



Narva

13.11.2019 nr 895-k

Nõude esitamine hoonestusõiguse Narva linna nimele kandmiseks ja leppetrahvi kohaldamine (Daumani 14, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja OÜ Blizzard vahel oli 27.09.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 7878 all) kinnistu asukohaga Ancis Daumani tn 14, Narva (edaspidi Leping või hoonestusõiguse seadmise leping), suhtes. Hoonestusõigus on seatud tähtajaga 50 aastat, s.o kuni 27.09.2055, hoonestusõiguse aastatasu on 403,60 eurot. Hoonestusõiguse seadmise eelduseks oli nimetatud kinnistule logistikakeskuse ehitamine. Lepingu punkti 5.2 kohaselt oli hoonestaja kohustatud projekteerima ja ehitama valmis logistikakeskuse ning vormistama ehitise kasutusloa. Lepingu punkti 5.3 kohaselt, iga etapi ja ehitise tähtaegade mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi viie (5) hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas.

Narva Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 212 algatati Ancis Daumani tn 14, Narva, maa-ala detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks oli ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks.

Hoonestaja endale võetud investeerimiskohustusi ei täitnud.

Kinnistu hoonestusõiguse omandas 08.01.2013 Hansa Graniit OÜ (registrikood 12397505, asukoht Kreenholmi tn 3-16, Narva linn) OÜ Blizzard (pankrotis) pankrotivara enampakkumisel.

Hoonestajana esitas Hansa Graniit OÜ Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga ehitada kinnistule asukohaga Daumani tn 14, Narva linn, garaažikompleks. Narva Linnavolikogu 29.01.2015 otsusega nr 5 keelduti Ancis Daumani tn 14, Narva, maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamisest muu hulgas sellel põhjusel, et hoonestusõiguse seadmise leping näeb antud asukohale logistikakeskuse ehitamist.

Narva linn on korduvalt palunud Hansa Graniit OÜ-l teavitada linna investeerimiskohustuste täitmisest või kaaluda hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamist, kuid kõik kirjad on jäänud vastuseta.

Hansa Graniit OÜ lepinguliste kohustuste täitmist arutati Narva Linnavalitsuse linnavara komisjoni 06.01.2016 koosolekul, kus otsustati soovitada lõpetada kinnistule asukohaga Daumani tn 14, Narva linn, seatud hoonestusõigus.

29.03.2016 esitas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet OÜ-le Hansa Graniit ettepaneku lõpetada leping vabatahtlikult. Oma 14.04.2016 kirjas teatas Hansa Graniit

OÜ, et on nõus lõpetama hoonestusõiguse poolte kokkuleppel tingimusel, et Hansa Graniit OÜ-le hüvitatakse seni hoonestusõiguse lepingu alusel tekkinud kulutused kompromissina summas 50 000 eurot. Nimetatud pakkumine on aga linna jaoks vastuvõetamatu, ka ei ole tõendatud kulutuste suurus.

Narva Linnavolikogu 25.08.2016 otsusega nr 223 kinnitati uus Narva linna ametiasutuste struktuur ja teenistuskohdade koosseis. Narva Linnavalitsuse koosseisus moodustati Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, kellele läksid üle Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti funktsioonid hoonestusõiguse korraldamise osas.

22.06.2017 esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet hoonestajale nõude lepinguliste kohustuste täitmise kohta, milles palus hiljemalt 05.07.2017 vastata järgmistele küsimustele:

1. Kas OÜ Hansa Graniit kavatseb hakata täitma hoonestusõigusega seotud kohustusi?
2. Milliste vahendite arvel OÜ Hansa Graniit planeerib täita investeerimiskohustused ja tasuda notaritasu investeerimiskohustuste pikendamise eest?
3. Kas OÜ Hansa Graniit kavatseb taotleda investeerimiskohustuste pikendamist?
4. Juhul, kui OÜ Hansa Graniit kavatseb taotleda investeerimiskohustuste pikendamist, siis millised tagatised võib OÜ Hansa Graniit esitada investeerimiskohustuste täitmise kohta?

Vastuseks esitas OÜ Hansa Graniit lepinguline esindaja taotluse vastamiseks antud tähtaja pikendamiseks, kuid sisuline vastus jäi andmata.

Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 13 „Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord“ (kehtetu alates 12.09.2015) § 52 kohaselt hoonestaja on kohustatud ehitama hoonestusõiguse seadmise tingimustes nimetatud hooned hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud tähtjaks. Hoonestuskohustuse tähtaja mittetäitmise või mitteõigeaegse täitmise eest määratakse hoonestajale trahv alates 1 kuni 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat lepingujärgsete kohustuste täitmisest.

Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise korra asemel kehtib Narva linnas alates 12.09.2015 Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusega nr 26 kehtestatud „Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord“. Antud korra § 43 lg 1 kohaselt juhul, kui hoonestusõigus on seatud hoonestamata kinnisasjale, on hoonestaja kohustatud ehitama hoonestusõiguse seadmise tingimustes nimetatud hooned hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud tähtjaks.

Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korra § 43 lg 3 kohaselt hoonestuskohustuse mittetäitmise või mittetähtaegse täitmise eest määratakse hoonestajale trahv alates 1 kuni 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat lepingujärgsete kohustuste täitmisest. Kui hoonestaja ei täida hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimusi, sealhulgas heakorrastamise kohustust, on hoonestusõiguse seadmise korraldajal õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse kandmiseks omaniku nimele asjaõigusseaduse § 244¹ sätestatud korras või lepingust taganeda, seejuures on omanikul õigus nõuda hoonestajalt kuni 5 hoonestusõiguse aastatasu suurust hüvitist.

Võlaõigusseaduse § 116 lg 1 kohaselt võib lepingupool lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud (oluline lepingurikkumine).

Võlaõigusseaduse § 116 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt olulise lepingurikkumisega on eelkõige tegemist, kui kohustuse rikkumise tõttu jääb kahjustatud lepingupool olulisel määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis, samuti kui rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu.

Narva linna põhihuviks on investeringute tegemine hoonestaja poolt. Investeringud ja hoonestusõigusega koormatud kinnistule logistikakeskuse ehitamine olid valikukriteeriumiks, mille alusel võeti vastu otsus tunnistada esialgse hoonestaja pakkumine parimaks. OÜ Hansa Graniit oli hoonestusõiguse ostmisel teadlik koormatistest ja kohustusest, mis tulenevad hoonestusõiguse seadmise lepingust.

Hansa Graniit OÜ omandas hoonestusõiguse 08.01.2013 OÜ Blizzard (pankrotis) pankrotivara enampakkumisel. Asjaõigusseaduse § 249 lg 11 teine lause ja Lepingu punkt 7.2 sätestavad, et hoonestusõiguse võõrandamiseks vajaliku nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt, mille kohta on tehtud kanne kinnistusraamatusse. Seega olid kõik lepingust tulenevad võlaõiguslikud kokkulepped Hansa Graniit OÜ poolt üle võetud.

OÜ Hansa Graniit ettepanek ehitada logistikakeskuskuse asemel garaažikompleks ei ole vastuvõetav. Arvestades olemasolevate garaažikomplekside arvu, antud asukoha arendamise konkreetset vajadust ja seda, et investeerimiskohustuste eesmärgi muutmine oleks ebavõrdne kohtlemine teiste hoonestajate suhtes, asus linn seisukohale, et investeerimiskohustuste eesmärgi muutmine ei ole lubatav.

AÕS § 244¹ lg 1 kohaselt, kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine).

Käesoleval juhul esinevad hoonestusõiguse omanikule langemise eeldused. Hansa Graniit OÜ ei täitnud investeerimiskohustusi ja ei ehitanud hoonestusõigusega koormatud kinnistule lepinguga ettenähtud ehitist. Narva linn tuletas Hansa Graniit OÜ-le mitu korda meelde vajadust täita lepinguga ettenähtud kohutusi, kuid Hansa Graniit OÜ ei asunud täitma investeerimiskohustusi. Tulenevalt sellest tekib Narva linnal õigus rakendada AÕS § 244¹ lõikes 1 ettenähtud õiguskaitsevahendit.

AÕS § 244¹ lg 1 rakendamiseks tuleb esitada Hansa Graniit OÜ-le nõue. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 77 lg 3 kohaselt seadusega ettenähtud vormis tehtud tehingut saab muuta üksnes samas vormis, milles tehing on tehtud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kinnisasja õiguste seadmise, muutmise jms seotud tehingud seaduse kohaselt teostatakse ainult notariaalses vormis. Seega hoonestusõiguse omanikule langemise nõue peab olema tehtud notariaalses vormis.

27.09.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registri numbri 7878 all) punkti 5.2 kohaselt on hoonestaja kohustatud projekteerima ja ehitama valmis logistikakeskuse ning vormistama ehitise kasutusloa. Lepingu punkti 5.3 kohaselt iga etapi ja ehitise tähtaegade mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi viie (5) hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Hoonestusõiguse aastatasu on 404 eurot aastas. Seega iga rikkumise eest peab hoonestaja maksma leppetrahvi summas 2018 eurot.

2. Õiguslikud alused

2.1. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega on pandud täitmiseks valitsusele. KOKS § 22 lg 1 p 6¹ kohaselt linnavara hoonestusõigusega koormamine on linnavolikogu pädevuses. Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusega nr 26 on kehtestatud Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord (edaspidi ka Kord).

2.2. Korra § 43 lg 3 kohaselt hoonestuskohustuse mittetäitmise või mittetähtaegse täitmise eest määratakse hoonestajale trahv alates 1 kuni 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat lepingujärgsete kohustuste täitmisest. Kui hoonestaja ei täida hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimusi, sealhulgas heakorrastamise kohustust, on hoonestusõiguse seadmise korraldajal õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse kandmiseks omaniku nimele asjaõigusseaduse § 244¹ sätestatud korras või lepingust taganeda, seejuures on omanikul õigus nõuda hoonestajalt kuni 5 hoonestusõiguse aastatasu suurust hüvitist.

2.3. Vastavalt Korra §-le 49 hoonestaja suhtes käesolevas Korras ettenähtud sanktsioonide rakendamise või mitterakendamise otsus peab olema põhjendatud. Vastava otsuse võtab Ametiasutuse (antud juhul Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet) ettepanekul vastu Narva Linnavalitsus.

2.4. Lähtudes eeltoodust on Narva Linnavalitsus volitatud kohaldama hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevaid sanktsioone ja lepinguga seotud õiguskaitsevahendeid.

3. Otsus

3.1. Määrata OÜ-le Hansa Graniit (registrikood 12397505, asukoht Kreenholmi tn 3-16, Narva linn) investeerimiskohustuse täitmata jätmise eest leppetrahv 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses ehk summas 2018 (kaks tuhat kaheksateist) eurot. Leppetrahv tuleb tasuda 30 (kolmekümne) päeva jooksul käesoleva korralduse teatavakstegemise päevast arvates pangakontole nr EE241010220258552222, saaja: NARVA LINNAVALITSUSE LINNAMAJANDUSAMET.

3.2. Esitada OÜ-le Hansa Graniit notariaalselt vormistatud nõue anda nõusolek 27.09.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt 27.09.2005 ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registri numbri 7878 all) alusel seatud hoonestusõiguse Narva linna nimele kandmiseks (omanikule langemine).

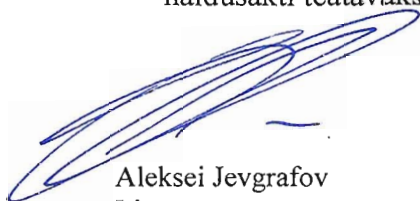
3.3. Volitada linnapead Aleksei Jevgrafov'it allkirjastama Narva linna nimel korralduse punktis 3.2. nimetatud notariaalselt vormistatud nõuet.

4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnakantseleil teha käesolev korraldus teatavaks Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile ning OÜ-le Hansa Graniit (registrikood 12397505, asukoht Kreenholmi tn 3-16, Narva linn).

4.2. Käesolev korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.

4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.



Aleksei Jevgrafov
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretäri kohusetäitja