

NARVA LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Narva

24.11.2021 nr ____

27.09.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu lõpetamine (Ancis Daumani tn 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 raamatu registri numbri 7878 all) kinnistu suhtes asukohaga Ancis Daumani tn 14, Narva (edaspidi Leping või hoonestusõiguse seadmise leping). Hoonestusõiguse seadmise eelduseks oli logistikakeskuse ehitamise kohustus. 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 Hansa Graniit OÜ (registrikood 12397505, asukoht Kreenholmi tn 3-16, Narva linn) 08.01.2013 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 ette antud asukohal 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 vastusetä.

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 oli linna jaoks vastuvõetamatu, ka ei olnud 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 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 kavatses 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 kavatses taotleda investeerimiskohustuste pikendamist?
4. Juhul, kui OÜ Hansa Graniit kavatses 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 investeeringute tegemine hoonestaja poolt. Investeeringute tegemine 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 logistikakeskuse asemel garaažikompleks ei ole linnale vastuvõetav. Arvestades olemasolevate garaažikomplekside olemasolu, 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).

Praegusel juhul esinevad alused hoonestusõiguse omanikule langemise rakendamiseks. Hansa Graniit OÜ ei ole täitnud investeerimiskohustusi ja ei ole ehitanud hoonestusõigusega koormatud kinnistule lepinguga ettenähtud ehitisi. Narva linn tuletas Hansa Graniit OÜ-le mitu korda meelde lepinguga ettenähtud kohutuste täitmise vajadust, kuid Hansa Graniit OÜ ei alustanud investeerimiskohustuste täitmist. Sellest lähtudes tekib Narva linnal õigus rakendada AÕS § 244¹ lg-ga 1 ettenähtud õiguskaitsevahendit.

Kaaludes võimalusi mõjutada hoonestajat täitma hoonestusõiguse seadmise lepinguga kehtestatud kohustusi vabatahtlikult, otsustas Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 13.06.2019 koosolekul soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamamajandusametil esitada OÜ-le Hansa Graniit nõue hoonestusõiguse linna nimele kandmise kohta ja kaaluda võimalust rakendada OÜ Hansa Graniit suhtes hoonestusõiguse seadmise lepinguga ettenähtud leppetrahvi.

Lähtudes Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni soovistest valmistas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet ette Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu leppetrahvi rakendamise kohta. Narva Linnavalitsuse 13.11.2019 korraldusega nr 895-k otsustati määrata OÜ-le Hansa Graniit hoonestusõiguse seadmise lepinguga ettenähtud leppetrahv summas 2018 eurot ja teha ettepanek anda nõusolek hoonestusõiguse seadmise lepinguga kinnistule asukohaga Ancis Daumani tn 14, Narva, seatud hoonestusõiguse kandmiseks linna nimele AÕS § 244¹ lg 1 alusel.

Narva Linnavalitsuse 13.11.2019 korraldus nr 895-k tehti teatavaks OÜ-le Hansa Graniit. OÜ Hansa Graniit ei esitanud kaebust ega vait eeltoodud Narva Linnavalitsuse korralduse peale. Samuti OÜ Hansa Graniit ei asunud täitma Narva Linnavalitsuse 13.11.2019 korraldusega nr 895-k tehtud ettekirjutusi. Narva Linnavalitsuse eeltoodud korralduse teatavaks tegemisega OÜ-le Hansa Graniit ja OÜ Hansa Graniit poolt korralduse vaidlustamata jätmisega tekkis OÜ-le Hansa Graniit kohustus tasuda leppetrahv ja esitada notariaalselt tõestatud avaldus hoonestusõiguse kandmiseks Narva linna nimele.

Narva Linnavalitsuse 13.11.2019 korralduse nr 895-k teatavaks tegemisega OÜ-le Hansa Graniit ja selle täitmata jätmisega on ammendatud kõik võimalused lahendada tekkinud olukord kohtuväliselt.

Narva Linnavalitsuse 13.11.2019 korralduse nr 895-k vastuvõtmisest ja selle OÜ-le Hansa Graniit teatavaks tegemise päevast möödunud aja jooksul on ilmnunud ka teised põhjused AÕS § 244¹ lg-ga 1 ettenähtud õiguskaitsevahendi rakendamiseks.

Hoonestusõigusega koormatud kinnistut läbib sõidutee, mis on korrast ära. Sõiduteed kasutatakse juurdepääsuks teistele kinnistutele. Teeregistri andmetest tuleneb, et see sõidutee ei ole registreeritud kohaliku teena. Samuti ei ole kõnealune sõidutee määratud avalikuks kasutamiseks. Kinnistu A. Daumani 14, Narva, piirneb kinnistuga A. Puškini J13, Narva. Läbi kinnistu Puškini J13, Narva, läheb kohalik tee. Hoonestusõiguse asukohaga A. Daumani 14, Narva, omanik ei tundnud kunagi huvi selle vastu, et nt muuta olemasolevat liikumisskeemi ja keelata hoonestusõiguse osaks oleva teelõigu kasutamine avalikes huvides. Ajalooliselt kasutatakse A. Daumani 14, Narva, kinnistul asuvat sõiduteed avalikult.

Hoonestusõigusega hõlmatud ehitised (sh teed) on hoonestusõiguse osa. Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korra (vastu võetud Narva Linnavolikogu poolt 27.08.2015.a määrusega nr 26) § 52 lg 1 kohaselt linna omandis oleva kinnistu hoonestaja on kohustatud hoidma hoonestusõiguse oluliseks osaks olevat ehitist ja kinnisasja vastavalt hoonestusõiguse ulatusele alaliselt heas seisukorras. Korrashoiuks vajalikud parandustööd ja uuendused on hoonestaja kohustatud tegema kinnisasja omaniku (linnavara valitseja) määratud tähtpäevaks.

15.06.2021. a esitas Narva linna esindaja OÜ-le Hansa Graniit nõude kinnistu kordategemise kohta ja ettepaneku hoonestusõiguse lõpetamiseks. Nõude kohaselt andis Narva linn OÜ-le Hansa Graniit aega kuni 30.07.2021.a eeltoodud sõiduteede kordategemiseks. OÜ-le Hansa Graniit teatati ette, et juhul, kui tee jääb määratud tähtpäevaks korda tegemata, võib Narva linn esitada hoonestajale nõude hoonestusõiguse Narva linna nimele kandmise kohta, viidates AÕS § 244¹ lg-le 1. Samuti tuletati 15.06.2021. a nõudega/ettepanekuga OÜ-le Hansa Graniit meelde, et 13.11.2019. a võttis Narva Linnavalitsus vastu korralduse nr 895-k, millega otsustas määrata OÜ-le Hansa Graniit rahatrahvi summas 2018 eurot. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet andis OÜ-le Hansa Graniit aega kuni 30.07.2021. a trahvi tasumiseks.

Trahvi eeltoodud tähtjaks tasumata jätmisel esitab Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet OÜ Hansa Graniit vastu nõude kohtusse.

OÜ Hansa Graniit kinnitas 29.06.2021.a e-kirjaga 15.06.2021.a nõude/ettepaneku kättesaamist.

Käesoleva korralduse tegemise päeva seisuga ei ole OÜ Hansa Graniit täitnud ühtegi nõudes/ettepanekus toodud ettekirjutustest ega vastanud ettepanekutele.

Selles olukorras on Narva linnal õigus nõuda AÕS § 244¹ lg-ga 1 ettenähtud õiguskaitsevahendi rakendamist.

AÕS § 244¹ lg-ga 1 ettenähtud õiguskaitsevahendi rakendamine (hoonestajale nõude esitamine hoonestusõiguse Narva linna nimele kandmise kohta) on suunatud hoonestusõiguse lõpetamisele. Seega võttes vastu otsuse AÕS § 244¹ lg-ga 1 teeb Narva linn hoonestajale ettepaneku hoonestusõiguse lõpetada.

AÕS § 244¹ lg 1 ettenähtud õiguskaitsevahendi 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 seadmisega, muutmise ja jms seotud tehingud seaduse kohaselt teostatakse ainult notariaalses vormis. Seega nõue omanikule langemise kohta peab olema tehtud notariaalses vormis.

2. Õiguslikud alused

2.1. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p-de 6 ja 6¹ järgi kohaliku omavalitsuse volikogu ainupädevusse kuulub valla- või linnavara valitsemise korra kehtestamine ja kinnisasja koormamine, kinnisasja koormava hoonestusõiguse võõrandamiseks loa andmine ja kinnisasja koormamine piiratud asjaõigusega kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 37 lõikes 3 nimetatud tingimustel.

2.2. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p-de 6 ja 6¹ alusel kehtestas Narva Linnavolikogu 27.08.2015.a määrusega nr 26 Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korra (edaspidi Kord). Korra § 47 teise lause kohaselt juhul, kui täitmise käigus on mõne hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja linnavolikogu otsustuse alusel lepingutingimusi muuta mitte rohkem kui kaks korda, järgides antud Korras sätestatud nõudeid, või hoonestusõigus lõpetada.

3. Otsus

3.1. 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).

3.2. Volitada linnapead allkirjastama Narva linna nimel notariaalselt kinnitatud ja korralduse punktis 3.1. määratud nõue.

4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev otsus teatavaks OÜ-le Hansa Graniit (registrikood 12397505, asukoht Kreenholmi tn 3-16, Narva linn).

4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.

4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemise päevast.

Katri Raik
Narva Linnavolikogu
esimees