



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS  
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

## KOLMAS OSAKOND

### OTSUS

Kaebus nr 56002/19  
OÜ PAREM KALLAS  
vs. Eesti

Euroopa Inimõiguste Kohus (kolmas osakond), olles 5. juulil 2022 kokku tulnud komiteena, kuhu kuuluvad:

*esimees* Georgios A. Serghides,  
*kohtunikud* Anja Seibert-Fohr,  
Peeter Roosma,

ja *osakonna sekretäri asetäitja* Olga Chernishova,  
võttes arvesse:

Pärnus asuva osaühingu OÜ Parem Kallas (edaspidi: kaebaja), mida esindas EIK-is Tallinna advokaat A. Jõks, 21. oktoobril 2019. aastal inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni (edaspidi: konventsioon) artikli 34 alusel EIK-ile Eesti Vabariigi vastu esitatud kaebust (nr 56002/19);

otsust teavitada kaebusest Eesti riiki (edaspidi: riik), mida esindab Eesti esindaja Euroopa Inimõiguste Kohtus M. Kuurberg välisministeeriumist;  
poolte seisukohti;  
olles pidanud nõu, tegi järgmise otsuse.

### KOHTUASJA SISU

1. Kohtuasi puudutab kaebaja maa sundvõõrandamise eest hüvitise määramisega viivitamist ja hüvitise ebapiisavust.

2. 2002. aasta kevadel omandas kaebaja Pärnus asuva maatüki, mille osa oli kohalik omavalitsus 2001. aastal määranud kasutamiseks avalikul otstarbel (tänavalaendus). Kõne all oleval ajal kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõike 5 kohaselt oli kohalik omavalitsus kohustatud omaniku nõudel võõrandama kohese ja õiglase tasu eest maa osa, mis on ette nähtud kasutamiseks avalikul otstarbel.



COUNCIL OF EUROPE

CONSEIL DE L'EUROPE

Kaebaja esitas sellekohase nõude omavalitsusele 2002. aastal, kordas oma nõuet 2004. aasta ja algatas seejärel kohtumenetluse.

3. 2006. aastal kohustasid riigisisised kohtud omavalitsust kõnealust maad võõrandama. Nimetatud menetlusele järgnesid vaheldumisi haldus- ja kohtumenetlused (edaspidi: sundvõõrandamise ja hüvitise määramise menetlus). Omavalitsus tegi aastatel 2006–2015 neli eraldiseisvat sundvõõrandamise otsust, milles nimetati erinevaid hüvitissummasid, mis olid arvutatud eksperdiarvamuste alusel kooskõlas kohtute antud juhistega. Omavalitsus kuulutas ühe otsuse ise kehtetuks ja ülejäänud kolm otsust tühistasid kohtud. Viimaks jätsid riigisisised kohtud 2019. aastal jõusse 2017. aastal tehtud otsuse sundvõõrandada maatükk 30 000 euro suuruse summa eest. Seda tehes märkisid kohtud, et maa eest tasutav summa oli määratud nõuetekohase ja usaldusväärse eksperdiarvamuse alusel, mis oli kooskõlas kohtute antud juhistega, ning et sundvõõrandamise otsus oli piisavalt põhjendatud.

4. Poolte seisukohtade esitamise ajal ei nõustunud kaebaja omavalitsuse ettepanekuga viia maatüki omandi võõrandamine lõpule. Riigisiseses menetluses osutas kaebaja tehingu lõpuleviimisest keeldumise põhjusena EIK-is pooleliolevale menetlusele.

5. 2012. aastal algatas kaebaja eelnimetatud menetlusega samaaegselt ning pidades silmas sundvõõrandamise ja hüvitise määramise menetluse kestust omavalitsuse vastu veel mitu kohtumenetlust, nõudes hüvitist varalise kahju eest, mille arvutamisel oli muu hulgas arvesse võetud inflatsioonimäära ja viivist (edaspidi: kahju hüvitamise menetlus). Need menetlused peatati kaebaja 2014. aasta taotlusel 2019. aastani ning neid jätkati 2019. aastal pärast seda, kui kohus jättis jõusse omavalitsuse viimase sundvõõrandamise otsuse. Kaebuse esitamisel ei teavitanud kaebaja EIK-i nendest menetlustest.

6. Kahju hüvitamise menetluse raames soovis kaebaja 26. augustil 2019 täiendada oma esialgset nõuet kahju hüvitamise nõudega sellise mittevaralise kahju hüvitamiseks, mida ta väidetavalt kandis muu hulgas sundvõõrandamise ja hüvitise määramise menetluse liiga pika kestuse tõttu. Tallinna Halduskohus jättis selle nõude 10. oktoobril 2019 rahuldamata, leides, et riigisisese õiguse alusel ei saa juriidilised isikud nõuda mittevaralise kahju hüvitamist. Seda lahendit oli võimalik edasi kaevata.

7. Tallinna Halduskohus jättis oma 13. jaanuari 2021. aasta otsusega rahuldamata kaebaja nõude varalise kahju hüvitamiseks (vt punkt 5 eespool).

Kohus vaatles 2002. aastast saadik algatatud sundvõõrandamise ja hüvitise määramise menetlusi tervikuna (sealhulgas erinevaid kohtumenetlusi) ning nõustus, et omavalitsuse tegevust võiks pidada ebaseaduslikuks viivitamiseks nimetatud menetlustega. Siiski leidis kohus, et kahju ei olnud tegelikkuses veel tekkinud, sest sundvõõrandamismenetlus ei olnud kaebaja tegevusetuse tõttu lõppenud (vt punkt 4 eespool). Samuti märkis kohus, et kaebaja ei vaidlustanud kohtu 10. oktoobri 2019. aasta lahendit.

8. 12. veebruaril 2021. aastal esitas kaebaja eelnimetatud kohtuotsuse peale apellatsioonkaebuse, märkides muu hulgas, et Tallinna Halduskohus oli jätnud tema mittevaralise kahju hüvitamise nõude tähelepanuta ja peale selle ei olnud Tallinna Halduskohtu 10. oktoobri 2019. aasta lahendit talle kunagi kätte toimetatud.

9. Pooled ei ole EIK-i selle menetluse edasisest käigust teavitanud.

10. Kaebaja kaebas konventsiooni artikli 6 lõike 1 rikkumise üle põhjusel, et sundvõõrandamise ja hüvitise määramise menetluse kestus on olnud ebamõistlik. Samuti kaebas ta konventsiooni protokoll nr 1 artiklile 1 tuginedes, et riigisiseste kohtute jõusse jäetud 30 000 euro suurune tasu ei ole piisav ja et ta on hüvitist oodanud viisteist aastat (aastast 2004).

## EIK-i HINNANG

### A. Konventsiooni artikli 6 lõike 1 väidetav rikkumine

11. EIK võtab arvesse riigi esialgse vastuväite artikli 6 lõike 1 kohaldatavuse kohta haldus- ja kohtumenetluste suhtes, aga ka riigi väite, et kaebaja ei järginud (osaliselt) kuuekuulist tähtaega ja et ta kuritarvitas kaebeõigust, jättes EIK-i poolleiolevast kahju hüvitamise menetlusest teavitamata. Kaebaja vaidles nendele väidetele vastu.

12. Kõiki esialgseid vastuväiteid ei ole vaja üksikasjalikult hinnata, kuna – isegi kui eeldada, et artikli 6 lõige 1 on kohaldatav – tuleb nõustuda riigi vastuväitega, et kaebaja ei ammandanud riigisiseseid õiguskaitsevahendeid. Kahju hüvitamise poolleioleva menetluse käigus soovis kaebaja täiendada oma esialgset nõuet kahju hüvitamise nõudega sellise mittevaralise kahju hüvitamiseks, mida ta kandis sundvõõrandamise ja hüvitise määramise menetluse kestuse tõttu (vt punkt 6 eespool). Tallinna Halduskohus jättis kaebaja täiendava nõude rahuldamata, olles hinnanud omavalitsuse vastutust sundvõõrandamise ja hüvitise määramise menetluse kestuse eest alates 2002. aastast. Kuigi Tallinna Halduskohus leidis hiljem, et kaebaja ei ole seda lahendit edasi kaevanud, jäi kaebaja 13. jaanuari 2021. aasta kohtuotsuse peale esitatud apellatsioonkaebuses seisukohale, et seda lahendit ei ole talle kunagi kätte toimetatud (vt punktid 7 ja 8 eespool).

See menetlus jäi pooleli (vt punkt 9 eespool).

13. Riik viitas menetluse liiga pika kestuse eest juriidilistele isikutele hüvitise määramise näitena Riigikohtu 6. märtsi 2015. aasta otsusele kohtuasjas nr 3-3-1-78-14. Selles kohtuasjas selgitas Riigikohus, et kahju hüvitamise nõudes saaks juriidiline isik konventsioonile tugineda artikli 6 lõike 1 kohaste õiguste riive korral. Riigikohus lisas, et teatud osa juriidilisele isikule tekkida võivast mittevaralisest kahjust EIK-i praktika tähenduses on riigisisese õiguse alusel hüvitatav varalise kahjuna (nt äriühingu mainele tekitatud kahju). Samuti tugines riik praktilisele näitele sellise hüvitise juriidilisele isikule määramise kohta.

14. Eeltoodu valguses ja arvestades, et pooled ei ole EIK-i kahju hüvitamise menetluse edasisest käigust teavitanud, asus EIK seisukohale, et kaebaja ei ole kas ammandanud riigisiseseid õiguskaitsevahendeid, kuna ta ei ole vaidlustanud Tallinna Halduskohtu 10. oktoobri 2019. aasta lahendit või alternatiivselt – kuna kaebaja tõstatab asjaomase küsimuse oma 12. veebruari 2021. aasta apellatsioonkaebuses – on kaebus ennatlik, sest seda hinnatakse alles pooleliolevas riigisiseses menetluses.

15. Seega leiab EIK, et riigisiseseid õiguskaitsevahendid on jäetud ammandamata ja kaebus tuleb konventsiooni artikli 35 lõigete 1 ja 4 alusel tagasi lükata.

## **B. Konventsiooni protokoll nr 1 artikli 1 väidetav rikkumine**

16. Kaebaja kaebust, mis on esitatud protokoll nr 1 artikli 1 alusel, võib EIK-i hinnangul vaadelda kahest osast koosnevana: i) maa eest pakutud hüvitise piisavus (30 000 eurot) ja ii) hüvitis varalise kahju eest, mille on väidetavalt põhjendanud sundvõõrandamise ja hüvitise määramise menetluse kestus.

### *1. Seoses sundvõõrandamise ja hüvitise määramise menetluse raames pakutud summaga*

17. EIK võtab teadmiseks riigi esialgsed vastuväited riigisiseste õiguskaitsevahendite ammandamata jätmise ja kaebeõiguse kuritarvitamise kohta, aga ka riigi märkuse, et kaebaja oli maa omandamise ajal teadlik kitsendustest, mis olid seotud kõnealuse maa avaliku otstarbega. Samuti väitis riik, et kuna kaebaja keeldus sundvõõrandamise tehingu lõpuleviimisest, ei saa teda enam pidada väidetava rikkumise ohvriks või alternatiivselt muutis see asjaolu kaebuse selgelt põhjendamatuks.

Kaebaja ei nõustunud ühegi vastuväitega. Ta märkis, et kui ta oleks allkirjastanud maatüki sundvõõrandamise lepingu, ei oleks ta saanud enam EIK-is väita, et maatüki eest hüvitiseks pakutud summa on ebapiisav.

18. (Kõne all oleval ajal kehtinud) planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõike 5 kohaselt oli kaebajal õigus nõuda kõnealuse maa võõrandamist kohese ja õiglase tasu eest. See õigus ei olnud seatud sõltuvusse sellest, kas kaebaja oli maa omandamise ajal vaidlusalustest kitsendustest teadlik. EIK-i hinnangul võib sellist õigust pidada varaliseks huviks, mis kuulub protokollis nr 1 artikli 1 alusel kaitse alla (vrd *Kutlu jt vs. Türgi*, nr 51861/11, punktid 55–58, 13. detsember 2016). Omavalitsus ei ole kordagi vaidlustanud seda, et tal on kohustus sundvõõrandada maa ja maksta hüvitist. Sellise kohustuse olemasolu kinnitasid ka riigisisised kohtud.

19. Siiski oleneb kaebaja hüvitise saamise õigus tema enda tegevusest. Kaebaja pidi algatama menetluse, esitades nõude omavalitsusele, ning kui maatüki eest tasutav summa oli kindlaks määratud, pidi ta astuma samme tehingu lõpuleviimiseks. Kaebaja keeldus neid samme astumast (vt punkt 4 eespool).

20. Seda silmas pidades järeldeb EIK, et kaebaja ise ei ole astunud samme oma hüvitise saamise õiguse kasutamiseks (vrd *Fizgejer vs. Eesti* (otsus vastuvõetavuse kohta), nr 43480/17, punktid 60–65, 2. juuni 2020, milles kaebaja ei astunud vajalikke samme, et ametiasutused saaksid talle vanaduspensioni maksta). Sundvõõrandamise tehingu lõpuleviimine Eestis ei oleks jätnud kaebajat ilma õigusest pöörduda oma kaebusega EIK-i. Igal juhul põhines otsus määrata hüvitiseks 30 000 eurot eksperdiarvamusel, mis oli koostatud riigisiseste kohtute määratud kriteeriumide alusel. Kaebaja sai aktiivselt osaleda haldusmenetluses, mis tõi kaasa vaidlustatud lahendi vastuvõtmise, ning tema argumente, sealhulgas argumente varasema eksperdiaruande kohta, milles pakuti suuremat hüvitist, käsitlesid põhjalikult nii omavalitsus kui ka kohtud. Varasem otsus sundvõõrandada maatükk sama suure hüvitise eest tühistati suuresti omavalitsuse puudulike põhjenduste tõttu, mitte eksperdiaruande puuduste või pakutud summa ebapiisavuse tõttu (vt punkt 3 eespool). Kaebaja ei ole täitnud kohustust näidata, et riigisiseste kohtute määratud hüvitis ei olnud mõistlikus seoses tema vara väärtusega (vt näiteks *Vistiņš ja Perepjolkins vs. Latvia* [suurkoda], nr 71243/01, punktid 108–114, 25. oktoober 2012).

21. Seega on maa sundvõõrandamise eest määratud hüvitissummat käsitlev kaebus selgelt põhjendamatu ning tuleb konventsiooni artikli 35 lõike 3 punkti a ja lõike 4 alusel tagasi lükata.

2. *Seoses hüvitisega menetluse kestuse eest*

22. EIK märgib, et omavalitsuse määratud hüvitise lõppsumma (mille kohtud jätsid jõusse) arvutati maa turuväärtuse alusel, mis kehtis kuupäeval, mil maa avaliku otstarbega seotud kitsendused 2001. aastal kehtestati.

23. Kaebaja kaebas põhiliselt selle üle, et eelnimetatud summa puhul ei võetud arvesse kulunud aega, täpsemalt ei sisaldanud pakutud summa viivist ega võtnud arvesse inflatsiooni mõju.

24. EIK on varem leidnud, et hüvitise piisavus väheneks, kui seda makstaks ilma, et arvestataks selle väärtust vähendada võivaid erinevaid asjaolusid, näiteks põhjendamatu viivitust (vt *Frendo Randon jt vs. Malta*, nr 2226/10, punkt 55, 22. november 2011).

25. EIK ei pea vajalikuks teha otsust riigi esialgse vastuväite kohta, mis puudutab individuaalse avalduse õiguse kuritarvitamist. Siiski tuleb toetada riigi vastuväidet vastuvõetamatuse kohta riigisiseste õiguskaitsevahendite ammendata jätmise tõttu.

26. 2012. aastal algatas kaebaja omavalitsuse vastu kahju hüvitamise menetluse (vt punkt 5 eespool). See menetlus puudutas muu hulgas omavalitsuse kohustust maksta kaebajale viivist ja hüvitist inflatsiooniga seonduva mõju vähendamiseks, võttes arvesse sundvõõrandamise ja hüvitise määramise menetluse kestust. Sellest tulenevalt asub EIK seisukohale, et riigisisene kahju hüvitamise menetlus on seotud sama küsimusega, mille puhul kaebaja palus EIK-il tuvastada rikkumine.

27. Kuna see menetlus on veel pooleli (vt punktid 8 ja 9 eespool), järeldeb EIK, et kaebus hüvitise kohta menetluse kestuse mõju eest on ennatlik ning tuleb konventsiooni artikli 35 lõigete 1 ja 4 alusel tagasi lükata.

Sellest lähtudes EIK ühehäälselt

*tunnistab* kaebuse vastuvõetamatuks.

Koostatud inglise keeles ja tehtud teatavaks kirjalikult 28. juulil 2022.

Olga Chernishova  
sekretäri asetäitja

Georgios A. Serghides  
esimees