

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle/ tonttipäällikön päätös myydä tilat 202-503-1-4 ja 202-503-1-16 (Piikkiö) os. Kiertiläntie 160, Kaarina

Ympäristölakimies Nina Mattila 8.11.2021.

Viite: 21354/03.04.04.10/2021

Turun kaupunki liittää oheen pyydyt asiakirjat ja ilmoittaa lausuntonaan seuraavaa:

Valitusperusteet

Valituksen mukaan lautakunnan päätös on lainvastainen, koska siinä on virheellisesti tulkittu 30 vrk:n määräaika ja päätöksessä väitetään, ettei myynnin kohteena oleviin tiloihin 202-503-1-4 ja 202-503-1-16 kohdistu rasitteita. Valittajan mukaan Kiertiläntie kulkee tilojen läpi Kiertilän metsäpalstalle. Valittajan mukaan Kiertilä ei ole luopunut käyttöoikeuksista, joten valittajan mukaan rasite on edelleen voimassa. Lisäksi on kulkuoikeus Sparfbon kiinteistön läpi. Kulkuoikeus ilmenee valittajan mukaan lohkomiskirjeestä. Valittajan mukaan Kukkarin tilalle on sovittu tieoikeus pyykistä 13 pyykkiin 18. Valittajan mukaan tarjoukset on asetettu eriarvoiseen asemaan, koska kulkuoikeudet/rasitteet ovat vaikuttaneet valittajan tarjoushintaan. Valitukseen on liiteluettelon mukaan liitetty ”maarekisterin karttakopio 10.1.1920”.

Lausunto

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan hallintolainkäyttölaissa tai muussa laissa. Kuntalain 135 §:n 2 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Hallintotuomioistuin tutkii asian vain siltä osin, kun valituksessa on esitetty kuntalaissa tarkoitettuja valitusperusteita päätösten lainvastaisuuden osoittamiseksi.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Kuten lautakunnan päätöksessä on todettu, tonttipäällikön päätöspöytäkirjassa 31.5.2021 § 173 kohteen myynti- ja markkinointiajaksi on merkitty 20.4.2021 – 21.5.2021 välinen aika. OP Koti Turun Seutu Oy LKV:n myyntiesitteessä asia on kirjoitettu näin: ”Tätä kohdetta markkinoidaan 30 vuorokautta. Jätä tarjouksesi 21.5.2021 mennessä. Myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset”. Kohde on laitettu julkisesti myyntiin internettiin 20.4.2021 (etuovi.com, oikotie.fi ja op-koti.fi) ja myyntiesite on julkaistu myös silloin. Kohde oli aktiivisessa myynnissä 20.4. – 20.5.2021 välisen ajan ja tarjoukset sai jättää viimeistään 21.5.2021. Kohteessa oli asetettu pohjahinta ja tarjoukset tehtiin OP Koti Turun Seutu Oy LKV:n antaman sähköisen tarjouspalvelun kautta tai kirjallisena tarjouksena OP Koti Turun Seudun Oy LKV päivystyspisteeseen osoitteeseen Brahenkatu 11, Turku. Tarjousikkuna oli auki 21.5.2021 klo 16.30 saakka. Tarjouksen jättämisen ehdot olivat esillä kohteen nettimarkkinoinnissa (etuovi.com, oikotie.fi ja op-koti.fi). Kiinteistövälittäjä vastasi tarjousten vastaanottamisesta, dokumentoinnista ja tarjoajien informoinnista. Tarjouksia saapui yhteensä viisi. Korkein tarjous tehtiin sähköisen tarjouspalvelun kautta 21.5.2021 klo 10.14. Korkeimman tarjouksen tehneen tahon tarjous on tullut ajallaan ja se voitiin hyväksyä.

Kaupungin harkinnassa on ollut, myydäänkö kiinteistöt vai ei, mikä on kiinteistöjen luovutushinta ja kenelle ne myydään. Tätä harkintaa rajoittaa yhdenvertaisuusperiaate ja tasapuolisen kohtelun vaatimus. Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupungille tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti avoimella tarjousmenettelyllä. Kiinteistön myynti-ilmoitus on kohdistunut laajaan ennalta määräämättömään joukkoon ja myynti on annettu kiinteistövälittäjän tehtäväksi. Valituksessa ei ole edes väitetty, että kaupunki tai kiinteistövälittäjä olisi antanut tarjouksen tekijöille toisistaan poikkeavia tietoja.

Valitukseen liitetyt toimituskartat ovat laadultaan niin epäselviä, ettei niiden sisällöstä saa selvää. Toimituskirjasta on valitukseen liitetty vain yksi sivu. Tila Sparfbo on muodostettu lohkomalla 14.10.1911. Samalla lohkottiin myös tila Vilhelmsfro. Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että valittajan valitukseen liittämällä asiakirjoilla on merkitystä tonttipäällikön tai lautakunnan päätöksen laillisuuden arvioinnissa, hallinto-oikeuden tulee pyytää valittajaa esittämään asiakirjat kokonaisina ja lukukelpoisina.

Tonttipäällikön tai kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä ei ole ratkaistu, onko valittajan omistamilla Kiertilän tai Kukkarin tiloilla kulkuoikeus valittajan esittämällä tavalla kaupungin myymien tilojen läpi. Tästä huolimatta huomautetaan, että Kiertilän metsätila rajoittuu järjestäytyneeseen Krapilantien yksityistiehen ja järjestäytynyt Kukkarintie kulkee tilan Kukkari reunassa, joten näille molemmille tiloille on jo olemassa kulkuyhteys. Kuten tonttipäällikön päätöksessä on todettu, tieoikeuksien ja Kiertiläntien laillisen ulottuvuuden selvittämiseksi ostajan tai mahdollisen muun oikeudenomistajan on tarpeen niin vaatiessa haettava yksityistielain mukaista yksityistietoimitusta Maanmittauslaitokselta.

Edellä esitetyin perustein valitus tulee hylätä.

Lisätietoja antaa tarvittaessa ympäristölakimies Nina Mattila p. 040-6741633, s-posti: nina.mattila@turku.fi, PL 355, 20101 Turku.