

Pirkanmaan käräjäoikeuden päätös 30.8.2024 / Muu kiinteistöä koskeva riita

Khall 09.09.2024
558/10.00.00/2022

Valmistelu maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 0407521901

Pirkanmaan käräjäoikeus on 30.8.2024 antanut tuomion kiinteistöä koskevassa riita-asiassa L 758/2023/3859.

Tausta:

Jämsän kaupunki on 15.10.2021 päivätyllä kauppakirjalla myynyt A:lle tontit 182-40-4553-1, 182-40-4553-2, 182-40-4553-3, 182-40-4553-4 ja 182-40-4553-5 rakentamistarkoitusta varten. Tonttien kauppahinta on ollut yhteensä 86.870,00 euroa.

Kauppakirjan kohdassa 8 on sovittu ostajan rakentamisveloitteesta ja sopimussakosta seuraavasti:

Ostaja sitoutuu rakentamaan kiinteistöille asemakaavan, rakennusjärjestyksen, alueelle laadittujen suunnittelu- ja rakentamisohjeiden sekä hyväksytyjen piirustusten mukaiset asuin- ja lomarakennukset kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa niissä rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen.

...

Mikäli rakentamisveloitetta ei täytetä edellä mainittuna aikana sopimuksen allekirjoittamisesta, on kaupungilla oikeus periä sopimussakkona 20% tämän sopimuksen vaihtoarvoksi määritellystä arvosta vuosittain."

Lisäksi kauppakirjan kohdassa 10 on sovittu tontin edelleen luovuttamisesta rakentamattomana seuraavaa:

"Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöjä rakentamattomana, ellei myyjä anna siihen kirjallista suostumustaan. Mikäli ostaja luovuttaa tontin tai osankin tontin omistuksesta tai hallinnasta rakentamattomana edelleen muille, on ostaja velvollinen suorittamaan sopimussakkona kauppahinnan nelinkertaisen määrän kertasuorituksena."

A on 12.5.2022 päivätyllä luovutuskirjalla luovuttanut edellä mainitut kiinteistöt kolmannelle ennen rakentamisveloitteen täyttämistä.

Jämsän kaupunki on reklamoinut A:ta 3.8.2022 päivätyllä kirjallisella reklamaatiolla ja vaatinut A:ta suorittamaan Jämsän kaupungille 15.10.2021 päivätyn kauppakirjan ehtojen 10 mukaisen sopimussakon eli kauppahinnan 86.870 euroa nelinkertaisena eli kokonaisuudessaan 347.480 euroa.

Jämsän kaupungin kaupunginvaltuusto on 7.11.2022 tehnyt päätöksen sopimussakon kohtuullistamisesta 10 %:iin alkuperäisen sopimussakon määrästä lisättynä Jämsän kaupungille asian selvittämisestä aiheutuneilla kustannuksilla. Jämsän kaupunki on lähettänyt 28.12.2022 päivätyn laskun A:lle. A oli riitauttanut saatavan perusteen ja määrän.

Tuomiolauselma:

Kiinteistöjen ostaja veloitetaan maksamaan Jämsän kaupungille (0175622-1) sopimussakkoa 41.708,99 euroa, jolle 7 % viivästyskorkoa 27.1.2023 lukien. Lisäksi ostaja veloitetaan korvaamaan Jämsän kaupungin oikeudenkäyntikulut 4.123 euroa (alv 0) korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen 30.9.2024 lukien.

Perustelut:

Yhteenvedona kärjäoikeus on todennut, että kauppakirjan mukainen sopimussakko, kauppahinta nelinkertaisena, olisi johtanut tässä tapauksessa olosuhteet kokonaisuutena huomioon ottaen kohtuuttomaan lopputulokseen. Kärjäoikeus on katsonut Jämsän kaupunginvaltuuston päätöksestä ilmenevien ja A:n lisäämien perusteiden perusteella, että kauppakirjan mukaisen sopimussakon määrää tulee tuntuvasti sovitella. Sopimusrikkomus on riidattomasti tapahtunut, minkä takia kärjäoikeus ei näissäkään olosuhteissa katsonut kohtuulliseksi, että sopimussakkoehdo jätettäisiin kokonaan huomioon ottamatta. A on kiinteistöt ostaessaan sitoutunut kauppakirjan ehtoihin. Vaikka kiinteistöt on sittemmin luovutettu tytäryhtiölle apporttina ja edelleen osin saman tahon omistukseen, olisi kyseistä luovutusta tehdessä tullut huolellisesti noudattaa kauppakirjan 12.5.2022 ehtoja kiinteistön luovuttamisesta eteenpäin. Jämsän kaupunginvaltuusto on päättänyt sovitella sopimussakon määrää 10 %:iin kauppakirjan mukaisesta sopimussakosta. Kärjäoikeus on katsonut asiaa kokonaisuutena harkittuaan, että kohtuullisena sopimussakon määränä on pidettävä Jämsän kaupunginvaltuuston päätöksen mukaista 10 %:ia alkuperäisestä sopimussakosta lisättynä Jämsän kaupungille aiheutuneilla selvittelykuluilla. Tätä määrää on pidettävä kohtuullisena kauppakirjan kiinteistön luovuttamista koskevan sopimussakkoehdon tarkoitukseen nähden.

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Hallintosääntö § 25 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Vesa Urtti (vt.)

Kaupunginhallitus merkitsee Pirkanmaan kärjäoikeuden päätöksen tiedoksi ja toimittaa sen edelleen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös