

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

28.10.2020 nr 744-k

Notariaalse nõusoleku andmine hoonestusõiguse lõpetamiseks (Rahu 42a, Narva, OÜ Artesio likvideerimisel)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna omandis on kinnistu asukohaga Rahu 42a, Narva, pindalaga 4915,0 m², kasutamise sihtotstarve: üldkasutatav maa, katastritunnus 51104:001:0013, kinnisturaamatu registri osa number 79809 (edaspidi: kinnistu).

19.04.2005.a sõlmisid Aktsiaselts Žur ja Narva linn hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormamise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (edaspidi: esialgne leping), mille kohaselt seadis Narva linn hoonestusõiguse kinnistule Aktsiaseltsi Žur kasuks (edaspidi: Hoonestusõiguse seadmise leping I). Lepingu punktis 5.2. olid kehtestatud hoonestaja investeerimiskohustused ja kohustuste täitmise tähtajad.

Aktsiaseltsi Žur, osahinguga Artesio ja Narva linna vahel sõlmiti 03.10.2007.a hoonestusõiguse müügileping, lepingu muutmise leping ja asjaõigusleping, mille kohaselt läks Narvas Rahu tn 42a asuva maa-ala hoonestusõigus AS-lt Žur üle OÜ-le Artesio (registrikood 10977109). Koos hoonestusõiguse üleandmisega läksid OÜ-le Artesio üle hoonestusõigusega seotud investeerimiskohustused, osaliselt olid muudetud ka Hoonestusõiguse seadmise lepinguga I sätestatud investeerimiskohustuste täitmise tähtajad, nimelt olid pikendatud ehitusprojekti esitamise ja hoone püstitamise tähtajad. OÜ Artesio kohustus hiljemalt 31. detsembriks 2008 koostama ehitusprojekti (ärihoone ja elamu) ning esitama selle kinnitamiseks Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile (investeerimiskohustuste II etapp). III etapina võttis OÜ Artesio endale kohustuse püstitada kinnistule asukohaga Rahu 42a, Narva, ehitise. OÜ Artesio poolt investeerimiskohustused olid jäetud täitmata, v.a. detailplaneeringu esitamise kohustus.

Tulenevalt Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 26.06.2012.a koosolekul otsustatust, palus Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet oma 27.07.2012 kirjaga nr 2788 OÜ-l Artesio esitada Linnavara- ja Majandusametile hiljemalt 15.08.2012.a nägemuse Rahu 42a, Narva, maa-ala arendamisest, näidates ära ka konkreetsed täitmise tähtajad ning ühtlasi teavitas, et juhul kui OÜ Artesio ei asu oma lepingulisi kohustusi täitma, on Narva linn sunnitud rakendama hoonestusõiguse lepingust tulenevaid sanktsioone lepingu täitmise tagamiseks.

OÜ Artesio ei esitanud oma nägemust Rahu 42a, Narva, maa-ala arendamise kohta ega reageerinud Linnavara- ja Majandusameti 27.07.2012.a kirjale.

Arvestades eelviidatud asjaolusid esitas Narva linn 03.09.2014.a OÜ-le Artesio avalduse 19.04.2005. a hoonestusõiguse seadmise lepingust I ja antud lepingust tulenevatest lepingutest taganemiseks. 03.09.2014.a taganemisavaldusega esitas Narva linn OÜ-le Artesio nõude teostada hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalikud notariaaltoiminguid.

OÜ Artesio ei teostanud hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalikke notariaaltoiminguid.

Narva linn pöördus kohtusse hagiavaldusegaga hoonestusõiguse linnale üleandmise nõudes. Hagiavaldu oli menetletud Viru Maakohtu Narva kohtumaja poolt asjas 2-15-10068. Viru Maakohtu Narva kohtumaja 12.06.2018 otsusega oli hagiavaldu jäetud rahuldamata. Narva linn esitas antud otsuse peale apellatsioonkaebuse Tartu Ringkonnakohtule. Tartu Ringkonnakohtu 09.01.2019.a kohtuotsusega apellatsioonkaebus rahuldati ja tagastati asi uueks läbivaatamiseks Viru Maakohtu Narva kohtumajja.

Alates 05.12.2019.a on algatatud OÜ Artesio likvideerimismenetlus. OÜ Artesio (likvideerimisel) likvideerija on pöördunud Narva linna poole pakkudes sõlmida asjas 2-15-10068 kohtukompromissi. Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon 16.06.2020.a koosolekul vaatas kompromissettepaneku läbi ja otsustas teha ettepanek nõustuda kompromissiga järgmistel tingimustel:

- a) kinnistule asukohaga Rahu 42a, Narva, seotud hoonestusõigus lõpetatakse kohtukompromissiga asjaõigusseaduse (AÕS) § 244¹ lg 1 alusel (omaniku kokkulangemisega);
- b) menetluskulud jäävad poolte enda kanda;
- c) Narva linn tasub OÜ-le Artesio (likvideerimisel) AÕS § 244² ettenähtud hüvitise summas 5 000 eurot.

Kohtukompromiss esile toodud tingimustel oli sõlmitud 10.09.2020 ja kinnitatud Viru Maakohtu 16.09.2020.a kompromissimäärusega asjas 2-15-10068. OÜ Artesio (likvideerimisel) esitas 16.09.2020.a kompromissimääruse asjas 2-15-10068 täitmisel Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse, millega palus kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna hoonestusõiguse kinnistusregistriosa nr 2986409 kolmandasse jakku kantud asjaõigused ja märkused ning sulgeda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna hoonestusõiguse kinnistusregistriosa nr 2986409 ning andis nõusoleku Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistriosa nr 79809 kolmandasse jakku kantud hoonestusõiguse kustutamiseks.

Menetledes OÜ Artesio (likvideerimisel) poolt esitatud kandeavaldust tegi Tartu Maakohtu kinnistusosakond 25.09.2020.a kandemääruse nr 994342020, millega leidis, et hoonestusõiguse lõpetamiseks on Narva linn kohustatud esitama kinnistusosakonnale Narva linna notariaalselt kinnitatud avaldus registriosa nr 2986409 III jakku registriosa nr 79809 igakordse omaniku kasuks seotud asjaõiguste lõpetamise kohta ning notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek eelnimetatud asjaõiguste ning registriosa nr 2986409 III jakku kantud märkuse kinnistusraamatust kustutamise kohta.

Hoonestusõiguse lõpetamine on Narva linna huvides, kuna hoonestusõiguse lõpetamisega saab Narva linn õiguse kinnistut vabalt kasutada ja käsutada.

2. Õiguslikud alused


Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse.

3. Otsus


Volitada Narva linnapead Aleksei Jevgrafoviti esitama Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale Narva linna nimel notariaalselt kinnitatud avalduse kinnistu asukohaga Rahu 42a, Narva, katastritunnus 51104:001:0013, registriosa nr 2986409 III jakku registriosa nr 79809 igakordse omaniku kasuks seotud asjaõiguste lõpetamise kohta ning notariaalselt kinnitatud allkirjastatud nõusolek eelnimetatud asjaõiguste ning registriosa nr 2986409 III jakku kantud märkuse kinnistusraamatust kustutamise kohta.

4. Rakendussätted

- 4.1 Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le Artesio (likvideerimisel, registrikood 10977109, asukoht Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Ahtri tn 6a-17/2, 10151).
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3 Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Aleksei Jevgrafov
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär