



ÕIGUSANALÜÜS JA MENETLUSE LÄBIVIIMISE JUHEND I ETAPI TULEM

ERITEENUSE VÄIKEOST

KAHOS-e rakendamise analüüs tühjenevate korterelamute suhtes, meetoodika
väljatöötamine ja nõustamine seaduse rakendamisel

30. oktoober 2020

SISUKORD

I	SISSEJUHATUS	4
1.	Lahendatava probleemi olemus	4
2.	Analüüsi eesmärk	5
3.	Analüüsi koostamise metodoloogia	5
II	Uurimisküsimuste täpsustamine	6
1.	Uurimisküsimused lähtuvalt hankedokumendi tehnilisest kirjeldusest	6
2.	Sidusrühmadelt saadud sisend seoses uurimisküsimustega	6
3.	Võrdlev analüüs valiku teiste ELi riikide õigusest ja praktikast	7
3.1	Soomes kehtiv regulatsioon	8
3.2	Lätis kehtiv regulatsioon	9
3.3	Valgevenes kehtiv regulatsioon	10
3.4	Teiste riikide seadusandlus	10
III	ÕIGUSANALÜÜS	12
1.	Korterelamu vastavus KAHOS § 4 lg 1 p-s 10 sätestatud eesmärgile	12
1.1	Ei ole otstarbekas rekonstrueerida	12
1.2	Elamumajanduse ümberkorraldamisel	13
1.3	Loobunud korteri kasutamisest	14
2.	Tingimustele vastavate hoonete tuvastamine	18
3.	Vabatahtlikult korteri võõrandamise mõjud ja riskid	20
4.	Menetluse läbiviimise protsess	21
4.1	KAHOSe menetluse eristamine KAHOSe eelsest menetlusest	21
4.2	Korteriomandil lasuvad kitsendused ja võlad	25
4.2.1	<i>Kommunaalteenuste võlg</i>	25
4.2.2	<i>Piiratud asjaõigused ja märged</i>	25
4.3	Omanikuga kontakti saamine	30
4.4	Kaasomandist tulenevad erisused	31
4.5	Menetlusse kaasatud isikute kodakondsus	31
4.6	Kohtla-Järve linna, Lüganeuse valla ja Valga valla vara kasutamise korrad	32
5.	Kinnisasja omandamisel hüvitise ja tasu maksmine ning vahetus	33
5.1	Kinnisasja väärtuse hüvitamine	33
5.2	Motivatsioonitasu ja teiste täiendavate tasude maksmine	34
5.3	Tasude maksmine sõltuvalt tehingu liigist	35
5.4	Korterite väärtuse hindamine	36
5.5	Isikute võimalik erinev kohtlemine	37

5.6	Vahetustehingud	38
5.7	Kolmandate isikute õigused	39
6.	Vastused sidusrühmadelt saadud uurimisküsimustele.	39
6.1	Erinevused kui omanikeks on eestkostetavad ja/või alaealised	39
6.2	Erinevused olukorras kui hoone ja/või korterid pole erastatud.....	40
6.3	Füüsilise maja puudumine ja korteriühistu likvideerimine	40
6.4	Täitemenetluslikud probleemid.....	41
6.5	Täiendavad teemad ja küsimused intervjuudest	41
IV	MENETLUSJUHIS	43
1.	Uuring	43
2.	Eksperdi hinnangu tellimine.....	44
3.	Ettepanek omanikele ja piiratud asjaõiguste omanikele	44
4.	Sundvõõrandamise menetlus. Haldusmenetlus algab	45
4.1	Menetluse alguse teate kättetoimetamine. KAHOS § 7	45
4.2	Läbirääkimised.....	46
4.3	Sundvõõrandamise otsus (KAHOS § 29).....	46
4.4	Valduse ülevõtmine (KAHOS § 31)	46
5.	Lammutamine.....	47
6.	Korteriühistu likvideerimine	47
V	KOKKUVÕTE	48
1.	Analüüsi põhilised seisukohad	48
1.1	KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohaldamise eeldused.....	48
1.2	Hoone seisukorra tuvastamine ning korterite hindamine.....	48
1.3	KAHOS § 4 lg 1 p 10 rakendamise vajalikkus	49
1.4	Võõrandatava korteriga seotud kitsendused ja piirangud	49
1.5	Omanikuga kontakteerumine	49
1.6	Eritingimused omandivormi, omanike kodakondsuse jm osas.....	49
1.7	Tasu ja hüvitiste maksmine	50
1.8	Omandatava korteriga seotud kasutusõigus.....	50
2.	Soovitused seaduse muudatusteks	50

I SISSEJUHATUS

Rahandusministeerium tellis Advokaadibüroolt LEXTAL õigusanalüüsi „KAHOS-e rakendamise analüüs tühjenevate korterelamute suhtes, meetodika väljatöötamine ja nõustamine seaduse rakendamisel“ koos õigusabi andmisega kolmele KOV-ile.

Käesolev dokument on selle tellimuse raames koostatud I etapi vahearuanne, mille alusel leiab aset piloteeritavates KOV-ides menetluse läbiviimine ning mida täiendatakse kogemuste põhjal lõppraportiks.

1. Lahendatava probleemi olemus

Mitmel pool Eestis on probleemiks kahanev rahvastik, eriti just Ida-Viru, Järva, Valga ja Jõgeva maakondades.¹ Selle kahanemise tulemusel on mitmel pool Eestis tühjenevaid korterelamuid, seda eelkõige Ida-Viru maakonnas tulenevalt sealsest suurest korterelamute osakaalust.² Arvestades rahvastiku trende, siis on oodata veelgi enamate korterelamute tühjenemist.

Kuivõrd sellised kahaneva rahvastikuga piirkonnad ei ole majanduslikult ega vähem kvaliteetse elukeskkonna/ruumi tõttu eriti kutsuvad, siis on keeruline tühjaks jäänud kortereid müüa. See tekitab omakorda allakäigu spiraali, kus madalate kinnisvarahindade tõttu muutub piirkond majanduslikult veelgi vähem kutsuvamaks ning huvi korterite ostmise järgi kahaneb veelgi.³

Arvestades kahaneva rahvastikuga piirkondades olevate korterelamute vanust (Eesti keskmine korterelamute vanus on 40 aastat⁴) muutub järjest aktuaalsemaks vajadus hoonete rekonstrueerimiseks. Tulenevalt korterite madalast või olematust turuväärtusest puuduvad selleks tugevad majanduslikud stiimulid. Samuti, kuivõrd piirkonnad ei ole majanduslikult kutsuvad, pole sealsetel elanikel tihti ka vahendeid rekonstrueerimise läbi viimiseks.

Tühjalt ja kasutuseta seisvad majad mõjutavad negatiivselt sama piirkonna teiste hoonete turuväärtust, on ohtlikud seoses võimaliku lagunemisega ning on ühtlasi erinevate õnnetusjuhtumite (eelkõige tulekahjude) sündmuspaikadeks.⁵

Seega vajaksid sellised korterelamud süsteemset lahendust. Mitmete KOV-ide senine praktika on näidanud, et korterite omandiküsimus on keskne küsimus. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) näeb §-s 4 lg 1 p 10 ette aluse kinnisasja omandamiseks just sellistel puhkudel.

¹ „Rahvastikuproгноos näitab rahvaarvu vähenemise aeglustumist“, Statistikaamet, 20.06.2019, <https://www.stat.ee/et/uudised/pressiteade-2019-077>.

² Tiit, E.-M. ja Servinski, M. (2015). Eesti maakondade rahvastik: hinnatud ja loetud. Statistikaamet, Tallinn, <https://www.stat.ee/sites/default/files/2020-08/Eesti%20maakondade%20rahvastik.%20Hinnatud%20ja%20loendatud.pdf>

³ DTZ Kinnisvaraekspert (2013) „Uuring kasutusest väljalangenud ja mahajäetud elamufondi võimalikust probleemseusest“. Vaata ka Dmitri Moskovtsev (2020) "Elukeskkonna kvaliteeti saab tõsta ka kokkutõmbuvates linnades", *Postimees* 22.09.2020, saadaval internetis: <https://leht.postimees.ee/7067832/dmitri-moskovtsev-elukeskkonna-kvaliteeti-saab-tosta-ka-kokkutõmbuvates-linnades>

⁴ Tiit ja Servinski (2015).

⁵ Moskovtsev, D. (2019) „Kahaneva rahvastikuga piirkondade probleemsete korterelamute elanike ümberasustamise ja kasutusest väljalangenud korterelamute lammutamise“ näidisprojektis osalemise kriteeriumid ja osalevate kohalike omavalitsuste valik“, Rahandusministeerium.

Tulenevalt nimetatud sätte uudsusest (hakkas kehtima 01.07.2018) on vajalik lahendada kaks probleemi: nimetatud sätte täpsem õiguslik analüüs ning nimetatud sätte rakendamise juhis.

2. Analüüsi eesmärk

Kuivõrd KAHOS § 4 lg 1 p 10 on võrdlemisi uus säte, siis pole selle rakendamise kohta kuigi palju praktikat. See omakorda tähendab, et sätte tähenduse ja kohaldamise osas on mitmeid ebaselgusi. Samuti ei ole kuigi palju tegelikku kogemust sätte rakendamisest, isegi kui teoreetiline teadmine oleks olemas.

Sellest tulenevalt on käesoleval analüüsil kaks eesmärki.

Esiteks, analüüsi teoreetilises osas uuritakse ja kirjeldatakse KAHOS § 4 lg 1 p-ga 10 seotud õiguslikke küsimusi ning nende rakendamist abstraktselt.

Teiseks, esitada eelneva teoreetilise analüüsi põhjal KOV-idele konkreetne menetlusjuhis KAHOS § 4 lg 1 p 10 rakendamiseks.

3. Analüüsi koostamise metodoloogia

Analüüsi õiguslike küsimuste osas kasutati tavapärasest õigusanalüüsi tuginedes peamiselt teleoloogilisele ja süsteemsele tõlgendusele. See tähendab, et sätteid sisustati nii, et oleks võimalik tagada seaduse eesmärgid ning et need sobiksid kokku teiste sama valdkonna sätetega. Lisaks toetuti kohtupraktikale nendel puhkudel kui seda leidis.

Tulenevalt tellimusest oli peamiseks allikaks KAHOS ja selle seletuskiri. Lisaks võeti arvesse teisi asjassepuutuvaid seadusi. Materiaalõiguslikes küsimustes: põhiseadus (PS), ehitusseadustik (EhS), korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS), isikuandmete kaitse seaduse (IKS), Asjaõigusseadus (AÕS), kinnisasja sundvõõrandamise seadus (KASVS, seadus on kehtetu alates 01.07.2018) tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS), võlaõigusseadus (VÕS) ja perekonnaseadus (PKS). Menetluslikes küsimustes: haldusmenetluse seadus (HMS), halduskohtumenetluse seadustiku (HKMS) korraaitseadus (KorS), mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) ja maakatastriseadus (MaaKatS).

Välisriikide õigusaktide analüüsil tugineti mitteametlikele tõlgetele, samuti ajakirjanduses ja teaduskirjanduses esitatud teabele.

Töö empiiriline osa põhineb antropoloogiliste meetodite, nimelt poolstruktureeritud süvaintervjude ning vaatluste käigus kogutud materjalil. Süvaintervjuu on antropoloogidele omane meetod, mis astub sammu edasi rohkem levinud struktureeritud või ankeet-intervjuudest. Poolstruktureeritud avatud intervjuud võimaldavad saavutada inimestega kontakti ning avada neid teemasid, mis on just uuritava jaoks olulised.

Intervjuud viidi läbi augustis ja septembris 2020.

II UURIMISKÜSIMUSTE TÄPSUSTAMINE

1. Uurimisküsimused lähtuvalt hankedokumendi tehnilisest kirjeldusest

Hankedokumendi tehnilisest kirjeldusest lähtuvalt koostati esialgne uurimisküsimuste loetelu, mis avaldub pakkumusdokumendis ning mis jagunevad kolme kategooriasse: materiaalõiguslikud küsimused, menetluslikud õigusküsimused ning empiirilised küsimused. Iga kategooria sisaldab endas mitmeid alamküsimusi ning see jaotus peegeldub analüüsi sisukorras. Menetlusjuhise koostamine KAHOS § 4 lg 1 p 10 rakendamiseks ei ole omaette uurimisküsimus kuivõrd selle puhul on tegemist uurimisküsimustele antud vastuste praktilise väljundiga.

Kuivõrd see uurimisküsimuste loetelu tugines analüüsi koostajate hüpoteesidel selle kohta, mis on tegelikult olulised aspektid materiaal- ja menetlusõiguses, siis nähti pakkumusdokumendis ette uurimisküsimuste täpsustamine, tuginedes sidusrühmadelt saadud sisendile ning teiste riikide õigusnormidele ja -praktikale.

2. Sidusrühmadelt saadud sisend seoses uurimisküsimustega

Uurimisküsimuste täpsustamiseks ja täiendamiseks viis Sigrid Solnik läbi kolm poolstruktureeritud intervjuud projektis osalevate omavalitsuste ametnikega (Lüganuse ja Valga vallast ning Kohtla-Järve linnast) ning kaks probleemile kõrvalpilku avavat lühikest vestlust Justiitsministeeriumi ja Rahandusministeeriumi esindajatega. Uurimisküsimuste täpsustamisel ning empiirilise materjali kogumiseks kasutati sisendina ka Linnalabori poolt läbi viidud uuringut Lüganuse vallas.

Intervjuudest kogutud empiiriline materjal andis kinnitust ettevalmistusperioodil ülesseatud hüpoteesidele, et uurimist vajavad järgmised küsimused, mis puudutavad nii potentsiaalsete takistuste ja erandite esinemist, menetlusjuhise koostamise eesmärki, kui analüüsi käigus üles kerkivaid soovitusi seadusemuudatusteks:

- 1) Kuidas jõuda korteriomanikuni ning millised on võimalused protsessiga jätkata juhul kui korteriomanikku ei õnnestu kätte saada?
- 2) Millised on erandid ja erinevused olukorras, kus korteritel lasuvad koormatised ja kitsendused?
- 3) Millised on erinevused ja erandid olukorras, kus omanikeks on eestkostetavad ja/või alaealised?
- 4) Millised on erinevused ja erandid olukorras, kus korter ei ole omanike valduses?
- 5) Millised on erinevused ja erandid olukorras, kus maja on kaas- või ainuomandis ning korteriomandeid pole moodustatud?
- 6) Millised on erinevused ja erandid olukorras, kus hoone ja/või korterid on jäänud õigel ajal erastamata?
- 7) Kuidas lahendada olukord, kus maja füüsiliselt pole enam olemas, kuid kinnistusraamatu järgi on korteriomand jätkuvalt olemas? Samuti kuidas toimub vastava hoone korteriühistu likvideerimine (eelkõige olukorras, kus ühistu on automaatselt seaduse alusel loodud)?
- 8) Rakendusjuhise koostamine ja esitamine peaks teenima eesmärki: pakkuda KOV-i esindajatele kindlust ja selgust protsess omal käel läbi viia.

- 9) Kas oleks mõistlik muuta/vähendada seaduses sätestatud loobutud korterite osakaalu? Kas KAHOS vajaks üldist revideerimist, sest seaduses on eeldus, et võõrandatavatel korteritel on positiivne turuväärtus?

Täiendavalt selgus intervjuudest saadud sisendi põhjal, et õigusanalüüsi ning hilisema rakendusjuhise koostamise puhul oleks vajalik pöörata tähelepanu järgmistele asjaoludele ja teemadele, mis ei olnud algselt uurimisküsimuste hulgas:

- 1) Korterite võõrandamistehingu puhul mitte-rahalise hüvitise tasumine. Kuivõrd korterite turuväärtus on minimaalne, siis nende võõrandamise korral aus rahaline hüvitis ei ole tõsiselt võetav stiimul.
- 2) Korduvvõõrandamise vältimine. Kuivõrd selliste korterelamute, mille korterite kasutusest on loobutud, esinemine on laiem ja süsteemsema probleemi ilming, siis on see harva piiratud paari majaga ning on pigem terve linna või piirkonna probleem. Seega kui isikud kolitakse ühelt pinnalt teisele, siis on vajalik hoolitseda selle eest, et täpselt sama protsessi ei peaks mõne aasta möödudes uuesti tegema.
- 3) Elukohavahetusega seotud jooksvate kulude (s.t. kommunaalkulude) muutus kui võimalik põhjus, miks inimesed ei soovi korterist loobuda. Kui isikud on seni elanud kas ahjuküttega väikemajas või vaid osaliselt toimivas korterelamus, siis nende võõrandamisel ning uuele elupinnale kolimisel on tihti murekohaks kasvavad püsikulud.
- 4) Korterite võõrandamine ei ole pelgalt formaalne kinnisvara puudutav protsess, vaid eeldab ja nõuab KOV-ilt hulgaliselt sotsiaaltöoga seotud kompetentsi.
- 5) Kommunikatsioon. Kuivõrd protsessid toimuvad pigem kahaneva elanikkonnaga väiksemates kohtades, siis liigub palju infot erakanalite ja tutvuste kaudu, mis esiteks tekitab võimaluse ebatäpse info levimiseks. Lisaks kardavad KOV-ide esindajad, et sundvõõrandamise protsessis võib kinnisvaraküsimus muutuda n-ö poliitiliseks probleemiks ja info levitamine pahatahtlike kavatsusega inimestele seada ohtu elanike turvalisuse – ka sellega tuleks kommunikatsiooniplaane koostades arvestada.
- 6) Mis on protsessi käigus tehtavate tehingute võlaõiguslik iseloom: müük, kinge, vahetus?
- 7) Rakendusjuhis peaks vastama ka täitemenetluslikele küsimustele, seal hulgas sellele, kuidas inimesed faktiliselt korteritest välja saada.
- 8) Rakendusjuhis peaks lisaks sisulistele sammudele andma ka ajaplaani, eriti nende tegevuste osas, mida saab/peab tegema paralleelselt.

3. Võrdlev analüüs valiku teiste ELi riikide õigusest ja praktikast

Euroopa Liidu toimimise leping⁶ (ELTL) artikkel 345 järgi ei oma EL aluslepingud mõju liikmesriikide omandi õiguslikule režiimile. Euroopa Liidu põhiõiguste harta⁷ artikkel 17 lõige 1 sätestab normi, mis kattub sisuliselt Eesti põhiseaduse (PS) § 32 ja Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste konventsiooni (EIÕK) protokoll nr 1⁸ artikkel 1 sätestatud normi. Järelikult ei tulene ELi õigusest mingeid täiendavaid piiranguid ega eristusi Eesti siseriikliku õigusega võrreldes.

⁶ Euroopa Liidu toimimise leping, saadaval: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=ET>

⁷ Euroopa Liidu põhiõiguste harta, saadaval: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2010:083:0389:0403:ET:PDF>

⁸ Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni protokollid, saadaval: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13320300>

Vaatasime lähemalt eelkõige Eesti naaberriikide seadusandlust ning protseduure seoses kinnisasjade avalikes huvides omandamise kohta. Teiste riikide seadusandlusega tutvudes leidsime vaid ühe riigi (Valgevene), kus on püütud reguleerida täpselt sama probleemi (tühjenevad kortermajad).

3.1 Soomes kehtiv regulatsioon

Soomes reguleerib seda valdkonda „Kinnisasjade ja eriõiguste väljaostmise seadus“ („Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta“ (603/1977)).⁹ Üldises pildis on Soome süsteem väga sarnane KAHOS-e omaga. Esimeses etapis proovitakse jõuda omanikuga eraõiguslikule kokkuleppele ning kui see ei õnnestu (nt omanik ei soovi võõrandada, omanik pole teada vms.) siis minnakse üle sundvõõrandamisele. Üks peamine erinevus on see, et Soomes ei ole eraldi spetsiifilist alust sundvõõrandamise protsessi alustamiseks, mis oleks analoogne KAHOS § 4 lg 1 p-ga 10.

Menetluse alguses annab valitsus (täpsemalt see ministeerium, kelle valitsusalasse jääb konkreetne projekt, mille jaoks on kinnisasja vaja omandada) loa sundvõõrandamiseks. Juhul kui tegemist on kohaliku tasandi projektiga ja tegutsetakse KOV-i poolt kehtestatud detailplaneeringu alusel, siis pole eraldi valitsuse poolt väljastatud luba vaja.

Omanikule teate kättetoimetamine toimub üldisi haldusmenetluse reegleid järgides ning juhul kui ta pole nõus kokkulepet sõlmima, siis on tal aega 30-60 päeva jooksul esitada oma arvamus kas kirjalikult või suuliselt. Lukin (2017)¹⁰ kirjeldab, et valitsus annab aastas umbes 20-30 sundvõõrandamise luba ning kogu protsess võtab umbes 6 kuni 12 kuud, juhul kui omanik vaidlustab protsessi, siis veel täiendavad 12 kuud.

Omanikule hüvitamisel lähtutakse Eestile sarnasest põhimõttest, et hüvitis peaks olema ausa hinna täismahus maksmises. Juhul kui võõrandatav kinnistu on eluruum, siis peab hüvitis olema selline, et omanikul oleks võimalik soetada samaväärne eluruum. Kinnistul lasuvaid koormatisi võetakse hindamisel arvesse. Hüvitise suuruse osas lubab seadus omandajal ja omanikul jõuda eraldi kokkuleppele, kuid summa ei tohi olla väiksem kui seaduses ettenähtud.

Hüvitamise osas on Soome süsteemis aga mitmed olulised erinevused. Esiteks, juhul kui kinnistu avalikes huvides omandamine või selle sundvõõrandamine tekitab naabritele kahju, siis neile hüvitatakse tekkinud kahju. Teiseks, hüvitist makstakse sundvõõrandamise otsuse tegemise ajal kehtiva turuhinna järgi. Seega erinevalt Eestist, kus hindamine tehakse protsessi alguses ning edaspidi lähtutakse sellest hinnast, siis Soomes korrigeeritakse hüvitist (vt nt skeem seoses elektriliinide ehitamisega¹¹). Kolmandaks, makstavale hüvitisele kehtib tulumaksuvabastus 80% ulatuses.

Konkreetselt KAHOS § 4 lg 1 p 10 rakendamisega ei ole Soome süsteemist midagi eriti uudset ja abistavat üle võtta, sest suurimad erinevused on seoses hüvitise maksmisega, kuid see eeldab, et kinnistul on mingi väärtus. Niivõrd kuivõrd KAHOS § 4 lg 1 p 10 eeldab,

⁹ Saadaval internetis: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1977/19770603>

¹⁰ Petri Lukin (2017) "Surveying the world of tomorrow - From digitalisation to augmented reality", FIG Working Week 2017, saadaval internetis: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2017/papers/iss8b/ISS8B_lukin_8932.pdf

¹¹ Expropriation proceedings, Fingrid, saadaval internetis: <https://www.fingrid.fi/en/grid/construction/project-stages/expropriation-proceedings/>

et kinnisasja omandamine leiab aset elamumajanduse ümberkorraldamise raames, siis võib KOV-idele olla abiks see, et ümberkorraldamise käivitamisel tuginetakse eelnevalt kehtestatud detailplaneeringule. Kuivõrd puudub analoogne alus, siis puudub Soomes ka spetsiifiline kord tühjenevate majade tuvastamiseks.

3.2 Lätis kehtiv regulatsioon

Lätis reguleerib kinnisasja avalikes huvides omandamist „Avalikes huvides kinnisasja sundvõõrandamise seadus” („Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums”).¹² Võrdlus Läti seadusandlusega annab sarnase tulemuse Soomega: üldises plaanis on protseduur sama, mis Eestis (esimese sammuna proovitakse vabatahtlikku kokkulepet, kui see ei õnnestu siis rakendatakse sundvõõrandamist, mõlemal juhul peab seaduse järgi maksma ausat tasu), ning puudub spetsiifiliselt KAHOS § 4 lg 1 p-10 analoogne alus.

Esimese sammuna valitsus või KOV kiidab heaks projekti, mille tarbeks on kinnisasja omandamine vajalik. Too sama organ seejärel tuvastab, milliseid täpseid kinnistuid on vajalik üldse omandada ning mis on nende kinnistute eest sobiv hüvitis. Nelja kuu jooksul pärast hüvitise summa osas otsusele jõudmist tehakse otsus kas kinnistu omandamisega jätkata või mitte.

Kui menetlusega jätkatakse, siis seatakse kinnistule piirangud, et võõrandamine kolmandale isikule on lubatud vaid menetlust algatanud organi loal. Omanikku teavitatakse 10 päeva jooksul alates otsusest menetlusega jätkata, teavitamine toimetatakse otse omanikuni või kui omaniku elu- või asukoht pole teada, siis kasutatakse avalikku kättetoimetamist. Teavituses tehakse omanikule pakkumine sõlmida kokkulepe 30 päeva jooksul.

Juhul kui nimetatud aja jooksul kokkuleppele ei jõuta, siis koostatakse seaduseelnõu sundvõõrandamise kohta, mis saadetakse parlamenti. Pärast eelnõu vastuvõtmist saab riik või KOV kinnistu omandada ning hüvitis makstakse välja.

Hüvitis koosneb kinnistu turuväärtusest ning omaniku poolt kannatatud varalisest kahjust. Kinnistu turuhind selgub sertifitseeritud hindaja poolt läbi viidud hindamise käigus. Hindamisel võetakse muu hulgas arvesse kinnistu väärtuse muutust seoses plaanitava projektiga, mille tarbeks kinnistut üldse omandatakse.

Omaniku poolt kannatatud kahju all mõeldakse omanikule tekkinud kulutusi, nagu näiteks kolimisega seotud kulud, uue kinnistu omandamisega seotud notaritasu, riigilõivud ja muu selline. Need kulud hüvitatakse tegelikult kulunud summas, kuid mitte enam kui sama piirkonna tavapärased kulud. Alternatiiv kahjude hüvitamisele on see, et omanikule pakutakse teist samaväärset kinnistut asemele.

Juhul kui kinnistu, mis võõrandatakse oli isiku elamispind, siis peaks omandav organ pakkuma isikule kasutamiseks asenduselamispinda 1 aasta jooksul pärast hüvitise välja maksmist või kuni isik omandab uue elamispinna. Isik kaotab oma õiguse asenduselamispinnale, kui talle on pakutud kolme erinevat asenduselamispinda ning ta on

¹² Saadaval internetis: <https://likumi.lv/ta/id/220517-sabiedribas-vajadzibam-nepieciestas-nekustama-ipasuma-atsavinanasan-likums>

neist loobunud või pole neile ettenähtud aja jooksul vastanud. See säte sarnaneb analüüsis hiljem esitatud soovitusel kaaluda KAHOS-e täiendamist selliselt, et kui omanikule pakutakse asenduselamispinda ja ta sellest keeldub, siis talle ei hüvitata elamispinna kasutuseelisest ilma jäämisest tekkivat kahju. Jällegi, kuna puudub analoogne alus, siis puudub spetsiifiline kord tühjenevate majade tuvastamiseks.

3.3 Valgevenes kehtiv regulatsioon

Valgevenes kehtib kord, mis on suunatud KAHOS § 4 lg 1 p 10 sarnasel alusel kinnistute omandamisele. Siiski ei ole meie hinnangul sealt midagi otse üle võtta, sest erinevused, mis neil esinevad ei ole KAHOS-es sätestatud ja seega puudub alus nende kohaldamiseks. Seda, kas Valgevenes kehtestatud kord on mõistlikum või parem, ei ole hetkel võimalik öelda, sest puudub sisuline kogemus ja andmestik Eestis kehtiva korra rakendamisel.

Valgevenes on ette nähtud, et KOV moodustab komisjoni, mis viib läbi uurimise omal algatusel ning võtab vastu otsuse maja staatuse osas (kas tegu on tühja majaga või mitte). Uurimisel on kesksel kohal visuaalne ülevaatus. Otsus kantakse registrisse ning omanikul on võimalik etteantud aja jooksul otsust vaidlustada. Kuivõrd sellise komisjoni töö eeldab paikvaatluse teostamist komisjoniliikmete poolt, siis kaasneb sellega teatav halduskoormus, eriti kui arvestada, et sellise komisjoni töö peaks olema püsiv. Samas see võib siiski olla eeskujuks hoolimata halduskoormusest, sest halduskoormus on ka KAHOS-e rakendamisel vältimatu. Hoolimata sellest, millist lähenemist kasutada, alati kaasneb halduskulu tuvastamiseks, kas vajaliku arvu korterite kasutusest on loobunud.

Samas nagu eelnevalt mainitud, ei ole hetkel Eestis seadusest tulenevat alust sellise komisjoni moodustamiseks. Kuivõrd selline komisjon vajaks oma ülesande efektiivseks täitmiseks eriõigusi (nt õigust ilma omaniku loata siseneda valdusesse), oleks vaja sellele delegeerida selline õigus seaduse alusel.

3.4 Teiste riikide seadusandlus

Üks viis, kuidas mujal on lahendatud küsimus tühjade majade tuvastamisel, on seada sisse kohustus deklareerida oma kinnisvara staatus, juhul kui seda ei tehta kindla aja jooksul, siis eeldatakse, et maja on tühi. See ei pruugi aga olla kõige edukam lähenemine olukorras, kus omanikuga ei ole võimalik kontakti saada. Samuti on küsitav, kas kõigile Eesti kinnisasjade omanikele sellise halduskoormuse tekitamine on mõistlik. Lisaks annaks selline lähenemine omanikele ebamõistlikult suure veto õiguse, sest hoolimata tegelikust olukorrast saab oma tahteavaldusega kinnisasja staatust muuta.

Lisaks tühjenevate majade omandamisele avalikes huvides kasutatakse mujal maailmas ka erinevaid meetmeid majade kasutuses ja korras hoidmiseks. Tuginedes Ille Västeri uurimistöole¹³ saab väita, et mujal maailmas kasutatakse tühja kinnisvara maksu, selleks et hallata tühjenevate kinnisasjade probleemi. Juhul kui maja lihtsalt seisab ja keegi seda ei kasuta, siis peab omanik riigile või KOV-ile mingi summa maksma. Näib, et selle peamine siht ei ole mitte eelarvesse vahendite kogumine, vaid isikule stiimuli andmine, et too maja kasutusele võetaks.

¹³ Ille Väster, "Kahanevad linnad. Välisriikide kogemused" ja Ille Väster "Välisriikide kogemused tühjenevate ja tühjade eluhoonetega Prantsusmaa, Suurbritannia, Saksamaa, Ameerika ühendriikide, Jaapani ja Venemaa näitel" bakalaureuse töö, Tallinna Ülikool.

Selline lähenemine ei ole praeguses olukorras meile abiks, sest lähtume eeldusest, et tegu on majadega, mille rekonstrueerimine ei ole otstarbekas, seega rahaline stiimul hoone kasutusele võtmiseks või remontimiseks ei ole mõistlik. Samuti ei aita selline lähenemine tuvastada seda, milline maja reaalselt on tühi.

Teine lähenemine on selline, kus pakutakse erinevaid otseseid rahalisi ergutusi tühjade majade kasutusele võtmiseks. See poleks aga praeguses olukorras mõeldav, sest lähtume eeldusest, et majade rekonstrueerimine ei ole mõistlik. Samuti ei ole usutav, et KOV-id suudaksid leida rahalisi vahendeid, et pakkuda reaalselt toimivaid rahalisi ergutusi.

Täiendavalt on välisriikides eelpool nimetatud tühja kinnisvara maksud mõeldud pigem selleks, et tasakaalustada elamuturgu ja tagada, et keegi ei ostaks kokku rohkelt maju. Kuivõrd need ei ole eesmärgid, mida analüüsitava sättega püütakse saavutada, siis ei ole ka nende edasine uurimine mõistlik.

III ÕIGUSANALÜÜS

KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohaselt on lubatud kinnisasja omandada elamumajanduse ümberkorraldamisel korteriomandi omandamiseks, kui on loobunud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida.

1. Kortere lamu vastavus KAHOS § 4 lg 1 p-s 10 sätestatud eesmärgile

KAHOS eesmärgiks on võimaldada sundvõõrandamist avaliku huvi korral (§ 1 lg 1, § 2 lg 2). Olukorras, kus avalik huvi seadusandja hinnangul eksisteerib, on täpsustatud KAHOS § 4 lg 1 punktides 1-21, kus on nimetatud eesmärgid, millistel on kinnisasja omandamine lubatud (nt maavara kaevandamiseks, tehnovõrgu ehitamiseks). Üheks selliseks olukorraks ongi § 4 lg 1 p-s 10 kirjeldatud olukord. Seega kui selles sätestatud kriteeriumid on täidetud, eksisteeribki sundvõõrandamiseks avalik huvi. Seega vaatleme järgnevalt KAHOS § 4 lg 1 punktis 10 sätestatud kriteeriume.

1.1 Ei ole otstarbekas rekonstrueerida

Seda, kas korterelamut on või ei ole otstarbekas rekonstrueerida, saab hinnata ekspert (ehituse, tehnosüsteemide jne alal). KAHOS seletuskirja kohaselt: „KAHOS § 4 lõikele 1 lisatakse uue alusena punkt 10, kuna on tekkinud vajadus selliste korterelamute likvideerimiseks, milles valdav osa kortereid on kasutusest välja langenud ning mida ei ole korterelamu auditi kohaselt otstarbekas rekonstrueerida. [...] Korteriomandi omandamise eelduseks on asjaolu, et korterelamut ei ole selle tehnilise seisukorra tõttu otstarbekas renoveerida.“

EhS § 18 lõike 1 kohaselt: „Ehitise auditi eesmärk on tõendada ehitise nõuetele vastavust ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutust või anda ehitise kohta muu hinnang. [...]“ Antud juhul peaks ehitise auditi eesmärgiks olema anda ehitise kohta hinnang, kas seda on tehnilise seisukorra tõttu otstarbekas renoveerida. Nõuded ehitise auditile on ette nähtud EhS §-s 18 ja selle lõike 5 alusel kehtestatud määruses. Hoonete auditi käigus võib tekkida küsimus hoone amortisatsiooni hindamisel. Praktikas on vaieldav, kas tellistest ja betoonist hoone on amortiseerunud või saab seda veel taastada. Tehniliselt lähenedes võib väita, et kivi- ja betoonosa on korras ning kui ehitada uus katus ja soojustus, võiks maja püsida teoreetiliselt veel sajandeid. Ehk hoonete auditeerimise korrale võiks kaaluda sellise normi lisamist, mis puudutab hoone moraalset vananemist ja selgitada, et kui tegemist on elamuga, mille vanus on üle 40 aasta ja selle konstruktsioon, projekt, ruumiplaneering või tehnilised lahendused ei vasta enam tänapäeva nõuetele, siis võib selle lugeda täielikult amortiseerunuks.

Auditi lähteülesande andmisel tuleb arvestada, et isegi, kui ehituslikust küljest oleks korterelamut tehniliselt võimalik rekonstrueerida, siis see ei ole alati ka majanduslikult otstarbekas ega ka võimalik, sest elanikel puudub huvi hoonet rekonstrueerida ja raha maksta, võtta laenu jne. Olenevalt korterelamu vanusest ja seisundist võib rekonstrueerimine tähendada, et elamu ohutuks muutmiseks tuleks välja vahetada kogu majas torustik, elektrijuhtmed, soojustus, fassaad, rõdud jne. Samas võib esineda olukord, kus korterelamu on iseenesest tehniliselt üldjoontes korras ja vajaks ainult väiksemaid parandusi, aga kasutuses kortereid on sellegipoolest väga vähe, kommunalteenuste

kasutamine on häiritud (nt omanike võlad ühistu ees ja ühistu võlad teenusepakkuja ees kasvavad) ja oleks otstarbekam olemasolevad elanikud ümber kolida ja maja lammutada.

Hinnates, kas korterelamut on otstarbekas rekonstrueerida, tuleb arvestada rekonstrueerimise hinda ja seda, kas olemasolevad omanikud on valmis seda kulu kandma. Eelduslikult on see normi tingimus täidetud alati olukorras, kus on „loobunud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest“. Raske on ette kujutada olukorda, kus pooled korterid seisavad tühjana ja teine pool elanikest on huvitatud sellest, et maksta renoveerimise eest ka teiste omanike asemel.

KAHOS § 4 lg 1 p 10 mõttes „ei ole otstarbekas rekonstrueerida“ hõlmab seega ühest küljest ehituslikku seisukorda, teisest küljest ka seda, kas see tegevus on mõistlik, arvestades hoone vähest kasutust. Näiteks kui KOV-is on 20% eluruumidest asustamata, mille tulemus on turutõrge ja kinnisvara madal väärtus, siis (pool)tühja (kuid isegi rahuldavas ehituslikus seisukorras) korterelamu rekonstrueerimine ei ole selle omanike ega ka KOV-i seisukohast otstarbekas.

Korterelamu rekonstrueerimise otstarbekuse küsimuse lahendamisel tekib paratamatult küsimus ka ehitise nõuetele vastavusest ja ehitise ohutusest. Ehitusseadustiku kohaselt peab ehitise omanik oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olema ohutu. Ehitise nõuetele vastavuse ja ohutuse peavad tagama selle omanikud. Kui ehitise või selle kasutamine ei vasta kasutusloale või ehitisele esitatavatele nõuetele või kui ehitise audit on tegemata, on KOV-il võimalik järelevalvemenetluse käigus nõuda ehitise nõuetega vastavusse viimist ning märgitud nõude mittetäitmisel tunnistada ehitise kasutusloa kehtetuks. Ehitise kasutusloa kehtetuks tunnistamine võib olla üks viis, kuidas nõuetele mittevastavate tühjenevate korterelamute korterite omanikke lahendusi otsima suunata. Samuti mõjutab kasutusloa kehtetuks tunnistamine korteri väärtust.

1.2 Elamumajanduse ümberkorraldamisel

KAHOS-e seletuskirja kohaselt: „Elamumajanduse korraldamise seisukohalt tuleks sellistes piirkondades viia läbi rahvastiku vähenemist arvestav elamupiirkondade ümberplaneerimine selliselt, et suures ulatuses tühjaks jäänud korterelamutes elavad leibkonnad saaks kolida elamiskõlblikusse rekonstrueerimisele kuulvasse korterelamusse ning tühjaks jäänud korterelamu oleks võimalik lammutada ning maa-ala võtta kasutusele kohaliku omavalitsuse üksuse või riigi jaoks vajalikul otstarbel.“

Elamumajanduse ümberkorraldamine on seega tegevus, mida riik või kohaliku omavalitsuse üksus planeerib, et olulises ulatuses tühjaks jäänud korterelamud oleks võimalik lammutada ja aidata seal elanud inimestel leida vajadusel uus eluase. Teisisõnu, omandamise eesmärk peab olema elamumajanduse ümberkorraldamine. Tingimus on täidetud olukorras, kus riik või kohaliku omavalitsuse üksus plaanib omandada või sundvõõrandada kõik korteriomandid ühes korterelamus, eesmärgiga korterelamu lammutada. See tingimus ei ole täidetud, kui haldusorgan plaanib omandada ainult ühte või mõnda üksikut korterit korterelamus.

See, mille põhjal KOV valib konkreetse maja, mida hinnata, ei pea olema sätestatud KOV õigusaktides ega dokumentides, vaid see on ametniku otsus, mida ei ole analüüsi autorite hinnangul vaja vormistada haldusakti ega muu ametliku dokumendina. Haldusorgani

tegevus kuni KAHOS-e menetluse alguseni (KAHOS § 7 teate kättetoimetamiseni) ei pea olema vormistatud vaidlustatavate otsustena (haldusaktidena). HMS § 51 lg 1 sätestab haldusakti mõiste: „Haldusakt on haldusorgani poolt haldusülesannete täitmisel avalikõiguslikus suhtes üksikjuhtumi reguleerimiseks antud, isiku õiguste või kohustuste tekitamisele, muutmisele või lõpetamisele suunatud korraldus, otsus, ettekirjutus, käskkiri või muu õigusakt.“ KOV-i tegevus elamute hindamisel ja elamumajanduse ümberkorraldamise planeerimisel ei ole suunatud isiku õiguste või kohustuste tekitamisele, muutmisele või lõpetamisele, vaid valmistab ette haldusmenetlust. Haldusorgan võib menetluse ettevalmistamise käigus ka jõuda järeldusele, et haldusakti andmine (sundvõõrandamise otsus) ei ole põhjendatud, millisel juhul ei teki isikule haldusorgani ettevalmistavast tegevusest õigusi ega kohustusi.

Praktikas on korteriomanikes tekitanud küsimusi ja pahameelt, et miks just nende maja on valitud projekti elamumajanduse ümberkorraldamiseks ning et ainuüksi see protsess võib nende kinnisvara väärtust negatiivselt mõjutada. Analüüsi autorite hinnangul ei ole mõistlik ega vajalik, et isik peaks saama vaidlustada juba KOV-i esimest otsustust näiteks selle kohta, et tellida korterelamus olevate korterite väärtuse hindamine või otsust asuda hindama, kui palju kortereid korterelamus on kasutuses. See otsus, mida isik vaidlustada saab (haldusakt), on sundvõõrandamise otsus (KAHOS § 29), sest see on suunatud isiku õiguste või kohustuste tekitamisele. Teised protsessi käigus tehtavad sammud ja otsustused võivad tekitada isikutes pahameelt, aga need ei ole kohtulikult vaidlustatavad.

1.3 Loobutud korteri kasutamisest

Ükski õigusakt seda ei reguleeri ega täpsusta, mida tähendab korteri kasutusest loobumine KAHOS § 4 lg 1 p 10 mõttes. Haldusorgan, kes seda küsimust hindab, peab tegema diskretsiooniotsuse, kas antud korterelamus olevate korterite puhul on see tingimus täidetud, st teatud arv kortereid, mille puhul on loobutud kasutamisest. Analüüsi autorite arvates tuleks selle arvu sisse arvestada kõik sellised korterid, mida selle omanik ei kasuta ega plaani lähitulevikus kasutada (ei ela ise, ei üüri välja, ei ole andnud kellelegi tasuta kasutamiseks). St siia alla kuuluvad ka korterid, millest eelmine omanik on riigi kasuks loobunud, samuti korterid, mille on omanik enda algatusel või pärast KOV-i ettepanekut vabatahtlikult KOV-le loovutanud (müünud, kinkinud jne). Samuti kuuluvad siia alla korterid, mida aeg-ajalt kasutatakse, aga kommunaalteenuste tarbimise eest korteriühistule või teenusepakkujale ei ole pikema aja jooksul tasutud ja omanik ei täida endale seadusega pandud omaniku kohustusi (nt hoida eriosa korras). Normi eesmärk võiks olla, et olukorras, kus korteriomandi omamisest ja kasutamisest on huvitatud vastavalt alates 18 korteriga korterelamus vähem kui pooled ja kuni 17 korteriga korterelamus vähem kui neljandiku korterite omanikud, oleks võimalik need korterid sundvõõrandada ja korterelamu lammutada.

Näiteks. Korterelamus on 18 korterit.

- 10 korteris elab kas omanik või omaniku nõusolekul keegi teine, kasutatakse ja makstakse kommunaalteenuste eest.
- 6 korteris ei ela pikemat aega kedagi või ei maksta kommunaalteenuste arveid.
- 2 korteriomandist on loobutud (kingitud vm pärandist loobutud) kohaliku omavalitsuse üksuse või riigi kasuks.

Kohaliku omavalitsuse üksus teeb ettepaneku kõikidele korteriomanikele, kas nad soovivad vahetada oma korteriomandi teises majas oleva analoogse korteriomandi vastu või korteriomandist loobuda KOV kasuks.

- 5 korteriomanikku, kes korteris elavad (kümnest) on nõus ja võõrandavad oma korteriomandi KOV-ile. 5 omanikku (kümnest), kes korteris elavad, ei ole nõus ühegi kokkuleppega ega kolimisega.
- 4 nõ tühja korteri omanikku (kuuest) on nõus ja võõrandavad oma korteriomandi. 2 nõ tühja korteri omanikuga (kuuest) ei saa kontakti.

Seega võib teha järelduse, et selles korterelamus on loobunud 13 korteri kasutamisest: sh

- 2 KOV-ile kuuluvat korteriomandit, millest oli loobunud juba varem.
- 9 korteriomandit (5+4), mille omanik on nõus vabatahtlikult korteri KOV-ile võõrandama.
- 2 korteriomandit, mida ei kasutata ja mille omanikuga ei saa kontakti.

Kuna 13 korterit on rohkem kui pool (9), siis on tingimus täidetud ja võimalik ülejäanud 5+2 korteriomandit sundvõõrandada.

Kuidas hinnata, kas korterit KAHOS § 4 lg 1 p 10 mõttes kasutatakse või mitte? Haldusorgan peab tegema igal konkreetsel juhul diskretsiooniotsuse, arvestades mh järgmisi küsimusi:

- Kas korteris on viimase poole aasta jooksul kasutatud kommunaalteenuseid (vett, elektrit);
- Kas viimase poole aasta jooksul on kommunaalteenuste eest tasutud (nt küte, üldkulud, prügiveedu jne);
- Kas korteri suhtes on kehtivad kommunaalteenuste lepingud või on lepingud teenusepakkujaga (nt elektrimüüjaga) lõppenud;
- Kui omanikuga on võimalik saada kontakti, siis omaniku enda ütlused selle kohta, kas ta kasutab korterit või kui ei ole kasutanud, kas plaanib seda tulevikus teha. Kui isikul on kommunaalteenuste võlg ühistu või teenusepakkujate ees, siis kas ja millal plaanib selle tasuda;
- Kas korteriomanik on täitnud enda KrtS §-s 31 sätestatud kohustusi, eelkõige hoidnud oma korteriomandi eriosa korras;
- Kas korteriomanik häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist;
- Korteriühistu juhatuse ja teiste naabrite kirjalikus vormis ütlused selle kohta, kas ja millisel viisil ja regulaarsusega korterit kasutatakse;
- Kas korterelamus on üldiselt probleeme võlgnevusega, nt korteriühistu on esitanud osade korteriomanike vastu kohtusse hagi kommunaalteenuste võlgnevuse nõudes (või on näiteks teised korteriomanikud nõus maksma ka edaspidi nõ kadunud korteriomanike asemel majandamiskulusid);
- Kas korteriomanik on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu;
- Kas ja mis ulatuses on KOV pidanud toetama korteriühistut võlgade tasumisel, renoveerimisel jne.

KrtS § 32 lõigete 1 ja 2 kohaselt, kui korteriomanik on korduvalt rikkunud oma kohustusi teise korteriomaniku või korteriühistu suhtes ja kui korteriomanikud ei pea enam võimalikuks tema kuulumist korteriomanike hulka, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab. Lõike 2 kohaselt võib võõrandamisnõude eelkõige esitada, kui

korteriomanik: 1) on korduvalt jätnud täitmata KrtS §-s 31 sätestatud kohustused (eelkõige hoida eriomandi osa korras) 2) on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu või 3) häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist.

Kuivõrd KrtS näeb ette kriteeriumid, millal teised korteriomanikud võivad nõuda korteriomandi võõrandamist, on need kriteeriumid abistava iseloomuga, et hinnata, kas korteriomandi kasutamisest on loobutud KAHOS § 4 lg 1 p 10 mõttes. Normi eesmärk on KAHOS § 4 lg 1 p 10 eesmärgiga sarnane – tagada korterelamu majanduslik toimimine ja vältida majandamiskulude võlga. Ka eesmärgi saavutamiseks kasutatav meede on sundvõõrandamisega sarnane – teatud olukorras, kui korteriomanik oma kohustusi ei täida, tekib olukord, kus ta võib ühel või teisel viisil oma korteriomandist ilma jääda. Seega võib ühe kriteeriumina, et hinnata, kas omanik on loobunud korteri kasutamisest, kasutada KrtS § 32 lg 2 punktides 1-3 nimetatud aluseid.

Abistavaks materjaliks võib olla kohtupraktika olukordade kohta, kus korteriomanikud on nõudnud KrtS § 32 lg 2 alusel korteriomandi võõrandamist. Osaliselt on alljärgnev kohtupraktika tehtud varem kehtinud korteriomandiseaduse alusel, aga kuna analoogne norm sisaldus ka varem kehtinud seaduses, on kohtupraktika rakendatav ka praegu kehtiva KrtS alusel tehtavatele otsustustele.

Vt nt Tartu Maakohtu 29.05.2020 otsus tsiviilasjas 2-19-18392; Tallinna Ringkonnakohtu 05.06.2020 otsus asjas 2-19-13596; Riigikohtu 2006. a lahend asjas 3-2-1-107-06; Tartu Ringkonnakohtu 19.12.2019 määrus tsiviilasjas 2-19-6028; Viru Maakohtu 04.10.2019 määrus tsiviilasjas 2-19-16175; Tartu Ringkonnakohtu 3.10.2019 määrus tsiviilasjas 2-18-17693; Viru Maakohtu 30.07.2019 määrus tsiviilasjas 2-19-10044; Tallinna Ringkonnakohtu 13.05.2019 määrus tsiviilasjas 2-17-18234; Viru Maakohtu 2.05.2019 otsus tsiviilasjas 2-18-16334; Viru Maakohtu 23.04.2019 otsus tsiviilasjas 2-18-17693; Viru Maakohtu 19.03.2019 otsus tsiviilasjas 2-18-18504; Tartu Maakohtu 15.03.2019 otsus tsiviilasjas 3-18-8240; Harju Maakohtu 17.09.2018 otsus tsiviilasjas 2-17-18234; Riigikohtu 27.11.2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-110-07.

Viidatud kohtupraktikast tuleneb kokkuvõttes, et kui seaduses sätestatud eeldused on täidetud ja korteriühistu on seaduses ette nähtud korda järgides kohustanud korteriomanikku korterit võõrandama, see otsus on kätte toimetatud ja korteriomanik ei ole korterit tähtaja jooksul võõrandanud, siis kohus ka samas nõudes hagi rahuldab. Korteriühistute suurimaks probleemiks on kohtupraktika põhjal osutunud korrektse otsuse vastuvõtmine (kvoorumi olemasolu ühistu koosolekul), otsuse (nõude) korteriomanikule kättetoimetamine ja asjaolude korrektne kindlakstegemine (nt tuvastada, et on seaduses ette nähtud võlgnevus üldse tekkinud). Tihti ei ole korteriühistud jätnud korteriomanikule 3 kuud vabatahtliku võõrandamise jaoks, nagu seadus sellisel juhul ette näeb, vaid pöördunud kohe haviga kohtusse. Kohtupraktika põhjal on enamasti võõrandamisnõude aluseks võetud asjaolu, et korteriomanik on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu.

Ühes tsiviilasjas (Viru Maakohtu 23.04.2019 otsus tsiviilasjas 2-18-17693) märkis kohus, et KrtS §-s 32 sätestatud alused on täidetud olukorras, kus korteriühistu oli hagiavalduses välja toonud, et korteriomanikul on väga suur võlgnevus korteriühistu ees, summas 14 403,27 eurot, samuti elab kostja pooleldi asotsiaalset eluviisi, kuritarvitab alkoholi, tema korteris kogunevad pidevalt lärmakad seltskonnad ja nende vahel toimuvad konfliktid.

Teisel juhul (Tartu Maakohtu 15.03.2019 otsus tsiviilasjas 3-18-8240) oli korteri kasutamise probleemiks, et omanikuks oli piiratud teovõimega isik, kes oli väga usaldav ja kergesti ärakasutatav, mistõttu asusid tema juurde elama asotsiaalse eluviisiga inimesed, kellel pole isiklikku elamispinda. Korteriühistu hagi kohaselt nõudis ühistu korteri võõrandamist, sest korteriomanik ei olnud hoidnud korras oma korteri reaalsosa ja ei hoidunud tegevustest, mis ületavad tavakasutusest tulenevad mõjud teistele korteriomanikele. Korteriühistu hagi kohaselt oli korteriomanik pikema aja jooksul oma korteriomandit kasutades pannud ohtu teiste korteriomanike vara, tervise ja elud. Korteriisid olid korduvalt alguse saanud veelekked, mis on kahjustanud korteri all asuvat korterit (uputused on toimunud 2015.a. kolmel korral, 2016.a. kahel korral, 2017.a. kolmel korral ja 2018.a. kuni hagi esitamiseni neljal korral). Ühel korral süüdati korteriomaniku ja tema külaliste vahelise tüli käigus korterelamu koridor. Korteriomanikku külastasid või otsisid pidevalt kriminaalkorras karistatud isikud ja alkohoolikud, keda korteriomanik majutas nii oma korteris, hoovis kui ka kuuriboksis, kus elamine põhjustab tuleohtu. Omaniku külalised reostasid korduvalt hoovi, kasutades seda tualetina, lõhkusid aknaid, varastasid koridorist lambipirne, rikkusid korduvalt välisukse lukku, lõhkusid teise korteriomandi aknaid, soovides sealtkaudu elamusse sisse pääseda jne. Kuna kohus rahuldab hagi õigeksvõituga, ei saa täpsemalt analüüsida, milliseid tõendeid kohus vaidluse korral asjaolude kindlakstegemisel oleks arvestanud.

Ülejäänud viidatud tsiviilasjades on võõrandamisenõude õiguslikuks aluseks olnud üksnes kommunaalteenuste võlg. Kuna peamise õigusliku alusena kasutavad korteriühistud suurt võlgnevust korteriühistu ees, ei ole teised 2 seaduses sätestatud alust leidnud praktikas eriti kasutust. Seetõttu ei leia kohtupraktikast eriti abi analüüsimiseks, kuidas sisustada korteriomandi- ja korteriühistuseaduse §-s 31 sätestatud kohustust „hoida korteriomandi eriosa korras“ või kuidas hinnata, kas korteriomanik häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist. Kuna viimase kahe aluse tõendamiseks võib tekkida probleeme, on arusaadav, et korteriühistud on lähtunud eelkõige alusest, mida saab tõendada dokumentaalselt (võlgnevuses olevad arved).

Tuleb arvestada, et antud kohtupraktikat saab kasutada abistava materjalina hindamiseks, kas KrtS § 32 lõikes 2 sätestatud kriteeriumid on täidetud, aga seda ei saa üks-üheselt üle kanda KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohaldamisele, kuna KrtS § 32 lg 2 on ette nähtud küll mõnevõrra sarnase, kuid siiski teise probleemi lahendamiseks (üks nõ hoolimatu võlgnik muidu toimivas korteriühistus vs tervikuna mitte toimiv korteriühistu).

Antud küsimuse juures on analüüsi autorid proovinud lahti mõtestada, mida tähendab „loobutud korteri kasutamisest“. Õigusaktid seda mõistet ei täpsusta ega selgita, mistõttu ongi antud vastus analüüsi autorite nägemus sellest, missuguseid asjaolusid võiks haldusorgan diskretsiooniotsuse puhul hinnata. Antud peatükk ei ole haldusorganile kindlasti kuidagi õiguslikult siduv ega kohustuslik, vaid see on üks võimalus ja sisaldab pigem abistavaid mõtteid selleks, kuidas sisustada määratlemata õigusmõistet „loobutud korteri kasutamisest“. Kui haldusorgan leiab, et vaadeldava korterelamu puhul on mõni analüüsi autorite poolt pakutud kriteeriumitest selgelt asjakohatu (nt pool aastat on järelduste tegemiseks selgelt liiga lühike aeg, sest korterelamu asubki hooajaliselt kasutatavas piirkonnas) või oludesse sobimatu, saab ja tulebki see jätta arvestamata ja võtta arvesse konkreetseid olusid. Haldusakti põhjendamisel ei saa antud analüüsile tugineda kui õigusaktile või siit tuletada uusi õiguslikke aluseid sundvõõrandamise põhjendamiseks.

2. Tingimustele vastavate hoonete tuvastamine

KAHOS § 4 lg 1 p 10 kriteeriumite hindamiseks, samuti õiglase hüvitise määramisel on vaja hinnata ehitise seisukorda (ehitise audit selle kohta, kas seda on otstarbekas rekonstrueerida) ja korteriomandite väärtust. Auditi koostamiseks ja väärtuse kohta hinnangu andmiseks peab ekspert eeldatavasti sisenema korterelamu üldkasutatavatesse ruumidesse ja vähemalt osaliselt ka eluruumidesse. Valdusesse (nii üldkasutatavatesse kui ka eluruumidesse) sisenemiseks on reeglina vaja valdaja nõusolekut – leppida korteriomaniiku või muu valdajaga kokku, millal tuleb ekspert korterit hindama. Juhul, kui nõusolekut saada ei ole võimalik, esineb seaduses alus valdusesse sisenemiseks ka valdaja nõusolekuta.

EhS § 130 lõike 2 kohaselt teostab kohaliku omavalitsuse üksus riiklikku järelevalvet mh järgneva üle p 2: „ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine, sealhulgas ehitise kasutamisele ohutuse kontrollimine“ p 5: „ehitise kasutamise otstarbest tulenevalt selle korrashoiu ja kasutamise nõuetele vastavuse kontrollimine.“ Seega on KOV-il õigus nõuda korterelamu ühistult andmeid elamu seisukorra kohta ja vajadusel tellida seisukorra kohta auditeid.

EhS § 131 kohaselt: „Korraldusorgan võib käesolevas seadustikus sätestatud riikliku järelevalve teostamiseks kohaldada KorS §-des 30, 31, 32, 49, 50, 51 ja 52 sätestatud riikliku järelevalve erimeetmeid KorS sätestatud alusel ja korras“ (mh valdusse siseneda ja valdust läbi vaadata, kui see on vajalik ehitise ohutuse tagamisel ohu väljaselgitamiseks). Valdusse sisenemisel tuleb arvestada KorS piiranguid. Kui auditi tegemiseks on vaja korterelamusse siseneda, siis tuleks see kokku leppida korteriühistuga. Kui korteriühistu ei ole nõus auditi tegemisega või ei saa nendega kontakti, on alus valdusesse sisenemiseks KorS § 50 lg 1 p 3 (see on vajalik seadusega kehtestatud nõuete täitmise tagamisel ohu väljaselgitamiseks või tõrjumiseks).

Eluruumi sisenemiseks ilma valdaja nõusolekuta on reeglina vaja valdajat sellest eelnevalt teavitada. Ilma teavitusest siseneda tohib üksnes erandjuhtudel (nt KorS § 50 lõike 4 kohaselt, kui valdajat ei ole võimalik mõistlike pingutustega teavitada ja sisenemine on vajalik korrarikkumise või vahetu kõrgendatud ohu tõrjumiseks, millist olukorda reeglina ei esine). Eluruumi läbivaatus on lubatud reeglina ainult kohtu loal (KorS § 51 lg 2).

Valdusesse sisenemine (KorS § 50) ja valduse läbivaatamine (§ 51) on erinevad tegevused, millest viimane võib eraelu ja kodu puutumatus oluliselt intensiivsemalt riivata, mistõttu eeldab see halduskohtu eelnevat luba. Eelduslikult ei ole vaja korteri seisundi ja väärtuse hindamiseks valdus KorS § 51 mõttes läbi vaadata, piisab valdusse sisenemisest. Nende kahe eristamiseks saab tugineda mh Riigikohtu 3.11.2015 otsusele haldusasjas 3-3-1-36-15. Viidatud asjas kutsusid naabrid politsei selleks, et nad siseneksid ühte korterisse, mille vanemaealist omanikku polnud naabrid ammu näinud ja kahtlustasid, et korteris võib olla tema surnukeha. Riigikohus selgitas, et politsei tegevus ei olnud valduse läbivaatus, vaid valdusse sisenemine. Otsuse kohaselt:

„13. Ringkonnakohus käsitas politsei tegevust, mis seisnes korterisse sisenemises ning selle visuaalses vaatlemises, kaebaja valduse läbivaatusena PPVS § 7³⁸, mitte tema valdusesse sisenemisena PPVS § 7³⁷ tähenduses.

13.1. Valdusesse sisenemine on riikliku järelevalve meede, mille kohaselt siseneb politsei valdaja nõusolekuta tema valduses olevale piiratud või tähistatud kinnisasjale, ehitisse, eluruumi või ruumi, sh hõlmab see uste ja väravate avamist või muude takistuste kõrvaldamist (PPVS § 7³⁷ lg 1).

Seevastu valduse läbivaatus on riikliku järelevalve meede, mille kohaselt vaatab politsei valdaja nõusolekuta isiku valduses oleva piiratud või tähistatud kinnisasja, ehitise või ruumi läbi, sh hõlmab see seal asuva asja läbivaatamist ning uste ja väravate avamist või muude takistuste kõrvaldamist (PPVS § 7³⁸ lg 1).

13.2. Valdusesse sisenemine ja valduse läbivaatus on oma eesmärgilt ja olemuselt, tagajärgedelt ning põhiõiguste riive intensiivsusest kaks erinevat meetet. Valdusesse sisenemise korral on tegemist valdusesse sisenemise, seal olemise ja üksnes selle visuaalse vaatlemisega, mille eesmärgiks on mh selgitada ega ei esine ohuolukorda. Kuna valdusesse sisenemise meede riivab isiku õigusi väiksema intensiivsusega, ei nõua see õiguse kohaselt eelnevat halduskohtu luba.

Valduse läbivaatus riivab intensiivsemalt isiku õigusi kui valdusesse sisenemine, kuna see hõlmab lisaks valdusesse sisenemisele, seal olemisele ja selle visuaalsele vaatlemisele ka seal asuvate asjade läbivaatamist ja uurimist (nt kappide ja sahtlite avamist jmt). Valduse läbivaatuse eesmärk on üldjuhul leida varjatav ja peidetud asi või isik, mida või keda valdaja ise vabatahtlikult ei näita. Tulenevalt meetme intensiivsusest peab selle sanktsioneerima üldjuhul halduskohus oma loaga (PPVS § 7³⁸ lg 2 esimene lause)."

Eelnevast järeldub, et KOV-i esindaja poolt eluruumi sisenemine ilma valdaja nõusolekuta on õiguspärane, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- Sisenemise eesmärk on ehitusseadustiku alusel teostatav riiklik järelevalve, st eesmärgiks hinnata, kas korteri kasutamine on ohutu, kontrollida selle korrashoidu. Kui ei ole alust arvata, et korteri seisundi või kasutamisega on probleeme, siis ainult korteri väärtuse hindamiseks ei ole lubatud omaniku nõusolekuta eluruumi siseneda.
- Sisenevad ainult asjakohased inimesed (KOV-i esindajad, KOV-i volitatud auditi läbiviija/hindaja), mitte kõrvalised isikud, nt teised naabrid, korteriühistu juhatus jne.
- Korteri valdajat on teavitatud või proovitud mõistlikult teavitada sisenemisest. Kui teavitamine ei õnnestu, siis siseneda üksnes ajavahemikus kell 7.00-23.00.
- Korterrisse sisenemisel vaadeldakse seda üksnes visuaalselt seisukorra hindamiseks, ei avata kappe, sahtleid, ei uurita isiklike asju jne.
- Sisenemine protokollitakse vastavalt seaduse nõuetele.

Et hinnata küsimust, kas KAHOS § 4 lg 1 p 10 kriteeriumid on täidetud, on KOV-il vaja teavet selle kohta, milliste korterite omanikel on tekkinud korteriühistu ja/või kommunaalteenuste pakkuja ees võlgnevus. Isikuandmed on isikuandmete kaitse üldmääruse (EL 2017/679) artikkel 4 p 1 kohaselt igasugune teave tuvastatud või tuvastatava füüsilise isiku („andmesubjekti“) kohta. Artikli 4 p 2 kohaselt on isikuandmete töötlemine igasugune isikuandmetega tehtav toiming, nt nende kogumine, dokumenteerimine, korrastamine, struktureerimine, säilitamine, kohandamine ja

muutmine, päringute tegemine, lugemine, kasutamine edastamise, levitamise või muul moel kättesaadavaks tegemise teel avalikustamine, ühitamine või ühendamine, piiramine, kustutamine või hävitamine.

Järelikult on ka võlglaste andmete avaldamine isikuandmete kaitse üldmääruse mõistes isikuandmete töötlemine ja seega lubatud üksnes andmesubjekti nõusolekul, kui seadus ei sätesta teisiti. Võlgnike andmete edastamiseks on seega nii korteriühistel kui ka teenusepakkujal vaja, et esineks õiguslik alus andmete avaldamiseks.

Isikuandmete töötlemisel tuleb arvestada isikuandmete kaitse üldmääruse (EL 2017/679) artiklis 5 sätestatud üldpõhimõtteid, eelkõige, et töötlemine peab olema seaduslik (art 5 lg 1 p 1). Määruse artikli 6 e) kohaselt on isikuandmete töötlemine seaduslik mh juhul, kui isikuandmete töötlemine on vajalik avalikes huvides oleva ülesande täitmiseks. Elamumajanduse ümberkorraldamine, mida teostab KOV KAHOS-e alusel ja selle ettevalmistavad tegevused (andmete kogumine) on avaliku ülesande täitmine. Kui selleks on vajalik töödelda isikuandmeid (võlgnevused korteriühistu ja teenusepakkujate ees), on KOV-il õigus isikuandmeid töödelda. Kui see on vajalik avaliku ülesande täitmiseks ehk tuvastamiseks, kas ja kui palju on korterelamus tühjaks jäänud kortereid, saab KOV küsida kõikide korterelamute kohta selleks vajalikke andmeid. Samuti on korteriühistel ja teenusepakkujal samal alusel õigus palutud andmed KOV-i esindajale edastada ja nad ei või keelduda andmete esitamisest.

Kuna isikuandmete töötlemiseks esineb õiguslik alus, saab KOV vajadusel küsida korteriomaniku kontaktandmeid rahvastikuregistrist või muudest riigi andmekogudest, näiteks juhul, kui isik ei ela kõnealuses korteris, mida soovitakse võõrandada ja KOV-il puuduvad vajalikud kontaktandmed dokumentide kättetoimetamiseks.

3. Vabatahtlikult korteri võõrandamise mõjud ja riskid

Analüüsitava sätte rakendamisel võib tekkida olukord, kus näiteks kui 12 korteriomandiga korterelamus elatakse ainult 5 korteris. Kuigi rohkem kui pool hoonest on tühi, ei ole KAHOS-e aluse kriteerium täidetud, kuna ei ole loobunud rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest. See tõstatab küsimuse, et kui korterelamu on halvas seisukorras ja KOV kavandab inimeste ümberkolimist, siis kas KOV-i ettepanekul omaniku loobumise tahteavalduse esitamise järel on avalikes huvides omandamise alus täidetud ja KOV võib alustada menetlust KAHOS-e alusel, või on vajalik oodata ära tegevustega alustamiseks vähemalt 9 korteri (omaniku enda algatusel) kasutusest loobumise?

Analüüsi koostajate hinnangul saab elanike nõusolekut korterelamust ümber kolida tõlgendada selliselt, et ta on loobunud (või nõus loobuma) korteriomandi kasutamisest KAHOS § 4 lg 1 p 10 mõttes (vt ka vastust küsimusele 4.1).

KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel omandamise alus on täidetud, kui erinevatel põhjustel loobunud korteriomandite omanikke on 12 korteriomandiga korterelamus vähemalt 9 (sh juba varem KOV või riigi kasuks loobunud, KOV-i ettepanekul loobunud, muul põhjusel tühjaks jäänud korterid).

Abi pakkumine ümberkolimiseks ja asenduspinna leidmiseks vähendab kindlasti riski, et korteriomanik sooviks sundvõõrandamise otsust vaidlustada. Kuivõrd elamumajanduse ümberkorraldamine toimub ainult sellistes korterelamutes, kus on juba enne probleeme,

siis ei tohiks elanikel olla olulist vastasseisu KOV-i tegevusele. Seda eriti juhul, kui KOV aitab lahendada elanike praktilisi probleeme seoses sellega, kuidas ja kuhu on võimalik ümber kolida. Kas ja kui koostööaltid on inimesed ümberkolimise suhtes, selgub lõplikult alles protsessi käigus.

4. Menetluse läbiviimise protsess

4.1 KAHOS-e menetluse eristamine KAHOS-e eelsest menetlusest

Nende isikutega, kes on KOV-i ettepanekul nõus korteriomandi KOV-le võõrandama või sellest loobuma, saab sõlmida hariliku võlaõigusliku/asjaõigusliku kokkuleppe. See ei peaks toimuma KAHOS-e alusel, sest nad on loovutamise vabatahtlikult nõus. Analoogne on olukord, kus korteriomanik ise avaldab soovi korteriomandist loobuda (või loobub nt pärandist KOV-i kasuks, mille hulka kuulub korteriomand). Analüüsi autorite hinnangul ei ole vaja neid kahte olukorda erinevalt käsitleda (omaniku enda algatusel võõrandamine või KOV-i ettepanekul vabatahtlik võõrandamine). KAHOS-e regulatsiooni on vaja eelkõige olukorras, kus omanik ei ole võõrandamisega nõus ja on vajalik õiguslik alus sundvõõrandamiseks.

Võõrandamistehing toimub notariaalses vormis (vastavalt kas müük, kinge või vahetus). Konkreetse tehingu sisu sõltub kokkuleppes korteriomanikuga, mida tuleb igal konkreetsel juhul eraldi läbi rääkida. Kui elanik soovib korteriomandit vahetada teises korterelamus asuva korteri vastu, tuleb sobiv samaväärne korter välja valida ja kokkuleppele jõuda. Kui omanik soovib korteri võõrandada, siis tuleb korteri väärtuse hindamiseks tellida hindamisaruanne. Õiguslikku alust ei esine, et maksta isikule võõrandamisel suurem müügihind kui on hindamisaruande järgne väärtus. Kui korteri hindamisaruande järgne väärtus on oluliselt väiksem kui sinna investeeritud raha (nt remondi tõttu), siis võib kaaluda muid võimalusi hüvitamiseks, näiteks pakkuda võimalust vahetada korter samas seisundis ja sama suurusega ehk sellest tulenevalt samaväärse kasutusväärtusega korteri vastu.

Linnalabori koostatud analüüsist nähtuvalt on üheks eelistatumaks variandiks uus elamispind üürida, mitte omandada: „Viimastel aastatel on kompensatsioon aga pigem erand, eriti sellepärast, et peaaegu kõik ümberkolitavad soovivad loovutada oma korteri vallale ja asuda ümber valla pakutud üürikorterisse. Ida-Viru kinnisvaraturu olukord, kus korteri väärtused on madalad, pakkumine ületab nõudluse mitmekordselt, tingib ümberkolitavate elanike meelsuse pigem omavalitsuselt rentida, kui ise omada.“¹⁴

Juhul, kui korteriomanik on nõus korteri KOV-le võõrandama (müüma/kinkima/vahetama), siis tuleb otsused ja tehingud vormistada kooskõlas konkreetse KOV-i vara valitsemise ja omandamise kordadega, kui sellised kohalikud õigusaktid on vastu võetud. Näiteks Kohtla-Järve linnavolikogu määruse „Linnavara valitsemise kord“ § 5 lõike 4 alusel peab korteri omandamise otsustama linnavolikogu (kui hind ületab 10 000 eurot, mis on kõnealuste korterite puhul vähetõenäoline).

¹⁴ Johanna Pirrus, Keiti Kljavin, Maria Derlõš. Kahaneva rahvastikuga piirkondades probleemsete korterelamute elanike ümberasustamine ja kasutusest väljalangenud korterelamute lammutamine. I töötapi RAPORT. Proaktiivne Kiviõli linn ja Lüganuse vald. Tallinn 2020, lk 7.

Antud küsimuses oleme konsulteerinud Maa-ametiga, kelle seisukoht on, et igal juhul, kui isik võõrandab oma kinnisvara riigile või KOV-le, siis tuleb rakendada KAHOS-e regulatsiooni ja viia läbi haldusmenetlus ning maksta võõrandajale kõik seaduses ette nähtud hüvitised. Analüüsi autorid selle seisukohaga ei nõustu.

Maa-amet tugineb oma arvamusel KAHOS § 1 lõikele 2, mille kohaselt: „Käesolevat seadust kohaldatakse kõikidele kinnisasjade avalikes huvides omandamise juhtudele, kui seaduses ei sätestata teisiti.“ Maa-amet tõlgendab sätet nii, et KOV ei või isikutelt omandada ühtegi kinnisasja (ka hoonestusõigust, korteriomandit, korterihoonestusõigust, piiratud asjaõigust) ilma KAHOS-es sätestatud menetlust läbimata (§ 7 kohane menetluse alustamise teade, § 26 kohaselt läbirääkimised, vajadusel § 29 kohane sundvõõrandamise otsus jne).

Ka Justiitsministeerium on seisukohal, et kokkuleppel omandamine ei tähenda, et haldusorgan saab kokkuleppe sõlmimisele suunatud läbirääkimistel lähtuda tsiviilõiguslikest põhimõtetest. Justiitsministeerium leiab, et nendes läbirääkimistes teostab haldusorgan avalikku võimu. Seega toimub ka omandamise kokkuleppemenetlus haldusmenetluse reeglite järgi. Kui korteriomandi omandamise eesmärk KOV-i poolt on elamumajanduse ümberkorraldamine, siis tuleks lähtuda KAHOS-e regulatsioonist, sest sellisel juhul on tegemist avalikes huvides omandamisega ja selle jaoks ongi KAHOS-es konkreetne alus loodud. Kuna § 4 lg 1 p 10 eesmärk on kõigi korterite KOV-i omandisse saamine, siis peaks KOV teavitama kõiki neid korteriomandikke § 7 kohaselt ja läbi viima KAHOS-e menetluse, mille raames jõutakse kas kokkuleppel omandamiseni või sundvõõrandatakse korter.

Analüüsi autorid viidatud Maa-ameti ja Justiitsministeeriumi seisukohaga ei nõustu, sest selline nõue viidatud õigusnormist ei tulene ja sellise tõlgenduse korral tekiks erinevad probleemid ja ebavajalik halduskoormus. KAHOS-e peamiseks eesmärgiks on võimaldada sundvõõrandamist avaliku huvi korral (§ 1 lg 1). Sundvõõrandamise sisuks on regulatsioon, mis võimaldab menetluse läbiviijal mh omandada kinnisasja, mida selle omanik ei ole nõus võõrandama. Juhul, kui omanik on võõrandamisega nõus või see toimub isegi omaniku enda initsiatiivil, ei ole sundvõõrandamise regulatsioon vajalik, vaid kinnisasja saab võõrandada kokkuleppel, mille tingimused on mõlemale poolele sobilikud. Ei ole mõistlik ega vajalik, et riik seaks selle kokkuleppe sõlmimisele täiendavaid piiranguid ja menetluslikke nõudeid.

Kehtiv õigus näeb ette võimaluse, et isik saab kinnisomandist riigi kasuks loobuda ilma, et oleks vajalik riigi kui puudutatud isiku nõusolek (AÕS § 126 lg 1). AÕS ei näe hetkel ette võimalust, et isik saaks kinnisasjast loobuda samamoodi KOV-i kasuks, seega on kinnisasja võõrandamiseks KOV-ile vajalik KOV kui puudutatud isiku nõusolek (tahteavaldus). Kui KOV on nõus korteri omandamisega, ei ole põhjust, miks peaks sellega kaasnema KAHOS-es sundvõõrandamise jaoks või KAHOS-es sätestatud kokkuleppe sõlmimiseks ette nähtud regulatsioon. Analüüsi autorite hinnangul ei oleks kahe samasuguse olukorra (riigi vs KOV kasuks loobumine) niivõrd erinev kohtlemine millegagi põhjendatud.

Võttes aluseks Maa-ameti tõlgenduse, et vabatahtlik võõrandamine KOV-ile on KAHOS-e alusel avaliku huvi esinemise korral keelatud, tekib probleem eristamisega, millises olukorras eksisteerib omandamiseks avalik huvi ning millal mitte. Senises praktikas on KOV omandanud korteriomandeid erinevates elus ette tulevates olukordades, näiteks: pärija

loobub pärandist ja puuduvad muud seadusjärgsed pärijad (pärimisseaduse § 18 lõike 1 kohaselt on seega seadusjärgseks pärijaks kohalik omavalitsusüksus); isik ei vaja korterit (nt elab hooldekodus), ei suuda korterit korras hoida ja pöördub ise KOV-i poole sooviga see loovutada KOV-ile; eaka inimese lähedane pöördub KOV-i poole, sest näeb, et tema eakas lähedane ei suuda korteri eest hoolitseda ja soovib, et KOV korteri omandaks jne.

Üldiselt ei ole tegemist olukorraga, kus KOV ise selliseid kortereid vajaks või edaspidi avalikul eesmärgil kasutaks. Kirjeldatud olukordades on tegemist pigem omaniku enda huviga korterist loobuda, mitte KOV-i avaliku huviga korter omandada. KOV enamasti selliseid kortereid otseselt ei vaja ega plaani kasutada, kuid on nõus korteri omandama. Analoogselt tegevus, mille käigus KOV teeb omanikele ettepaneku (soovi korral) korteriomandist KOV-i kasuks loobuda, ei peaks olema eraldi seadusega reguleeritud ja analüüsi autorite hinnangul ei olegi.

Olukorrad, kus avalik huvi omandamiseks seadusandja hinnangul eksisteerib, on kirjeldatud KAHOS § 4 lg 1 punktides 1-21, kus on nimetatud eesmärgid, millistel on kinnisasja omandamine lubatud (nt maavara kaevandamiseks, tehnovõrgu ehitamiseks, eratee avalikuks kasutamiseks). Üheks selliseks olukorraks on § 4 lg 1 p-s 10 kirjeldatud olukord: kinnisasja on lubatud omandada elamumajanduse ümberkorraldamisel korteriomandi omandamiseks, kui on loobutud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida.

Seega, kui selline olukord eksisteerib, siis esineb seaduse mõttes avalik huvi omandamiseks. Juhul, kui kortermajas ei ole nimetatud ulatuses loobutud korteri kasutamisest, ei esine avalikku huvi KAHOS-e mõttes. Seega tekiks Maa-ameti tõlgendust aluseks võttes probleem, kas sellises olukorras, kui kortermajas ei ole nõutud ulatuses korteriomandite kasutamisest loobutud, KOV üldse tohib omaniku (või KOV-i enda) ettepanekul korterit omandada või tuleb eitada avalikku huvi ja sellest keelduda? Või siis teine tõlgendusvõimalus, et kuivõrd avalik huvi omandamiseks puudub, siis KAHOS § 1 lg 2 kohaselt ei ole vaja KAHOS-e regulatsiooni kohaldada ja sellisel juhul saab omandada kinnisasja poolte vabal kokkuleppel. Analüüsi autorite hinnangul puudub mõistlik põhjus, miks peaks kahte sarnast olukorda ja sarnases olukorras isikut erinevalt kohtlema.

Analüüsi autorite hinnangul ei ole vabatahtliku kokkuleppe puhul oluline, et oleks tuvastatud KOV-i avalik huvi (või selle puudumine) korteri omandamiseks. Avalik huvi võib eksisteerida (nt teatud hulk kortereid kortermajas on tühjad) või mitte, aga see ei peaks takistama (ega ka soodustama) poolte vabal tahtel põhinevat kokkulepet, millega isik soovib oma korteriomandi KOV-ile võõrandada. Juhul, kui isik on korteri võõrandamisega KOV-ile vabatahtlikult nõus, ei ole vajalik, et täiendavalt peaks KOV läbi viima analüüsi, et tuvastada, kas eksisteerib avalik huvi KAHOS-e mõttes korteri omandamiseks.

Muu avaliku huvi kindlakstegemine KAHOS-e mõttes ei ole alati pikk ja vaevaline protsess, näiteks esineb avalik huvi, kui on vaja erateed avalikult kasutada (KAHOS § 4 lg 1 p 8). Selleks, et kindlaks teha, kas esineb KAHOS § 4 lg 1 punktis 10 kirjeldatud olukord (avalik huvi), ei piisa lihtsalt pealiskaudse hinnangu andmisest, vaid KOV peaks läbi viima põhjaliku uurimuse. Kõigepealt tuleb koguda andmeid kõikide korterelamus olevate korterite kohta (tarbimisandmed jmt), et kindlaks teha, kas ja mitme korteriomandi kasutamisest on loobutud, teha selleks teenuseosutajatele jt isikutele päringuid, analüüsida tulemusi jne. Jõudes järeldusele, et avalik huvi võib eksisteerida, peaks KOV

seejärel alustama haldusmenetluse, vormistama selle raames teateid ja haldusakte ning neid korteriomanikule kätte toimetama, tellima hindamisaruande jne.

Kõikide nende sammudega kaasneb analüüsi autorite hinnangul ebavajalik ja põhjendamatu aja- ning rahakulu. Selline halduskoormus ühe korteri omandamiseks oleks ebavajalik ning kulukas ja käiks ka enamikele KOV-idele tõenäoliselt üle jõu ning kogu protsess jääks pigem ette võtmata. KOV-ile sellise halduskoormuse panemine oleks ka vastuolus kohaliku omavalitsuse enesekorraldusõigusega. PS § 154 lg 1 sätestab, et kõiki kohaliku elu küsimusi otsustavad ja korraldavad kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt.

Enesekorraldusõiguse garantii (PS § 154 lg 1 ja § 160; EKOH art 4 lg-d 2 ja 4; art 6 lg 1) kui KOV-i põhigarantii (RKPJKo 09.06.2009, 3-4-1-2-09, p 29) eesmärk on tagada KOV enesekorraldusõigus e autonoomia, mille põhisisuks on otsustus- ja valikudiskretsioon kohaliku elu küsimuste lahendamisel (RKPJKo 16.01.2007, 3-4-1-9-06, p 22).

Sama põhimõtte väljendub ka kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 3 punktis 1, mille kohaselt rajaneb kohalik omavalitsus mh järgmisel põhimõttel: kohaliku elu küsimuste iseseisev ja lõplik otsustamine ja korraldamine. Küsimus sellest, kas ja milliseid korteriomandeid poolte vabal tahtel omandada, on kohaliku elu küsimus ja selle otsustamist ei reguleeri seadus.

Võttes eelduseks, et KAHOS § 1 lg 2 keelab poolte vabal tahtel põhineva kokkuleppe sõlmimise, jääb ka selgusetuks, mis on selle keelu eesmärk või mis on selle rikkumise tagajärjeks, sest seadus sellist tagajärge ei nimeta. Kui pooled on sõlminud vabatahtliku kokkuleppe, siis puudub alus selle vaidlustamiseks või tagasipööramiseks (välja arvatud tsiviilõiguses ette nähtud alused, nt kinkelepingust taganemine VÕS § 267 alusel, tehingu tühistamine TsÜS § 90 alusel).

Õigusaktide eesmärk ei peaks olema toota juurde ebavajalikku bürokraatiat, st reguleerida olukordi, mis on lahendatavad poolte vabal kokkuleppel. Kui kokkuleppe aluseks on isiku vaba tahe, siis ei saa see ühtegi poolt kuidagi kahjustada või ebaõiglaselt kohelda (vt ka motivatsioonitasuga seonduv vastus küsimusele 5.3). Kui isik tunneb, et ta ei soovi kokkulepet sõlmida, siis on alati võimalik mitte kokku leppida ja võõrandada korteriomand KOV-ile KAHOS-es sätestatud korras.

Kuivõrd selles küsimuses, kas vabatahtlik võõrandamine on lubatud, on erinevaid seisukohti, on üheks võimaluseks seadust selles osas täpsustada. Analüüsi autorid seda vajalikuks ei pea, sest poolte vabal tahtel põhinev kokkulepe on oma olemusest ja PS § 154 lõikes 1 sätestatud KOV-i enesekorraldusõiguse garantiist tulenevalt lubatud ja seda ei ole vaja eraldi seaduses välja tuua.

Analüüsi autorite hinnangul ei ole seega vaja vabatahtlikult loobunute suhtes KAHOS-e menetlust kasutada. KAHOS-e menetlust on vaja ja tuleb rakendada üksnes nende suhtes, kes on võõrandamisele vastu või kellega ei saa kontakti. Samuti on KAHOS-e menetlust vaja olukorras, kus omanik on küll nõus korteri võõrandama, aga korteriga seotud kinnistusraamatusse kantud õigused takistavad korteri omandamist (nt hüpoteegid, keelumärked) ja kinnistusraamatusse kantud õigustatud isikutelt ei ole võimalik saada nõusolekut.

4.2 Korteriomandil lasuvad kitsendused ja võlad

Üheks probleemiks on korteriomandiga seotud kohustused, eelkõige kommunaalteenuste võlg ja teiseks kinnistusraamatu kanded, näiteks servituudid, hüpoteegid, keelumärked jm. AÕS § 62 kohaselt kantakse kinnistusraamatusse asjaõigused ja märked.

4.2.1 Kommunaalteenuste võlg

KrtS § 43 lg 1 kohaselt: „Korteriomandi võõrandamisel lähevad korteriomaniku õigused ja kohustused omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest.“ Lõike 2 kohaselt: „Korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.“

Seega, kui korteriomandiga seotud kommunaalsete võlg korteriühistu ees on nt 1000 eurot ja korteri väärtus 0 eurot (või negatiivne), siis nii vabatahtlikul võõrandamisel kui ka sundvõõrandamisel on omandaja (KOV) vastutus korteriühistu ees 0 eurot ja ülejäänud jääb korteriühistu kanda. Korteriühistul on jätkuvalt oma võla sissenõudmise õigus korteriomaniku suhtes.

4.2.2 Piiratud asjaõigused ja märked

Asjaõigusseaduse § 62 kohaselt kantakse kinnistusraamatusse asjaõigused ja märked. Piiratud asjaõiguse mõiste sätestab AÕS § 5 lg 1: „Asjaõigused on omand (omandiõigus) ja piiratud asjaõigused: servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus.“ KAHOS § 1 lõike 4 kohaselt: „Piiratud asjaõigusi [...] omandatakse käesoleva seaduse sätete kohaselt.“ Piiratud asjaõigused alluvad seega samamoodi KAHOS-e regulatsioonile, nagu omandiõigus ja need on võimalik KAHOS-e regulatsiooni alusel omandada, sh sundvõõrandada ja kustutada (KAHOS § 1 lg 4).

KAHOS-e regulatsiooni järgi ei toimu kõikide piiratud asjaõiguste suhtes menetlus samamoodi, vaid erisus on ühelt poolt hoonestusõiguse ja korterihoonestusõiguse avalikes huvides omandamise ja teiselt poolt servituutide, reaalkoormatiste, ostueesõiguste ja pandiõiguste (nt hüpoteegi) avalikes huvides omandamise (kustutamise) suhtes. KAHOS § 1 lõike 5 kohaselt: „Hoonestusõiguse, korteriomandi ja korterihoonestusõiguse omajale kohaldatakse kinnisasja omaniku kohta sätestatud.“ Seega toimub hoonestusõiguse, korterihoonestusõiguse ja korteriomandi omandamine KAHOS-e alusel samamoodi, nagu kinnisasja omandamine kinnisasja omandamise sätete alusel.

Teiste piiratud asjaõiguste suhtes ei ole KAHOS-es ette nähtud detailsemat regulatsiooni, milline on menetlus nende omandamiseks või kustutamiseks. Lisaks on erisus selles osas, milliste piiratud asjaõiguste kustutamine tuleb kompenseerida. KAHOS § 18 lõike 1 kohaselt: „Kui omandatavat kinnisasja koormav servituut, reaalkoormatis või ostueesõigus kustutatakse, peab kinnisasja omandaja hüvitama nende asjaõiguste kustutamisest tekkiva kahju.“ Seaduse kohaselt ei ole ette nähtud hüvitist pandiõiguste (nt hüpoteegi) kustutamise eest, samuti märgete kustutamise eest.

Kinnistusraamatusse võib olla kantud märkeid: eelmärkeid, vastuväiteid, keelumärkeid või märkusi. AÕS § 63 kohaselt võib kinnistusraamatusse kanda märke:

1) Asjaõiguse omandamise või kustutamise või selle õiguse sisu või järjekoha muutmise nõude, sealhulgas tulevase või tingimusliku nõude tagamiseks (eelmärke);

- 2) Kinnistusraamatu ebaõige kande muutmise või kustutamise nõude (§ 65) tagamiseks (vastuväide);
- 3) Omandi või piiratud asjaõiguse käsutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks (keelumärke);
- 4) Muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavakstegemiseks (märkus).

KAHOS-es puudub selge regulatsioon selle kohta, kuidas toimub märgete omandamine või kustutamine. KAHOS § 35 lõikest 1 tulenevalt seadusandja eeldab justkui, et ka märgete kustutamiseks tuleneb õiguslik alus, aga selget alust leida võimalik ei ole. KAHOS § 35 lõike 1 kohaselt: „Kui tasu ja täiendav hüvitis on välja makstud või kantud riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse hallatavale deposiitkontole, teeb kinnistusosakond kinnisasja sundvõõrandamise korral menetluse läbiviija avalduse alusel kanded kinnisasja omandajale üleandmise ning piiratud asjaõiguse või märke kustutamise kohta.“ Tõlgendust, et seadusandja eeldab KAHOS § 35 lõikest 1 tulenevat alust märgete kustutamiseks, toetab enne KAHOS-t kehtinud ja sundvõõrandamisi reguleerinud KASVS § 42.

KAHOS § 2 lg 4 kohaselt: „Kinnisasja omandamist ei välista seaduse sätted, mis keelavad või kitsendavad kinnisasja võõrandamist või jagamist, samuti kinnistusraamatusse kantud kolmanda isiku õigused.“

Sellest normist kaudselt tuleneb, justkui esineks alus piiratud asjaõiguse või märke kustutamiseks, samas ei sisalda KAHOS-e regulatsiooni, kuidas märgete kustutamine toimub ning kas ja mis tasu või hüvitisi tuleb nende kustutamise eest maksta. Piiratud asjaõiguste kohta sätestab seega KAHOS § 1 lg 4, et piiratud asjaõigusi omandatakse KAHOS-e sätete kohaselt, aga märgete omandamist/kustutamist seadus täpsemalt ei reguleeri.

Analüüsi autorite hinnangul ei ole KAHOS-e regulatsioon piiratud asjaõiguste (ja märgete) kinnistusraamatust kustutamise kohta piisavalt selge ja ei ole arusaadav, kas ja milline on õiguslik alus piiratud asjaõiguste (va hoonestusõiguse ja korterihoonestusõiguse) kinnistusraamatust kustutamiseks. Üks võimalik lahendus oleks tõlgendada KAHOS-t eelnevalt kehtinud KASVS-i sätete valguses: kuivõrd too seadus nägi selgelt ette piiratud asjaõiguste ja märgete kustutamise ning KAHOS väljendab sisuliselt samu põhimõtteid, siis on võimalik piiratud asjaõiguste ja märgete kustutamine samuti KAHOS-e alusel. Selline tõlgendus siiski oleks võimalik vaid nendel puhkudel kui KAHOS-e menetlus lõppeb sundvõõrandamise otsusega. Täiendavalt, puudub igasugune kohtupraktika, mis sellist tõlgendust toetaks. See tähendab, et tegu saaks olla vaid ajutise lahendusega ning KAHOS sätete täiendamine ning täpsustamine on vajalik.

Maa-ameti praktikas seaduse kohaldamisel on õnnestunud piiratud asjaõiguste ja märgete omanikega kokkuleppele saada ja nad on olnud nõus oma õigustest vabatahtlikult loobuma. Kas see ka edaspidises praktikas alati nii lihtsalt laheneb, on raske ennustada ja pigem kaheldav.

Maa-ameti seisukoha kohaselt peaks menetluse käik olema järgmine: hoonestusõiguse ja korterihoonestusõiguse omanikega läbitakse sama menetlus, mille näeb KAHOS ette kinnisasja omaniku kohta (teavitus, läbirääkimised, sundvõõrandamise otsus). Teised piiratud asjaõiguste omanikud (nt hüpoteegipidajad), üürnikud ja rentnikud kaasatakse

omandamise menetlusse puudutatud (kolmanda) isikuna. Samuti kaasatakse kõik isikud, kelle kasuks on kinnistusraamatu kolmandas jaos kanne (nt märkus). Kahjuhüvitis on ette nähtud ainult servituudi, reaalkoormatise ja ostueesõiguse kustutamise korral ja vaid siis, kui reaalne kahju on tekkinud.

Olenemata piiratud asjaõiguste (ja märkuste) õigustatud isikute seisukohast kustutamise suhtes kustutatakse kõik kinnistusraamatusse kantud õigused koos omandikande muutmisega KAHOS § 35 lõike 1 alusel, mille kohaselt: „Kui tasu ja täiendav hüvitis on välja makstud või kantud riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse hallatavale deposiitkontole, teeb kinnistusosakond kinnisasja sundvõõrandamise korral menetluse läbiviija avalduse alusel kanded kinnisasja omandajale üleandmise ning piiratud asjaõiguse või märke kustutamise kohta.“

Praktikas võiks see olla toimiv lahendus, kui seadus sellise korra selgemalt ette näeb. Kuna praktikas ei ole KAHOS § 35 lõiget 1 kunagi sellisel viisil rakendatud ja kinnistusraamatu sisu menetluse läbiviija avalduse alusel kustutatud, siis ei ole teada, kas kinnistusosakond sellise avalduse alusel realselt ka hüpoteegid ja märked kustutab. Analüüsi autorite arvates on see kaheldav. Isegi, kui kinnistusosakond õigused kinnistusraamatust kustutab, siis ilma nõuetekohast menetlust läbimata võib see olla hiljem õigustatud isikute poolt vaidlustatav.

Reeglina on kinnistusraamatu kannete muutmiseks vajalik õigustatud isiku nõusolek. AÕS § 64¹ kohaselt: „Kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.“ AÕS § 64² kohaselt: „Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.“

Maa-ameti tõlgendus sätetest on selline, et õigustatud isiku nõusolekut kinnistusraamatu kannete muutmiseks (nt hüpoteekide ja märgete kustutamiseks) ei ole vaja, sest KAHOS § 35 lg 1 sätestab teisiti: kustutamise aluseks ja õigustatud isiku nõusolekut asendavaks tingimuseks on, et „tasu ja täiendav hüvitis on välja makstud või kantud riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse hallatavale deposiitkontole“ ning menetluse läbiviija vastav avaldus.

Kuigi see võiks olla hea ja praktiline lahendus (kui seadus sellise korra ette näeks), siis analüüsi autorite hinnangul ei sisalda KAHOS selget sätet, mis annaks õigusliku aluse nimetatud õiguste kinnistusraamatust kustutamiseks (ilma muu menetluseta). Märked ja hüpoteegid on samamoodi rahaliselt hinnatavad, nagu muud õigused ja nende kustutamine võib teoreetiliselt isikule kahju põhjustada. Näiteks kui isiku kasuks on seatud keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks (mis on seatud nt kohtu poolt tulevase võimaliku nõude tagamiseks) ja see kustutatakse, siis kaotab isik hiljem võimaluse oma nõuet maksta panna. Sama on hüpoteekide kustutamiseks – kui hüpoteek kinnisasjalt kustutada, siis see võib põhjustada hüpoteegipidajale rahalise kahju, sest ta kaotab oma tagatise.

Juhul, kui seadusandja soov oli ette näha, et sundvõõrandamise tulemusel omanikukande muutmisel kõik muud kinnistusraamatu kanded kustutatakse (ja makstakse õiguse kaotamise eest hüvitis), siis see on mõistlik ja võimalik, aga peaks olema seaduses

selgemalt sõnastatud. KAHOS § 35 lg 1 näib olevat pigem tehniline säte, kuidas kustutamine toimub, juhul, kui selleks esineks õiguslik alus. Maa-ameti seisukoht, et märgete ja hüpoteekide kustutamisel hüvitist ei maksta, sest need ei ole rahaliselt hinnatavad, on analüüsi autorite hinnangul problemaatiline. Juhul, kui hindamise tulemusel selgub, et antud märkel või hüpoteegil väärtus puudub, siis on hüvitise mittemaksmine põhjendatud. Samas ei ole õiguspärane tõlgendus, et teatud õiguste kustutamist mitte ühelgi juhul ei hüvitata. Lisaks ei ole see seaduses selgelt väljendatud, vaid võib tuleneda kaudselt teiste sätete tõlgendamisest (kuna KAHOS § 18 lg 1 ei näe ette hüvitist pandiõiguste kustutamise korral).

Tõlgendus, et märkeid ja hüpoteeke võib ilma hüvitiseta kustutada, ei pruugi olla kooskõlas põhiseaduse §-ga 32, mis näeb ette piirangud igasuguse vara, st ka hinnatava õiguse, mitte ainult omandi, sundvõõrandamisele: „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.“

„Paragrahvi 32 lg-d 1, 2 ja 3 moodustavad ühtse omandipõhiõiguse, mille kaitse on omand, mida tuleb tõlgendada avaramalt kui tsiviilõiguslikku omandit. Põhiseaduslik omandi mõiste hõlmab isikule kuuluvad kehalised esemed, asjaõigusliku omandiõiguse, asjaõigusliku omandamisõiguse, intellektuaalomandiga seonduvad varalise iseloomuga õigused, teatud liiki võlaõiguslikud nõudeõigused, teatud ulatuses isiku vara kui terviku ning ka teatud liiki avalikõiguslikud varalised positsioonid. Riigikohus on öelnud, et § 32 kaitse ulatub nii kinnis- ja vallasasjadele kui ka rahaliselt hinnatavatele õigustele ja nõuetele (RKÜKo 17.06.2004, 3-2-1-143-03, p 18; 26.06.2014, 3-4-1-1-14, p 88), ning samuti, et § 32 kaitseb omandina varalisi õigusi: nii asju, raha kui ka rahaliselt hinnatavaid õigusi ja nõudeid (RKÜKo 31.03.2011, 3-3-1-69-09, p 56). Riigikohus on leidnud ka, et kaitstud on nii omandist tulenevad asjaõiguslikud kui ka võlaõiguslikud nõuded (RKTko 01.11.1995, III-2/3-26/95; 05.10.1995, III-2/1-56/95).“

Maa-ameti seisukoht on, et hüpoteeke ja märkeid ei tule hüvitada, sest neid ei saa rahaliselt hinnata: „Tuleb silmas pidada, et korteriomand on juriidiline konstruktsioon. Üldreeglina koormab servituut maatükki (va isiku kasuks seatud sees elamise õigus) aga piiratud asjaõigus kantakse lisaks maatükile kui kinnisasjale ka korteriomandile. Piiratud asjaõigused on oma sisult erinevad. Hoonestusõigus on väga suure ulatusega asjaõigus ja seetõttu kohaldatakse selle omajale kinnisasja omaniku kohta sätestatud (KAHOS § 1 lg 5). [...]. Pandiõigus on vaid tagatis.“

On õige, et piiratud asjaõigused on sisult erinevad, aga analüüsi autorite hinnangul ei pruugi siiski olla õiguspärane, kui pandiõiguse kustutamisel seda õigustatud isikule mingil viisil ei hüvitata, vaid lihtsalt omandi sundvõõrandamisel kinnistusraamatust kustutatakse. Juhul, kui tõlgendada seadust viisil, et KAHOS § 35 lg 1 ei ole (piisav) õiguslik alus märgete ja piiratud asjaõiguste kustutamiseks, siis võib tekkida olukord, kus kinnistusosakond keeldub kinnistusraamatusse kandud õiguse kustumisest, märked või piiratud asjaõigused jäävad pärast omanikukande muutmist alles ning see võib põhjustada erinevaid probleeme.

Näiteks asjaõigusseaduses on regulatsioon, mille kohaselt võib kinnisasja omanik kinnisomandist riigi kasuks loobuda, kusjuures riigi nõusolek ei ole selleks vajalik (AÕS §

126 lõiked 1-4). Lõike 4 kohaselt on riigi vastutus reaalkoormatistest tulenevate kohustuste eest piiratud kinnisasja väärtusega. KOV ja teiste omandajate kohta analoogset regulatsiooni ei ole. AÕS § 229 lõike 1 kohaselt: „Kinnisasja võib koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid.“ Kui reaalkoormatis jääb võõrandamisel alles, võib teoreetiliselt tekkida näiteks olukord, kus korteri väärtus on küll 0, aga kinnistusraamatusse on kantud reaalkoormatis, mille kohaselt peab korteri omanik tasuma isikule X igakuiselt 1000 eurot. Selle vältimiseks tuleb koos omandi sundvõõrandamisega alati sundvõõrandada (kustutada) või kokkuleppel lõpetada ka piiratud asjaõigused, sh servituudid.

Juhul, kui pärast sundvõõrandamist jääb alles hüpoteek, siis võib uus omanik (KOV) olla sellise pandikokkuleppe korral kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks (täiemenetluse seadustiku § 2 p 19), mis tähendab, et kohtutäitur võib omandatud korteri müüa enampakkumisel.

Analüüsi autorid teevad ettepaneku seadust täiendada ja näha ette selgema korra, mille kohaselt toimuks menetlus selliselt:

- KAHOS-es ette nähtud menetlus toimub nõ täies mahus kinnisasja, korteriomandi, hoonestusõiguse ja korterihoonestusõiguse omaniku suhtes;
- Hüpoteegipidajad, teised piiratud asjaõiguste ja märgete omanikud kaasatakse menetlusse, st teavitatakse, et kinnisasja suhtes on toimumas sundvõõrandamise menetlus, pakutakse võimalust kokkuleppel õigus kinnistusraamatust kustutada. Omaniku suhtes tehtud sundvõõrandamise otsusega koos otsustatakse ka hüpoteekide ja märgete kustutamine ja nende hüvitamine.
- Pärast sundvõõrandamise otsust ja tasude ning hüvitiste väljamaksmist (kõigile asjaosalistele) teeb KOV avalduse kinnistusosakonnale, mille alusel tehakse omanikukande muudatus ja kustutatakse kõik muud kinnistusraamatusse kantud õigused.

Analüüsi autorite hinnangul tuleks igal juhul KAHOS-e regulatsiooni täpsustada osas, mis näeb ette menetluse piiratud asjaõiguste (va hoonestusõiguste ja korterihoonestusõiguste) ja märgete sundvõõrandamiseks/kustutamiseks. Selgust aitaks luua säte, millega luuakse õiguslik alus selleks, et sundvõõrandamise otsus on aluseks lisaks omanikukande muutmisele ka kõikide teiste kinnistusraamatu kannete (sh hüpoteekide ja märgete) kustutamiseks.

Samuti peaks olema selgem, missugune menetlus tuleb läbida hüpoteegipidajate jt isikutega, kelle kasuks on kinnistusraamatusse kantud õigusi. KAHOS § 1 lg 5 sätestab, et hoonestusõiguse, korteriomandi ja korterihoonestusõiguse omajale kohaldatakse kinnisasja kohta sätestatud. Samuti sätestab KAHOS § 6 lg 1, et piiratud asjaõiguse omaja, rentnik ja üürnik on menetlusosalised. Samas ei kohaldata kõikide piiratud asjaõiguste omajatele kinnisasja kohta sätestatud (KAHOS § 1 lg 5). Seega, nt hüpoteegipidaja on küll seaduse kohaselt menetlusosaline, aga kas hüpoteegipidaja suhtes on õigus kohaldada kinnisasja kohta sätestatud või milliseid sätteid täpselt kohaldada tuleb, ei ole seaduse tõlgendamisel selge.

Praegu ei tule seadusest selgelt välja, kas hüpoteegipidaja on menetlusosaline tema jaoks eraldi algatatud sundvõõrandamise menetluses (HMS § 11 lg 1 p 2 mõttes adressaat) või

on menetluse kaasatud kolmas isik (HMS § 11 lg 1 p 3 mõttes) põhilises haldusmenetluses, mille raames toimub kinnisasja (või korteriomandi) sundvõõrandamine. Ei ole selge, kas nt hüpoteegipidajale tuleb saata omanikule saadetud dokumendid teadmiseks, kas ta peab kinnisasja omandamise või hüpoteegi kustutamise suhtes oma seisukoha või nõusoleku esitama või millised õigused peaksid hüpoteegipidajal selles menetluses olema.

Kuni seaduse täpsustamiseni tuleks valida konservatiivne lähenemine ja läbida kõikide piiratud asjaõiguste ja märke omanikega sama menetlus analoogselt omanikega. Vastasel korral võib tekkida olukord, kus õiguste kustutamiseks kinnistusraamatust puudub õiguslik alus.

4.3 Omanikuga kontakti saamine

KAHOS-e alusel sundvõõrandamiseks on kokkuvõtlikult vaja menetlusosalisele (omanikule või hüpoteegipidajale) kätte toimetada kaks otsust. Kõigepealt KAHOS § 7 kohane kinnisasja omandamise menetlusest teavitamine. Seejärel KAHOS § 29 kohane sundvõõrandamise otsus. Menetlusest teavitamise dokument tuleb KAHOS § 7 lõike 3 kohaselt kätte toimetada kinnisasja omanikule elektrooniliselt, väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse dokumendi üleandmise aeg.

Kui teadet ei õnnestu kolme kuu jooksul kinnisasja omanikule kätte toimetada lõikes 3 nimetatud viisil või kui puuduvad omaniku aadressi andmed või kui ta ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning teadet ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada või menetlusosaline ei ole teada, avaldatakse teade üleriigilise levikuga ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes ning sellega loetakse teade omanikule kättetoimetatuks (KAHOS § 7 lg 4).

Sundvõõrandamise otsus tuleb KAHOS § 29 lõike 2 kohaselt kätte toimetada samal viisil. Lisaks tuleb KAHOS § 29 lõike 2 kohaselt avaldada ka teave, kuhu isik peab talle määratud tasu või hüvitise väljamaksmiseks pöörduma ning on ette nähtud tasu ja hüvitise hoiustamise kord, kui kinnisasja omanikuga ei ole võimalik ühendust saada või menetlusosaline ei ole teada.

Seega, kui:

- KAHOS § 7 lõike 2 kohased kättetoimetamise viisid ei õnnestu 3 kuu jooksul; või
- Puuduvad omaniku aadressi andmed; või
- Omanik ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning teadet ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada; või
- Menetlusosaline ei ole teada;

siis on võimalik teated kätte toimetada avalikult (üleriigilise levikuga ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes). KAHOS-e § 7 ja § 29 kättetoimetamise tingimused on eriregulatsioon haldusmenetluse seaduse kättetoimetamise sätete suhtes. Kui teated loetakse seaduse alusel kättetoimetatuks, siis saab korteri (ja piiratud asjaõiguse) sundvõõrandada. Seadus näeb ette meetmed, mis maandavad riske (ebaõiglust) olukorras, kus kinnisasja omanikuga ei õnnestu kontakti saada. Sundvõõrandatud õiguse omanik ei jää hüvitisest

ilma, vaid saab teatud aja jooksul pöörduda menetluse läbiviija poole, et oma hüvitis kätte saada.

Riskiks on, et sundvõõrandatud korteri vm õiguse omanik saab sundvõõrandamisest hiljem teada ja soovib seda vaidlustada. Kui dokumendid on loetud seaduse alusel kätte toimetatuks, siis on vaidlustamise tähtaeg 30 päeva pärast kättetoimetamist möödunud ja vaidlustada ei saa. Sellegipoolest võivad osad proovida otsust vaidlustada, väites, et kättetoimetamine ei olnud kooskõlas seadusega. Isikud võivad nõuda menetluse läbiviijalt kahju hüvitamist. Seda riski, et osad isikud võivad soovida otsuseid vaidlustada, ei saa lõplikult maandada. Samas, kuivõrd sundvõõrandatud korterite väärtused on varasemalt kindlaks tehtud (hindamisaruanne) ja väärtused ei ole suured, siis märkimisväärset rahalist riski KOV-il ka otsuste vaidlustamise korral ei teki. Tekkinud kahju ei saa olla korteri väärtusest märkimisväärselt suurem ja see on eelduslikult juba hüvitatud KAHOS-e alusel.

4.4 Kaasomandist tulenevad erisused

Kui korterelamus ei ole korteriomandeid moodustatud ja maja on kaasomandis, on kokkuleppel võõrandamiseks vajalik kõikide kaasomanike nõusolek. Kokkulepe tuleb saavutada kõigiga korraga ja kõik kaasomanikud peavad tulema ise notarisse tehingut sõlmima või andma notariaalse volikirja tehingu tegemiseks. See põhjustab praktilisi probleeme, eriti kui kaasomanikke on rohkem kui 2-3. KAHOS-e alusel toimuva menetluse puhul on menetlusosalisteks kõik kaasomanikud, kellele tuleb dokumendid kätte toimetada. Samamoodi sundvõõrandamisel tuleb sundvõõrandamise menetluse osaks olevad otsused kätte toimetada kõikidele kaasomanikele.

KAHOS § 7 p 6 kohaselt peab menetluse läbiviija teavitama kinnisasja omanikku kinnisasja omandamise menetlusest ja teade peab mh sisaldama tähtaega, mille jooksul kinnisasja omanik on kohustatud teavitama menetluse läbiviijat kinnisasjaga seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse, sealhulgas abikaasa õigus ühisvarale. Seega, kui kinnistul on lisaks kinnistusraamatusse kantud omanikele veel teisi omanikke, on omanik kohustatud sellest menetluse läbiviijat teavitama. KOV-il on seega õiguslik alus nõuda teavet selle kohta, kes on kinnistu teised kaasomanikud.

4.5 Menetluse kaasatud isikute kodakondsus

Isiku kodakondsus ei oma sundvõõrandamisel tähtsust. Eesti Vabariigi ja Vene Föderatsiooni vahel on sõlmitud leping õigusabi ja õigussuhete kohta tsiviil-, perekonna- ja kriminaalasjades (kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/13141764>, edaspidi: Vene õigusabileping). Antud välisleping reguleerib eelkõige küsimust, kus ja milliste õigusaktide alusel toimub kohtumenetlus tsiviilasjades. Antud lepingu artikkel 21 sätestab, et reeglina tuleb tsiviil- ja perekonnavalasjades pöörduda selle lepingupoole kohtusse, kelle territooriumil asub kostja elukoht. Tsviilasjaks on näiteks ühe isiku hagi teise vastu võla nõudes. Kui isiku elukoht asub Venemaa Föderatsiooni territooriumil, on pädev tema vastu algatatud võlanõuet (tsiviilasja) arutama Vene Föderatsiooni kohus. Isiku kodakondsus ei oma tulenevalt Vene õigusabilepingust jt õigusaktidest tähtsust ka tsiviilasjade kohtualluvuse ega kohalduva õiguse määramisel.

Sellegipoolest ei reguleeri Vene õigusabileping Eesti Vabariigi haldusaktide vaidlustamist, mis ei ole tsiviilvaidlus, vaid mille vaidlustamine toimub Eesti Vabariigi halduskohtus. Menetluse läbiviimisel ei pea KOV alustama isiku vastu kohtuvaidlust ega asuma kommunaalteenuste võlga sisse nõudma, vaid teeb isiku õigusi ja kohustusi mõjutava otsuse (haldusakti), mille andmist ja kättetoimetamist reguleerivad Eesti Vabariigi õigusaktid. Vene õigusabileping ei kohaldu haldusasjadele ega piira halduskohtu pädevust haldusaktide vaidlustamisel. Haldusaktide suhtes esitatud kaebuste lahendamine kuulub Eesti halduskohtute pädevusse. HKMS § 7 lõike 1 kohaselt esitatakse kaebus vastustaja (st antud juhul KOV) asukoha või teenistuskoha järgi. Seega, kui isik soovib vaidlustada sundvõõrandamise otsust, peab ta pöörduma Eesti halduskohtusse ehk kas Tallinna või Tartu halduskohtusse, olenevalt KOV-i asukohast, kelle otsust soovitakse vaidlustada. KOV-il ei ole vaja korteriomaniku suhtes alustada ühtegi kohtumenetlust, sh tsiviil- ega haldusasja ega pöörduda ühelgi juhul välisriigi kohtusse. Probleem võib tekkida isikule dokumentide kättetoimetamisega, kui isiku püsiv elukoht või viibimiskoht ei ole Eestis. Seda reguleerib eraldi KAHOS-e dokumentide kättetoimetamise regulatsioon (vt peatükk 4.4)

4.6 Kohtla-Järve linna, Lüganuse valla ja Valga valla vara kasutamise korrad

Vabatahtliku võõrandamise korral tuleb arvestada KOV-i poolt kehtestatud õigusakte. Osadel juhtudel peab omandamise otsuse aluseks olema volikogu otsus. Näiteks Lüganuse vallavolikogu määruse „vallavara valitsemise kord“ § 6 lg 3 p 1 kohaselt otsustab vallavara omandamise vallavolikogu, kui omandatakse kinnisvara väärtuses üle 3000 euro. Samuti on teatud piirangud vara võõrandamisele, mis on aktuaalne nt korterite vahetamise puhul. Määruse § 26 lõike 2 kohaselt: „Tasuta või alandatud hinna eest võõrandamine peab olema otsustaja poolt põhjendatud.“ Määruse § 25 kohaselt: „(1) Vallavara võõrandamise otsustab vallavolikogu, kui võõrandatava vara jääkväärtus on suurem kui 6500 eurot. (2) Vallavara võõrandamise otsustab vallavalitsus kui võõrandatava vara jääkväärtus on alla 6500 euro või vallavalitsuse hallatav asutus kui võõrandatava vara jääkväärtus on alla 1000 euro.“

Analoogsed sätted on ka Kohtla-Järve linna ja Valga valla õigusaktides. Valga vallavolikogu määruse „Valga vallavara eeskiri“ § 25 lg 1 p 1 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise vallavolikogu, kui võõrandatava vallavara alghind on suurem kui 32 000 eurot või vallavara võõrandatakse enampakkumiseta ning selle võõrandatava vallavara hind on suurem kui 16 000 eurot või vara võõrandatakse tasuta või alandatud hinna eest ning sellise vara bilansiline väärtus on suurem kui 16 000 eurot või vallavara võõrandatakse eelläbirääkimistega pakkumisel ning selle vallavara hind on suurem kui 16 000 eurot. Määruse § 25 lg 1 p 2 kohaselt otsustab vara võõrandamise muudel juhtudel vallavalitsus.

Kohtla-Järve linnavolikogu määruse „Linnavara valitsemise kord“ § 5 lõike 4 kohaselt otsustab linnavara omandamise 1) linnavara valitseja jooksva aasta eelarve kuludes ettenähtud vahendite piires, kui vara hind ei ületa 10 000 eurot ja vara omandamine on vajalik nimetatud linnavara valitseja korrapärase tegevuse tagamiseks ja 2) volikogu, kui sellega võetakse linnale rahalisi kohustusi ning linnavara hind ületab 10 000 eurot, mida ei ole ette nähtud jooksva aasta eelarve kuludes või mille võtmist pole delegeeritud valitsusele.

Kokkuvõttes, KAHOS näeb ette regulatsiooni sundvõõrandamiseks ja kokkuleppel omandamiseks KAHOS-e menetluse raames ning KOV-i õigusakte menetluse läbiviimiseks

täiendada ei ole vaja. KAHOS-e välisel vabatahtlikult kokkuleppel korteriomanikuga vara omandamisel ja võõrandamisel tuleb silmas pidada kohalikke õigusakte ja vajadusel peab vara võõrandamise või omandamise otsustama volikogu. Juhul, kui omandamine toimub KAHOS-e menetluse alusel, siis kohalikud õigusaktid menetluse läbiviimisele ei kohaldu, vaid omandamine toimub KAHOS-e alusel. Näiteks, kui seadus näeb ette kohustuse maksta võõrandamisel motivatsioonitasu, aga kohalik õigusakt seda ette ei näe, siis see ei ole alus, et keelduda motivatsioonitasu maksmisest. Samuti nt, kui kohalik õigusakt näeb ette motivatsioonitasu maksmise vara võõrandamise korral, siis see ei tähenda, et tuleks maksta motivatsioonitasu 2 korda.

5. Kinnisasja omandamisel hüvitise ja tasu maksmine ning vahetus

5.1 Kinnisasja väärtuse hüvitamine.

Käesolev peatükk käsitleb küsimusi, milliseid hüvitisi ja tasusid tuleb maksta, kui KOV otsustab korteriomandi KAHOS-e alusel sundvõõrandamise või KAHOS-e menetluse alusel kokkuleppel omandamise ning see ei puuduta vabatahtlike kokkulepete alusel korteriomandi võõrandamist. Olukorras, kus kinnisasja väärtus on 0 eurot või negatiivne (seoses kinnistul lasuvate koormiste või võlgadega), võib tekkida küsimus mis on õiglane hüvitis selle eest ning milline kahju võib isikul tekkida seoses selle võõrandamisega.

KAHOS § 12 lg 3 kohaselt viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

KAHOS § 11 lõike 1 kohaselt: „Kinnisasja omandaja peab kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu.“ Lõike 2 kohaselt: Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. Lõike 3 kohaselt: „Tasu makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.“ Seega tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja kahjuhüvitisest.

KAHOS § 12 sätestab, kuidas toimub kinnisasja ja piiratud asjaõiguse väärtuse ning varalise kahju hindamine. Korteri väärtuse määrab § 12 lõike 2 kohaselt kas vähemalt 7. taseme kutsetunnistusega hindaja või Maa-amet tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Samuti võib menetluse läbiviija määrata väärtuse asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodika alusel. § 12 lg 7 kohaselt: „Hindamise tulemus vormistatakse hindamisaruandena. Hindamisaruanne koostatakse hindamise head tava arvestades ja vajaduse korral kaasatakse hindamisse teise ala ekspert.“

Kui hindamise tulemusel on kinnisasja väärtus null või negatiivne, siis tuleb kompenseerida üksnes tekkiv kahju. Asjal, mida ei ole võimalik tasu eest võõrandada (sest keegi pole huvitatud selle ostmisest ehk selle turuväärtus on 0), võib siiski olla inimese jaoks kasutusväärtus, st ta saab seal elada ja seda kasutada. TsÜS § 62 lõike 1 kohaselt: „Esemest saadav kasu on eseme viljad ja eseme kasutamisest saadavad eelised (kasutuseelised)“. Samuti sätestab KAHOS § 16: „Kinnisasja omanikule makstakse alaliseks või perioodiliseks elamiseks kasutatava eluruumi, hoone või hoone osa kaotuse eest ühekordset täiendavat hüvitist kümme protsenti käesoleva seaduse § 11 lõike 2 nimetatud tasust.“

Juhul, kui KOV on pakkunud korteriomanikule võimalust vahetada tema korter teise samas piirkonnas asuva samaväärse korteri vastu, aga omanik seda ei soovi, siis tekib küsimus, kas on põhjendatud maksta hüvitist saamata jäänud kasutuseeliste või eluruumi kaotuse eest. Kui omanikule on pakutud võimalus, mille vastuvõtmise korral nimetatud kahju ei tekiks, siis tundub hüvitise maksmine üleliigne. Samas näeb KAHOS § 11 lg 3 ette: „Tasu makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.“ Seega, kui omanik ei soovi asenduskorterit, vaid hüvitist rahas, siis ei ole kehtiva seaduse kohaselt võimalik tema tahte vastaselt asendada hüvitist asenduskorteriga või teda hüvitisest ilma jätta põhjusel, et ta asenduskorterit ei soovinud. Õigusaktide täiendamisel võib kaaluda, kas lisada säte, mille kohaselt ei pea hüvitama kahju ja maksma hüvitist seoses sellega, et isik jääb ilma võimalusest kasutada eluruumi juhul, kui isikule on pakutud asenduseks samaväärset kinnisasja ja isik seda ei soovinud.

Juhul, kui korteril ei ole ka kasutusväärust, nt seal elamine ei ole selle seisundi tõttu võimalik või ohutu, on õiguspärane sundvõõrandada see ilma hüvitist maksmata. Võimaliku ebaõigluse kõrvaldab, kui isikutele pakutakse võimalust omandada võõrandatava korteri asemel teine samaväärne korter. Isikuid, kes korterit realselt vajavad (elavad seal ise või üürivad välja), ei tohiks ilma jätta võimalusest (mingit muud) korterit kasutada. Kui isik ei soovi teist korterit omandada, vaid soovib hüvitist, siis on õiguspärane, et see on hindamisaruande järgne hind. Kui see on null või negatiivne, sest korteriomandiga seotud kohustused on suuremad kui korteri väärtus, siis ei pea väärtuse eest tasu maksma ja tuleb hüvitada üksnes tekkiv kahju (saamata jäänud kasutuseelised, kui korterit saab kasutada). Isikut ei ole pandud ebaõiglasusse olukorda, sest korteriomandi puuduv või negatiivne väärtus näitabki turuolukorda, et korteriomandit ei oleks olnud võimalik mitte mingi summa eest võõrandada.

KAHOS § 12 lõike 5 kohaselt: „Kui hoonestatud kinnisvara asendamise kulu ületab vara hüvitusväärtust, lähtutakse väärtuse määramisel kulust, mis katab vara asendamise. Kui ehitise asendamine ei ole võimalik, lähtutakse kulust, mis katab vara ülesehitamise.“ Eelduslikult ei peaks korteriomandi asendamise kulu ületama korteri hüvitusväärtust. Asendamise kulu ei tähenda kulu, mis tuleks kanda samasuguse korteri teise kohta nõ nullist ülesehitamiseks, vaid see tähendab samaväärse korteri ostu kulu. Juhul, kui sundvõõrandatava korteri väärtus on väga väike või olematu, siis samaväärse korteri omandamise kulud on samuti väikesed või olematud. Seaduse täiendamisel võib kaaluda, kas lisada säte, mille kohaselt ei pea KAHOS § 12 lõike 5 kohast kinnisvara asendamise kulu rahas kompenseerima juhul, kui isikule on pakutud võimalust saada asenduseks samaväärse kinnisasja.

5.2 Motivatsioonitasu ja teiste täiendavate tasude maksmine

Motivatsioonitasu on mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk.

Nendele, kellega on KAHOS-e menetluse väliselt kokkuleppele jõutud, ei pea ega saa motivatsioonitasu maksta. KAHOS § 15 lõike 1 kohaselt: „Kinnisasja omanikule makstakse kinnisasja omandamise menetluses kinnisasja omandamise kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist (edaspidi motivatsioonitasu).“ Seega puudutab see üksnes neid isikuid, kes ei olnud nõus KAHOS-e menetluse väliselt vabatahtlikult omandit võõrandama ja kelle suhtes on juba KAHOS-e menetlus alustatud (menetluse alustamise teade kätte toimetatud).

Kui KAHOS-e menetlus on juba alanud, siis ei näe kehtiv seadus ette võimalust motivatsioonitasu mitte maksta, kui omanikuga on jõutud kokkuleppele. KAHOS § 15 lõike 3 kohaselt: „Motivatsioonitasu on 20 protsenti käesoleva seaduse § 11 lõikes 2 nimetatud tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk ja mitte rohkem kui 50-kordne keskmine brutokuupalk.”

Seega, kui kinnisasja väärtus on 0 või negatiivne, siis võib olla motivatsioonitasu maksmine mitte põhjendatud (või isegi ebaõiglane nende suhtes, kes olid nõus korteri KAHOS-e menetluse väliselt vabatahtlikult loovutama ja motivatsioonitasu ei saa). Samas, seadus ei näe ette alust, et motivatsioonitasu mitte maksta või vähendada alla 0,8-kordse brutokuupalga piiri. Õigusaktide muutmisel võib kaaluda võimalust lisada sätte, mille kohaselt saab menetluse läbiviija arvestades asjaolusid vähendada motivatsioonitasu alla KAHOS § 15 lõikes 3 sätestatud määra. Näiteks võiks seada motivatsioonitasule piiri, et see ei ole suurem kui 1/3 kinnisasja väärtusest.

5.3 Tasude maksmine sõltuvalt tehingu liigist

Kui kokkulepe korteri omandamise suhtes toimub KAHOS-e väliselt, nt isik loobub kinnisasjast vabatahtlikult KOV kasuks, siis toimub tehing nõ turutingimustel vastavalt sellele, kuidas kokkuleppele jõutakse: isik saab kinnistu eest kokku lepitud müügihinna või siis kingib selle KOV-ile ilma tasuta. Võimalik on ka kokkuleppel vahetada korter teise samaväärse vastu, üürida KOV-ilt asenduspind või asuda elama sotsiaalhooldekande asutusse. Sellisel juhul ei ole isikul õigust nõuda KAHOS-es sätestatud hüvitisi ja tasusid.

Praktikas on KOV-id varasemalt kehtestanud kinnisasjade omandamise korra (nt Kiviõli linna volikogu vastav otsus), mis nägi ette, et KOV maksab korteriomanikule teatud hüvitise (analoogne KAHOS-e motivatsioonitasuga), kui omanik loobub KOV-i kasuks oma korterist. Analüüsi autorite hinnangul on selline praktika kooskõlas seadusega ja võib motiveerida isikuid vabatahtlikke kokkuleppeid sõlmima ja vähendada võimalikku ebavõrdsust olukorras, kus vabatahtlikult võõrandajatele motivatsioonitasu ei maksta, aga KAHOS-e menetluse käigus võõrandamise kokkuleppele jõudnutele makstakse.

Nagu eespool märgitud, oleks analüüsi autorite hinnangul põhjendatud muuta seadust ning seada motivatsioonitasule piir, et see ei oleks suurem kui nt 1/3 kinnisasja väärtusest. Kuni sellist piiri seaduses ei ole, peab KAHOS-e alusel menetluse käigus kokkuleppele jõudnud isikutele maksma motivatsioonitasu, mis on „mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk“ (KAHOS § 15 lg 3). 2020. aastal sõlmitava kokkuleppe puhul oleks motivatsioonitasu miinimumsumma seega 1125,60 eurot (Statistikaameti andmete kohaselt oli 2019. a keskmine brutokuupalk 1407 eurot).

Analüüsi autorite hinnangul ei kohaldu vabatahtlikul kokkuleppel võõrandamisele KAHOS-e regulatsioon (motivatsioonitasu maksmise kohustus jne). Võib tekkida küsimus, kas see ei pane ebaõiglaselt olukorda neid korteriomanikke, kes on nõus oma korteriomandi vabatahtlikult võõrandama ja paremasse olukorda neid, kes vabatahtlikult võõrandamisega ei ole nõus ning saavad hilisemas menetlusetapis nõusoleku andmisega motivatsioonitasu. Analüüsi autorite hinnangul on teatud ebaõiglus regulatsiooni kohaldamisel paratamatu, sest juba olemuslikult on mõningane ebaõiglus regulatsiooni sisse kirjutatud.

Riik tegeleb probleemsete korterite omandamisega ning sisuliselt teeb ühtedele omanikele võrreldes teistega suure soodustuse või kingituse. Nimelt ei pea nad ise tegelema väärtusetule kinnisvarale uue omaniku leidmisega, kandma hindamise, võõrandamise, auditeerimise, lammutamise, notari-, halduskoormuse ning KÜ lõpetamisega seotud õigusabikulusid jne. Tegemist on rahaliselt hinnatava kuluga, mida üldreeglina peavad kandma omanikud ise (hoidma oma omandit korras või selle lammutama). Samamoodi võiks püstitada küsimuse, et kas kõikide elamumajanduse ümberkorraldamisega kaasnevate kulude KOV-i kanda võtmine ei pane ebaõiglasesse olukorda kõiki neid korteriomanikke, kes peavad ise ja oma kuludega oma kinnisasju korras hoidma või ohtlikke ehitisi oma kulul lammutama või on seda juba teinud.

Autorite hinnangul ei saa regulatsiooni eesmärgiks olla absoluutse võrdsuse ja õigluse saavutamine, sest teatud ebavõrdsus on regulatsiooni olemuslik osa. On üldiselt aktsepteeritud, et riik ja KOV toimivad solidaarsuse põhimõttel, st makse maksavad kõik, aga riik kasutab saadud raha pigem abivajajate toetamiseks kui mitte nii palju abi vajavate inimeste toetamiseks. Regulatsiooni täiendamise ega teistsuguse tõlgendamise ei ole võimalik ebavõrdsust kõrvaldada ja see ei peaks olema ka eesmärk. Eesmärk on ümber korraldada elamumajandus ja sellega kokkuvõttes parandada isikute elutingimusi, kõrvaldada turutõrkeid ja viia kinnisvaraturg tasakaalu, mis on kokkuvõttes kõikide KOV-ide elanike huvides.

Isikuid, kes on nõus vabatahtlikult oma kinnisvara võõrandama, ei panda ebaõiglasesse olukorda, sest riik ja KOV võtavad niigi enda kanda ülesandeid ja kulusid, mis on seaduse järgi omaniku kohustused. On paratamatu, et probleemsemate olukordade peale kulub rohkem riigi ja KOV-i ressursi (nt kohtuvaidlused, kulud dokumentide kättetoimetamisele, täituritasud jne). See ei tähenda, et õigluse saavutamiseks tuleks vabatahtlikult võõrandajatele maksta kogu säästetud ressurss rahalise hüvitisena. Vabatahtlikult võõrandamisega nõustumise korral kaasnevad korteriomanikele ka eeliseid, näiteks saavad KOV-i piiratud ressursside tingimustes valida eelisjärjekorras uue elukoha.

Õiguslikult ei ole võimalik vaidlustada poolte vabatahtlikul kokkuleppel toimunud müügi- või vahetustehingut argumendiga, et mõni teine korteriomanik sai oma korteri hiljem soodsamatel tingimustel võõrandada.

5.4 Korterte väärtuse hindamine

KAHOS § 12 lg 2 sätestab nõude vajaduse korral tellida väärtuse määramiseks hindamine kutseliselt hindajalt, Maa-ameti poolt või määrab menetluse läbiviija väärtuse seadusega kinnitatud metoodika alusel.

Menetluse läbiviija võib väärtuse määrata, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitse seaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodikast.

Mõistlik oleks, et ei pea iga korterit eraldi hindama, kuna eelduslikult on samas korterelamus korterite ruutmeetri hind sama. Tuleks kaaluda eraldi hindamise metoodika kehtestamist tühjenevate korterelamute jaoks, et menetlust lihtsustada ja sätestada KAHOS-es selleks volitusnorm.

Sätte viimase osa sisu jääb ebaselgeks, sest ei ole nimetatud millest alates tuleks kahte nädalat või kahte kuud arvestama hakata. Sätte eesmärgiks on ilmselt vältida olukorda, kus kinnisasja väärtuse hüvitamine toimub aegunud hinnangu alusel ja et hüvitamine toimuks võimalikult ajakohase hindamisaruande alusel. Tuleks kaaluda sätte muutmist või teha erand seoses tühjenevate korterelamute hindamisega.

Kui on peetud silmas, et kinnisasja väärtuse hindamise aeg peaks olema pärast sundvõõrandamise menetluse algust, siis see ei vasta praktilisele vajadusele, et korterite väärtus peaks olema hinnatud ja teada juba enne menetluse algust. KOV-il, kes teeb korteriomanikele ettepanekuid, et korter vabatahtlikult võõrandada, on infot korteri hinna kohta vaja juba mitu kuud enne nõ ametliku sundvõõrandamise menetluse algust. See tooks kaasa KOV-i jaoks täiendavad ja ebamõistlikud kulud, kuna KOV peaks sama korterit hindama korduvalt, kuigi mõne kuuga korteri turuväärusega märkimisväärset muutust ei toimu.

KAHOS § 12 lõike 2 kohaselt tellitakse vääruste määramiseks hindamine kutsetunnistustega hindajalt „vajadusel“, aga seadus ei täpsusta, millal esineb see vajadus, seega on see KOV-i diskretsiooniotsus hinnata, kas see on vajalik. Kuna kutseliselt hindajalt hindamisaruande tellimisega kaasnevad täiendavad kulud, siis on pigem tegemist erandliku olukorraga, kui lihtsamaid võimalusi hindamiseks ei ole mingil põhjusel võimalik kasutada, näiteks Maa-ametil puuduvad hinnangu andmiseks võrdlusandmed või on tekkinud juba vaidlus korteri väärtuse üle ja hindamisaruande tulemus tundub ebaõiglane.

KOV-i jaoks lihtsustaks olukorda, kui seaduse alusel oleks kinnitatud meetodika (KAHOS § 12 lg 2), mille alusel hinnatakse tühjendavate korterelamute korteriomandite väärtust. Samas meetodikas tuleks ette näha ka piiratud asjaõiguste ja märgete kustutamise jaoks nende väärtuse hindamine. Korteriomandi väärtuse hindamine võiks eelkõige toimuda kõikide korterelamus olevate korterite suhtes korraga.

5.5 Isikute võimalik erinev kohtlemine

Eksisteerib oht, et sama menetluse raames saavad samas kortermajas elavad isikud erineva kohtlemise osaliseks, eelkõige seoses talle antava abi või tasude maksmisega. Näiteks elab tühjenevas korterelamus omanik, kellel ei ole võimalust iseseisvalt majast ümber kolida. Samas on risk majas elutähtsate teenuste katkestamiseks ning KOV toetab elaniku ümberkolimist ja pakub ka asenduspinda üürimiseks. Omanik saab kokkuvõttes suurema abi omavalitsuse poolt kui teine, kes ei ela selles majas.

Iga korteriga seonduvad asjaolud on unikaalsed ja KOV peab korterite omandamisel ja sundvõõrandamise menetluse käigus tegema palju diskretsiooniotsuseid, et saavutada eesmärk – kõikide korteriomandite omandamine. Täielikku ja ideaalselt õiglast tulemust saavutada ei ole võimalik, sest paratamatult tekib palju ebavõrdsust põhjustavaid olukordi, juba ainuüksi põhjusel, et kahte identset korterit ja olukorda ei ole olemas. Samas ei ole ka eesmärk saavutada täielikku võrdsust, vaid pigem on projekti suuremaks eesmärgiks parandada kõikide KOV-i elanike elutingimusi ja tõsta linnas oleva kinnisvara kvaliteeti ja väärtust. Ka muudes olukordades on tavapärane, et suuremad abivajajad saavad KOV-ilt rohkem toetust võrreldes nendega, kes abi ei vaja. See ei tohiks olla takistuseks menetluse läbiviimisel.

5.6 Vahetustehingud

KAHOS § 24 lõike 4 kohaselt: „Kinnisasja omanikule hüvitatakse vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe rahas, kui kinnisasi omandatakse vahetamise teel.“ See võib praeguses kontekstis tähendada seda, et omanikule pakutakse asenduseks korterit mille väärtus on näiteks 10 korda suurem, sest tema algne korteriomand on lagunevas majas ja seega olematu turuväärtusega.

See tähendab, et mõlema vahetatava korteri väärtus peab olema enne tehingut hinnatud ning see, kes saab vahetustehingu tulemusena väärtuslikuma korteri, hüvitab teisele poolele väärtuste vahe rahas. KAHOS § 24 lõike 4 teise lause kohaselt: „Vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus ei tohi erineda rohkem kui 30 protsenti, kui kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasjas.“ Sätte eesmärk näib olevat kaitsta omanikku, kellelt kinnistu sundvõõrandatakse, et ta ei peaks maksma menetluse käigus ise liiga suurt hüvitist (enam kui 30 protsenti kinnisasja väärtusest). See ei tähenda, et kui väärtuste vahe on nt 20 %, et sellisel juhul ei peaks üldse hüvitist maksma. Sätte esimese lause kohaselt tuleb igal juhul hüvitist maksta, aga üle 30% väärtuste vahega tehinguid ei tohiks sõlmida.

Samas kohaldub KAHOS § 24 ainult olukorras, kus vahetustehing toimub KAHOS-e menetluse raames, st olukorras, kus isik ei olnud nõus KAHOS-e väliselt korterist loobuma või seda võõrandama. Vabatahtliku võõrandamise korral on KOV-il vabamad käed kokkulepete sõlmimiseks. Eelduslikult ei saagi vahetatavad korterid olla sama väärtusega, sest asenduseks pakutaval sarnasel korteril on eelduslikult suurem väärtus kui korteril, mis asub majas, mis on plaanis lammutada. Samas tuleb silmas pidada, et otsused peaksid olema läbipaistvad ja mitte tuua kaasa meelevaldseid või korruptiivseid vara võõrandamisi (nt olukordi, kus heale tuttavale või altkäemaksu eest pakutakse paremaid kortereid). KOV-ile seavad piirangud nende endi võimalused ja KOV-i vara kasutamist reguleerivad õigusaktid. Teatud tehinguväärtusest alates (nt 16000 eurot Valga vallavara eeskirja § 25 lg 1 p 1 kohaselt) peab vahetamise otsuse vastu võtma KOV-i volikogu.

Otsustamisel, milline konkreetne korter anda isikule asenduseks, saab lähtuda ka põhimõttest, et kahe korteri kasutusväärtus oleks sarnane, kuigi hindamisaruande järgne väärtus võib turutõrke tõttu olla kordades erinev. Seda tõlgendust toetab ka analoogne regulatsioon KAHOS-es, mille § 11 lõike 2 kohaselt tuleb kinnisasja omandamisel maksta tasu, mis koosneb lisas kinnisasja väärtusele ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jäänud tulu eest. Asjal, millel ei ole turuväärtust, võib siiski olla inimese jaoks kasutusväärtus, st ta saab seal elada ja seda kasutada. TsÜS § 62 lõike 1 kohaselt: „Esemest saadav kasu on eseme viljad ja eseme kasutamisest saadavad eelised (kasutuseelised)“. Kahest samas seisundis ja sama suurusega korterist saadavad kasutuseelised on eelduslikult sarnased, kuigi nende hindamisaruande järgne väärtus võib kordades erineda.

Juhul, kui vahetustehing toimub KAHOS-e menetluse raames, on selline tõlgendusvõimalus piiratud, sest seadus ei näe ette võimalust arvestada hüvitamisel kasutusväärtust. Üheks lahenduseks oleks täiendada KAHOS § 24 lõikega 5, mille kohaselt võib vahetamisel arvestada ka üksnes kinnisasja kasutusväärtust (täheanduses asjast saadavaid kasutuseeliseid) isiku jaoks ning et sarnase kasutusväärtuse korral ei pea isik menetluse läbiviijale kompenseerima (hindamisaruande järgsete) väärtuste vahet rahas.

KAHOS § 24 kohaldub siiski ainult olukorras, kus KAHOS-e kohane menetlus on juba alustatud, menetluse alustamise teade kätte toimetatud ja pooled saavad siis kokkuleppele vahetustehingus. Tõenäoliselt on tegemist pigem erandliku olukorraga ja valdav osa isikutest, kellega menetluse väliselt kokkuleppele ei jõutud, saavad kompensatsiooni rahas, vastavalt sundvõõrandatava korteri väärtusele.

5.7 Kolmandate isikute õigused

Võõrandatavad korterid ei pruugi olla omanike valduses ning neis võivad üüri- või muu kasutuslepingu alusel olla kolmandad isikud. Korteri võõrandamisel on vajalik arvestada ka nende õigustega.

Kokkuleppe sõlmimist ega sundvõõrandamist ei takista, kui omanik ise ei ela korteris. Juhul, kui korter on (kokkuleppel omanikuga) kellegi teise valduses, nt välja üüritud, peab omanik korteri kokkuleppel võõrandamiseks ise üürnikuga kokku leppima lepingu lõpetamise. Kui korter KAHOS-e alusel sundvõõrandatakse, tuleb kaasata menetlusse ka üürnik (KAHOS § 6 lg 1, menetlusosaliseks on ka rentnik ja üürnik).

KAHOS § 20 lõike 1 kohaselt: „Kui kinnisasja omandamise tõttu rendi- või üürileping erakorraliselt üles öeldakse, on rentnikul või üürnikul õigus nõuda selgelt tuvastatud ja tõendatud varalise kahju hüvitamist“. Esimeses pöördumises korteriomaniiku poole tuleb küsida infot selle kohta, kas korteri suhtes on kolmanda isiku õigusi, mis kinnistusraamatust ei nähtu ning nende isikute kontakte. Kui üürilepingu kohta on kantud märge kinnistusraamatusse, siis tuleb pöörduda isiku poole, kelle kasuks on märge tehtud.

KAHOS § 20 lõike 1 kohaselt: „Kui kinnisasja omandamise tõttu rendi- või üürileping erakorraliselt üles öeldakse, on rentnikul või üürnikul õigus nõuda selgelt tuvastatud ja tõendatud varalise kahju hüvitamist“.

Analoogselt omandamisega tuleb teha ettepanek üürilepingu lõpetamiseks, muutmiseks (kui omanik soovib vahetustehinguga omandada teise korteri) ja teavitada õigusest nõuda KAHOS § 20 lõike 1 alusel kahju hüvitamist ja anda tähtaeg kahju hüvitamise taotluse ja kahju tõendavate dokumentide esitamiseks. Kui KOV on dokumendid ja taotluse kätte saanud, otsustab KOV saadetud dokumentide alusel, kas ja milline summa tuleb üürnikule hüvitada. Kahju hüvitamine on KOV-i diskretsiooniotsus.

6. Vastused sidusrühmadelt saadud uurimisküsimustele.

6.1 Erinevused kui omanikeks on eestkostetavad ja/või alaealised

Kui korteri omanikuks on eestkostetav või alaealine, siis on protsess analoogne, aga nõusolekud peab andma ja dokumendid kätte toimetama eestkostjale (vanematele, ühise hooldusõiguse korral).

Nn KAHOS-e välise kokkuleppe puhul peab arvestama, et vanemad (eestkostjad) ei saa last ise kinnisvara müügi/vahetus/kinketehingu puhul esindada, vaid tehingu tegemiseks tuleb pöörduda kohtu poole kas erieestkostja määramiseks või konkreetse tehingu tegemiseks. Perekonnaseaduse § 187 lg 1 p 1 kohaselt ei või eestkostja eestkostetava

nimel kohtu eelneva nõusolekuta käsutada eestkostetavale kuuluvat kinnisasja või kinnisasjaõigust.

Antud juhul oleks mõistlik paluda kohtult nõusolekut konkreetse tehingu tegemiseks ilma erieestkostjat määramata, kus asendatakse alaealise/piiratud teovõimega isiku tahteavaldus kohtulahendiga. Selle avalduse peavad tegema eestkostjad kohtule. Selle kohta tuleks lisada selgitus esimeses kirjas, millega KOV teeb ettepaneku korteriomandist loobumiseks ja pakkuda vajadusel abi asjaajamisel.

Juhul, kui vabatahtlikult võõrandamine ei ole võimalik, siis tuleb dokumendid (menetluse alustamise teade ja sundvõõrandamise otsus) kätte toimetada eestkostjale või ühise hooldusõiguse korral mõlemale vanemale.

6.2 Erinevused olukorras kui hoone ja/või korterid pole erastatud

KAHOS § 1 lõigete 4 ja 5 kohaselt: „Piiratud asjaõigusi ja ehitisi kui vallasasju omandatakse käesoleva seaduse sätete kohaselt.“ „Hoonestusõiguse, korteriomandi ja korterihoonestusõiguse omajale kohaldatakse kinnisasja omaniku kohta sätestatud.“

Konkreetne lahendus sõltub sellest, milline on erastamata hoone/korteri õiguslik seisund ning kes on hoone ja/või selle alusel maa omanik või õigustatud isik. Kui korteriomandit ei ole moodustatud ja tegemist on ehitise kui vallasjaga, on KAHOS § 1 lõike 4 kohaselt võimalik ehitisi kui vallasasi omandada KAHOS-e sätete kohaselt.

6.3 Füüsilise maja puudumine ja korteriühistu likvideerimine

Kui maju pole enam füüsiliselt olemas, tuleb läbi teha sama protseduur, mis olemasolevate majadega. Kõigepealt võtta ühendust omanike jm menetlusosalistega ja kas omandada korteriomandid kokkuleppel või kui see ei õnnestu, siis sundvõõrandada KAHOS-e alusel. Sisulist erinevust ei tohiks olla.

Korteriühistu likvideerimine toimub KrtS § 60 alusel, kui on olemas notariaalne kokkulepe eriomandi lõpetamise kohta (korteriomandite lõpetamine). Kuna eelduslikult kuuluvad kõik korteriomandid menetluse tulemusel KOV-ile, siis saab eriomandid ja korteriühistu lõpetada § 61 alusel. KrtS § 61 lõike 1 kohaselt: „Isik, kellele kuuluvad kõik korteriomandid, võib kinnistusraamatu pidajale esitatava kinnistamisavaldusega lõpetada eriomandid ja korteriühistu. Eriomandid lõpevad kande tegemisega kinnistusraamatusse.“

Seega kui kõik korterid on omandatud, tuleb esitada notariaalne avaldus eriomandite ja korteriühistu lõpetamiseks. KrtS § 60 lõike 1 kohaselt: „Avalduse kanda korteriühistu likvideerimine registrisse esitab korteriühistu korteriühistute registri pidajale. Avaldusele tuleb lisada eriomandi lõpetamise kokkuleppe ära kiri.“ Lõike 2 kohaselt: „Avaldus korteriomandite registriosade sulgemiseks ja korteriühistu registrikaardi sulgemiseks esitatakse kinnistusraamatu pidajale. Pärast avalduse saamist edastab kinnistusraamatu pidaja avalduse korteriühistute registri pidajale.“

Lõike 3 kohaselt: „Korteriomandite registriosade sulgemisel avatakse kinnisasja kohta uus registriosa ning samal ajal suletakse kõikide korteriomandite registriosad asjaõigusseaduses ja kinnistusraamatusseaduses sätestatud korras. Suletud registriosade andmed kantakse avatava registriosa vastavatesse jagudesse.“ Seega korteriühistu

likvideerimine toimub paralleelselt korteriomandite lõpetamisega kinnistusraamatus. Avalduse eriomandite (ehk korteriomandite) lõpetamiseks koostab notar ja küsib selleks vajadusel KOV-ilt täiendavaid andmeid.

KrtS § 68 lõike 3 kohaselt: „Likvideerimisele ja registrist kustutamisele kohaldatakse tsiviilseadustiku üldosa seaduses ja mittetulundusühingute seaduses mittetulundusühingu likvideerimise ja registrist kustutamise kohta sätestatud.“ Likvideerimine toimub MTÜS § 41 jj sätestatud korras. Kokkuvõttes peab KÜ juhatus esitama avalduse lõpetamise kandmiseks registrisse, määrama likvideerija, avaldama teate Ametlikes Teadaannetes (§ 47), selgitama välja võlausaldajate nõuded ja võimalusel need rahuldama. Juhul, kui selgub, et KÜ varast ei piisa kõikide nõuete rahuldamiseks (näiteks, kui on tekkinud kommunaalteenuste võlg teenuseosutaja ees), siis peavad likvideerijad esitama pankrotiavalduse (§ 49).

6.4 Täitemenetluslikud probleemid

Valduse ülevõtmine toimub KAHOS § 31 kohaselt. KAHOS § 31 lõike 1 kohaselt: „Sundvõõrandatava kinnisasja valdus võetakse üle pärast tasu ja hüvitise maksmist sundvõõrandamise otsuses valduse vabatahtlikult üleandmiseks määratud tähtaja jooksul.“ Lõike 2 kohaselt: „Kui valdust vabatahtlikult üle ei anta, võtab sundvõõrandatava kinnisasja valduse kinnisasja omanikult üle ja annab kinnisasja omandajale üle kohtutäitur täitemenetluse seadustikus sätestatud korras. Täitekulud tasub kinnisasja omandaja.“

Sundvõõrandamise otsuses tuleb määrata tähtaeg valduse vabatahtlikuks üleandmiseks (näiteks 2 nädalat alates hetkest, kui korter on sundvõõrandatud ja tasu ja hüvitis makstud). Kui eelmine omanik vabatahtlikult valdust üle ei anna, tuleb pöörduda kohtutäituri poole, kes korraldab valduse üleandmise vajadusel sundtäitmise korras. TMS seadustiku § 180 lõike 3 kohaselt: „Kui võlgnik ei täida täitedokumenti ettenähtud aja jooksul vabatahtlikult, võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui ka isikud. Vajaduse korral kaasab kohtutäitur kinnisasja väljaandmiseks politsei.“

6.5 Täiendavad teemad ja küsimused intervjuudest

Ülevaadet täiendavatest teemadest ja küsimustest, mis kerkisid esile intervjuudest saab vaadata II peatüki alapeatükist 1.3.

Analüüsi koostajad nõustuvad sidusrühmade poolt välja tooduga, et tuleks vältida korduvvõõrandamise vältimist, st et inimestel, keda on juba elamumajanduse ümberkorraldamisel palutud ümber kolida, ei peaks mõne aasta pärast sama protsessi uuesti läbima. Selle vältimiseks peaks KOV pakkuma asenduseks kortereid, mille puhul on kindel, et lähimal ajal seda lammutada vaja ei ole. Õiguslikult me ei soovita seda eraldi reguleerida. Isegi, kui hetkel on KOV viinud menetluse läbi parima äranägemise järgi, ei saa tuleviku protsesse ette näha ja on võimalik, et üksikutel juhtudel tuleb ka ümberkolimine võtta ette mitu korda, kui elamute tühjenemine jätkub. Kui näiteks kehtestada säte, et KAHOS-e alusel ei tohi asenduseks pakutud korterit sundvõõrandada, siis see võib tekitada hiljem rohkem probleeme juhul, kui see siiski vajalikuks osutub. Seega analüüsi autorid seda ei soovita.

Vältimaks püsikulude suurenemist tuleks võimalusel pakkuda asenduseks väiksemat korterit, millega seotud kulud on väiksemad. Kas ja millisel viisil on KOV-il võimalik omanikule vastu tulla, sõltub konkreetse KOV-i võimalustest ja ka seda ei soovita analüüsi autorid kuidagi õiguslikult reguleerida.

Analüüsi koostajad nõustuvad, et menetluse läbiviimisel oleks abi, kui elamumajanduse ümberkorraldamiseks tühjenevate korterelamute tõttu sisalduksid KAHOS-es mõned erisätted, näiteks, et loovutustasu alammäär oleks madalam ja kehtiks lihtsam korterite väärtuse hindamise kord, mille kohaselt saaks korterite väärtuse hinnata ka igasse konkreetse korterisse sisenemata ning mis oleks seetõttu KOV-ile vähem kulukas. Näiteks, kui korterite väärtus korterelamus on eelduslikult alla 1000 euro, saaks rakendada hindamiseks lihtsustatud korda. See, kas sundvõõrandamist peaks olema võimalik rakendada juba väiksema arvu loobunud korterite puhul, saab paremini hinnata pärast pilootprojekti läbiviimist. Analüüsi koostajad usuvad, et see ei pruugi olla vajalik, aga lõpliku hinnangu saab anda siis, kui selgub, kas praegu kehtiv piirmäär tekitab praktikas probleeme.

IV MENETLUSJUHI

1. Uuring

Vaja välja selgitada, mitut korterit ühes korterelamus realselt kasutatakse ja palju on korteriomandeid kokku. Vajalik on saada esialgne hinnang selle kohta, kas realselt kasutuses olevaid korteriomandeid on alla KAHOS § 4 lg 1 punktis 10 sätestatud määra ehk alates 18 korteriga majas üle 50% korteritest ja kuni 17 korteriga majas üle 25 %. Eelduseks on, et ka osad kasutuses olevate korterite omanikud võivad olla huvitatud korteriomandist loobumisest/vahetamisest teise korteriomandi vastu teises majas. Asjaolud, mille põhjal otsustada, millised korteriomandid on kasutuses ja milliste kasutamisest on loobunud:

- Kas korteris on viimase poole aasta jooksul kasutatud kommunaalteenuseid (vett, elektrit);
- Kas viimase poole aasta jooksul on kommunaalteenuste eest tasutud (nt küte);
- Kas korteri suhtes on kehtivad kommunaalteenuste lepingud või on lepingud teenusepakkujaga (nt elektrimüüjaga) lõppenud;
- Kui omanikuga on võimalik saada kontakti, siis omaniku enda ütlused selle kohta, kas ta kasutab korterit või kui ei ole kasutanud, kas plaanib seda tulevikus teha. Kui isikul on kommunaalteenuste võlg ühistu või teenusepakkujate ees, siis kas ja millal plaanib selle tasuda;
- Korteriühistu juhatuse ja teiste naabrite ütlused selle kohta, kas ja millisel viisil ja regulaarsusega korterit kasutatakse;
- Kas korterelamus on üldiselt probleeme võlgnevusega (või on näiteks teised korteriomaniikud nõus maksma ka edaspidi nõ kadunud korteriomaniike asemel majandamiskulusid);
- Kas ja mis ulatuses on KOV pidanud toetama korteriühistut võlgade tasumisel, renoveerimisel jne;
- Kas korteriomaniik on täitnud enda KrtS §-s 31 sätestatud kohustusi, eelkõige hoidnud oma korteriomandi eriosa korras;
- Kas korteriomaniik on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu;
- Kas korteriomaniik häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist;

Näiteks: 20 korteriomandiga majas on 12 korterit, kus püsivalt elatakse. 8 korterit ei ole üle 6 kuu keegi kasutanud. Neist 3 omanik on KOV. Neist 5 korteri omanikega ei saa ühendust ja nende eest ei ole viimastel kuudel tasutud kommunaalkulude arveid (küte). Eelduslikult on vähemalt osad kasutuses olevate korterite omanikest huvitatud korteriomandist loobumisest või vahetamisest, sest nad peavad tasuma küttekulusid ka võlgnike eest. Seega võib proovida menetlusega edasi minna.

Antud etapis ei tule otsuseid vormistada haldusaktidena ega omanikele kätte toimetada. Tegemist on ettevalmistava osaga haldusmenetlusest, mille kohta ei ole vaja vormistada vaidlustatavat otsust (haldusakti). Kui dokumente vormistatakse, siis ainult KOV-i enda vajadustest lähtuvalt, mitte eesmärgiga neid avaldada korteriomaniikele. Seega ei ole vaja eraldi motiveerida ega põhjendada, miks otsustati just antud korterelamu puhul menetlust elustada ja eksperdihinnangut tellida. Antud etapis ettevalmistuste läbiviimiseks ei ole seaduses ette nähtud tähtaega.

2. Eksperdi hinnangu tellimine

Eksperdiarvamusega tehakse kindlaks 1. hinnang, kas korterelamu on otstarbekas rekonstrueerida (ehituslikult, majanduslikult) ja 2. korteriomandite väärtus selles korterelamus. Hindamise tulemus vormistatakse hindamisaruandena.

KAHOS § 12 kohaselt: „(1) Menetluse läbiviija korraldab omandatava kinnisasja ja piiratud asjaõiguse väärtuse ning omandamisega seotud muu varalise kahju hindamise tähtajaga, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat ega pikem kui kaks kuud.” „(2) Vajaduse korral tellitakse väärtuse määramiseks hindamine kutsetunnistusega hindajalt, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse, või selgitab väärtuse välja Maaamet maakatastriseaduse § 9 lõike 2¹ alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Menetluse läbiviija võib väärtuse määrata, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitse seaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodikast.” Seega on KOV-il võimalik valida, millisel viisil täpselt ta määrab korteriomandite väärtuse ning milline võimalus on antud korterelamu puhul kõige mõistlikum.

3. Ettepanek omanikele ja piiratud asjaõiguste omanikele

Ei ole veel KAHOS-e menetluse osa. Tuleb korteriomanikega ühendust saada ja teha ettepanek küsimusega, kas omanik soovib korteriomandist KOV-i kasuks loobuda (kui väärtus 0 või negatiivne)/korteriomand võõrandada (kui väärtus positiivne) või vahetustehingut KOV-iga: vahetada korteriomand analoogse korteriomandi vastu teises korterelamus. Kuivõrd vabatahtlikult võõrandamise kokkuleppele jõudmiseks ei ole seaduses ette nähtud ranget menetlust, on see vormivaba – ettepanek võib olla nii suuline kui kirjalik. Kuna eelduslikult toimub ettepaneku tegemine kirjalikult, võiks kirjas sisalduda ka võimalikult palju infot, mille abil omanik saaks ise kaalutletud otsuse vastu võtta, kas soovib oma korteri võõrandada. Näiteks tuleks märkida, et pakutakse vajadusel abi ümberkolimisel ja KOV tasub tehinguga seotud kulud (notaritasud, riigilõivud, KAHOS § 2 lg 3) ning et soovi korral võib KOV-ilt üürida elamiseks korteri. Ühtlasi kas ja millist rahalist ergutit KOV pakub kokkuleppele jõudmise eest.

Paari kuu jooksul peaks tekkima ülevaade selle kohta, kui palju on selliseid korteriomanikke, kes korterit realselt kasutavad (elavad ise või üürivad välja) ja soovivad seda edasi kasutada, st ei ole nõus vabatahtlikult loobuma, müüma ega vahetama. Kui selliseid omanikke jääb üle KAHOS § 4 lg 1 p 10 sätestatud määra, siis ei ole võimalik sundvõõrandamise menetlusega edasi minna. Kui on alla sätestatud määra, siis on võimalik sundvõõrandamise menetlusega jätkata.

Kui korteriga on seotud piiratud asjaõigusi (hüpoteegid, servituudid jne) või märkeid, tuleb ühendust võtta ka nendega seotud isikutega ja uurida, kas nad on nõus need kustutama, ümber tõstma või hüvitise vastu loobuma. Analüüsi autorite hinnangul ei ole piiratud asjaõiguste või märgete omanike nõusolek või selle puudumine asjaoluks, mis takistaks edasist menetlust. Seda tõlgendust toetab ka KAHOS § 2 lg 4, mille kohaselt ei välista kinnisasja omandamist kinnistusraamatusse kantud kolmanda isiku õigused. Näiteks võib ette kujutada olukorda, kus korterit faktiliselt juba pikemat aega sihtotstarbeliselt ei kasutata (elamiseks, üürimiseks jne) või on omanik nõus korteri võõrandama, aga hüpoteegipidaja ei ole nõus hüpoteegist loobuma või hüpoteeki ümber tõstma. Hüpoteek vm piiratud asjaõigus, mille õigustatud isik on sellest jätkuvalt huvitatud, ei tähenda, et

kortereid KAHOS § 4 lg 1 p 10 mõttes kasutatakse. Sellegipoolest, kuni seaduse täpsustamiseni tuleb sama menetlus läbida ka kõikide kinnistusraamatusse kantud õiguste omanikega (nii piiratud asjaõiguste omanikega, nt hüpoteegipidajaga kui ka isikutega, kelle kasuks on kantud märke).

4. Sundvõõrandamise menetlus. Haldusmenetlus algab

4.1 Menetluse alguse teate kättetoimetamine. KAHOS § 7

Teade peab sisaldama:

- 1) kinnisasja omaniku ja menetluse läbiviija andmeid;
- 2) kinnisasja koa-aadressi, kinnistu registriosa numbrit ja katastritunnust;
- 3) kinnisasja omandamise algatamise alust;
- 4) teavet, kas omandamise esemeks on kinnisasi tervikuna või selle osa;
- 5) teavet menetluse aluseks oleva dokumendi ja sellega tutvumise võimaluste kohta, kui dokument on olemas;
- 6) tähtaega, mille jooksul kinnisasja omanik on kohustatud teavitama menetluse läbiviijat kinnisasjaga seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse, sealhulgas abikaasa õigus ühisvarale, ja kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest, samuti esitama selle arvelduskonto andmed, kuhu soovitakse tasu ja hüvitise maksmist.

Teade toimetatakse kinnisasja omanikule kätte elektrooniliselt, väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse dokumendi üleandmise aeg. Kinnisasja omanikul on õigus teates antud tähtaja jooksul esitada menetluse läbiviijale kirjalikult oma arvamus. KAHOS § 7 p 5 kohaselt peab teade sisaldama teavet menetluse aluseks oleva dokumendi ja sellega tutvumise võimaluste kohta, kui dokument on olemas. Kirjas võib märkida, et menetluse aluseks on korteriomandi väärtuse hindamise akt, ehitise audit (kui see on olemas) ja teavet selle kohta, kuidas saab aktiga tutvuda (kelle poole pöörduda, et saada lisainfot). Asjaolud, mille põhjal KOV otsustas, et antud korterelamu puhul on KAHOS § 4 lg 1 p 10 eeldused täidetud, tuleb välja tuua haldusakti tekstis.

Kui menetluse läbiviijal ei õnnestu teadet kolme kuu jooksul kinnisasja omanikule kätte toimetada käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud viisil või kui puuduvad omaniku aadressi andmed või kui ta ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning teadet ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada või menetlusosaline ei ole teada, avaldatakse teade üleriigilise levikuga ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes ning sellega loetakse teade omanikule kättetoimetatuks.

KAHOS § 7 lg 3 on eriregulatsioon HMS kättetoimetamise regulatsiooni suhtes. Kui isiku elukoha aadress on välisriigis, siis samamoodi lg 3 kohaselt:

- toimetatakse kätte elektrooniliselt; või
- väljastusteatega tähtkirjaga; või
- allkirja vastu teatisel, millele märgitakse dokumendi üleandmise aeg.

Teates peaks sisalduma veelkord ettepanek vabatahtlikult korteriomandist loobuda/võõrandada või vahetada samaväärse korteri vastu teises korterelamus, vastavalt omaniku soovile. Selles kirjas tuleb märkida, et vabatahtliku võõrandamise korral on

võimalik saada motivatsioonistasu. Samuti kui tegemist on eluruumiga siis täiendavat hüvitist vastavalt korteri turuväärtusele.

4.2 Läbirääkimised

KAHOS § 22, 26 ja 27 näevad ette läbirääkimiste pidamise korra. KAHOS § 26 lõigete 1 ja 2 kohaselt: „Kinnisasja omandamise menetluses selgitatakse välja kinnisasja omaniku soov ja menetluse läbiviija võimalused pakkuda kinnisasja omandamiseks alternatiive. (2) Menetluse läbiviija teeb kinnisasja omanikule kirjaliku pakkumise, määrates talle tähtaja pakkumusega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks.“

Kirjalik pakkumus tuleb kätte toimetada KAHOS § 7 lõikes 3 või 4 sätestatud viisil. KAHOS § 27 lõike 5 kohaselt: „Kui kinnisasja omanik ei esita käesoleva seaduse § 26 lõike 2 alusel määratud tähtjaks pakkumuse kohta nõusolekut, otsustab kinnisasja omandaja sundvõõrandamise.“ Seadus ei näe ette, kui pikk tähtaeg tuleb isikule anda vastuse esitamiseks. Analüüsi autorite hinnangul oleks mõistlik tähtaeg vastamiseks minimaalselt 1 kuu teate kättetoimetamisest. Maksimaalne tähtaeg läbirääkimisteks on ette nähtud KAHOS § 27 lõikes 4 ja see on 3 kuud pakkumuse tegemisest (ehk § 7 teate saatmisest). Kui omanikuga ei ole jõutud 3 kuu jooksul omandamises kokkuleppele (notariaalse tehingu vormistamiseni), siis tuleb üldjuhul otsustada sundvõõrandamine.

4.3 Sundvõõrandamise otsus (KAHOS § 29)

Sundvõõrandamise otsus peab sisaldama kõiki olulisi asjaolusid, sealhulgas sundvõõrandamise põhjendust, tasu ja täiendavate hüvitiste suurust ning tähtaega valduse vabatahtlikuks üleandmiseks. Selles haldusaktis tuleb samuti välja tuua asjaolud, mille põhjal KOV otsustas, et antud korterelamu puhul on KAHOS § 4 lg 1 p 10 eeldused täidetud, nt kommunaalteenuste võlg mitmes korteris, elektrienergia tarbimise põhjal mitmes korteris ei elata jne. Tuleb välja tuua sundvõõrandamise tasu arvestamise alused (arvutuskäik, millest hüvitis koosneb ja hindamisaruandest tulenev).

Sundvõõrandamise otsus toimetatakse menetlusosalisele kätte KAHOS § 7 lõikes 3 või 4 sätestatud viisil. Otsuse resolutiivosa avaldamisel üleriigilise levikuga ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes esitatakse ka teave, kuhu isik peab talle määratud tasu või hüvitise väljamaksmiseks pöörduma.

4.4 Valduse ülevõtmine (KAHOS § 31)

Sundvõõrandatava kinnisasja valdus võetakse üle pärast tasu ja hüvitise maksmist sundvõõrandamise otsuses valduse vabatahtlikuks üleandmiseks määratud tähtaja jooksul.

Kui valdust vabatahtlikult üle ei anta, võtab sundvõõrandatava kinnisasja valduse kinnisasja omanikult üle ja annab kinnisasja omandajale üle kohtutäitur täitemenetluse seadustikus sätestatud korras. Täitekulud tasub kinnisasja omandaja.

Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmise ja -andmise kohta koostab kohtutäitur akti, millele kirjutavad alla menetlusosalised, kohtutäitur ning ülevõtmise ja -andmise juures viibinud kaks manukat. Kui menetlusosaline keeldub aktile alla kirjutamast, tehakse selle kohta akti märge. Akt saadetakse menetlusosalistele ja menetluse läbiviijale.

5. Lammutamine

Kui kogu korterelamu on KOV-i poolt omandatud ja valdus üle võetud, on võimalik tellida maja lammutamine. Notar saab ette valmistada dokumendid korteriomandite kinnistusraamatust kustutamiseks.

KrtS § 61 lõike 1 kohaselt: „Isik, kellele kuuluvad kõik korteriomandid, võib kinnistusraamatu pidajale esitatava kinnistamisavaldusega lõpetada eriomandid ja korteriühistu. Eriomandid lõpevad kande tegemisega kinnistusraamatuse.“

6. Korteriühistu likvideerimine

Korteriühistu likvideerimiseks on vaja kõigepealt notariaalset kokkulepet eriomandite lõpetamiseks. Juhul, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule (KOV-ile), asendab kokkulepet ainuomaniku avaldus (KrtS § 61). Selle avalduse koostab notar. KOV peab pöörduma notari poole, et notar valmistaks ette vastava tehingu.

Seejärel tuleb läbi viia korteriühistu kui juriidilise isiku likvideerimine. KOV peab esitama avalduse kanda korteriühistu likvideerimine korteriühistute registrisse. Seda saab teha e-äriregistri kaudu. Vajadusel aitab notar. Likvideerimine toimub MTÜS § 41 jj alusel. Juhul, kui selgub, et korteriühistu varast ei jätku kõikide kohustuste täitmiseks (näiteks on võlgnevused kommunaalteenuse pakujate ees), esitab likvideerija kohtule pankrotiavalduse ja KÜ lõpetatakse pärast pankrotimenetluse läbimist.

V KOKKUVÕTE

1. Analüüsi põhilised seisukohad

1.1 KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohaldamise eeldused

KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohaselt on lubatud kinnisasja omandada elamumajanduse ümberkorraldamisel korteriomandi omandamiseks, kui on loobunud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida.

Sätte eeldus „ei ole otstarbekas rekonstrueerida“ hõlmab ühest küljest ehituslikku seisukorda, teisest küljest ka seda, kas see tegevus on mõistlik, arvestades hoone vähest kasutust. Näiteks kui KOV-is on 20% eluruumidest asustamata, mille tulemus on turutõrge ja kinnisvaral madal väärtus, siis (pool)tühja (kuid isegi rahuldavas ehituslikus seisukorras) korterelamu rekonstrueerimine ei ole selle omanike ega ka KOV-i seisukohast otstarbekas.

Sätte eeldus „elamumajanduse ümberkorraldamine“ on tegevus, mida riik või kohaliku omavalitsuse üksus planeerib, et olulises ulatuses tühjaks jäänud korterelamud oleks võimalik lammutada ja aidata seal elanud inimestel leida vajadusel uus eluase. Tingimus on täidetud olukorras, kus plaanitakse omandada või sundvõõrandada kõik korteriomandid ühes korterelamus.

Sätte eeldus „kasutusest loobunud“ hulka tuleks lugeda kõik sellised korterid, mida selle omanik ei kasuta ega plaani lähitulevikus kasutada (ei ela ise, ei üüri välja, ei ole andnud kellelegi tasuta kasutamiseks). Lisaks korterid, millest eelmine omanik on kohaliku omavalitsuse üksuse või riigi kasuks loobunud, samuti korterid, mille on omanik pärast KOV-i ettepanekut vabatahtlikult KOV-ile loovutanud. Samuti kuuluvad siia alla korterid, mida aeg-ajalt kasutatakse, aga kommunaalteenuste tarbimise eest korteriühistule või teenusepakujale ei ole pikema aja jooksul tasutud ja omanik ei täida endale seadusega pandud omaniku kohustusi. Vajadusel peab haldusorgan langetama diskretsiooniotsuse analüüsi alapeatükis 2.1.3 toodud kontrollküsimuste alusel.

1.2 Hoone seisukorra tuvastamine ning korterite hindamine

Auditi koostamiseks ja väärtusekohta hinnangu andmiseks peab ekspert eeldatavasti sisenema korterelamu üldkasutatavatesse ruumidesse ja vähemalt osaliselt ka eluruumidesse. Valdusesse (nii üldkasutatavatesse kui ka eluruumidesse) sisenemiseks on reeglina vaja valdaja nõusolekut – leppida korteriomaniiku või muu valdajaga kokku, millal tuleb ekspert korterit hindama.

Juhul kui omanikuga pole võimalik kontakti saada, siis on sisenemine lubatud vaid eritingimustel (vt täpsemalt alapeatükk 2.2). Aga kõige olulisemalt: kui ei ole alust arvata, et korteri seisundi või kasutamisega on probleeme, siis ainult korteri väärtuse hindamiseks ei ole lubatud omaniku nõusolekuta eluruumi siseneda. Korterrisse sisenemisel vaadeldakse seda üksnes visuaalselt seisukorra hindamiseks, ei avata kappe, sahtleid, ei uurita isiklike asju jne ning valdajat on teavitatud või proovitud mõistlikult teavitada sisenemisest.

Mõistlik oleks, et ei pea iga korterit eraldi hindama, kuna eelduslikult on samas korterelamus korterite ruutmeetri hind sama.

1.3 KAHOS § 4 lg 1 p 10 rakendamise vajalikkus

Nende isikutega, kes on KOV-i ettepanekul nõus korteriomandi KOV-ile võõrandama või sellest loobuma, saab sõlmida hariliku võlaõigusliku/asjaõigusliku kokkuleppe ning eraldi KAHOS-e alusel läbiviidav menetlus ei ole vajalik. See muutub oluliseks koostoimes eelpool toodud seisukohaga, et „kasutusest loobunud“ korterite hulka peaks lugema ka need, mis on vabatahtlikult KOV-ile loovutatud või võõrandatud.

1.4 Võõrandatava korteriga seotud kitsendused ja piirangud

Üheks probleemiks on korteriteomandiga seotud kohustused, eelkõige kommunaalteenuste võlg ja teiseks kinnistusraamatu kanded, näiteks servituudid, hüpoteegid, keelumärged jm.

Kui korteriomandiga seotud kommunaalmaksete võlg korteriühistu ees on nt 1000 eurot ja korteri väärtus 0 eurot (või negatiivne), siis nii vabatahtlikul võõrandamisel kui ka sundvõõrandamisel on omandaja (KOV) vastutus korteriühistu ees 0 eurot ja ülejäänu jääb korteriühistu kanda.

Hüpoteekidega jm piiratud asjaõigustega koormatud korteriomandite puhul on analoogselt korteriomanditega variandid: kas hüpoteegipidaja loobub hüpoteegist vabatahtlikult (tasu eest või viiakse hüpoteek üle asenduseks antud kinnisasjale) või siis toimub hüpoteegi sundvõõrandamine KAHOS-e regulatsiooni alusel. Kui vahetamine toimub kokkuleppel korteriomaniikuga, siis eeldab kinnistusraamatu kannete muutmine alati õigustatud isiku (nt piiratud asjaõigusega õigustatud isiku või hüpoteegipidaja) nõusolekut.

KAHOS-es puudub selge regulatsioon selle kohta, kuidas toimub märgete omandamine või kustutamine. KAHOS § 35 lõikest 1 tulenevalt seadusandja eeldab justkui, et ka märgete kustutamiseks tuleneb õiguslik alus, aga selget alust leida võimalik ei ole.

1.5 Omanikuga kontakteerumine

Kui KAHOS § 7 lõike 2 kohased kättetoimetamise viisid ei õnnestu 3 kuu jooksul või puuduvad omaniku aadressi andmed või omanik ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning teadet ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada või menetlusosaline ei ole teada, siis on võimalik teated kätte toimetada avalikult (üleriigilise levikuga ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes).

KAHOS-e § 7 ja § 29 kättetoimetamise tingimused on eriregulatsioon haldusmenetluse seaduse kättetoimetamise sätete suhtes. Kui teated loetakse seaduse alusel kättetoimetatuks, siis saab korteri (ja piiratud asjaõiguse) sundvõõrandada.

1.6 Eritingimused omandivormi, omanike kodakondsuse jm osas

Kaasomandi puhul sisulisi erinevusi ei esine, oluline on kõigi kaasomanike kaasamine. Isiku kodakondsus ei oma sundvõõrandamisel tähtsust, kuivõrd tegu on haldusmenetlusega, siis erinevad tsiviilõigust puudutavad riikidevahelised kokkulepped ei mängi rolli.

1.7 Tasu ja hüvitiste maksmine

Analüüsi autorite hinnangul ei kohaldu kokkuleppel võõrandamisele KAHOS-e regulatsioon (motivatsioonitasu maksmise kohustus jne). Juhul kui omanik ja KOV jõuavad KAHOS-e menetluse väliselt kokkuleppele, siis ei ole mingeid seadusest tulenevaid kohustusi tasu ja hüvitise maksmiseks, kuid hilisemate vaidluste vältimiseks ning omaniku kokkuleppele kallutamiseks on mõistlik maksta vähemalt KAHOS-e järgset tasu.

Omanikule tuleb hüvitada kinnisasja väärtus ning võõrandamisest tekkinud kahju. Kinnisasja väärtuse määratakse vähemalt 7. taseme kutsetunnistusega hindaja poolt või Maa-amet tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Kui hindamise tulemusel on kinnisasja väärtus null või negatiivne, siis tuleb kompenseerida üksnes tekkiv kahju, st kasutuseelise kaotamine. Juhul, kui korteril ei ole ka kasutusväärust, nt seal elamine ei ole selle seisundi tõttu võimalik või ohutu, on õiguspärane sundvõõrandada see ilma hüvitist maksmata.

1.8 Omandatava korteriga seotud kasutusõigus

Juhul kui omandatav korter on kolmanda isiku kasutuses üüri- või muu kasutuslepingu alusel, siis tuleb kasutaja menetlusse kaasata tehes ettepanek üürilepingu lõpetamiseks või muutmiseks (kui omanik soovib vahetustehinguga omandada teise korteri). Samuti tuleb neid teavitada õigusest nõuda KAHOS § 20 lõike 1 alusel kahju hüvitamist ja anda tähtaeg kahju hüvitamise taotluse ja kahju tõendavate dokumentide esitamiseks.

2. Soovitused seaduse muudatusteks

Tulenevalt II peatükis esitatud õiguslike küsimuste analüüsist toome järgnevalt välja soovitused selle osas kuidas võiks KAHOS-e sätteid muuta ja täpsustada.

Esiteks, KAHOS § 4 lg 1 p 10 sätestatud kasutusest loobutud korterite piimäärad on liialt kõrged. Seega soovitame neid kas muuta madalamaks või sõnastada ümber nii, et sädet rakendaval KOV-il oleks teatav diskretsiooniõigus otsustamiseks, kas säte on kohaldatav või mitte.

Teiseks, tasude ja hüvitiste maksmise peatüki sätted (KAHOS 3. peatükk) on hetkel sõnastatud eeldusest, et omandatav kinnisasi on väärtuslik. Olukorras, kus rakendatakse KAHOS § 4 lg 1 p 10 alust võõrandamiseks on väga suur tõenäosus, et omandatavatel korteritel on kas väga väike, olematu või lausa negatiivne väärtus.

Seega vääriks kaalumist just selliseid erandjuhtumeid käsitlevate sätete kehtestamine.

Näiteks, KAHOS § 15 lg 1 sätestatud motivatsioonitasu, mille miinimum on sama paragrahvi lõike 3 järgi 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk. Analüüsi koostamisele eelneva aastal oli keskmine palk 1407 eurot.¹⁵ See tähendab, et kõigi korterite, mille turuväärtus on 5628 eurot või vähem (mis on eelduslikult kõik korterid, mille omandamine käib KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel), tuleb maksta kokkuleppe korral motivatsioonitasu 1125 eurot ja 60 senti. See summa ei pruugi

¹⁵ Statistikaamet, keskmine brutopalk, saadaval internetis: <https://www.stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/tooelu/palk-ja-toojoukulu/keskmine-brutokuupalk> (vaadatud 26.10.2020).

olla KOV-ile tasukohane ega olematu või negatiivse väärtusega korteri puhul isegi mõistlik. Seega tuleks kaaluda uue alampiiri kehtestamist või väga väikse väärtusega korteri puhul erinormi kehtestamist

Samuti on KAHOS § 16 sätestatud täiendav hüvitis eluruumi kaotuse eest pandud sõltuma omandatava kinnisasja väärtusest. Juhul kui väärtus on 0 või vähem eurot, siis muutub see säte sisult tühjaks.

Kolmandaks, võiks kaaluda hüvitise maksmise sätete täiendamist nii, et juhul kui omanikule pakutakse samaväärset asenduselupinda ning ta sellest (õigustamatult) loobub, siis pole tal ka õigust saada KAHOS § 16 sätestatud täiendavat hüvitist kaotatud eluruumi eest.

Neljandaks, hetkel pole korterite hindamise protseduur piisavalt selgelt reguleeritud. KAHOS § 4 lg 1 p 10 rakendamise teeks oluliselt lihtsamaks kui § 12 sätestatud hindamise reeglid annaks ühe ja selge metoodika. Samuti kui eelduslikult madala väärtusega korterite puhul oleks võimalik rakendada lihtsustatud hindamist ning kortermaja puhul ei oleks tingimata vaja igat individuaalset korterit eraldi hinnata. Täpsustamist vajaks ka § 12 esitatud ajalised piirid.

Viiendaks, kaalumist vajaks ka seadusemuudatus, mis sätestaks selgemalt ära selle, millal algab KAHOS-e menetlus, eriti just § 4 lg 1 p 10 rakendamisel. See aitaks paremini reguleerida kellele ja millal ja millistel alusel on kohustus maksta motivatsioonitasu.

Kuuendaks, kaalumist vajaks ka seadusemuudatus seoses KAHOS § 24 lg 4 sätestatud piirang kinnisasja väärtuste vahe osas kinnisasja vahetamisel. Praegusel kujul ei ole võimalik omanikule pakkuda asenduskorteri, kui omandatava ja asenduskorteri vahe on rohkem kui 30% asenduskorteri kasuks.

Seitsmendaks, seadusesse tuleks lisada selgesõnalisem regulatsioon omandataval kinnistul olevate märkete kustutamiseks. Samuti vajadusel nende eest hüvitise maksmiseks.