



Rõttu Kinnisvara OÜ

Teie: 06.11.2024

Meie: 04.12.2024 nr 5-4/2024-154-2

Vastus pöördumisele

Austatud Toomas Kuusk

Esitasite 06.11.2024 Konkurentsiametile taotluse Tornimäe Jahimeeste Seltsi (edaspidi Selts) suhtes haldusmenetluse algatamiseks konkurentsi rikkuva tegevuse tõttu. Taotluse kohaselt on Selts Tornimäe jahipiirkonna kasutaja, mistõttu omab Selts ainu- või eriluba jahipidamise korraldamiseks kõnealuses piirkonnas. Kuna jahti peetakse kellegi maal, peab Selts sõlmima maaomanikega kokkulepped nendele kuuluvate kinnistute kasutamiseks jahipidamiseks.

Tõite taotluses välja, et Selts ei ole Tornimäe jahipiirkonna kasutajana kohelnud võrdselt jahipiirkonnas maad omavaid kinnistuomanikke. Jahipidamiseks maa kasutamise õiguse lepinguid sõlmides on Selts oma liikmeid väidetavalt eelistanud selliselt, et leping sõlmitakse tasuta kasutusõigusega, kuid tegelikkuses tasub Selts kasutusõiguse eest jahilubadega. Taotluse kohaselt eelistab Selts ka RMK-d, kellega on sõlminud eksklusiivse lepingu, millist ei ole Selts nõus teiste maaomanikega sõlmima. Lisaks on Selts keeldunud sõlmima maa kasutamise õiguse lepingut Rõttu Kinnisvara OÜ-ga.

Olite taotluse kohaselt seisukohal, et taoline tegevus on vastuolus konkurentsiseadusega. Teie hinnangul kuritarvitab Selts enda ainuõigust Tornimäe jahipiirkonnas ja muuhulgas keeldub kinnistu kasutamiseks lepingu sõlmimisest (KonkS § 16 p 6).

Selgitame, et jahiseaduse § 14 lg 5 kohaselt antakse jahipiirkonna kasutusõiguse luba tingimusel, et loa taotlejal on samas jahipiirkonnas kinnisasi või vähemalt ühe samas jahipiirkonnas kinnisasja omava maaomanikuga kirjalik kokkulepe jahindustegevuse korraldamiseks tema kinnisasjal. Sellest järeldub, et jahipiirkonna kasutaja ei ole kohustatud sõlmima kõikide jahipiirkonda jäävate kinnisasja omavate maaomanikega kokkuleppeid jahindustegevuse korraldamiseks nende kinnisasjadel.

Ka ei saa eeldada, et kõik jahipiirkonnas sõlmitavad kokkulepped peavad olema tehtud võrdse tasu eest. Iga kinnisasi on jahipidamist arvestades erinevate omadustega (nt põllumaa, metsamaa, veekogu, ulukite poolt kasutatavad rajad jne), mistõttu võib ka kokkuleppe hind

kujuneda erinevate kinnisasjade puhul erinevaks. Kui on teada, et mõnel kinnisasjal liigub potentsiaalselt vähem ulukeid, siis ei pruugi Seltsil olla huvi selle kinnisasja omanikuga kokkuleppe sõlmimiseks.

Siinkohal tuleb arvesse võtta, et antud juhul on nõ kaubaks kinnisasja kasutusõigus jahipidamiseks. Kasutusõiguse andja on kinnisasja omanik mitte Selts. Seega on kaubaturu mõistes müüjaks kinnisasja omanik, kes võib vabalt määrata oma tingimused, mille eest ta on nõus lubama jahipidamist oma kinnistul. Jahiseaduse § 6 p 3 kohaselt on maaomanikul õigus seada oma maal jahipidamiseks tingimusi või jahipidamine sootuks keelata. Samas peab Seltsil olema huvi antud kinnisasja kasutusõiguse omandamiseks. Seega on tegemist pooltevahelise kokkuleppega, mille sõlmimiseks puudub pooltel kohustus.

Eeltoodust tulenevalt on Konkurentsiamet seisukohal, et taotluses toodu puhul ei ole tegemist konkurentsiseaduse poolt reguleeritud olukorraga, mistõttu puudub alus riikliku järelevalvemenetluse algatamiseks KonkS § 54 alusel. Maaomanike ja Seltsi vahel sõlmitavad kokkulepped on pooltevahelised tsiviilõiguslikud suhted. Nende vaidluste lahendamise pädevus on tsiviilkohtul. Riiklikku järelevalvet jahiseaduse nõuete täitmise üle teostab Keskkonnaamet, kes on muuhulgas pädev lahendama kõiki küsimusi, mis puudutavad jahipiirkonna moodustamist ja muutmist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Lepikult
konkurentsi haldusmenetluse
valdkonna juht

Indrek Ahermaa
6672460
Indrek.Ahermaa@konkurentsiamet.ee