



Narva

17.05.2010 nr 630-k

Maa ostueesõigusega erastamine Narva linnas, Mõisa tn 4b

1. Asjaolud ja menetluskäik

04.06.1997.a esitas AS MAI TOIDUKAUBAD Narvas Mõisa tn 4b asuva ehitise omanikuna Narva Linnavalitsusele avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks. Tema avalduse alusel võttis Narva Linnavalitsus 14.jaanuaril 1999.a vastu korralduse nr 102-k „Maa ostueesõigusega erastamine Narva linnas Mõisa tn 4b“.

05.01.2000.a. sõlmisid Narva linnapea (Eesti Vabariigi nimel) ja AS MAI TOIDUKAUBAD erastamise menetluse käigus Mõisa tn 4b maaüksuse maa ostu-müügilepingu ning asjaõiguslepingu. Eelnimetatud lepingu sõlmimisel ei teatanud AS MAI TOIDUKAUBAD Narva Linnavalitsusele, et ta sõlmis 15.09.1997.a Aleksandr Jefimoviga ehitise ostu-müügilepingu, mille kohaselt sai Aleksandr Jefimov omandisse Narvas Mõisa tn 4b asuva hoone.

Siit järeldub, et maa ostu-müügileping oli AS'iga MAI TOIDUKAUBAD sõlmitud pärast seda, kui ta oli müünud Mõisa tn 4b ehitise Aleksandr Jefimov'ile. Seega, maa ostu-müügilepingu sõlmimise ajal polnud AS MAI TOIDUKAUBAD enam ehitise omanik ja tal puudus maa erastamise ostueesõigus.

Aleksandr Jefimov esitas 28. novembril 2001 kaebuse Jõhvi Halduskohtule, milles palus tunnistada Narva Linnavalitsuse 14. jaanuaril 1999.a korralduse nr 102-k õigusvastasust. Jõhvi Halduskohtu 19. veebruaril 2003. a otsusega rahuldati haldusasjas nr 3-32/2003 Aleksandr Jefimovi kaebus. Kohtuotsuse nr 3-32/2003 kohaselt oli tuvastatud Narva Linnavalitsuse 14. jaanuaril 1999.a korralduse nr 102-k õigusvastasus. Aleksandr Jefimov (isikukood 35810233718) esitas 23.01.2002 Narva Linnavalitsusele avalduse, kus palub jätkata Mõisa tn 4b maa ostueesõigusega erastamise menetlust.

27.03.2003 müüdi AS MAI TOIDUKAUBAD Mõisa tn 4b kinnistu Tatjana Kotšerjagina'le.

Viru Maakohtu 24.03.2009 kohtuotsusega rahuldati tervikuna Aleksandr Jefimov'i hagi (tsiviilasja nr 2-02-29, otsus on 29.12.2009 jõustunud) AS MAI TOIDUKAUBAD, Eesti Vabariigi ja Tatjana Kotšerjagina vastu maa ostu-müügilepingu ja asjaõiguslepingu kehtetuks tunnistamises, kinnistu müügilepingu ja asjaõiguslepingu tühisuse tuvastamise ning ebaõige kinnistusraamatu kande muutmiseks. AS MAI TOIDUKAUBAD ja Eesti Vabariigi vahel 05.01.2000.a. sõlmitud Narvas Mõisa tn 4b asuva maa ostu-müügileping ja asjaõigusleping tunnustati tühisuseks.

Pärast eeltoodud haldus- ja tsiviilkohtumenetluste lõpetamist sai võimalikuks jätkata Narvas Mõisa tn 4b maa ostueesõigusega erastamise menetlust Aleksandr Jefimov'i nimele.

2. Õiguslikud alused

Maakatastriseaduse §20 lõige 4; Maareformi seaduse §20 lõige 1; §21 lõige 1; §22 lõige 1; §22¹ lõige 1; §22² lõige 2; §22³ lõige 1; §23 lõige 1 ja 5; Maa ostueesõigusega erastamise kord (kinnitatud Vabariigi Valitsuse 06.11.1996.a. määrusega nr 267); Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §30 lõige 1 punkt 4; Ida-Viru maavanema ja Narva Linnavolikogu esimehe vahel 30.jaanuaril 1998.a sõlmitud kokkuleppe, millega volitati Narva Linnavalitsust riigi nimel korraldama maa ostueesõigusega erastamist Narva linnas; Haldusmenetluse seaduse §63.

3. Otsus

- 3.1 Tühistada Narva Linnavalitsuse 14. jaanuaril 1999.a. korraldus nr 102-k
- 3.2. Lähtudes Aleksandr Jefimov'i 04.03.2010 taotlusest nr 358/1-12 erastada ostueesõigusega maa **ALEKSANDR JEFIMOV**'ile (isikukood 35810233718, elukoht: Paadi 8, 20609 Narva)
- 3.3. Erastatav maaüksus katastritunnusega **51102:002:0001** asub **Narva linnas, Mõisa tn 4b**, mis on moodustatud mõõdistatud plaani alusel, katastriüksuse pindala on **293 m²**, maaüksuse sihtotstarve on **ärirama (002; Ä) 100%**.
Erastataval maal asuv hoone kuulub 15.09.1997 ostu-müügilepingu; Ida-Viru Maakonna Hooneregistri Narva filiaali 25.03.2002 tõendi nr 1643 alusel ja 12.05.2010 Aleksandr Jefimov'i poolt allkirjastatud kinnitusele Aleksandr Jefimov'ile
- 3.4. Maa maksustamishind on 11.05.2010.a. koostatud ostueesõigusega erastatava maa maksustamishinna akti alusel 7 325 krooni. **Maa ostu-müügihind 7 325 krooni, mis tuleb tasuda** enne maa ostu-müügi lepingu vormistamist **Ida-Viru Maavalitsuse erastamise eriarvele 10552002775004 , viitenumber 11112 SEB EÜP kood 401. Maa erastamise korraldaja kulud 100 krooni** tuleb tasuda enne maa ostu-müügi lepingu vormistamist **Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti arvele 221023548292 Hansapank kood 767.**
- 3.5. Maa ostueesõigusega erastamisel on maa omanik kohustatud:
- 3.5.1.ehitiste renoveerimise ja uusehitiste rajamise kooskõlastama Narva Linnavalitsusega;
- 3.5.2.täitma Narva linna heakorra eeskirju;
- 3.5.3.lubama kinnisasjal asuvate linnale ja kolmandatele isikutele kuuluvate liinide, trasside ja muude kommunikatsioonide takistamatut kasutamist, hooldamist ja rekonstrueerimist ning mitte kahjustama neid;
- 3.5.4.**kolme kuu** jooksul sõlmima maa ostu-müügilepingu ja asjaõiguslepingu ning hüpoteegi seadmise lepingu maa erastamise otsuse jõustumisest (s.o. Narva Linnavalitsuse korralduse kättesaamise päevast, üleandmisel allkirja vastu). Kui maa ostueesõigusega erastamise õigust omav isik ei sõlmi mõjuva põhjuseta ostu-müügilepingut nimetatud tähtaja jooksul, kaotab ta maa erastamise õiguse. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks **seatakse hoonestusõigus** Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks Aleksandr Jefimovi'le.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemist.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär