

Oikaisuvaatimus koskien KH:n päätöstä 20.6.2017 § 135 kaupungin suostumuksen antamisesta kiinteistönluovutukseen ja maankäyttösopimuksen siirtoon

932/10.00.01/2014

KH 14.08.2017 § 163

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
hallintopäällikkö Camilla Söderström, puh. 050 411 0205
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistö Oy Granin Kauppakeskus (myöhemmin kiinteistöyhtiö) on 6.7.2017 toimittanut oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 20.6.2017 § 135 koskien kaupungin suostumuksen antamista Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab:n kiinteistönluovutukseen ja maankäyttösopimuksen siirtoon. KH päätti tuolloin valtuuttaa kaupunginjohtajan antamaan suostumuksen Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab:lle 30.6.2006 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen siirtämiselle ja kiinteistön 235-2-252-1 luovuttamiselle rakentamattomana uudelle Bonava Suomi Oy:n perustamalle yhtiölle ehdolla, että Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab/Bonava Suomi Oy viimeistään samassa yhteydessä antaa Kauniaisten kaupungille vähintään 250 000 euron suomalaisen pankin antaman pankkitakauksen Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab:n aiempiin kiinteistönluovutuksiin perustuvan vastuun toteuttamiseksi. Lisäksi KH edellytti, että Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab/Bonava Suomi Oy sitoutuu tarvittaessa suurentamaan vakuuden arvoa siten, että se kattaa kaikki perustellut vaatimukset.

Oikaisuvaatimuksessa (**oheismateriaalina**) kiinteistöyhtiö

- 1) vaatii, että Kauniaisten kaupungin kaupunginhallituksen osin virheellisessä menettelyssä antama päätös jätetään täytäntöön panematta tai päätöksen mahdollisesti aloitettu täytäntöönpano tulee keskeyttää. Päätös tulee poistaa ja käsitellä kaupunginhallituksessa uudelleen. Muutoksenhakuosoitus on annettava voimassa olevan lain säännösten mukaisena.
- 2) vaatii päätöstä kokonaan poistettavaksi, koska se vaikutuksiltaan loukkaa kiinteistöyhtiön oikeutta ja etua.
- 3) vaatii, ettei Kauniaisten kaupunki asiaa uudelleen käsiteltäessä anna suostumusta Asuntoyhtiölle/Bonavalle sen esittämien omistusjärjestelyjen tekemiseksi, koska järjestelyllä heikennetään merkittävästi asianosaisena olevan kiinteistöyhtiön asemaa ja mahdollisuutta saada vahingonkorvausta sille kiinteistön kaupan virheen seurauksena aiheutuvista vahingoista.
- 4) pidättää oikeuden mahdollisessa vireille tulevassa, asian muutoksenhakumenettelyssä hallintotuomioistuimessa vaatia sille aiheutuneita oikeudenkäyntikuluja korvattaviksi laillisine viivästyskorkeineen.

Oikaisuvaatimusaika on päättynyt 11.7.2017. Päätöstä ei ole pantu täytäntöön.

Kiinteistöyhtiö toteaa oikaisuvaatimuksessaan, että kaupunki ei ole hallintolain 34 §:n edellyttämällä tavalla asian valmistelun ja käsittelyn yhteydessä varannut asianosaisasemassa olevalle kiinteistöyhtiölle tilaisuutta esittää asiassa selvitystään ennen asian ratkaisemista. Asianosaisen kuulemista ei ole ollenkaan suoritettu. Oikaisuvaatimuksessa todetaan myös, että kaupunginhallituksen päätöstä ei ole toimitettu Kiinteistöyhtiölle tiedoksi kuntalain 139 §:n ja hallintolain 59 §:n säännösten mukaisesti.

Kuten oikaisuvaatimuksessakin todetaan, oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kiinteistöyhtiö ei ole asianosainen, sillä KH:n 20.6.2017 tekemä päätös § 135 ei välittömästi vaikuta yhtiön oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Näin ollen kiinteistöyhtiötä ei myöskään ole kuultu asian valmistelun ja käsittelyn yhteydessä, eikä päätöstä ole tästä syystä toimitettu kiinteistöyhtiölle tiedoksi.

Oikaisuvaatimuksessa kiinteistöyhtiö vaatii, että Kauniaisten kaupungin kaupunginhallituksen osin virheellisessä menettelyssä antama päätös jätetään täytäntöön panematta tai päätöksen mahdollisesti aloitettu täytäntöönpano tulee keskeyttää. Päätös tulee poistaa ja käsitellä kaupunginhallituksessa uudelleen. Muutoksenhakuosoitus on annettava voimassa olevan lain säännösten mukaisena.

Uusi kuntalaki (10.4.2015/401) on tullut voimaan jo 1.5.2015. Lain voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä säädetään mm. lain 147 §:ssä siten, että 16. lukua (Oikaisuvaatimus ja valitusosoitus) sovelletaan vuonna 2017 valittavan valtuuston toimikauden alusta lukien. Lukua 16 ”Oikaisuvaatimus ja valitusosoitus” on siis sovellettu 1.6.2017 alkaen. Asianhallintaohjelma Dynastyn teknisistä ongelmista johtuen Kauniaisten kaupungin verkkosivuille on vielä 1.6.2017 jälkeen väärin linkittynyt ja siten julkaistu vanha muutoksenhakuohje, jossa viitataan vanhaan kuntalakiin (365/1995). 27.6.2017 julkaistun pöytäkirjan muutoksenhakuohje on korjattu 6.7.2017, virheen ilmettyä.

Vanhan kuntalain 89 § on sisällöltään (”Kunnanhallituksen ja lautakunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.”) kuitenkin saman kuuloinen kuin uuden kuntalain 134 § ja 137 § (”Kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.” ”Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen”).

Hallintolain (434/2003) 7 luvussa säädetään oikaisuvaatimusohjeista. Oikaisuvaatimusohjeiden sisällöstä on voimassa, mitä 47 ja 49 §:ssä säädetään valitusosoituksesta. Hallintolain 47 §:n mukaan ”Päätökseen, johon saa hakea muutosta valittamalla, on liitettävä valitusosoitus. Siinä on mainittava: 1) valitusviranomainen; 2) viranomaisen, jolle valituskirjelmä on toi-

mitettava; sekä 3) valitusaika ja mistä se lasketaan. Valitusosoituksessa on selostettava vaatimukset valituskirjelmän sisällöstä ja liitteistä sekä valituksen perille toimittamisesta.”

Hallintolain 49 §:ssä todetaan valitusosoituksen korjaamisesta seuraavaa: ”Jos valitusosoitusta ei ole annettu tai päätöksessä on virheellisesti ilmoitettu, ettei siihen saa hakea muutosta valittamalla, viranomaisen on annettava uusi lainmukainen valitusosoitus. Jos valitusosoitus on virheellinen, viranomaisen on annettava uusi valitusosoitus, jos sitä pyydetään valitusosoituksessa mainitussa tai säädettyssä valitusajassa. Valitusaika alkaa kuluu uuden valitusosoituksen tiedoksiannosta.”

Kaupungin vanha muutoksenhakuohje oli oikeansisältöinen niin oikaisuvaatimusviranomaisen, oikaisuvaatimuksen toimitusosoitteen, oikaisuvaatimusajan ja oikaisuvaatimuksen sisällön ja muodon suhteen. Vain yksi lause, viittaus vanhan kuntalain pykälään, oli virheellinen.

Kaupunginhallituksen 20.6.2017 tekemää päätöstä § 135 ei poisteta eikä käsitellä uudelleen edellä mainitun, muutoksenhakuohjeen virheellisen pykäläviittauksen takia. Tietoverkossa julkaistu pöytäkirjan oikaisuvaatimusohje on korjattu 6.7.2017. Oikaisuvaatimusaika alkaa kuluu uuden muutoksenhakuohjeen tiedoksiannosta. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäville. Uuteen muutoksenhakuohjeeseen liittyvä oikaisuvaatimusaika on siten päättynyt 27.7.2017.

Kiinteistöyhtiö viittaa oikaisuvaatimuksessaan asuntoyhtiön tammikuussa 2016 ja kaupungin elokuussa 2016 kiinteistöyhtiölle luovuttamien kiinteistöjen laatuvirheisiin, jotka maaliskuussa 2017 ovat ilmenneet betonimursketyttönä normaalin luonnonmaa-aineksen asemesta. Kaupunki on kiistänyt korvausvastuunsa kaikilta osin.

Kaupunginhallituksen 20.6.2017 päätöksen esittelytekstissä on lainattu Bonavan lähettämän sähköpostiviestin sisältöä, ja lainaus päättyy seuraavaan lauseeseen: ”Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä esitetty järjestely tehdään uusien osakkeenomistajien/kuluttajien suojaamiseksi ja että Tribuuni/Bonava kantaa sille aiempien kiinteistöluovutuksiin perustuvan vastuun, jonka se on tarvittaessa valmis turvaamaan erillisellä vakuudella.” Lause ei siis ole kaupungin tulkintaa, vaan lainaus Bonavan viestistä. Kuten oikaisuvaatimuksessakin todetaan, kaupunginhallituksen toimivaltaan ei julkisoikeudellisen vallan käyttäjänä kuulu asian yksityisoikeudellinen arviointi siitä, kenen eduksi päätös annetaan. Kaupunki ei siis ota kantaa siihen, kenen eduksi päätös annetaan. Kaupunginhallituksen päätös 20.6.2017 § 135 ei myöskään suosi em. kiistan toista osapuolta, vaan on asiasta erillinen päätös.

Oikaisuvaatimuksessa annetaan ymmärtää, että kaupunginhallitus ohjaa Bonavaa/asuntoyhtiötä aloittamaan omistusjärjestelyt jo ennen päätöksen lainvoimaiseksi tuloa seuraavalla lauseella: ”Huomioitavaa on myös, että Tribuuni/Bonava voi maankäytösopimuksen vastaisesti toteuttaa esittämänsä kiinteistöluovutuksen kaupungin vastustuksesta huolimatta.”

Em. maininnalla viitataan vuonna 2006 tehtyyn maankäytösopimukseen,

jossa on kiinteistön rakentamattomana luovutuksen kieltävä ehto ja johon liittyy sopimussakko (200 000 euroa). Tällöin asuntoyhtiö voi niin halutesaan luovuttaa kiinteistön rakentamattomana sopimussakon uhalla kaupunkia kuulematta.

Bonava Suomi Oy on pyytänyt mahdollisuutta lausua Kiinteistö Oy Kautiaisten Granin oikaisupyynnön johdosta ennen kaupunginhallituksen käsittelyä. Lausuma on **oheismateriaalina**. Siihen liittyvä takaussitoumus jaetaan vain KH:n jäsenille.

KJ:

KH merkitsee tiedoksi oikaisuvaatimuksen ja toteaa, että oikaisuvaatimus ei anna aihetta muuttaa KH:n 20.6.2017 tekemää päätöstä § 135 kaupungin suostumuksen antamisesta kiinteistönluovutukseen ja maankäytösopimuksen siirtoon, yllämainituin perustein.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.