Vaide esitaja OÜ Molong

registrikood 10446915

aadress: A-A Tiimani 2-95, 20104, Narva

Vaide esitaja lepinguline esindaja:

Irina Bulycheva

isikukood 48203310011

e-post bulycheva32@gmail.com

VAIDEOTSUS

22.02.2017, Narvas

Lähtudes haldusmenetluse seaduse §-st 83 vaatas Narva Linnavalitsus läbi OÜ Molong (reg. kood 10446915) vaide Narva linnavalitsuse 30.11.2016.a korralduse nr 1318-k peale.

**Resolutsioon:**

Juhindudes haldusmenetluse seaduse § 85 punktidest 1 ja 2 otsustas Narva Linnavalitsus:

1. Jätta vaie rahuldamata.
2. Jätta esialgse õiguskaitse kohaldamise taotlus rahuldamata.
3. Teha vaideotsus teatavaks vaide esitajale.

**Edasikaebamise kord:**

Vaideotsusega mittenõustumise korral on vaide esitajal õigus pöörduda halduskohtusse 30 päeva jooksul, arvates vaideotsuse teatavaks tegemise päevast halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

**Faktilised asjaolud**

02.12.2003 hoone tagasiostuõigusega müügilepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova registri nr 14255) järgi omandas OÜ MOLONG Narva linnalt 3-korruselise poolelioleva hoone pindalaga 2615,7m2, aadressil Hariduse 15С, Narva, teenindusmaa pindala 2 147 m2. Vastavalt lepingu punktile 6 kohustus OÜ MOLONG investeerima omandatud varasse müügilepingu kahe kehtivusaasta jooksul 10 000 000 krooni (639 116,5 eurot). Hiljem pikendati investeerimiskohustuse täitmise tähtaegu kuni Hariduse 15С maa-ala detailplaneeringu kehtestamiseni.

Narva Linnavolikogu 19.04.2012 otsusega nr 55 „Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Hariduse 15C kinnistut hõlmav detailplaneering, millest tulenevalt kujunesid OÜ Molong investeerimiskohustused järgmisteks:

- 86 898 eurot (1 359 663 krooni) – kuni 19.10.2013;

- 95 867 eurot (1 500 000 krooni) – kuni 19.10.2014.

16.01.2014 seisuga oli OÜ Molong investeerinud omandatud varasse 15 258,87 eurot. Narva Linnavalitsuse 16.04.2014 korraldusega nr 374-k pikendati osaühingule MOLONG tähtajaks 19.10.2013 täitmata jäänud investeerimiskohustuse summas 61 605,68 eurot täitmise tähtaega kuni 01.07.2014. Vastav lepingu muutmise leping sõlmiti 10.06.2014 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 2502). 10.07.2014. a seisuga täitis OÜ Molong pikendatud investeerimiskohustuse summas 61 641,67 eurot.

01.03.2015 esitas OÜ Molong Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile investeeringute aruande summas 3 540,94 eurot ja ühtlasi taotles ülejäänud investeerimiskohustuse summas 92 271,05 eurot täitmise tähtaja (19.10.2014) pikendamist kuni 01.07.2016. Tähtaja pikendamise vajadust põhjendati sellega, et ehitusprojekti koostaja ei täitnud oma kohustusi.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul (08.04.2015. a protokoll nr 4) ning otsustati:

1. Pidada võimalikuks rahuldada OÜ Molong taotlus investeerimiskohustuste summas 92 271,05 eurot tähtaja pikendamiseks kuni 01.07.2016 ja mitte rakendada OÜ MOLONG suhtes 02.12.2003 hoone tagasiostuõigusega müügilepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova registri nr 14255) punktis 6.2 ning linnavara võõrandamise korra punktis 77 sätestatud trahvi tähtajaks 19.10.2014 tegemata investeeringute summalt.

2. Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile sellekohase korralduse vastuvõtmiseks.

06.05.2015 võeti vastu vastavasisuline Narva Linnavalitsuse korraldus nr 483-k "Lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja pikendamine (Hariduse 15C, Narva)", mille alusel sõlmiti Narva linna ja Osaühingu MOLONG vahel 17.06.2015 lepingu muutmise leping (tõestatud Narva notari Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatu registri numbri 1795 all).

Nimetatud lepingu punkti 2.2 kohaselt kohustus Osaühing MOLONG investeerima omandatud varasse 92 271,05 eurot (üheksakümmend kaks tuhat kakssada seitsekümmend üks eurot ja 05 senti) hiljemalt 01.07.2016.

03.06.2016 saatis Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet Osaühingule MOLONG meeldetuletuse selle kohta, et investeerimiskohustuse tähtaeg saabub 01.07.2016 ja kooskõlas Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse nr 18/56 „Linnavara võõrandamise kord" § 82 lg 4 peab aruanne tehtud investeeringute kohta olema esitatud 1 kuu jooksul arvates investeeringute kohustuse täitmise tähtaja saabumisest, s.o 01.08.2016.

19.07.2016 laekus Osaühingult MOLONG taotlus investeerimistähtaja pikendamiseks kuni 01.06.2017 ja leppetrahvi mitterakendamiseks. Nimetatud taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul (24.08.2016 protokoll 11) ning arvestades seda, et lepinguliste kohustuste täitmise tähtaega on korduvalt pikendatud leppetrahvi rakendamata ning Osaühing MOLONG ei täitnud isegi osaliselt viimase lepingu muutmise lepinguga ette nähtud investeerimiskohustust, otsustati soovitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil nõuda OÜ-lt MOLONG lepinguliste kohustuste täitmist ning kohaldada Osaühing MOLONG suhtes leppetrahvi. 03.10.2016 teavitas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Arnet Osaühingut MOLONG kavandatavast leppetrahvi kohaldamisest.

Narva linna ja Osaühingu MOLONG vahel 02.12.2003 sõlmitud hoone tagasiostuõigusega müügilepingu (tõestatud Jõhvi notari Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri numbri 14255 all) punkti 6.2 kohaselt: " lepingu alapunktis 6.1 märgitud kohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse Osaühingu MOLONG suhtes trahvi kümne (10)% ulatuses lepingus ettenähtud tähtajaks tegemata investeeringute summalt. Trahvi tasumine ei vabasta Osaühingut MOLONG eelpool toodud kohustuste täitmisest".

Eelnimetatud lepingu punkti 6.1 on muudetud Narva linna ja Osaühingu MOLONG vahel 17.06.2015 sõlmitud lepingu muutmise lepinguga (toestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatu registri numbri 1795 all) ja sõnastatud alljärgnevalt: "investeerimine omandatavasse varasse kogusummas 92 271,05 (üheksakümmend kaks tuhat kakssada seitsekümmend üks eurot ja 05 senti) hiljemalt 01.07.2016.a.

Seoses investeerimiskohustuste mittetäitmisega võttis Narva Linnavalitsus 30.11.2016.a vastu korralduse nr 1318-k, millega otsustas kohaldada trahvi summas 9227 eurot.

Antud korralduse peale esitas OÜ MOLONG lepinguline esindaja vaide.

**Vaide esitaja põhjendused ja nõue**

Vaide esitaja taotleb tunnistada täies mahus kehtetuks Narva Linnavalitsuse 30.11.2016.a korraldus nr 1318-k, kohaldada esialgset õiguskaitset ja peatada mainitud korralduse kehtivus vaidemenetluse ajaks.

Vaide esitaja põhjendab taotlust alljärgnevalt.

Vaide esitaja arvates ei olnud haldusakt temale kätte toimetatud seadusega ettenähtud viisil. Haldusakt ei ole motiveeritud.

Narva Linnavalitsus ei ole lahendanud Osaühingu MOLONG 19.07.2016. a taotlust. Seoses sellega puudub Narva linnal õigus määrata trahvi.

Haldusakti andmisel oli rikutud uurimispõhimõtet. Linnavara võõrandamise korraldaja ei ole "Linnavara võõrandamise korra" §-s 76 ette nähtud vaatlust teostanud. Vähemalt puudub korralduses viide vaatluse teostamisele ning vastavale protokollile. Lisaks sellele ei ole Narva Linnavalitsus andnud hinnangut Osaühingu MOLONG poolt esitatud tõenditele. Osaühingu MOLONG esitatud väiteid, põhistusi ja tõendeid ei ole analüüsitud. Neid ei ole muu hulgas ka ümber lükatud. Niisamuti on jäetud kogumata asjas tähtsust omavad tõendid haldusorgani initsiatiivil: muu hulgas ei ole küsitud Narva linna peaarhitekti arvamust asjaolude kohta, mis tingisid ehitusprojekti kooskõlastamise viibimise ja investeerimiskohustuse tähtaegse täitmise objektiivse võimatuse.

Trahvi kohaldamise otsustamisel linn ei põhjendanud piisaval määral oma otsust ja ei esitanud haldusaktis kaalutlusi, millest lähtudes linn otsustas rakendada trahvi (rikkus valikudiskretsiooni).

On rikutud ka ärakuulamisõigust.

**Vaideotsuse põhjendused**

Narva Linnavalitsus on sellel seisukohal, et lähtudes haldusmenetluse seaduse § 73 lg-st 2 on antud vaide vaidealluvus Narva Linnavalitsusel. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus ei näe ette haldusorganit, kes võiks teostada teenistuslikku järelevalvet Narva Linnavalitsuse üle.

Vaideorganile jäävad ebaselgeks vaide esitaja etteheited vaidlusaluse haldusakti kättetoimetamise osas. Haldusakt oli vaide esitajale edukalt kätte toimetatud, arvestades vähemalt seda, et haldusakti peale on esitatud vaie.

Vaideorgan ei ole nõus ka sellega, et vaidlustatud haldusakt ei ole motiveeritud. Haldusaktis on selgelt kirjeldatud menetluse käik, rikkumine, mille eest nimetatakse trahv, ja trahvi määramise alused.

Ei vasta tõele ka vaide esitaja väide, et Narva Linnavalitsus ei ole lahendanud Osaühingu MOLONG 19.07.2016. a taotlust. Antud taotlus oli edastatud Narva Linnavalituse linnavarakomisjonile ja 24.08.2016.a läbi vaadatud komisjoni koosolekul ja 13.10.2016 teavitati vaide esitajat komisjoni otsusest.

Ei ole selge viide kaalutlusõiguse rikkumisele. Haldusõigusmenetluse seaduse § 4 lg 1 kohaselt kaalutlusõigus (diskretsioon) on haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel. Vaidlustatud haldusaktis on selgelt määratud seaduslikud alused, mille alusel antud haldusorgan on õigustatud antud küsimusi lahendama.

Ärakuulamise õiguse rikkumise osas on Narva Linnavalitsus arvamusel, et antud õigust ei ole rikutud. Haldusmenetluse seaduse § 40 lg 3 p-s 2 on ette nähtud alused menetlusaluse isiku ärakuulamata jätmiseks. Mainitud õigusnorm kehtestab, et haldusmenetluse võib läbi viia menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kui menetlusosalise poolt taotluses või seletuses esitatud andmetest ei kalduta kõrvale ning puudub vajadus lisaandmete saamiseks.

Vaidlusaluses korralduses ei kaldu Narva Linnavalitsus kõrvale OÜ MOLONG 19.07.2016.a taotluses esitatud andmetest trahvi määramisel. Antud juhul võttis OÜ MOLONG omaks, et investeerimiskohustused jäid lepingus määratud tähtajaks täitmata. OÜ MOLONG ei esitanud ühtegi põhjendust, mis võimaldab vabastada OÜ MOLONG trahvi tasumisest. Trahvi määramist põhjustavad asjaolud on selged ja puudub vajadus lisaandmete saamises. Samuti puudus vajadus ka objekti vaatluses. Linnavara võõrandamise eeskirjade § 82 lg 1 kohaselt investeerimiskohustuse täitmist tõendatakse dokumentaalselt ja sellel juhul lasub tõendamiskoormus vaide esitajal. Vaide esitaja ei esitanud ühtegi tõendit selle kohta, et ta täitis investeerimiskohustused. Lisaks sellele, 19.07.2016.a taotlusega võttis vaide esitaja omaks fakti, et investeerimiskohustused jäid täitmata. Seoses sellega puudus ka vajadus teostada täiendavate tõendite kogumist, kuna trahvi määramiseks vajalikke andmeid on võimalik tuvastada olemasolevate dokumentide pinnalt.

Seoses sellega puudub trahvi määramise osas vajadus menetlusaluse isiku ärakuulamises.

Eeltoodust lähtudes ei näe Narva Linnavalitsus alust Narva Linnavalitsuse 30.11.2016.a korralduse nr 1318-k kehtetuks tunnistamiseks ja sellel põhjusel jääb vaie rahuldamata.

**Esialgse õiguskaitse kohaldamata jätmise põhjendused**

Haldusmenetluse seadus ei näe ette esialgse õiguskaitse kaitse kohaldamise võimalust. Vaide esitajal on õigus taotleda haldusakti täitmise peatamist, kuid mitte esialgse õiguskaitse kohaldamist, kuna esialgne õiguskaitse on ette nähtud ainult kohtumenetluse staadiumis.

Haldusakti täitmise peatamine ei ole vajalik ka järgmisel põhjusel: vaidlusalune akt ei või olla pööratud täitmisele otseselt. Antud aktiga haldusorgan esitab ainult tahteavalduse trahvi rakendamiseks, kuid trahvi rakendamine toimub tsiviilõiguslikus korras. Juhul, kui kohustatud isik ei tasu trahvi vabatahtlikult, siis trahvi sissenõudmine toimub tsiviilkohtu menetluses hagi esitamise kaudu.

Seega, esialgse õiguskaitse kohaldamine pole võimalik. Haldusakti täitmise peatamine ei ole otstarbekas.

Tarmo Tammiste

linnapea