

Avaldus

Minu firmale Fuxia Holdings OÜ kuulub mitmeid transpordimaa kinnistuid erinevates kohalikes omavalitsustes ning kohalikud omavalitsused on asunud vastavaid kinnistuid sundvõõrandama.

Mõned neist võõrandamistest on jõudnud kohtulahenditeni, teiste osas on haldusmenetlus pooleli.

Minu hinnangul on Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) vastuolus Põhiseaduse § 32 kuna annab võimaluse transpordimaade äravõtmiseks ilma õiglast hüvitist maksmata.

Kinnisasjade hindamine:

KAHOS § 11 lg 1 kohaselt peab kinnisasja omandaja maksma kinnisasja omandamise korral kinnisasja omanikule tasu. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Kinnisasja väärtuse ning rahalise kahju hindamist reguleerivad KAHOS §-d 12–14. KAHOS võimaldab vajadusel tellida kinnisasja väärtuse hindamise kutsetunnistusega hindajalt, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse. Kinnisasja omandamisel viiakse 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 § 12 lg 3). Hindamise tulemus vormistatakse hindamisaruandena. Hindamisaruanne koostatakse hindamise head tava arvestades ja vajaduse korral kaasatakse hindamisse teise eriala ekspert (KAHOS § 12 lg 7).

KAHOS § 12 lg 7 sätestab selgelt, et hindamisaruanne koostamiseks kaasatakse ka teise eriala eksperte, olukorras, kus kinnistul paiknevad rajatised, mida tavapäraselt kinnisvara hindajad ise ei hinda.

Täna oleme jõudnud olukorda, kus **vallad hindavad kinnistuid ise ilma erialaeksperte kaasamata puhtalt maa maksustamise hinna alusel** maa erakorralise hindamise korrast lähtuvalt **ning ei arvesta kinnistul paikneva taristu väärtusega**. Samas on ilmne, et kinnistute sundvõõrandamise eesmärgiks on omandada kinnistu omanikule kuuluvad toimivad teed, tänavad, kinnistul paiknevad torustikud ja muud rajatised.

Maa erakorralise hindamise kord on kehtestatud maa hindamise seaduse (MHS) alusel. MHS § 2 lg 1 järgi on selle seaduse alusel tehtava hindamise objektiks maatükk ilma sellel asuvate ehitisteta. Seega ei sisalda maa maksustamishinna alusel määratud sundvõõrandamise tasu kompensatsiooni kinnistul olevate ehitiste omandiõigusest ilma jäämise eest.

KAHOS § 13 lg 5 kohaselt hoonestatud kinnisasja väärtuse hindamisel lähtutakse kinnisasja turuväärtusest või maa turuväärtuse ning hoone kulumiga ehitusmaksumuse summast, olenevalt sellest, kumb on suurem. Kui kinnisasja füüsilisest isikust omanikult omandatakse kinnisasi, kus asub tema elamiseks kasutatav hoone, siis lähtutakse kinnisasja väärtuse hindamisel maa turuväärtuse ja hoone ehitusmaksumuse summast. Mõistan seaduseandja

tahet selliselt, et hüvitada tuleb kõigi rajatiste ja mis iganes taristu, mis kinnistul paikneb, väärtus.¹ Valdade praktika eeltoodud arusaama aga ei kinnita.

Siinjuures ei ole oluline, kas antud tee on isetekkeline, kas see paiknes kinnistul enne, kui omanik selle kinnistu omandas või on omanik selle rajanud hiljem. Igal juhul paiknevad sundvõõrandatavatel kinnistutel teede registrisse kantud teed. Juhul, kui neid teesid kinnistutel ei oleks, peaks omavalitsus tee sisuliselt nullist rajama. Seega on tegemist TsÜS § 54 lg 1 mõttes kinnisasja olulise osaga (Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili.). Kinnistul paiknevate elektriikaablite ja postide eemaldamisega osutuks võimatuks või oluliselt raskendatuks elektrivõrgu toimimine ja vastavad rajatised tuleks nullist taastada. Vastav tegevus ja materjal on rahaliselt hinnatav.

Seaduse seletuskirja kohaselt kuulub hüvitamisele ka haljastuse väärtus².

KAHOS 3. peatükk „Tasu ja Hüvitised“ sätestab kohustuse KAHOS rakendamisel hüvitise suurus välja selgitada ning selleks ekspertiis tellida.

Näitena toome, et Maa- ja Ruumiamet müüb transpordimaad oluliselt kõrgema hinnaga, kui on maa maksustamise hind. On ilmne, et antud kinnistute puhul on arvestatud ka maal paiknevate rajatistega³.

Kohatu on kohalike omavalitsuste tõlgendus, et hinnata saab kinnistut vaid maa maksustamishinna alusel, eirates fakti, et kinnistul paiknevad kasulikud rajatised ja kinnistu on haljastatud. Kui süüvida Vabariigi Valitsuse määruse „Kinnisasja erakorralise hindamise kord⁴“ eelnõu seletuskirja, siis selle § 4 kommentaar ütleb üheselt „...Lõikes 2 sisustatakse kasulikkus kui kinnisasja väärtuse hindamise põhikriteerium ja selle mõõtmise viisid. Kui vara (kinnisasi) ei ole kasulik, siis ei ole sellel ka väärtust. Hindamise üldine eesmärk on hinnatava kinnisasja kasulikkuse määratlemine ja sellele rahaliselt mõõdetava hinnangu andmine ehk väärtuse hindamine, seejuures tuleb arvesse võtta kõikvõimalikke kinnisasja väärtust mõjutavaid tegureid, millest sõltub kinnisasja võime toota tulu ning mis on ajas muutuv suurus. Kasulikkust mõõdetakse pikaajalises perspektiivis, arvestades üldjuhul kinnisasja tavalist kasulikku majanduslikku eluiga....“. Sealjuures rõhutab § 5 kommentaar eraldi, et „...“

¹ Eelnõu seletuskiri lk 23 “Kompensatsioonimeetmete uuringu koostajad on leidnud, et sundvõõranditasu määramisel tuleks jätta hüvitamata üksnes sellised ehitised, mida ei ole võimalik seaduslikuks muuta. Selliseks ehitiseks on ükskõik, milline hoone või rajatis, mille haldusorgan on hinnanud nii formaalselt kui ka materiaalselt seadusevastaseks ning teinud ettekirjutuse selle kõrvaldamiseks.” https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/Kinnisasja%20avalikes%20huvides%20omandamise%20seadus?fbclid=IwAR0-nKAqckjXe5TH-ltt9F0B_ybLUzbk6PT0mr4OPcrEyYXrFWU7IHaoIVA

² Vt seaduse seletuskirja lk 25 “KAHOS § 13 lõikes 2 nimetatakse peamised kahju liigid, millega tuleb kahjude hindamisel arvestada. Näiteks ehitusõigus võib vähenda või kaduda juhul, kui tee või raudtee ehitusala kulgeb üle detailplaneeringuga määratud ehitusõigusega alast. Sellest tulenevalt väheneb kinnisasja omanikul alles jääva vara väärtus. Samuti hüvitatakse otseselt kaasnev varaline kahju, mis on seotud näiteks istanduse, pargi, iluaia hävimisega.”.

³ <https://riigimaaoksjon.ee/public/auction-object>

⁴ <https://maaamet.ee/sites/default/files/documents/2023-04/Kinnisasja%20erakorralise%20hindamise%20kord%20SK.pdf>

Üldjuhul hinnatakse kinnisasja alati tervikuna, arvestades kinnisasja olulisi osi....“ TsÜS § 54 lg 1 kohaselt on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili.

Enamgi veel, sama seletuskirja leheküljel 8 tekstiosas Maa maksustamishind, öeldakse üheselt, et ...“**Maa maksustamishind sisaldab üksnes maa väärtust, ei sisalda sellel asuvate ehitiste ega kasvava metsa väärtust ega arvesta enamikel juhtudel planeeringute, maakasutuspiirangute ja kolmandate isikute õiguste mõju** (vt ka 2022. aasta maa korraline hindamine). Seepärast tuleb maksustamishinna kasutamisse harilikult väärtuse kajastajana suhtuda kaalutlevalt, seda võib teha üksnes madalate väärtustasemetega korral ja olukordades, kus võimalik erinevus turuväärtusest ei ole suur. Maksustamishind kajastab turuväärtust paremini tüüpilisematel maatükkidel, näiteks tehnovõrkudega varustatud elamumaadel, kuid ei kajasta turuväärtust maatükkidel, mis on küll elumumaad, kuid ei ole veel varustatud selleks vajalike kommunikatsioonidega.“.... Ehk siis kokkuvõtvalt **rajatistel on väärtus**.

Sama loogikat kannab eneses ka KAHOS § 11 lg 3-1 so tasu ei maksta osas, milles kinnisasja omandaja võtab kokkuleppel kinnisasja omanikuga kohustuse rajada omandataval kinnisasjal asuva rajatise asemel funktsionaalselt samaväärne rajatis uues asukohas. Kinnisasja omandaja võib kokkuleppe sõlmida ka piiratud asjaõiguse omanikuga.

Kohalikud omavalitsused on tuginenud ka Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22, leides, et antud kinnistul, kui transpordimaa kinnistul puudub aktiivne turg. Nimetatud väide on selgelt väär. Maa-ja Ruumiameti poolt avaldatud Eesti kinnisvaraturu ülevaate kohaselt⁵ on muu sihtotstarbega maadega, mis hõlmab ka transpordimaad 2022 aastal toimunud 1625 tehingut (8,7% kõigist tehingutest) ja 2023 aastal 1410 tehingut (13,3 % kõigist tehingutest). Määrusega ei ole võimalik kehtestada majanduse- ja turureegleid eiravaid regulatsioone. Igale asjale on olemas ostja, kui müügihind on vastav, ning eraomandis olevad teid ja tänavaid on Eestis tuhandeid. Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 13 punktidele 1 ja 2 tuginemine on kohatu.

Seega on ilmne, et lisaks maa hinnale tuleb hüvitada omanikele ka rajatiste maksumus.

Põhiseaduse § 32 esimesest lõigust tuleneb, et Igaühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus.

Üürilepingutega mitteamvestamine:

Kohalikud omavalitsused ei arvesta, et ettevõtjal tekib saamata jääv tulu, mis tuleb hüvitada.

KAHOS § 14 lg 2 sätestab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses. Minu hinnangul on vastav säte vastuolus Põhiseaduse § 25.

VÕS § 128 lg 4 kohaselt saamata jäänud tulu on kasu, mida isik oleks vastavalt asjaoludele, eelkõige tema poolt tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Saamata jäänud tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises. VÕS § 140 kohaldamise aluseid käesolevas kaasuses ei eksisteeri.

⁵ <https://maaamet.ee/sites/default/files/documents/2024-02/Eesti%20kinnisvaraturg%202023.pdf> lk 13

KAHOS algteksti seletuskiri⁶ ei anna ühtegi mõistliku põhjendust, miks peaks ja saaks kinnisasja sundvõõrandamise korral mõistlikku hüvitist vähendada. Seletuskirja lk 21 on selgelt välja toodud, et „*Õiglase kohtlemise korral tuleb rakendada kompensatsioonimeetmeid, mis tagaksid maaomanikele otseste kaasnevate kahjude ja saamata jääva tulu hüvitamise. Seega võttes arvesse uuringus antud soovitusi, väljakujunenud halduspraktikat ja teiste riikide praktikat, on põhjendatud omandamise menetlustes võtta kasutusele tasu mõiste. Kinnisasja omandamise tasu koosneb mitmest komponendist – lisaks kinnisasja väärtusele ka otsesest kaasnevast varalisest kahjust ja saamata jäävast tulust.*“.

Sama seletuskirja lk 25 on KAHOS § 14 seonduvat avatud:

„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.

KAHOS § 14 lõikes 2 reguleeritakse saamata jääva tulu arvestamise erisust piiratud asjaõiguse või rendi- ja üürilepingu korral. Nimetatud juhtudel hüvitatakse eeldatavat saamata jäävat tulu kuni ühe aasta ulatuses või kuni lepingu lõppemiseni, kui see on lühem kui üks aasta.“.

Sisuliselt ütleb eelnõu koostaja, et hüvitis on ühe aasta summa ja nii ongi, ilma ühtegi kaalutlust või argumenti esitamata, miks riik või kohalik omavalitsus peaks ja saaks antud seaduse rakendamisel omanikku ebaõiglaselt kohelda, eriti võrreldes tavapärase tsiviilõigusliku suhte korral. Tegemist on õigusriigi vaates lubamatu olukorraga.

Ma ei ole veendunud, et selline käsitus ja praktika saaks olla kooskõlas põhiseaduse mõttega.

Põhiseaduse kommentaaride kohaselt⁷ „...on omandi omaniku nõusolekuta võõrandamine lubatud ainult seadusega, milles on ette nähtud ka õiglase ja kohene hüvitis. Nimetatud säte tagab, et seadusandja kaalub omandi omaniku nõusolekuta võõrandamise aluste sätestamisel ka hüvitisega seonduvaid kohustusi.

Asjaolu, et sundvõõrandatav kinnistu on transpordimaa, ei tähenda seda, et menetluse läbiviija ei pea korraldama KAHOS § 12 lõike 1 alusel piiratud asjaõiguse väärtuse ning varalise kahju hindamist ja saaks piirduda ainult hinnanguga. **Piiratud asjaõiguse väärtuse hindamine kuulub üksnes 7. Tase kinnisvarahindaja pädevusse** (vastav pädevus kohalikul omavalitsusel puudub).

Hindamismeetodina jääkasenduskulu meetodi kasutamisel on oma töös peatunud Katrin Kõva, kes on oma magistritöös „PÕHISEADUSPÄRANE ÕIGLANE HÜVITIS SUNDVÕÕRANDAMISE KORRAL“ lk 27 selgitanud, et „Standardi EVS 875-12 järgi võetakse kahju hüvitamise aluseks hüvitusväärtus ning seejuures peab hüvitusväärtus tuginema sellel väärtusel, mis iseloomustab kõige paremini kahju suurust. Reeglina kasutatakse hindamisel

⁶ https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/Kinnisasja%20avalikes%20huvides%20omandamise%20seadus?fbclid=IwAR0-nKAqckjXe5TH-lt9F0B_ybLUzbk6PT0mr4OPcrEyYXrFwU7IHaoIVA

⁷ https://pohiseadus.ee/sisu/3503/paragrahv_32 p 21

turuväärtust, kuid teatud olukordades võib hüvitise aluseks olla jääkasenduskulu. Viimasest lähtumine on standardi EVS 875-12 põhjal põhjendatud olukorras, kus vara jääkasenduskulu on suurem turuväärtusest. Nimelt võivad tihtipeale vara asendamise, remontimise või ümberehitamise kulud erineda turuväärtusest, mistõttu oleks standardi EVS 875-12 järgi õiglasem lähtuda jääkasenduskulust kui turuväärtusest.”⁸

Seega on minu hinnangul tänane õiguslik olukord ja KAHOSE põhiseadusevastane regulatsioon tekitanud olukorra, kus riik ja kohalikud omavalitsused saavad nii inimestelt kui ka juriidilistelt isikutelt vara ära võtta ilma selle eest õiglast hüvitist tasumata.

Antud probleem ei puuduta vaid Fuxia Holdings OÜd, vaid ka suurt hulka teisi isikuid, kuna Eestis on tuhandeid kinnistuid eravaldues, mida riik või kohalik omavalitsus võivad ebaõiglase tasu eest omanikelt lihtsalt ära võtta ning isikute sundimine kohtuteed ette võtma ei ole ka mõistlik lahendus.

Seega palun Teid kaaluda, kas KAHOS alusel transpordimaade võõrandamine vaid maa maksustamise hinna alusel, ilma kinnistutel oleva taristu hindamise ja hüvitamiseta, on Põhiseadusega kooskõlas või vajab õiguslik olukord korrigeerimist.

Lugupidamisega

Signe Ivanišvili

Juhatuse liige

Fuxia Holdings OÜ (12130400)

signekoort@gmail.com

⁸ <https://dspace.ut.ee/server/api/core/bitstreams/dc18569c-8bb0-4b2d-814c-6f92e259310c/content>