

Justiitsministeerium
Õiguspoliitika Osakond Eraõiguse talitus
info@just.ee

Meie: 02.02.2024 nr 14-4/24-254-1

Teadmiseks: Eesti Linnade ja Valdade Liit
info@elvl.ee

Ettepanek seaduse muutmiseks

Lääne-Nigula Vallavalitsus pöördub Teie poole ettepanekuga tühistada kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse (edaspidi: KAOKS) § 4 lg 6.

Nimetatud õigusnorm sätestab “Kui lepinguriigi juriidiline isik ei vasta käesoleva paragrahvi lõigetes 3–5 sätestatud nõuetele, võib ta omandada põllumajandusmaad, metsamaad või põllumajandus- ja metsamaad kokku kümme hektarit või rohkem sisaldava kinnisasja üksnes omandatava kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu (edaspidi volikogu) loal.

Avalik huvi KAOKS § 1 lg1 tähenduses on eelkõige põllumajandus- ja metsamaad sisaldava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja sihtotstarbelise ja jätkusuutliku majandamise edendamine.

Kehtiva seaduse kohaselt annab volikogu arvamuse eelkõige selle kohta, kas loa andmine on kooskõlas avaliku huviga, samuti selle kohta kas loa andmine takistaks kohalikul omavalitsusel täita talle seadusega antud ülesandeid. Kohalik omavalitsus peab loa andmise otsustamisel hindama selle vastavust avaliku huviga, hinnates seejuures loa andmise kooskõla avaliku huviga mitte ainult kohalikust aspektist, vaid peab lähtuma eelkõige avaliku huvi tagamisest riigi seisukohalt. Kaaluda tuleb seega ka huvisid, tulenevalt üldisemalt riigi julgeoleku kaalutlustest. Riigi julgeoleku kaalutlustest lähtuva kinnisasja omandamise kitsendusi rikkuva tehingu korral taotleb valdkonna eest vastutav minister kinnistusraamatu kande parandamist ja vaidluse korral pöördub kohtusse tehingu tühisuse tuvastamiseks. Valdkonna eest vastutav minister on eelduslikult siseminister, kes on vastavalt valdkondlikule kuuluvusele ka varasemalt riigi julgeoleku kaalutlustest lähtuva kinnisasja omandamise kitsenduste üle otsustanud.

Praktikas on sellise toimingu tegemine formaalne, sest kohalikud volikogud ei soovi endale võtta järelevalveorgani rolli eraõiguslike isikute omavaheliste tehingute tegemisel. Kuigi seaduse eesmärk on edendada kinnisasjade sihtotstarbelist ja jätkusuutlikku majandamist, et vältida kinnisasjade sattumist isikute kätte, kes ei oska või ei soovi kinnisasja sihtotstarbeliselt majandada, ning vältida maa sihtotstarbe muutmist, siis loa andmine või mitteandmine ei taga sellise avaliku eesmärgi täitmist. Seadusandja peaks pigem kaaluma asjakohaste sätete sisseviimist teistesse seadustesse, mis aitaks sellist avalikku eesmärki paremini tagada.

Samuti, kui täita loa andmise menetlemisel seadusandja mõtet, siis jääb selgusetuks, kas ja kuidas peaks omavalitsus teostama järelevalvet pärast selliste tehingute tegemist. Kuna loa

andmise otsustab volikogu, siis millisel viisil ja kes peaks teostama järelevalvet, protsessi kui terviku üle?

Samuti näitab õigusnormi formaalsust ka asjaolu, et seadusest tuleneva nõude jälgimisest on võimalik üsna lihtsalt mööda minna, nt teostada kinnistu jagamine selliselt, ühe maaüksuse pindala jääb alla 10 ha. Kindlasti on neid võimalusi teisigi.

Kohalikele omavalitsustele annab selliste eelnõude menetlemine pigem täiendava halduskoormuse kuid ei anna ka sellist tulemust, mida KAOKS § 1 lg 1 eesmärk ja § 4 lg 6 täitmine eeldaks. Kui vaadata selle sätte rakendamist kohtupraktikas, siis kirja koostaja ei leidnud ühtegi kohtumenetlust, kus loa taotleja vaidleks kohaliku omavalitsusega, kes keeldus sellist luba andmast (kirja autor tegi päringu läbi õigusabi programmi extendlaw-xlaw). Päringus ilmnisid valdavalt kohtuasjad, kus viidati asjaolule, et selline luba peab olema. Kohtuvaidlused olid seotud pigem sellega, et Maksu-ja Tolliameti keeldus taotlejale väljastamast tõendit, et taotleja on kolm viimast aastat tegelenud põllumajandustoodete tootmisega.

Juhul kui riik on seadnud eesmärgiks, et KAOKS-is nimetatud eraõiguslikud juriidilised isikud saavad omandada põllumajandus- või metsamaad kümme või rohkem hektarit teatud kitsendustega (Maksu- ja Tolliameti tõendi alusel või volikogu loal), siis võiks seadusandja pigem kaaluda, et kui tahetakse tagada eelnimetatud avalikku huvi, siis võiks kinnisasja omandamisel piirduda vaid Maksu- ja Tolliameti tõendiga ning vajadusel valla või linnannavalitsuse tasemel seisukoha küsimisega, mis puudutab KAOKS §1 lg1 tähenduses põllumajandus- ja metsamaad sisaldava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja sihtotstarbelise ja jätkusuutliku majandamise edendamist, kuna nimetatud valdkondlikud suundumused ja põhimõtted on volikogu tasemel lepitud kokku omavalitsuste üldplaneeringutes. Näitena saab tuua, et põllumajandus või metsamaad sisaldava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutel tegeletakse päikeseenergia tootmistega ning sellise ettevõtlusega on pigem seotud need, kes ei tegele põllumajandusliku tootmisega, sealjuures taastuvenergia laiem kasutus on seotud samuti avaliku huviga.

Kokkuvõtlikult teeb Lääne-Nigula Vallavalitsus ettepaneku seadusandjale kaaluda KAOKS § 4 lg 6 sätestatud nõudest loobumist.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Randmaa
vallavanem

Koostas:
Andrus Post
õigusnõunik
andrus.post@laanenigula.ee
telefon 50 19851