

00688/20/2290

SAAPUNUT

09-04-2020

Turun hallinto-oikeus



"Vesa Thureson" <vesa@thureson.fi> aika 09.04.2020 13.12.55

Vastaanottaja: <turku.hao@oikeus.fi>

Kopio:

Aihe: RP-Yhtiöt Oy:n valitus Turun hallinto-oikeudelle koskien Turun kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 25.2.2020 (lähetetty 4.3.2020)

pts läh. 4.3. → aj./SK

Turun hallinto-oikeudelle

Lähetän ohessa RP-Yhtiöt Oy:n valituksen Turun hallinto-oikeudelle koskien Turun kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 25.2.2020 (lähetetty 4.3.2020).

Kunnioitettavasti:

Vesa Thureson  
asianajaja

---

Vesa Thureson, asianajaja, varatuomari  
ASIANAJOTOIMISTO THURESON OY, Turku - Paimio - Kaarina  
Vistantie 6 A 6, 21530 Paimio (postiosoite)  
Puh. 02-4734 250  
vesa@thureson.fi  
www.thureson.fi

---

Tämä sähköposti on tarkoitettu vain aiotuille vastaanottajille. Se saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olette saanut viestin erehdyksessä, pyydämme teitä ystävällisesti ilmoittamaan meille virhelähetyksestä sekä hävittämään viestin. Kiitos.



RP-Yhtiöt Oy Valitus 8.4.2020.pdf



RP-Yhtiöt, todiste 1.1..pdf



RP-Yhtiöt Oy, todiste 1.2.pdf



RP-Yhtiöt Oy, todiste 1.3.pdf



RP-Yhtiöt Oy, valituksen kohteena oleva päätös.pdf

00688/20/2299

THURESON 

ASIANAJOTOIMISTO | TURKU - PAIMIO - KAARINA

SAAPUNUT

09 -04- 2020

Turun hallinto-oikeus

**TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE**

**Asia:** Valitus Turun kaupungin päätöksestä maanvuokraoikeutta koskevassa asiassa

**Valituksen kohteena oleva päätös**

Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan päätös 25.2.2020 § 51 koskien oikaistuvaatimusta tonttipäällikkö Timo Laihon päätöksestä 30.10.2019 koskien RP-Yhtiöt Oy:n vuokraaman tontin 853-12-41-9 (Itäharju) maanvuokraoikeutta  
Päätös on lähetetty 4.3.2020 kirjeellä tiedoksi valittajalle.

**Valittaja:** RP-Yhtiöt Oy jäljempänä myös ("vuokralainen")  
Kotipaikka: Turku  
Käsityöläiskatu 9  
PL 160, 20101 Turku  
hallinto@rp-yhtiot.fi

**Valittajan asiamies ja prosessiosoite:**

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

**Vaatimukset:**

RP-Yhtiöt Oy vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa valituksen kohteena olevan kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen sekä:

- 1) - kumoaa ja poistaa Turun kaupungin tonttipäällikön päätöksen 30.10.2019 § 284 kokonaan ja
- 2) - velvoittaa Turun kaupungin korvaamaan RP-Yhtiöt Oy:n oikeudenkäyntikulut asiassa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua asian ratkaisemisesta lukien.

**Perustelut:****1. Valituksen kohteena oleva päätös ja tapahtumainkulku**

Valituksen kohteena oleva Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan päätös 25.2.2020 § 51 koskien tonttipäällikkö Timo Laihon päätöksestä tehtyä oikaisuvaatimusta on virheellinen ja väärä. Kaupunkiympäristölautakunnan olisi pitänyt hyväksyä RP-Yhtiöt Oy:n oikaisuvaatimuksen, koska Turun kaupungin tonttipäällikkö Timo Laihon päätös 30.10.2019 koskien RP-Yhtiöt Oy:n vuokraaman tontin 853-12-41-9 (Itäharju) maanvuokraoikeutta on ollut 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 m<sup>2</sup>. Vuokra-aika on alkanut 1.1.1963 ja päättyy 31.12.2022.

Valituksen 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 kehittämissuunnitelmassa 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.

*Sopimuksen sitova ehto – päätösvallan delegoiminen*

*Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n välisessä maanvuokrasopimuksessa on sovittu, että ”vuokranottajalla 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”.*

Asiassa on kysymys siitä, että sopimuksessa on sovittu, että kaupunginvaltuuston tekemällä ja vuokralaisen tietoon saatetulla päätöksellä voidaan puuttua vuokralaisen

oikeuteen saada vuokra-aika pidennetyksi. Koska asiassa on nimenomaisesti sopimuksessa sovittu, että asia kuuluu yksinomaan kaupunginvaltuuston ratkaistavaksi, ei Turun kaupunki ole voinut yksipuolisesti siirtää asiaa tonttipäällikön ratkaistavaksi. Tässä asiassa on kysymys Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n välisen sopimuksen sopimusehdosta, joka sitoo sopimuksen osapuolia. Vaikka Turun kaupunki voisi muissa maanvuokra-asioissa delegoida päätösvaltaansa virkamiehille, se ei voi tässä asiassa tehdä niin, koska sopimuksessa on asiassa sovittu toisin.

Turun kaupunkiympäristölautakunta on sekoittanut kaksi asiaa, joista toinen on se, mitä osapuolet ovat sopimuksessa sopineet ja toinen on se, miten päätösvaltaa voidaan yleisesti delegoida kunnissa virkamiehille. Vaikka maanvuokrasopimuksia koskevaa päätösvaltaa yleisesti voitaisiin delegoida virkamiehille niin tässä tapauksessa näin ei voida osapuolten välisessä sopimussuhteessa tehdä, koska asiasta on sovittu sopimuksessa toisin. Kun maanvuokrasopimuksessa on sovittu, että asia tulee ratkaista kaupunginvaltuuston päätöksellä, se sitoo Turun kaupunkia sopimusehtona vaikka kaupunki voisi muuten siirtää päätösvaltaansa asiassa virkamiehille.

#### *Väitetty päätösvallan siirtäminen*

Valituksen 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 päätäntävällän 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 tai sitä vastaava taho, eikä päätösvaltaa asiasta ole voitu siirtää kaupunkiympäristötoimialan toimialajohtajalle vuokralaista kuulematta ja vastoin vuokralaisen kanssa sovittua.

Vuokrasopimuksessa on sovittu, että tässä 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. Lisäksi päätös perustuu Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n 31.1.1963 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 3 kohdan mukaan:

*”Vuokranottajalla 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, 1) ole määrätty uusia vuokraehtoja tai päätetty, 2) 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 vuode ajan entisinä...”* (numerot 1) ja 2) tässä)

Tässä tapauksessa päätöksen siitä, että Turun kaupungin ja RP-Yhtiöt Oy:n välistä maanvuokrasopimusta, joka päättyy 31.12.2020 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.

Turun kaupungin tonttipäällikön 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.

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.

Ko. irtisanomispäätöstä ei myöskään ole tiedostettu kun Turun kaupunki on 20.11.2019 antanut RP-Yhtiöt Oy:lle hyväksynnän rakennuslupahakemuksen tonttiin 853-12-41-9.

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 Turku. Tästä tonttipäällikön päätöksestä 30.10.2019 § 284 vuokralainen ei ole ollut edes tietoinen ennen sen tiedoksiantoa 18.12.2019.

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

kaupunginvaltuustolla on oikeus tehdä päätös siitä, että maanvuokrasopimusta ei jatketa. Sopimus sitoo Turun kaupunkia niin, että päätösvalta asiassa kuuluu sopimuksen mukaisesti kaupunginvaltuustolle, jonka tulee ratkaista asia. Vaikka kaupungissa muuten voitaisiin delegoida maanvuokra-asioissa päätösvaltaa virkamiehille, sitoo tehty molemmin puolin allekirjoitettu maanvuokrasopimus Turun kaupunkia niin, että tässä asiassa kaupunginvaltuuston tulee ratkaista asia niin kuin maanvuokrasopimuksessa on sovittu.

Vuokrasopimuksen muuttaminen ja sopimuksen vastainen tulkinnan hyväksyminen tekisi itse sopimuksen täysin turhanpäiväiseksi. Tätä tulee nimenomaisesti kirjattuna kunnioittaa. Kaupunginvaltuusto mainitaan toimivaltaisena päätöksentekijänä nimenomaisesti kaksi kertaa. Sopimuspuolten tarkoituksena täytyy tulkita olleen määrittää asiassa päätösvaltaiseksi vain kaupunginvaltuusto. Muussa tapauksessa sopimusehto olisi tullut muotoilla mulla tavoin.

Kuntalain 12 luvun 91 §:n mukaan:

*”Valtuusto voi hallintosäännössä siirtää toimivaltaansa kunnan muille toimielimille sekä luottamushenkilöille ja viranhaltijoille. Toimivaltaa ei kuitenkaan saa siirtää asioissa, joista valtuuston on tässä tai muussa laissa olevan säännöksen mukaan päätettävä.”*

Samoin kuin tietyissä asioissa laissa olevan säännöksen perusteella valtuusto ei saa siirtää toimivaltaansa, on myös katsottava, että sopimuksella voidaan sopia asioista, joissa valtuusto ei saa siirtää toimivaltaansa ja joissa päätösvaltainen on vain valtuusto.

Kaikki yllämainitut perustelut huomioon ottaen maanvuokrasopimuksessa päätösvaltaiseksi on sovittu nimenomaisesti kaupunginvaltuusto, eikä asiassa voi tehdä siten päätöstä mikään muu toimielin tai kukaan yksittäinen luottamushenkilö tai viranhaltija.

Oikeustieteessä (Kauko Heuru, Kuntalaki käytännössä) on katsottu kunnanvaltuuston päätösvalan 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. Päätösvaltaa ei ole voitu ylipäättään 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. Valituksen kohteena oleva Turun kaupungin päätös on pätemätön ja mitätön.

Maanvuokrasopimuksen 3 –kohdan 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 sopimuksen teon jälkeen yleisesti määrännyt tulevalle 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 kaupunki on valituksen kohteena olevan päätöksen oikaisuvaatimusta käsitellessään esittänyt, että Turun kaupunginhallitus on tehnyt suunnittelupäätöksen 18.6.2018 § 265 liittyen Turun Tiede-puiston kärkihankkeen toimeenpanoon, ja että tämä päätös sellaisenaan aiheuttaisi sen, ettei vuokrasopimusta voida jatkaa, koska alueen maankäytön tarve voi muuttua, eikä vuokralla oleva tontti olisi enää käytettävissä aikaisempaan käyttötarkoitukseen.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti Turun kaupunginhallitus ei ole voinut tehdä maanvuokrasopimukseen vaikuttavaa päätöstä. Maanvuokrasopimuksen jatkamatta jättämiseen liittyvän päätöksen voi tehdä vain kaupunginvaltuusto.



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.

Vuokralainen on voinut maanvuokrasopimuksen ja 20.11.2019 hyväksytyyn rakennuslupapäätöksen sekä siihen liittyvän menettelyn perusteella odottaa ja luottaa siihen, että maanvuokrasopimus jatkuu 31.12.2020 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.

RP-Yhtiöt Oy pyytää näillä edellä valituksessa mainituilla perusteilla, että hallinto-oikeus hyväksyy valituksen.

## TODISTELU

### 1. Kirjalliset todisteet:

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

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

1.2. 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

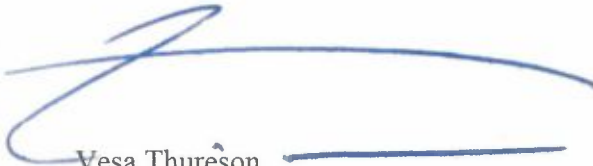
1.3. Rakennuslupahakemus /RP-Yhtiöt Oy, (Itäharju) 12-41-9 (2019-697)

- 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 8.4.2020

RP-YHTIÖT OY

**Laati:**



Vesa Thureson

asianajaja, Kaarina

RP-Yhtiöt Oy:n asiamies

**Liitteet:**

- em. kirjalliset todisteet n:ot 1.1. – 1.3.

- valituksenalainen Turun kaupunkiympäristölautakunnan päätös 25.2.2020, lähetetty postitse valittajalle 4.3.2020