

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND  
ERAÕIGUSE INSTITUUT

**Helary Lainjärv**

**Tsiviilõiguste eraõigusliku  
kaitse ja korrakaitse  
piiritlemine skvottimise  
näitel**

---

**UURIMISTÖÖ**

**Juhendaja mag iur Priit Kama**

**TARTU 2014**

*Eriti suured tänusõnad abi eest  
Lõuna prefektuuri  
korrakaitsebüroo  
piirkonnavanemale Kert Kotkasele  
ning Tallinna Ringkonnakohtu  
Kriminaalkolleegiumi kohtunikule  
Sten Lind`ile.*

SISSEJUHATUS.....	3
Skvottimise definitsioon.....	3
Skvottimise liigid .....	4
Tartu Anna Haava 7A näide.....	5
Uurimistöö mahu piiritlemine .....	5
1. SKVOTTIMISE MÕISTE AVALIKUS ÕIGUSES.....	6
1.1. Avaliku korra mõiste ja seos skvottimisega.....	6
1.1.1. Avaliku korra mõiste Euroopa Liidus õiguses.....	6
1.1.2. Avalik kord Eesti õigussüsteemis .....	8
1.1.3. Avaliku korra mõiste põhiseaduses ja korrakaitse.....	10
1.2. Skvottimine karistusseadustiku tähenduses .....	15
2. SKVOTTIMISE MÕISTE ERAÕIGUSES .....	16
2.1. Skvottimise mõiste lähtudes majandusseadustiku üldosa seadusest.....	16
2.2. Skvottimise mõiste lähtuvalt võlaõigusest ja asjaõigusest.....	17
3. OHU MÕISTE JA SEOS KORRAKAITSEGA .....	20
3.1. Ohu mõiste kehtivas õiguskorras .....	20
3.2. Skvottimisest lähtuv oht.....	22
3.3. Skvottimisest lähtuva ohu tõrjumine .....	23
4. ÕIGUSTATUD ISIKU KAITSEVAHENDID SKVOTTIJATE TEGEVUSE VASTU .....	24
4.1. Kohtuvälised kaitsevahendid.....	24
4.1.1. Omaabi.....	24
4.1.2. Korrakaitseliste vahendite kasutamaine eraõiguslike vaidluste lahendamisel.....	27
4.1.2.1. Kohtute menetluskiiruse ja kohtuliku õiguskaitse õigeaegse kättesaadavuse seosed.....	28
4.1.2.2. Kohtuliku õiguskaitse kättesaadavus seoses eraõiguslike normide rikkumisega.....	30
4.1.2.3. Õiguste realiseerimise piiratus korrakaitselise sekkumise eeltingimusena .....	31
4.1.2.4. Ohu tõrjumine avalikes huvides .....	32
4.2. Kohtu kaudu realiseeritavad kaitsevahendid .....	32
5. PRAKTILISI PROBLEEME SEOS KORRAKAITSEGA .....	34
KOKKUVÕTE.....	36
SUMMARY .....	38
KASUTATUD KIRJANDUS .....	41
KASUTATUD ÕIGUSAKTID .....	42
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA LOETELU .....	43
MUUD ALLIKAD.....	43

## SISSEJUHATUS

Käesoleva uurimistööga on autor endale võtnud ambitsioonika ülesande, analüüsida ja otsida vastuseid eraõiguse ja avaliku õiguse piiritlemise ühele spetsiifilisele probleemile – tsiviilõiguste eraõigusliku kaitse ja korrakaitse piiritlemisele. Teema on piiratud skvottimise näitega, kuna selle sotsiaalse fenomeni taustal on eraõigusliku kaitse ja korrakaitse kokkupuute piirjooned ja õiguslikud küsimused selgemalt tuvastatavad ja analüüsitavad. Näite varal analüüsimine on vajalik, sest käesoleva teema lahendamine ilma konkreetset ühiskonna probleemi kasutamata muudab arutelu hägusaks ja laialivalguvaks.

### Skvottimise definitsioon

Internetis vabalt kättesaadava inglise keelse õiguslase sõnaraamatu järgi on skvottija isik, kes asub teise isiku maal, ilma mingi õigusliku volitusega või hankimata seaduslikku omandiõigust. Minevikus rakendati terminit skvottija spetsiifiliselt isiku kohta, kes asustas riigimaad. Hetkel on see kasutusel samas tähenduses kui sissetungija ja loata viibija.<sup>1</sup> Skvottimise teemat on põgusalt käsitlenud Kerli Mürsepp uurimistöös "Sotsiaal-ruumilised muutused ja nende mõjud Vaksali asumi Tähtvere-poolses naabruskonnas".<sup>2</sup> K.Mürsepp on oma uurimistöös analüüsinud Vaksali asumi naabruskonnas (nn ajalooline Tähtvere eeslinn) toimunud sotsiaal-ruumilisi muutusi, kasutades selleks erinevaid teaduslikke uurimismetoodikaid. Muu hulgas on K.Mürsepp proovinud avada ka skvottimise kui nähtuse tekkimise tagamaid Tartu linnas.

K.Mürsepp on kirjeldanud levinud olukorda, kus mahajäetud hooned linnaruumis võivad linnaelanike jaoks näida kuuluvat eikellelegi. Samas märkinud, et Eestis kuuluvad sellised hooned aga tihti kas isikutele, kes ei ole mingil põhjusel huvitatud või suutelised hoone eest hoolitsema või kes on pärinud hoone omandireformi käigus ja elavad välismaal. Ühe võimaliku probleemina on K.Mürsepp toonud välja, et hoone eest hoolitsemist takistavad tihti omanikevahelised keerulised suhted. Olukorras, kus hoone vastu ei tunne huvi omanik ega avalik võim, näevad hoone taaskasutusele võtmises potentsiaali „uued sotsiaalsed liikumised“ (new

<sup>1</sup> <http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/squatter> kontrollitud 21.09.2013

<sup>2</sup> K.Mürsepp. Sotsiaal-ruumilised muutused ja nende mõjud Vaksali asumi Tähtvere-poolses naabruskonnas. Uurimistöö, lk 9, punkt 2.1.3 Mahajäetud hooned ja skvottimine. – Arvutivõrgus: [http://cmus.ut.ee/wp-content/uploads/2013/09/M%C3%BC%C3%BCrisepp\\_Vaksali-asum.pdf](http://cmus.ut.ee/wp-content/uploads/2013/09/M%C3%BC%C3%BCrisepp_Vaksali-asum.pdf), kontrollitud 27.03.2014.

social movements) nagu hõivajad ehk skvotterid (squatters).<sup>3</sup> Lisaks sellele toob K.Müürsepp välja ka skvottimise definitsiooni, mis kattub põhijoontes eelpool viidatud mõiste selgitusega. Skvottimine (squatting) ehk hõivamine on mahajäetud või mitte kasutuses oleva hoone või maa-ala loata hõivamine ja kasutamine eluasemena või mõnel muul eesmärgil. Lisaks maa-ala või hoone hõivamisele on skvottimise puhul oluline ka selle kordaseadmine. Skvotterite eesmärk on hõivata hoone pikaajaliselt (enam kui üks aasta).<sup>4</sup> Võimaliku positiivse skvottimise tagajärjena toob K.Müürsepp välja Stockholmi siselinnas asuvas Söderi-nimelises naabruskonnas aset leidnud sündmused, kus skvottijad ei näinud sealsetes majades mitte allakäinud ja linnapilti rikkuvaid, vaid muinsuskaitsele väärtusega hooneid. Piirkonna ajaloolise ilme eest seisvad aktivistid aitasid kaasa sellele, et linnaelanikud hakkaksid uuesti vana töölisklassile ehitatud hoonestut väärtustama, ja toetasid seeläbi naabruskonna traditsioonilise identiteedi säilitamist.<sup>5</sup>

## Skvottimise liigid

Selleks, et oleks võimalik analüüsida skvottimist õiguslikust küljest on oluline põhijoontes teada skvottimise tunnuseid ja tekkimise aluseid. Pole võimalik lahendada adekvaatselt õiguslikku küsimust, omamata kasvõi üldist arusaama elulisest asjaolust, mille tõttu on tõusetunud lahendamist vajav probleem. Võimalike skvottimise põhjuste ja alustena saab käsitleda K.Müürsepa uurimistöös toodud viitele H.Pruijt'i 2004 aastal ilmunud artiklile. Uute sotsiaalsete liikumiste uurija Pruijt (2004) järgi on mahajäetud hoonete hõivamisel erinevaid motiive, mis võivad aga praktikas tihti kombineeruda: 1) taskukohase eluaseme puudusest tulenev hõivamine; 2) hõivamine kui alternatiivne eluaseme leidmise strateegia; 3) hõivamine ühiskondlikel või kogukondlikel eesmärkidel: kogukonnakeskused, -kohvikud, jalgrattaparandused, lapsehoiud, loomakeskused; 4) hõivamine muinsuskaitselistel eesmärkidel; 5) erinevate sotsiaalsete liikumistega seotud hõivamine.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> K.Müürsepp, lk 9.

<sup>4</sup> K.Müürsepp, lk 9

<sup>5</sup> K.Müürsepp, lk 10.

<sup>6</sup> K.Müürsepp, lk 9. (Algallikas: „Okupar en Europa (Squatting in Europe). In: M. Lopez & R. Adell (eds.), „Dónde están las llaves“ El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales. La Catarata, Madrid, pp. 35-60.).

## Tartu Anna Haava 7A näide

Eestis pole skvottimine kui nähtus praktiliselt levinud, kuid mujal maailmas on tuntakse seda oluliselt rohkem. Käesolevas uurimistöös tuleb näitena arutlusele Tartus Anna Haava 7A skvotitud maja (edaspidi "Anna Haava 7A"). K.Müürsepp on oma uurimistöös selgitanud kinnistu ajaloolist tausta ja viimase aja sündmusi põhjalikumalt.<sup>7</sup> Õiguslikust aspektist omavad tähtsust alljärgnevad faktilised asjaolud, mis on esitatud K.Müürsepa töös. 2011. aasta kevadel asus vasakpoolse maailmavaatega grupp noori Anna Haava 7A hoonet ja aeda korrastama. Skvottijatel oli plaan kujundada Anna Haava 7A oma kogukonnakeskuseks ja korrastada elamiskõlblikuks. Mõte skvottida Anna Haava 7A kinnistu tekkis noortel, kuna nad vajasisid ruumi, kuhu saaks luua oma kogukonnakeskuse. Konkreetselt Anna Haava 7A skvottimisele ajendas noori tuttavalt saadud teave, et tegemist on ajaloolise väärtusega elamuga ning omandisuhted on keerulised. Lisaks meeldis skvottijatele kinnisasja suurus ja asukoht miljööväärtuslikus piirkonnas. Esimesel aastal tegutseti avalikku tähelepanu vätides. Alates 2012. aasta kevadest on skvottijad tegutsenud avalikult. Skvottijate sõnul on nende põhiideeks kujundada hoonest avalik kultuurikeskus. Hetkel kasutatakse kolmekorruselise hoone esimest korrust erinevate ürituste korraldamiseks nagu filmiõhtud, kunsti- ja kitarriringid, aruteluõhtud.<sup>8</sup> Käesolevas uurimistöös kasutatava Anna Haava 7A näite puhul on tegemist esmajoones kolmanda variandiga (skvottimine ühiskondlikel eesmärkidel), kuid selle võib liigitada ka neljandas ja viienda punkti alla. Kõige vähem sobituvad Tartu skvottijad esimesse gruppi – skvottimine taskukohase eluaseme puudumise tõttu.

## Uurimistöo mahu piiritlemine

Kuna uurimistöo maht on piiratud, siis tuleb teha valik ja proovida liikuda eraõiguse ja avaliku õiguse piiritlemise probleemidele võimalikult lähedale kohe, et siis vaadelda teravdatult tsiviilõiguste eraõigusliku kaitse ja korrakaitse piiritlemisega seonduvaid küsimusi. Kõige tihedamalt põimuvad piirid omaniku ja valdaja õiguste kaitse tagamisel just kohtuvälise õiguskaitse juhtudel. Käesolevas uurimistöös ei käsitleta omaniku/valdaja ja skvottija vastastikuseid kahju hüvitamise ja muid nõudeid ning nende aluseid. Neid käsitles käesoleva uurimistöo autor põhjalikumalt aastal 2013 valminud uurimistöös „Skvottimise õiguslik analüüs

---

<sup>7</sup> K.Müürsepp, lk 20-22.

<sup>8</sup> K.Müürsepp, lk 20.

Eesti eraõiguse kontekstis<sup>9</sup> Uurimistöös analüüsitakse tsiviilõiguste eraõigusliku kaitse ja korra kaitse piiritlemist skvottimise näitel, st kasutades skvottimist kui tegevust, mille vastu vajab omanik või valdaja õiguskaitset. Esiteks huvitab töö autorit, kas omanikul või valdajal on võimalik saada skvottijate tõrjumisel abi politseilt. Oluline probleem, mis võiks ideaalis leida lahenduse on korra kaitseorgani sekkumisvõimaluste piiritlemine tsiviilvaidluste korral.

## 1. SKVOTTIMISE MÕISTE AVALIKUS ÕIGUSES

### 1.1. Avaliku korra mõiste ja seos skvottimisega

Selleks, et saaks analüüsida skvottimise kui tegevuse mõju avalikule korrale, tuleb esmalt avada avaliku korra mõiste. Esiteks uurime põgusalt, kuidas mõistetakse avalikku korda Euroopa Liidu piires (1.1.1.), seejärel analüüsime avaliku korra mõistet Eesti õigussüsteemis (1.1.2.) ning viimasena keskendume korra kaitsele ja avaliku korra mõistele põhiseaduses (1.1.3.). Mõistete käsitlemisel analüüsitakse samas ka skvottimise mõju avalikule korrale.

#### 1.1.1. Avaliku korra mõiste Euroopa Liidus õiguses

Kõige olulisem avaliku korra mõiste avamisel on Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2004/38/EÜ, mis käsitleb Euroopa Liidu kodanike ja nende pereliikmete õigust liikuda ja elada vabalt liikmesriikide territooriumil.<sup>10</sup> Direktiiv käsitleb vaba liikumisega seoses liikmesriigi õigusi võtta kasutusele järelvalvemeetmeid avalikku korda rikkuvate või ohustavate EL-i kodanike ja nende perede suhtes. Liikmesriigi õigus saata riigist välja EL-i kodanikust töötajaid, füüsilisest isikust ettevõtjaid ja Euroopa Kohtu määratud töötajaid, juhul kui isikud ohustavad avalikku korda või riigi julgeolekut.<sup>11</sup> Seada vabale liikumisele ja elamisele piiranguid avaliku korra, julgeoleku ja tervishoiuga seotud asjaoludel (artikkel 27 lg 1).<sup>12</sup> Avaliku korra meetmete rakendamisel tuleb arvestada proportsionaalsuse põhimõttega, sh võtta arvesse asjaomaste isikute integreerumise astet, vastuvõtvast liikmesriigis elamise kestust, nende vanust,

---

<sup>9</sup> Uurimistöös on kättesaadav TÜ Õigusteaduskonna Eraõiguse instituudist.

<sup>10</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2004/38/EÜ, 29. aprill 2004, mis käsitleb Euroopa Liidu kodanike ja nende pereliikmete õigust liikuda ja elada vabalt liikmesriikide territooriumil ning millega muudetakse määrust (EMÜ) nr 1612/68 ja tunnistatakse kehtetuks direktiivid 64/221/EMÜ, 68/360/EMÜ, 72/194/EMÜ, 73/148/EMÜ, 75/34/EMÜ, 75/35/EMÜ, 90/364/EMÜ, 90/365/EMÜ ja 93/96/EMÜ EMPS kohaldatav tekst). – OJ L 158, 30.04.2004. Direktiivi eestikeelne versioon on kättesaadav veebis: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:02004L0038-20110616>, kontrollitud 04.04.14.

<sup>11</sup> Direktiiv 2004/38/EÜ, sissejuhatuses punkt 16.

<sup>12</sup> Direktiiv 2004/38/EÜ, sissejuhatuses punkt 22.

tervislikku seisundit, perekondlikku ja majanduslikku olukorda ning sidemeid päritoluriigiga (artikkel 27 lg 2).<sup>13</sup> Ainult erandlikel asjaoludel, kui see on avaliku korra huvides hädavajalik, võib rakendada väljasaatmist liidu kodanike suhtes, kes on mitu aastat elanud vastuvõtva liikmesriigi territooriumil, eriti kui nad on seal sündinud ja elanud kogu oma elu (artikkel 28 lg 1).<sup>14</sup> Direktiivi artikkel 27 lõige 2 teise lõigu esimene lause sätestab, et asjaomase isiku käitumine peab kujutama endast tõelist, vahetut ja piisavalt tõsist ohtu, mis kahjustab mõnd ühiskonna põhihuvi. Teisest liikmesriigist saabunud skvottijate riigist väljasaatmine võiks olla lausa uue uurimistöo teemaks, kui selline nähtus peaks hakkama Eesti ühiskonnas ilmnema. Selleks, et tegemist oleks avaliku korra rikkumisega 2004/38/EÜ direktiivi tähenduses skvottimine kahjustama mõnda ühiskonna põhihuvi. Riigi põhihuvideks saab kindlasti lugeda õiguskorra tagamise ja rahu säilitamise ühiskonnas.

M.Laaring on teemat analüüsinud avaliku korra mõistet käsitlevas *Juridica* artiklis. Euroopa Liidus ei ole avaliku korra mõistet täpselt defineerinud, siiski on võimalik Euroopa Kohtu praktika pinnalt saada ettekujutust avaliku korra mõistest Euroopa Liidu käsitluses. Euroopa Kohus rõhutab oma praktikas, et avalik kord sõltub iga liikmes riigi õiguslikust traditsioonist, samuti muutub ajas ja selle sisu määramine on seetõttu liikmes riikide enda pädevuses. Tegelikult ei tähenda see aga, et liikmes riigid saaksid määrata avaliku korra mõiste sisu meelevaldselt, vaid üksnes, et liikmesriigi pädeval asutusel on korra mõiste sisustamisel kaalutusruum. Samas tulenevad selle kaalutusruumi piirid esmase õiguse tõlgendamisest, milleks on pädev ainult Euroopa Liidu Kohus. Niisiis loob kohus riigi sisestest avaliku korra mõistetest neid piiritledes iseseisva Euroopa avaliku korra mõiste. Selle mõiste piire tuleb sisustada aluslepingutest lähtudes ja nendega taotletavaid eesmärges silmas pidades ning igal juhul tõlgendada kitsendavalt. Selline kitsendav tõlgendamine tähendab, et avalikule korrale tuginemiseks on vajalik lisaks iga seaduse rikkumisega kaasnevale ühiskondliku korra häirimisele igal juhul veel ühiskonna põhihuve ähvardava reaalse ja piisavalt tõsise ohu olemasolu.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Direktiiv 2004/38/EÜ, sissejuhatuses punkt 23

<sup>14</sup> Direktiiv 2004/38/EÜ, sissejuhatuses punkt 24

<sup>15</sup> M.Laaring. Avaliku korra mõiste põhiseaduses. – *Juridica* IV/2012, lk 258.



### 1.1.2. Avalik kord Eesti õigussüsteemis

Vastavalt PPVS § 7<sup>2</sup> lg 1 on avalik kord ühiskonna seisund, milles on tagatud õigusnormide järgimine ning isikute subjektiivsete õiguste ja õigushüvede kaitstus. Sama legaaldefiniitsiooni leiame ka korrakaitseadusest (KorS § 4 lg 1).

Riigikohus on avanud avaliku kora mõistet märkides, et kohtupraktikas omaksvõetult tuleb avaliku korrana mõista tavadega, heade kommetega, normidega või reeglitega kinnistatud isikutevahelisi suhteid ühiskonnas, mis tagavad igäühe avaliku kindlustunde ja võimaluse realiseerida oma õigusi, vabadusi ja kohustusi. Kuivõrd avaliku korra sisustamine on väärtushinnanguline, tuleb avaliku korra ja avaliku õigusrahu rikkumise kindlakstegemisel anda juhtunule hinnang kogu sündmustiku konteksti silmas pidades.<sup>16</sup>

Avaliku korra rikkumise (KarS § 262) kommentaaridest on leitav ka karistusõiguslik käsitlus avaliku korra rikkumisest, mis ei kattu näiteks korrakaitseaduse ja PPVS-s sätestatud avaliku korra legaaldefiniitsiooniga. Vastavalt karistusseadustiku kommentaarile loetakse avalikuks selline koht, kuhu on ligipääs ka kolmandatel isikutel, kes pole õigusrikkujaga seotud. Kohtupraktikas on ka aktsepteeritud võimalust, et avaliku korra rikkumist saab toime panna mujal kui avalikus kohas, isegi isiku kodus, kui seal alguse saanud tüli kasvab üle avaliku korra rikkumiseks kohalolevate majaanike rahu häirimise teel või väljaspoolt visatakse sisse korteriaknad, kui korteris viibivad inimesed.<sup>17</sup> Lisaks sellele leiab KarS § 262 kommentaarist ka avaliku korra mõistet laiendava käsitluse: "[...] avaliku korra mõiste sõltub rohkem ka konkreetsest ühiskonnast ja selle väärtushinnangutest, mistõttu on sellevastaste rünnakute tuvastamiseks vajalik selgitada ka konkreetset ühiskonnas kehtivaid käitumisreegleid [...]".<sup>18</sup> Selline käsitlus sobib paremini ka korrakaitseaduse eelnõu seletuskirjas avaldatud seisukohtadega.

Korrakaitseaduse eelnõu seletuskirjas on avaliku korra mõiste lausa keskse tähendusega. Avalik kord on eelnõu mõistes õigushüvede kogum, mida kaitstakse korrakaitseõiguse vahenditega. Avaliku korra mõiste tuleb Eesti õiguskorda põhiseadusest, kus avalikku korda nimetatakse §-des 26 ja 33, § 40 lõikes 3, § 45 lõikes 1 ning §-des 47 ja 130. Lisaks avaliku

<sup>16</sup> RKKKo 3-1-1-60-10, punkt 15.3.

<sup>17</sup> J.Sootak, P.Pikamäe. Karistusseadustik. Kommenteeritud väljaanne 3., täiendatud ja ümbertöötatud väljaanne. Juura, Tallinn, 2009, § 262, punkt 3.1.

<sup>18</sup> J.Sootak, P.Pikamäe, KarS § 262 kommentaar, punkt 1.1.

korra mõistele kasutab põhiseadus ka sisemise ja välise rahu mõisteid, mille kaitsmine on preambuli kohaselt üks Eesti riigi põhiülesandeid.<sup>19</sup> Eelnõu seletuskirjas juhitakse tähelepanu sellele, et avaliku korra mõiste põhiseaduse tähenduses ja avaliku korra mõiste käesoleva eelnõu tähenduses ei pruugi olla täielikult kattuvad. Avalikust korra kaitsmisest eristatakse nt teiste isikute õiguste ja vabaduste kaitset, kuritegude tõkestamist, tervise kaitset, liiklusohutust, avalikust koosolekust osavõtjate ohutust. Korrakaitseaduses toodud lai avaliku korra mõiste peaks hõlmama põhiosas ka nende hüvegruppide kaitset.<sup>20</sup>

Korrakaitseadusega plaanitakse avaliku korra mõistet oluliselt laiendada võrreldes karistusseadustikus sätestatuga. Vastavalt korrakaitseaduse muutmise ja rakendamise seaduse eelnõu seletuskirjale tehakse muudatused seaduste ühtlustamiseks ka karistusseadustikku. Kuna avalikus kohas käitumise reeglid sätestatakse korrakaitseaduses avalikus kohas käitumise üldnõuena, peetakse vajalikuks teha muudatus ka KarS-s. Muudatusega asendatakse §-des 262 ja 263 avaliku korra mõiste avalikus kohas käitumise üldnõuete mõistega.<sup>21</sup> Seni on mõistetud avaliku korrana ainult isikute käitumise reegleid avalikus ruumis (avalik koht peab olema avatud kolmandatele isikutele). Seoses uue korrakaitseadusega laieneb avaliku korra mõiste kõigile elusfääridele. Avaliku korra “avalikkus” ei seisneks mitte tema kehtimises avalikus kohas, vaid see tähendab õiguskorra selle osa kaitset, mille kaitsmine on avalikes huvides. Samas on ka avalikus kohas käitumise nõuete järgmine avaliku korra tagamise oluline komponent. Avaliku korra rikkumisega on tegemist alati, kui rikutakse õigusnormi. Kaitstav ei ole aga mitte ainult õiguskord kui õigusnormide süsteem, vaid ka sellele üles ehitatud elukorraldus tervikuna – isikute era- ja avalik-õiguslikud subjektiivsed õigused, ühiskonna turvalisus ning avaliku võimu ja avalike teenuste toimimine. Nende hüvede ohustamine või kahjustamine ei pea alati tähendama, et võib osutada konkreetsele lihtseaduse normile, mille rikkumisega on ühtlasi

---

<sup>19</sup> Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 18. Arvutivõrgus:

[http://www.riigikogu.ee/?page=pub\\_file&op=emspain2&content\\_type=application/msword&u=20130422142722&file\\_id=282535&file\\_name=korra%20seletuskiri%20\(49\).doc&file\\_size=639488&mnsensk=49+SE&etapp=16.05.2007&fd=13.04.2011](http://www.riigikogu.ee/?page=pub_file&op=emspain2&content_type=application/msword&u=20130422142722&file_id=282535&file_name=korra%20seletuskiri%20(49).doc&file_size=639488&mnsensk=49+SE&etapp=16.05.2007&fd=13.04.2011) (06.04.2014)

<sup>20</sup> Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 18.

<sup>21</sup> Korrakaitseaduse muutmise ja rakendamise seaduse eelnõu seletuskiri, § 18, lk 2. Arvutivõrgus:

[http://www.google.fi/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CDcQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.koda.ee%2Ffailid%2FKKS\\_RS\\_seletuskiri\\_250509.docx&ei=HspBU9bqG4n-ygPnrlCgDw&usq=AFQjCNH61mL48chprrgTQsKXUxmGFLji9A&bvm=bv.64125504,d.bGQ](http://www.google.fi/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CDcQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.koda.ee%2Ffailid%2FKKS_RS_seletuskiri_250509.docx&ei=HspBU9bqG4n-ygPnrlCgDw&usq=AFQjCNH61mL48chprrgTQsKXUxmGFLji9A&bvm=bv.64125504,d.bGQ) kontrollitud 06.04.2014.

tegemist, vaid hüve kaitstus peab tuginema vähemasti põhiseaduse normile või põhiseaduslikule väärtusele.<sup>22</sup>

Lisaks sellele ei oleks enam oluline, kes avalikku korda rikub, vaid üksnes õiguskorraga kaitstavad õigushüved (elu, tervis, vabadus, vara, looduskeskkond).<sup>23</sup> Avalikku korda määratletakse kui õigusnormidest tulenevat inimeste elukorraldust, mille osadena mainitakse ära isikute subjektiivsete õiguste ja vabaduste kaitse, ühiskonna turvalisus ja avaliku võimu toimimine. Avaliku korra mõiste on seotud õigusnormidega, objektiivse õiguskorraga ning ei ulatu moraalist ja tavast lähtuvale õigusele. Moraali või tava mõistmine ei pruugi olla vabas pluralistlikus ühiskonnas ühene. Nii püütakse vältida võimalike vaidluste tekkimist kaitstavate hüvede ringi üle ning sellest tulenevat korrakaitse ja riikliku järelevalve mõistete sisustamise ebamäärasust. Ebamäärasus avaliku korra mõiste sisustamisel võib tuua aga kaasa riikliku järelevalve väärkasutuse ja korrakaitseametniku liialt suure kaalutusõiguse.<sup>24</sup> Individuaalsete õigushüvede kaitsmine korrakaitsevahenditega on seadusega oluliselt piiratud ja eeldab PPVS § 7<sup>2</sup> lg 2 ja KorS § 4 lg 2 nimetatud aluste esinemist, mille korral loetakse õigushüvede kaitstus avaliku korra osaks ehk samas ka hõlmatuks avaliku korra mõistega.

### **1.1.3. Avaliku korra mõiste põhiseaduses ja korrakaitse**

Korrakaitse hõlmab endas kogu avaliku halduse organisatsiooni, mis tegeleb isikute objektiivsete ja subjektiivsete õiguste kaitse ja ühiskonnas avaliku korra tagamisega. Korrakaitsega tihedalt seotud õigusmõisteks on omakorda korrariikkumine. J.Jäätma artiklis on käsitletud korrariikkumise mõistet tuues näiteks Saksa õigusdogmaatika. Saksa õigusruumis võib korrariikkumine seisneda objektiivse õiguskorra, individuaalsete õiguste ja õigushüvede ning muude avaliku võimu kandjate olemasolu ja toimimise rikkumises. Objektiivse õiguskorra all mõistetakse kogu kehtivat õigust. Süüteod on kõige levinumad korrariikkumised.<sup>25</sup> Samas ei saa Eesti kontekstis korrariikkumist samastada süüteo mõistega, sest korrariikkumine on ka muu avaliku korra osaks olevate hüvede kahjustamine.<sup>26</sup> Paratamatult tekib küsimus, kuid võivad eraõiguse normid olla korrakaitseõiguse kaitsealas. Tsiviilõiguste eraõigusliku kaitse ja

<sup>22</sup> Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 19.

<sup>23</sup> Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 19.

<sup>24</sup> Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 19.

<sup>25</sup> Janar Jäätma. Ohu mõistest Eesti kehtivas õigusdogmaatikas. Õiguskeel, 2011, lk 9. Arvutivõrgus:

<http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=55658/Janar+J%E4%E4tma.+Ohu+m%E5istest+Eesti+kehtivas+%F5igusdogmaatikas.pdf>, kontrollitud 06.04.2014.

<sup>26</sup> J.Jäätma, lk 8-9.

korra rikkumise piirid jooksevad lähtuvalt PPVS § 7<sup>2</sup> lõikest 1 seal, kus toimub avaliku korra rikkumine. Avaliku korra rikkumise tuvastamisest alates on politseil lubatud sekkumine isikute põhiseaduse ja muude seadustega kaitstud eraellu ja subjektiivsetesse õigustesse avaliku korra kaitseks (samuti kuriteo tõkestamiseks või kuriteo ärahoidmiseks). Seega jõuame ikka ja jälle sama küsimuse juurde, kuidas peaks tuvastama ja hindama asjaolusid ning millisel juhul on korra rikkumiseorgan õigustatud eraõiguslikesse küsimustesse sekkuma. Eraõigustesse sekkumise volitused võiks pidada näiteks ohu tõrjumisega seotud sätteid korra rikkumise seaduses või PPVS-is. Kogu hindamine algab eluliste asjaolude käsitlemisest riikliku järelvalve meetme kasutamise õiguslikest alustest. Näiteks tuleb hinnata, kas mingi asjaolu näol on tegemist kõrgendatud ohu kriteeriumitele vastava olukorraga KorS § 5 lg 4 mõttes. Selliselt hinnates pole oluline, kas rikutav õigushüve või õigusnorm on pärit eraõigusest või avalikust õigusest. Lisaks sellele on eelnõu seletuskirjas öeldud, et avaliku korra rikkumine ei eelda alati õigusnormi rikkumist, sest „elukorralduse“ mõistega pole hõlmatud ainult õigusnormid ise, vaid ka õiguskorraga kaitstavaid õigushüved. Sõltumata sellest, kas avalikku korda rikub õigusnormi rikkujast subjekt või lähtub rikkumine loodusjõust või nt peremehetust loomast selle kaudu, et kahjustatakse korra osaks olevat hüvet, on alati tegemist korra rikkumisega kõnealuse eelnõu tähenduses (korra rikkumise on ka väljalöömist süüdistatud maja kustutamine või haikala kätte sattunud ujuja päästmine). Seega on avaliku korra kaitseala objektiivne õiguskord ning kogum kollektiivsetest ja individuaalsetest õigushüvedest.<sup>27</sup>

Politseile on antud PPVS § 3 alusel pädevus tagada avalikku korda. Avalikku korda võivad tagada ka muud haldusorgani hallatavad asutused või kohaliku omavalitsuse ametiasutus, nt munitsipaalpolitsei Tallinnas, kuid ilmselgelt on kõige tugevamad vahetud mõjutusvahendid antud politsei kätte. PPVS § 3 lg 1 p 1 järgi on politsei ülesanneteks avalikku korda ähvardava ohu ennetamine, väljaselgitamine, tõrjumine ja avaliku korra rikkumise kõrvaldamine, kui see ülesanne ei ole muu seadusega antud muu haldusorgani pädevusse või kui pädev haldusorgan ei saa õigeaegselt seda ülesannet täita. Põhiseaduse § 3 lõike 1 esimese lause kohaselt teostatakse riigivõimu üksnes põhiseaduse ja sellega kooskõlas olevate seaduste alusel. Seadusandja loob põhiseaduse alusel õiguskorra, kus on riigi haldusülesannete täitmiseks antakse seaduse või määrusega volitus- ja pädevusnorme, millega delegeeritakse riigile seatud kohustusi ja võimu

---

<sup>27</sup> Korra rikkumise seaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 19-20.

haldusorganitele. Samast põhimõttest tuleneb, et seadusest tulenevat volitust vajatakse nii põhiseaduslikke õigusi riivavate kui ka mitteriivavate korrakaitsemeetmete teostamisel. Haldusorgan, sh korrakaitseorgan, ei saa ületada seadusega talle antud volituse- ja pädevuse piire. Avaliku korra tagamisel peab korrakaitseorgan lähtuma põhiseaduse ja sellest tulenevate seaduste alusel paika pandud piiridest. Piiride ületamine on käsitletav võimu kuritarvitamisena ja on õigusvastane.

Kaarel Eller on viidanud *Juridica* artiklis "Korrakaitse üldvolituse koosseis Saksa õiguses ja Eesti korrakaitseaduse eelnõus" vajadusele, et õiguskorras eksisteeriks korrakaitset puudutav üldvolitusnorm. Riikliku järelevalve käigus on tihti vaja riivata põhiõigusi ning seaduse reservatsioon nõuab seega seaduses sätestatud riivevolitust. Lisaks kitsalt määratletud ohuolukorra jaoks loodud riivevolitustele (erivolitustele) on elu mitmepalgelisuse ja pidevate sotsiaalsete muutuste tõttu vaja korrakaitse üldvolitust. Korrakaitse üldvolitusel on lünkade täitmise funktsioon: see rakendub juhtudel, mida erivolitused ei hõlma.<sup>28</sup> Üheks võimalikuks juhtumiks, mille puhul võidakse vajada üldvolitusnormi on skvottimine (avaliku korra rikkumise tõrjumine). Sellisteks üldvolitusnormideks võiks pidada KorS § 29 lõiget 1 (kui avaliku korra eest vastutavat iskut pole võib pädev korrakaitseorgan võttav vajalikud meetmed tarvitusle) ning ka PPVS § 3 lõiget 1, mis sätestab politsei ülesandeid (mh avalikku korda ähvardava ohu tõrjumist, ennetamist jne). Viimast võib üldnormiks pidada tänu korrakaitseadusesse tehtud muudatustele seoses avaliku korra mõiste laiendamisega erinevatele elusfääridele. Varasema kriminaalõigusliku avaliku korra käsitus ei oleks hõlmanud mitmeid ühiskonna rahu rikkuvaid tegevusi.

Mait Laaring on *Juridica*s ilmunud artiklis "Avaliku korra mõiste põhiseaduses" arvanud, et avaliku korra ülesandeid põhiseaduses võiks jagada kaheks: 1) riigi ülesandeid ja põhiõigusi konstitueerivaks funktsiooniks (positiivne funktsioon), 2) põhi õigusi piiravaks funktsiooniks (negatiivne funktsioon).<sup>29</sup> Mõlemal funktsioonil on omakorda kaks poolt. Avaliku korra positiivne funktsioon põhiseaduses väljendub esmalt riigi avaliku korra kaitsmise kohustuse loomises, teiseks pooleks on subjektiivne õigus avalikule korrale.<sup>30</sup> Avaliku korra positiivne

---

<sup>28</sup> Kaarel Eller. Korrakaitse üldvolituse koosseis Saksa õiguses ja Eesti korrakaitseaduse eelnõus. 2007. *Juridica* I/2007, lk 41-42.

<sup>29</sup> M.Laaring, *Juridica* IV/2012, lk 247.

<sup>30</sup> M.Laaring, *Juridica* IV/2012, lk 248.

funktsioon väljendub esmalt riigi avaliku korra kaitsmise kohustuse loomises. Sellise kaitse kohustuse (garantii funktsiooni) saab tuletada põhiseaduse preambulis sätestatud riigi sisemise rahu tagamise kohustusest ühes põhiseaduse §-ga 14, mis määrab kõigi riigi võimu harude ja kohaliku võimu kohustuse tagada isikute õigused ja vabadused. Isikute õigused ja vabadused ei saa olla tagatud ühiskonnas, kus avalik võim ei taga fundamentaalsete kollektiivsete õigus hüvede kaitset. Garantii ulatus sõltub põhiseadusliku avaliku korra mõiste ulatusest, kuid kindlasti tähendab see avaliku võimu kohustust eraldada korra tagamiseks vajalikud ressursid, luua selleks vajalikud institutsioonid ja menetlused.<sup>31</sup>

Avaliku korra negatiivne funktsioon põhiseaduses väljendub esmalt tema kasutamises põhiõiguste ja vabaduste piiramise alusena. Pealtnäha ongi avaliku korra mõiste kasutamisel põhiseaduses vaid see eesmärk, sest ainult selles tähenduses räägitakse avalikust korrast *expressis verbis*.<sup>32</sup> Avaliku korra kaitsele viidates tohib inimeste põhiõigusi ja vabadusi piirata ainult seaduse alusel (seaduse reservatsioon). PS § 130 loetleb lisaks terve rea põhiseaduslikke õigusi ja vabadusi, mida ei tohi piirata erakorralise või sõjaseisukorra puhul avaliku korra huvides. Ometi võib erakorralist ja sõjaseisukorda pidada väga tugevaks ühiskonna korda kõigutavaks asjaoluks.

Eesti õiguskorras on levinud seisukoht, et üksikisikul ei ole subjektiivset õigust nõuda avaliku korra tagamist. Sellist nõuet pole võimalik kohtus maksma panna. Sellest tuleneb loogiline küsimus, et kas kinnisasja omanikul oleks õigus nõuda korrakaitseorganilt avaliku korra kaitsel riiklike järelvalvemeetmete rakendamist. Selline olukord võib tekkida, kui omaniku arvates peaks korrakaitseorgan tuvastama kõrge ohu olukorra seoses kinnisasja skvottimisega. Levinud õigusedogmaatikast lähtudes tuleb sellise õiguse olemasolu eitada. Eesti õiguskirjanduses pole küsimus sügavamalt käsitlemist leidnud, kuid M.Laaringu artiklis nõustutakse seisukohaga, et tuleb eitada avaliku korra käsitatavust üksikisiku põhiõigusena. Õigust avalikule korrale nähakse põhiseaduse § 19 valguses omalaadse ühiskonna kaitseõigusena indiviidi õiguste väärtarvitamise eest. Võimalik, et siin saab tõmmata paralleeli õigusega puhtale looduskeskkonnale, mille tuletatavust põhiseadusest ja ka Euroopa Liidu põhiõiguste hartast on

---

<sup>31</sup> M.Laaring, *Juridica IV/2012*, lk 248

<sup>32</sup> M.Laaring, *Juridica IV/2012*, lk 247

Riigikohtu haldus kolleegium eitanud.<sup>33</sup> Kuigi Euroopa Liidu põhiõiguste harta artikkel 6 kui ka Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni (EIÕK) artikkel 5 sätestavad igaihe õiguse turvalisusele (security), ei saa seda suure tõenäosusega samastada subjektiivse õigusega avalikule korrale (üldisemas mõttes), vaid tuleb mõista kitsalt isikuvabaduse protseduurilise kaitse sätena.<sup>34</sup>

Eelnevast nähtub, et isikute õigustesse ja vabadustesse saab sekkuda üksnes arvestades põhiõiguste riivega seonduvat, s.o seaduslikkuse põhimõttest, õigusselgust, piirangu eesmärgi põhiseadusega kooskõlast (eesmärgi legitiimsus) ja piirangu proportsionaalsusest. Sama kehtib nii skvottijate kui ka valdaja või omaniku õigustesse ja vabadustesse sekkumisel. Sealjuures tuleb avaliku korra kaitse eesmärgil põhiõigustesse sekkumisel arvestada, et avalikku korda ei saa samastada õiguskorraga, sest see muudaks materiaalse piirangupõhjuse lihtsaks seaduse reservatsiooniks. Professor Robert Alexy on “Põhiõigused Eesti põhiseaduses” öelnud, et avalik kord peab puudutama õigusväliseid norme. Ta hõlmab nende normide põhikoosseisu, ilma milleta oleks kooselu talumatu ja ohtlik. Seejuures ei pruugi talumatusele ja ohtlikkusele liiga suuri nõudmisi esitada. Hoolimata nende õigusvälisest iseloomust tuleb nii avaliku korra kui ka kõlbluse mõistet tõlgendada põhjapanevate põhiseaduslike printsiipide valguses, kuna nad väljendavad ühiseid põhiväärtusi ja ettekujutusi korrast. Ka siin kehtib, et tegelik otsustus toimub alles proportsionaalsuse kontrolli juures. Proportsionaalsuse põhimõte garanteerib tegeliku kontrolli.<sup>35</sup> Skvottimise (pole Eesti õiguskorras reguleeritud ehk õigusväline) puhul tuleb seega hinnata, kuivõrd see sotsiaalne nähtus mõjutab inimeste kooselu ja kas see on ühiskonnale ohtlik. Põhiseaduslik väärtus, mida skvottimine rikub, on õigus omandi puutumatus ja kaitstusele (PS § 32). Samuti tulevad kõne alla õigus perekonna ja eraelu puutumatus (PS § 26) ning kodu puutumatus (PS § 33). Skvottijate põhiseaduslikud õigused seoses kvottimisega võiksid olla õigus vabale eneseteostusele (PS § 19) ja õigus vabalt liikuda ja elukohta valida (PS § 34), teatud juhtudel võiks õigustusena tulla arutlusele ka õigus tervise kaitsele (PS § 28), juhul kui skvottijate tervis oleks halvenenud ilma skvottimise teel eluaseme hankimiseta. Nimetatud põhiõigustest saaks skvotimise puhul rääkida üksnes hädaseisundi regulatsiooni silmas pidades, st kui on oht saada ilma kinnisasja skvottimata tervisekahjustus (nt külmakahjustus).

<sup>33</sup> M.Laaring, *Juridica IV/2012*, lk 249

<sup>34</sup> M.Laaring, *Juridica IV/2012*, lk 249.

<sup>35</sup> Robert Alexy. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. 1997. III osa riive vastavus põhiseadusele, 2 alaosa, erilised piiranguklauslid, punkt b, kättesaadav: <http://www.just.ee/52846>, kontrollitud 04.04.14.

Kui lähtuda skvottimisest kui nähtusest üldises plaanis, siis saame rääkida avaliku korra vastu sunatud tegevusest, sest selline tegevus rikub teiste isikute põhiseaduslike õigusi omandi puutumatusel ja kaitstusel ning eraelu ja kodu puutumatusel. Selline olukord ohustab ühiskonnas eksisteerivaid sotsiaalseid suhteid ja halvemal juhul võib kaasa tuua omavoli rakendamise skvottijate vastu, kui piisavat abi ei saa korrakaitseorganitelt. Skvottimine kui nähtus kahjustab õiguskorda, kuna rikub aastasadade jooksul välja kujunenud kõlblusnorme. Võib isegi oletada, et juba ürgaajast alates on inimühiskonnas eksisteerinud omandi mõiste ning liigikaaslase koopasse ei peetud kohaseks rajada oma elamist ajal, kui valdaja viibis näiteks jahiretkel. Seetõttu on käesoleva töö autor seisukohal, et skvottimist tuleb pidada avaliku korra rikkumiseks ja ohuks ühiskonna stabiilsusele. Skvottimine kui tegevus on ühiskonna seisukohast talumatu nähtus ning rikub rahumeelse kooselu tingimusi.

## 1.2. Skvottimine karistusseadustiku tähenduses

Skvottimisega on tihedalt seotud sanktsiooniõigus, sest selle abil ja riigi vahendusel on loodud tagatis, et isikute omandiõigused oleksid kaitstud omavoli eest. Omavolitseja ja võõra vara rikkuja saab karistada, mis peaks omama positiivset üldpreventiivset efekti. Karistusõiguse üldosa õpikus on selgitatud, et positiivne üldpreventsioon lähtub eeldustest, et ka riiklik karistusüsteem kuulub nende tegurite hulka, mis otseselt või kaudselt aitavad kaasa käitumishoiakute kujundamisele ja säilitamisele. Karistusõigus on selles mõttes osa sotsiaalsest keskkonnast, mis premeerib teatud käitumisdispositsioone ja maksustab teisi.<sup>36</sup> Karistusseadustikus on olemas süüteo koosseisud omastamise (KarS § 201) ja asja omavolilise kasutamise (KarS § 215) kohta, kuid need kehtivad üksnes vallasasjade puhul. Kinnisasjade omastamist ja omavolilise kasutamist puudutav pole leidnud käsitlust Eesti karistusseadustikus. Kui tegemist oleks olnud näiteks ametiruumidega, võiks tulla kohaldamisele KarS § 240. Skvottimisele omaselt tungitakse võõrasse hoonesse ilma omaniku nõusolekuta, st tahtevastaselt (vt ka sissejuhatuses toodud Anna Haava 7A näidet). Sellist võõrasse hoonesse, ruumi, või piirdega alale tungimist saab pidada omavoliliseks sissetungiks KarS § 266 lg 1 mõttes. Karistusseadustiku kommentaarides on peetud hoonesse sisenemist tahtevastaseks ka siis, kui valdaja ei ole oma nõusolekut väljendanud (nt sisenemise hetkel pole valdajat üldse kohalgi).

---

<sup>36</sup> J.Sootak. Karistusõigus. Üldosa. Juura, Tallinn, 2010, lk 44.



Lisaks peab süüdlane taotlema ja ka saavutama valdajalt nõusoleku.<sup>37</sup> Vastavalt Politsei ja piirivalve seaduse paragrahv 3 lõige 1 on politsei ülesandeks avalikku korda ähvardava ohu tõrjumine ja avaliku korra rikkumise kõrvaldamine. Kuna omavoliline sissetungimine kuulub karistusseadustikus avaliku korra vastaste süütegude hulka, siis on politsei õigustatud skvottijad hoonest välja tõstma, kui selgub, et sissetungimine on toimunud valdaja tahte vastaselt. Karistusseadustiku kommenteeritud väljaandes on selgitatud, et kaitstav õigushüve ei ole siiski mitte üksnes avalik kord, PS §-s 20 garanteeritud isiklik vabadus ega ka omand PS § 32 mõttes, vaid üks osa isikule tagatud privaatautonomiast, mis kehtib teatud kohtade suhtes ja kaitseb seda teiste isikute häirimise eest ja millest tähtsaim on isiku kodu.<sup>38</sup>

Omavolilise sissetungimise näol on tegemist formaalse vältava süüteoga, mis algab kaitstud alale sisenemisega ja lõpeb sealt väljumisega.<sup>39</sup> See tähendab, et kui asjaolud viitavad selgelt, et skvottijate tegevust saab pidada omavoliliseks sissetungiks, on politseil skvottijate tegevusse sekkumise õigus, olenemata hõivamise ajalisest kestusest. Samuti on leidnud seadusandja võimaluse ohjeldada skvottijaid, kes asju rikkuvad või hävitavad, võimaldades neid karistada KarS § 203 jj sätestatu alusel. Nii omavolilise sissetungi kui ka asja rikkumise või hävitamisega kaasneb kriminaalvastutus süüteo toimepanemise eest.

Avalikku korda ohustavad tegevused ning sellega seotud riikliku järelvalve meetmed ja korrakaitse jäävad karistusseadustikust väljapoole ning ei puutu kokku ka kriminaalmenetlusega seotud probleemidega. Skvottimist kui tegevust saab pidada avaliku korra rikkumiseks (korrarikkumiseks) KorS § 2 lg 1 mõistes, selle kohta vt punkti 1.1.3. viimane lõik.

## **2. SKVOTTIMISE MÕISTE ERAÕIGUSES**

### **2.1. Skvottimise mõiste lähtudes majandusseadustiku üldosa seadusest**

Oluline on kaitsemeetmete analüüsil lahendada küsimus skvottimise kui tegevuse liigitumise kohta meie eraõiguse süsteemis. Kahtlemata on skvottimise näol tegemist erilaadse majandustegevusega, mis võib Anna Haava 7A näitel hõlmata endas ürituste korraldamist, kasutatud riiete müüki, toitlustuse ja sotsiaalse elamispinna pakkumist jms.

---

<sup>37</sup> J.Sootak, P.Pikamäe, lk 700.

<sup>38</sup> J.Sootak, P.Pikamäe, lk 696.

<sup>39</sup> J.Sootak, P.Pikamäe, lk 696.

Kas skvottimist saab pidada majandustegevuseks MsÜS-i § 3 mõttes. MsÜS § 3 lg 1 sätestab, et majandustegevus on iga iseseisvalt teostatav, tulu saamise eesmärgiga ja püsiv tegevus, mis ei ole seadusest tulenevalt keelatud. Eesti seadustes ei ole otsesõnu viidet skvottimisele kui ebaseaduslikule tegevusele. Samas ei saa skvottimist pidada seaduspäraseks tegevuseks, kuigi otsene viide nähtusele seadustes puudub. Seetõttu tuleb kontrollida, kas nähtuse liigitamisel õiguspäraseks või mitteõiguspäraseks saame abi muudest õigusallikatest. TsÜS § 2 lg 1 sätestab, et tsiviilõiguse allikad on seadus ja tava. TsÜS § 2 lg 2 ls 1 täpsustab, et tava tekib käitumisviisi pikemaajalisest rakendamisest, kui käibes osalevad isikud peavad seda õiguslikult siduvaks. TsÜS § 2 lg 2 ls 2 täpsustab, et tava ei saa muuta seadust. Kindlalt saab väita, et käibes olevad isikud peavad mitteõiguspäraseks (vähemalt Eestis), et keegi kolmas isik võtab ilma valdajalt või omanikult luba küsimata enda valdusesse ja kasutusse võõra kinnisasja. TsÜS § 2 lg 1 teisest lausest saame järeldada, et juhul, kui seadusandja otsustab ühel päeval skvottimise mingis vormis seadustada, siis asub seadus tavast ettepoole ning skvottimist kui majandustegevust hakkab reguleerima MsÜS. Varem ebaseaduslikuks peetud tegevuste dekriminaliseerimise valguses ja sotsiaalsete tõekspidamiste muutudes poleks see ka mingi ime. Jätame seekord põhjalikult analüüsimata, kas skvottimise seadustamise korral vastaks selline tegevus muudele MsÜS-i nõuetele, eelkõige majandustegevuse üldisele mõistele. Olgu lisatud, et majandustegevuse mõiste sisaldab ka üksikuid määratlemata õigusmõistetest komponente, milleks on iseseisvus, püsivus ja tulu saamisele suunatus.<sup>40</sup> Käesolevas uurimistöös on võetud lähtudes kehtivast õiguskorrast seisukoht, et skvottimise näol ei ole tegemist majandustegevusega MsÜS § 3 lg 1 mõttes. Eelneva analüüsi põhjal saab järeldada, et Anna Haava 7A skvottimine kui tegevus on Eesti õigussüsteemis mõistetav ebaseadusliku majandustegevusena.

## 2.2. Skvottimise mõiste lähtuvalt võlaõigusest ja asjaõigusest

Vaatluse alla võtame skvottimise kui elamispindade kasutamise ja valdamise. Skvottijad ei maksa kasutusrendist, üüri ega ka muid hüvitisi kinnisasja kasutamise eest. Skvottimine kui nähtus on juba oma põhiolemusest tulenevalt kantud soovist (ära) kasutada teise isiku omandis olevat kinnisasja, nautides kinnisasjast saadavaid kasutuseeliseid ilma omanikule hüvitist

---

<sup>40</sup> Majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse eelnõu seletuskiri, lk 19, esimene lõik. § 4 lg 1. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=50370/Majandustegevuse+seadustiku+%C3%BCldosa+seaduse+eeln%C3%B5u+seletuskiri.pdf> Kontrollitud 26.02.2014.

maksmata (vt sissejuhatuses alateema skvottimise liikide kohta). Välja arvatud juhul, kui skvotitakse ühiskondlikel või kogukondlikel eesmärkidel: kogukonnakeskused, -kohvikud, jalgrattaparandused, lapsehoiud, loomekeskused; skvottimine muinsuskaitsealistel eesmärkidel ning erinevate sotsiaalsete liikumistega seotud skvottimine. See, millistel eesmärkidel kinnisasja valdus on skvottimise teel saadud, ei oma asjaõigulikult tähendust (vt analüüs allpool). Küll aga võib mõningast tähtsust olla eesmärkidel seoses skvottimise mõistega võlaõiguslikus tähenduses.

Skvottimisel kui tegevusel on olenevalt skvottijate motiividest võlaõiguslikult erinev tähendus. Lähtuvalt lepinguväliste võlasuhete tekkimisel tuleb hinnata käsundita asjaajaja tahet ja eesmärki käsundita asjaajamisele asudes.<sup>41</sup> Skvottimise puhul võib olenevalt käsundita asjaajaja motiividest rääkida: kas ehtsast käsundita asjaajamisest; mitteehtsast käsundita asjaajamisest; kahju õigusvastasest tekitamisest, kui rikutud on kannatanu omandit või sellega sarnast õigust või valdust; elamispinna kasutamise eest tasumata jätmisel alusetust rikastumisest. Seetõttu lähtutakse käesolevas töös õiguslikku olukorda analüüsidest konkreetselt Anna Haava 7A näitest.

Anna Haava 7A skvottimise käigus koliti aastal 2011 salaja majja. Sissejuhatuses on toodud lühidalt Anna Haava 7A õiguslikku tähendust omavad faktilised asjaolud, millest ilmneb, et skvottijad tegutsesid ilma omaniku loata, kasutades ära keerulist omandiõiguslikku olukorda enda vajanduste rahuldamiseks. Lisaks oli skvottijate sooviks leida oma tegevuseks avaramaid tasuta ruume. AÕS § 40 lg 2 järgi mõistetakse omavolina valdaja nõusolekuta seadusvastaselt asja valduse rikkumist või valduse äravõtmist ja sel viisil saadud valdus on omavoliline. Omavoliliseks valdajaks on tulenevalt AÕS § 40 lg-st 2 isik, kes on saanud valduse seadusevastaselt valdaja nõusolekuta valduse rikkumise või äravõtmisega. Omavoli ei pea seisnema ainult füüsilistes rünnetes, vaid võimalikud on ka vaimsed rünned (valduse suuline mittetunnustamine, keelud ja ähvardused). Omavoli ei pea toimuma vastu valdaja avaldatud tahet (jõuga), vaid piisab ka, kui see toimub ilma valdaja vastupanuta või teadmata (salaja).<sup>42</sup> Asjaõiguslikult on omaniku loata ruumide kasutusele võtmine ja majja tungimine mõistetatav kui omavoliga valduse saamine AÕS § 40 lg 2 mõistes, kuna puudub valdaja nõusolek ning selline tegevus on ka seadusega vastuolus. Valdus jaguneb vastavalt AÕS § 34 lõikele 1 seaduslikuks ja ebaseaduslikuks, sõltuvalt sellest, kas see põhineb õiguslikul alusel või mitte. Õigusliku aluseta

---

<sup>41</sup> T. Tampuu. Lepinguvälised võlasuhted. Juura, Tallinn, 2012, lk 45.

<sup>42</sup> P. Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 56.

valdused jagunevad omakorda heuskseks ja pahauskseks (AÕS § 35). AÕS § 35 lg 2 kohaselt on valdus pahauskne, kui valdaja teab või peab teadma, et tema valdusel puudub seaduslik alus või et teisel isikul on suurem õigus asja vallata.<sup>43</sup> Skvottimise puhul on tegemist reeglina omavolilise pahauskse valdusega, kuna skvottijad on teadlikud, et neil puudub seaduslik alus kinnisasja vallata. Järelikult on Skvottimise näol tegemist omavolilise valduse ära võtmisega ning teadlikult võõral kinnisasjal viibimise ja selle hüvede kasutamisega, s.o omavolilise pahauskse valdusega. Sellest, kuidas käsundita asjaajmine võiks teoreetiliselt olla skvottijate õiguslikuks aluseks kinnisasja valdamisel ning kuidas võiks see muuta valduse heuskseks, saab lugeda autori varasemast uurimistööst.<sup>44</sup> Tuleb siiski märkida, et heuskse valduse küsimused skvottimise puhul on veel lõpuni läbi analüüsimata ning vajavad põhjalikumat arutamist. Heauskus võib olla oluline asjale tehtud kulutuste hüvitamisel (AÕS §-d 85 ja 88).

Oluline asjaõiguse seisukohast on ka valduse seaduslikkus või ebaseaduslikkus. AÕS § 34 lg 1 järgi on valdus seaduslik või ebaseaduslik sõltuvalt sellest, kas see põhineb õiguslikul alusel või mitte. Skvottijat saab pidada ebaseaduslikuks valdajaks AÕS § 34 lg 1 tähenduses, kuna tema valdusel puudub õiguslik alus. Asjaõigusseaduse kommentaarides on öeldud, et seadusliku valduse (*possessio iusta*) kohta kehtib põhimõte, et iga valdust tuleb lugeda seaduslikuks, kuni vastupidist ei ole tõendatud. Ka varga valdus loetakse seaduslikuks kuni kohtus ei ole hageja tõendanud vastupidist (*possessio iniusta*).<sup>45</sup> Valdus tuleb pidada ebaseaduslikuks, kui see rajaneb: a) vägivallal, b) salatsemisel, c) nn. prekaariumil (valdust jätkatakse hoolimata sellest, et omanik on avaldanud tahet seda lõpetada).<sup>46</sup> Kuna skvottijal puudub reeglina omaniku nõusolek nagu ka konkreetse Anna Haava 7A näite puhul, siis tuleb seda pidada AÕS § 34 lg 1 tähenduses ebaseaduslikuks valduseks.

---

<sup>43</sup> RKTko 3-2-1-160-00, IV Riigikohtu otsuse põhjendused ja resolutsioon, kolmas lõik.

<sup>44</sup> Helary Lainjärv „Skvottimise õiguslik analüüs Eesti eraõiguse kontekstis“, kättesaadav TÜ Eraõiguse instituudist Aadressil Näituse 20.

<sup>45</sup> P.Pärna, lk 48.

<sup>46</sup> P.Pärna, lk 48-49.

## 3. OHU MÕISTE JA SEOS KORRAKAITSEGA

### 3.1. Ohu mõiste kehtivas õiguskorras

Paljudel juhtudel on oht põhiõigusi ja vabadusi riivava meetme rakendamise eeldus. Seepärast on oluline, kuidas ohtu määratleda ja tuvastada ehk mis hetkest annab mingi sündmus või tegevus alust väita, et on olemas oht, ning millist hüve tuleb sel juhul kaitsta.<sup>47</sup> Riigikohtu kriminaalkolleegium on ohu mõiste kohta märkinud, et oht on olukord, kus on põhjust tõsiselt karta õigushüve kahjustumist ja nagu hädakaitse puhulgi, tuvastatakse see nn objektiivselt kõrvaltvaatlejast lähtuvalt. Ohu olemasolu ei sõltu selle päritolust (loodusnähtus, looma käitumine vms).<sup>48</sup> Kui oht esineb, st õigusnormi faktiline koosseis on täidetud, on õigusnormi rakendajal õigus kohaldada üldjuhul selliseid meetmeid, mis riivavad isiku põhiõigusi ja vabadusi.<sup>49</sup> Eelnõus on selgitatud, et oht avalikule korrale on olukord, kus objektiivselt hinnangust ja sotsiaalsest kogemusest lähtudes on piisavalt tõenäoline, et sündmuste takistamatul kulgemisel kahjustatakse lähemal ajal mõnda avaliku korra osaks olevat hüvet.<sup>50</sup> Ohu hindamine on lahutamatu seotud ohust lähtuva kahju tekkimise tõenäosusega. Sealjuures tuleb arvestada, et kahju esineb olukorras, kus vähemalt ühe õigushüve harilik väärtus tegelikult või objektiivselt väheneb väliste faktorite tõttu.<sup>51</sup> Kriminaalkolleegiumi eespool viidatud otsuse põhjal tuleb ohtu hinnata objektiivse kõrvaltvaataja seisukohast<sup>52</sup>, niisamuti võib hinnata ka skvottimise põhjustatud võimalikku ohtu kinnisvara väärtuse vähenemisele. See, kui oluliseks ohtu pidada, omab tähtsust järelevahtemeetme valikul ja käesoleva uurimistöo kontekstis korrakaitsemeetmete kasutamisel omaniku tsiviilõiguste kaitsmisel skvottimise ohvriks langemisel.

J.Jäätma arutab ohu mõistet käsitlevas artiklis selle üle, kas ohu hindamise aluseks tuleks võtta keskmise korrakaitseametniku või tavainimese hinnang. Saksa õigusdogmaatikas hinnatakse seda, kas ohuolukord esines või mitte, kujuteldava objektiivse kõrvaltvaataja teadmiste kaudu. Vahe on selles, et hinnangu tasemed on erinevad. Tavainimese perspektiivist on hinnangu andmise lävi madalam kui keskmise korrakaitseametniku puhul, sest üldjuhul ei tegele

---

<sup>47</sup> J.Jäätma., lk 1.

<sup>48</sup> RKKKo 3-1-1-95-06, p 12.

<sup>49</sup> J.Jäätma, lk 3.

<sup>50</sup> Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 22.

<sup>51</sup> J.Jäätma, lk 9.

<sup>52</sup> RKKKo 3-1-1-95-06, p 12.

tavainimene avaliku korra tagamisega, tal pole väljaõpet ega asjakohaseid kutseoskusi.<sup>53</sup> Tõenäoliselt on korrakaitseametnik ohu hindamisel ka objektiivsem ja tema prognoose võiks pidada täpsemaks, kuid pole välistatud, et just korrakaitseametnikud alahindavad olukorra tõsidust või hoopis reageerivad probleemide eskaleerumist vältida püüdes liiga jõuliselt.

Riikliku järelvalve meetme valiku puhul tekib loogiline küsimus, kuidas korrakaitseametnik peab järelvalvemeedet kohaldades hindama faktilisi asjaolusid. Vastavalt korrakaitseaduse eelnõu seletuskirjale on järelvalvemeetme valiku tegemisel oluline lähtuda meetme eesmärgist. Sealjuures pole tähtis mitte see, mida teadis või kujutles konkreetne meedet rakendanud ametnik meetme rakendamise ajal, vaid see, mida tegelikult võib keskmise objektiivse vaatleja arvates meetme eesmärgiks pidada. Kusjuures meetme objektiivse eesmärgi kindlakstegemisel tuleb lähtuda nendest asjaoludest, mis olid meetme rakendajale rakendamise alustamisel teada (nn *ex ante* vaatluspunktist), mitte nendest asjaoludest, mis ilmnedid hiljem ja on nt teada alles kohtu- või vaidemenetluses.<sup>54</sup> J.Jäätma toob oma artiklis ka välja, et hinnata tuleb ohust lähtuva kahju tekkimise tõenäosust - kahju saabumise tõenäosus peab olema piisav. Tõenäosus on piisav, kui kaitstava õigushüve kahjustuses ollakse täiesti kindel, tegemist ei tohi olla spekulatsiooni või ennustusega. Piisav tõenäosus ei tähenda, et kahju peab kindlasti saabuma, kuna ohutõrjeõiguse eesmärgiks ongi õigushüvede kahjustuste vältimine, samas ei tohi võimalik kahju saabumine olla ka kaugel võimalikkus.<sup>55</sup> Skvottimise puhul tuleks seega hinnata, kui suur on tõenäosus, et skvottijad tekitavad skvottimise käigus tahtlikult või tahtmatult olulise või suure väärtuse ulatuses kahju. J.Jäätma on artiklis märkinud, et kahju saabumise tõenäosuse nõue on seda väiksem, mida suurem on kaitstava õigushüve tähtsus ja seda ähvardav kahju ning *vice versa*. Näiteks, kui ohustatakse inimese elu või tervist, on piisava tõenäosuse nõue madalam. Seevastu olukorras, kus kaitstavaks hüveks on üksnes väheväärtuslik vara, peab piisava tõenäosuse nõue kahju saabumise osas olema suurem.<sup>56</sup> Seetõttu tuleb ka käesoleva uurimistöo raames analüüsida skvottimisest lähtuva ohu hindamise aluseid.

---

<sup>53</sup> J.Jäätma, lk 6.

<sup>54</sup> Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 11-12.

<sup>55</sup> J.Jäätma, lk 8.

<sup>56</sup> J.Jäätma, lk 8.

### 3.2. Skvottimisest lähtuv oht

Pole välistatud, et skvottijad võivad kinnisasja tahtlikult või tahtmatult pöördumatult kahjustada ning sellega omandi väärtust vähendada ulatuses, mis on nõutav näiteks korrakaitsejõudude sekkumise eeldusena kõrgendatud ohu tõrjumiseks, s.o olukorras, kus faktilised asjaolud kattuvad kõrgendatud ohu legaldefiniitsiooniga. See, kas skvottijate tegevust pidada tuleb pidada ohuks, oluliseks ohuks, kõrgendatud ohuks, vahetuks ohuks või mõneks muuks korrarikkumiseks, mõjutab järelvalvemeetme valikut ja rakendamist. Korrakaitseaduse § 5 lg 2 sätestab, et oht on olukord, kus ilmnenud asjaoludele antava objektiivse hinnangu põhjal võib pidada piisavalt tõenäoliseks, et lähitulevikus leiab aset korrarikkumine. Samasuguse legaldefiniitsiooni leiame ka PPVS § 7<sup>3</sup> lõikest 2. KorS § 5 lg 4 tähenduses mõistetakse kõrgendatud ohuna ohtu ka suure väärtusega varalisele hüvele. KorS § 5 lg 8 p 2 järgi on suure väärtusega varaline hüvega tegemist siis, kui selle väärtus ületab kehtivat palga alammäära ühes kuusajakordselt. Aastal 2014 on töötasu alammäär 355 eurot, seega peab suure väärtusega varaline hüve olema vähemalt 35500 eurot.<sup>57</sup> Vastavalt korrakaitseaduse eelnõu seletuskirjale oleneb kõrgendatud oht mõiste ohumõiste astmestamisest lähtuvalt ohustatud hüve väärtusest. Eelnõus on küsimus, milliseid õigushüvesid saab lugeda eriti oluliseks, lahendatud lahtise loetelu andmise teel, seega on korrakaitseorganitel olemas diskretsioon kõrgendatud ohu mõiste täpsustavaks väljakujundamiseks. Oluline on aga, et tegemist oleks ohuga eriti väärtuslikule hüvele. Kõrgendatud oht on oht elule (tapmisoht), oht kehalisele puutumatusse, mis on eraldi defineeritud sama lõike lauses 2, oht isiku füüsilisele vabadusele (oht, mis ähvardab isiku vabadust kui KarS §-des 133–140 kaitstavat hüvet), oht suure väärtusega varalisele hüvele, mis sisustatakse täpsemalt korrakaitseaduse rakenduseseaduses, määrates kindlaks suure väärtuse rahalises vääringus, ning oht ühiskonna turvalisusele.<sup>58</sup> Kõrgendatud ohu korral lubab uue korrakaitseaduse § 50 lg 1 p 1 korrakaitseorganil siseneda valdaja nõusolekuta tema valduses olevale piiratud või tähistatud kinnisasjale, ehitisse, eluruumi või ruumi, sealhulgas avada uksi, väravaid ja kõrvaldada muid takistusi, kui see on vajalik kõrgendatud ohu väljaselgitamiseks või tõrjumiseks. Samuti on politseil KorS § 44 lg 1 p 3 alusel võimalus kõrgendatud ohu väljaselgitamiseks või tõrjumiseks ajutiselt keelata isiku viibimine teatud kohas või kohustada

---

<sup>57</sup> Andmed võetud Raamatupidamis- ja maksuinfoportaalist. Arvutivõrgus: <http://www.rmp.ee/uudised/tooigug/15953> kontrollitud 30.03.2014.

<sup>58</sup> Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 23.

teda sellest kohast lahkuma (või kohale teatud kaugusele lähenemisest hoiduma). KorS § 44 lg 1 p 3 kattub sisuliselt PPVS § 7<sup>31</sup> lõikes 1 sätestatuga.<sup>59</sup>

### 3.3. Skvottimisest lähtuva ohu tõrjumine

Kokkuvõtteks saab väita, et üheks võimalikuks piiriks tsiviilõiguste kaitses korraaitsemeetmega võime pidada kinnisasja väärtust. Juhul, kui kõrgema väärtusega kinnisasja skvottimist pidada kõrgendatud ohuks ja madalama väärtusega kinnisasja skvottimist näiteks oluliseks ohuks (vt KorS § 5 lg-d 3 ja 4), siis tekib omakorda küsimus, kas väiksema väärtusega kinnisasju (nt odavamad suvilad, talumajad jms) tasuks esmajoonel skvottida, kuna korraaitseametnik ei saa rakendada kõrgendatud ohu tõrjumisel kasutatavaid järelvalvemeetmeid. Eesti suuremates linnades maksavad elamud tavaliselt tunduvalt rohkem, kui 100-kordne kehtestatud alampalk (tõenäoliselt ka uurimistöö näitena kasutatav Anna Haava 7A). Eraldatud maapiirkondades on kinnisvara hinnad tihti odavad ja isegi kogu kinnisasja väärtus ei oleks siis piisav täitmaks kõrgendatud ohu legaaldefinitsiooni tingimusi ka siis, kui oleks oht, et skvottijad võivad põhjustada kinnisasja olulise osa täieliku hävimise. Tegelikult eksisteerib sarnane olukord ka reaalses õiguspraktikas seoses varavastase süüteoaga väheväärtusliku asja või õiguse vastu KarS § 218 lg 1 mõttes. Teadlikumad süütegude toimepanijad arvestavad poest varastades kalkulaatoriga, et summa ei ületaks seaduses sätestatud väheväärtusliku varavastase süüteo piiri.<sup>60</sup> Kui prognoositava kahju suurus ei ületa kõrgendatud ohu eeltingimuseks seatud vara väärtust, vaid näiteks olulise ohu eelduse, siis on korraaitseorganite tegevusväli märksa piiratum, sisaldades isiku isikusamasuse tuvastamiseks ametiruumi toimetamist (KorS § 32 lg 6) ja politsei õigust toimetada jooebeseisundis täisealine isik tema elu- või ööbimiskohta või kainenema politsei arestimajja või arestikambrisse (KorS § 42 lg 1).<sup>61</sup> Seetõttu võib korraaitsejõudude sekkumine tsiviilõiguste kaitses ja riiklikke järelvalve meetmeid kasutades oleneda skottimisest lähtuva ohu suurusest ja väiksema ohu olukorras on ka sekkumine tsiviilõiguste kaitses vähem intensiivne.

---

<sup>59</sup> Märkus: oluline on märkida, et KorS § 44 lg 5 ls 1 järgi võib politsei või seaduses sätestatud juhul muu korraaitseorgani ametiisik kohaldada viibimiskeeldu kuni 12 tundi. Üle 12 tunni võib viibimiskeeldu kohaldada üksnes prefekti või muu korraaitseorgani juhi loal.

<sup>60</sup> Seoses „kalkulaatorvaraste“ teemaga ilmunud Potimehe artikkel, kättesaadav veebis: <http://tarbija24.postimees.ee/2670032/video-nahaalne-varas-tuli-tagasi-muujaid-soimama>, kontrollitud 04.4.2014.

<sup>61</sup> Kõrgendatud ohu korral korraaitseorganite tegutsemist reguleerivad korraaitseaduses veel: § 24 lg 6, § 25 lg 1, § 31 lg 4, § 35 lg 1, § 44 lg 1 p 3, § 45 lg 5, § 47 lg 1 p-d 3-4, § 48 lg 1 p 2, § 49 lg 1 p 5, § 50 lg 1 p-d 1 ja 4, § 51 lg 1 p 2, § 51 lg-d 2 ja 3, § 70 lg 2, § 73 lg 2 p 2, § 76 lg 2, § 78 lg 4, § 79 lg 1, § 80 lg 1, § 81 lg 1).



## 4. ÕIGUSTATUD ISIKU KAITSEVAHENDID SKVOTTIJATE TEGEVUSE VASTU

### 4.1. Kohtuvälised kaitsevahendid

#### 4.1.1. Omaabi

Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 sätestab, et igauhe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. PS § 33 järgi on kodu puutumatu ja keelatud on kellegi eluruumi tungimine muul, kui seaduses sätestatud juhul. Siiski leidub seaduses sätestatud erandeid, mille puhul tuleb omanikul taluda enda õiguste riivet teiste isikute poolt. Näiteks keelab AÕS § 142 lg 1 teistel isikutel omaniku loata viibida kinnisasjal, mis on omaniku poolt piiratud või tähistatud. Tulenevalt AÕS § 142 lg-st 2 ei ole keelatud omaniku loata viibida piiramata ja tähistamata kinnisasjal päikesetõusust päikeseloojanguni. Paragrahvi juures on oluline koht kinnisasja tähistamisel või piiramisel. Tähistusest peab mõistlikult käituvale isikule selgelt ilmnema, et tegemist on suletud territooriumiga. Asjaõigusseaduse kommentaarides on võimalike õiguskaitsevahendite kohta öeldud, et omanik võib tahtevastase sisenemise jõuga tõrjuda valduse kaitse vahendite abil (omaabi, AÕS § 41).<sup>62</sup> Siiski saab AÕS §-s 142 sätestatud pidada omaniku õigusi kitsendavaks, sest käesoleva paragrahvi esimene lõige kohustab omanikku kinnisasja piirama või tähistama, vältimaks teiste isikute viibimist kinnisasjal päikesetõusust loojanguni. Samuti tuleneb § 142 teisest lõikest automaatne omanikuõiguste riive olukorras, kui kinnisasi pole piiratud ning teised isikud viibivad maatükil päevasel ajal. Kommentaarides on võõral maatükil viibimist nimetatud üheks olulisemaks igamehe õiguseks ja kinnisomandi kitsenduseks, kuna sellega kärbitakse oluliselt omaniku õigusi vastavalt AÕS §-le 68 maatükki ise vallata ja teiste isikute suhtes valduse või omandi kaitset rakendada.<sup>63</sup>

AÕS § 41 lg 1 sätestab, et valdaja võib oma valdust omavoli vastu jõuga kaitsta, ületamata seejuures hädakaitse piire. AÕS § 41 lg 3 järgi on valdajal õigus omavoli tarvitaja kinnisasjalt eemaldada ja kinnisasi oma võimu alla tagasi võtta, juhul kui kinnisasja valdus võetakse valdajalt ära omavoliliselt salaja või vägivallega. Seega saaks omanik kasutada jõudu enda omandiõiguse kaitsmisel (üldjuhul ei saa pidada jõu kasutamist vaidluste lahendamisel eraõiguslikes suhetes aktsepteeritud meetodiks). Vastavalt AÕS § 41 lg 1 sätestatule peab oma valdust kaitsev isik

---

<sup>62</sup> P.Pärna, lk 267.

<sup>63</sup> P.Pärna, lk 267.

arvestama, et ta ei ületaks sealjuures hädakaitse piire. Tambet Toomela on *Juridica* artiklis aastal 2008, omaabi teostamise ja selle piiride kohta, nimetanud hädakaitse piiride ületamise keelu formuleerimist omapäraseks lahenduseks, mille sarnast ei ole Saksa BGB-s, Austria ABGB-s ega Šveitsi ZGB-s. Kuigi seaduseelnõu seletuskirjast ja muudest allikatest ühest vastust ei saa, võib AÕS § 41 lõikes 1 sisalduvast hädakaitse piiride ületamise keelust välja lugeda seadusandja tahte kohaldada asjaõigusliku omaabi piiride suhtes KarS § 28 lõiget 2. Ka Riigikohtu tsiviilkolleegiumi praktikast leiab näite, kus muudes õigusharudes kasutatud mõistete sisustamisel on pöördutud KarS poole.<sup>64</sup>

Kinnisasja puhul ei ole seadusandja pidanud vajalikuks määrata omaabi kasutamise ajalisi piire (AÕS § 41 lg 3). See võis olla muu hulgas tingitud seaduse väljaandmise hetkel eksisteerinud Eesti ühiskonna sotsiaalsest olustikust, kus skvottimine oli tundmatu nähtus. Äärmisel juhul, nagu ka Toomela oma artiklis viitab, võiks AÕS § 41 lõiget 3 tõlgendades asuda seisukohale, et kinnisasja valdaja, kellelt valdus on ära võetud, võib igal ajal pärast kinnisasja valduse äravõtmist valduse omavolilise ründaja kinnisasjalt eemaldada ja kinnisasja oma võimu alla tagasi võtta.<sup>65</sup> Toomela arutleb oma artiklis omaabi ajaliste piiride üle leiab, et on mõeldamatu, et varasem valdaja hakkab pärast mitme kuu möödumist, kuigi viivitamatult pärast kinnisasja valduse äravõtmisest teadasaamist, uut valdajat kinnisasjalt jõuga eemaldama. Samas ütleb T.Toomela ka, et pole põhjendatud siduda omaabi kasutamise õigust kinnisasja valduse äravõtmise vastu kohustusega tegutseda viivitamatult pärast valduse äravõtmist. Selline piirang kitsendaks liialt kinnisasja valdaja võimalusi valdust omaabi teel kaitsta. Kindlasti tuleks lubada omaabi teel kinnisasja valduse restitueerimist olukorras, kus üürnik õhtul tagasi jõudes avastab, et üürileandja on päeva jooksul tema sisustusesemed tänavale tõstnud ning ukسلukud vahetanud. T.Toomela arvates peaksid teenäitajateks õige otsuse tegemisel olema asjasse kaasatud isikute huvid, mida kaaludes tuleks otsustada, kas konkreetsel hetkel on kinnisasja valduse haaranud isiku eemaldamine õigustatud või mitte ja hindamisel võiks kaaluda varasema valdaja rolli tegeliku võimu üleminekul (kas ta aitas võimu üleminekule oma tegutsemisega kaasa), samuti uue valdaja hea- või pahauskust, uue valduse ajalist kestvust ning selle püsivust ja intensiivsust

---

<sup>64</sup> T.Toomela. Valduse kaitse jõuga – asjaõigusliku omaabi teostamine ja selle piirid. – *Juridica* 2008, lk 569-570.

<sup>65</sup> T.Toomela, lk 568.

(kas uus valdaja on end juba elamusse sisse seadnud ja sinna ka oma sisustusesemed toonud) jms.<sup>66</sup>

Käesoleva töö autor käsitles omaabi teemat oma varasemas skvottimist puudutavas uurimistöös ning on seisukohal, et selline T.Toomela pakutud omaabi kasutamise ajaliste piiride nihutamine toob omaabi kasutavale õigussubjektile kaasa diskretsiooniõiguse kasutamise kohustuse. See ei ole aga kooskõlas KarS § 28 lg 1 mõttega, et õigusvastasust välistab vahetu enda õigushüvede vastase ründe tõrjumine. Karistusseadustiku kommentaarides on hädakaitse piiride määratlemisel peetud vahetu ründe all silmas samaaegset ehk sellist rünnet, mis seisab vahetult ees, leiab parajasti aset või kestab veel.<sup>67</sup> Skvottimise puhul on kinnistu võetud skvottijate valdusesse ja sissetungimine kui avaliku korra vastane kuritegu näiliselt lõppenud. Skvottijate tungimist elamusse saab käsitleda omavolilise sissetungina KarS § 266 lg 1 tähenduses. Kuna omavoliline sissetung on vältav süütegu, siis on võimalik pidada maja omanikku skvottijate majas viibimisel kestel hädakaitse seisundis olevaks ja hädakaitse välistaks omaabi käigus kasutatud jõu õigusvastasuse. Toomela hinnangul peaks omaabi rakendamise õigus ajaliselt seda enam vähenema, mida rohkem tõusevad esile uue valdaja huvid (nt mitme kuu möödumisel on uus valdaja oma valduse juba sedavõrd kindlalt sisse seadnud, et tema eemaldamine kinnisasjalt võib tema huve oluliselt ja pöördumatult kahjustada).<sup>68</sup> Sellise käsitlusega (skvottimise kontekstis analüüsides) ei saa täielikult nõustuda, kuna omaabi AÕS § 42 lg 1 järgi võimaldab valdajal oma valdust jõuga kaitsta, kuid ei anna õigust asuda kohtu asemel õigust mõistma. See, kellel on ikkagi suurem õigus kinnisasja vallata ning kas skvottijal on samuti õigustatud ootus oma valduse kaitsele, kuhu ta on näiteks loonud oma kodu, tuues sinna isiklikud asjad ja alaealised lapsed. Olukorras, kus lisaks omandi kaitse õigusele omaabi korras on kaalukausile asetatud ka skvottijate võimalikud nõuded varasema valdaja vastu tulenevalt pikaajalisest valdusest, tavadest ja ootustest või käsundita asjaajamisest, tuleks pöörduda õiguse mõistmiseks kohtu poole, mitte asuda ise teostama omaabi ehk eraõiguslikus suhtes õigust mõistma.

Juhul, kui valduse rikkumise näol ei ole tegemist karistusseadustikus sätestatud süüteo koosseisuga (nt omavoliline sissetung), siis käesoleva uurimistöe autori hinnangul ei ole võimalik hädakaitse piire määratleda karistusseadustiku alusel, vaid seadusandja peaks täpsemalt

---

<sup>66</sup> T.Toomela, lk 569.

<sup>67</sup> J.Sootak, P.Pikamäe, KarS § 28 kommentaar, punkt 10.1.

<sup>68</sup> T.Toomela, lk 569.

selgitama ja määratlema AÕS §-s 41 lõikes 1 sätestatud hädakaitse piiride ületamise. Omaabi ajaliste piiride liigse laiendamisega väheneks ühiskonnas õiguskindlus ja valduse kaitse omaabiga muutuks tsiviilõiguste eraõiguslikus kaitses pigem omavoliks KarS § 257 mõistes. Omaabi eesmärk ei saa olla muu, kui üksnes viivitamatu vahetu ründe tõrjumine valduse vastu. Omaabi ajaliste piiride puhul võiks käesoleva uurimistöo autori hinnangul lähtuda analoogiast AÕS § 48 lg 1 sätestatuga, mille kohaselt lõpeb valduse kaitse nõue ühe aasta möödumisel valduse rikkumisest või äravõtmisest. Sellega on seadusandja seadnud ajalised piirid valduse kaitsesele õigusrahu huvides. Kinnisasjade valduse äravõtmise või rikkumise puhul kehtib analoogne olukord, kus õigusrahu ja õiguskord saaksid kahjustatud, kui jõu kasutamine omaabi korras oleks lubatud üle ühe aasta möödumisel alates valduse ära võtmisest. Valduse kaitse nõue on võrreldav omaabi kasutamisega, kuna mõlema puhul on eesmärk kaitsta valdust väiksema tõendamiskoormisega võrreldes vindikatsioonihagiga. Siiski kätkeb omaabi kaitsevahendina endas tunduvalt suuremat väärkasutuse ohtu, võrreldes kohtu kaudu maksma pandavate nõuetega (sh valduse kaitse nõue), ning pole välistatud olukord, et ka üks aasta osutuks ebaproportsionaalselt pikaks tähtjaks.

#### **4.1.2. Korrakaitsete vahendite kasutamaine eraõiguslike vaidluste lahendamisel**

Alljärgnevalt uurime, milliseid kaitsevõimalusi pakub korrakaitse valdajale või omanikule, kui skvottijad on omavoli tulemusena saanud kinnisasja ebaseaduslikult enda valdusse. Politsei ja piirivalve seaduse § 7<sup>2</sup> lg 2 sätestab, et eraõiguse normide järgimine ja isiku subjektiivsete õiguste ning õigushüvede kaitse on avaliku korra osa niivõrd, kui võrd kohtulikku õiguskaitset ei ole võimalik õigel ajal saada ja ilma pädeva asutuse sekkumiseta ei ole õiguse realiseerimine võimalik või on oluliselt raskendatud ning kui ohu tõrjumine on avalikes huvides. Sisuliselt sama õigusnormi leiame ka korrakaitse seadusest, mille sõnastus kattub PPVS-s sätestatuga. Seetõttu on asjakohane vaadata, mida on arvatud õiguskaitse kättesaadavuse kohta korrakaitse seaduse eelnõu seletuskirjas, sest just korrakaitse seadus peaks ühendama seni mitmeti mõistetavaks ja ebaselgeks jäänud õigusmõisted. PPVS § 7<sup>2</sup> lõikes 2 sätestatust lähtuvalt proovime uurimistöös leida vastuseid, millal lugeda kohtuliku õiguskaitse kättesaadavust ebapiisavaks (vt punktid 4.1.2.1. ja 4.1.2.2.), kuidas mõista õiguste realiseerimise piiratust korrakaitse seaduse eeltingimusena (vt punkt 4.1.2.3.) ja millistel juhtudel on ohu tõrjumine avalikes huvides (vt punkt 4.1.2.4.).

#### *4.1.2.1. Kohtute menetluskiiruse ja kohtuliku õiguskaitse õigeaegse kättesaadavuse seosed*

Kohtuliku õiguskaitse kättesaadavust mõjutab kahtlemata ka vaidluse lahendamine mõistliku aja jooksul. Ei saa pidada kohtulikku õiguskaitset kättesaadavaks pelgalt selle põhjal, et isikul on võimalus kohtusse pöörduda ja vaidluse lahendamine pole nii pakiline, et vajaks lahendusi samal päeval. Samal päeval lahendusi vajavateks küsimusteks on näiteks müra või muude kahjulike mõjutuste levimine naaberkinnistule või omandi kaitsmine sissetungijate eest. EIÕK artikkel 6 lg 1 lause 1 sätestab, et igapähele on oma tsiviilõiguste ja -kohustuste või temale esitatud kriminaalsüüdistuse üle otsustamise korral õigus õiglasele ja avalikule asja arutamisele mõistliku aja jooksul sõltumatus ja erapooletus, seaduse alusel moodustatud õigusemõistmise volitustega institutsioonis. Sealjuures määratletakse EIK lahenditest tuleneva kohtupraktikaga mõistliku aja täpsemad piirid, mille järgi kujundavad konventsiooniga ühinenud riigid oma menetlusõigust. Üldiselt on EIK ühinenud riikide suhtes seisukohal, et vältima peab kohtuliku arutamise põhjendamatu venimist. Olenevalt tsiviilasja iseloomust (nt töövaidlus) tuleb mõningaid vaidlusi lahendada eriti kiiresti.<sup>69</sup>

Käesoleva töö autori hinnangul tuleb tsiviilasjade kohtuliku õiguskaitse kättesaadavuse hindamisel arvestada ka mõistliku menetlusaja järgimist kohtuasja lahendamisel. Kummalisel kombel ei leia me sellekohast arutelu korrakaitseseaduse eelnõu seletuskirjast. Eriti, kui arvestada senist EIK praktikat, kus Eestile heidetakse ette tsiviilkohtumenetluste venimist, näiteks kohtuasjas Treial versus, kus Eesti kohus on jäänud abielulahutuse korral liialt passivseks ja menetluste kogukestust arvestades (mis oli konventsiooni mõjualasse jääval ajavahemikul seitse aastat ja seitse kuud) asus seisukohale, et kaebaja kohtuasja ei arutatud mõistliku aja jooksul. Kohtuasjas Šigitsov versus Eesti leidis EIK samuti, et mõistliku menetlusaja nõuet on rikutud, kuna Narva Linnakohus määras kahe esimese edasilükatud istungi ajad märkimisväärse viivitusega (vastavalt kuus kuud ning üks aasta ja kaks kuud). Lisaks määrati esimese eelistungi aeg üheksa kuud pärast hagi esitamist ning viimase eelistungi ja põhiistungi vahele jäi enam kui kümme kuud.<sup>70</sup> Villu Kõve võtab Juridicas ilmunud artiklis seisukoha, et vähemalt osas inimestes näib olevat kujunemas arusaam, et menetluse kiirus ongi põhiline, kui mitte ainus selle

<sup>69</sup> EIK lahendi analüüs, kättesaadav veebis: pikalt veninud menetlus tuleb lõpule viia kiiresti: Vilotijević vs Serbia [https://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/kohtulahendi\\_analyys/9005](https://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/kohtulahendi_analyys/9005) kontrollitud 31.03.2014

<sup>70</sup> Margit Vutt, Maarja Lillesaar. Mõistlik menetlusaeg tsiviilkohtumenetluses. Riigikohtu õigusteabe osakond. Tartu 2011. Arvutivõrgus: [http://www.riigikohus.ee/vfs/1122/Moistlik\\_Menetlusaeg\\_Tsiviilkohtumenetluses.pdf](http://www.riigikohus.ee/vfs/1122/Moistlik_Menetlusaeg_Tsiviilkohtumenetluses.pdf) Kontrollitud 06.04.2014.

hindamise kriteerium.<sup>71</sup> TsMS § 2 sätestab, et tsiviilkohtumenetluse ülesanne on tagada, et kohus lahendaks tsiviilasja õigesti, mõistliku aja jooksul ja võimalikult väikeste kuludega. V.Kõve arvates on alates TsMS jõustumisest 01.01.2006 täitevvõim tegelenud üha enam eri menetlustäht aegade ja üritatud luua erinevaid kontrolli- ja stimuleerimis mehhanisme kohtunike survestamiseks asja lahendamisel. Seaduse muudatustega on aga üritatud järjekindlalt tuua sisse ja laiendada erinevaid lihtsustatud menetlusi (nt maksekäsu kiirmenetlus, lihtmenetlus). Ajapikku on paljudes inimestes (sh kohtunikes) seetõttu kujunemas arusaam, et asjade lahendamisel peale kiiruse muid hindamis kriteeriumeid ei olegi või on need oluliselt vähem tähtsad.<sup>72</sup>

Jätkuvalt on üleval ka küsimus, kuidas menetluse kiirust üldse mõõta ehk millisest meetodikast lähtudes me saame hinnata, kas kohtute töö kiirus on muutunud. Omaette küsimus on, mis menetlusetapist millise etapini tuleks menetluse aega arvestada. Esmajoones on siin küsimus, kas kohtu menetlusaja hulka tuleks arvata ka näiteks hagi kätte toimetamisele ja/või selles puuduste kõrvaldamisele (nt lõivu maksmisele) kuluv aeg, mis ei sõltu valdavalt kohtust. Näiteks Euroopa Liidu makseviivituse direktiivi artikli 10 lõike 3 järgi kumbagi neist aegadest nõutud 90 päevase lahendamise aja hulka ei arvata.<sup>73</sup>

M.Kuurberg käsitleb artiklis „Tõhusad õiguskaitsevahendid ebamõistlikult pika menetluse heastamiseks Eestis“ õiguskaitsevahendeid, mida tuleb riigisiselt enne menetluse pikkuse peale Euroopa Inimõiguste Kohtusse (EIK) pöördumist kasutada. Üldjuhul peaks riigisiseste otsustega ka menetlus ka lõppema.<sup>74</sup> Seetõttu käsitletakse käesolevas uurimistöös hagi tagamise ja esialgse õigukaitse teemasid (vt punkt 4.2.). M.Kuurberg viitab artiklis ka EIK seisukohale, et riigid on seni, kuni neil on olnud võimalus heastada rikkumised oma õigussüsteemis, vabastatud vastutusest nende tegude eest rahvusvahelise organi ees. Seda muidugi vaid konventsiooni artiklis 13 sätestatud eeldusel, et tõhus õiguskaitsevahend väidetava rikkumise vastu on riigi enda õigussüsteemis olemas.<sup>75</sup> EIK on korranud *Urmas Velleste vs. Eesti* ja *Juri Andrejev vs. Eesti* lahendites kohtupraktikaga välja kujundatud seisukohta, et tõhus õiguskaitsevahend

---

<sup>71</sup> Villu Kõve. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud. – *Juridica* IX/2012, lk 659.

<sup>72</sup> Villu Kõve, lk 660.

<sup>73</sup> Villu Kõve, lk 660 punkt 3.

<sup>74</sup> Maris Kuurberg. Tõhusad õiguskaitsevahendid ebamõistlikult pika menetluse heastamiseks Eestis. Euroopa Inimõiguste Kohtus Eesti suhtes tehtud lahendid. – *Juridica* IX/2012, lk 677.

<sup>75</sup> M.Kuurberg, lk 678.

menetluse pikkusega seotud kaebuse korral peaks suutma kas kiirendada pooleliolevat menetlust või pakkuda menetlusosalisele piisavat hüvitust juba toimunud viivituse eest.<sup>76</sup>

Kuna riiklikke järelvalve meetmeid ei saa pidada õiguskaitsevahenditeks, mida oleks võimalik huvitatud isikul enda õiguste kaitsel soovi korral rakendada, siis ei saa neid lugeda ka kohtumenetluste venimisest tingitud õiguskaitse kättesaadavust heastavate vahenditena. Käesolevas uurimistöös on võetud seisukoht, et ebamõistlikult pikk menetlusaeg mõjutab kohtuliku õiguskaitse kättesaadavust ja võimaldab käsitleda õigushüvede kaitstust skvottimise korral avaliku korra osana, mis võimaldab korrakaitseorgani sekkumist. Sellisele seisukohale võib esitada ka mitmeid vastuväiteid, mh pole mõistliku aja piire tsiviilkohtumenetluses paika pandud (räägitakse 100 päevast) ning seega puudub käesoleval hetkel kahjustatud isikul või korrakaitseorganil võimalus tugineda enne kohtumenetluse algust väitele, et niikuinii ei suuda kohus pakkuda õiguskaitset mõistliku aja jooksul. Oluline küsimus on ka see, et kas mõistlik aeg EIÕK mõistes ja õige aeg PPVS § 7<sup>2</sup> lg 2 tähenduses on sisuliselt samad mõisted või tuleb neid erinevalt käsitleda. Sellele käesoleva töö autor vastust ei leidnud.

#### ***4.1.2.2. Kohtuliku õiguskaitse kättesaadavus seoses eraõiguslike normide rikkumisega***

Korrakaitseaduse eelnõu seletuskirjas on KorS § 4 lg 2 kohta märgitud, et üldjuhul peab lähtuma eeldusest, et oma isiklike õiguste ja vabaduste kaitsmiseks saab iga isik kasutada tema käsutusse seadustega antud õiguskaitsevahendeid ning oma õiguste kaitsmine on igäihe enese ülesanne. Eelkõige on selliseks vahendiks PS § 15 lõikega 1 igäihele tagatud õigus pöörduda oma õiguste ja vabaduste rikkumise korral kohtu poole. Seega on isikute subjektiivsete õiguste kaitsmine eelkõige kohtuvõimu funktsiooniks. Kui täitevvõim korrakaitseorganite näol hakkaks lahendama isikute õigusi ja vabadusi puudutavaid küsimusi, konkureerides kohtuvõimuga, tooks see kaasa võimude lahususe põhimõtte rikkumise, tekiks õiguskindlusetus ja omavolioht. Korrakaitseorganid ei suuda ega peagi suutma igal juhtumil kindlaks teha isikute vahelisi tegelikke õigussuhteid, mis eraõiguslike vaidluste lahendamisel võib olla vägagi keeruline.<sup>77</sup> Samas tuleb märkida, et korrakaitseorganitele on antud seadusega volitus sekkuda avaliku korra kaitseks ka eraõiguslikesse suhetesse. Skvottimise puhul on tegemist avaliku korra vastase korrarikkumisega (vt punktist 1.1.3. viimasest lõigust) või kui lähtuda karistusseadustiku

---

<sup>76</sup> M.Kuurberg, lk 678, punkt 2.

<sup>77</sup> Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 20.

omavolilise sissetungi süüteo koosseisust (KarS § 266), siis avaliku korra vastase süüteoga. Seega võiks politseil olla alus skvottimisest tingitud ohu või korrarikkumise tõrjumiseks.

#### *4.1.2.3. Õiguste realiseerimise piiratus korra kaitse eeltingimusena*

See, kas tsiviilõiguste realiseerimine (sh omandiõigusi) ei ole võimalik ilma korra kaitseorgani sekkumiseta, oleneb mh rikkumise intensiivsusest ja olemusest. Ainult kohtuliku kaitse rakendamisega pole mõnedel juhtudel isikute õiguste efektiivne kaitse võimalik isegi esialgse kohtuliku õiguskaitse vormis, nt naabrite juurest öörahu ajal kostuv vali müra, mis ei lase magada. Seetõttu peab lisaks õiguskaitse kiire saamise võimaluse puudumisele olema ka reaalne oht, et individuaalne õigushüve läheb kaotsi või kaitsega viivitamine tekitab sellele hüvele olulise kahju. Individuaalsed õigushüved on eelkõige isiku vabadus, tervis, omand, elu, perekond, mida võib kolmanda isiku tegevus või looduslik sündmus rikkuda.<sup>78</sup> Nendest selgitustest hoolimata tuleb reaalset skvottijatega seotud olukorda lahendades appi võtta kaalutusõigus ja hindama peab seda kuivõrd ohtlikuks võivad skvottijad kujuneda omaniku kinnisasjale ja kas viivitamine võiks põhjustada ohtu omaniku elule või tervisele. Eesti kontekstis peab asjaolude hindamine olema objektiivne ja põhinema sotsiaalsel kogemusel. objektiivse hinnangu all tuleb mõista esmalt seda, et oleks tuvastatud asjaolud, mis viitavad õigushüve kahjustuse saabumisele. Tuleb välistada subjektiivne ettekujutus mingitest suvalistest asjaoludest.<sup>79</sup> Vastavalt korra kaitse eelõu seletuskirjale tuleb selle hindamisel, kas konkreetsel juhul oht esineb, aluseks võtta keskmise objektiivse korra kaitseametniku perspektiiv. Sealjuures tuleb arvestada üldist sotsiaalset kogemust (elukogemus, teadmised sh oma valdkonnale omased teadmised), mis sellisel hindajal pidid hindamise ajal olemas olema. Iseenesest ei ole sellises ex ante perspektiivi rakendava ohukirjelduses midagi erandlikku, selline ohumõiste on omaks võetud ka näiteks kriminaalõiguse teoorias. Ohu kindlakstegemine eeldab avaliku korra rikkumise tõenäosuse hindamist. Eelõu kohaselt peab ohu olemasolu kindlakstegemiseks olemas olema teatavamääraline ehk piisav tõenäosus. Allapoole seda määra jääva tõenäosuse puhul võib olla tegemist ohukahtlusega (§ 4 lg 6), kuid kindlaks tegemata ohuga.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> J.Jäätma, lk 9.

<sup>79</sup> J.Jäätma, lk 5-6.

<sup>80</sup> Korra kaitse eelõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 22.



#### **4.1.2.4. Ohu tõrjumine avalikes huvides**

Sageli võib üksikisiku õiguste riive olla nii tugev, et muutub oluliseks kogu ühiskonna seisukohalt. Kui kedagi rünnatakse või röövitakse kellegi vara, peab sellise tegevuse kiirest peatamisest olema huvitatud ühiskond tervikuna. Ohver on sellises situatsioonis n-õ üldsuse esindaja, tema abistamiseks on olemas avalik huvi.<sup>81</sup> Selle kohta kuidas skvottimine rikub avalikku korda kui põhiseaduslikku väärtust, vt täpsemalt punktist 1.1.3. viimasest lõigust. Koos põhiseadusega kaitstud avaliku korra rikkumisega tekib automaatselt ka avalik huvi sekkuda skvottimisest lähtuva ohu tõrjumiseks.

## **4.2. Kohtu kaudu realiseeritavad kaitsevahendid**

Käesolevas uurimistöös ei käsitleda põhjalikult õigustatud isiku tsiviilkohtumenetluslikke võimalusi õiguste kaitsel, sest need ei ole seotud eraõigusliku kaitse ja korraaitse piiritlemise teemaga. Samuti ei käsitleta omaniku või valdaja nõudeid skvottijate vastu, sest sellele oli suures osas pühendatud autori eelmine skvottimist puudutav uurimistöö ning see pole samuti oluline käesoleva teema kontekstis (vindikatsioonhagi, õigusvastase toimingu keelamine, valduse kaitse hagi, kahju hüvitamise nõue). Eelnevalt oli arutluse all ka mõistliku menetlusajaga seonduv ning sellega seonduv problemaatika (vt punkt 4.1.2.1.).

Alljärgnevalt analüüsitakse, kas skvottijate tegevuse vastu on võimalik kasutada enne kohtumenetluse algust mõnda kiiremat õiguskaitsevahendit, millega õnnestuks tagada omaniku kinnisasja turvalisus ning omaniku valdus ja kasutusõigus. Esialgne õiguskaitse (TsMS § 477<sup>1</sup>) või hagi tagamise (TsMS § 377) abinõu peaksid tulema arutlusele skvottimise juhtumil, kui skvottijad keelduvad kinnisasja vabastamast või elumajast lahkumast. Kuna seaduslikult saab eluruumist väljatõstmist toimetada üksnes kohtutäitur ning politsei ei pruugi skvottijate ja omaniku vaidlust käsitleda avaliku korra rikkumisena, mille suhtes oleks võimalik kasutusele võtta riiklike järeelvalve meetmeid, siis võib (endine) valdaja või omanik avastada ennast keerulises situatsioonis. Omaabi kasutamine kinnisasja puhul nagu ka vallasasja puhul on piiratud ajaliselt (vt punkt 4.1.1.). Kuna omandi ja valdusega seotud vaidlusi ei saa lahendada hagita menetluses, siis käesolevas uurimistöös esialgne õiguskaitse täpsemalt käsitlusele ei tule. Seega saaks isik ebamõistliku menetlusaja leevendamiseks kasutada hagi tagamist. Hagimenetluse probleemid avalduvad mh ka protseduurilistes küsimustes, hageja peab teadma,

---

<sup>81</sup> Korraaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 20-21.

kes on kostja, kelle käest nõutakse õigusrikkumisest hoidumist, kahju hüvitamist või omavoliliselt saadud valduse tagastamist. Tsiviilõigusi kohtus kaitstes peab skvottija isik olema tuvastatav (avalduse sisu alusel), st kelle vastu nõue või hagi on esitatud (TsMS § 371 lg 1 p 11; TsMS § 423 lg 1 p 7). Siinkohal teeb autor ettepaneku, et skvottimise kui nähtuse sagenemisel ühiskonnas tuleks hagita menetluste loetelu täiendada kinnisasja kaitsmisega omavolilise valduse vastu. Sellega välditaks omanikule keerulisi kohutumenetluse protseduure, samuti oleks hagita menetluse käigus võimalik rakendada ka esialgset õiguskaitset.

Hagi tagamise abinõuga oleks ilmselt võimalik omaniku või valdaja subjektiivseid õigusi kaitsta ning vältida kinnisvara edasise kahjustumise ohtu. See võiks leevendada ka ebamõistlikult pikka aega, mis kulub kohtumenetlusele enne, kui omanikul õnnestub saada jõustunud kohtuotsus-/määrus, mis kohtutäituri abiga pööratakse kinnisasja väljaandmiseks TMS § 180 mõttes. Hagi tagamisega peaks olema võimalik kiiremini kõrvaldada omaniku õiguste rikkumist.<sup>82</sup> See ei lahenda aga probleemi seoses skvottijate isikute tuvastamisega, kelle vastu nõuet esitada.

TsMS § 377 lg 1 ls 1 järgi võib kohus hageja taotlusel hagi tagada, kui on alust arvata, et tagamata jätmine võib raskendada kohtuotsuse täitmist või selle võimatuks teha. Hagi tagamise eesmärgi ja tähendust on Riigikohus käsitlenud tsiviilasjas nr 3-2-1-127-06 tehtud määruse punktis 10, samuti 15. aprillil 2004. a tsiviilasjas nr 3-2-1-48-04 tehtud määruse punktis 11.<sup>83</sup> Riigikohus on märkinud, et TsMS § 377 lg 1 järgi võib kohus hageja taotlusel hagi tagada, kui on alust arvata, et tagamata jätmine võib raskendada kohtuotsuse täitmist või selle võimatuks teha. Hagi tagamise abinõuna näeb TsMS § 378 lg 1 p 4 ette teisel isikul kostjale vara üleandmise või kostja suhtes muude kohustuste täitmise keelamise, millega võib siduda ka kohustuse anda vara üle kohtutäiturile või maksta raha kohtu ettenähtud pangakontole. Vastavalt TsMS § 378 lg-le 4 tuleb hagi tagava abinõu valikul arvestada, et kohaldatav abinõu koormaks kostjat üksnes niivõrd, kui võrd seda võib pidada hageja õigustatud huvisid ja asjaolusid arvestades põhjendatuks. Seega ei või hagi tagamise abinõu piirata kostjat rohkem, kui on vajalik hagi rahuldamise ja kohtuotsuse täitmise tagamiseks.<sup>84</sup> Skvottimise puhul oleks mõistlik tagada, et kinnisasi ei saaks enam lisakahjustusi ning samas hoolitseda ka selle eest, et omanikule oleks

---

<sup>82</sup> Märkus: omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist (AÕS § 68 lg 1).

<sup>83</sup> RKTko kohtumäärus nr 3-2-1-26-09, punkt 9.

<sup>84</sup> RKTko kohtumäärus nr 3-2-1-127-06, punkt 10.

tagatud juurdepääs kinnisasjale. Kas vaidluse korral oleks mõistlik skvottijad kohe (koos peredega) elamust välja tõsta (kinnisasi välja anda) jääb määrust välja andes kohtu otsustada. Pärast seda, kui on saadud kohtumäärus hagi tagamise kohta asub kohtutäitur viivitamatult tegutsema. Riigikohus on märkinud, et TsMS § 467 lg 5 kohaselt tuleb kohtumäärus (sh hagi tagamise määrus) viivitamata täita, kui seadusest ei tulene teisiti. Juba hagi tagamise määruse iseloomust tulenevalt tuleb määrus täita viivitamata, st enne määruse formaalset jõustumist (TsMS § 466 lg 3 esimene lause).<sup>85</sup> Hagi tagamise määrust välja andes peab kohus arvestama kohaldatav abinõu koormaks kostjat üksnes niivõrd, kui võrd seda võib pidada hageja õigustatud huvisid ja asjaolusid arvestades põhjendatuks. Asjaolud on skvottimise korral sedavõrd omaniku põhiseadusest tulenevaid õigusi ja vabadusi riivavad, et uurimistöö autori arvates poleks ka skvottijate kohene kinnisasjalt väljatõstmine (kinnisasja väljaandmine) ebarproportsionaalne. Kas kõige õigem instituut on hagi tagamine pole sugugi kindel, kuna tõenäoliselt oleks kohtuotsus (kinnisasja väljaandmine omanikule ja skvottijate põhjustatud kahjude hüvitamine) täidetav ilma oluliste raskusteta ka ilma hagi tagamiseta. Üksnes olukorra, kus on põhjendatud kahtlus kinnisasja turvalise säilimise osas, näeb autor kindlat võimalust kasutada hagi tagamist õiguskaitsevahendina.

## 5. PRAKTILISI PROBLEEME SEoses KORRAKAITSEGA

Eesti Vabariigi põhiseaduse § 146 ütleb sõnaselgelt, et õigust mõistab ainult kohus. Ometi on seadusandja pidanud vajalikuks ilmselt otstarbekuse ja kohtute ülekoormuse vältimiseks delegeerida osa jurisdiktsioonilisest funktsioonist haldusorganitele, mille põhiülesanne on teostada täidesaatvat võimu ja tagada ühiskonnas turvalisus. Käesolevat uurimistööd kirjutades pöördusin korrakaitseorganites praktiliste küsimustega kokku puutuva Lõuna prefektuuri korrakaitsebüroo piirkonnavanema Kert Kotkase ning rohkem õiguslike küsimustega tegeleva Politsei- ja Piirivalveameti (PPA) õigusbüroo juhi Madis Reimandi poole. Uurisin, kas politseile on antud juhiseid, kuidas tõlgendada PPVS § 7<sup>2</sup> lõiget 2, seoses eraõiguslike normide kaitsega riiklikke järelvalve meetmeid kasutades. Politseile ei ole antud abstraktseid juhiseid täiendavalt PPVS § 7<sup>2</sup> lg 2 sätestatule. Igal konkreetsel juhul hinnatakse eraldi, kas § 7<sup>2</sup> lg 2 alused on täidetud või mitte. PPA õigusbüroo hinnangul ei ole senise praktika põhjal (veel) võimalik praktikas reaalselt rakendatavaid juhiseid piisavalt üldistatult anda. Juhtumid on lihtsalt niivõrd

---

<sup>85</sup> RKTko kohtumäärus nr 3-2-1-86-09, punkt 13.

eripalgelised. Avaliku ja eraõiguse piiritlemise küsimusi käsitletakse politseis konkreetsete juhtumite pinnalt juhtumi lahendamise käigus konsulteerimisvõimaluste kaudu ning ka hilisemate juhtumite arutelu ja analüüsi käigus koolitustel.

K.Kotkase põhjalikust vastusest ilmnes politseiametnike mure seoses sekkumisega eraõiguslike normide kaitsel. Liigne agarus eraõiguslikesse vaidlustesse sekkumisel võib politseiametnikule kaasa tuua halvemal juhul ka kriminaalsüüdistuse. Seda näiteks skvottimise puhul, kui omanik või (endine) valdaja sooviks, et politsei viivitamatult skvottijad (tema) majast välja tõstaks. Sellisel juhul läheks politseiametnik vastuolu KarS § 314 sätestatuga. Eluruumist väljatõstmine on alati ebaseaduslik, kui õigusliku alusena puudub jõustunud kohtuotsus.<sup>86</sup> K.Kotkas tõdes oma vastuses, et politsei saab alustada kriminaaluurimise KarS § 266 alusel suhteliselt kergelt juhul, kui ruumi või sõiduki omanik/valdaja oma valdust ka teostab. Teine on olukord aga nende juhtumite puhul, kus kellegi poolt on hõivatud pikemat aega tühjana seisnud hoone, mille suhtes keegi otsesest tajutatavat valdust justkui ei teosta ning mida omavolilise valduse teostaja (käesolevas uurimistöös skvottija) asub kasutama eluruumina (või vähemasti väidab, et kasutab seda eluruumina). Kuna väljatõstmine (täitemenetluse seadustikus kinnisasja väljaandmine) saab toimuda üksnes jõustunud kohtuotsuse alusel, siis politseiametnik skvottijaid kergekäeliselt välja tõstma ei asu.

Olukord seoses skvottimisega on aga suhteliselt lihtsalt lahendatav, kui omanikul või valdajal on kohtutäiturile esitada täitedokument (jõustunud kohtuotsus või määrus), mille alusel saab kohtutäitur alustada skvottijate suhtes täitemenetlust. Täitemenetluse seadustiku (alates 1. jaanuarist 2006 kehtivas redaktsioonis) § 180 reguleerib kinnisasja väljaandmist, mida seni on tuntud väljatõstmise nime all. Sätte sisu on kokkuvõtlikult see, et kui võlgnik asja või ruumi sissenõudjale vabatahtlikult üle ei anna või seda ei vabasta, võtab kohtutäitur asja või ruumi võlgniku valdusest ära ja annab üle sissenõudjale. Välja peab kohtutäitur tõstma nii asjad kui ka isikud. Enne sundkorras toimingute tegemist antakse võlgnikule aeg kohustuse vabatahtlikuks täitmiseks.<sup>87</sup> Varasemalt kuni 2005. aasta lõpuni oli väljatõstmine sunnimenetlusena suunatud kohtuotsuses nimetatud isiku vastu. Täitemenetluse seadustiku (TMS) kuni 31. detsembrini 2005 kehtinud redaktsiooni kohaselt võis kohtutäitur ruumist välja tõsta täitedokumendis nimetatud

---

<sup>86</sup> J.Sootak, P.Pikamäe, KarS § 314 kommentaar, punkt 3.6.

<sup>87</sup> Anneli Alekand. Väljatõstmine – kas asja- või isikukeskne toiming? – Juridica I/2007, lk 64.

isikud.<sup>88</sup> Seega oleks enne kinnisasja väljaandmise regulatsiooni skvottijate „väljatõstmine“ osutunud väga keeruliseks, kuna skvottijad on tihti anonüümsed ja ka inimeste koguarv kinnisasjal ning isikkoosseis võivad ajas muutuda.

## KOKKUVÕTE

Skvottimise näol on tegemist ebaseadusliku eraõigusliku majandustegevusega. Isegi ilma otsese viideteta seaduses skvottimise ebaseaduslikkuse kohta ei saa sellist tegevust pidada seaduslikuks. Vastupidi, selline teiste vara ilma luba küsimata kasutamine ei ole enamuste kultuuride seas lubatud tegevus. Isegi kui konkreetset sotsiaalset nähtust (skvottimine) pole seadustes mainitud, siis tulenevalt ühiskonna sotsiaalsetest tavadest ja moraalinormidest, et selline tegevus on taunitav.

Käesolevas uurimistöös vaadeldi hetkeolukorda Eesti õiguskorras ja jõuti tõdemuseni, et skvottimine võib teatud juhtudel täita avaliku korra rikkumise legaalse definitsiooni tingimused korrakaitse seaduse tähenduses. Kuna skvottimine kui nähtus kuulub eraõigusesse, siis tuleb veelkord rõhutada aluspõhimõtteid, millal saab korrakaitseorgan asuda eraõiguslike normide kaitsele: eelkõige saab sekkuda siis, kui õigeaegselt pole tagatud kohtulik õiguskaitse (1); või kui õiguste realiseerimine ei oleks ilma korrakaitseorgani sekkumiseta võimalik või oleks oluliselt raskendatud (2); või ohu tõrjumine on avalikes huvides (3).

(1) Praktikast ollakse seisukohal, et olukorraga, kus õigeaegselt ei ole võimalik saada kohtulikku õiguskaitset, on kindlasti tegemist juhul, kui riigis on kehtestatud erakorraline seisukord ning kohtuasutused ei tööta, mitte aga juhul, kus kohtusse pöördumine on võimalik järgmisel tööpäeval. Lisaks sellele tõin uue seisukohana uurimistöös välja ka mõistliku menetlusaja kui ühe võimaliku kohtuliku õiguskaitse kättesaadavust piirava asjaolu.

(2) Lisaks sellele pole ainult kohtuliku kaitse rakendamise mõnedel juhtudel isikute õiguste efektiivne kaitse võimalik isegi esialgse kohtuliku õiguskaitse vormis, nt naabrite juurest öörahu ajal kostuv vali müra, mis ei lase magada. Seetõttu peab lisaks õiguskaitse kiire saamise võimaluse puudumisele olema ka reaalne oht, et individuaalne õigushüve läheb kaotsi või kaitsega viivitamine tekitab sellele hüvele olulise kahju.

---

<sup>88</sup> A. Alekand, lk 63.

(3)Samuti võib mõnikord üksikisiku õiguste riive olla nii tugev, et muutub oluliseks kogu ühiskonna seisukohalt. Kui kedagi rünnatakse või röövitakse kellegi vara, peab sellise tegevuse kiirest peatamisest olema huvitatud ühiskond tervikuna. Lisaks sellele võib uurimistööst tuletada uuendusliku seisukoha, et avalik huvi PPVS ja korrakaitseaduse mõistes tekib ka avaliku korra rikkumisel põhiseaduse tähenduses. See on oluline, kuna põhiseaduse mõistes saadakse avaliku korra mõistet erinevalt aru, kui seni PPVS-i ja KarS-i tõlgendustes. Samas annab uus KorS tõlgendamisel vabamad käed ning käsitlus sarnaneb põhiseaduses toodud avaliku korra mõistega.

Seega võib kokkuvõtteks väita, et skvottimine rikub avalikku korda, kuna rikub otseselt omaniku põhiseaduslikke õigusi kinnisasja vabalt vallata ja kasutada ja ka õigust omandi kaitsele. Avalik kord PS tähenduses hõlmab nende normide põhikoosseisu, ilma milleta oleks kooselu talumatu ja ohtlik. Avalikes huvides (riiklikes huvides) on tagada ühiskonna turvalisus ja rahu ning kaitsta põhiseaduslikke väärtusi. Riik saab põhiseaduslikke väärtusi kaitsta kehtestades kaitsmiseks vajalikud seadused. Juhul, kui on vaja asuda reguleerima skvottimist kui ühiskonna turvalisust kahjustavat tegevust, siis saab selle jaoks kehtestada vastavad regulatsioonid. Hetkel oleks korrakaitseorganil võimalik sekkuda skvottijate tegevusse (lähtudes eraõiguslikust vaidlusest) sisuliselt sekkuda kõrgendatud ohu korral. Kui tekib põhjendatud kahtlus, et skvottijad võivad kahjustada kinnisasja kõrgendatud ohu kriteeriumiks oleva väärtuse ulatuses, siis saavad korrakaitseorganid sekkuda meetmetega, mis võimaldavad tõrjuda skvottimisest lähtuvat kõrgendatud ohtu jõulisemalt kui lihtsalt ohu korral.

EL-i õiguses loetakse avaliku korra rikkumiseks ühiskonna põhihuvi kahjustavat reaalselt piisavalt tõsist ohtu. Sellisel juhul tuleb kõne alla näiteks teisest liikmesriigist pärit skvottija väljasaatmine. Eesti õiguskorras on avaliku korrana seni mõistetud tavade, heade kommetega, normidega või reeglitega kinnistatud isikutevahelisi suhteid ühiskonnas, mis tagavad igäihe avaliku kindlustunde ja võimaluse realiseerida oma õigusi, vabadusi ja kohustusi. Ilmselgelt on skvottimine vastuolus EL-i vastava käsitlusega.

Praktilise probleemina esineb ebakindlus skvottimisse sekkuda järelvalve meetmete rakendamise kaudu. Korrakaitseorganid kardavad põhjendatult sekkuda eraõiguslikesse vaidlustesse, kuna selline tegevus tooks endaga paratamatult kaasa „kohtuvõimu mängimise“, mis on põhiseadusest tulenevalt üksnes kohtuvõimu pädevuses. Kuna käesoleva uurimistöö autori arvates rikub skvottimine ka omanike või valdajate põhiseaduses sätestatud õigusi ning vabadusi ja selle kaudu

ka avalikku korda põhiseaduse mõistes, siis võimaldab see korrakaitseorganite sekkumist ka ühiskonna huvides. Siiski peab rõhutama, et eelkõige peab riik kaitsma põhiseaduses nimetatud õigusi asjakohase seadusandluse kaudu, millega nähakse ette täpsemad volitusnormid ja välistatakse n-ö „politseivõimu“ kuritarvitamist. Skvottimine kui nähtus on aga kogu ühiskonna turvalisuse seisukohast ohtlik, kuna sellise tegevuse tolereerimine võib anda skvottijatele indu juurde. Vastasel korral ei saa olla enam kindel, et keegi ei koli omaniku äraolekul suvilasse elama vms. Riik ei saa jääda kõrvaltvaatajaks isegi kui omanikku see näiliselt ei huvita.

## SUMMARY

Squatting may define as illegal economic activity in private law. Even without a direct note in law, the activity can not presume to be legal. Vice versa that kind exploitation of others possession is not allowed in most of the cultures. Even if the social phenomenon (squatting) is not mentioned in acts, this is reprehensible by customs and moral norms of the society.

In this research the current situation is observed in the Estonian legal system and reached to recognition that squatting may meet in some cases the legal definition of breach of public order in sense of the Law Enforcement Act.

Because the squatting as a phenomenon belongs into private law, the basic principles, when the law enforcement agency can take up defence of provisions of the private law, need to emphasise once again. First of all they may intervene when judicial legal protection is not possible in a timely manner (1), or without an interference by a law enforcement agency exercise of a right is impossible or significantly complicated (2), or to counter a threat is in the interests of public order (3).

(1) In practice, it is considered that in situations where is not possible to obtain judicial legal protection in a timely manner, is certainly the case when the country has imposed a state of emergency, and the judiciary is not working, but not in cases when the court is open on the next day. Furthermore, in this research I brought a new outlook about reasonable time of processing as a possible issue for limiting the availability of judicial legal protection.

(2) The implementation of judicial legal protection is not effective to protect individual rights in some cases, even in the form of injunctive relief, for example the loud noise sounds at the time of lights-out from neighbors that disturbs sleeping. Therefore, in addition to the lack of opportunity of quick remedies, the real danger that individual rights will disappear or delaying with defence will cause significant damage for legal rights.

(3) Sometimes an infringement of individual rights may be so strong that it becomes important to whole society. If someone is attacked or robbed someone's property, such action swift suspension have to be in the interests of society as a whole. In addition, an innovative position may be derived from this research that the public interest, in the purposes of the Law Enforcement Act and the Police and Border Guard Act, arises from the violation of public order within the meaning of the Constitution. This is important, because the concept of public order within the meaning of Constitution is understood differently as in the interpretations of the Police and Border Guard Act and the Penal Code until now. The new interpretation of the Enforcement Law Act brings wider approach to the concept of public order and it is similar to the thought of public order within the meaning of the Constitution. In conclusion, it can be argued that squatting violates public order because it violates the rights of owner arised from the Constitution, comprises rights of disposal of immovable property and the rights to possess and freely use the property.

Concept of public order, within the meaning of the Constitution, regarding foremost non-legal norms, comprising the basic composition of these norms, without which the partnership of society would be an intolerable and dangerous. The state can protect constitutional values by enacting necessary legislation. If there is need for start to regulate squatting as an action which violates safety of society, it can do through relevant regulations. If there is reasonable suspicion that squatters can damage an immovable in the extent of the value of significant threat criteria, the law enforcement agencies can act more forcefully in interfere to actions, than just a situation of threat.

In the EU law the definition of breach of public policy includes genuine, present and sufficiently serious threat affecting one of the fundamental interests of society. In this case, for example, can be discussed about expulsion of squatter from another Member State. In Estonian legal system the public order is understand as regime of customs, good morals, norms or rules in a society that



ensure everyone public confidence and the opportunity to realize their rights, freedoms and responsibilities. Obviously, squatting is counter to EU approach, but the practical problem seems to be the hesitation to apply the surveillance measures against squatting.

Law enforcement agencies are reasonably afraid to intervene in private disputes, because doing so would inevitably lead to "gaming of judicial power" which is given by constitution to the competence of the judiciary. The author`s opinion is that squatting infringes also Constitutional rights and freedoms of owners or possessors and public policy in the meaning of the Constitution, and allows law enforcement agency to intervent in the interests of society. However, it must be emphasise that the rights of individuals which are mentioned in the Constitution, should protected by the State through appropriate legislation, which provides more detailed provision delegating authority and excludes abusing of the so-called "police power". However, the squatting as a phenomenon is dangerous to society as a whole in terms of security, because the tolerance of such practices may boost squatters. Otherwise, it can`t longer be sure that no one is moving into the cottage at the time of absence of the possessor,etc. The state can not remain a bystander, even if the owner apparently doesn`t care.

## KASUTATUD KIRJANDUS

1. A.Alekand. Väljatõstmine – kas asja- või isikukeskne toiming? – Juridica I/2007.
2. R.Alexy. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. 1997. III osa, riive vastavus põhiseadusele, 2 alaosa, erilised piiranguklauslid, punkt b. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/52846> , kontrollitud 04.04.14.
3. K.Eller. Korrakaitse üldvolutuse koosseis Saksa õiguses ja Eesti korrakaitseaduse eesnõus. 2007. – Juridica I/2007.
4. J.Jäätma. Ohu mõistest Eesti kehtivas õigusdogmaatikas. Õiguskeel, 2011, lk 1. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=55658/Janar+J%E4%E4tma.+Ohu+m%F5istest+Eesti+kehtivas+%F5igusdogmaatikas.pdf> , kontrollitud 06.04.2014.
5. M.Kuurberg. Tõhusad õiguskaitsevahendid ebamõistlikult pika menetluse heastamiseks Eestis. – Juridica IX/2012.
6. V.Kõve. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud. – Juridica IX/2012.
7. M.Laaring. Avaliku korra mõiste põhiseaduses. – Juridica IV/2012.
8. K.Müürsepp. Sotsiaal-ruumilised muutused ja nende mõjud Vaksali asumis Tähtvere-poolses naabruskonnas. Iseseisev uurimistöö. Tartu 2013. Kättesaadav arvutivõrgus: [http://cmus.ut.ee/wp-content/uploads/2013/09/M%C3%BC%C3%BCrisepp\\_Vaksali-asum.pdf](http://cmus.ut.ee/wp-content/uploads/2013/09/M%C3%BC%C3%BCrisepp_Vaksali-asum.pdf) , kontrollitud 27.03.2014
9. K.Müürsepp. Sotsiaal-ruumilised muutused ja nende mõjud Vaksali asumis Tähtvere-poolses naabruskonnas. Iseseisev uurimistöö. Tartu 2013. Kättesaadav arvutivõrgus: [http://cmus.ut.ee/wp-content/uploads/2013/09/M%C3%BC%C3%BCrisepp\\_Vaksali-asum.pdf](http://cmus.ut.ee/wp-content/uploads/2013/09/M%C3%BC%C3%BCrisepp_Vaksali-asum.pdf) , kontrollitud 27.03.2014
10. P. Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004.
11. J.Sootak, P.Pikamäe. Karistusseadustik. Kommenteeritud väljaanne 3., täiendatud ja ümbertöötatud väljaanne. Juura, Tallinn, 2009.
12. J.Sootak. Karistusõigus. Üldosa. Juura, Tallinn, 2010.
13. T.Tampuu. Lepinguvälised võlasuhted. Juura, Tallinn, 2012.
14. T.Toomela. Valduse kaitse jõuga – asjaõigusliku omaabi teostamine ja selle piirid. – Juridica VIII/2008.

15. M.Vutt, M.Lillesaar. Mõistlik menetlusaeg tsiviilkohtumenetluses. Riigikohtu õigusteabe osakond. Tartu 2011. Arvutivõrgus:  
[http://www.riigikohus.ee/vfs/1122/Moistlik\\_Menetlusaeg\\_Tsiviilkohtumenetluses.pdf](http://www.riigikohus.ee/vfs/1122/Moistlik_Menetlusaeg_Tsiviilkohtumenetluses.pdf),  
Kontrollitud 06.04.2014.
16. Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 18. Arvutivõrgus:  
[http://www.riigikogu.ee/?page=pub\\_file&op=emsplain2&content\\_type=application/msword&u=20130422142722&file\\_id=282535&file\\_name=korrakseletuskiri%20%20\(49\).doc&file\\_size=639488&mnsensk=49+SE&etapp=16.05.2007&fd=13.04.2011](http://www.riigikogu.ee/?page=pub_file&op=emsplain2&content_type=application/msword&u=20130422142722&file_id=282535&file_name=korrakseletuskiri%20%20(49).doc&file_size=639488&mnsensk=49+SE&etapp=16.05.2007&fd=13.04.2011)  
(06.04.2014)
17. Korrakaitseaduse muutmise ja rakendamise seaduse eelnõu seletuskiri, eelnõu § 18, lk 2. Arvutivõrgus:  
[http://www.google.fi/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CDcQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.koda.ee%2Ffailid%2FKKS\\_RS\\_seletuskiri\\_250509.docx&ei=HspBU9bqG4n-ygPnrICgDw&usq=AFQjCNH61mL48chprgTQsKXUxmGFLji9A&bvm=bv.64125504,d.bGQ\\_kontrollitud](http://www.google.fi/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CDcQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.koda.ee%2Ffailid%2FKKS_RS_seletuskiri_250509.docx&ei=HspBU9bqG4n-ygPnrICgDw&usq=AFQjCNH61mL48chprgTQsKXUxmGFLji9A&bvm=bv.64125504,d.bGQ_kontrollitud) , kontrollitud 06.04.2014.
18. Majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus:  
<http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=50370/Majandustegevuse+seadustiku+%C3%BCldosa+seaduse+eeln%C3%B5u+seletuskiri.pdf> , kontrollitud 26.02.2014.

## KASUTATUD ÕIGUSAKTID

1. Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590; RT I, 13.03.2014, 82.
2. Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2.
3. Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. – RT II 2010, 14, 54.
4. Karistusseadustik. – RT I 2001, 61, 364; RT I, 26.02.2014, 6.
5. Korrakaitseadus. – RT I, 22.03.2011, 4; RT I, 13.03.2014, 113.
6. Majandustegevuse seadustiku üldosa seadus. – RT I, 25.03.2011, 1; RT I, 15.03.2014, 8.

7. Politsei ja piirivalve seadus. – RT I 2009, 26, 159; RT I, 15.03.2014, 31.
8. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216; RT I, 13.03.2014, 103.
9. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I 2005, 26, 197; RT I, 13.03.2014, 100.
10. Täitemenetluse seadustik. – RT I 2005, 27, 198; RT I, 13.03.2014, 105.
11. Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487; RT I, 29.11.2013, 4.
12. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2004/38/EÜ, 29. aprill 2004, mis käsitleb Euroopa Liidu kodanike ja nende pereliikmete õigust liikuda ja elada vabalt liikmesriikide territooriumil ning millega muudetakse määrust (EMÜ) nr 1612/68 ja tunnistatakse kehtetuks direktiivid 64/221/EMÜ, 68/360/EMÜ, 72/194/EMÜ, 73/148/EMÜ, 75/34/EMÜ, 75/35/EMÜ, 90/364/EMÜ, 90/365/EMÜ ja 93/96/EMÜEMP s kohaldatav tekst). – OJ L 158, 30.04.2004.

## KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA LOETELU

1. RKKKo 22. septembri 2010. a otsus nr 3-1-1-60-10
2. RKTko 23. jaanuari 2001. a otsus nr 3-2-1-160-00
3. RKKKo 30. oktoobri 2006. a otsus nr 3-1-1-95-06
4. RKTko 21. aprilli 2009. a määrus nr 3-2-1-26-09
5. RKTko 14. veebruar 2007. a määrus nr 3-2-1-127-06
6. RKTko 17. september 2009. a määrus nr 3-2-1-86-09

## MUUD ALLIKAD

1. Skvottimise ingliskeelne definitsioon. Tasuta õigussõnaraamat veebis. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/squatter> kontrollitud 21.09.2013
2. Palga alammäära andmed. Raamatupidamis- ja maksuinfoportaal. arvutivõrgus: <http://www.rmp.ee/uudised/tooigus/15953> ,kontrollitud 30.03.2014.

3. EIK lahendi analüüs. Pikalt veninud menetlus tuleb lõpule viia kiiresti. Vilotijević vs Serbia. Arvutivõrgus: [https://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/kohtulahendi\\_analyys/9005](https://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/kohtulahendi_analyys/9005) kontrollitud 31.03.2014.
4. Potimehe artikkel seoses „kalkulaatorvaraste“ teemaga. Arvutivõrgus: <http://tarbija24.postimees.ee/2670032/video-nahaalne-varas-tuli-tagasi-muujaid-soimama>, kontrollitud 04.4.2014.