



TAPA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Tapa

26. september 2018 nr

Ostueesõiguse kasutamisest loobumine

Tallinna notar Tea Türnpuu esitas 24.08.2018 Tapa Vallavalitsusele kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ära kirja muinsuskaitse seaduse § 27 lg 2 alusel ostueesõiguse teostamise otsustamiseks (registreeritud Tapa Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 5-4/18/56-1 all). Lepinguga on võõrandatud 12 kinnistut, sealhulgas Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 3044550 kantud kinnistu asukohaga Kännuküla tee 5, Porkuni küla, Tapa vald, Lääne-Viru maakond, sihtotstarve tootmismaa 55% ja maatulundusmaa 45%, pindala 1676 m², hinnaga 5000 eurot. Kinnistusraamatusse on kantud märkus muinsuskaitse seaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 30.03.1998 määrus nr 8.

Lepingus sisaldub muuhulgas notari märkus, mille kohaselt on kinnistu koormatud ostueesõigusega, kuid Maa-ameti kitsenduste kohta päringut tehes ei nähtu kinnistul 1 muinsuskaitse seadusest tulenevaid kitsendusi, mille alusel rakendus muinsuskaitse seaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõigus. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et kinnistu on moodustunud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 3039931 kantud kinnistu jagamise tulemusena ja nimetatud kinnistu koosseisus oli maaüksus katastritunnusega 78701:004:0011, millele jääb kinnismälestis (Porkuni mõisa ait-kuivati) ning vastavalt muinsuskaitse seaduse §-le 27 lg 2 on taolise kinnistu võõrandamisel riigil ostueesõigus. Notar on ostjale selgitanud, et muinsuskaitse seadusest tuleneva ostueesõiguse märkuse kustutamiseks kinnistusraamatust tuleb ostjal pöörduda Muinsuskaitseametisse ja sellest, et notaril on kohustus edastada käesolev leping ostueesõiguse teostamise otsustamiseks Muinsuskaitseametile ja kohalikele omavalitsusele. Vaatamata eeltoodud selgitustele kinnitavad lepinguosalistes, et nad soovivad käesoleva lepingu sõlmimist selles sätestatud tingimustel.

Muinsuskaitse seaduse § 27 lõigete 1 ja 2 kohaselt on vallasmälestise müümisel on riigil ostueesõigus. Vallasmälestise ostueesõigusele kohaldatakse võlaõigusseaduses ostueesõiguse kohta sätestatud. Kui müüakse kinnisasi, millel asub kinnismälestis, on ostueesõigus riigil, seejärel kohalikul omavalitsusel.

Tamsalu Vallavolikogu ja Tapa Vallavolikogu kinnitasid 12.12.2016 ühinemislepingu ning võtsid vastu otsuse haldusterritoriaalse korralduse muutmise taotlemiseks. Vabariigi Valitsuse 05.01.2017 määruse nr 13 "Tamsalu valla ja Tapa valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 "Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine" muutmise" alusel moodustus 21.10.2017 Tamsalu valla ja Tapa valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Tapa vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane.

Ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Tapa valla õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil, kus need valdade ühinemiseni kehtisid.

Vastavalt Tapa Vallavolikogu 30.10.2014 määruse nr 25 „Tapa vallavara valitsemise kord“ § 9 lõikele 1 otsustab ostueesõiguse kasutamise või sellest loobumise vallavolikogu. Määruse § 6 lõike 1 kohaselt omandatakse vallale vara avalikuks otstarbeks, kohaliku võimu teostamiseks või tulu saamiseks. Käesoleval juhul ei ole Porkuni külas asuva Kännuküla tee 5 kinnistu omandamine Tapa vallale eeltoodud eesmärkide saavutamiseks vajalik.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks Tapa Vallavolikogu 30.10.2014 määruse nr 25 „Tapa vallavara valitsemise kord“ § 9 lõike 1:

1. Loobuda ostueesõiguse kasutamisest kinnistu registriosa nr 3044550, asukohaga Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Porkuni küla, Kännuküla tee 5 suhtes.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsuse peale võib esitada Tapa Vallavolikogule 30 päeva jooksul vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, arvestades otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsuse teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse jõustumisest.

Reigo Tamm
Vallavolikogu aseesimees

Eelnõu koostas

Margit Halop
Jurist
30.08.2018

Seletuskiri

Tapa Vallavolikogu otsuse eelnõu „Ostueesõiguse kasutamisest loobumine“

Muinsuskaitse seadus:

§ 2. Mälestise mõiste

Mälestis on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on käesolevas seaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks.

§ 3. Mälestise liigid

(1) Mälestis on kinnis- või vallasmälestis vastavalt asjade kinnis- ja vallasasjadeks liigitamisele.

(2) Kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid:

- 1) muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, lohukivid, teed, sillad, sadamakohad ja töödusega seotud kohad; 2) kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid;
- 3) teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised;
- 4) monumentaalkunsti teosed;
- 5) ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid; 6) veealused uppunud vee-, õhu- ja muud sõidukid, nende osad või nende kogumid koos nende all asuva veekogu põhjaga ning lasti või muu sisuga.

25. Kaitsevöönd ja selles kehtivad kitsendused

(1) Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd.

(2) Kaitsevööndi ülesanded on:

- 1) tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus;
- 2) kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

(3) Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kinnismälestise kaitsevööndi ulatust võib muuta.

(4) Ajaloolise terviku moodustavatele või lähestikku asuvatele kinnismälestistele võib kehtestada ühise kaitsevööndi.

(5) Kinnismälestise kaitsevööndi kehtestamise ja muutmise menetlusele ning valdkonna eest vastutava ministri käskkirja avaldamisele kohaldatakse käesoleva seaduse § 12.

§ 27. Ostueesõigus

(1) Vallasmälestise müümisel on riigil ostueesõigus. Vallasmälestise ostueesõigusele kohaldatakse võlaõigusseaduses ostueesõiguse kohta sätestatut.

(2) Kui müüakse kinnisasi, millel asub kinnismälestis, on ostueesõigus riigil, seejärel kohalikul omavalitsusel.

(3) Riigil ega kohalikul omavalitsusel ei ole ostueesõigust, kui asi müüakse abikaasale, alanejale sugulasele või vanemale, samuti vennale, õele ja nende alanejatele sugulastele, samuti juhul, kui müüakse korteriomand, hoonestusõigus või korterihoonestusõigus.

(4) Muinsuskaitseameti avalduse alusel kantakse kinnistusraamatu kinnistusregistriosa kolmandasse jakku märkus selle kohta, et kinnisasi on koormatud käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud ostueesõigusega. Märkuse kinnistusraamatusse kandmisel ei ole vaja kinnisasja

omaniku nõusolekut. Avalduses ja märkuse kandes tuleb viidata käesolevale seadusele ja paragrahvile ning õigusaktile, millega kinnisasi tunnistati mälestiseks.

(5) Kui kinnistusraamatu kandest nähtub, et kinnisasi on koormatud ostueesõigusega käesoleva paragrahvi tähenduses, saadab notar viie tööpäeva jooksul pärast müügilepingu või muu lepingu, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, tõestamist lepingu notariaalselt kinnitatud ära kirja elektrooniliselt Muinsuskaitseametile ja müüdava kinnisasja või ehitise asukohajärgsele kohalikule omavalitsusele ostueesõiguse teostamise otsustamiseks.

Võlaõigusseadus

§ 244. Ostueesõiguse mõiste ja teostamine

(1) Ostueesõigus on õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis. Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi.

(2) Ostueesõigus tekib seaduse alusel või tehinguga.

(2¹) Tehingu alusel tekkinud ostueesõigus kehtib müügilepingu suhtes, mille sõlmib müüjana isik, kellega ostueesõiguse seadmine kokku lepiti. Seaduse alusel tekkinud ostueesõigust võib teostada eseme igakordse müümise korral.

(3) Asja suhtes ostueesõigust omav isik võib ostueesõigust teostada, kui müüja on sõlminud ostjaga müügilepingu. Ostueesõigust saab teostada ka muu tasulise võõrandamise korral.

(4) Ostueesõiguse teostamine toimub ostueesõigust omava isiku avalduse tegemisega müüjale.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud avaldus peab olema samas vormis nagu müügileping. Kirjaliku müügilepingu puhul piisab ka notariaalselt tõestatud või kinnitatud avalduse tegemisest.

(6) Esemekäsitamine, mille suhtes kehtib seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, on tühine, kui käsitustehing tehakse pärast ostueesõiguse teostamise õiguse tekkimist ning see kahjustab või piirab ostueesõiguse teostamist. Käesolevas lõikes sätestatud ei kohaldata seaduse alusel tekkinud kinnisasja või selle osa ostueesõigusele.

§ 249. Müügist teatamine ostueesõigust omavale isikule

(1) Müüja peab ostueesõigust omavale isikule viivitamata teatama ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust.

(2) Kui müügileping on sõlmitud kirjalikus vormis, peab müüja ostueesõigust omava isiku nõudmisel esitama talle lepingu.

(3) Müüja teatamiskohustus loetakse täidetuks ka siis, kui lepingust ja selle sisust teatab või lepingu esitab ostueesõigust omavale isikule ostja.

§ 250. Ostueesõiguse teostamise tähtaeg

Ostueesõigust võib teostada kahe nädala jooksul pärast käesoleva seaduse §-s 249 nimetatud teate saamist, kinnisasjade puhul kahe kuu jooksul pärast käesoleva seaduse §-s 249 nimetatud teate saamist, kui seaduses või lepinguga ei ole ette nähtud teistsugust tähtaega.

§ 251. Ostueesõiguse teostamise piirangud

(1) Ostueesõigust ei saa teostada, kui asi müüakse sundtäitmisel või pankrotimenetluses, samuti kui asi sundvõõrandatakse.

(2) Ostueesõigust ei saa kasutada asja müümisel müüja alanejale või ülenejale sugulasele või abikaasale.

§ 252. Ostueesõiguse teostamine mitme isiku poolt

(1) Kui ostueesõigus kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud seda teostada üksnes ühiselt täies ulatuses. Kui ostueesõigus on ühe õigustatud isiku jaoks lõppenud või kui üks õigustatud isikutest loobub oma õiguse teostamisest, on ülejäänutel õigus teostada ostueesõigust ühiselt täies ulatuses.

(2) Kui ostueesõigus kuulub mitmele isikule eraldi ja nad soovivad seda teostada, heidetakse nende vahel liisku, kui seadusest või poolte kokkuleppest ei tulene teisiti.

(3) Seaduse alusel omandatud ostueesõigust eelistatakse tehinguga seatud ostueesõigusele.

Tapa Vallavolikogu 30.10.2014 määruse nr 25 „Tapa vallavara valitsemise kord“:

§ 9. Ostueesõiguse teostamine, pärandi ja kingi vastuvõtmine ning vara tasuta omandamine

(1) Ostueesõiguse kasutamise või sellest loobumise otsustab vallavolikogu.

§ 6. Vallavara omandamine

(1) Vallavara omandatakse avalikuks otstarbeks, kohaliku võimu teostamiseks või tulu saamiseks.

(2) Vallavara omandatakse:

1) asja ostmisega, ehitustöö tellimisega;

2) laenu või muu rahalisele hinnatava kohustuse võtmisega;

3) ostueesõiguse teostamisega, pärandi ja kingi vastuvõtmisega ning vara tasuta omandamisega;

4) munitsipaliseerimisega;

5) muul seaduses sätestatud viisil.