



Narva

23.09.2009 nr 1055-k

***Hoonestusõiguse võõrandamiseks nõusoleku andmisest keeldumine
(kinnistu aadressil Kangelaste 11b, Narva)***

1.ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Narva linna ja OÜ Euroekspert Grupp (registrikood 10854022) vahel sõlmiti 12.07.2005 hoonestusõiguse seadmise leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping. Lepingu ese on hoonestamata kinnistu aadressil: Kangelaste 11b, Narva. Detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 23.12.2005 otsusega nr. 232.

06.07.2009 laekus OÜ Euroekspert Grupp ja OÜ Callidus Builds (registrikood 11523965) ühine avaldus, milles paluti anda nõusolek kinnistule aadressil Narvas Kangelaste 11b seatud hoonestusõiguse võõrandamiseks osatühingule Callidus Builds.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 08.07.2009 istungil. Komisjon keeldus andmast OÜ-le Euroekspert Grupp nõusolekut Kangelaste 11b kinnistule seatud hoonestusõiguse võõrandamiseks, kuna naabermajade (Kangelaste 11 ja Kangelaste 15) elanikud on esitanud korduvalt kaebusi Narva Linnavalitsusele, Narva Linnavolikogule ja Ida-Viru maavanemale seoses vastuseisuga Narva Kangelaste 11b asuva maa-ala hoonestamisele.

Hoonestusõiguse võõrandamise korral lähevad Narva linna ja OÜ Euroekspert Grupp vahel 12.07.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu kohased hoonestaja õigused ja kohustused üle uuele hoonestajale. Praegune olukord näitab aga, et Kangelaste 11b kinnistu detailplaneeringu edasine menetlus ning antud kinnistu hoonestamine on problemaatiline, kuna puudutab suure hulga inimeste olulisi huvisid. Kangelaste 11b kinnistule ehitamise mõju hindamine naabermajade elanike elutingimustele näitas, et negatiivsed mõjutused detailplaneeringu eluviimise korral ületavad positiivset tulemust.

Ülaltoodust lähtudes ei ole Narva linnal otstarbekas anda osatühingule Euroekspert Grupp nõusolek kinnistu aadressil Kangelaste 11b Narva hoonestusõiguse võõrandamiseks.

2.ÕIGUSLIKUD ALUSED

Asjaõigusseaduse § 249 lõige 1¹ järgi on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt.

Narva linna (Omanik) ja OÜ Euroekspert Grupp (registrikood 10854022) (Hoonestaja) vahel 12.07.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (edaspidi *Leping*) punkti 7.2 kohaselt on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik Omaniku nõusolek, kusjuures Omanik seab hoonestusõiguse võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks kõigi Omaniku ja Hoonestaja

vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse. Omanik ei või keelduda nõusoleku andmisest, kui hoonestusõiguse omandaja võtab täielikult ja tingimusteta üle kõik Lepingus sätestatud võlaõiguslikest kokkulepetest tulenevad Hoonestaja kohustused (Lepingu punkt 7.2.1); võib eeldada, et hoonestusõiguse võõrandamisega ei kaasne hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärgi oluline muutmine või ohustamine (Lepingu punkt 7.2.2); võib eeldada, et hoonestusõiguse omandaja tagab Lepingust tulenevate Hoonestaja kohustuste nõuetekohase täitmise (Lepingu punkt 7.2.3). Antud juhul ei saa eeldada, et OÜ Callidus Builds tagab Lepingust tulenevate Hoonestaja kohustuste nõuetekohase täitmise, kuna naaberkinnistute (Kangelaste 11 ja Kangelaste 15) elanikelt on laekunud arvukalt kaebusi Narva Linnavalitsusele, Narva Linnavolikogule ja Ida-Viru maavanemale seoses vastuseisuga Narva Kangelaste 11b asuva maa-ala hoonestamisele ning Narvas Kangelaste 11b asuva kinnistu detailplaneeringu edasine menetlus ja antud kinnistule ehitamine on problemaatiline.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 3 järgi valla- või linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse. Antud juhul hoonestusõiguse võõrandamiseks nõusoleku andmise või sellest keeldumise küsimuse lahendamine ei kuulu volikogu pädevusse ning tulenevalt lahendab antud küsimust linnavalitsus.

Haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2 esimese lause kohaselt kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, antakse selle kohta haldusakt. Seega tuleb linnavalitsusel vastu võtta korraldus hoonestusõiguse võõrandamiseks nõusoleku andmisest keeldumise kohta.

3.OTSUS

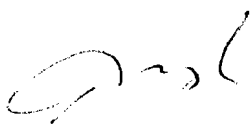
Keelduda osaühingule Euroekspert Grupp (registrikood 10854022) Narva linna nõusoleku andmisest kinnistu aadressil Kangelaste 11b Narva hoonestusõiguse võõrandamiseks osaühingule Callidus Builds (registrikood 11523965).

4.RAKENDUSSÄTTED

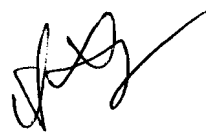
4.1.Linnavara- ja majandusametil teha korraldus teatavaks osaühingule Euroekspert Grupp ning osaühingule Callidus Builds.

4.2.Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3.Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär