



KIK TOETAB

Kas Eesti õigus nõuab omandi kasutamise piirangute hüvitamist?

Jaanus Aun
tegevjuht





Teemad

- Looduskaitsete piirangute hüvitamise kohustus
- Metsa majandamise kitsenduste seadmine üldplaneeringuga





Hüvitamise kohustuse alus – rahvusvaheline õigus

Euroopa Inimõiguste ja Põhivabaduste Kaitse konventsiooni 1. protokoll
artikkel 1

- Artikkel 1. Vara kaitse
- **Igal füüsilisel ja juriidilisel isikul on õigus oma omandit segamatult kasutada. Kellelki ei või võtta tema omandit muudu kui avalikes huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides.**
- Eelnenud sätted ei piira siiski mingil viisil riigi õigust vajaduse korral kehtestada seadusi vara üldistes huvides kasutamise kontrollimiseks või maksude, maksete või trahvide tasumise tagamiseks.





Hüvitamise kohustuse alus – Eesti Vabariigi Põhiseadus

Eesti Vabariigi Põhiseadus (PS) § 32

- 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
- Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.





Kaitse sundvõõrandamise vastu

PS § 32 lg 1

Omandit võib omaniku nõusolekuta **võõrandada** ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides **õiglase ja kohese hüvituse eest**.

See säte on kaitse sundvõõrandamise vastu

Õiglaselt ja koheselt tuleb hüvitada eramaa ära võtmine!

Sundvõõrandamine toimub kinnisasja avalikes huvides omandamisest seaduse (KAHOS) alusel





Kaitse kasutamise piiramise vastu

PS § 32 lg 2

Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

Kus on hüvitamise kohustus ?!?





Põhiseaduse kaitse

**Konventsioon ja põhiseadus kaitsevad eraomandit hästi
sundvõõrandamise vastu, aga ei kaitse omandi kasutamise
piiramise vastu.**

Seadustega võib kitsendada eramaa kasutamist ja seda hüvitama ei
pea

AGA ...



Omand kui tühi kest



Omandi kasutamise piirangud on nii intensiivsed, et ei võimalda omandit enam sihtotstarbepäraselt kasutada. **Isikule jääb n-ö omandi kest alles, kuid sisuliselt on omand sundvõõrandatud** (nn de facto või materiaalne sundvõõrandamine) (M. Ernits, Põhiseaduse kommenteeritud väljaanne)

Õiguskantsler 07.09. 2016:

Küll aga muutub hüvitise maksmine omandikitsenduste puhul asjakohaseks siis, kui taolised üldistes huvides kehtestatud piirangud ületavad teatud intensiivsust. Need on olukorrad, kus omandikitsendused ei kvalifitseeru küll oma ulatuselt ja intensiivsusest sundvõõrandamiseks, kuid mille puhul piiratakse isiku omandipõhiõigust üldistes huvides siiski suuremal määral, kui see oleks üksikisiku huve arvestades mõõdukas



Omand kui tühi kest



Metsa majandamise võimalused sihtkaitsevööndis

Looduskaitseseadus § 30 lg. 2

Kui kaitse-eeskirjaga ei sätestata teisiti, on sihtkaitsevööndis keelatud:

- 1) **majandustegevus;**
- 2) **loodusvarade kasutamine;**
- 3) uute ehitiste püstitamine;
- 4) inimeste viibimine kaitsealuste liikide elupaigas, kasvukohas ja rändlindude koondumispaigas;
- 5) sõiduki, maastikusõiduki või ujuvvahendiga sõitmine;
- 6) telkimine, lõkke tegemine ja rahvaürituse korraldamine.



Riigikohtu nägemus – konkreetne juhtum



Põhiseaduslikkuse järelevalve kohtukolleegiumi otsus 15.06.2021

Taust: kinnistu omandamisel oli osa sellest SKV-s, hiljem SKV laiendamine ning kinnsiasja jagamise tulemusena 84% katastriüksusest SKV. Omaniku soov müüa maa riigile looduskaitseaduse alusel. Riigi pakutud hind oluliselt alla turuhinna ja omaniku taotlus maa hindamise normistik tunnistada põhiseadusega vastuolus olevaks

Halduskohus: SKV tõttu on ühe katastriüksuse kasutamine sisuliselt välistatud ning tegemist on kinnisasja selle osa faktilise sundvõõrandamisega



Riigikohtu nägemus – konkreetne juhtum



RIIGIKOHUS:

- Kui kinnisasjale kehtestatud looduskaitsetelised piirangud jätavad omaniku täielikult või peaaegu täielikult ilma omandiõiguse teostamise võimalusest, **võib põhimõtteliselt olla tegemist faktilise sundvõõrandamisega**
- Sihtkaitsevööndi kaitsekord piirab tugevalt isiku võimalust kinnisasja kasutada. Metsakinnistu kasutamine väljendub eelkõige võimaluses metsa majandada



Riigikohtu nägemus – konkreetne juhtum



- põhiseadusest ei tulene kohustust hüvitada kaebajale juba enne kinnisasja omandamist kehtinud piiranguid
- riive intensiivsuse hindamisel tuleb arvesse võtta seda, millise osa moodustas lisandunud sihtkaitsevööndisse kuuluv ala kinnisasja kui terviku pindalast (konkreetsel juhul suurenes SKV pindala 8% võrra)
- **tuleb arvestada, kui suurel määral välistasid SKV piirangud kaebajal kinnisasja senise valdamise, kasutamise ja käsutamise:**
 - 1) Kuigi metsakinnistu puhul on metsa raiumise ja metsamaterjali kasutamise võimalus kinnisasja kõige olulisem majanduslik kasutusviis, **ei seisne sellise kinnisasja majandamine siiski üksnes raiumises;**
 - 2) Ei saa juhinduda konkreetse omaniku äriplaanist, vaid selgitada, kas kinnistut saab erahuvides kasutada. Konkreetset kinnistut on kasutatud toetuste taotlemiseks
- Piirangutega kinnistut saab müüa vabal turul (kuigi piirangud võivad mõjutada hinda)
- Omanik ei vaidlustanud piirangute lisandumist

Kokkuvõttes ei välista kinnisasjale 2015. a lisatud piirangud selle valdamist, kasutamist ja käsutamist täielikult ega ka peaaegu täielikult, mistõttu ei ole võimalik käsitleda piirangute kehtestamist faktilise sundvõõrandamisena



Riigikohtu nägemus – põhiseaduse tõlgendus



- Põhiseadus ei nõua igasuguse üldistes huvides isikule seatud omandikitsenduse hüvitamist.
- Samuti ei tulene põhiseadusest nõuet, et hüvitise maksmise kohustuse korral oleks hüvitis täielik ja kohene.
- Isikule tuleb tema omandile seatud kitsendustega tekitatud kahju hüvitada eelkõige juhul, kui hüvitise maksmata jätmine läheks vastuollu PS §-st 12 tuleneva võrdsuspõhiõiguse (kõik on seaduse ees võrdsed) ja PS §-st 11 tuleneva proportsionaalsuse põhimõttega (piirangud peavad olema vajalikud ja proportsionaalsed). Sama põhimõtet on RK rõhutanud lahendis 06.12.2022 (*üks või mõned üksikud ei peaks üldistes huvides kandma suuremaid kulusi kui teised, kes sarnaselt kasutavad üldistes huvides olevaid vahendeid ja ressursse*)
- **hüvitamiskohustus saab tekkida vaid siis, kui isik leiab end oma tahtest ja tegevusest sõltumata olukorrast, kus ta peab avalikes huvides taluma intensiivsemaid subjektiivsete õiguste piiranguid võrreldes teistega**
- Looduskaitsete piirangute kehtestamist õigustab tugev üldine huvi ja isiku kohustus looduskaitsete piiranguid taluda on üldjuhul kõrge. Looduskeskkond on pidevas muutumises ja seetõttu võivad muutuda ka looduse kaitsmiseks vajalikud meetmed või nende rakendamise ulatus. Selliste meetmete rakendamise vajadust tulevikus ei ole võimalik täielikult ette näha ning kogu vastutust nendeg kaasnevate omandikitsenduste eest ei saa asetada riigile.



Riigikohtu nägemus – hiljutine kohtuasi

Halduskolleegiumi otsus 28.02.2023



- **Sundvõõrandamisega võib olla tegemist juhul, kui kinnisasjale kehtestatud piirangud jätavad omaniku täielikult või peaaegu täielikult ilma omandiõiguse teostamise võimalusest. Hüvitis sundvõõrandamise eest peab olema kohene ja õiglane, mis üldjuhul tähendab asja hariliku väärtuse ehk turuväärtuse täielikku hüvitamist**
- Ka muude omandiõiguse piirangute (omandikitsendused) põhiseaduspärasuse tagamiseks võib olla vajalik maksta hüvitist, kui muul viisil ei ole võimalik leida mõistlikku tasakaalu üldiste ja üksikisiku huvide vahel. Hüvitise maksmise vajadus võib tekkida olukorras, kus üldistes huvides on vajalik piirata üksikisiku omandipõhiõigust rohkem, kui see oleks konkreetse, piirangute „ohvriks“ sattunud üksikisiku huve arvestades proportsionaalne. **Üks või mõni juhuslik isik ei peaks üldistes huvides kandma suuremaid kulutusi kui teised, kes sarnaselt kasutavad üldistes huvides olevaid vahendeid ja ressursse**



Kokkuvõtteks Riigikohtu otsuste valguses



- Automaatset looduskaitseliste piirangute hüvitamise kohustust ei ole
- piirangute seadmine SKV kujul võib tuua riigile kaasa hüvitamise kohustuse, kui konkreetsel kinnistul omandamise hetkel looduskaitselisi piiranguid ei olnud
- Piiranguvööndite puhul hüvitise maksmise kohustust ei ole (võiks olla juhul kui PV kaitsekord on sisult samane SKV-ga)

Riigikohus teeb sarnastes asjades ka erinevaid lahendeid. **Kasulik oleks pretsedent, mis kinnitaks, et SKV piirangud on sisuliselt omandiõiguse ära võtmine.** Kaebajaks võiks olla füüsiline isik ja katastriüksus tervikuna või peaaegu täielikult SKV alas. Saaks küsida, **kas looduse hoidmise koormise panemine ühe inimese õlule on kooskõlas põhiseaduses oleva võrdsus- ja proportsionaalsuspõhimõttega?**



Kokkuvõtteks Riigikohtu otsuse valguses



Looduskaitseliste piirangute hüvitamine on rohkem poliitiline kui õiguslik küsimus

Õiglasi hüvitisi on vaja ka looduskaitsele endale!

Kui poliitikud taas õiglase hüvitamise vajadust ignoreerivad, **vajaksime selgemat kohtupretsedenti, mis ütleb, et SKV piirang on maaomaniku jätmise peaaegu täielikult ilma omandiõiguse teostamise võimalusest**



Kas üldplaneeringuga saab erametsaomandi kasutamist kitsendada?



Planeerimisseadus:

roheala on loodusliku või inimtekkelise päritoluga **taimkattega ala linnas kui asustusüksuses, alevis ja alevikus ning küla tiheasustusega alal;**

rohevõrgustik on eri tüüpi **ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialast ja tugialasid ühendavatest rohekoridoridest.**



Kas üldplaneeringuga saab erametsaomandi kasutamist kitsendada?



Planeerimisseadus § 74 lg 3: **Üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi**

Planeerimisseadus § 75:

Üldplaneeringuga lahendatakse:

- **rohevõrgustiku asukoha ja** toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning nendest tekkivate **kitsenduste määramine**
- **rohealade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Metsaseadus:

Planeeringuga asula või elamu kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud metsa majandamisel võib kohalik omavalitsus **kokkuleppel maaomanikuga** planeeringuga seada piiranguid uuendusra tegemisel raieliigile ning lageraie tegemisel langi suurusele



Näide praktikast



Väljavõte metsateatisest lageraie keelamise kohta:

Häädemeeste valla üldplaneeringu alajaotus 8.2.1. seab tingimused roheline võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks: Häädemeeste valla üldplaneeringuga määratakse üldised rohevõrgustiku tugialade ja koridoride kasutustingimused roheline võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks. Need on aluseks arendus- ja majandustegevuse korraldamisel roheline võrgustiku aladel.

Tingimused rohevõrgustiku säilimiseks ja toimimiseks käsitleb, et roheline võrgustiku koridoridel tuleb metsade raiumisel lähtuda valikraie printsiibist.



Riigikohtu hiljutine praktika



Põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi lahend 06.12. 2022 Nn Põlva ristipuude kaasus

Taust:

Põlva Vallavolikogu leiab Riigikohtule esitatud taotluses, et asjakohaste normide ebaselguse või puudumise tõttu ei ole kohalikul omavalitsusel üldplaneeringu kehtestamisel võimalik kasutada planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punktist 17 tulenevat õigust kaitsta kohaliku tähtsusega kultuuripärandit. **Kultuuripärandi kaitse eeldab omandipiirangute kehtestamist**, selleks vajalikud normid on aga õiguselgusetud või puuduvad ning see rikub kohaliku omavalitsuse enesekorraldusõigust⁺



Riigikohtu hiljutine praktika



Kolleegium leiab, et MS § 23¹ ei anna alust ajaloolise loodusobjekti säilimise eesmärgil omandipiirangut (raiepiirangut) kehtestada. Nimetatud säte lubab planeeringuga seada piiranguid raieliigile ja lageraie tegemisel langi suurusele ning raievanusele, kaitsmaks asulat või elamut õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud metsa majandamisel. **MS § 23¹ ei saa tõlgendada samas nii, et see välistab muudel eesmärkidel ja alustel raiepiirangu kehtestamise**

Planeerimisseadus on piisav, et erametsade majandamisele üldplaneeringuga piiranguid seada



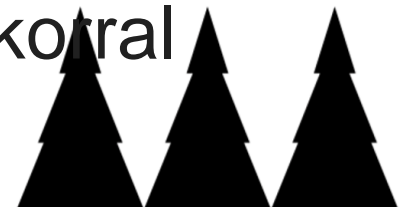
Riigikohtu hiljutine praktika



Ajalooliselt pühaks peetud puude kaitseks vajalikud **raiepiirangud võivad riivata omandipõhiõigust intensiivselt, kuna võivad välistada kinnistul paikneva metsa majandamise täielikult või ulatuslikult** (nt lageraiet välistava kaitsevööndi kehtestamisel). Arvestades riive intensiivsust ja iseloomu, võib sellisel juhul olla kohaseks meetmeks kohaliku omavalitsuse kasuks **sundvalduse seadmine**.

KAHOS:

Kinnisasja omanikule makstakse sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita kokku teisiti.



Erametsaliidu tegevus



- Saadame valdadele üldplaneeringu koostamisel tüüpkirja, milles anname teada, et
 1. Kitsenduste seadmisel tuleb maaomanikku personaalselt teavitada loodavate piirangute sisust (planeerimisseaduse § 76 lg.2)
 2. Metsa majandamisele seatud piirangud tuleb hüvitada
- Konkreetsete piirkondade planeeringutega tegeleme liikmesorganisatsioonide kaudu



Soovitus metsaomanikele



Üldplaneeringute koostamisel tasub olla aktiivne!

Õiguskantsler:

Planeerimisseadus nõuab, et puudutatud isik tuleb kaasata planeeringumenetlusse ning tema ettepanekuid tuleb arvestada, kui võimalik, või need arvestamata jätta, kui selleks on kaalukas põhjus.

Veel tuleb silmas pidada, et kui puudutatud isiku ettepanekuid ei arvestatud, siis võib ta kasutada kõiki õiguskaitsevahendeid. See tähendab, et **tal on õigus kehtestatud planeering ka vaidlustada või nõuda kahju hüvitamist** või omandi avalikes huvides omandamist

