

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

24.11.2021 nr 978-k

Narva Linnavalitsuse 29.09.2021 korralduse nr 748-k "Metsa tn16 maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute lõpetamine ja lagunened ehitise kõrvaldamiseks tähtaja määramine" peale esitatud vaide läbivaatamine

1. Asjaolud ja menetluskäik

Narva Linnavalitsus võttis 29.09.2021 vastu korralduse nr 748-k "Metsa tn 16 maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute lõpetamine ja lagunened ehitise kõrvaldamiseks tähtaja määramine", millega otsustati Narva linnas Metsa tn 16 asuva maa ostueesõigusega erastamise menetlus lõpetada ja määrata Andrei Bendi'le kuuluva lagunened ehitise ja ehitusmaterjalide kõrvaldamiseks tähtaeg.

03.11.2021 laekus Narva Linnavalitsusele Andrei Bendi lepinguliselt esindajalt, Mihhail Tuštšenko'lt vaie Narva Linnavalitsuse 29.09.2021 korralduse nr 748-k peale. Vaide esitaja palub 04.10.2021. a korralduse nr 748-k täies mahus tühistada ning võtta vastu uus korraldus, mis taastaks Andrei Bendi õiguse erastada ostueesõigusega maatükk katastritunnusega 51101:001:1664, asukohaga Narva linn, Metsa tn 16.

Ilmselt on vaide esitaja teinud trükivea, kuna korralduse nr 748-k vastuvõtmise kuupäevaks on 29.09.2021. Linnavalitsus loeb selle trükivea väheoluliseks.

Esitaja väidab vaide punktis 2, et haldusorgan ei võtnud vaidlustatud korralduse andmisel arvesse asjaolu, et Metsa tn 16 maa erastamise eest oli tasutud ettemaks 5400 krooni.

Selle väite kohta märgib linnavalitsus järgmist:

Vaidlustatud korraldus nr 748-k käsitleb isiku(te) ostueesõigust Metsa tn 16 maa erastamiseks.

Ettemaksu olemasolu või selle puudumine ei mõjuta maa erastamise õigust, st ei puuduta vaidlustatud korralduses käsitletava küsimuse olemust.

Tulenevalt sellest ei ole kohalikul omavalitsusel kohustust kõnesolevas haldusaktis seda asjaolu arvesse võtta.

Samuti tuleks märkida, et ettemaksu ja ettemaksu tagastamise küsimused reguleeritakse seadusega. Vaide esitaja on juba oma 15.02.2021 kirjaga pöördunud selle küsimusega selgituste saamiseks Maa-ameti poole. Ja täieliku selgituse on ta saanud Maa-ameti 16.03.2021 kirjaga nr 6-13/20/13294-3 (dok.registri nr 2448/1-12.3, saadeti Mihhail Tuštšenkole, e-post: mih.tushs@gmail.com): *"Vladimir Zadonski on tasunud 12. veebruaril 1999. a Metsa tn 16 maa eest ettemaksu erastamisväärtpaberites summas 5400 krooni. Maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 22⁴ lõikes 6 sätestatu kohaselt läheb maa eest tasutud ettemaks üle teisele isikule koos maa ostueesõiguse üleminekuga. MaaRS § 22⁴ lõige 5 sätestab, et ettemaksuna makstud summat tagasi ei maksta, välja arvatud juhul, kui ettemaksu tasunud isik ei saa maad temast olenemata põhjusel ostueesõigusega erastada. Kui menetluse käigus selgub, et Metsa tn 16 maad ei ole võimalik erastada, on Andrei Bendil õigus esitada Riigi Tugiteenuste Keskusele taotlus ettemaksuna makstud raha tagastamiseks."* Seega, vaide esitajal ei ole alust nõuda talle eelnevalt selgitatud teemal täiendavaid selgitusi.

Samuti esitab vaide esitaja vaide punktis 2 väite selle kohta, "et haldusmenetlus vaidlustatava korralduse tegemisel ei viidud läbi vastavalt nõuetele, mis on sätestatud Haldusmenetluse seaduse § 11 lg.1 p.1-3 haldusmenetluses on menetlusosalised isikud, kes on toodud § 11 loetletud punktides. Nagu on toodud korralduses endas avalduse esitajaks on samuti surnud Antonina Zadonskaja, kelle surma järgne pärimismenetlus ei ole lõppenud käeolevaks ajaks. Seega vaidlustatav haldusakt on väljastatud isiku suhtes, kes ei ole antud haldusmenetluse osaliseks.

Vaide esitaja kinnitab, et arvestamata tema poolt toodud väiteid on haldusakt selgelt ebaproportsionaalne ning õigustamatult rikub avaldaja subjektiivseid õigusi".

Linnavalitsus ei nõustu antud seisukohaga ja märgib järgmist:

Andrei Bendi omandas Narva linnas Metsa tn 16 aadressil asuvast elamust 1/2 mõttelist osa 22.01.2003 aastal.

Sel momendil oli Metsa tn 16 elamu teine kaasomanik, Antonina Zadonskaja juba surnud (Rahvastikuregistri andmetel Antonina Zadonskaja suri 04.03.1998. a.) ning käesolevani ei ole pärimismenetlus lõpetatud. Seega, pärast elamu osa omandamist ja kuni tänaseni oli Andrei Bendi ainus Metsa tn 16 elamu kasutaja.

Kuna Antonina Zadonskaja, ik 42810242244 esitas Narva Linnavalitsusele avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks 25.06.1997. a, siis ta oli HMS § 11 kohaselt menetlusosaline. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (AÕSRS) §12 lõike 6 järgi, kui ehitise kaasomanik on surnud ja kui pärimismenetlust ei ole lõpule viidud, kantakse kinnistusraamatusse pärijate asemel surnud isik.

Seega, Antonina Zadonskaja esitatud avalduse kohta on linnavalitsuse poolt 29.09.2021 vastu võetud korraldus nr 748-k.

Jõhvi notari Tatjana Boitsova poolt 22. jaanuaril 2003. a kinnitatud elamu mõttelise osa ostu-müügilepinguga omandas Andrei Bendi Narva linnas Metsa tn 16 asuvast ühekorruselisest elamust (katus põlenud) 1/2 mõttelist osa.

MaaRS § 6 lõige 3¹ sätestab, et ehitisena ei käsitata ajutisi hooneid ja rajatisi ning lagunened ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavaid ehitisi. Viimati nimetatud ehitised kõrvaldab omanik määratud tähtpäevaks. Tähtpäevaks kõrvaldamata ehitised muutuvad maareformi käigus maatüki oluliseks osaks.

Ehitist, mis varasemalt (enne MaaRS muutmist 14.07.2017) on vastanud MaaRS-s sätestatud hoone tunnustele ja on olnud kasutuses, kuid millel lagunemise või lammutamise tõttu puuduvad hoone tunnused ja hoonest on järele jäänud vaid osa (seinad), ei saa enam MaaRS § 6 lõike 3 tähenduses käsitada ehitisena. Lagunenud ehitist ei saa käsitleda ka kui lõpetamata ehitist, sest ehitise lagunemise või lammutamise tulemusena ei muutu see uuesti poolleiolevaks ega lõpetamata ehitiseks.

Riigikohus selgitas lahendi nr 3-3-1-57-04 punktis 14 ning kohtupraktikas on seejärel leitud, et MaaRS § 6 lg 3¹ kohaldamisel ei ole nõutav kõigi kolme sättes nimetatud tingimuse "ehitis on lagunened, ehitist on kasutusest välja langenud, ehitist kahjustab tunduvalt ümbrust või maastikupilti" üheaegne esinemine.

Maa-amet leidis seejuures, et ehitist, mis varasemalt on vastanud MaaRS sätestatud hoone tunnustele ja on olnud kasutuses, kuid millel lagunemise või lammutamise tõttu puuduvad hoone tunnused ja hoonest on järele jäänud vaid osad (seinad), ei saa enam MaaRS § 6 lg 3 tähenduses käsitada ehitisena.

MaaRS § 6 lg 3 praegu kehtiv redaktsioon nõuab, et ehitist peab olema terviklik asi. Maa erastamise avalduse esitamise ajal ehk 09.12.1997 kehtinud redaktsioonis sätestas MaaRS § 6 lg 3, et hoone või rajatis on planeerimis- ja ehitusseaduse (PES) § 38 tähenduses maapinnaga püsivalt ühendatud ehitist. Ka PES ning 01.01.2003 - 30.06.2015 kehtinud ehitusseaduse § 2 lg 1 kätkestid ehitise mõistet sarnaselt.

Vaide esitajale ei kuulu terviklikku asja. Tegemist on lagunened ehitisega ja säilinud konstruktsiooni elementidega.

Vastavalt Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti esindajaga 30.03.2021 teostatud Metsa tn 16 krundi paikvaatlusele asuvad Metsa tn 16 katastriüksusel:

"- lagunenud ehitisi, tõenäoliselt garaažiboks;

- süvend kohas, kus varem võis olla elumaja;

- ehitismaterjalid - seina- ja vundamendi betoonblokid, tellised.

Ehitisi, mis vastaksid maareformi seaduse § 6 lõikes 3 sätestatud ehitiste tunnustele ei tuvastatud. Kruut on maha jäetud, ei kasutata".

Vastuseks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti 15.04.2021 järelepärimisele teatas Andrei Bendi (dok.registri 29.04.2021 nr 1074/1-12.3), et tema käsutuses ei ole dokumente, mille alusel on rajatud garaažiboks (ehitusprojekt, ehitisluba).

Lähtudes Maa-ameti 16.03.2021 kirjas nr 6-13/20/13294-3 (dok.registri nr 2448/1-12.3) antud selgitustest, "juhul kui Metsa tn 16 katastriüksusel paiknevate ehitiste puhul on tegemist MaaRS § 6 lõike 3¹ tähenduses lagunenud ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavate ehitistega, tuleb anda ehitiste omanikele tähtaeg ehitise kõrvaldamiseks ja vastu võtta otsus maa ostueesõigusega erastamise menetluse lõpetamise kohta".

Kuna olemasolev olukord tekkis Metsa tn 16 katastriüksusel ainuisikuliselt Andrei Bendi tegevuste tulemusel, ilma teise kaasomaniku osaluseta, võeti vaidlustatud haldusakt vastu ehitise kõrvaldamise osas ainult Andrei Bendi suhtes, mis on mõistetav ja õigustatud.

Lähtudes eeltoodust leiab Narva Linnavalitsus, et vaidlustatud korraldus on põhjendatud ning on seisukohal, et kuna vaides esitatud nõuetel puudub seadusest tulenev alus ning ükski vaides esitatud asjaolu ei ole aluseks vaidlustatud korralduse tühistamiseks, siis tuleb esitatud vaie jätta rahuldamata.

2. Õiguslikud alused

2.1 Haldusmenetluse seaduse § 73 lõike 2 kohaselt, kui haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani üle teenistuslikku järelevalvet teostavat organit ei ole, lahendab vaide haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgan.

2.2 Haldusmenetluse seaduse § 85 punkti 4 kohaselt valet sisuliselt lahendades on haldusorganil õigus vaideotsusega jätta vaie rahuldamata.

3. Otsus

Arvestades käesoleva korralduse punktis 1 toodud asjaolusid ja põhjendusi, jätta lepingulise esindaja Mihhail Tuštšenko poolt Andrei Bendi nimel esitatud vaie Narva Linnavalitsuse 29.09.2021 korralduse nr 748-k "Metsa tn16 maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute lõpetamine ja lagunenud ehitise kõrvaldamiseks tähtaja määramine" tühistamise nõudes rahuldamata.

4. Rakendussätted

4.1 Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4.2 Kohustada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametit teha käesolev korraldus teatavaks Andrei Bendile ja lepingulisele esindajale Mihhail Tuštšenko'le.

4.3 Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebus Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


Ants Liimets
Linnapea


Üllar Kaljuste
Linnasekretär