

TURUN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristötoimiala

kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi

turku äbo

Saap. 31 -12- 2019
Anl.

Dno 12.7.12 - 2019
(10 00 02)

Asia: Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Turun kaupungin tonttipäällikkö Timo Laihon päätös 30.10.2019 koskien RP-Yhtiöt Oy:n vuokraaman tontin 853-12-41-9 (Itäharju) maanvuokraoikeutta

Oikaisuvaatimuksen tekijä:

RP-Yhtiöt Oy jäljempänä myös ("vuokralainen")
Käsityöläiskatu 9
20100 Turku

Asiamies ja prosessiosoite:

Vesa Thureson, asianajaja, varatuomari
Asianajotoimisto Thureson Oy
Vistantie 6 A 6, 21530 Paimio
Puh. 02-4734 250
vesa@thureson.fi

Oikaisuvaatimus:

RP-Yhtiöt Oy vaatii, että Turun kaupunki (kaupunkiympäristötoimiala) oikaisee oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstään niin, että Turun kaupunki:

- 1) - kumoaa ja poistaa päätöksen kokonaan;
- 2) - muuttaa päätöstään niin, että Turun kaupunki jatkaa tontin 853-12-41-9 maanvuokrasopimusta myös 31.12.2022 jälkeen kuten vuokrasopimuksessa on oikeus vuokralaiselle hyväksytty;

- 3) - korvaa RP-Yhtiöt Oy:n oikeudenkäyntikulut asiassa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kulutta asian ratkaisemisesta lukien.

Perustelut:

1. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ja tapahtumainkulku

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva Turun kaupungin tonttipäällikkö Timo Laihon päätös 30.10.2019 koskien RP-Yhtiöt Oy:n vuokraaman tontin 853-12-41-9 (Itäharju) maanvuokraoikeutta on virheellinen ja väärä.

Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n välillä on voimassa 31.1.1963 allekirjoitettu maanvuokrasopimus, joka käsittää tontin 853-12-41-9, alaltaan 2008 m². Vuokra-aika on alkanut 1.1.1963 ja päättyy 31.12.2022.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on todettu, että kaupunginhallitus on tehnyt 18.6.2018 § päätöksen liittyen Turun Tiede-puiston kärkihankkeen toimeenpanoon. Päätöksen mukaan sanotun kaupunginhallituksen päätöksen liitteenä olevassa Itäharjun kolmion kehittämissuunnitelman suunnitteluehdotuksessa on osoitettu alueen halki kulkeva joukkoliikenneakseli, jossa joukkoliikennepainotteinen katu on osoitettu kulkevaksi Itäharjulla muun muassa RP-Yhtiöt Oy:n vuokraaman vuokratontin 853-12-41-9 ja sillä olevan rakennuksen halki.

Turun kaupunki on oikeudettomasti ja vastoin vuokralaisen kanssa sovittua päättänyt, että koska nykyisen vuokra-alueen ja sillä sijaitsevan vuokramiehen rakennuksen käyttö tarkoitukseensa ei edellä sanotun ja yleissuunnitelman luonnoksen pohjalta kaupunginhallituksen päätökseen perustuvan joukkoliikenneratkaisun perusteella enää olisi mahdollista, kaupunki ei enää anna tonttia vuokralle.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on todettu, että Turun kaupunki on 1.6.2017 voimaantulleella hallintosäännöllä siirtänyt kiinteän ja irtaimen omaisuuden hankkimista, luovutusta ja vuokrausta sekä muita näihin liittyviä

sopimuksia koskevan päätävällän kaupunkiympäristötoimialan toimialajohtajalle, mikäli niiden arvo on alle 0,5 miljoonaa euroa tai vuosivuokra alle 150.000 euroa. Vuokrasopimuksessa on sovittu, että tätä vuokrasopimusta koskevassa asiassa on päätösvaltainen kaupunginvaltuusto, eikä päätösvaltaa asiasta ole voitu siirtää kaupunkiympäristötoimialan toimialajohtajalle vuokralaista kuulematta ja vastoin vuokralaisen kanssa sovittua.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on todettu, että kaupunkiympäristötoimialan toimialajohtajan hallinnonjärjestämispäätöksellä 1.6.2018 § 55 toimialajohtaja on siirtänyt annettua päätösvaltaa muille viranhaltijoille. Päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää kiinteän omaisuuden vuokraamiseen liittyvistä sopimuksista, jos vuosivuokra on enintään 100.000 euroa. Sanotun päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää myös kaikkien Turun kaupungin tonttien maanvuokrasopimusten jatkamisesta. Vuokrasopimuksessa on sovittu, että tätä vuokrasopimusta koskevassa asiassa on päätösvaltainen kaupunginvaltuusto, eikä päätösvaltaa asiasta ole voitu siirtää edelleen kaupunkiympäristötoimialan toimialajohtajan päätöksellä tonttipäällikölle vuokralaista kuulematta ja vastoin vuokralaisen kanssa sovittua. Päätösvaltaa ei ole voitu siirtää myöskään päätöksellä vaan se olisi edellyttänyt johtosääntöä (hallintosääntö).

Tonttipäällikkö Timo Laiho on 30.10.2019 oikeudettomasti päättänyt, että RP-Yhtiöt Oy:n ja Turun kaupungin välistä tontin 853-12-41-9 maanvuokrasopimusta ei jatketa. RP-Yhtiöt Oy on saanut sanotun päätöksen tiedoksi vasta 18.12.2019.

Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n 31.1.1963 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 3 kohdan mukaan:

”Vuokranantajalla on oikeus saada vuokra-aika pidennetyksi kahdellakymmenellä (20) vuodella, ellei kaupunginvaltuuston päätöksellä, joka on tehty ja vuokranottajan tietoon saatettu vähintään kolme vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä, ole määrätty uusia vuokraehtoja tai päätetty, ettei tonttia enää saa käyttää entisen muotoisena ja laajuisena samaan tarkoitukseen kuin ensimmäisenä vuokra-aikana... Ellei

kaupunginvaltuusto ole tehnyt edellä mainittua päätöstä pysyvät muut vuokraehdot 20 vuoden ajan entisinä...”

Tässä tapauksessa päätöksen siitä, että Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n välistä maanvuokrasopimusta, joka päättyy 31.12.2022 ja kohdistuu tonttiin 853-12-41-9 (Itäharju) ei jatketa, on tehnyt tonttipäällikkö Timo Laiho.

Vuokrasopimuksen 3 kohdan mukaan vuokraehdot pysyvät kuitenkin voimassa, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole vuokrasopimuksen 3 kohdan mukaisesti tehnyt päätöstä uusien vuokraehtojen määrittämisestä tai päättänyt, ettei tonttia enää saa käyttää entisen muotoisena ja laajuisena samaan tarkoitukseen kuin ensimmäisenä vuokra-aikana.

Vuokrasopimus sitoo Turun kaupunkia niin, että päätöksen asiassa voi tehdä vain kaupunginvaltuusto, koska sopimusta ei ole muutettu, eikä vuokralainen ole hyväksynyt, että päätösvalta asiassa siirrettäisiin yksittäiselle virkamiehelle. Tässä asiassa päätösvaltaa ei ole voitu siirtää, koska tästä ei ole vuokrasopimuksessa sovittu. Lisäksi päätösvaltaa ei ole siirretty kuntalain edellyttämällä tavalla johtosäännöllä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva Turun kaupungin päätös 30.10.2019 on pätemätön ja mitätön, eikä se sido vuokralaista RP-Yhtiöt Oy:tä, koska päätöksen on tehnyt viranhaltija, jolla ei ole ollut vuokrasopimuksen perusteella oikeutta tehdä päätöstä. Tätä asiaa ei ole ollut oikeutta siirtää ratkaistavaksi viranhaltijalle ja lisäksi päätösvaltaa ei ole voitu siirtää tehdyllä päätöksellä. Ylipäätään päätösvalan siirtäminen edellyttäisi, että siitä päätetään johtosäännöllä eikä päätöksellä.

Turun kaupunki on rikkonut Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n välistä maanvuokrasopimusta. Turun kaupunki on vastoin sanotun maanvuokrasopimuksen 3 kohtaa päättänyt, että maanvuokrasopimusta ei jatketa. Mikäli tällainen päätös olisi haluttu tehdä, olisi päätöksen pitänyt maanvuokrasopimuksen 3 kohdan mukaisesti tehdä kaupunginvaltuusto.

Siitä huolimatta, että Turun kaupunki on tehnyt päätöksen olla jatkamatta tontin 853-12-41-9 (Itäharju) maanvuokrasopimusta, Turun kaupunki on 20.11.2019 antanut RP-

Yhtiöt Oy:lle rakennuslupahakemuksen tonttiin 853-12-41-9. Turun kaupungin Rakennus- ja lupalautakunta on hyväksynyt RP-Yhtiöt Oy:n lupahakemuksen ja vahvistanut rakennuslupaa koskevat piirustukset noudatettaviksi. Lupa suorittaa rakennustyöt on myönnetty ennen kuin päätös on saanut lainvoiman. Päätökset ovat ristiriidassa keskenään.

RP-Yhtiöt Oy:lle ei ole varattu tilaisuutta tulla kuulluksi eikä esitetty minkäänlaisia kysymyksiä sanotusta rakennuslupapäätöksestä. Tähän olisi ollut korostettu velvollisuus, kun huomioidaan, että sanottu rakennuslupapäätös on annettu vain 2 viikkoa sen jälkeen, kun Turun kaupunki on tehnyt päätöksen olla jatkamatta Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n tonttiin 853-12-41-9 kohdistuvaa maanvuokrasopimusta osoitteessa Voimakatu 15, Itäharju. Tästä oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta päätöksestä vuokralainen ei ole ollut edes tietoinen ennen sen tiedoksiantoa 18.12.2019.

Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n tonttiin 853-12-41-9 kohdistuvan maanvuokrasopimuksen irtisanominen on kohtuutonta, koska RP-Yhtiöt Oy:lle myönnetyn rakennusluvan perusteella vuokra-alueella (853-12-41-9) olevaa rakennusta on saneerattu ja korjattu. RP-Yhtiöt Oy:llä on ollut oikeus luottaa siihen, että Turun kaupunki ei irtisano sanotun tontin maanvuokrasopimusta.

2. Asian oikeudellisesta arvioinnista

Oikeustieteessä on vanhastaan noudatettu *pacta sunt servanda* -periaatetta, jonka mukaan sopimukset on pidettävä. Oikeustoimilain 1 luvun 1 §:n mukaan:

”Tarjous sopimuksen tekemisestä ja sellaiseen tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa...”

RP-Yhtiöt Oy:n ja Turun kaupungin välillä on solmittu sitova tontin 853-12-41-9 maanvuokrasopimus 31.1.1963. Maanvuokrasopimuksen 3 kohdan mukaan vain kaupunginvaltuustolla on oikeus tehdä päätös siitä, että maanvuokrasopimusta ei jatketa.

Oikeustieteessä (Kauko Heuru, Kuntalaki käytännössä) on katsottu kunnanvaltuuston päätösvallan siirtämisen osalta seuraavaa: ”Myös delegoinnin väline on tarkoitettu säätää tyhjentävästi. Välineenä tulee kysymykseen vain johtosääntö. Esim. yksittäisellä päätöksellä ei delegointia voida suorittaa. Johtosäännössä siirto voidaan tehdä yksilöimällä siirrettävä asia taikka asiaryhmä yleisin tuntomerkein. Määräyksen tulee kuitenkin olla riittävän selvästi asiaryhmän rajaava.”

Turun kaupungilla ei ole ollut oikeutta siirtää maanvuokrasopimuksen jatkamista ja jatkamatta jättämistä koskevaa päätöksentekoa ja toimivaltaa ensin hallintosäännöllä kaupunkiympäristötoimialan toimialajohtajalle ja sitten kaupunkiympäristötoimialan toimialajohtajan päätöksellä tonttipäällikölle. Päätösvaltaa ei ole voitu ylipäätään siirtää päätöksellä vaan se olisi edellyttänyt kuntalain mukaisesti johtosääntöä. Tässä asiassa ei päätösvaltaa ole voitu siirtää edes johtosäännöllä, koska vuokrasopimuksessa oli sovittu, että asian ratkaisee kaupunginvaltuusto. Tämän vuoksi kaupunki ei ole voinut muuttaa yksipuolisesti vuokrasopimusta ja sen ehtoja ilman vuokralaisen hyväksyntää ja vuokralaista kuulematta. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva Turun kaupungin päätös on pätemätön ja mitätön.

Maanvuokrasopimuksen 3 mukaan vuokralaisella on lähtökohtaisesti oikeus saada vuokra-aikaa pidennetyksi 20 vuodella. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella ei ole tätä oikeutta saada vuokra-aikaa pidennetyksi 20 vuodella vain siinä tapauksessa, että kaupunginvaltuusto on määrännyt vuokralaiselle uudet vuokraehdot tai päättänyt, ettei tonttia enää saa käyttää entisen muotoisena ja laajuisena samaan tarkoitukseen kuin ensimmäisenä vuokra-aikana. Turun kaupunginvaltuusto ei ole tehnyt tällaista päätöstä, eikä asiassa ole vuokrasopimuksessa mainittuja perusteita päättää vuokrasopimusta. Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta.

Turun kaupungin kaupunginvaltuusto eikä mikään muukaan Turun kaupungin toimielin ole tehnyt asiassa sanottua maanvuokrasopimuksen 3 kohdan mukaista päätöstä. Näin ollen Turun kaupunki on rikkonut maanvuokrasopimusta ja tonttipäällikkö Timo Laihon päätös olla jatkamatta tontin 853-12-41-9 maanvuokrasopimusta on mitätön ja pätemätön.

Vuokrasopimuksessa ei ole sovittu, että mikään muu taho voisi tehdä päätöstä vuokrasopimuksen päättymisestä kuin kaupunginvaltuusto. Näin ollen tällaisesta ehdosta olisi tullut sopia osapuolten välillä, mutta vuokrasopimuksen muuttamisesta ei ole sovittu.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tonttipäällikkö Timo Laihon päätös olla jatkamatta tontin 853-12-41-9 maanvuokrasopimusta on mitätön ja pätemätön.

Sanottu päätös on vuokralaisen kannalta kohtuuton, koska Turun kaupunki on myöntänyt rakennusluvan ilmoittamatta, että vuokrasopimusta ei jatketa. Vuokralueella olevaa rakennusta on rakennusluvan perusteella rakennettu ja saneerattu. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta päätöksestä aiheutuu vuokralaiselle kohtuutonta vahinkoa suhteessa päätöksellä saatavaan väitettyyn yleiseen etuun.

Vuokralainen on voinut maanvuokrasopimuksen ja 20.11.2019 hyväksytyn rakennuslupapäätöksen perusteella odottaa, että maanvuokrasopimus jatkuu 31.12.2022 jälkeen.

RP-Yhtiöt Oy:tä ei ole tiedotettu asiasta, eikä kuultu asiasta vaan tehty päätös on tullut täytenä yllätyksenä 18.12.2019. Turun kaupunki ei ole menetellyt asiassa kuntalain 5 luvun 29 §:n edellyttämällä tavalla ja asiaa koskeva tiedottaminen ja asiaan osallisen kuuleminen on laiminlyöty täysin.

Vuokrasopimusta rikkomalla Turun kaupunki on toiminut olennaisesti vastoin vuokralaisen oikeutettuja odotuksia.

Turun kaupungin päätös on edellä tässä oikaisuvaatimuksessa mainituilla perusteilla virheellinen ja väärä sekä pätemätön ja mitätön, minkä vuoksi päätös tulee kumota ja oikaisuvaatimus tulee hyväksyä.

RP-Yhtiöt Oy varaa itselleen oikeuden täydentää vielä myöhemmin oikaisuvaatimustaan asiassa.

RP-Yhtiöt Oy ilmoittaa samalla jo tässä vaiheessa, että se haluaa jatkaa vuokrasopimusta, joten vuokrasopimuksen tulee jatkua ennallaan sopimuksen mukaisesti.

TODISTELU

1. Kirjalliset todisteet:

1. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialan tonttipäällikkö Timo Laihon päätös 30.10.2019 olla jatkamatta tonttiin 853-12-41-9 (Itäharju) kohdistuvaa maanvuokrasopimusta, os. Voimakatu 15

Todistusteemat:

- päätöksen sisältö ja siitä ilmi käyvät seikat
- päätöksen perusteet
- päätöstä ei ole tehnyt kaupunginvaltuusto
- päätös on maanvuokrasopimuksen vastainen

2. Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n maanvuokrasopimus (tontti 853-12-41-9, Itäharju)

Todistusteemat:

- vuokrasopimuksen sisältö ja sen sopimusehdot
- päätösvalta vuokrasopimuksen jatkamisen ja jatkamatta jättämisen osalta on kaupunginvaltuustolla

3. Rakennuslupahakemus /RP-Yhtiöt Oy, (Itäharju) 12-41-9 (2019-697)

Todistusteemat:

- RP-Yhtiöt Oy:lle myönnetty rakennuslupa
- Rakennuslupa on myönnetty vain 2 viikkoa sen jälkeen, kun Turun kaupunki on tehnyt päätöksen olla jatkamatta Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n tonttiin 853-12-41-9 kohdistuvaa maanvuokrasopimusta

Turussa 31.12.2019

RP-YHTIÖT OY

Laati:



Vesa Thureson
asianajaja, varatuomari
RP-Yhtiöt Oy:n asiamies

Liitteet: - em. kirjalliset todisteet