

Omandireformi läbiviimisel tekkinud kahju hüvitamise seadus*

§ 1 Seaduse ülesanded.

Käesolev seadus määrab kindlaks, kuidas ja mis tingimustel tuleb õigusriigi põhimõtetele kompenseerida Omandireformi aluste seaduse (ORAS) rakendamisel ebavõrdse kohtlemise tõttu erastamisõigusest ilmajäetud Eesti elanikele põhiseaduse rikkumisega tekkinud varaline ja moraalne kahju.

§ 2 Seaduse eesmärk.

(1) Käesoleva seaduse eesmärgiks on tagada seadusandja poolt Omandireformi aluste seaduses kehtestatud nõuete täitmine, et varade tagastamise või kompenseerimisega endistele omanikele või nende õigusjärglastele ei tohi kahjustada teiste isikute seadusega kaitstud huve ega tekitada uut ülekohut (ORAS § 2 lg 2).

(2) Omandireformi elluviimisel täitevorganite poolt massilise elamute ja nendes olevate korterite tagastamine õigusjärglastele ja nendes korterites seaduslikul alusel elavate inimeste seadustega kaitstud huvide rikkumine tuleb kannatanutele hüvitada tekitatud kahju heastamise teel riiklikest vahenditest.

(3) Käesoleva seadusega määratakse kindlaks kahju kannatanud isiku mõiste ja isikute ring, erastamisõigusest ilmajätmisega tekitatud kahju hüvitamise ulatus ja kord.

§ 3 Kahju kannatanud isikud.

Omandireformi seaduste rakendamise alusel on kannatanud isikuteks elamispinna erastamise õiguse kaotanud isikud. Nendeks on:

1) isikud, kellel oli omavalitsuse poolt väljastatud orderi alusel elamuorganitega sõlmitud eluruumi üürileping sellele eluruumile/elamispinnale, milline tagastati omandireformi käigus õigustatud subjekti omandusse;

2) isikud, kes olid eluruumi vahetussorderi alusel sõlminud uue eluruumi üürilepingu eluruumidesse, mis hiljem tagastati õigusjärgsetele subjektidele, kui varem üürniku kasutuses olnud vahetatud eluruum kuulus hiljem erastamisele Eluruumid erastamise seaduse (EES) alusel;

3) isikud, kes seaduslikult kasutasid üürnikena eluruume ettevõtete poolt omavahenditest ehitatud korterites ja ametkondlikul elamispinnal, mis omandireformi käigus anti üle koos muu elamispinnaga või hooneosaga õigustatud subjektide omandisse;

4) isikud, kes kohtuotsuse alusel või kohtusse esitatud nõude tõttu olid sunnitud oma elukohast lahkuma ning asuma elama teise elukohta või piirkonda;

5) isikud, kes olid omandireformi käigus seoses õigustatud subjektile eluruumi üleandmisega sunnitud ostma omale uue eluruumi või välja ostma õigustatud subjektilt seni enda kasutuses olnud eluruumi või mõttelise osa elamust;

6) isikud, kelle heausksesse omandisse oli eluruum erastatud ja kes jäeti omandireformi käigus ilma kohtulikust kaitsest, eelistades õigusjärgseid subjekte;

7) kõik muud isikud, kellelt omandireformi käigus võeti ära nende seaduslikus kasutuses olnud eluruumi üldistel võrdsetel alustel EVP-de eest erastamise õigus ja võimalus;

§ 4 Kahjukannatanuga võrdsustatud isikud.

(1) Kahjukannatanuga võrdsustatud isikud on temaga ühte leibkonda kuulunud ja eluruumi tagastamise ajal temaga koos elanud samasse eluruumi sisse kirjutatud isikud. (2) Ühes leibkonnas koos elanud isikud saavad esitada kompensatsiooni saamiseks ühise nõude või ühineda mõne leibkonna liikme varem esitatud nõudega. (3) Nõudeõigus kahju hüvitamiseks on päritav ja läheb üle pärijatele.

§ 5 Uue ülekohtu ja kahju tekitamise määratlus.

Kahju on tekitatud:

- 1) eluruumi erastamisõigusest ilmajätmisega;
- 2) eluruumi remondikulude hüvitamata jätmisega, kui need kulud olid hädavajalikud eluruumi säilimiseks ja see eluruum anti hiljem üle õigustatud subjektile hüvitamiskohustusega;
- 3) seoses väljatõstmisega õigustatud subjektile tagastatud eluruumist, mis oli üürniku heauskses omanduses või kasutuses, kui üürnik oli sunnitud ostma uue eluruumi;
- 4) seoses ostueesõiguse rikkumisega (ORAS § 12-1 lg 8);
- 5) heausksele üürnikule erastatud eluruumi omandiõiguse hagimenetluses tühistamisel õigustatud subjekti või kohaliku omavalitsuse hagide alusel, kui antud eluruum või elamu osa hiljem anti üle õigustatud subjektile;
- 6) moraalne kahju seoses üürnikele tekitatud terviseriketega ja moraalsete kannatustega omandireformi käigus.

§ 6 Tekitatud kahju olemus.

(1) Üürnike ilmajätmisel võimalusest erastada tema valduses olev eluruum tekitati neile nii varaline kahju kui ka moraalne kahju, millega rikuti õiguspärase ootuse ning võrdse kohtlemise printsiipe. (2)

Eluruumi äravõtmisel üürnikult koos viimase poolt enne seadusliku valduse äravõtmist tehtud parenduste, remondi ja hoolduskulutustega tekitati otsene varaline kahju. (3)

Otsene varaline kahju on ka kõik kulutused, mida üürnik kandis teise elukoha otsimisega, selleks pangalaenude võtmise ja pangaintresside tasumisega.

§ 7 Tekitatud kahju suurus.

(1) Tekitatud varalise kahju suuruse määramise aluseks on kannatanult ära võetud elamispinna turuväärtus antud asukohas õigusjärglasele tagastamise momendil, eeldusel, et kannatanu saaks reaalse võimaluse samaväärse elamispinna omandamiseks samas asukohas.

(2) Tekitatud varalise kahju hulka isikutel, kes olid sunnitud ostma endale elamispinna, arvestatakse ka pangalaenu protsendid.

(3) Kõigi nende isikute puhul, kellelt omandireformi käigus võeti ära võimalus nende seaduslikus kasutuses oleva elamispinna erastamiseks üldistel võrdsetel alustel (§ 3 p 6) ja on sunnitud elama samal pinnal üürnikuna, on varaliseks kahjuks nende poolt elamispinna omanikule makstav üüri summa.

§ 8 Kahjunõudeid läbivaatav organ.

(1) Käesoleva seaduse alusel esitatavad nõuded vaatab läbi kohaliku omavalitsuse juurde moodustatud Lepituskomisjon, mille tegevust finantseerib Eesti riik. Lepituskomisjoni töökorra ja liikmete tegevust reguleeriva põhimääruse kehtestab Rahandusministeerium.

(2) Lepituskomisjoni moodustatakse 5-7 liikmelisena, selle liikmed määrab kohalik omavalitsus, kusjuures ühe liikme neist esitab Eesti Üürnike Liit.

§ 9 Tekitatud kahju tõendamine.

(1) Tekitatud kahju olemuse ja suuruse tõendiks on igasugune seadusega sätestatud menetluse vormis olev teave, mille alusel saab kindlaks määrata kannatanul kahju olemasolu ja selle suurust, samuti muud vaidluse suhtes tähtsust omavad asjaolud. (2)

Tõendiks võib olla tunnistaja ütlus, vaidlejate poolte ja kolmandate isikute seletused, dokumentaalne tõend, paikvaatlus, eksperdi arvamus.

(3) Õigusjärglase poolt temale tagastatud korteri või maja müümisel on kannatanu varalise kahju suuruseks müügilepinguga kindlaks määratud müügi hind. (4) EVP

laenuga korteri ostmisel on kannatanu reaalse kahju suuruseks temalt äravõetud korteri väärtus, mis on kindlaks määratud kinnisvaraeksperti poolt esitamiseks pangale laenu võtmiseks.

(5) Vaidluse tekkimisel varalise kahju suuruse üle määratakse see kindlaks ekspertiisiga.

§ 10 Tekitatud kahju hüvitamise kord.

(1) Tekitatud moraalse kahju hüvitamine toimub kannatanu taotluse alusel Eesti Vabariigi Rahandusministeeriumi poolt.

(2) Taotluse vormi ja taotluse esitamise korra kehtestab rahandusminister oma määrusega.

§ 11 Tekitatud kahju hüvitamise vahendid.

Vahendid riigi poolt tekitatud varalise kahju hüvitamiseks saadakse riigieelarvest või ka riigi võlakirjade müügist. Omandireformi aluste seadusega ette nähtud õigusvastaselt võõrandatud varade kompenseerimiseks eeldas seadusandja vajalike riiklike vahendite olemasolu juba seaduse vastuvõtmisel, mida tuleks kasutada nüüd tekitatud ülekohtu heastamiseks.

§ 12 Vaidluste lahendamise kord.

Käesoleva seaduse täitmisest tulenevad vaidlused, mida Lepituskomisjon ei suuda lahendada, lahendatakse kohtu korras.

§ 13 Avalduste esitamise tähtajad.

(1) Kahjukannatanutel on õigus esitada oma nõuded selle kohaliku omavalitsuse aadressil, kus oli nende viimane elukoht käesoleva seaduse mõistes kahju tekitamise päeval. Kohalik omavalitsus korraldab avalduste vastuvõtu ja arvestuse ning suunab avalduse Lepituskomisjonile.

(2) Kompensatsiooni saamiseks avalduste esitamiseks antakse kahjukannatanutele või nende pärijatele aega 24 kuud arvates käesoleva seaduse jõustumise päevast.

-
- Selle eelnõu projekti esitas Eesti Üürnike Liit koos 5146 inimese poolt allkirjastatud petitsiooniga Riigikogule 13. septembril 2016. aastal. Riigikogu majanduskomisjon arutas sundüürnike petitsiooni ja edastas oma ettepanekud (10. jaanuaril 2017) Vabariigi Valitsusele, kes oma korralduse nr 61 alusel 2. märtsist 2017. aastal moodustas omandireformi valitsuskomisjoni. Komisjoni tööajaks määrati 2017 – 2018. aasta. Vt täpsemalt www.kodueest.ee/valitsuskomisjon