ja hüvitise vähendamisel on sundvõõrandiandjal isiku suhtes, kellele sundvõõranditasu või hüvitis on määratud ja välja makstud, enamakstud summa osas tagasinõudeõigus. KASVS § 38 lõikes 5 on ilmselgelt püütud reguleerida olukorda, kus enamakstud summa osas peaks tagasinõudeõigus tekkima sundvõõrandisaajal, kuid kirjavea tõttu on sõnastus vastupidine eesmärgile. Eesti Erametsaliit seda seisukohta ei jaga.

KASVS muutmise eelnõu § 40 seletuskiri lk 30 räägib olukorrast, kus pärast hariliku väärtuse väljamaksmist esialgse sundvõõrandamistasuna otsuse vormistamisel on harilik väärtus muutunud (kasvanud/kahanenud). Omaniku suhtes võib sel juhul tekkida tagasinõude õigus. KASVS muutmise eelnõu § 40 lõigetes 2 ja 3 osas on eelnõu seletuskirjas selgitatud, et kui sundvõõranditasuks määratud summa on väiksem, kui eelnevalt väljamakstud summa, on sundvõõrandisaajal enamakstud summa osas tagasinõudeõigus. Oleme seisukohal, et KASVS § 38 kohaldamine võiks kõne alla tulla üksnes varjatud puuduste korral. Sundvõõrandatava kinnisasja omanikule tuleb maksta sundvõõranditasu mitte lähtuvalt kinnisasja maksumusest (kohese hüvitamise printsiibist lähtuvalt sundvõõrandamise tegeliku hetke kinnisasja turuväärtusele vastav hüvitis) sundvõõrandamise otsuse vastuvõtmise ajahetke seisuga vaid sundvõõrandamismenetluse algatamise kuupäeva seisuga, kuna on ilmne, et alates sundvõõrandamismenetluse algatamisest langeb olulisel määral sundvõõrandatava kinnisasja väärtus ja paljudel juhtudel ka piiratakse vara tavapärasest kasutust. Kuna kinnisasja väärtuse langus on tingitud kinnisasjale avaliku huvi objekti, näiteks raudtee, riigitee või liini ehitamisega, tuleb kinnisasja väärtuse langust käsitleda, kui kinnisasja omanikule seoses võõrandamismenetlusega tekkinud kahju, mille sissenõudmiseks puudub alus.

7. KASVS muutmise eelnõu seletuskirja lk 38 lõik „Ümberkruntimispiirkonnas, kus riigimaid



MTÜ Eesti Erametsaliit

Mustamäe tee 50

10621 Tallinn

erametsaliit@erametsaliit.ee

www.erametsaliit.ee

või kohaliku omavalitsuse maid ei osale, tuleb maakorralduse läbiviijal lahendada olukord kokkulepetega maakorralduse osalistega. KASVS muutmise eelnõu seletuskirjas tuleks täpsemalt selgitada, milliseid kokkuleppeid silmas peetakse.

8. Kinnisasja kasutamise õigus (pärast ümberkruntimist) tekib pärast selle looduses tähistamist. Mida see tähendab?

Lugupidamisega,

Ants Erik

/allkirjastatud digitaalselt/

Eesti Erametsaliit, juhatuse esimees
erametsaliit@erametsaliit.ee