

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

19.09.2012 nr 869-k

Narvas Rahu 48 asuvale kinnisasjale OÜ IV INVEST DEVELOPMENT kasuks seatud hoonestusõiguse lõpetamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja OÜ IV Invest Development (registrikood 11129843, asukoht Kreenholmi 23-37, Narva) vahel on 26.09.2005 sõlmitud notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 7854) (edaspidi ka leping ja hoonestusõiguse seadmise leping) maa-ala kohta asukohaga Rahu 48, Narva, maa pindala 11 576 m², sihtotstarve – ärimaa 50% ja tootmismaa 50%. OÜ IV Invest Development kavatses ehitada nimetatud maa-alale rehvitöökoja ja tasulise autoparkla.

Eelnimetatud lepingu punkti 5.2. kohaselt kohustus OÜ IV Invest Development esitama Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks detailplaneeringu projekti 6 kuu jooksul arvates hoonestusõiguse kohta kinnistusraamatusse kande tegemise päevast, s.o kuni 13.04.2006 (hoonestusõigus tekkis 13.10.2005).

Narva Linnavolikogu võttis 09.12.2005 OÜ IV Invest Development ettepanekul vastu otsuse nr 169 Rahu 48 maa-ala detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringu projekti Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile lepingus ettenähtud tähtjaks ei esitatud.

OÜ IV Invest Development taotluste alusel pikendati Rahu 48 maa-ala detailplaneeringu kinnitamiseks esitamise tähtaega Narva Linnavalitsuse 14.06.2006 korraldusega nr 774-k kuni 01.04.2007, 19.09.2007 korraldusega nr 1284-k kuni 15.02.2008, 28.05.2008 korraldusega nr 679-k kuni 30.11.2009 ning 13.07.2011 korraldusega nr 641-k kuni **30.12.2012**. Sellekohased lepingu muutmise lepingud sõlmiti 12.07.2007, 16.10.2007 ja 17.06.2008 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6324, nr 10 450 ja nr 6542).

Narva Linnavalitsuse 13.07.2011 korralduse nr 641-k punktis 3.3. ettenähtud notariaalset lepingut ei sõlmitud, kuna hoonestaja teatas 22.08.2011 avalduses, et loobub Rahu 48 maa-alast seoses raske majandusliku olukorraga, mis ei luba tal antud maa-ala hoonestamise osas võetud kohustusi täita.

Kinnistusraamatu andmetest selgus, et antud hoonestusõigus on koormatud 4 000 000 krooni suuruse hüpoteegiga. 26.08.2011 saatis Linnavara- ja Majandusamet IV Invest Development OÜ-le kirja, milles küsis muuhulgas teavet hüpoteegi kohta, sh kas ja millised kolmandate isikute nõuded hoonestaja vastu on tagatud ülalmainitud hüpoteegiga. Ühtlasi tuletati hoonestajale meelde tema kohustusi maa-ala heakorra tagamisel. 28.08.2011 vastuses teatas hoonestaja, et nimetatud hüpoteegiga pole tagatud kolmandate isikute nõuded IV Invest Development OÜ vastu.

Linnavara- ja Majandusameti spetsialistid tegid 2011. a suvel korduvalt väljasõite kohapeale, et üle vaadata olukord rohu niitmise Rahu 48 maa-alal. Kahjuks rohu niitmist suve jooksul ei toimunud.

Linnavara- ja Majandusamet tegi Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjonile ettepaneku:

1. Määrata hoonestajale ehituse I etapi mittetäitmise eest ettenähtud tähtjaks trahv viie hoonestusõiguse aastatasu ulatuses.
2. Anda hoonestajale täiendav mõistlik tähtaeg endale võetud kohustuste täitmiseks, sealhulgas ehituse ja heakorrastuse osas.
3. Keelduda hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamisest ning nõuda hoonestajalt endale võetud hoonestamise kohustuste täitmist.
4. Juhul kui hoonestaja jätkab lepingu rikkumist, lõpetada leping ühepoolset. Sel juhul nõuda linnale tekitatud kahju hüvitamist, sealhulgas ka iga-aastase hoonestusõiguse aastatasuna saamata jäänud tulu eest.
5. Kompromissvariandina lõpetada hoonestusõiguse leping poolte kokkuleppel tingimusel, et linnale makstakse hüvitis saamata jäänud tulu eest kümne hoonestusõiguse aastatasu ulatuses.

OÜ IV Invest Development 22.08.2011 taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 07.09.2011 (protokoll nr 11), kus otsustati:

1. Ehitamise kohustuste rikkumise korral rakendada hoonestaja suhtes trahvi.
2. Võttes arvesse hoonestaja avaldust, pidada võimalikuks lõpetada Narvas Rahu 48 asuva maa-ala hoonestusõigus.
3. Linnavara- ja Majandusametil esitada hoonestusõiguse lõpetamise küsimus Narva Linnavalitsusele korralduse vastuvõtmiseks.

Linnavara- ja Majandusamet teavitas hoonestajat 18.10.2011 ja 28.11.2011 kirjades kinnisasja omaniku tingimustest hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamiseks, millega hoonestaja aga ei nõustunud.

Hoonestusõiguse lõpetamist arutati teistkordselt Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 07.12.2011 (protokoll nr 14), kus peeti taas võimalikuks lõpetada Narvas Rahu 48 asuva maa-ala hoonestusõigus ja tehti Linnavara- ja Majandusametile ülesandeks esitada hoonestusõiguse lõpetamise küsimus Narva Linnavalitsusele korralduse vastuvõtmiseks.

26.04.2012.a. algatati OÜ Invest Development suhtes täitemenetlus seoses lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisega. 26.07.2012.a. võttis Viru Maakohus menetlusse OÜ Invest Development hagi täitemenetluse lubamatuks tunnistamiseks. 27.07.2012.a. tasus OÜ Invest Development täitemenetluses leppetrahvi summas 3 534,63 eurot.

30.07.2012.a. esitas OÜ Invest Development avalduse hoonestusõiguse lõpetamiseks. 14.09.2012.a. tasus OÜ Invest Development Narva linnale viivisvõlgnevuse summas 438,09 eurot.

2. Õiguslikud järeldused

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.

Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 13/52 "Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord" punkti 57 viimase lause kohaselt juhul, kui lepingu täitmise käigus on mõne hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Narva Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või hoonestusõigust lõpetada. Antud juhul soovib OÜ IV INVEST DEVELOPMENT hoonestusõigust lõpetada.

Vastavalt Korra punktile 58 hoonestusõiguse lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.

Asjaõigusseadus (edaspidi AÕS) lubab lõpetada hoonestusõiguse poolte kokkuleppel ning vastavalt AÕS §-le 244 on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek, mis tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

AÕS § 64² kohaselt on kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.

3. Otsus

- 3.1. Anda OÜ-le IV INVEST DEVELOPMENT nõusolek Narva linna omandis olevale kinnisasjale asukohaga Narvas Rahu 48 (katastritunnus 51104:001:0011, pindala 11576 m², sihtotstarve – ärimaa 50%, tootmismaa 50%) seatud hoonestusõiguse lõpetamiseks.
- 3.2. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel notariaalselt kinnitatud avaldus korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnisasja hoonestusõiguse lõpetamise ning kinnistusraamatust kustutamise kohta.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks OÜ-le IV INVEST DEVELOPMENT.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemist.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Marina Sorgus
Nõunik
linnasekretäri ülesannetes