

Skvottimise mõiste Eesti õigussüsteemis

Helary Lainjärv

Tartu Ülikooli õigusteaduskonna magistrant

Käesolevas artiklis analüüsitakse *skvottimise* tähendust Eesti õiguses, üritamata lahendada kõiki sellega seotud õiguslikke probleeme. Selleks et mõiste õigussüsteemi paigutada, tuleb seda kui sotsiaalset nähtust käsitleda eelkõige olemasolevate õigussuhete raames. Internetis vabalt kättesaadava ingliskeelse õigussõnaraamatu kohaselt on *skvottija* isik, kes asub teise isiku maal, ilma mingi õigusliku volitusega või seaduslikku omandiõigust hankimata. Varem on terminiga *skvottija* märgitud isikut, kes asustas riigimaad. Praegu on see kasutusel sissetungija ja loata viibija¹ tähenduses. Skvottimiseks võib liigitada ka tiheasustuse ja madala elukvaliteediga piirkondades levivat slummikultuuri, kus hõivatakse maa ilma õigusliku aluseta. Skvottimist on sealjuures seostatud peamiselt linnastumisel ilmneva liigrahvastatuse ja väga kõrge populatsioonitihedusega.² Vähemat kasutamist on leidnud mõiste *küberskvottimine* (ingl *cybersquatting*), mis tähendab tuntud ettevõtete või kaubamärkide nimede registreerimist domeeninimedena tagasimüügi eesmärgil.³ Selle artikli teemakäsitus on piiratud kinnisasjade skvottimisega ehk skvottimisega kõige levinumas tähenduses.

Skvottimine ja *skvottija* on eesti keeles juba üsna levinud sõnad, kuigi kasutada võiks ka uudissõnu *kükkama* ja *kükkaja* e *kükkar*. Näiteks lauses: ”Õhtuti kogunes laguneva puumaja kõrvale seltskond kükkareid.” Selguse huvides jäägem käesolevas artiklis *skvottimise* juurde.

Skvottimist kui sotsiaalset nähtust on käsitlenud **Kerli Määrsepp** Tartu Ülikoolis valminud uurimistöös ”Sotsiaal-ruumilised muutused ja nende mõjud Vaksali asumis Tähtvere-poolses naabruskonnas”.⁴ Kerli Määrsepp kirjeldab levinud olukorda, kus mahajäetud hooned linnaruumis võivad linnaelanike silmis näida kuuluvat eikellelegi. Olukorras, kus hoone vastu ei tunne huvi ei omanik ega avalik võim, näevad hoone taaskasutusele võtmises potentsiaali nn *uued sotsiaalsed liikumised* (ingl *new social movements*), nagu *hõivajad* ehk *skvotterid* (ingl *squatters*).⁵ Võimaliku positiivse skvottimise tagajärjena toob Kerli Määrsepp välja Stockholmi kesklinnas asuvas Söderi-nimelises naabruskonnas aset leidnud sündmused, kus skvottijad ei näinud sealsetes majades mitte allakäinud ja linnapilti rikkuvaid, vaid muinsuskaitsele väärtusega hooned. Piirkonna ajaloolise ilme eest seisvad aktivistid aitasid kaasa sellele, et linnaelanikud hakkaksid uuesti vanu

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

² **Jan K. Brueckner, Harris Selod.** A Theory of Urban Squatting and Land-Tenure Formalization in Developing Countries. American Economic Journal: Economic Policy 2009, 1:1, p 28. Kättesaadav veebis <http://www.socsci.uci.edu/~jkbrueck/course%20readings/squatting.pdf> kontrollitud 25.01.2015.

³ Legal information institute. Cornell University Law School. Kättesaadav: <http://www.law.cornell.edu/wex/cybersquatting> kontrollitud 25.01.2015

⁴ **Kerli Määrsepp.** Sotsiaal-ruumilised muutused ja nende mõjud Vaksali asumis Tähtvere-poolses naabruskonnas. Uurimistöös, 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, kontrollitud 24.1.15.

⁵ **Kerli Määrsepp**, lk 9.

töölisklassile ehitatud hooneid väärtustama, toetades seeläbi naabruskonna traditsioonilise identiteedi säilitamist.⁶

Selleks et oleks võimalik analüüsida skvottimist õiguslikus kontekstis, on oluline põhijoontes teada skvottimise tunnuseid ja tekkimise aluseid. Õiguskeele lugeja ärgu pahandagu, et mõnes kirjandusallikas kasutatakse *skvottimise* puhul paralleelselt sõna *hõivamine*, millel on asjaõiguses juba olemas konkreetne tähendus seoses peremehetu vallasasjaga.⁷ Võimalikke skvottimise kui nähtuse põhjusi ja aluseid hinnates saab tugineda skvottijate sageli kombineeritud motiividele mahajäetud hoonete hõivamisel. Motiive võib liigitada mitmeti: 1) puudusest tulenev taskukohase eluaseme hõivamine; 2) hõivamine kui alternatiivse eluaseme leidmine; 3) hõivamine ühiskondlikel või kogukondlikel eesmärkidel, nagu kogukonnakeskuste, kohvikute, jalgrattaparandustöökodade, lapsehoiu- või loomekeskuste rajamiseks; 4) hõivamine muinsuskaitsealistel eesmärkidel; 5) sotsiaalsete liikumistega seotud hõivamine.⁸ Eestis on skvottimine kui nähtus vähe levinud. Kõige tuntumaks skvottimise juhtumiks võib pidada Tartus Anna Haava 7a juhtumit, mille puhul saab eelkõige rääkida skvottimisest kogukondlikel või ühiskondlikel eesmärkidel.⁹

Käesolevas artiklis on skvottimise õiguslik analüüs jaotatud mõtteliselt kahte ossa: skvottimise mõiste eraõiguses (1) ja skvottimise mõiste avalikus õiguses (2).

1. Skvottimise mõiste eraõiguses

Kui eeldada, et skvottimise näol on tegemist uue, varasemast erineva sotsiaalse nähtusega, võrreldes näiteks asotsiaalsete isikute omavolilist sissetungi hooletusse jäetud eluruumidesse ja nende eluruumina kasutamist, siis puudub Eesti õiguskorras konkreetselt skvottimist reguleeriv õigusnorm. Kui aga eeldada, et skvottimise näol ei ole tegemist varasemast oluliselt erineva uue õigussuhtega, siis on võimalik kohaldada ka olemasolevaid õigusnorme. Eraõiguses on skvottimisel puutumus eelkõige asjaõigusseaduse (AÕS) ja võlaõigusseadusega (VÕS), kuid välistatud pole ka, et skvottimise legaliseerimisel võiks kohaldada majandustegevuse seadustiku üldosa seadust (MsüS).

Skvottimise puhul on tavapäraselt tegemist olukorraga, kus selleks omaniku loata või muul moel õigustamata isikud võtavad võõra eluruumi oma valdusesse. AÕSi § 40 lõike 2 järgi mõistetakse omavolina valdaja nõusolekuta seadusvastaselt asja valduse rikkumist või valduse äravõtmist ja sel viisil saadud valdus on omavoliline. Omavoliline valdaja on AÕSi § 40 lõike 2 kohaselt isik, kes on saanud valduse seadusvastaselt valdaja nõusolekuta valduse rikkumise või äravõtmisega. Nimetatud paragrahvi kommentaaris on öeldud, et omavoli ei pea seisnema üksnes füüsilistes rünnetes, vaid võimalikud on ka vaimsed ründed, nagu valduse suuline mittetunnustamine, keelud ja ähvardused. Omavoli ei pea aset leidma vastu valdaja avaldatud tahet jõuga, vaid piisab, kui see

⁶ Kerli Määrsepp, lk 10.

⁷ Asjaõigusseaduse § 96 lg 1 järgi tekib vallasomand hõivamisega, kui isik võtab peremehetu vallasasja oma valdusse tahtega saada selle omanikuks.

⁸ Kerli Määrsepp, 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, lk 35–60.).

⁹ Mari-Liis Leis. Anna Haava 7a hõivatud maja lugu. Riigikogu Toimetised. Ühiskondlik-poliitiline ajakiri. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=16517> (kontrollitud 24.1.2015)

toimub ilma valdaja vastupanuta või teadmata ehk salaja.¹⁰ Seega võime peaaegu alati skvottimise puhul väita, et tegemist on omavolilise valdusega. Juhul kui luba skvottimiseks on omanikult saadud, siis pole tegemist ka skvottimisega selle klassikalises tähenduses, vaid mõne muu pooltevahelise õigussuhtega, nt üüri- või rendilepinguga.

Peale selle, et skvottijate valdus on enamjaolt omavoliline, on samal ajal tegemist ka ebaseadusliku ja pahauskse valdusega. Valdus jaguneb AÕSi § 34 lõike 1 kohaselt seaduslikuks ja ebaseaduslikuks, sõltuvalt sellest, kas see põhineb õiguslikul alusel või mitte. Õigusliku aluseta valdused jagunevad omakorda heauskseteks ja pahauskseteks (AÕS § 35). AÕSi § 35 lõike 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.¹¹ Siiski tuleb märkida, et teoreetiliselt võib skvottimise puhul esineda ka õiguslik alus kinnisasja vallata, mis teeks sellest seadusliku, heauskse ja mitteomavolilise valduse. Sellise õigusliku aluse võib tuletada käsundita asjaajamise instituudist, nt VÕSi § 1018 jj. Käsundita asjaajamise korral tuleb käsundita asjaajajal sageli võtta asjaajamise käigus soodustatu asi enda valdusesse, et käsundita asjaajamine oleks üldse võimalik. Kuna käsundita asjaajamine on õiguspärane tegevus, siis on seadusandja selle kaudu ilmselt soovinud anda käsundita asjaajajale ka õigusliku aluse asja valduse üleminekuks asjaajamise vajadustest lähtuvalt.¹²

Tulenevalt skvottimise olemusest võib teatud juhtudel rääkida skvottimisest kui ebaseaduslikust majandustegevusest. Seda eriti juhul, kui skvottijate eesmärgiks on elamu kasutamine tasuta elamispiinana, samuti näituste või heategevuslike ürituste korraldamise kontekstis. MsÜSi § 3 lõige 1 sätestab, et majandustegevus on iga iseseisvalt teostatav, tulu saamise eesmärgiga ja püsiv tegevus, mis ei ole seadusest tulenevalt keelatud. Olgu siinkohal märgitud, et majandustegevuse mõiste sisaldab ka üksikuid määratlemata õigusmõistetest komponente, milleks on iseseisvus, püsivus ja tulu saamisele suunatus.¹³ Siinkohal jätame ruumi kokkuhoiu mõttes need komponendid analüüsimata, kuid eeldame, et teatud skvottimise juhtudel on ka need tingimused täidetud. Skvottimist ei ole majandustegevus majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse mõistes, kuna sellist tegevust ei saa pidada Eesti ühiskonnas õiguspäraseks tegevuseks (vt MsÜS § 3 lg 1). Hoolimata sellest, et konkreetset õigusnormi, mis keelaks skvottimise kui majandustegevuse, Eesti õiguskorras veel ei eksisteeri, on vastuolu tuletatav põhiseadusest (vt avalik kord ja omandiõigus) ja tsiviilseadustiku üldosa seadusest (vt tava). Isegi juhul, kui skvottimine ei rikuks avalikku korda ega oleks käsitletav sissetungina karistusseadustiku mõistes (vt skvottimise mõiste avaliku õiguse tähenduses), siis võiksimel lähtuda põhiõiguste (sh omandiõigus) riivist ning meie ühiskonnas üldiselt aktsepteeritud tavast, et ilma luba küsimata teistele kuuluvaid asju ei kasutata.¹⁴ Samas tuleb tõdeda, et skvottimise seadustamise korral saaks seda tõenäoliselt pidada majandustegevuseks majandusseadustiku üldosa seaduse tähenduses.

¹⁰ Priidu Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 56.

¹¹ RKTko 3-2-1-160-00, IV Riigikohtu otsuse põhjendused ja resolutsioon, kolmas lõik.

¹² AÕS § 36 lg 1 kohaselt omandatakse valdus tegeliku võimu saamisega asja üle või abinõude üle, mis võimaldavad tegelikku võimu asja üle.

¹³ Majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse eelnõu seletuskiri, lk 19, esimene lõik. § 4 lg 1. Arvutivõrgus:

http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/majandustegevuse_seadustiku_uldosa_seaduse_eelnou_seletuskiri.pdf Kontrollitud 25.1.2015.

¹⁴ TsÜS § 2 lg 1 sätestab, et tsiviilõiguse allikad on seadus ja tava. TsÜSi § 2 lg 2 ls 1 täpsustab, et tava tekib käitumisviisi pikemaajalisest rakendamisest, kui käibes osalevad isikud peavad seda õiguslikult siduvaks.

2. Skvottimise mõiste avaliku õiguse tähenduses

Skvottimise puhul on puutumus avaliku õigusega pigem negatiivset laadi, st avalikku korda rikkuv. Kui skvottimist pidada sedavõrd teistsuguseks nähtuseks, et selle suhtes ei rakendu olemasolevaid õigussuhteid reguleerivad normid, tuleb skvottimist analüüsida esmalt põhiseaduse kontekstis lähtuvalt avaliku korra mõistest. Avaliku korra mõiste on mitmetahuline, kuid piirdume artiklis lühiülevaatega skvottimise näitel.

2014. aasta 1. juulil jõustunud korrakaitseseadus ühtlustas varem mitmeti tõlgendatavat avaliku korra mõistet.¹⁵ KorSi § 4 lõike 1 kohaselt on avalik kord ühiskonna seisund, kus on tagatud õigusnormide järgimine ning õigushüvede ja isikute subjektiivsete õiguste kaitstus. Korrakaitseseaduse eelnõu seletuskirja kohaselt on avalik kord 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 130.¹⁶ Riigikohus on avaliku korra mõistet sisustades varem märkinud: „Kohtupraktikas omaks võetult tuleb avaliku korrana mõista tavadega, heade kommetega, normidega või reeglitega kinnistatud isikutevahelisi suhteid ühiskonnas, mis tagavad igapäevase 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.“¹⁷ Enne korrakaitseseaduse jõustumist tõlgendati korrakaitsealises küsimustes avaliku korra mõistet seotuna avaliku koha mõistega, kuid karistusseadustiku kommentaarides jäeti lahti ka tagauks mõiste laiemaks tõlgendamiseks seoses ühiskonna väärtushinnangute ja kehtivate käitumisreeglitega.¹⁸ Korrakaitseseaduse eelnõu seletuskirjas on rõhutatud, et avaliku korra avalikkus ei seisne mitte tema kehtimises avalikus kohas, vaid see tähendab õiguskorra selle osa kaitset, mille kaitsmine on avalikes huvides. 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, s.o 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 tegemist, vaid hüve kaitstus peab tuginema vähemasti põhiseaduse normile või põhiseaduslikule väärtusele.¹⁹ Sellest tulenevalt saab skvottimise puhul pärast korrakaitseseaduse jõustumist rääkida avaliku korra rikkumisest ka põhiseaduslike hüvede kahjustamise korral, seda isegi juhul, kui konkreetset pole võimalik osutada ühelegi lihtseaduse normile. Professor Robert Alexy on öelnud, et avalik kord peab puudutama õigusväliseid norme.

¹⁵ Märkus: varem politsei ja piirivalve seaduses (PPVS) § 7² lõikes 1 sätestatud legaldefiniitsioon kanti üle korrakaitseseadusesse.

¹⁶ Korrakaitseseaduse 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_seletuskiri%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=emspain2&content_type=application/msword&u=20130422142722&file_id=282535&file_name=korra_seletuskiri%20%20(49).doc&file_size=639488&mnsensk=49+SE&etapp=16.05.2007&fd=13.04.2011) (06.04.2014)

¹⁷ R¹⁷ TsÜS § 2 lg 1 sätestab, et tsiviilõiguse allikad on seadus ja tava. TsÜSi § 2 lg 2 ls 1 täpsustab, et tava tekib käitumisviisi pikemaajalisest rakendamisest, kui käibes osalevad isikud peavad seda õiguslikult siduvaks. KKKo 3-1-1-60-10, punkt 15.3.

¹⁸ **Jaan Sootak, Priit Pikamäe.** Karistusseadustik. Kommenteeritud väljaanne 3., täiendatud ja ümbertöötatud väljaanne. Juura, Tallinn, 2009, § 262, punktid 3.1 ja 1.1.

¹⁹ Korrakaitseseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 19.

Alexy arvates hõlmab avalik kord nende normide põhikoosseisu, ilma milleta oleks kooselu talumatu ja ohtlik, seejuures ei tohiks talumatusele ja ohtlikkusele esitada liiga suuri nõudmisi. Samuti tuleb Robert Alexy hinnangul nii avaliku korra kui ka kõlbluse mõistet tõlgendada põhiseaduslike printsiipide valguses, sest nad väljendavad ühiseid põhiväärtusi ja ettekujutusi korrast.²⁰ Skvottimine ei ole õigussuhtena Eesti õiguskorras eraldi reguleeritud. Järelkult peaks skvottimise puhul hindama avaliku korra rikkumist põhiseaduse tähenduses, pidades silmas, kuivõrd skvottimine mõjutab inimeste kooselu ja kas see on ühiskonnale ohtlik. Põhiseaduslik väärtus, mida skvottimine tõenäoliselt rikub, on õigus omandi puutumatussele ja kaitstusele (PS § 2). Samuti tulevad kõne alla õigus perekonna ja eraelu puutumatussele (PS § 26) ning kodu puutumatus (PS § 33). Skvottijate põhiseaduslikud õigused seoses skvottimisega võiksid olla õigus vabale eneseteostusele (PS § 19) ning 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 skvottimise teel eluaset hankimata. Nimetatud põhiõigustest saaks skvottimise puhul rääkida üksnes hädaseisundi regulatsiooni silmas pidades, st kui on oht saada ilma kinnisasja skvottimata tervisekahjustus (nt külmakahjustus). Korrakaitseaduse eelnõu seletuskirjas juhitakse tähelepanu sellele, et avaliku korra mõiste põhiseaduse tähenduses ja avaliku korra mõiste korrakaitseaduse tähenduses ei pruugi olla täielikult kattuvad. Avaliku 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.²¹

Kui lähtuda skvottimisest kui nähtusest üldises plaanis, saame rääkida avaliku korra vastu suunatud tegevusest, sest selline tegevus rikub teiste isikute põhiseaduslike õigusi, eelkõige õigust omandi puutumatussele ja kaitstusele. Skvottimine kui sotsiaalne nähtus ohustab ühiskonnas eksisteerivaid isikutevahelisi suhteid ja halvemal juhul võib kaasa tuua omavoli rakendamise skvottijate vastu, kui ei saa piisavalt abi korrakaitseorganilt. Skvottimine kui nähtus kahjustab õiguskorda, sest rikub aastasade jooksul välja kujunenud kõlblusnorme. Võib isegi oletada, et juba ürgajast alates on inimühiskonnas eksisteerinud omandi mõiste ning liigikaaslase koopasse ei peetud kohaseks rajada omaenda elamist ajal, kui valdaja viibis näiteks jahiretkel. Seetõttu on käesoleva töö autor seisukohal, et skvottimist tuleb pidada avaliku korra rikkumiseks ja ohuks ühiskonna stabiilsusele põhiseaduse tähenduses. Skvottimine kui tegevus on ühiskonna seisukohast talumatu nähtus ning rikub rahumeelse kooselu tingimusi.

Eelnevast tulenevalt võib väita, et skvottimine rikub avalikku korda ja skvottimise kui uue õigusmõiste puhul tuleb sellega arvestada. Siinkohal on kohane meenutada, et individuaalsete õigushüvede kaitsmine korrakaitsevahenditega on seadusega oluliselt piiratud ning eeldab KorSi § 4 lõikes 2 nimetatud aluste esinemist, mille korral loetakse õigushüvede kaitstus avaliku korra osaks ehk samas ka hõlmatuks avaliku korra mõistega.

KorSi § 4 lõike 2 järgi on eraõiguse normide järgimine ja isiku subjektiivsete õiguste ning õigushüvede kaitstus avaliku korra osa niivõrd, kuivõrd kohtulikku õiguskaitset ei ole võimalik õigel ajal saada ja ilma korrakaitseorgani sekkumiseta ei ole õiguse realiseerimine võimalik või on oluliselt raskendatud ning kui ohu tõrjumine on avalikes huvides. Seega tuleks korrakaitseasutusel,

²⁰ **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.

²¹ Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 18.

isegi avaliku huvi olemasolu korral, enne skvottijate suhtes sunnimeetmete rakendamist välja selgitada, kas eraõiguste rikkumise vastu pole võimalik saada õigel ajal kaitset või pole õiguste realiseerimine võimalik. Korrakaitseaduse eelnõu seletuskirjas on seoses avaliku huviga märgitud, et üksikisiku õiguste riive võib olla nii tugev, et muutub oluliseks kogu ühiskonna seisukohalt. Kui kedagi rünnatakse või röövitakse kellegi vara, peab sellise tegevuse kiirest peatamisest olema huvitatud kogu ühiskond. Ohver on sellises situatsioonis n-ö üldsuse esindaja, tema abistamiseks on olemas avalik huvi.²² Järelikult on seadusandja soovinud korrakaitseorganile anda sekkumise otsustamisel suhteliselt suure kaalutusruumi. Iga juhtumit tuleb individuaalselt analüüsida ja langetada selle põhjal otsus. Küll aga võib skvottimise puhul väita, et avalikku huvi skvottimise kui nähtuse tõrjumiseks saab korrakaitseorgan üldjuhul Eesti kultuuri- ja õigusruumis eeldada.

Skvottimise puhul saame rääkida ohust avalikule korrale ka korrakaitseaduse mõistes. Korrakaitseaduse eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et oht avalikule korrale on olukord, kus objektiivsest hinnangust ja sotsiaalsest kogemusest lähtudes on piisavalt tõenäoline, et sündmuste takistamatul kulgemisel kahjustatakse lähemal ajal mõnda avaliku korra osaks olevat hüvet.²³ 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.²⁴ KorSi § 29 lõike 1 kohaselt võib pädev korrakaitseorgan ise kohaldada meetmeid ohu tõrjumiseks või korrarikkumise kõrvaldamiseks, kasutades vajaduse korral ametiabi või kaasates muid isikuid, kui avaliku korra eest vastutavat isikut ei ole või kui isik ei saa õigel ajal ohtu tõrjuda või korrarikkumist kõrvaldada. Skvottimise puhul pole kinnisasja omanik üldjuhul teadlik, et tema kinnisasjal tegutsevad sissetungijad. Seega võib tekkida olukord, kus korrakaitseorgan on ohu tõrjumiseks õigustatud võtma vajalikke meetmeid. Pole välistatud, et skvottijad võivad kinnisasja ka 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 legaaldefiniitsiooniga. Seda, kas skvottijate tegevust tuleks pidada ohuks, oluliseks ohuks, kõrgendatud ohuks, vahetuks ohuks või mõneks muuks korrarikkumiseks, mõjutab järelevalvemeetme valikut ja rakendamist. Kõrgendatud ohu ilmnemisel on korrakaitseorganil õigus näiteks keelata isikul teatud kohas viibimine KorS § 44 lõike 1 punkti 3 alusel.

Üheks võimalikuks piiriks tsiviilõiguste kaitses korrakaitsemeetmega saame pidada ka 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 esmajoones skvottida, kuna korrakaitseametnik ei saa rakendada kõrgendatud ohu tõrjumisel kasutatavaid järelevalvemeetmeid. Eesti suuremates linnades maksavad elamud tavaliselt tunduvalt rohkem kui sajakordne kehtestatud alampalk. Eraldatud maapiirkondades on kinnisvara hinnad tihti nii odavad, et isegi kogu kinnisasja väärtusest ei piisaks kõrgendatud ohu

²² Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 20-21.

²³ Korrakaitseaduse eelnõu. 49 SE III. Seletuskiri, lk 22.

²⁴ **Janar Jäätma.** Ohu mõistest Eesti kehtivas õigusdogmaatikas. – Õiguskeel 2011, lk 9. Arvutivõrgus: http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/janar_jaatmaa_ohu_moistest_eeesti_kehtivas_oigusdogmaatikas.pdf, kontrollitud 11.03.2015, lk 9

legaaldefiniitsiooni tingimuste täitmiseks, juhul kui skvottijad põhjustaksid kinnisasja olulise osa või täieliku hävimise.

Skvottimise mõistega on tihedalt seotud sanktsiooniõigus, kuna skvottimise näol on tegemist omavolilise võõra vara kasutamisega. Õigustatud isikute huvide kaitseks omavoli eest on karistusseadustikus sätestatud mitmed süüteoüksused. Skvottimise puhul saame eelkõige rääkida omavolilisest sissetungist KarS § 266 tähenduses. Skvottimisele omaselt tungitakse võõrasse hoonesse ilma omaniku nõusolekuta, st tahtvastaselt. Sellist võõrasse hoonesse, ruumi, või piirdega alale tungimist saab pidada omavoliliseks sissetungiks KarSi § 266 lõike 1 tähenduses. Karistusseadustiku kommentaarides on peetud hoonesse sisenemist tahtvastaseks ka siis, kui valdaja ei ole oma nõusolekut väljendanud (nt sisenemise hetkel pole valdajat üldse kohalgi).²⁵ Sellest järeldub, et skvottimise korral tuleks korrakaitseorganil analüüsida tegevuse vastavust omavolilise sissetungi süüteoüksusega. Samas on asjakohane meenutada, et üks skvottimise vorme on võõra maavalduse hõivamine slummides. Piiritlemata kinnisasjale pole võimalik sisse tungida, seega jääks võõra maavalduse skvottimine välja karistusseadustiku kaitsealast.

KOKKUVÕTE

Eesti õiguskorras puudub õigusnorm, mis reguleeriks spetsiifiliselt skvottimist. Siiski on suuresti kaheldav, kas skvottimise näol on tegemist täiesti uue õigussuhtega, mis ei allu olemasolevatele õigusnormidele. Isegi juhul, kui nii väita, saaks skvottimise kui nähtuse õiguslikul hindamisel kasutada avaliku korra mõistet põhiseaduse tähenduses, mida tuleb omakorda sisustada, hinnates vastuolu põhiseaduse üldpõhimõtetega. Saab väita, et skvottimine kui tegevus rikub mitmeid isikute põhiõigusi ning on vastuolus Eesti ühiskonnas olemasolevate tavade ja kommetega.

Juhul kui proovime sisustada skvottimise mõistet olemasolevate õigusnormidega, saame lähtuda eelkõige asjaõigusseaduse ja karistusseadustiku sätetest. Täielikult pole välistatud ka lepinguväliste võlaõiguslike suhete kohaldamine. Sisustamiseks skvottimist kui uut õigusmõistet, tuleb sellele anda tähendus, mis hõlmab üldjuhul omavolilist, ebaseaduslikku ja pahausketset valdust. Teoreetiliselt saab kujutleda ka olukorda, kus skvottimisele leidub õiguslik alus käsundita asjaajamisest tulenevalt.²⁶ Skvottimise kui tegevuse eesmärki ja tagajärgi analüüsides saab omakorda väita, et mitmel puhul on tegemist majandustegevusega, mis pole Eesti seaduste järgi lubatud.²⁷ Samuti saab väita, et üldjuhul hõlmab skvottimise mõiste ka omavolilise sissetungi süüteoüksuse karistusseadustikus (KarS § 266). Samas ei paku nimetatud süüteoüksus kaitset piirdeta kinnisasja kaitsel skvottimise eest.

Nähtuse eesmärkidest ja sisust lähtudes võib väita, et skvottimine rikub avalikku korda. Tulenevalt nähtuse intensiivsusest võib korrakaitseorgan Eestis peaaegu alati eeldada sekkumiseks vajaliku avaliku huvi olemasolu. Juhul kui skvottimisega kaasneb kõrgendatud oht, on korrakaitseorganil

²⁵ Jaan Sootak, Priit Pikamäe. Karistusseadustik. Kommenteeritud väljaanne, 3. täiendatud ja ümbertöötatud trükk. Tallinn 2009, lk 700.

²⁶ Erandjuhtudel, näiteks kui skvottijate eesmärk on oma tegevusega väärtuslik kinnisasi hävimisest päästa, võib skvottimise mõiste hõlmata ka käsundita asjaajamise, mis muudaks skvottijad seaduslikeks valdajateks.

²⁷ Näiteks skvottijad kasutavad kinnisasja näituste korraldamiseks või muude sissetulekute hankimiseks.

võimalik keelata skvottijatel kinnisasjal viibimine. Kusjuures huvitaval kombel on korrakaitseorganite sekkumise intensiivsus pandud sõltuma kinnisasja väärtuse suurusest, mis on vastuolus põhimõttega, et igäühe omand on võrdselt kaitstud (PS § 32).

Käesoleva artikli autor on seisukohal, et hoolimata teoreetilisest võimalusest, et skvottimine võib mõningatel juhtudel olla käsitletav käsundita asjaajamisena, ei annaks see alust skvottimise legaliseerimisele, sest enamik skvottimisega seotud tegevusi on käsitletavad kaaskodanike õiguste rikkumise ja ühiskonnakorra kahjustamisena. Samuti peaks politsei aktiivsemalt sekkuma skvottimise juhtumitel, sest politsei on institutsioon, kes tagab riigis rahu ja õiguskorra säilimise. Oluline on tagada ühiskonna põhiväärtuste kaitse, vastasel korral võib kannatada saada inimestevaheline usaldus kui ühiskonna üks alustalasid. Samas tuleb tõdeda, et jätkusuutlik ühiskond areneb edasi, koos sellega arenevad ning muutuvad ka inimeste vahelised suhted ja väärtushinnangud. Koos sellega võidakse mingil ajahetkel ka skvottimine seadustada.