



Päiväys
31.10.2018

Diaarinumero
4896/3/18

Tuusniemen kunnanhallitus
Keskitie 22
71200 TUUSNIEMI

Muutoksenhaunalainen päätös:

Itä-Suomen hallinto-oikeus 24.9.2018 nro 18/0241/4

Muutoksenhakija korkeimmassa hallinto-oikeudessa:

Juho Pitkänen, Tuusniemi

SELITYSPYYNTÖ

Korkein hallinto-oikeus lähettää oheiset Juho Pitkäsen valitusasiaan liittyvät asiakirjat selityksen antamista varten.

Lähetykseen sisältyvät seuraavat asiakirjat: Juho Pitkäsen valitus liitteineen. *Kopioita ei tarvitse palauttaa.*

Selitys ja sen liitteet on toimitettava tänne **7.12.2018 mennessä**. Selityksen viitteeksi on merkittävä tämän kirjeen päivämäärä ja diaarinumero.

Asiassa aiemmin kertynyt aineisto on korkeimman hallinto-oikeuden käytettävissä.

Selitys voidaan toimittaa myös sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi tai valtioneuvoston suojatun sähköpostipalvelun kautta: <https://turvaposti.om.fi/>. Käytettävyyden vuoksi liitetiedosto pyydetään toimittamaan ensisijaisesti docx-, doc-, odt- tai rtf-tiedostomuodossa tai pdf-tiedostona.

Laura Sui

Notaari Laura Sui

029 5640 321

029 5640 200 (vaihde)

27.9.
 +30

 57
 -30

 vmm. 27.10 (1x)
 → 29.10. (m.)
 → OK

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 22. 10. 2018

Liitteitä 9 No 4896/3/18

2299 peritse

Korkein hallinto-oikeus

Kunnallisia koskeva valitus, maa-alueen myynti.

VAATIMUKSENI KORKEIMMASSA HALLINTO-OIKEUDESSA

1. Vaadin Itä-Suomen hallinto-oikeuden 24.09.2018 tekemää päätöstä 18/0241/4 kumottavaksi. (Liite 1).
2. Vaadin edelleen kumottavaksi Tuusniemen kunnanhallituksen päätöksen KH 8.12.2016 § 145 (Liite 2) myydä Tuusniemen kunnassa sijaitsevasta kunnan omistamasta Mustola nimisestä tilasta (857-417-14-334) kolme eri määräalaa. (Liite 2).
3. Vaadin Tuusniemen kuntaa korvaamaan oikeudenkäyntikuluni 750,00 euroa.

VAATIMUSTENI PERUSTELUT

Tuusniemen kunnan hallintosäännön KV 09.11.2015 § 47 (Liite 3) 35 § mukaan taseen pysyvien vastaavien ryhmässä olevan kiinteän omaisuuden myynnistä päättää valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti kunnanhallitus.

Hallintosäännön 35 § on kohdassa VI *Kunnan talous*. Ko. pykälä ei anna kunnanhallitukselle ratkaisuvaltaa kauppakirjojen hyväksymiseen. Sitä vastoin määräyksellä on kunnanhallitukselle delegoitu valta päättää em. kiinteän omaisuuden asettamisesta myyntiin ja se tapahtuu yleisemmin kahdessa eri tilanteessa:

1. Kunta itse päättää myydä eri syistä kiinteää omaisuuttaan.
2. Kunnalle tehdään ostotarjous po. omaisuudesta. Tällöin kunnanhallitus hallintosäännön 35 §:n mukaan päättää asettaako kunta omaisuuttaan myytäväksi vai ei.

Kummassakaan tapauksessa ei vielä ole kyse kaupan ratkaisemisesta. Kauppaprosessi etenee kunnan ja ostajan välisiin hinta- ja muiden kauppaehtojen neuvotteluun. Kun niistä on päästy yksimielisyyteen, hallintosäännössä määritelty toimivaltainen kunnan toimielin tekee ratkaisun eli päättää joko hyväksyä, hylätä tai tarkentaa vielä kaupan ehtoja. Tavallisimmin kauppa toteutuu kauppakirjan hyväksymisellä.

Kauppa ei siis tule voimaan ennen kuin hallintosäännössä määritelty ratkaisuvaltainen toimielin on hyväksynyt kauppakirjan.

Itä-Suomen hallinto-oikeus ei päätöstä tehdessään ole ottanut huomioon hallintosäännössä määriteltyjä kunnanvaltuuston ja kunnanhallituksen ratkaisuvallan rajoja.

Hallintosäännön 15 § määrittää kunnanhallituksen ratkaisuvallan. 15 § 2. kohdan mukaan kunnanhallitus ratkaisee asiat, jotka koskevat tonttien myymistä noudattaen valtuuston antamia yleisperusteita.

Valtuuston antamina perusteina Tuusniemen kunnalla on ollut kunnanvaltuuston hyväksymä lista tonteista, joiden hinta ja myyntiehdot valtuusto on määritellyt etukäteen. Tällä listalla olevien tonttien kauppakirjojen hyväksymisen suhteen on ratkaisuvalta hallintosäännön 15 §:n 2. kohdan mukaan kunnanhallituksella. Sitä vastoin listan ulkopuolella olevien maa-alueiden kauppakirjojen hyväksymisestä on päättänyt kunnanvaltuusto.

Kunnanvaltuutettu Heimo Räsänen tehtyä tarjouksen ostaa kunnalta ko. maa-alue, ei kunnanvaltuusto ole kauppaa hyväksynyt, vaan on palauttanut asian kunnanhallitukselle sillä evästyksellä, että maa-alueiden myynnistä tulee laatia kirjalliset perusteet, joiden mukaisesti maa-alueita myydään (KV 20.06.2016 § 11; Liite 4).

Kunnanvaltuusto on käsitellyt po. perusteita 03.10.2016 pitämässään kokouksessa ja linjannut kunnanvaltuuston ja kunnanhallituksen välistä ratkaisuvaltaa mm. seuraavasti:

”Mikäli maa-alue ei rajoitu rantaan tai sillä ei ole rakennusoikeutta, alle 10 hehtaarin suuruisia maa-alueita ei laiteta avoimeen tarjouskilpailuun, vaan kunnanhallitus voi myydä alueet harkintansa mukaan noudattaen edellä määriteltyjä periaatteita” (KV 03.10.2016 § 25; Liite 5)

Tällaisten alueiden maakauppojen hyväksymisestä oli päättänyt aikaisemmin kunnanvaltuusto. Kuntalain (410/2015) 91 § :n ja toimivaltarajojen jäykkyiden periaatteen mukaan kunta ei voi yksittäisellä päätöksellä siirtää ratkaisuvaltaa

kunnanhallitukselta itselleen eikä itseltään kunnanhallitukselle. Ratkaisuvallan delegoimisen tai sen purkamisen on aina tapahduttava hallintosäännössä.

Kunnanhallitus ei siis ole omannut hallintosäännön mukaan ratkaisuvalltaa hyväksyessään KH 08.12.2016 § 145 määritellyt maakaupat.

Mikäli kuitenkin voitaisiin katsoa että kunnanhallitus omaisi ratkaisuvallan kyseessä olevien kauppojen tekemiseen KV 03.10.2016 § 25 nojalla, tulee tällöin tarkasteltavaksi sisältykö kaupan kohteena olevaan maa-alueeseen rakennusoikeutta, millaista se on laadultaan ja voidaanko rantarakentamiseksi tulkita myös muualla ns. "vapaan rannan" 200 m:n rantavyöhykkeen ulkopuolella tapahtuva rakentaminen?

Ranta-alueita koskevat erityissäännökset ovat määritellyt Maankäyttö- ja rakennuslaissa (5.2.1999/132) erityisesti 72 §:ssä, jonka kaksi ensimmäistä momenttia kuuluvat seuraavasti:

Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset
72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

72 § 3 mom:n 1 kohta taas kuuluu seuraavasti:

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske

1. maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;

Tällaisia rakennuksia ovat esim. rehuvarastot, maatalous- ja metsäkonehallit, venehallit, venelaiturit. Valtuusto ei ole päätöksessään rajannut rakennusoikeutta koskevaksi esim. vain vapaa-ajan- tai vakituiseen asumiseen sopivia rakennuksia.

Oheisesta karttaliitteestä (Liite 6) käy ilmi että alueella on 200 m:n rantavyöhykkeen ulkopuolella sijaitseva alue, johon olisi mahdollista rakentaa mm. loma- ja asuinrakennus kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä noudattaen. Alueella on siis runsaasti erilaista rakennusoikeutta.

Mikäli alueella on rakennusoikeutta, ei kunnanhallitus ole ratkaisuvaltainen KV 03.10.2016 § 25 periaatepäätöksen mukaan.

Valituksen alaiset kaupat ovat tehty alihintaan. Verotuksessa kauppa katsotaan toteutuneita kauppoina vertailemalla lahjanluonteiseksi, mikäli kauppahinta on alhaisempi kuin 75 % kaupankohteen käyvästä arvosta.

Maan myynnistä tehtävään kauppakirjaan merkitään mihin käyttötarkoitukseen maa hankitaan. KV 20.6.2016 § 11:ssä myytävä alue on määriteltä metsäpalstaksi. Kunnanhallituksen ratkaistessa kaupan KH 8.12.2016 § 145 saman alueen käyttötarkoitus on muuttunut lisämaaksi.

Tuusniemen kunnan tavanomaiseen myyntikäytäntöön on kuulunut että kunta on myynyt lisämaata n. 2,00 (kahden) euron hintaan neliömetri. Oheisesta kauppakirjasta joka on laadittu 20.10.2004 minun ja Tuusniemen kunnan välillä ostamastani lisämaasta, osoittaa jo tuolloin lisämaan hinnan olleen 2 euroa / neliömetri. (Liite 6).

Kunnan myymän lisämaan hinta on pysynyt samana myös nyt kyseessä olevan kaupan jälkeen tehdyissä kaupoissa. Aluetta koskevissa kaupoissa maan hinnaksi muodostuu n. 0,60 euroa / neliömetri. Tämä on n. 30 % käyvästä arvosta. Mitään perusteluja alihintaan myymisestä ei tehdystä päätöksestä käy ilmi.

Kunnan maaomaisuuden myynti alle 1/3 käyvästä hinnasta ei ole kunnan etu huomioon ottaen vastuullista harkintavallan käyttöä, etenkin kun suurimman maa-alueen ostaja on kunnanvaltuutettu ja tarkastuslautakunnan varapuheenjohtaja.

Sekä maan hinnoittelussa että yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun varmistamisessa tulisi ostajana olevan kunnanvaltuutetun ja tarkastuslautakunnan varapuheenjohtajan näkyvän aseman vuoksi olla tavanomaista täsmällisemmät vaatimukset.

Myös minä olin tehnyt po. alueesta ostotarjouksen (Liite 7). Kunnanhallitus esitti kauppaa valtuuston hyväksyttäväksi KV 20.6.2016 § 11 pidetyssä valtuuston kokouksessa. Katson Perustuslain (731/1999) 6 § :n mukaista yhdenvertaisuuttani loukatuksi, koska tekemääni tarjousta ei tuolloin tuotu valtuustolle tiedoksi. Mitään hyväksyttävää syytä, tai syytä ylipäättäänkään, ei menettelylle ole esitetty.

Tämän valituksen ratkaisemisella on Tuusniemen kunnalle laajempaakin merkitystä kuin vain yksittäisen maakaupan ratkaisuvallan rajojen määrittäminen. Korkeimman hallinto-oikeuden asiassa antama päätös viitoittaa tulevaisuudessa kunnan maakauppojen toimintamallia. Siksi pidän kohtuullisena vaatia että kunta korvaa oikeudenkäyntikuluni 750,00 euroa.

Tuusniemellä 19. lokakuuta 2018



Juho Pitkänen
eläkeläinen

Keskitie 1, 71200 Tuusniemi
puh. 0400-649889