Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Biotiigi)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Valga Vallavalitsus esitas 30.03.2020 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) taotluse nr 7-2.1-2/1216 Valga maakonnas Valga vallas asuva Karula metskond 28 kinnisasjast (registriosa nr 16029750, katastritunnus 77901:005:0045, pindala 6,23 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) biotiigi maa-ala (ca 5200 m²) eraldamiseks ja otsustuskorras tasuta võõrandamiseks Valga Vallale. Karula metskond 28 valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus RMK.

Valga Vallavalitsuse taotluses on selgitatud, et vald soovib tasuta omandada SA Taheva Sanatoorium poolt kasutuses olevat biotiigi maa-ala, mis asub Karula metskond 28 maaüksusel. Täiendavalt on selgitatud, et biotiik on igapäevases kasutuses SA Kalliküla külas asuvate hoonete vajaduste katteks. Kallikülas asuvate sanatooriumi hoonete reoveesüsteem on lahendatud septikutega, millest tulev heitvesi suunatakse biotiiki. Vara vallale on vajalik, et tagada sanatooriumi toimimine ning parem biotiigi korrashoid ja kontroll selle üle. SA Taheva Sanatoorium on Valga Vallavalitsuse allasutus. Valla taotluses on viidatud ka Valga Vallavolikogu 01.03.2019 otsusega nr 102 kinnitatud SA Taheva Sanatooriumi põhikirjale, mille punktis 2.1 on SA tegevuse põhieesmärgina välja toodud sotsiaalhoolekandeteenuste ning nendega soetud teenuste osutamine.

Karula metskond 28 jagamisel moodustatava kinnistu, ligikaudse suurusega 5200 m² valla omandisse taotlemine on otsustatud Valga Vallavolikogu 25.10.2019 otsusega nr 127.

RMK juhatuse 14.04.2020 otsusega nr 1-32/41 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja osa Valga maakonnas Valga vallas Kalliküla külas asuvast Karula metskond 28 kinnisasjast (äralõike ligikaudne pindala 5200 m²) oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

29.06.2022 kanti maakatastrisse Karula metskond 28 jagamisel tekkinud Biotiigi katastriüksus (katastritunnus 85501:001:1171, registriosa nr 21697650, pindala 4880 m², sihtotstarve jäätmehoidla maa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV110361).

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 04.08.2022 riigi kinnisvararegistris Biotiigi kinnisasja võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 22-23450) ning palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

RVS § 46 lõike 2 punkti 1 alusel tellis RMK Biotiigi kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande Maa-ametilt. Maa-amet on hindamisaruande koostamisel lähtunud riigivaraseaduse ning Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määruse nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“  metoodikast ning määruse § 5 lõikes 4 esitatud nõuetest riigivara valitseja või Maa-ameti hindamisaruandele. Maa-ameti 18.10.2022 koostatud hindamisaruande kohaselt (nr 7-2/22/14303-2) on Biotiigi kinnisasja harilikuks väärtuseks 2538 eurot.

Valga Vallavalitsus on 03.11.2022 kirjaga nr 7-2.1-2/4628-1 nõustunud kinnisasjale määratud väärtusega ja võõrandamisega kaasnevate kulude tasumisega.

RVS § 29 lõike 1 kohaselt võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole riigivara valitsejale vajalik ning kui vara on vajalik RVS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel. RVS § 29 lõikes 2 ja § 96 sätestatud alustel on välja selgitatud, et kinnisasjad ei ole vajalikud riigivara valitsejatele.

RVS § 33 lg 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara tasuta võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaalabi andmist, eakate hoolekannet.

RVS § 33 lõike 3 kohaselt, kui kinnisasi võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega 10 aasta jooksul pärast kinnisasja tasuta omandamist, peab võõrandaja või hoonestusõiguse seadja hüvitama riigile 65% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Hüvitis tuleb võõrandamisel kanda 5 aasta jooksul ja hoonestusõiguse seadmisel 10 aasta jooksul tehingu päevast arvates riigi tuludesse. RVS § 33 lõike 4 kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus võõrandab riigilt tasuta saadud või alla hariliku väärtuse omandatud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis käesoleva paragrahvi lõiget 3 ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse. RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama vallale kohustuse teatada kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Valga vallalt kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda kinnisasja omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle võõrandamise hetkel.

RVS § 33 lõigetes 3–5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel. Tulenevalt RVS § 46 on RMK välja selgitanud kinnisasja väärtuse.

Valga vallale kinnisasja võõrandamine ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu.

RVS § 37 lg 2 punkti 1 kohaselt võib minister otsustada kinnisasja võõrandamise otsustuskorras üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Vabariigi Valitsus andis ……….korraldusega nr …. nõusoleku kinnisasja tasuta võõrandamiseks Valga vallale. Seega on keskkonnaministril õigus langetada kinnisasja tasuta võõrandamise otsus.

1. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ja lõigetele 3-7, § 37 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 1, § 38 lõikele 1, § 48 lõikele 1, § 49 lõigetele 2 ja 3, § 50 lõikele 1, §-le 63 ning kooskõlas KOKS § 6 lõikega 1 ning arvestades Vabariigi Valitsuse ….2022 korraldusega nr … antud nõusolekut kinnisasja tasuta võõrandamiseks Valga vallale:

2.1. Võõrandada tasuta Valga vallale Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olev Valga maakonnas, Valga vallas, Kalliküla külas asuv Biotiigi katastriüksus (katastritunnus 85501:001:1171, registriosa nr 21697650, pindala 4880 m², sihtotstarve jäätmehoidla maa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV110361).

2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:

2.2.1. Biotiigi kinnisasja harilik väärtus on 2538 eurot;

2.2.2. Valga vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 65% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;

2.2.3. kui Valga vald omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega 10 aasta jooksul arvates kinnisasja omandamisest, siis peab Valga vald hüvitama riigile 65% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Hüvitis tuleb võõrandamisel kanda 5 aasta jooksul ja hoonestusõiguse seadmisel 10 aasta jooksul tehingu päevast arvates riigi tuludesse;

2.2.4. kui Valga vald võõrandab kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis punkti 2.2.3 ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse;

2.2.5. Valga Vallavalitsusel on kohustus teatada koheselt Keskkonnaministeeriumile omandatava kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest;

2.2.6. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Valga Vallavalitsus;

2.2.7. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve. Vabariigi Valitsuse nõusolekust tulenevaid tingimusi võib muuta üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks RMK.

1. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Kallas

Minister

Saata: RMK, Valga Vallavalitsus