



Aleksandr Vain <aleksvain@gmail.com>

vastus ameti 02.10.2026 kirjale nr nr 2.1-9/1309 – 6

1 sõnum

Aleksandr Vain <aleksvain@gmail.com>

2. oktoober 2026, kell 15:53

Saaja: linnavaraamet@tallinnlv.ee

Koopia: Signe Pruus <signe.pruus@tallinnlv.ee>

Tere

Amet on palunud oma 02.10.2026 kirjas nr nr 2.1-9/1309 – 6 hiljemalt 26. oktoobriks 2026 teavitada pakkumusega nõustumisest. Märgitud tähtjaks pakkumuse kohta nõusoleku esitamata jätmisel võib Tallinna linn otsustada KAHOS § 27 lõike 5 kohaselt sundvõõrandamise, mille puhul motivatsioonitasu ei kohaldata.

ITEST Invest OÜ ei nõustu ameti poolt 01.06.2026 esitatud pakkumuse hilisema põhjendusega ega ameti tõlgendusega KAHOS § 17 lõigetest 1 ja 2.

Ameti seisukoht, mille kohaselt KAHOS § 17 lg 1 alusel makstav hüvitis on 203 eurot kogu menetluse kohta sõltumata menetluses võõrandatavate kinnisasjade arvust, on äärmiselt formaalne ning viib ilmselgelt ebamõistliku tulemuseni.

Ameti loogika kohaselt ei sõltu kinnisasjade arv hüvitatavate kulude suuruselt üldse. See tähendab, et juhul kui samas menetluses oleks võõrandamisel näiteks viis kinnisasja, tuleks kinnisasja omanikule menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamiskulude eest ikkagi maksta üksnes 203 eurot ning samuti võiks amet KAHOS § 17 lg 2 alusel hüvitada võrdleva hindamise kulusid sisuliselt ainult ühe kinnisasja ulatuses.

Veelgi enam, ameti käsitus viib absurdse järelduseni, et mida rohkem kinnisasju samas menetluses võõrandatakse, seda väiksemaks muutub ühe kinnisasja kohta arvestatav tegelik hüvitis. KAHOS § 17 eesmärki sellisel tõlgendades tekiks olukord, kus ühe kinnisasja omanikule hüvitatakse tema menetlusega seotud kulusid proportsionaalselt rohkem kui omanikule, kellel on samas menetluses mitu võõrandatavat kinnisasja. Sellise tulemuse mõistlikkus on vähemalt äärmiselt küsitav.

Käesoleval juhul ei ole tegemist ühe abstraktse „menetluses osalemisega“, mille käigus omanikul tekib üksainus kulutus sõltumata võõrandatavate kinnisasjade arvust. ITEST Invest OÜ-le kuulub kaks eraldi kinnisasja ning kummagi kinnisasja suhtes on tellitud eraldi võrdlev hindamisaruanne. Samuti on kummagi hindamisaruande eest esitatud eraldi arve summas 2 499,84 eurot.

Seega ei ole võimalik põhjendatult käsitleda kahte eraldi kinnisasja ja nende kohta koostatud kahte eraldi eksperthinnangut üheainsa kinnisasjaga seotud kuluna üksnes põhjusel, et amet on korraldanud nende suhtes ühe menetluse.

Ameti tõlgendus tekitab sisuliselt olukorra, kus menetluse korraldamise tehniline vorm määrab ära kinnisasja omaniku õiguse saada hüvitatud tema tegelikult tekkinud kulud. Kui kaks kinnisasja menetletakse ühes menetluses, hüvitatakse kulusid vähem kui juhul, kui need samad kinnisasjad oleksid menetluslikult mingil põhjusel eraldi menetlustes. Selline tulemus ei sõltu omaniku tegelikest kulutustest ega kulude põhjendusest, vaid üksnes sellest, kuidas amet on menetluse korraldanud. **See ei saa olla KAHOS § 17 eesmärk.**

ITEST Invest OÜ peab eriti problemaatiliseks ameti seisukohta, mille kohaselt § 17 lg 2 maksimaalne hüvitis 1 076 eurot on käesoleval juhul samuti **ühelikordne kogu menetluse kohta**, mitte iga võõrandatava kinnisasja kohta.

Ameti seisukoha tagajärjed on siinkohal taas kõnekad. ITEST Invest OÜ on realselt tasunud kahe eraldi kinnisasja eksperthinnangute eest kokku 4 999,68 eurot. Amet leiab aga, et sellest kulus kuulub hüvitamisele üksnes 1 076 eurot. Seega jääks kinnisasja omaniku kanda 3 923,68 eurot kulusid, mis on tekkinud otseselt ja vältimatult seoses avalikes huvides kinnisasjade omandamise menetlusega.

Tekib täiesti õigustatud küsimus: kui sama menetluse raames oleks olnud viis, kümme või kakskümmend kinnisasja, kas ameti seisukoha kohaselt jääks ka siis KAHOS § 17 lg 2 alusel hüvitatav summa 1 076 euro suuruseks?

Kui vastus on jah, muutub ameti tõlgendus veelgi ilmsemalt ebamõistlikuks. Sellisel juhul võiks menetluses võõrandatavate kinnisasjade arv kasvada piiramata, kuid hüvitis jääks samaks. Teisisõnu suureneksid kinnisasja omaniku tegelikud kulud vastavalt võõrandatavate kinnisasjade arvule, kuid seaduse alusel makstav hüvitis jääks ametipositsiooni kohaselt muutumatuks.

Selline käsitus muudaks KAHOS § 17 sisuliselt mehhanismiks, mille kaudu osa avalikes huvides omandamise menetlusega vältimatult kaasnevatest kuludest lükatakse kinnisasja omaniku kanda. ITEST Invest OÜ ei pea sellist tulemust vastuvõetavaks.

Samuti ei saa nõustuda ameti väitega, et § 17 lg 1 alusel makstav 203 euro suurune hüvitis on „ühekordne“ ja seetõttu ei sõltu menetluses osalevate kinnisasjade arvust. Asjaolu, et seaduses kasutatakse mõistet „ühekordne täiendav hüvitis“, ei tähenda iseenesest seda, et ühe menetluse raames võõrandatavate kinnisasjade arv muutub hüvitise suuruse seisukohalt õiguslikult tähtsusetuks.

Vastupidine tõlgendus tähendaks sisuliselt, et seadusest tulenev hüvitis muutub kinnisasjade arvu kasvades järjest väiksemaks ühe kinnisasja kohta, kuigi asjaajamise ja hindamisega seotud tegelikud kulud kasvavad.

Sellise tõlgenduse puhul tekiks väga lihtne, kuid ilmselgelt ebamõistlik tulemus: **mida rohkem kinnisasju amet ühe menetluse alla koondab, seda suurema osa menetlusega seotud kuludest peab kinnisasja omanik ise kandma.** ITEST Invest OÜ ei näe sellisel käsitlusel mõistlikku ega õiglast põhjendust.

Lisaks tuleb arvestada, et KAHOS § 17 lg 2 kohaselt hüvitatakse dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud, mis ületavad § 17 lg 1 alusel makstavat määra. Käesoleval juhul on kulud dokumentaalselt tõendatud ning nende tekkimine ei ole vaidlusalune. Samuti ei ole amet sisuliselt väitnud, et kahe eksperthinnangu tellimine oleks olnud põhjendatult või ebavajalik.

Seega on vaidluse tegelik küsimus üksnes selles, kas kahe eraldi kinnisasja kohta tehtud ja reaalselt tasutud kulusid võib amet käsitleda üheainsa kinnisasja kuludena pelgalt seetõttu, et kinnisasjad on hõlmatud ühe menetlusega. ITEST Invest OÜ hinnangul selline käsitus ei ole põhjendatud.

Eeltoodust tulenevalt ei nõustu ITEST Invest OÜ ameti poolt 01.06.2026 esitatud pakkumisega ega selle hilisema korrigeerimisega osas, milles amet käsitleb § 17 alusel makstavat hüvitist kogu menetluse kohta üheainsa summana sõltumata võõrandatavate kinnisasjade arvust.

ITEST Invest OÜ jääb seisukohale, et kahe kinnisasja puhul tuleb arvestada mõlema kinnisasjaga seotud tegelikke ja põhjendatud kulusid eraldi ning hüvitis tuleb määrata viisil, mis ei jäta kinnisasja omandamise menetlusega vältimatult kaasnevaid kulusid põhjendamatult kinnisasja omaniku kanda.

Ameti praeguse tõlgendusega ITEST Invest OÜ **ei nõustu ning sellisel kujul esitatud pakkumist vastu ei võta.**

Lugupidamisega,

ITEST Invest OÜ