



TÕRVA VALLAVALITSUS

Lp Kerttu Ilvesmets
Haridus- ja Teadusministeerium
Munga 18
50088, Tartu
kerttu.ilvesmets@hm.ee

Teie 17.10.2025

Meie 28.10.2025 nr 4-8/2025/1818-2

Kooli tn 5 kinnistu

Kooli 5 kinnistu edasivõõrandamise tehing toimus 2020. aastal, RVS § 33 lõike 3 kohaselt oli hüvitise tasumise tähtaeg viis aastat tehingu toimumisest. See tähendab, et hüvitamiskohustuse täitmine oli **kestva iseloomuga** ja selle kestuse jooksul RVS-s sätestatud hüvitise määr muutus. Hüvitise maksmise kohustus ei olnud muutunud sissenõutavaks enne seaduse muutmist.

Tõrva Vallavalitsus palub ümber arvutada Tõrva vallas Helme alevikus asuva Kooli 5 kinnistu edasivõõrandamisega seotud hüvitis, lähtudes 1. aprillil 2023 jõustunud riigivaraseaduse § 102 lõikest 5¹. Kuna hüvitise maksmine ei ole veel lõplikult teostatud ning seaduse muudatus näeb ette kohalike omavalitsuste kasuks vähendatud hüvitise määra (50% vara harilikust väärtusest), palub Tõrva vald kohaldada nimetatud uut määra ka antud tehingule.

Taotluse eesmärk on tagada kehtivale seadusele vastav, õiglane ja proportsionaalne hüvitise määr. Hüvitise määra vähendamise eesmärk oli vähendada kohalike omavalitsuste rahalist koormust. Rakendussätte kitsas tõlgendamine oleks vastuolus selle eesmärgiga ja põhjustaks ka ebavõrdset kohtlemist. Näiteks KOV, kelle suhtes hüvitise maksmise otsus tehti 2022. aastal, peab maksma 65%, aga samas olukorras olev vald 2023. aastal tehtava otsuse alusel maksab 50%, tekib **ebavõrdne kohtlemine ilma mõistliku põhjuse**ta. Liiatigi esitati 65% määrase hüvitise maksmise nõue Tõrva Vallavalitsusele 16.11.2022, mil soodsamat määra kehtestav seaduseelnõu oli juba läbinud Riigikogus esimese lugemise ja võeti vastu vaid mõni kuu hiljem, 08.02.2023. Seega pidi Haridus- ja Teadusministeerium juba hüvitise nõuet esitades teadma, et peatselt hüvitise määr muutub, kuid esitas sellele vaatamata suurema määra alusel nõude, kuigi tal oleks olnud võimalik sellega veel paar kuud oodata, sest hüvitise maksmise tähtaeg ei oleks nagunii saanud enne 5 a möödumist tehingust, s.o 19.10.2025.

Seadusandja tahtis just sellist ebaõiglust vältida, mistõttu rõhutati seadusemuudatuse eelnõu seletuskirjas “tagasiulatuvuse” põhimõtet. Seletuskirjas on osundatud järgmist: “/---/enne käesoleva seaduse jõustumist KOVile tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandatud kinnisasjade edasi võõrandamisel hüvitise maksmisele **ei kohaldata enam senikehtinud hüvitise määra** ja 10 aasta piiri, **vaid kehtestatakse ka varasemalt võõrandatud kinnisasjade osas**

tagasiulatuvalt käesoleva seaduse alusel kehtima hakkavat hüvitise määra/---/". See tähendab, et seadusandja on sõnaselgelt ette näinud, et muudatust **kohaldatakse ka varasematele juhtudele**, mitte ainult tulevastele tehingutele.

Analoogia korras võimaldavad HMS § 64 lg 1 ja HMS § 65 haldusakti, mis oli selle andmise ajal õiguspärane, ka edasiulatuvalt isiku kasuks muuta, kui see ei ole vastuolus seadusega. Antud juhul ei ole hüvitise määra vähendamine vastuolus seadusega, vaid vastupidi, hüvitise määra vähendamine oleks kooskõlas kehtiva seadusega. Hüvitise määra kehtestava otsuse muutmine on lubatav, kuna see on kehtva õigusega kooskõlas, adreessadile soodsam ja ei kahjusta avalikku huvi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Elias
vallavanem

Koopia: Rahandusministeerium

Dokumendi koostaja:

Tõnu Jaansalu

766 5312 tonu.jaansalu@torva.ee