

Oikaisuvaatimus, kaupunginhallituksen päätös 1.11.2021 § 359 / Kiinteistöjen myynti / 182-410-3-41 Patakolmonen ja määräala kiinteistöstä 182-410-16-8 Saksala

Khall 07.12.2021 § 415
64/10.00.02/2021

Valmistelu: maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 040-7521901

Kaupunginhallituksen päätöksestä 1.11.2021 § 359, Kiinteistöjen myynti / 182-410-3-41 Patakolmonen ja määräala kiinteistöstä 182-410-16-8 Saksala, on 26.11.2021 jätetty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus on tehty sille varatun määräajan kuluessa ja sen on tehnyt henkilö, jolla on kuntalain 137.1 § mukaisesti oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Oikaisuvaatimuksen mukaan:

- kauppahinnan määrittelyssä Jämsän kaupungin tulee ottaa huomioon ja noudattaa, mitä Kuntalain 15. luvussa säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta: "Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään." Kysymyksessä on säännös ns. valtiontuesta,
- luovutuskirjassa olevat puutteet tulee korjata.

Kuntalain 15. luvussa säädetään kunnan toiminnasta markkinoilla. Hallituksen esityksen HE 268/2014 (Hallituksen esitys eduskunnalle kuntalaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi) kohdassa 2.2.16 (Kuntia koskeva EU-sääntely ja kunnan toiminta markkinoilla) todetaan mm. , että, kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta tai vuokrauksesta ei ole säännöksiä kuntalaissa. Kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa perustuva harkintavalta omistamansa kiinteistön luovutuksen ja vuokrauksen suhteen. Kunnan harkintavaltaa rajoittavat hallinnon yleiset oikeusperiaatteet: yhdenvertaisuus-, objektiviteetti- ja suhteellisuusperiaate, tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä harkintavallan väärinkäytön kieltö. Samassa hallituksen esityksen kohdassa todetaan lisäksi, että kunnan yleiseen toimialaan kuuluvaa kiinteistön luovutusta ja vuokralle antamista rajoittavat myös edellä kuvatut valtiontukea koskevat säännökset. Valtiontukisäännökset tulevat sovellettavaksi kiinteistön luovutukseen ja vuokralle antamiseen, jos toisena osapuolena on taloudellista toimintaa harjoittava, kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva yritys.

Kaupunginhallituksen päätös 1.11.2021 § 359 koskee sellaista kiinteistön ja määräalan luovutusta, jossa toisena osapuolena on taloudellista toimintaa harjoittava, kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva yritys. Näin ollen kuntalain 130 §:n säädökset koskevat kyseessä olevaa luovutusta.

Hallituksen esityksen HE 268/2014 kohdassa 2.2.16 todetaan myös, että mikäli kiinteistön kauppa tapahtuu ilman tarjouskilpailua, on yhden tai useamman riippumattoman arvioijan arvioitava kiinteistön käypä arvo. Näin määritelty markkinahinta on vähimmäismyyntihinta, josta voidaan sopia myöntämättä valtion tukea.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisun KHO:2020:6 oikeudellisessa arvioinnissa on todettu mm., että kuntalain 130 §:n 2 momentissa tarkoitetun arviointimenettelyn tarkoituksena on varmistaa, että ilman tarjouskilpailua tapahtuviin kunnan omistamien kiinteistöjen luovutuksiin ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

Kaupan kohteena olevan kiinteistön ja määräalan alueesta on pyydetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti puolueettoman arvioijan arvio. Arvion on laatinut Keskuskauppakamarin hyväksymä yleisauktorisoitu AKA-arvioija. Arviokirja 705-2021-0014-INI on päivätty 29.3.2021.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.10.2021 § 344 hyväksynyt kiinteistön 182-410-3-41 Patakolmonen ja määräalan kiinteistöstä 182-410-16-8 Saksala luovutusta koskevasta aikaisemmasta päätöksestään 06.09.2021 § 290 jätetyn oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimusta oli esitetty hyväksyttäväksi, koska luovutusta koskevan asian valmistelun ja varsinaisen myyntipäätöksen välillä luovutettavalla alueelle oli tullut voimaan kaupunginvaltuuston 2.12.2019 § 57 hyväksymä Jämsän taajamaosayleiskaava 2030, ja koska myyntipäätöksen liittyvässä kauppakirjaluonnoksessa oli viitattu aikaisemmin vallinneeseen yleiskaavatilanteeseen. Hyväksyttyä oikaisuvaatimusta koskevan asian esittelytekstissä oli todettu, että: ” Maankäyttöinsinööri on pyytänyt AKA-arvion laatijalta lausunnon muuttuneen kaavatilanteen vaikutuksesta arviokirjassa määriteltyn arvoon. Kiinteistöjen myynti valmistellaan ja esitellään uudestaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.”

Maankäyttöinsinööri on 13.10.2021 saanut alkuperäisen AKA-arvion laatijalta kirjallisen lausunnon, jonka mukaan rakentamisen osalta voimaan tullut taajamaosayleiskaava lähinnä vahvistaa arviossa esitetyn näkemyksen sen sijaan, että se muuttaisi sitä. Lausunnossa on otettu huomioon myös ELY-keskuksen palautetta varten nähtäville asettama valtatie kehittämissuunnitelma, joka toteutuessaan saattaa estää rakentamisen alueelle. Lausunnon antajan näkemyksen mukaan voimaan tullessa taajamaosayleiskaavalla ei ole vaikutusta kohteen arvoon.

3.9.2021 voimaan tullut Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 ei sisällä maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:ssä tarkoitettua määräystä yleiskaavaan tai sen osaan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Lähtökohtaisesti uudisrakentaminen luovutettavaksi tarkoitetulle alueella edellyttäisi asemakaavan laatimista alueelle. Kaupungin kaavoitustoimisessa on luonnostelemalla tarkasteltu alueen maankäytön mahdollisuuksia asemakaavoituksen keinoin. Varsinaista kaavoitusmenettelyä asemakaavan laatimiseksi ei ole käynnistetty, eikä sen käynnistämisestä ole tehty mitään muitakaan suunnitelmia tai sopimuksia.

Oikaisuvaatimuksen perusteluissa on viitattu samojen osapuolten väliseen ja samalla alueella kiinteistöstä 182-410-16-8 Saksala 12.9.2013 vahvistettuun määräalan kauppaan, jossa yksikköhintana on ollut 4,69 €/m². Kaupunginhallituksen päätöksen 06.05.2013 § 145 perusteella voidaan todeta, että kyseinen määräalan kauppa on koskenut aluetta, johon on mahdollista toteuttaa D-tankkauspiste ja raskaankaluston pysäköintikenttä. Samojen osapuolten kesken on samalla alueella ja samasta kiinteistöstä tehty toinenkin, 28.9.2019 vahvistettu, määräalan kauppa, jossa yksikköhintana on ollut 0,22 €/m². Kaupunginhallituksen päätöksen 15.7.2019 § 195 perusteella voidaan todeta kyseessä olleen metsämaan luovutus. Molemmat edellä mainittujen luovutusten kohteista sijaitsevat luovutushetkellä voimassa olleen Valtateiden 4 ja 9 lähialueiden osayleiskaavan mukaisella RM-alueella.

Yksittäisen ja yli kahdeksan vuotta aikaisemmin tehdyn kiinteistökaupan perusteella ei voi tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä toista luovutusta koskien, koska alueiden käyttömahdollisuuksissa ja fyysisissä olosuhteissa saattaa olla huomattavia toisistaan poikkeavia eroavaisuuksia. AKA-arviomenettelyn tarkoituksena on selvittää ja ottaa huomioon kaikki arvioitavan kohteen arvoon arvion tekohetkellä vaikuttavat tekijät.

Oikaisuvaatimuksen perusteluissa on väitetty, että kaupunginhallituksen hyväksymän päätöksen liitteenä olevassa luovutuskirjassa ei ole siirretty omistus- ja hallintaoikeutta myydyn kiinteistön osalta, ja että tämä aiheuttaisi ostajalle vaikeuksia lainhuudon saamiseksi saannolleen.

Kiinteistön kauppa on Maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan tehtävä kirjallisena, ja kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä koskeva kauppakirjan ehto ei ole välttämätön. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaisesti kiinteistökaupassa omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle kaupantekohetkellä ellei niiden siirtymisestä ole kauppakirjassa muuta sovittu. Kyseistä oikeuskäytäntöä noudatetaan myös lainhuudatusta koskevassa kirjaamisenmenettelyssä.

Kaupunginhallituksen päätös 1.11.2021 § 359 on tehty kuntalain säädösten mukaan ja sen valmistelussa on noudatettu lainsäätäjän edellyttämää menettelyä, jolla varmistetaan, että luovutukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Päätöksen tai sitä koskevan oikaisuvaatimuksen käsittelyn aikana ei ole tullut ilmi sellaisia seikkoja, joiden perusteella luovutuksena kohteena olevasta alueesta laaditun arviokirjan 705-2021-0014-INI luotettavuus pitäisi kyseenalaistaa. Luovutuksesta saatava kauppahinta vastaa arviokirjassa esitettyä markkina-arvoa. Päätöksen liitteenä oleva kauppakirjaluonnos täyttää Maakaaren 2 luvun 1 § vaatimukset. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä koskeva ehto voidaan täsmentää lopulliseen kauppakirjaan tai jättää siitä kokonaan pois.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Kuntalaki 134.2 §
Hallintosääntö 25 §

Ehdotus	vs. kaupunginjohtaja Anna-Liisa Juurinen
	Oikaisuvaatimus hylätään.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.