

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

08.10.2008 nr 1228-k

**Narva Linnavalitsuse 30.04.2008 korralduse nr 558-k
„Narva linna ja AS ŽUR vahelise kohtuvaidluse
kompromissi kinnitamine ja nõusoleku andmine kinnistu
võõrandamiseks (Kalda 5a, Narva)” muutmise**

1. Asjaolud ja menetluse käik

AS ŽUR ja OÜ EAST-EST taotluste alusel võttis Narva Linnavalitsus vastu 30.04.2008 korralduse nr 558-k „Narva linna ja AS ŽUR vahelise kohtuvaidluse kompromissi kinnitamine ja nõusoleku andmine kinnistu võõrandamiseks (Kalda 5a, Narva).

Nimetatud korraldusega kiideti heaks kohtuliku kompromissi projekt Narva linna ja AS ŽUR vahelise kohtuvaidluse lõpetamiseks Viru Maakohtu menetluses olevas tsiviilasjas nr 2-601/04 Narva linna hagi AS-i ŽUR vastu 210 228,25 krooni nõudes ja AS-i ŽUR vastuhagi Narva linna vastu põhihagi esitatud võlanõude tasaarvestamise ja 286 702,3 krooni väljamõistmise nõudes. Korraldusega nähti ette, et pärast AS-i ŽUR poolt rendivõla summas 210 228,25 krooni tasumist Narva linnale annab Narva linn talle nõusoleku Kalda 5a kinnistu võõrandamiseks OÜ-le EAST-EST. Korraldus tehti AS-le ŽUR ja OÜ-le EAST-EST teatavaks 06.05.2007. 03.07.2008 tasus AS ŽUR nimetatud võlasumma Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti pangakontole. Osapooled - Aktsiaselts ŽUR (müüja), Osahing East-Est (ostja) ja Narva linn (õigustatud isik) leppisid kokku Narvas Kalda 5a asuva kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, lepingu muutmise lepingu ning asjaõiguslepingu sõlmimises 17.07.2008.

Kõnealune leping jäi poolte vahel sõlmimata lepingutingimustes kokkuleppele mittejõudmise tõttu. OÜ EAST-EST polnud nõus Narva linna tingimusega kinnistu tagasiostuõiguse kohta hinnaga, mille eest lepingu ese oli müüdud AS-le ŽUR (s.o 355 000 krooni), kuna OÜ East-Est teeb täiendavaid kulutusi ja suurendab kinnistu väärtust. Võlaõigusseaduse § 241 kohaselt võib ostja nõuda tema poolt ostetud asjale enne tagasiostu tehtud kulutuste hüvitamist ulatuses, mille võrra asja väärtus on kulutuste tulemusena suurenenud.

09.09.2008 pöördus OÜ EAST-EST Narva Linnavalitsuse poole ettepanekuga Narvas Kalda 5a asuva kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, lepingu muutmise lepingu ja asjaõiguslepingu muutmiseks järgmises sõnastuses:

1. täiendada lepingu punkti 4 (Tagasiostuõiguse sisu ja tingimused) punktiga 4.3.:

4.3. OSTJAL on õigus nõuda ja Õigustatud isik on kohustatud nõudmisel hüvitama OSTJALE viimase poolt Lepingu Esemele enne tagasiostu tehtud kulutused ulatuses, mille võrra asja väärtus on kulutuste tulemusena suurenenud. Hüvitamine toimub kuludokumentide alusel.

Nimetatud punkti lisamine on tingitud asjaolust, et lepingus on sätestatud tagasiostuhinnaks hind, mille eest oli lepingu ese müüdud AS-ile ŽUR, s.o. kolmsada viiskümmend viis tuhat (355 000) krooni, kuid samas teeb OÜ EAST-EST täiendavalt kulutusi ja suurendab kinnistu väärtust. Ka võlaõigusseaduse § 241 kohaselt võib ostja nõuda tema poolt ostetud asjale enne tagasiostu tehtud kulutuste hüvitamist ulatuses, mille võrra asja väärtus on kulutuste tulemusena suurenenud. Vastasel juhul rikastuks linn alusetult OÜ EAST-EST arvel nimetatud kulutuste võrra.

2. muuta lepingu punkti 5.1. tähtaegade osas:

1. **650 000 krooni – hiljemalt 30.06.2009. aastal,**
2. **815 000 krooni – hiljemalt 31.12.2010. aastal.**

Antud muudatus on tingitud sellest, et lepingus sisaldunud varasemad kuupäevad on muutunud ebareaalseteks, s.o. I makse hiljemalt 31.12.2008.a. ja II makse hiljemalt 31.12.2009.a. OÜ EAST-EST arvestas need kuupäevad üle aasta tagasi, eeldades et ka kinnistu müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimine toimunuks tol ajal (st hiljemalt 2007.a. lõpus). Omamata kinnistu omaniku staatust ei ole OÜ-ul EAST-EST olnud võimalik teha selliseid kulutusi ja investeeringuid projektile, sõlmida arhitektiga lepinguid jne, mis tagaksid kunagi arvestatud tähtaegadest kinnipidamise. Seega lukkuks projekti realiseerumine ja investeeringute tegemine pakutud aja võrra edasi, kui lähiajal asjaõiguslepingu sõlmitud saaksime.

3. kustutada eelmärge omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Narva linn kasuks (15.02.2007 kinnistamisavalduse, 16.02.2007 puudutatud isiku nõusoleku alusel kinnistu registriosa III jakku sisse kantud 8.05.2007). Eelmärke kinnistusraamatusse jätmine peale asjaõiguslepingu sõlmimist takistaks OÜ EAST-EST hüpoteegi tagatisel laenu saamist. Seega oleks tegemist meie õiguste kitsendamisega.

OÜ East-Est ettepanekud vaadati läbi linnavarakomisjoni 24.09.2008 istungil (protokoll nr 11), kus komisjon nõustus OÜ East-Est ettepanekutega järgmiste lepingu muudatuste osas:

- Täiendada lepingu punkti 4 (tagasiostuõiguse sisu ja tingimused) punktiga 4.3:
4.3. OSTJAL on õigus nõuda ja Õigustatud isik on kohustatud nõudmisel hüvitama OSTJALE viimase poolt Lepingu Esemel enne tagasiostu tehtud kulutused ulatuses, mille võrra asja väärtus on kulutuste tulemusena suurenenud. Hüvitamine toimub kuludokumentide alusel.
- Muuta lepingu punkti 5.1 investeeringute tähtaegade osas:
„5.1 investeerimine omandatavasse varasse summas üks miljon nelisada kuuskümmend viis tuhat (**1 465 000**) krooni vastavalt järgmisele graafikule:
 - kuussada viiskümmend tuhat (**650 000**) krooni - hiljemalt kolmekümnendaks juuniks kahe tuhande üheksandal (**30.06.2009.**) aastal,
 - kaheksasada viisteist tuhat (**815 000**) krooni - hiljemalt kolmekümne esimeseks detsembriks kahe tuhande kümnendal (**31.12.2010.**) aastal.“

Komisjon tegi Linnavara- ja Majandusametile ülesandeks esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastavate muudatuste tegemiseks Narva Linnavalitsuse 30.04.2008 korralduses nr 558-k, mille alusel sõlmitakse müügileping.

Samas ei pidanud komisjon võimalikuks rahuldada OÜ East-Est taotlust kustutada eelmärge omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Narva linna kasuks, mis on kantud 08.05.2007 kinnistu registriosa III jakku 15.02.2007 kinnistamisavalduse ning 16.02.2007 puudutatud isiku nõusoleku alusel.

2. Õiguslikud alused

Vastavalt Haldusmenetluse seaduse 64 lõikele 1 haldusakti kehtetuks tunnistamise kohta sätestatud kohaldatakse ka haldusorgani poolt haldusakti muutmise suhtes; sama seaduse 68 lõike 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andminekehtetuks tunnistamise ajal.

Kohaliku omavalitsuse korralduse 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega või valla linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

Võlaõigusseaduse § 241 kohaselt võib ostja nõuda tema poolt ostetud asjale enne tagasiostu tehtud kulutuste hüvitamist ulatuses, mille võrra asja väärtus on kulutuste tulemusena suurenenud.

3. Otsus

3.1 Muuta Narva Linnavalitsuse 30.04.2008 korralduse nr 558-k punkti 3.2.1. ning sõnastada see järgmiselt:

“3.2.1. OÜ East-Est kohustub investeerima omandatavasse varasse 1 465 000 (üks miljon nelisada kuuskümmend viis tuhat) krooni vastavalt pakutud graafikule:

- 650 000 krooni - kuni **30.06.2009**;
- 815 000 krooni - kuni **31.12.2010**.”

3.2 Täiendada Narva Linnavalitsuse 30.04.2008 korralduse nr 558-k punkti 3.2.4. sõnastust järgmiselt:

„3.2.4. Ostjal on õigus nõuda ja Õigustatud isik on kohustatud nõudmisel hüvitama Ostjale viimase poolt Lepingu Esemel enne tagasiostu tehtud kulutused ulatuses, mille võrra asja väärtus on kulutuste tulemusena suurenenud. Hüvitamine toimub kuludokumentide alusel.”

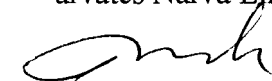
3.3 Volitada linnapead Tarmo Tammiste't Narva linna nimel alla kirjutama vastavale notariaalsele lepingule.

4. Rakendussätted

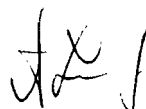
4.1 Käesolev korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.

4.2 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus asjaosalistele teatavaks.

4.3 Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär