

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

EUROOPA INIMÕIGUSTE KOHUS

KOLMAS OSAKOND

KOHTUASI OÜ PAREM KALLAS vs. EESTI

(Kaebus nr 18440/23)

KOHTUOTSUS

P nr 1 art 1 • Omandi rahumeelne kasutamine • Kaebajale kuuluva avalikul otstarbel kasutamiseks ette nähtud maatüki omandamisel omavalitsuse viivitusest väidetavalt tekkinud varalise kahju hüvitamise nõude rahuldamata jätmine • Riigisisese õiguse alusel õigus nõuda hüvitist omandamismenetlusega viivitamise eest • Riigikohus viis läbi asjakohaste asjaolude põhjaliku ja tervikliku hindamise ning esitas piisavad kaalutlused • Puudub alus seada Riigikohtu järeldusi omandamisega viivitamise küsimuses kahtluse alla • Kohtuasja asjaolusid arvestades ei tekkinud kaebajale individuaalset ega ülemäärast koormust • Vastandlike huvide vahel saavutati õiglane tasakaal

Koostanud Euroopa Inimõiguste Kohtu kantselei. Ei ole kohtule siduv.

STRASBOURG

2. juuni 2026

Käesolev kohtuotsus jõustub konventsiooni artikli 44 lõikes 2 sätestatud tingimustel. Kohtuotsust võidakse keeleliselt toimetada.

COUNCIL OF EUROPE
CONSEIL DE L'EUROPE

Kohtuasjas OÜ Parem Kallas *vs.* Eesti

Euroopa Inimõiguste Kohus (kolmas osakond) kojana, kuhu kuuluvad:

esimees Ioannis Ktistakis,
kohtunikud Peeter Roosma,
Lùtif Hüseynov,
Darian Pavli,
Diana Kovatcheva,
Kanòlic Mingorance Cairat,
Vasilka Sancin

ja *osakonna kantsler* Milan Blaško,

võttes arvesse:

Pärnus asuva osaühingu OÜ Parem Kallas (edaspidi: kaebaja) 28. aprillil 2023. a Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni (edaspidi: konventsioon) artikli 34 alusel EIK-ile Eesti Vabariigi vastu esitatud kaebust (nr 18440/23);

otsust teavitada Eesti valitsust (edaspidi: valitsus) kaebustest, mis esitati konventsiooni artikli 6 lõike 1 ning konventsiooni protokolli nr 1 artikli 1 alusel ja mis puudutavad riigisisese menetluse kestust ning selle mõju kaebajale makstava hüvitise suuruse määramisele;

poolte seisukohti;

olles pidanud nõu kinnisel istungil 5. mail 2026. a,

tegi viimati nimetatud kuupäeval järgmise otsuse:

SISSEJUHATUS

1. Kaebus puudutab viivitust kaebajale kuuluva avalikul otstarbel kasutamiseks määratud maatüki eest makstava hinna määramisel ning asjaolu, et seda viivitust ei arvestatud maatüki eest määratud hüvitise suuruse määramisel (väärtus arvutati varasema kuupäeva seisuga).

ASJAOLUD

2. Kaebaja on Pärnus asuv osaühing. Seda esindas Tallinna advokaat A. Jõks.

3. Valitsust esindas T. Kolk, kes on Eesti esindaja Euroopa Inimõiguste Kohtus.

4. Kohtuasja asjaolud võib kokku võtta järgmiselt.

I. MAATÜKI MÄÄRAMINE AVALIKKU KASUTUSSE

5. 2000. aastal omandas A.S. Pärnu jõe paremal kaldal asuva kinnistu (edaspidi: kinnistu), mille sihtotstarve oli asjaomastes registrites märgitud kui tootmishoonete maa, hinnaga 374 800 Eesti krooni (ligikaudu 24 000 eurot).

Seejärel palus ta kohalikul omavalitsusel (Pärnu linn, edaspidi: omavalitsus) algatada detailplaneeringu vastuvõtmise menetluse.

6. 28. juunil 2001. a muutis omavalitsus A.S.-i taotlusel algatatud detailplaneeringu vastuvõtmise käigus kinnistu sihtotstarvet, tehes maakasutuse sihtotstarbe määramise otsuse. Sellega määrati suurem osa kinnistust (85%) väikeelamumaaks. Lisaks nähti ülejäänud maaosa ette avaliku tee tulevase laienduse tarbeks ning selle sihtotstarbeks määrati transpordimaa. See osa – edaspidi: maatükk – moodustas ligikaudu 15% kinnistu pindalast.

7. Kõne all oleval ajal kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõike 5 kohaselt oli kohalik omavalitsus kohustatud maatüki omaniku nõudel võõrandama maatüki kohese ja õiglase tasu eest.

8. 2. mail 2001. a kirjas omavalitsusele kinnitas A.S., et ta ei nõua omavalitsuselt maatüki omandamist enne, kui omavalitsus tegelikult kavatseb alustada kõnealuse tee laiendustöödega.

II. MAATÜKI OMANDAMISE MENETLUS

9. Seejärel, 2002. a mais, võõrandas A.S. kinnistu (sealhulgas kõnealuse maatüki) mitterahalise sissemaksena kaebajale, mille aktsionär ja juhatuse liige A.S. oli. Kinnistu väärtuseks hinnati 500 000 Eesti krooni (ligikaudu 31 955 eurot).

10. 2002. a juulis esitas kaebaja omavalitsusele taotluse tee laiendamiseks ette nähtud maatüki omandamiseks ning kordas seda taotlust hiljem 2003. ja 2004. aastal.

11. 2004. a augustis palus kaebaja kohtul kohustada omavalitsust maatükki omandama, märkides, et selle õiglane väärtus oli ligikaudu 946 000 Eesti krooni (ligikaudu 60 460 eurot).

12. 2006. a aprillis jõustunud otsusega kohustas Tallinna Ringkonnakohus omavalitsust tegema kahe kuu jooksul otsuse maatüki omandamise kohta. Ringkonnakohus märkis, et maatükk ei olnud seni määratud elamumaaks ning seetõttu ei olnud omavalitsus kohustatud seda sihtotstarvet maatüki väärtuse määramisel arvesse võtma.

13. Nimetatud menetlusele järgnesid vaheldumisi haldus- ja kohtumenetlused maatüki omandamiseks, nagu allpool kirjeldatud.

14. 30. mail 2006. a määras omavalitsus maatüki omandamishinna A. 2004. aastal koostatud eksperdiaruande alusel, pakkudes summaks 105 000 Eesti krooni (ligikaudu 6710 eurot), eeldades, et maatüki väärtust tuleb hinnata alusel, et selle sihtotstarve on transpordimaa. Kaebaja vaidlustas omavalitsuse otsuse. Siiski teatas ta omavalitsusele 4. juulil 2006. a, et on valmis aktsepteerima 6710 euro suurust summat osalise maksena. 2008. a oktoobris taotles ta omavalitsuselt 14 700 Eesti krooni (ligikaudu 940 eurot) suuruse viivise tasumist kuni riigisiseste kohtumenetluste lõpuni.

15. Riigisisesed kohtud tühistasid omavalitsuse 30. mai 2006. a otsuse ning kohustasid omavalitsust hüvitise suurust uuesti määrama, leides, et omavalitsus ei olnud arvesse võtnud asjakohaseid ja piisavaid tegureid. Selles menetluses märkis Riigikohus oma 29. mai 2012. a otsuses, et omavalitsuse kohustust maatükk omandada ei mõjutanud asjaolu, et maatüki omanik oli pärast detailplaneeringu kehtestamist vahetunud. Õigus nõuda omavalitsuselt maatüki omandamist oli tervikuna üle läinud kaebajale. Samuti selgitas Riigikohus, et maatüki väärtus sõltus selle kasutusotstarbest enne detailplaneeringu kehtestamist (mis oli olnud tööstusmaa). Riigikohus lisas, et kuna omandiõiguse riive tulenes detailplaneeringust, tuli maatüki õiglane hind määrata selle ajahetke seisuga. Viimasena lisas Riigikohus, et juhul, kui võiks asuda seisukohale, et omavalitsus on maatüki omandamisel õigusvastaselt viivitanud, ei saa kaebajale sellise viivituse tõttu väidetavalt tekkinud kahju käsitleda menetluses, mis puudutab maatüki õiglase hinna määramist, vaid see tuleb lahendada eraldi menetluses, mis käsitleb vastavat tegevust või tegevusetust.

16. 2012. a juulis teatas omavalitsus kaebajale, et peab mõistlikuks tugineda maatüki hinna määramisel ettevõtte A. poolt 2004. aastal koostatud eksperdiaruandele, mille kohaselt oli maatüki väärtus (tööstusmaaks hinnatuna) ligikaudu 37 000 eurot. Kaebaja lükkas pakkumise tagasi.

17. Seejärel tellis omavalitsus veel kaks eksperdiaruannet: ühe ettevõttelt P. (mis hindas maatüki väärtuseks ligikaudu 92 400 eurot) ning teise ettevõttelt A. (mis hindas maatüki väärtuseks 12 900 eurot). Kaebaja toetas ettevõtte P. koostatud aruannet, omavalitsus aga – esitades põhjendused, miks ta pidas ettevõtte P. hinnangut ebausaldusväärseks – eelistas ettevõtte A. koostatud aruannet.

18. 2012. a oktoobris tegi omavalitsus taas ettepaneku, et pooled jõuaksid kompromissile ning telliksid ühiselt uue eksperdiaruande. Kaebaja keeldus, väljendades toetust P. ettevõtte koostatud eksperdiaruande tulemusele.

19. Arvestades ettevõtete A. ja P. koostatud kahe eksperdiaruande tulemuste märkimisväärset erinevust, pöördus omavalitsus Eesti Kinnisvarahindajate Ühingu poole, et saada juhised edasiseks tegutsemiseks. Saadud nõuannete põhjal tellis omavalitsus ettevõttelt D. kolmanda võrdleva eksperdiaruande, et hinnata, kas ettevõtete P. ja A. koostatud eksperdiarvamused vastasid asjakohastele hindamisstandarditele. Ettevõte D. jõudis järeldusele, et kuigi mõlemal eksperdiaruandel oli teatud puudusi ja ei olnud võimalik öelda, et kumbki neist oleks õige, sisaldas ettevõtte P. eksperdiarvamus rohkem puudusi.

20. Aastatel 2012–2017 määras omavalitsus veel neli korda järjest summad, mida pidas maatüki õiglaseks hinnaks. Omavalitsus ise tühistas ühe neist otsustest (menetlusvigade tõttu) ning kaks järgnevat otsust tühistasid riigisisesed kohtud nende puudulikkuse tõttu. Kohtute põhjendused otsuste tühistamiseks on esitatud allpool punktides 21 ja 22.

21. Omavalitsuse 3. detsembri 2012. a otsuse, milles pakuti ettevõtte A. eksperdiaruande alusel maatüki hinnaks 12 900 eurot, tühistas Tallinna Ringkonnakohus 3. juulil 2015. a. Selles asjas kritiseeris ringkonnakohus ettevõtte A. poolt maatüki väärtuse arvutamise aluseks kasutatud võrdlustehingute valikut. Samuti leidis ringkonnakohus, et ettevõtte A. eksperdiaruanne – mis põhines tööstusmaa kriteeriumil – ei võtnud arvesse „maatüki perspektiivi elamumaana“. Kõnealune kohtuotsus sai lõplikuks 8. oktoobril 2015. a, kui Riigikohus jättis omavalitsuse apellatsioonikaebuse menetlusse võtmata.

22. Seejärel tegi omavalitsus 21. detsembril 2015. a uue otsuse, milles pakkus maatüki hinnaks 30 000 eurot. See hind põhines uuel ettevõtte K. eksperdiaruandel, mis telliti vastuseks eespool nimetatud apellatsioonikohtu 3. juuli 2015. a otsusele. Selles aruandes – milles maatüki õiglane hind määrati esialgu 20 000 eurole – nõustusid eksperdid vastuseks kaebaja esitatud kriitikale muutma maatüki turuhinna arvutamisel kasutatud võrreldavate objektide nimekirja. Selle tulemusena tõsteti hinnapakkumist 30 000 eurole. Omavalitsuse ettevõtte K. eksperdiaruandele tugineva otsuse tühistas Harju Maakohus 12. aprillil 2017. Maakohus leidis, et omavalitsus ei olnud kaalunud kõiki asjakohaseid asjaolusid, eelkõige ei olnud ta selgitanud, miks oli kõrvale jätnud ettevõtte P. 2012. a varasema eksperdiaruande, ega esitanud piisavaid põhjendusi vastuseks kaebaja poolt ettevõtte K. aruande suhtes esitatud kriitikale. Kõnealune kohtuotsus sai lõplikuks 16. novembril 2017. a.

23. 20. juulil 2015. a pöördus kaebaja omavalitsuse poole ettepanekuga leida ühine seisukoht maatüki hinna määramisel arvesse võetavate asjakohaste hindamiskriteeriumide osas ning tegi ettepaneku – tuginedes ühele 2006. a sõlmitud võrdlustehingule –, et maatüki hinnaks tuleks määrata 438 099 eurot. Kompromissile ei jõutud.

24. Kaebaja 9. märtsi 2016. a kirjast omavalitsusele nähtub, et omavalitsus oli teinud kompromissettepanekud 2014. ja 2015. aastal, pakkudes summat 38 700 eurot, ning 2016. aastal pakkunud summat 38 000 eurot. Vastuseks sellele viimasele ettepanekule teatas kaebaja, et nõustub kompromissina 61 000 euroga.

25. Riigisisesed kohtud kinnitasid omavalitsuse viimase, 26. juunil 2017. a vastu võetud otsuse omandada maatükk hinnaga 30 000 eurot. Seda tehes märkis Tallinna Ringkonnakohus oma 21. detsembri 2018. a otsuses, et maatüki eest makstav summa oli määratud ettevõtte K. piisava ja usaldusväärse eksperdiarvamuse alusel, mis oli kooskõlas kohtute antud suunistega (ning oli ühtlasi ainus eksperdiaruanne, mis oli koostatud pärast Tallinna Ringkonnakohtu 3. juuli 2015. a otsust). Ringkonnakohus leidis ka, et omavalitsus oli selleks ajaks otsuse tegemise põhjendusi piisavalt selgitanud (sealhulgas vastuseks kaebaja esitatud kriitikale). Ringkonnakohus märkis muu hulgas, et menetluse käigus oli omavalitsus pakkunud kaebajale ka 45 000 euro suurust summat, mille kaebaja oli tagasi

lükanud. Tallinna Ringkonnakohus lükkas tagasi ka kaebaja ettepaneku, et õiglase hinna määramisel oleks tulnud lähtuda ettevõtte P. 2012. a eksperdiarvamusest, märkides muu hulgas, et see oli koostatud varem ega vastanud seega Tallinna Ringkonnakohtu 3. juuli 2015. a otsuses antud juhistele. Kõnealune kohtuotsus sai lõplikuks 14. mail 2019. a, kui Riigikohus jättis kaebaja apellatsioonikaebuse menetlusse võtmata. Hind 30 000 eurot pidi kajastama maatüki väärtust 2001. aastal.

III. KAHJU HÜVITAMISE MENETLUS

A. Menetlus madalama astme kohtutes ja maatüki omandamine omavalitsuse poolt

26. 2012. a algatas kaebaja paralleelselt maatüki omandamise menetlusega ning arvestades selle kestust, omavalitsuse vastu uue kohtumenetluse. Ta nõudis hüvitist varalise kahju eest, mille arvutamisel oli muu hulgas arvesse võetud inflatsioonimäära, saamata jäänud tulu (intressi kujul), viivist ning kulusid, mis olid seotud asjaoluga, et osa tema varast (maatükk) oli määratud transpordimaaks (edaspidi: kahju hüvitamise menetlus). Kaebaja esialgne nõue oli ligikaudu 420 000 eurot.

27. Kõnealune menetlus peatati kaebaja taotlusel aastatel 2014–2019 ning seda jätkati pärast seda, kui riigisisesed kohtud olid 2019. aastal kinnitanud omavalitsuse omandamisotsuse (vt punkti 25 eespool).

28. Selles etapis, 26. augustil 2019. a, loobus kaebaja osadest varalise kahju nõuetest ning esitas muudetud nõude summas ligikaudu 108 000 eurot. Täpsemalt võttis kaebaja tagasi nõuded, mis puudutasid suvise hoolduse kuludest ja maamaksu tasumisest tulenevat varalist kahju, märkides, et omavalitsus oli nende eest juba hüvitise maksnud. Nõuete põhjenduseks tõi kaebaja inflatsioonimäära, eeldatavatest investeeringutest saamata jäänud intressitulu, viivise ning maatüki talvise hooldusega seotud kulud.

29. Lisaks esitas kaebaja ka täiendava nõude mittevaralise kahju hüvitamiseks, jättes hüvitise suuruse määramise kohtute otsustada. Ta märkis, et kuigi riigivastutuse seaduse § 9 lõike 1 kohaselt ei saa juriidilised isikud nõuda hüvitist mittevaralise kahju eest, peab sellise nõude esitamine olema võimalik põhiseaduse § 25 alusel. Nõude põhjendusena väitis kaebaja, et omavalitsuse poolt läbiviidud haldusmenetluse kestus oli olnud ülemäära pikk. See oli mõjutanud tema majandustegevust, kuna oli takistanud ettevõtte omanikel ja juhatusel teha otsuseid kuni maatüki tuleviku ja selle hinna kindlaksmääramiseni. Kaebaja mainis ka stressi, mida tema juhatuse liige A.K. oli kogenud seoses tema vastu algatatud kriminaalasjaga.

30. Tallinna Halduskohus jättis oma 10. oktoobri 2019. a otsusega kaebaja täiendava nõude mittevaralise kahju hüvitamiseks rahuldamata. Selles otsuses rahuldas kohus ka kaebaja taotluse teatavate nõuete tagasivõtmiseks

(vt punkti 28 eespool) ning lõpetas nendega seotud menetluse. Kõnealune otsus oli vaidlustatav apellatsioonkaebusega.

31. Samas menetluses jättis Tallinna Halduskohus 13. jaanuaril 2021. a kaebaja varalise kahju hüvitamise nõude rahuldamata, tuginedes muu hulgas asjaolule, et kaebaja ei olnud kõnealuse maatüki müüki omavalitsusele veel lõpule viinud.

32. 13. jaanuari 2021. a esimese astme kohtuotsuse peale esitatud apellatsioonkaebuses märkis kaebaja, et talle ei olnud Tallinna Halduskohtu 10. oktoobri 2019. a lahendit kunagi kätte toimetatud. Tallinna Ringkonnakohus leidis oma 12. jaanuari 2022. a otsuses, et otsus oli kaebajale kätte toimetatud ning et see oli jõustunud, kuna kaebaja ei olnud selle peale kaebust esitanud. Samas otsuses märkis Tallinna Ringkonnakohus, et kuni selle hetkeni oli kaebaja hoidunud maatüki müügilepingu sõlmimisest. Sellest hoolimata rahuldas Tallinna Ringkonnakohus osaliselt kaebaja varalise kahju hüvitamise nõude, märkides, et kaebaja tuleks asetada olukorda, kus 2017. aastal makstud 30 000 eurol oleks sama ostujõud, mis sellel summal oleks olnud 2003. aastal. Kuigi ringkonnakohus pidas kaebaja nõudeid ülemäära suurteks, otsustas ta, et kaebajale tuleb maksta 16 965 eurot 30 päeva jooksul pärast maatüki omandiõiguse üleminekut omavalitsusele. Omavalitsus esitas kassatsioonkaebuse. Riigikohtu järgnev otsus on kokku võetud allpool punktides 34–65.

33. Omavalitsus ja kaebaja leppisid 18. oktoobril 2022. a kokku maatüki müümises 30 000 euro eest.

B. Riigikohtu otsus

1. Riigikohtus menetluses oleva asja ulatus ja sisu

34. Riigikohus jättis 28. veebruaril 2019. a rahuldamata kaebaja erinevad mittevaralise kahju hüvitamise nõuded. Selle aluseks olid järgmised põhjendused ja argumendid.

35. Kohtuasja esemelise ulatuse osas märkis Riigikohus, et vaidlust ei olnud selles, et omavalitsusel oli kohustus omandada maatükk hinnaga 30 000 eurot. Kõnealune vaidlus puudutas ainult järgmisi küsimusi: (a) kas omavalitsus oli omandamisega ebaseaduslikult viivitanud ning kui jah, siis millise ajavahemiku jooksul, ning (b) kas ja millises summas tuleks kaebajale hüvitada viivituse tõttu tekkinud kahju.

36. Riigikohus leidis, et 28. juunil 2001. a kehtestatud detailplaneering, mille tulemusel maatüki omanik kaotas võimaluse kasutada maad tööstusmaana, ei kujutanud endast sundvõõrandamist formaalses tähenduses. Nii A.S. kui ka hiljem kaebaja olid pärast detailplaneeringu kehtestamist jäänud maatüki omanikeks.

37. *De facto* sundvõõrandamise küsimuse juurde asudes käsitles Riigikohus kaebaja omandiõiguse riive ruumilist ulatust. Riigikohus rõhutas, et arvesse tuli võtta kogu maatükki sellisena, nagu see oli olnud

detailplaneeringu kehtestamise ajal. Sellega seoses oli vaid 15% algsest maatükist määratud avalikku kasutusse transpordimaana. Ülejäänud osa oli omaniku taotlusel määratud elamumaaks, kuna algne tööstuslik sihtotstarve ei olnud enam otstarbekas. Seega võis omanik jätkata suurema osa maast kasutamist puhtalt oma ärilistes huvides. See planeerimislahendus ei takistanud omanikul maatükki käsutada (mida kinnitab muu hulgas maatüki üleandmine mitterahalise sissemaksena kaebaja osakapitali) ega piiranud omaniku valdust kui faktilist võimu maatüki üle (maatüki avalik kasutus puudutas üksnes kavandatavat tee laiendamist, mida ei olnud veel ellu viidud). Võrreldes käesolevaid asjaolusid EIK-i praktikaga, jõudis Riigikohus järeldusele, et tegemist oli pigem omandi kasutamise kontrollimise meetmetega kui omandi äravõtmisega.

38. Siiski oli selge, et detailplaneeringu kehtestamine tõi kaasa maakasutuspiirangud. Kuid maatüki – mille sihtotstarbeks oli sel ajal määratud tööstusmaa – ostmise ajal ei saanud ei A.S.-il ega hiljem kaebajal olla õiguspärast ootust, et neil tekib õigus maatükile elamute ehitamiseks. Omanikud ei saanud dikteerida tulevasi linnaplaneerimislahendusi. Asjaolu, et 85% kõnealuse maatüki sihtotstarbest muudeti tööstusmaast elamumaaks (mida omanik pidas soodsamaks lahenduseks), võimaldas omanikel eeldada, et maatükk tervikuna oli vähemalt säilitanud oma turuväärtuse (ning tõenäoliselt oli turuväärtus isegi suurenenud).

39. Seda arvestades olid era- ja avalikud huvid piisavalt tasakaalustatud ning põhiseaduse ega konventsiooni protokolli nr 1 artikli 1 alusel ei olnud vajalik hüvitada detailplaneeringust tulenevaid piiranguid. Iga piirang ei vajanud hüvitamist.

2. Õigus taotleda omandamist planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõike 5 alusel

40. Eespool esitatud järeldustest hoolimata selgitas Riigikohus, et kaebaja õigus nõuda omavalitsuselt maatüki omandamist tulenes otseselt planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõikest 5. Omavalitsus oli sellise õiguse olemasolu tunnistanud. Igal juhul oli Tallinna Ringkonnakohus oma 2006. a aprilli otsusega kohustanud omavalitsust tegema otsuse maatüki omandamise kohta kahe kuu jooksul (vt punkti 12 eespool). Maatüki eest makstav hind pidi olema „õiglane ja makstud koheselt”.

41. Riigikohus selgitas, et planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõige 5 ei nõudnud maatüki eest tasumist vahetult pärast detailplaneeringu kehtestamist. Lisaks planeeringule olid makse tegemise eeltingimusteks omandamistaotluse esitamine ning maatüki tegelik omandamine. Kui taotlust ei esitatud või kui taotlus küll esitati, kuid omanik ei võtnud vajalikke samme omandiõiguse üleandmiseks, ei tekkinud kohalikul omavalitsusel kohustust makset teha.

42. Kui aga eespool nimetatud eeltingimused olid täidetud, andis planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõige 5 omanikule omavalitsuse vastu

varaliselt hinnatava subjektiivse õiguse. See õigus kuulus põhiseaduse § 32 reguleerimisalasse.

43. Kuigi planeerimis- ja ehitusseaduses ei olnud sätestatud tähtaega, mille jooksul omavalitsus pidi asjaomase maatüki omandamise üle otsustama, ei tohtinud sellise omandamisega pärast omaniku taotluse esitamist põhjendamatult viivitada. Põhjendamatu viivitus rikkus planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõikes 5 sätestatud õigust ning seega ka põhiseaduse paragrahviga 32 kaitstud õigust.

44. Viidates kohtupraktikale (sh lahendile *Parem Kallas OÜ* vs. *Eesti* (otsus) [komitee], nr 56002/19, 5. juuli 2022), märkis Riigikohus, et põhjendamatu viivitus riigisiseseõiguse alusel nõutava makse tegemisel (isegi kui see tuleneb üksnes riigisisesest õigusest) võib rikkuda ka konventsiooni protokolli nr 1 artiklit 1, kui avaliku võimu organid on loonud piisavalt konkreetse õiguspärase ootuse sellise makse saamiseks. Lisaks ei saa riigisiseseõiguse alusel tehtud makset pidada piisavaks, kui selles ei ole arvesse võetud tegureid, mis võivad selle väärtust vähendada, näiteks põhjendamatu viivitus.

45. Kaebaja oli väitnud, et ta oli kandnud mitmesugust kahju, kuna omavalitsus ei olnud maatükki kohe ostnud. Sellega seoses tunnistas Riigikohus, et kaebaja õigus nõuda hüvitist maatüki omandamisega viivitamise eest on põhimõtteliselt hõlmatud põhiseaduse paragrahviga 25, riigivastutuse seaduse § 7 lõikega 1 ning konventsiooni protokolli nr 1 artikliga 1. Hüvitise määramine eeldas õigusvastase viivituse, tekkinud kahju ning viivituse ja kahju vahelise põhjusliku seose tuvastamist.

3. Käesolevas asjas käsitletav viivitus

46. Riigikohus märkis, et kaebaja sai maatüki omanikuks 2002. a mais. Riigikohus leidis, et kuigi õigus planeerimis- ja ehitusseaduse alusel omandamist taotleda oli A.S.-ilt kaebajale üle läinud (vt punkti 9 eespool), ei saanud eirata asjaolu, et A.S. oli nõustunud omandamistaotlust mitte esitama enne, kui avaliku tee laiendamise ehitustööd olid tegelikult alanud. Tööd ei olnud veel alanud. Kohalikul omavalitsusel pidi olema mõistlik võimalus arvestada lubadusega jätta omandamistaotlus planeeringulahenduse kulude ja mõju hindamisel esitamata. Siiski oli detailplaneeringute üldise iseloomu tõttu mõistlik tugineda eeldusele, et A.S. ja hiljem kaebaja võisid eeldada, et saavad omandamistaotluse esitada „lähiaastatel" pärast detailplaneeringu kehtestamist.

47. Riigikohtu arvamuse kohaselt ei olnud omavalitsus ebaseaduslikult viivitanud ei maatüki omandamise otsuse kui sellise tegemisega ega õiglase hinna tegeliku maksmisega. Enne 2006. aastat ei olnud eespool nimetatud lubadust arvestades viivitust maatüki omandamise taotlemisel. Ometi oli omavalitsus oma 2006. a mai otsusega (mis võeti vastu vähem kui kaks kuud enne asjaomast lõplikku kohtuotsust) määranud maatükile liiga madala hinna

(vt punkti 14 eespool), mis oli põhjustanud õiglase hinna pakkumise viivituse ajavahemikus 2006–2012.

48. Selle taustal jõudis Riigikohus järeldusele, et omavalitsuse põhjustatud viivitus algas 30. mail 2006, st siis, kui omavalitsus võttis vastu otsuse, millega pakuti maatüki eest hinda 6710 eurot – otsuse, mille riigisisesed kohtud hiljem tühistasid (vt punkti 14 eespool).

49. Kõnealune viivitus lõppes 2012. a juulis, kui omavalitsus tegi pakkumise maatüki omandamiseks hinnaga 37 000 eurot (vt punkti 16 eespool). Selleks ajaks olid kohtud juba kaebajale selgitanud, et hind tuli arvutada, lähtudes maa (vähem soodsast) määratlusest tööstusmaana ning võttes aluseks selle 2001. a väärtuse.

50. Riigikohus märkis ka, et 2002. aastal, mil kinnistu (millest kõnealune maatükk moodustas 15%) anti kaebajale mitterahalise sissemaksena, hinnati selle väärtuseks 500 000 Eesti krooni (ligikaudu 31 955 eurot; vt punkti 9 eespool). Ei saanud olla mõistlikku ootust, et 2001. aastal oleks tööstusmaaks määratud ja kinnistust 15% moodustav maatükk võinud aasta hiljem olla väärtuslikum kui kinnistu (millest 85% oli määratud elamumaaks).

51. Riigikohus märkis, et riigisiseseõiguse kohaselt oleks kaebaja võinud eraldi vaidlustada maa eest makstud omandamishinna, ilma et ta oleks pidanud samal ajal vaidlustama omandamist tervikuna või seda edasi lükkama.

52. Riigikohus jõudis järeldusele, et kaebaja otsus mitte nõustuda 2012. aasta juulis tehtud pakkumisega katkestas põhjusliku seose omavalitsuse edasiste tegevuste ja hiljem tekkinud kahju vahel.

4. Viivitusest tuleneva hüvitise kohta

53. Kaebaja oli nõudnud hüvitist inflatsiooni mõju eest, saamata jäänud intressitulu eest, mida ta oleks saanud 30 000 euro suuruse summa investeerimisel, viivise eest ning maatüki hooldamisega seotud kulude eest. Riigikohus käsitles neid nõudeid järgmiselt.

54. Inflatsiooni mõjude eest hüvitise nõude osas selgitas Riigikohus, et hilinenud makse tõttu raha väärtuse vähenemise eest võiks põhimõtteliselt olla võimalik hüvitist saada. Kui seadusega ettenähtud raha väärtus oli inflatsiooni tõttu tegeliku maksmise ajal madalam kui õigeaegse maksmise korral, oli maaomanik kandnud kahju. Maaomaniku nõude tegelik väärtus oli seega vähenenud, kuigi selle nimiväärtus oli jäänud samaks. Käesoleval juhul oli kõnealuse hüvitisnõude eesmärk seega katta maatüki omandamise eest makstava tasu väärtuse vähenemine, mis oli tingitud viivitusest aastatel 2006–2012. Selle perioodi tarbijahinnaindeksi muutuse põhjal oleks omavalitsuse põhjustatud inflatsioonikahju võinud ulatuda 9620 euroni.

55. Riigivastutuse seaduse kohaselt tuli hüvitise suuruse määramisel arvesse võtta kahju ärahoidmist takistavaid objektiivseid asjaolusid ja muid asjaolusid, millest tulenevalt kahju hüvitamine täies ulatuses oleks ebaõiglane. Äärmuslikel asjaoludel võis hüvitist vähendada nullini.

Riigivastutuse seaduse § 13 lõike 3 kohaselt avaliku võimu kandja vabaneb vastutusest, kui kahju tekitamist ei olnud võimalik vältida ka avalike ülesannete täitmisel vajalikku hoolsust täielikult järgides (vt punkti 70 allpool). Riigikohtu hinnangul oli ka käesolevas asjas tegemist olukorraga, kus objektiivsete asjaolude tõttu ei oleks omavalitsus saanud omandamismenetlust kiirendada isegi vajalikku hoolsust täielikult järgides.

56. Riigikohus tugines järgmistele põhjendustele.

57. Esiteks ei olnud omavalitsus menetluses kunagi tegevusetuks jäänud, kuid maatüki õige väärtuse hindamise õigusliku ja faktilise keerukuse tõttu ei olnud võimalik maatüki omandamise menetlust kiirendada. See keerukus tulenes asjaolust, et maatüki õige hinna määramise metoodika ja parameetrid olid sel ajal ebaselged, eksperdiaruannete tulemused erinesid märkimisväärselt ning eksperdid ise tunnistasid raskusi sobivate võrreldavate kinnisvaratehingute leidmisel.

58. Teiseks oleks viivitus ja sellega seotud kahju tõenäoliselt tekkinud isegi juhul, kui omavalitsus oleks menetluse varasemas etapis teinud seadusliku otsuse, kuna kaebaja oli korduvalt (2012. ja 2015. aastal) keeldunud omavalitsuse pakkumistest osta maatükk hinnaga, mis ületas 30 000 eurot.

59. Kolmandaks oleks 30 000 eurot olnud maatüki eest piisav ostuhind ka 2012. aastal. Sellega seoses viitas Riigikohus viisile, kuidas hinda eksperdiarvamuses muudeti, võttes arvesse kaebajale soodsaid täiendavaid asjaolusid, nagu näiteks 10 000 euro suurune hinnakorrektsioon kaebaja kasuks (vt punkti 22 eespool), ning võttes arvesse „elamumaa perspektiivi“ (vt punkti 22 eespool), mis ei kuulunud Riigikohtu 2012. a otsuses sätestatud parameetrite hulka (vt punkti 21 eespool). Lisaks oli poolte vahel 2006. a oktoobris sõlmitud kompromisskokkuleppe alusel omavalitsus juba hüvitanud kaebajale maatüki moodustamisega seotud kulud summas 172 484 Eesti krooni (ligikaudu 11 000 eurot). Peale selle oli A.S. ostnud kinnistu (millest kõnealune maatükk moodustas vaid 15%) 2000. aastal soodushinnaga (mitte turuhinnaga) ligikaudu 24 000 eurot (vt punkti 5 eespool). Kõnealuse maatüki vastav hind oli seega olnud ligikaudu 3593 eurot. Kuna omavalitsus omandas maatüki 30 000 euro eest, tähendas see, et kaebajale maksti ligikaudu üheksakordne hind võrreldes sellega, mida selle eest algselt maksti.

60. Riigikohus leidis, et kaebaja väide, mille kohaselt omavalitsus oleks saanud viivitusi vältida, pakkudes turuväärtusest kõrgemat hinda, oli asjakohatu. Riigikohus märkis, et kellelgi ei ole õigust nõuda oma omandiõiguse piirangute eest avaliku sektori vahendite arvelt meelevaldselt kõrget hinda.

61. Eespool esitatud kaalutlusi silmas pidades jõudis Riigikohus järeldusele, et inflatsiooni eest hüvitise maksmine oleks toonud kaasa kaebaja põhjendamatu rikastumise, ning jättis selle nõude rahuldamata.

62. Samuti jättis Riigikohus eespool esitatud põhjendustele tuginedes (vt punktid 55–61 eespool) rahuldamata kaebaja edasised hüvitisnõuded saamata jäänud tulu (intressi kujul), viivise ning maatüki hoolduskulude eest.

63. Eelkõige seoses hüvitisnõudega saamata jäänud intressitulu eest, mida kaebaja oleks võinud teenida 30 000 euro suuruse summa investeerimisest, kinnitas Riigikohus, et planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõike 5 eesmärk ei olnud kaitsta maatüki müügist saadavate vahendite võimalikku tulevast investeerimisvõimalust. Selliste investeeringute tegemata jäämise ja viivituse vaheline põhjuslik seos oli liiga kaudne ning investeeringute tegelik edukus liiga teoreetiline. Sellist „puhtalt majanduslikku kahju" ei hüvitatud riigivastutuse seaduse alusel koostoimes võlaõigusseadusega.

64. Viivise (st kinnisasja omandamismakse intressi) hüvitamise nõude osas selgitas Riigikohus, et seda oleks saanud nõuda juhul, kui omavalitsus oleks oma rahalise kohustuse täitmisega viivitanud. Käesoleval juhul oli omavalitsusel kohustus maatüki eest tegelikult tasuda alates 18. oktoobrist 2022. See kohustus täideti viivituseta.

65. Hoolduskulude (lumekoristuskulude) osas märkis Riigikohus, et omavalitsus oli võtnud endale teehoolduse kohustuse ning lumekoristus oli kaebaja vabatahtlik valik.

ASJAKOHANE ÕIGUSLIK RAAMISTIK JA KOHTUPRAKTIKA

I. ASJAKOHANE ÕIGUSLIK RAAMISTIK

A. Eesti Vabariigi põhiseadus

66. Eesti Vabariigi põhiseaduse § 25 sätestab, et igaühel on õigus talle ükskõik kelle poolt õigusvastaselt tekitatud moraalse ja materiaalse kahju hüvitamisele.

67. Põhiseaduse § 32 sätestab järgmise:

> „Igaühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus.
>
> Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt."

B. Riigivastutuse seadus

68. Riigivastutuse seaduse § 7 lõige 1 sätestab, et isik, kelle õigusi on avaliku võimu kandja õigusvastase tegevusega avalik-õiguslikus suhtes

rikkunud (edaspidi kannatanu), võib nõuda talle tekitatud kahju hüvitamist, kui kahju ei olnud võimalik vältida ega ole võimalik kõrvaldada käesoleva seaduse §-des 3, 4 ja 6 sätestatud viisil õiguste kaitsmise või taastamisega.

69. § 9 lõige 1 sätestab, et füüsiline isik võib nõuda mittevaralise kahju rahalist hüvitamist süüliselt väärikuse alandamise, tervise kahjustamise, vabaduse võtmise, kodu või eraelu puutumatuse või sõnumi saladuse rikkumise, au või hea nime teotamise korral.

70. § 13 lõiked 1 kuni 3 sätestavad järgmise:

> „1. Hüvitise suuruse määramisel arvestatakse:
>
> (a) kahju tekkimise ettenägematust;
>
> (b) objektiivseid takistusi kahju ärahoidmisel;
>
> (c) õiguste rikkumise raskust;
>
> (d) eraõiguses sätestatud piiranguid seoses kannatanu osaga kahju tekitamisel;
>
> (e) muid asjaolusid, millest tulenevalt kahju hüvitamine täies ulatuses oleks ebaõiglane.
>
> 2. Saamata jäänud tulu ei hüvitata, kui kahju hüvitamiseks kohustatud isik tõendab, et ta ei olnud kahju tekitamises süüdi.
>
> 3. Avaliku võimu kandja vabaneb vastutusest avalike ülesannete täitmisel tekitatud kahju eest, kui kahju tekitamist ei olnud võimalik vältida ka avalike ülesannete täitmisel vajalikku hoolsust täielikult järgides.

C. Planeerimis- ja ehitusseadus

71. 2001. aastal detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõikes 5 sätestatakse järgmine:

> Kohalik omavalitsus on kohustatud kinnisasja omaniku nõudel võõrandama kinnisasja kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringu või üldplaneeringuga:
>
> (1) nähakse ette kinnisasja kasutamine avalikul otstarbel või
>
> (2) piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks.”

II. RIIGISISENE KOHTUPRAKTIKA

72. Riigikohus selgitas oma 6. märtsi 2015. a otsuses kohtuasjas nr 3-3-1-78-14, et juriidilised isikud ei saa riigivastutuse seaduse § 9 lõike 1 alusel nõuda hüvitist mittevaralise kahju eest, kuna see säte on suunatud füüsilistele isikutele. Kuigi kõnealuses kohtuasjas ei leidnud Riigikohus, et oleks toimunud sekkumine kaebaja (kes oli juriidiline isik) õigustesse konventsiooni artikli 6 lõike 1 tähenduses, selgitas ta, et sellise sekkumise olemasolul oleks kaebajal olnud õigus kahju hüvitamise nõude esitamisel tugineda konventsioonile. Kohus lisas, et teatavat liiki mittevaralist kahju,

mida juriidiline isik võib EIK-i kohtupraktika tähenduses kanda, võib riigisiseseõiguse kohaselt käsitada varalise kahjuna (näiteks äriühingu maine kahjustamine ja ettevõtluse takistamine).

ÕIGUSKÜSIMUSED

I. KONVENTSIOONI ARTIKLI 6 VÄIDETAV RIKKUMINE

73. Kaebaja kaebas kogu riigisisese haldus- ja kohtumenetluse pikkuse üle, st nii maatüki omandamise menetluse kui ka kahju hüvitamise menetluse üle. Ta tugines konventsiooni artikli 6 lõikele 1, mis sätestab järgmist:

> „Igaühel on [...] temale esitatud kriminaalsüüdistuse üle otsustamisel õigus õiglasele kohtulikule arutamisele [...] kohtus [...]“.

Vastuvõetavus

1. Poolte seisukohad

74. Valitsus väitis, et kaebaja ei olnud esitanud kaebust Tallinna Halduskohtu 10. oktoobri 2019. a otsuse peale, millega kohus jättis rahuldamata tema nõude riigisisese menetluse liiga pika kestuse tõttu väidetavalt kantud mittevaralise kahju hüvitamiseks. Kõnealune otsus oli kaebajale nõuetekohaselt kätte toimetatud. Kaebus ei oleks olnud ilmselgelt perspektiivitu. Sellega seoses kordas valitsus argumenti, mille ta oli juba esitanud varasemas kohtuasjas *OÜ Parem Kallas* vs. *Eesti* ((otsus) [komitee], nr 56002/19, punkt 13, 5. juuli 2022), väites, et Riigikohus oli oma lahendis kohtuasjas nr 3-3-1-78-14 (vt punkti 72 eespool) selgitanud, et juriidiline isik võib konventsiooni alusel nõuda hüvitist menetluse liiga pika kestuse tõttu tekkinud mittevaralise kahju eest. Selles varasemas kohtuasjas oli valitsus esitanud ka praktilise näite sellise hüvitise väljamõistmise kohta juriidilise isiku kasuks. Sellel taustal väitis valitsus, et Eesti õigussüsteem on konventsiooniga kooskõlas ning puudub alus arvata, et Eesti kohtud eiraksid EIK-i praktikat juriidilise isiku õiguse kohta saada hüvitist mittevaralise kahju eest. Seetõttu oli kaebaja nõue konventsiooni artikli 6 lõike 1 alusel vastuvõetamatu riigisiseste õiguskaitsevahendite ammendamata jätmise tõttu.

75. Kaebaja ei nõustunud valitsuse seisukohaga. Kaebaja tunnistas, et ta ei esitanud apellatsioonkaebust Tallinna Halduskohtu 10. oktoobri 2019. a otsuse peale. Kaebaja väitis siiski, et selline õiguskaitsevahend ei oleks olnud tõhus, kuna riigisisese õiguse kohaselt ei saa juriidilised isikud nõuda mittevaralise kahju hüvitamist. Oma väite toetuseks viitas kaebaja 2004. a riiklikus õigusajakirjas *Juridica* avaldatud artiklile mittevaralise kahju kohta ning märkis, et riigisisene kohtupraktika ei ole sellest ajast saadik muutunud.

2. EIK-i hinnang

76. EIK märgib, et kaebaja varasem kaebus (vt eespool viidatud *OÜ Parem Kallas*), mis esitati kohtule 2019. aastal, sisaldas samuti kaebust konventsiooni artikli 6 lõike 1 alusel riigisisese menetluse põhjendamatult pika kestuse kohta.

77. Ajal, mil EIK tegi 2022. a otsuse seoses selle varasema kaebusega, oli kahju hüvitamise menetlus endiselt riigisisestes kohtutes pooleli. Seoses hüvitisnõudega mittemateriaalse kahju eest, mida kaebaja väidetavalt kandis riigisisese menetluse kestuse tõttu, märkis EIK, et asjakohasel ajal ei olnud riigisisesed õiguskaitsevahendid veel ammendatud. Täpsemalt ei olnud selge, kas kaebaja oli jätnud riigisisesed õiguskaitsevahendid ammendamata põhjusel, et ta ei olnud esitanud kaebust Tallinna Halduskohtu 10. oktoobri 2019. a otsuse peale, või oli – kuna ta tõstatas vastava küsimuse oma 12. veebruari 2021. a kaebuses – tegemist ennatliku kaebusega, kuna seda küsimust käsitleti veel käimasolevas riigisiseses menetluses (*ibid*., punkt 14).

78. Nüüdseks on selgunud, et kaebaja ei esitanud Tallinna Halduskohtu 10. oktoobri 2019. a otsuse peale kunagi kaebust, hoolimata sellest, et otsus oli talle nõuetekohaselt kätte toimetatud (vt punkti 32 eespool).

79. Kaebaja ei vaidlustanud asjaolu, et ta ei kaevanud seda otsust edasi. Selle asemel väitis kaebaja, et apellatsioonkaebus oleks igal juhul olnud tulutu, arvestades, et juriidilised isikud ei saa riigisisese õiguse kohaselt mittevaralise kahju eest hüvitist nõuda.

80. Sellega seoses märgib EIK, et riigivastutuse seadus ei näe juriidilistele isikutele ette võimalust taotleda mittevaralise kahju eest hüvitist. EIK märgib siiski, et on oma 2022. a otsuses juba võtnud teadmiseks Riigikohtu 6. märtsi 2015. a lahendi kohtuasjas nr 3-3-1-78-14 (vt eespool viidatud *OÜ Parem Kallas*, punkt 13; vt ka punkti 72 eespool). Sellest lahendist nähtub, et konventsiooni valguses tõlgendatava riigisiseseõiguse kohaselt ei ole juriidiliste isikute mittevaralise kahju hüvitisnõuded (isegi kui need on riigisiseses õiguses vormiliselt liigitatud varalise kahju hüvitisena) välistatud. Kaebaja viide 2004. a avaldatud akadeemilisele artiklile ei muuda seda järeldust.

81. EIK lisab, et vaatamata käesolevas menetluses esitatud väitele, et soovitatud õiguskaitsevahend oli tulutu, esitas kaebaja 2019. a siiski nõude mittevaralise kahju hüvitamiseks ega ole selgitanud, miks ta muutis oma seisukohta õiguskaitsevahendi tõhususe suhtes alles apellatsioonietapis.

82. Korrates EIK-i väljakujunenud kohtupraktikat, mille kohaselt pelgalt kahtlused konkreetse õiguskaitsevahendi eduväljavaadete suhtes, kui see ei ole ilmselgelt tulutu, ei ole piisavad põhjused selle õiguskaitsevahendi kasutamata jätmiseks (vt paljude teiste hulgas *Vučković jt* vs. *Serbia* (esialgne vastuväide) [suurkoda], nr 17153/11 ja 29 muud, punkt 74, 25. märts 2014), leiab EIK, et kaebaja ei ole seoses oma kaebusega konventsiooni artikli 6 lõike 1 alusel ammendanud riigisiseseid õiguskaitsevahendeid.

83. Seetõttu tuleb see kaebus konventsiooni artikli 35 lõigete 1 ja 4 alusel tagasi lükata.

II. KONVENTSIOONI PROTOKOLLI NR 1 ARTIKLI 1 VÄIDETAV RIKKUMINE

84. Kaebaja väitis, et kogu riigisisese menetluse kestust (aja möödumist) ei võetud arvesse selle summa määramisel, mida ta oleks pidanud saama omavalitsuse omandatud maatüki eest (mille väärtus arvutati 2001. a seisuga). Ta tugines konventsiooni protokolli nr 1 artiklile 1, mis sätestab järgmist:

> „Igal füüsilisel või juriidilisel isikul on õigus oma omandit segamatult kasutada. Kelleltki ei või võtta tema omandit muidu kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides.
>
> Eelnenud sätted ei piira siiski mingil viisil riigi õigust vajadusel kehtestada seadusi vara üldistes huvides kasutamise kontrollimiseks või maksude, maksete või trahvide tasumise tagamiseks.“

A. Vastuvõetavus

85. Viidates samadele põhjendustele, millele tugineti asja sisulisel käsitlemisel (vt punktid 98–103 allpool), väitis valitsus, et kaebus on ilmselgelt põhjendamatu.

86. Kaebaja ei esitanud mingeid argumente käesoleva kaebuse vastuvõetavuse kohta.

87. EIK märgib, et kaebus ei ole ilmselgelt põhjendamatu ega vastuvõetamatu ka ühelgi muul konventsiooni artiklis 35 loetletud alusel. Seega tuleb kaebus tunnistada vastuvõetavaks.

B. Sisulised küsimused

1. Poolte seisukohad

(a) Kaebaja

88. Kaebaja väitis, et käesoleva kohtuasja kontekstis oli konventsiooni protokolli nr 1 artikli 1 tähenduses „omand” see maatükk, mis oli määratud avalikuks kasutamiseks transpordimaana. Seda sihtotstarbe muutmist tuli käsitada sekkumisena konventsiooni protokolli nr 1 artikliga 1 kaitstud õigustesse. Kaebaja väitis samuti, et tema õigus nõuda omavalitsuselt kõnealuse maatüki omandamist kujutas endast iseenesest konventsiooni protokolli nr 1 artikli 1 alusel kaitstavat varalist õigust ning et maatüki eest tasumisega kaasnes põhjendamatu viivitus.

89. Kaebaja väitis, et temalt oli võetud ära tema omand. Kuigi kaebaja jäi jätkuvalt kõnealuse maatüki omanikuks, kaotas ta pärast 2001. a detailplaneeringu kehtestamist (millega 15% kinnistust määrati

transpordimaaks) võimaluse kasutada maatükki selle sihtotstarbe kohaselt. Omavalitsuse otsus laiendada tulevikus teed ja omandada selleks maatükk oli võtnud kaebajalt igasuguse mõistliku võimaluse seda kasutada. Seega oli kõnealune kinnistu *de facto* sundvõõrandatud, hoolimata asjaolust, et kaebaja ja omavalitsus olid lõpuks allkirjastanud lepingu omandiõiguse üleandmise kohta. Igal juhul nõudis riigisisene õigus õiglast hinda, mis tuli koheselt maksta.

90. Kaebaja väitis, et A.S.-i väidetav lubadus mitte paluda omavalitsusel maatükki omandada enne tänava ehituse algust ei olnud käesoleva kohtuasja kontekstis asjakohane. Tuginedes asjaõigusseadusele, väitis kaebaja, et kuna see lubadus oli fikseeritud lihtkirjalikus dokumendis ega olnud avalikustatud kinnistusraamatus, ei saanud teda pidada kokkuleppest teadlikuks ning see ei olnud seega tema suhtes siduv.

91. Kaebaja väitel oli omavalitsus menetluses tegevusetu ning kõnealuse maatüki eest õiglase hinna maksmine oli põhjendamatult viibinud. Riigikohus oli viivituse olemasolu kinnitanud. Maatüki väärtuse määramine ei olnud keeruline küsimus ning igal juhul ei saanud keerukus viivitust õigustada.

92. Haldussuutmatuse ja omavalitsuse ebatõhususe ilminguna olid riigisisesed kohtud korduvalt tuvastanud menetlus- ja hindamisvigu omavalitsuse otsustes maatüki hinna määramisel, mille tulemusel need otsused tühistati. Õigussüsteemi toimimise tõttu ei olnud neil kohtutel siiski pädevust õiglast hinda ise määrata ning nad olid seetõttu sunnitud otsustamise tagasi omavalitsusele suunama. Kaebajal ei olnud muud võimalust kui vaidlustada kõik need otsused (milles pakuti madalaimat võimalikku hinda, tuginedes vaid omavalitsusele sobivatele eksperdiarvamustele) riigisisestes kohtutes.

93. Hindamisvigade tõsidust näitab veelgi asjaolu, et omavalitsus tõstis maatüki hinna menetluse käigus ligikaudu nelja ja poole kordseks.

94. Kaebaja väitis ka, et ta ei oleks saanud maatüki müügitehingut varem lõpule viia, kuna riigisisese õiguse kohaselt ei oleks tal seejärel olnud võimalik vaidlustada menetluses tehtud sisulisi ja menetluslikke vigu ega makstud summat. Teda ei saa süüdistada selles, et ta kasutas kättesaadavaid õiguskaitsevahendeid.

95. Kaebaja oli võtnud meetmeid viivituse mõju leevendamiseks, tuletades omavalitsusele meelde kohustust määrata maatüki väärtus, püüdes korduvalt alustada läbirääkimisi kompromissi saavutamiseks või taotledes võlgnetava summa osalist tasumist või viivist (vt punktid 14, 23 ja 24 eespool) ning vabastust maamaksu maksmise kohustusest. Kõik need püüded olid ebaõnnestunud. Seevastu oli omavalitsus püüdnud kaebajat hirmutada ja survestada teda oma nõuetest loobuma, algatades ühe tema juhatuse liikme vastu kriminaalmenetluse.

96. Kaebaja ei nõustunud valitsuse väitega, et 30 000 euro suurune makse hõlmas hüvitist menetluse ebahariliku viivituse eest. Selle asemel võeti selle

summa määramisel arvesse kõnealuse maatüki väärtust 2001. aastal. See väärtus oli aja jooksul inflatsiooni tõttu vähenenud. Riigisisesed kohtud ei olnud seda aspekti arvesse võtnud. Selle tulemusena oli kaebaja sunnitud kandma ülemäärast koormust seoses omandatud maa eest tasumise põhjendamatult pika viivitusega.

97. Lisaks ei olnud kaebaja saanud hüvitist kõigi kõnealuse maatükiga seotud hoolduskulude eest ega vabastust maamaksu tasumise kohustusest.

(b) Valitsus

98. Valitsus väitis, et 2001. a detailplaneeringu kehtestamisest tulenenud esialgne sekkumine kaebaja omandiõigusesse ei kujutanud endast omandi sundvõõrandamist. Tegemist oli pigem omandi kasutamise kontrolli meetmega ning seetõttu ei tulnud selle eest konventsiooni alusel hüvitist maksta. Riigikohus oli jõudnud samale järeldusele (vt punktid 36–39 eespool). Valitsus lisas, et detailplaneeringus sätestatud planeeringulahendus (mille algatas A.S.) oli olnud A.S.-i ärihuvides ning ta ei olnud seda kunagi vaidlustanud.

99. Käesoleva juhtumi kontekstis oli planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõige 5 aga läinud konventsiooniga nõutust kaugemale ning andnud kaebajale õiguse nõuda, et omavalitsus omandab maatüki õiglase hinna kohese maksmise eest. Just see õigus moodustas varalise huvi, mis oli konventsiooni protokolli nr 1 artikli 1 tähenduses kaitstav kui „omand". Väidetavaid viivitusi maatüki hinna määramisel ja maksmisel tuli käsitada sekkumisena sellesse õigusesse ning seega konventsiooni protokolli nr 1 artiklisse 1.

100. Kaebaja oli saanud sekkumise eest piisava hüvitise. 30 000 euro suurune summa oli – kõiki asjaolusid arvestades – piisav, et katta isegi võimalikud viivitused kaebaja õiguse teostamisel planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõike 5 alusel. Selle argumendi toetuseks tugines valitsus asjaoludele (eelkõige hinnale), mille alusel esialgu A.S. ja hiljem kaebaja omandasid omandiõiguse kogu Pärnu jõe parempoolsel kaldal asuvale maale, millest kõnealune maatükk moodustas vaid 15% (vt punktid 5 ja 9 eespool). Valitsus märkis ka – nagu oli teinud ka Riigikohus – et lõplik hind 30 000 eurot oli tulenenud arvutamist mõjutavate parameetrite teatavatest muudatustest, mis olid olnud kaebajale soodsad (vt punkti 59 eespool).

101. Valitsus väitis, et omavalitsus ei olnud menetluses tegevusetu. See ei olnud suutnud menetlust kiirendada kõnealuse maatüki õige väärtuse hindamise faktilise ja õigusliku keerukuse tõttu.

102. Valitsus väitis lisaks, et riiki ei saa pidada vastutavaks kaebaja tegevuse eest, mille tõttu ta loobus võimalusest saada maatüki eest makse kümme aastat varem, s.o 2022. aasta asemel juba 2012. aastal. Enne 2022. aastat oli omavalitsus korduvalt pakkunud maatüki eest hinda, mis ületas 30 000 eurot. Lisaks sellele ei olnud kaebaja ise aastatel 2017–2022 võtnud meetmeid maatüki müügitehingu lõpetamiseks. Vastuseks kaebaja väitele (vt punkti 94 eespool) selgitas valitsus, et müügilepingu allkirjastamine

omavalitsusega ei oleks takistanud kaebajal omavalitsuse otsust (haldusakti) kohtus vaidlustamast.

103. Lisaks oli omavalitsus juba hüvitanud teatud maatükiga seotud kulud, nagu selle moodustamise kulud, maamaksu (jooksvalt) ja maatüki suvise hoolduse kulud. Sellega seoses viitas valitsus poolte vahel 2006. a sõlmitud kompromisskokkuleppele (vt punkti 59 eespool) ja Tallinna Halduskohtu 10. oktoobri 2019. a otsusele (vt punktid 28 ja 30 eespool).

2. EIK-i hinnang

(a) Sissejuhatavad märkused ja kohtuasja ese

104. Planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõige 5 (kõnealusel ajal kehtiv) andis kaebajale õiguse nõuda, et omavalitsus omandab maatüki kaebaja taotlusel, eeldusel et kaebajale tasutakse maa eest kohene ja õiglane hind. Omavalitsus ei vaidlustanud kunagi, et tal oli vastav kohustus maatükk osta ja selle eest tasuda. Sellise kohustuse olemasolu kinnitasid ka riigisisesed kohtud (vt punkti 12 eespool).

105. EIK-i arvates kujutas kaebaja õigus, et omavalitsus omandaks kõnealuse maatüki – õigus, mis tulenes otseselt riigisisesest õigusest –, iseenesest varalist huvi, mis on kaitstav konventsiooni protokolli nr 1 artikli 1 alusel (vrd *Kutlu jt vs. Türgi*, nr 51861/11, punktid 55–58, 13. detsember 2016).

106. Eespool toodu taustal ei pea EIK vajalikuks analüüsida poolte argumente (vt punktid 89 ja 98 eespool) selle kohta, kas algne kinnistust 15% määramine avalikul otstarbel kasutamiseks võis kujutada endast *de facto* sundvõõrandamist.

107. EIK märgib ka, et poolte vahel ei ole erimeelsusi selles, et 30 000 euro suurune summa, mida omavalitsus pakkus maatüki omandamismenetluses ja mida riigisisesed kohtud pidasid piisavaks (vt punkti 25 eespool), kajastas maatüki turuväärtust ajal, mil 2001. a kehtestati piirangud maa (tulevasele) avalikul otstarbel kasutamisele.

108. Käesoleva kaebuse keskne küsimus on pigem selles, kas kaebaja sai kokkuvõttes piisava hüvitise, arvestades aja möödumist (st aega, mis kulus kõnealuse maatüki piisava hinna lõplikuks määramiseks).

109. Sellega seoses peab EIK hindama, kas arvestades Riigikohtu keeldumist mõista kaebajale hüvitist viivitusest tuleneva väidetava varalise kahju eest (vt punktid 46–65 eespool), saavutas vastustajariik õiglase tasakaalu üksikisiku ja ühiskonna kui terviku vastandlike huvide vahel.

(b) Üldpõhimõtted

110. Protokolli nr 1 artikkel 1 koosneb kolmest eraldiseisvast reeglist: esimene, mis on sätestatud esimese lõigu esimeses lauses, on üldist laadi ning sätestab vara rahuliku kasutamise põhimõtte; teine, mis on sätestatud esimese lõigu teises lauses, käsitleb vara äravõtmist ja seab sellele teatud tingimused;

kolmas, mis on sätestatud teises lõigus, tunnustab, et osalisriikidel on muu hulgas õigus kontrollida vara kasutamist üldistes huvides. Need kolm reeglit ei ole siiski eraldiseisvad selles mõttes, et neil omavahel mingit seost ei oleks. Teine ja kolmas norm käsitlevad konkreetseid vara rahumeelse kasutamise õigusesse sekkumise juhtumeid ning seetõttu tuleb neid tõlgendada esimeses reeglis sätestatud üldpõhimõtte valguses (vt muu hulgas *Broniowski* vs. *Poola* [suurkoda], nr 31443/96, punkt 134, EIK 2004-V).

111. Protokolli nr 1 artikli 1 põhieesmärk on kaitsta isikut riigi põhjendamatu sekkumise eest tema omandi rahumeelse kasutamise õigusesse. Konventsiooni artikli 1 kohaselt tagavad lepinguosalised „igaühele, kes on nende jurisdiktsiooni all, konventsioonis määratletud õigused ja vabadused". Selle üldise kohustuse täitmine võib hõlmata positiivseid kohustusi, mis on omased konventsiooniga tagatud õiguste tõhusa teostamise tagamisele. Protokolli nr 1 artikli 1 kontekstis võivad need positiivsed kohustused nõuda riigilt vajalike meetmete võtmist omandiõiguse kaitsmiseks (vt *Sovtransavto Holding* vs. *Ukraina*, nr 48553/99, punkt 96, EIK 2002-VII, koos edasiste viidetega), eriti juhul, kui esineb otsene seos nende meetmete vahel, mida kaebajad võivad ametivõimudelt õiguspäraselt oodata, ja vara tõhusa kasutamise vahel (vt *Öneryıldız* vs. *Türgi* [suurkoda], nr 48939/99, punkt 134, EIK 2004-XII).

112. Protokolli nr 1 artikli 1 kohaste riigi positiivsete ja negatiivsete kohustuste vahelisi piire ei ole võimalik täpselt määratleda (vt eespool viidatud *Broniowski*, punkt 144).

113. Sõltumata sellest, kas juhtumit analüüsitakse valitsuse positiivse kohustuse või põhjendamist vajava avaliku võimu sekkumise seisukohast, ei erine kohaldatavad kriteeriumid sisuliselt. Mõlemal juhul tuleb arvesse võtta õiglast tasakaalu, mis tuleb leida üksikisiku ja ühiskonna kui terviku vastandlike huvide vahel. Samuti tuleb arvestada, et protokolli nr 1 artiklis 1 nimetatud eesmärgid võivad olla teatud määral asjakohased hindamaks, kas asjassepuutuva avaliku huvi ja kaebaja omandiõiguse vahel on saavutatud õiglane tasakaal, Mõlemal juhul on valitsusel teatav kaalutlusruum otsustamisel, milliseid meetmeid tuleb võtta konventsiooni järgimise tagamiseks (*ibid*., punkt 144).

114. EIK peab kindlaks tegema – sõltumata sellest, kas kõnealust käitumist saab iseloomustada sekkumisena, tegevusetusena või nende kombinatsioonina – kas kaebajale tekitatud kahju oli asjakohaste põhimõtete valguses õigustatud. Proportsionaalsuse hindamine nõuab asjaomaste huvide terviklikku kaalumist (vt *Beyeler* vs. *Itaalia* [suurkoda], nr 33202/96, punkt 114, EIK 2000-I), pidades silmas, et konventsiooni eesmärk on tagada õigused, mis on „praktilised ja tõhusad" (vt *Ališić jt* vs. *Bosnia ja Hertsegoviina, Horvaatia, Serbia, Sloveenia ja Endine Jugoslaavia Makedoonia Vabariik* [suurkoda], nr 60642/08, punkt 108, EIK 2014). Lisaks peab EIK igas asjas, mis puudutab protokolli nr 1 artikli 1 väidetavat rikkumist, kindlaks tegema, kas valitsuse tegevuse või tegevusetuse tõttu pidi

asjaomane isik kandma ebaproportsionaalset koormust (vt *Endine Kreeka kuningas jt* vs. *Kreeka* [suurkoda], nr 25701/94, punkt 89, EIK 2000-XII).

115. See hinnang peab minema vormist kaugemale ning käsitlema kõnealuse olukorra tegelikku sisu, võttes arvesse kõiki asjakohaseid asjaolusid, sealhulgas menetluspoolte käitumist, valitsuse kasutatud vahendeid ja nende vahendite rakendamist (vt *Vistiņš ja Perepjolkins* vs. *Läti* [suurkoda], nr 71243/01, punkt 114, EIK 2014).

116. EIK kordab ka, et asjaomase õigusakti kohased hüvitustingimused on olulised hindamaks, kas vaidlustatud meede tagab nõutava õiglase tasakaalu, eelkõige kas see paneb kaebajale ebaproportsionaalse koormuse (vt eespool viidatud *Vistiņš ja Perepjolkins*, punkt 110).

(c) Üldpõhimõtete kohaldamine käesolevas asjas

117. Nagu eespool märgitud, sisaldab protokolli nr 1 artikkel 1 kolme eraldi, kuigi omavahel seotud reeglit (vt punkti 110 eespool). Arvestades käesoleva juhtumi õiguslike ja faktiliste küsimuste keerukust, leiab EIK, et kõnealuseid asjaolusid ei ole vaja täpselt ühte kategooriasse liigitada. Seetõttu tuleks juhtumit asjakohasemalt hinnata esimese lõigu esimeses lauses sätestatud üldreegli valguses.

118. Käesoleva juhtumi asjaolusid – mis hõlmavad viivitust omavalitsuse poolt kaebaja maatüki omandamisel ning sellega seotud küsimust hüvitise maksmisest keeldumise kohta seoses väidetava rahalise kahjuga, mis selle viivituse tõttu tekkis – võiks vaadelda kas takistusena kaebaja õiguse tõhusale teostamisele protokolli nr 1 artikli 1 tähenduses või riigi poolt selle õiguse tagamise kohustuse täitmata jätmisena. EIK ei pea vajalikuks täpselt kindlaks määrata, kas juhtumit tuleb käsitleda riigi positiivse või negatiivse kohustuse seisukohast, kuna mõlemal juhul tuleb analüüsida, kas üksikisiku ja ühiskonna kui terviku konkureerivate huvide vahel on saavutatud õiglane tasakaal (vrd *mutatis mutandis* eespool viidatud *Broniowski*, punktid 144–146, ja *Szkórits* vs. *Ungari*, nr 58171/09, punktid 37–39, 16. september 2014). Seetõttu hindab EIK, kas vastustajariigi tegevus – sõltumata sellest, kas seda saab käsitleda sekkumisena, tegevusetusena või nende kombinatsioonina – oli kohaldatavate üldpõhimõtete valguses õigustatud.

119. EIK kordab, et oma väljakujunenud kohtupraktika kohaselt protokolli nr 1 artikli 1 kohaldamisel väheneks hüvitise piisavus, kui seda makstaks ilma selliseid asjaolusid arvestamata, mis võivad selle väärtust vähendada, näiteks põhjendamatu viivitus (vt muu hulgas *Schembri jt* vs. *Mallta*, nr 42583/06, punkt 38, 10. november 2009). EIK rõhutab siiski, et see põhimõte ei tähenda, et iga ajavahemik planeerimismeetme vastuvõtmise ja maa lõpliku omandamise vahel tuleb automaatselt hüvitada indekseerimise, viivise või eraldi kahjuhüvitisena. Jääb küsimus, kas olukorra tegelikku olemust ja menetlust tervikuna arvestades pidi kaebaja kandma individuaalset ja ülemäärast koormust. See hinnang sõltub paratamatult asjaoludest ning peab eelkõige arvesse võtma omandiõiguse allikat ja ulatust, poolte käitumist,

lõplikult makstud summat, riigisiseste õiguskaitsevahendite kättesaadavust ja kasutamist ning muud juba saadud hüvitist.

120. Käesoleval juhul ei käsitletud maatüki omandamise menetluse raames küsimust, kas kaebajale makstav hüvitis oli aja möödumist arvestades piisav. Selle asemel käsitleti seda küsimust kooskõlas riigisisese õigusega (vt punkti 15 eespool) eraldi kahju hüvitamise menetluses, kus seda hinnati omavalitsuse vastutuse seisukohast väidetavalt ebaseadusliku viivituse eest maatüki omandamise menetluses. Kaebaja ei väitnud, et eespool osutatud eraldi menetlustes asja lahendamine oleks tekitanud eraldi küsimusi seoses protokolli nr 1 artikliga 1.

121. EIK märgib, et kahju hüvitamise menetluses uuris Riigikohus põhjalikult kõiki erinevaid tegureid, mis olid mõjutanud maatüki omandamise menetluse venimist. Nende tegurite hulka kuulusid vajadus, et maatüki omanik esitaks omavalitsusele omandamistaotluse; seaduses sätestatud selge tähtaja puudumine maatüki omandamise menetluse läbiviimiseks pärast taotluse esitamist; ajavahemik alates hetkest, mil kaebaja sai maatüki omanikuks, kuni hetkeni, mil kaebajale anti üle A.S.-ile kuulunud õigus taotleda maatüki omandamist; A.S.-i lubadus mitte taotleda maatüki omandamist enne ehitustööde algust; detailplaneeringu laad ja eesmärk; maatüki õige hinna määramise keerukus ning asjaolu, et omavalitsus määras 2006. a liiga madala hinna, kuid pakkus 2012. a hinda, mis ületas 30 000 eurot ja mida kaebaja keeldus vastu võtmast (vt punktid 46–52 eespool). Selle tulemusena tuvastas Riigikohus, et omavalitsus oli aastatel 2006–2012 viivitanud kaebaja maatüki omandamisega.

122. Kuigi kaebaja vaidlustas osaliselt Riigikohtu poolt tuvastatud asjaolude hindamise (seoses hinna määramise keerukusega või sellega, kas omavalitsus oli tegevusetu; vt punkti 92 eespool) või riigisisese õiguse tõlgendamist ja kohaldamist (seoses A.S.-i antud lubaduse mõjuga viivituse kindlaksmääramisel või võimalusega vaidlustada maatüki hind ilma omandamist kui sellist edasi lükkamata; vt punktid 90 ja 94 eespool), kordab EIK, et tema ülesanne ei ole tegeleda riigisiseste kohtute väidetavate faktiliste või õiguslike vigadega, välja arvatud juhul ja niivõrd, kuivõrd need võivad olla rikkunud konventsiooniga kaitstud õigusi ja vabadusi (vt *mutatis mutandis Lupeni Kreeka katoliku kogudus jt* vs. *Rumeenia* [suurkoda], nr 76943/11, punkt 90, 29. november 2016).

123. Lisaks ei leia EIK, et Riigikohus oleks heitnud kaebajale ette, et ta kasutas olemasolevaid riigisiseseid õiguskaitsevahendeid omavalitsuse otsuste vaidlustamiseks. EIK leidis üksnes, et kaebaja keeldumine nõustumast 2012. a üle 30 000 euro suuruse hinnaga katkestas põhjusliku seose omavalitsuse edasiste tegevuste ja hiljem tekkinud kahju vahel (vt punkti 49 eespool). Lisaks leiab EIK, et kaebaja väide, et ühe tema juhatuse liikme vastu algatati kriminaalmenetlus eesmärgiga sundida teda oma nõuetest loobuma, on täiesti põhjendamatu.

124. Kuigi kaebaja viitas erinevatele viisidele, kuidas ta oli püüdnud teha koostööd viivituste mõju leevendamiseks (vt punkti 95 eespool), nähtub juhtumi asjaoludest, et mõlemad pooled tegid eri etappidel kompromissettepanekuid (vt punktid 16, 18 ja 23–25 eespool), kuigi kaebaja ettepanekud (vt punktid 18, 23 ja 24 eespool; vt ka lõiku 11 eespool) hõlmasid summasid, mis aja jooksul märkimisväärselt varieerusid, olles samas pidevalt oluliselt kõrgemad kui lõpuks maatüki eest piisavaks peetud hind.

125. Igal juhul ei vaidlustanud kaebaja asjaolu – mida Riigikohus pidas otsustavaks omavalitsuse viivituse kestuse kindlaksmääramisel –, et omavalitsus oli 2012. a juulis teinud pakkumise kõnealuse maatüki omandamiseks 37 000 euro eest ning et kaebaja ei olnud seda vastu võtnud (vt punktid 16 ja 49 eespool).

126. Kokkuvõttes omistab EIK olulist tähtsust Riigikohtu järeldusele, et omavalitsus oli viivitanud kaebaja maatüki omandamisega. EIK ei leia alust kahelda Riigikohtu konkreetsetes järeldustes selle kohta, millises ulatuses ja millisel ajavahemikul oli viivitus omavalitsuse vastutusel.

127. Lisaks märgib EIK, et Riigikohus tunnistas selgelt, et põhjendamatud viivitused omandamistaotluste menetlemisel planeerimis- ja ehitusseaduse § 30 lõike 5 alusel rikkusid põhiseadust ning et omandamishinna piisavuse hindamisel tuli neid viivitusi arvesse võtta. Lisaks tunnistas Riigikohus, et kaebaja õigus nõuda hüvitist tema maatüki omandamisel tekkinud viivituse eest oli põhimõtteliselt hõlmatud põhiseaduse §-ga 25, riigivastutuse seaduse § 7 lõikega 1 ning konventsiooni protokolli nr 1 artikliga 1 (vt punktid 43–45 eespool).

128. EIK omistab olulist tähtsust asjaolule, et õigus nõuda hüvitist omandamisega viivitamise eest – mida võib mõista kui eesmärki tagada hüvitise üldine piisavus aja möödumise tõttu – ei olnud riigisisese õiguse kohaselt välistatud. Vastupidi, viidates selgelt põhiseaduse ja riigisisese õiguse asjakohastele sätetele ning tõlgendades neid konventsiooni valguses, tunnustas Riigikohus sõnaselgelt sellise õiguse olemasolu.

129. Siiski, hinnates käesoleva juhtumi konkreetseid asjaolusid riigisisese õiguse alusel, mis võimaldas teatud juhtudel hüvitise summat vähendada, kui täishüvitise määramine oleks ebaõiglane, otsustas Riigikohus lõpuks, et kaebajale viivituse eest hüvitist ei määrata.

130. Sellele järeldusele jõudes võttis Riigikohus muu hulgas arvesse järgmisi asjaolusid: kohalik omavalitsus ei olnud menetluses tegevusetu; maatüki õige väärtuse hindamise keerukus ning viis, kuidas väärtus lõpuks kindlaks määrati, võttes arvesse kaebajale soodsaid tegureid; kaebaja keeldumine omavalitsuse pakkumistest, mis ületasid 30 000 eurot; juba makstud hüvitis ning tingimused, mille alusel A.S. oli algselt kogu kinnistu omandanud, ja selle eest makstud hind (vt punktid 57–61 eespool). Riigikohus viitas ka vajadusele kasutada riiklikke vahendeid mõistlikult (vt punkti 60 eespool). Selle tulemusena jõudis Riigikohus järeldusele, et kaebajale rahalise kahju eest hüvitise maksmine oleks kujutanud endast

alusetut rikastumist. EIK leiab, et Riigikohus viis läbi asjaomaste tegurite põhjaliku tervikanalüüsi, arvestades omavalitsuse ja kaebaja käitumist EIK esitas oma järelduste kohta piisavad põhjendused.

131. Kinnitades põhimõtet, et hüvitise piisavuse hindamisel tuleb arvesse võtta põhjendamatut viivitust, on EIK veendunud, et käesoleva juhtumi konkreetsetes asjaoludes ei pidanud kaebaja taluma individuaalset ja ülemäärast koormust.

132. Kaebaja väite kohta, mis esitati kohtumenetluses, et talle ei ole hüvitatud kõiki maatükiga seotud hoolduskulusid ega vabastatud teda maamaksu tasumise kohustusest (vt punkti 97 eespool), märgib EIK, et asjaoludest ilmneb, et omavalitsus oli hüvitanud kaebajale maamaksu ja suvise hoolduse kulud (vt punktid 28 ja 30 eespool) ning Riigikohus tuvastas, et kaebaja ei olnud kohustatud kandma talvise lumekoristuse kulusid (vt punkti 65 eespool). Kaebaja ei täpsustanud oma märkustes, milliste täpsete kulude eest talle hüvitist ei makstud.

133. Võttes arvesse kõiki eespool nimetatud asjaolusid, järeldab EIK, et riigisisesed asutused saavutasid õiglase tasakaalu asjassepuutuva avaliku huvi ja kaebaja omandipõhiõiguse vahel ning et kaebaja ei pidanud taluma ebaproportsionaalset ja ülemäärast koormat konventsiooni protokolli nr 1 artikli 1 alusel tagatud õiguste teostamisel.

134. Seega ei ole kaebaja juhtumis rikutud protokolli nr 1 artiklit 1.

SELLEST LÄHTUDES KOHUS

1. *tunnistab* ühehäälselt konventsiooni protokolli nr 1 artikli 1 alusel esitatud kaebuse vastuvõetavaks ja tunnistab kaebuse ülejäänud osas vastuvõetamatuks;

2. *otsustab* kuue poolthäälega ühe vastu, et konventsiooni protokolli nr 1 artiklit 1 ei ole rikutud.

Koostatud inglise keeles ja kirjalikult teatavaks tehtud 2. juunil 2026. aastal vastavalt kohtu menetluskorra punkti 77 lõigetele 2 ja 3.

Milan Blaško
Osakonna kantsler

Ioannis Ktistakis
Esimees