

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

17.11.2010 nr 1456-k

Keeldumine maa ostueesõigusega erastamise toimingute tegemisest (Paju 12, Narva)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE SENINE KÄIK

18.09.2003.a esitas Elviira Roor (sünd. 17.10.1957) Narva Linnavalitsusele Paju tn 12 maa ostueesõigusega erastamise avalduse. Antud avalduse esitamisel oli Paju tn 12 krundil elamu vundament (rusu), mille omanikuks vastavalt 25.08.2003 väljastatud Hooneregistri teatisele nr 3896 oli Elviira Roor. 12.02.1985 väljastatud pärimisõiguse tunnistuse kohaselt päris Elviira Fedorova (käesoleval ajal Roor) 1/14 osa majavaldusest aadressil Narva linn, Paju tn 12. 17.07.2003 oli vormistatud notariaalne kinkeleping, mille kohaselt Elviira Roor omandas Narvas aadressil Paju tn 12 asuvast eramu vundamendist (rusu) 13/14 mõttelise osa.

16.06.2009 sai Elviira Roor ehitusloa üksikelamu püstitamiseks aadressil Paju 12, Narva.

07.07.2009 esitas Elviira Roor teatise ehitise likvideerimise kohta (elamu vundament) aadressil Paju tn 12, Narva.

Vastavalt 30.01.1998 Ida-Viru maavanema ja Narva Linnavolikogu esimehe vahelise kokkuleppele oli Narva Linnavalitsus volitatud riigi nimel korraldama maa ostueesõigusega erastamise Narva linnas ning Vabariigi Valitsuse 06.11.1996 määrusega nr 267 kehtestatud Maa ostueesõigusega erastamise korra punkti 23 kohaselt on Narva Linnavalitsusel õigus kontrollida maa ostueesõigusega erastamiseks esitatud dokumentide ja andmete õigsust, määrata kindlaks maa ostueesõigusega erastamise tingimused ja võtta vastu maa ostueesõigusega erastamise otsus.

Kuna Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti Geodeesia ja maakorralduse osakond (edaspidi Amet) leidis Elviira Roor'i avalduse ja tema poolt esitatud vajalike dokumentide läbivaatamisel, et Elviira Roor ei oma õigust Narvas Paju 12 maa ostueesõigusega erastamiseks, siis tegi Amet oma seisukoha kinnitamiseks Maa-Ametile 06.07.2009 järelepäringu.

Maareformi seaduse (edaspidi MRS) § 38 lg 2 p 1 sätestab, et Maa-ametil on õigus maareformi läbiviimisel kontrollida riigiasutuse või kohaliku omavalitsuse organi tegevust maareformi läbiviimisel ja punkti 4 kohaselt on õigus anda selgitusi maareformiga seotud õigusakti rakendamiseks.

13.07.2009 vastuses nr 6.2-2/7253 selgitab Maa-amet, et käesoleval ajal ei ole Paju tn 12 asuv vundament maareformi seaduse ja ehitusseaduse (edaspidi EhS) tähenduses ehitis ning juhul, kui selle krundi osas puuduvad ka maa tagastamise õigustatud subjektid, siis kuulub Paju tn 12 krunt riigi omandisse jätmisele MRS § 31 lg 8 alusel riigi reservmaana. MRS § 22 lg 1 kohaselt saavad ostueesõigusega maad erastada vaid ENSV taluseaduse alusel maa põliseks kasutamiseks õiguse saanud isikud ja isikud, kelle omandis on ehitis, mis vastab MRS § 6 lg 3 sätestatud ehitise tunnustele. Käesolevaks ajaks ei ole Paju tn 12 krundil ühtegi ehitist. Maa-amet selgitab ka, et MRS § 6 lg-s 3 sätestatud ehitusloa alusel kehtis maa erastamise õigus enne maareformi seaduse jõustumist, s.o enne 01.11.1991 õiguslikul alusel ehitise püstitamiseks välja antud ehituslubade suhtes.

Elviira Roor'i vundamendi (rusu) näol on tegemist lagunenu ja kasutusest väljalangenud „ehitisega“, mis ei ole ehitise EhS-e ega ka MRS-e tähenduses, millest tulenevalt puudub Elviira Roor'il maa ostueesõigusega erastamiseks õiguslik alus.

22.09.2009.a esitas Elvira Roor Narva Linnavalitsusele üksikelamu ehitamise alustamise teatise.

24.09.2009.a esitas Elvira Roor Narva Linnavalitsusele taotluse, millega palus Paju tn 12 maa erastamine lõpule viia. 08.10.2009 kirjutas Elvira Roor'ile selgitas Amet, et puudub õigus Paju tn 12 maa ostueesõigusega erastamiseks. Vastuses oli lähtutud 13.07.2009 Maa-ameti (kiri nr 6.2-2/7253) selgitusest ja oli ära märgitud, et Paju tn 12 asuv vundament ei ole ehitise EhS-e ja MRS-e tähenduses, mistõttu Elvira Roor'il puudub õigus Paju tn 12 maa ostueesõigusega erastamiseks.

Elviira Roor esitas Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale kaebuse Narva Linnavalitsuse toimingute õigusevastavuse kindlakstegemiseks ja kohustava ettekirjutuse tegemiseks. 31.05.2010 Tartu Halduskohus otsusega 3-09-2581 jättis Elviira Roor'i kaebuse rahuldamata.

26.07.2010.a esitas Elvira Roor Narva Linnavalitsusele haldusakti andmise nõude maaüksuse Paju 12 erastamise kohta.

Asja menetluse käigus Amet tegi 18.08.2010 ja 24.08.2010 päringud Narva Linnaarhiivile. Vastustest selgus täiendav asjaolu: Jelizaveta Roor (Paju tn 12 asuva 13/14 mõttelise osa eramu vundamendist (rusu) Elvira Roorile kinkija) esitas Narva linna TSN Täitevkomiteele avalduse majavaliduse lammutamise kohta seoses selle kõlbmatuks muutumisega ning Narva linna TSN Täitevkomitee 25.06.1985 otsusega nr 165 võeti Jelizaveta Roor'ilt ära tema omandis olev maaüksus (600 m²) ja võimaldati talle korter.

Kuna erastamise avalduse juurde lisatud dokumentide alusel ei olnud võimalik maa ostueesõigusega erastamise avaldust rahuldada, pöördus Amet 30.08.2010 päringuga nr 1-13/730 Maa-ametisse Paju 12, Narva maaüksuse erastamise asjus.

Maa-amet selgitab 16.09.2010 kirjaga nr 6.2-2/9011 Paju tn 12 krundi Elvira Roor'i ostueesõigusega erastamise küsimust.

„MRS § 22 lõige 1 sätestab, et ostueesõigusega saavad maad erastada isikud, kellele maa on antud põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse alusel või kellel on õigus osta maad ehitise või istanduse omanikuna vastavalt MRSile, arvestades paragrahvis 21 sätestatud kitsendusi, samuti elamu-, korteri-, garaaži-, suvila- või aiandusühistu tema liikmete ühiskasutuses olevat maad. MRS § 6 lõike 3 kohaselt on hoone või rajatis MRS tähenduses maapinnaga püsivalt ühendatud ehitise ehitusseaduse (edaspidi EhS) tähenduses, samuti lõpetamata ehitise ja ehitise püstitamiseks seaduslikus korras väljaantud ehitusluba. MRS § 6 lõikes 3¹ on sätestatud, et ehitisena ei käsitata MRS tähenduses ajutisi hooned või rajatisi ning lagunenu ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavaid ehitisi. MRS § 6 lõige 3² viimane lause sätestab, et lõpetamata elamut, mis ei vasta EhS tähenduses hoonete sätestatud tunnustele ja enne 2003. aasta 1. jaanuari elamu püstitamiseks seaduslikus korras väljastatud ehitusluba käsitletakse MRS tähenduses muu ehitisena. Seega muu ehitisena käsitletakse ainult neid ehituslubasid, mis on väljastatud seaduslikus korras enne EhS jõustumist. MRS § 6 lõike 3² viimases lauses sätestatud kuupäev märgib EhS jõustumise aega. EhS § 12 lõike 2 kohaselt ei anna ehitusluba õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.

EhS § 12 lõike 2 kohaselt peab ehitamiseks olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada. Eeltoodust tulenevalt on reformimata maale, millel ei asu teiste isikute omandis olevaid ehitisi EhS tähenduses, uute hoonete, antud juhul elamu ehitamiseks vajalik maaüksuse osas teostada maareform. Paju tn 12 maaüksuse osas on lõpetatud tähtajatu maakasutusõigus, maaüksusel ei asu ehitisi MRS ja EhS tähenduses, millest tulenevalt Elviira Roor'il puudub Paju tn 12 maaüksuse ostueesõigusega erastamiseks õiguslik alus.

Paju tn 12 maaüksus on MRS § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti Ehitusjärelvalve- ja hoonete osakonna poolt 16.06.2009 väljastatud ehitusluba nr 16340 üksikelamu püstitamiseks aadressile Paju tn 12 ei anna õiguslikku alust maa ostueesõigusega erastamiseks, sest MRS § 6 lõikes 3 sätestatud ehitusloa alusel maa erastamise õigus kehtib enne MRS jõustumist, so enne 01.11.1991 õiguslikul alusel välja antud ehituslubade kohta. Käesoleval juhul on Paju tn 12 maaüksuse maakasutusõigus lõpetatud enne MRSi jõustumist, samuti otsustatud nimetatud aadressil asuvate ehitiste lammutamine.”

“Aadressil Paju tn 12 asub eramu vundament (rusu), ehitisregistri koodiga 118006838. Maa-ametile 02.09.2010 elektrooniliselt esitatud lisadokumentidest nähtuvalt on 12.02.1985 väljastatud pärimisõiguse tunnistus, mille kohaselt päris Elviira Fedorova (käesoleval ajal Roor) 1/14 osa majavaldusest aadressil Narva linn, Paju tn 12. Nimetatud ehitise 13/14 mõttelise osa ulatuses on vormistatud 17.07.2003 notariaalne kinkeleping.

Maa ostueesõigusega erastamise õiguse eelduseks on ehitise olemasolu. Antud konkreetsel juhul jääb Maa-amet 13.07.2009 kirjas nr 6.2-2/7253 antud seisukohale, et Elviira Roor`i omandis olev Narva linnas Paju tn 12 asuv vundament (rusu), ehitisregistri koodiga 118006838, ei ole ehitise EhS ega ka MRS tähenduses. Samale seisukohale on asunud ka Tartu Halduskohus oma 31.05.2010 otsuses haldusasjas nr 3-09-2581. Eelnimetatud asjaoludest lähtuvalt puudub Elviira Roor`il õiguslik alus Paju tn 12 maaüksuse ostueesõigusega erastamiseks. Kuna Paju tn 12 maaüksusel ei asu ehitise MRS ja EhS tähenduses, siis puudub Elviira Roor`il ka õiguslik alus taotleda ehitise omanikuna hoonestusõiguse seadmist Paju tn 12 maaüksuse osas“.

Eelpooltoodu alusel läbi vaadanud Elviira Roor poolt esitatud avalduse, Maa-ameti selgitused (13.07.2009 kiri nr 6.2-2/7253 ja 16.09.2010 kiri nr 6.2-2/9011), Tartu Halduskohtu otsuse (31.05.2010 haldusasi nr 3-09-2581) ning lähtuvalt

maareformi seaduse § 6 lõigetest 3, 3¹, 3², § 22 lõikest 1, Vabariigi Valitsuse 6.11.1996 määrusest nr 267 „Maa ostueesõigusega erastamise kord“, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 3 punktist 1, § 30 lõike 1 punktist 3, ehitusseaduse § 2, Ida-Viru maavanema ja Narva Linnavolikogu esimehe 30.01.1998 vahelisest kokkuleppes ja haldusmenetluse seadusest ei ole linnavalitsusel võimalik õigusaktidega ettenähtud maa ostueesõigusega erastamist teostada ega “Maa ostueesõigusega erastamise korra” punkti 15 kohaselt otsust vastu võtta.

30.09.2010 saadeti Elviira Roorile oma arvamuste ja vastuväidete andmiseks tähitud kirjaga korralduse eelnõu, mis on talle 18.10.2010 allkirja vastu kätte toimetatud.

Käesolevaks ajaks (09.11.2010) pole vastuväiteid tulnud.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 3 kohaselt valla- või linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse.
- 2.2. Haldusmenetluse seaduse § 43 lõik 2 sätestab, et kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, antakse selle kohta haldusakt.
- 2.3. Narva linna põhimääruse punkti 5.1.1 järgi on Narva linnavalitsus omavalitsuse kollegiaalne täitevorgan, mis viib oma praktilise tegevusega ellu õigusaktides nii linnale kui omavalitsusüksusele pandud ülesandeid, välja arvatud juhul, kui Linnavolikogu on võtnud need oma pädevusse ja punkti 5.1.2 Linnavalitsus realiseerib punktis 5.1.1 loetletud ülesannete täitmise õigusaktide väljaandmise, oma majandustegevuse, elanike kaasamise ja kontrolli teostamise kaudu.

2.4. Juhindudes maareformi seaduse §6 lõigetest 3, 3¹, 3², § 22 lõikest 1, Vabariigi Valitsuse 6.11.1996 määrusest nr 267 „Maa ostueesõigusega erastamise kord“, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 3 punktist 1, § 30 lõike 1 punktist 3, ehitusseaduse § 2, Ida-Viru maavanema ja Narva Linnavolikogu esimehe 30.01.1998 vahelisest kokkuleppest ja haldusmenetluse seadusest ei ole linnavalitsusel võimalik õigusaktidega ettenähtud maa ostueesõigusega erastamist teostada ega “Maa ostueesõigusega erastamise korra” punkti 15 kohaselt otsust vastu võtta.

3. OTSUS

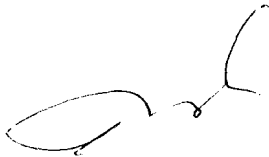
Keelduda maaüksuse asukohaga **Paju tn 12, Narva** õigusaktides ettenähtud toimingute tegemisest, mis on seotud Elviira Roor'i (sünd. 17.10.1957) ostueesõigusega erastamisega.

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.2 Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha käesolev korraldus teatavaks Elvira Roor'ile.

4.3 Käesoleva korralduse peale võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär