



Taina Sundvik <Taina.Sundvik@advolex.fi> aika 22.01.2016 12:39:13

00623/16/4302

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio: Jaakko Lindgren <jaakko.lindgren@dottirlaw.com>,
Aihe: Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle



Lähetän ohessa kohteliaimmin Recycle Star Oy:n valituksen liitteineen.

Ystävällisin terveisin

Taina Sundvik
toimistopäällikkö

Dottir Asianajotoimisto Oy
Advolex Law Offices
Temppelikatu 4 A, 00100 Helsinki, Finland
Tel. +358 (0)9 4281 7000, fax. +358 (0)9 494 113
taina.sundvik@advolex.fi
www.advolex.fi



Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 21.01.2016.pdf

00623/16/4302

Dottir



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

ASIA:

Valitus Vantaan kaupunginhallituksen tekemästä päätöksestä (30.11.2015) "Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa: Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa: Silfverberg Kalle ja Lotta / Recycle Star Oy" (liite 1).

VALITTAJA:

Recycle Star Oy (y-tunnus: 2553590-9) ("Valittaja")

SIAMIES JA PROSESSIOSOITE:

Asianajaja Jaakko Lindgren
Dottir Asianajotoimisto Oy
Temppelikatu 4
00100 Helsinki
Puh: 09 4281 7000
Matkapuhelin: 0400 958755
Sähköposti: jaakko.lindgren@dottirlaw.com

VAATIMUKSET

- 1) Ensisijaisesti vaaditaan, että Vantaan kaupunginhallituksen 30.11.2015 tekemä päätös kumotaan etuostolain vastaisena.
- 2) Toissijaisesti vaaditaan, että Vantaan kaupunginhallituksen 30.11.2015 tekemä päätös kumotaan sen perusteella, että päätös on hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen ja näin ollen lainvastainen.
- 3) Kolmanneksi vaaditaan, että Vantaan kaupunki veloitetaan korvamaan Valittajan oikeudenkäyntikulut hallintolainkäyttölain 74 §:n perusteella. Valittajan kulut tähän mennessä ovat 9500 euroa.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

PÄÄTÖS ON LAINVASTAINEN ETUOSTOLAIN PERUSTEELLA

Tässä tapauksessa Vantaan kaupunginhallitus on tehnyt 30.11.2015 päätöksen käyttää etuosto-oikeutta kiinteistökaupassa, jossa myyjinä ovat Kalle ja Lotta Silfverberg ja ostajana Recycle Star Oy. Kauppa koskee Vantaan kaupungin Viinikkalan kylässä sijaitsevaa Storängs-nimistä tilaa RN:o 3:16 määräalaa M503, kiinteistötunnus 92-424-3-16-M503 (jäljempänä "Tontti"). Vantaan kaupunginhallitus on perustellut etuosto-oikeuden käyttämistä sillä, että alue on kaupungille tärkeää tulevaisuudessa kehitettävää rakennusmaata.

Etusto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuoston tavoitteiden toteuttaminen tulee aina olla etuostopäätöksen perusteena. Etuostoa ei saa käyttää vieraassa tarkoituksessa eli etuostoa ei saa käyttää maan hankkimiseksi muuhun kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin ja sen tavoitteiden toteuttamiseksi (KHO 1991 A 38).

Etuostolain 1.4 §:n mukaan Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeilla on etuosto-oikeus ilman, että sen käytön tulisi liittyä yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- tai suojelutarkoituksiin. Tämän pääkaupunkiseutua koskevan säännöksen ei ole katsottu tarkoittavan etuosto-oikeuden asiallista laajentumista. Pääkaupunkiseudulla rakennusmaan tilanteen on katsottu olevan sellainen, että maan hankkiminen on aina tarpeen edellä mainittuihin tarkoituksiin. Pääkaupunkiseutua koskevan säännöksen tarkoituksena on ollut poistaa kunnalta tarpeettomana pidetty näyttövelvollisuus lunastettavan alueen tulevasta käytöstä.

Etuostolain 6 §:ssä etuosto-oikeutta rajoitetaan edelleen. Säännöksen mukaan etuosto-oikeutta ei ole, jos sen käyttäminen olisi ilmeisen kohtuutonta ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet huomioiden. Kohtuullisuus voi tulla arvioitavaksi myös tilanteessa, jossa yritys hankkii maata laajentaakseen toimintaansa ja hankittavan maan sijainnilla on oleellinen merkitys (KHO 1984 II 126 ja KHO 6.2.1991 taltio 356, KHO 15.7.1979 taltio 1209, KHO 1.7.1991 T 2291).

Tässä tapauksessa Vantaan kaupunki haluaa käyttää etuosto-oikeutta Tonttiin, joka on asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi (LP). Tontti sijaitsee alueella, jolla Valittaja harjoittaa nykyisin liiketoimintaansa. Alueella sijaitsee jo nykyisin erilaista pienteollisuutta. Vantaan kaupunki toteaa, että Tontti olisi kehitettävää rakennusmaata. Etuostolain tarkoituksena ei voida pitää sitä, että kaupunki voisi hankkia jo kaavoitettua maata siksi, että se voisi sitä mahdollisesti myöhemmin kaavoittaa uudelleen ja myydä tai vuokrata paremmalla hinnalla edelleen. Valittajan mielestä on ilmiselvää, että Vantaan kaupunki haluaa päästä osalliseksi alueen tonttien arvon noususta ja kerää itselleen tonttireserviä. Vantaan kaupunki ei ole myöskään esittänyt mitään perusteluja sille, millaista yhdyskuntarakentamista kaupunki tulisi myöhemmin Tontille tekemään tai mitään muutakaan lakiin perustavaa syytä etuosto-oikeuden käyttämiselle.

Valittajan tarkoituksena oli tasoittaa Tontti siten, että sille voidaan rakentaa pysäköintialue. Valittajan liiketoimintaan kuuluu materiaalin vastaanotto, kierrätys, lajittelu ja jalostaminen. Valittaja on kerännyt valmiiksi maamassat, että voisi tasoittaa Tontin. Valittaja on läjittänyt tontille maamassat tontille, joka sijaitsee tämän valituksen kohteena olevan Tontin välittömässä läheisyydessä. Tämän lisäksi Valittajan liiketoiminnassa käytetään raskasta kalustoa ja sille tarvitaan lisää pysäköintitilaa, viereisen tontin kehittämisen myötä. Mikäli Vantaan kaupungin sallitaan käyttävän etuusto-oikeutta, niin tämä estää Valittajaa laajentamasta ja kehittämästä toimintaansa, koska Valittajan omistamalle tai käyttämälle raskaalle kalustolle ei ole pysäköintipaikkaa. Valittajan liiketoimintaa harjoitetaan tämän valituksen kohteena olevan Tontin välittömästi läheisyydessä. Valittajan tarvitsee Tonttia liiketoimintaansa ja Tontilla on Valittajalle olennainen merkitys. Valittaja joutuisi mahdollisesti harkitsemaan liiketoimintansa siirtämistä kokonaan toiseen paikkaan ja tämän lisäksi etsimään olemassa oleville puhdistetuille maamassoille toisen läjitysalueen. Näin ollen tässä tapauksessa etuusto-oikeuden käyttäminen on etuustolain 6 §:n tarkoittamalla tavalla kohtuutonta.

Valittaja on Vantaan kaupungin virkamiesten pyynnöistä myös investoinut Tontin välittömässä läheisyydessä olevaan alueeseen tekemällä tie-, sähkö- ja muita infrastruktuuritöitä. Valittaja ja sen sisaryhtiö laskevat kyseiselle alueelle sijoitetun viimeisen viiden vuoden aikana 404 200 euroa Vantaan kaupungin vaatimuksesta. Kehitystyötä on tehty Vantaan kaupungin kanssa hyvässä hengessä ja yhdessä sopien. Mikäli etuusto-oikeutta voidaan käyttää, Valittajan investointien taloudellinen kannattavuus katoaa. Tämän lisäksi Vantaan kaupungin virkamiehet ovat antaneet ymmärtää, että Valittaja voisi rakentaa tontille myös muuta uutta liiketoimintaa (esim. jätteiden käsittelyyn liittyvää liiketoimintaa).

Tämän lisäksi Valittaja on Tontin ostohetkestä lähtien hyödyntänyt Tonttia niin vuokra- kuin kehitystoimintaan, tehden Tonttia koskevia sitoumuksia seuraavasti:

- Valittaja on vuokrannut osan Tontista edelleen kolmannelle osapuolelle Tontin ostopäivästä lukien. Maan vuokrahinta on 7.500 euroa kuukaudessa. Valittajan tarkoituksena on myöhemmin ottaa Tontti kokonaan oman liiketoimintansa käyttöön.

- Tontin käytöstä on solmittu maanrakennusta varten sopimus arvoltaan noin 280.000 - 320.000 euroa. Sopimus on sellaisenaan velvoittava ja sen purkamisesta aiheutuisi välittömiä vahinkoja Valittajalle.

Näin ollen Vantaan kaupunginhallituksen päätös johtaa myös kohtuuttomuuteen taloudellisilla perusteilla, koska päätöksestä aiheutuu Valittajalle merkittävä taloudellinen vahinko.

PÄÄTÖS ON LAINVASTAINEN HALLINON OIKEUSPERIAATTEIDEN RIKKOMISEN PERUSTEELLA

Viranomainen käyttää julkista valtaa, kun se tekee yksityisen oikeuksiin tai velvollisuuksiin välittömästi vaikuttavan päätöksen tai antaa sitovia määräyksiä. Perustuslain 2.3 §:n mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Lisäksi kaikessa julkisessa toiminnassa on muutoinkin noudatettava tarkasti lakia. Hallintovallan käyttämisessä on noudatettava hallinnon oikeusperiaatteita. Luottamuksensuojan periaate on yksi hallinnon oikeusperiaatteista.

Luottamuksensuojan periaate sisältyy hallintolain hallinnon oikeusperiaatteita koskevaan 6 §:ään. Säännöksen mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Luottamuksen suojaamisen keskeisenä sisältönä on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Luottamuksensuojan periaate rajoittaa edunsaovien päätösten peruuttamista taannehtivin vaikutuksin ja yleensäkin päätösten muuttamista yksityiselle haitalliseen suuntaan.

Tässä tapauksessa Valittajan työntekijät / omistajat ovat käyneet suullisia keskusteluja Vantaan kaupungin virkamiesten kanssa vuosina 2010-2013 tonttien ostamisesta alueelta ja mahdollisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä. Tämän lisäksi Valittaja on investoinut alueelle merkittävästi käytyään tästä neuvotteluja Vantaan kaupungin virkamiesten kanssa.

Tapaamisiin ja niissä käytyihin keskusteluihin osallistuivat seuraavat Vantaan kaupungin virkamiehet:

Teuvo Kuparinen, Asemakaavapäällikkö

Paula A. Jääskeläinen, Kehitysinsinööri

Jari Sainio, Elinkeinopäällikkö

Jorma Hopponen, Maankäyttöteknikko

Armi Vähä-Piikkiö, Tonttipäällikkö

Kaupungin virkamiehet ilmoittivat, ettei kaupungilla ole kiinnostusta kyseiseen Tonttiin. Perusteluina oli, että Tontti on etäisyydeltään kaukana muista kaupungin hankkeista ja kaiken lisäksi Tontin lunastus ja kehittäminen olisi kaupungin toimesta liian kallista. Virkamiehet vahvistivat useaan kertaan suullisesti, ettei kaupunki aio käyttää etuosto-oikeuttaan kyseisellä Tontilla.

Tontin osalta keskusteltiin ja tarkastettiin kunnallistekniikkasopimusta infrastruktuurin rakentamisesta alueelle. Kaupunki esitti vaatimuksen infrastruktuurin rakentamisesta alueelle. Valittaja on valituksessa aikaisemmin kuvatulla tavalla täyttänyt tämän vaatimuksen. Kaupunki suhtautui hyvin myönteisesti Valittajan liiketoiminnan kehittämiseen tontilla. Valittaja on voinut odottaa luottamuksensuojan periaatteen mukaisesti, että Kaupunki vaatimat investoinnit voidaan hyödyntää Valittajan liiketoiminnassa ja sen kehittämisessä. Etuosto-oikeuden käyttämisellä Vantaan kaupunki estää Valittajan liiketoiminnan kehittämisen ja laajentamisen sekä saa perusteetonta etua Valittajan tekemistä investoinneista.

Tässä tapauksessa Valittajalla on syntynyt luottamus Vantaan kaupungin virkamiesten antamiin suullisiin lupauksiin siitä, että etuosto-oikeutta ei tulla käyttämään. Tämän

jälkeen Valittaja on tehnyt investointeja nyt valituksen kohteena olevan Tontin välittömään läheisyyteen. Näin ollen Vantaan kaupungin päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä voidaan pitää hallintolain 6 §:n vastaisena toimenpiteenä.

Tässä tapauksessa Vantaan kaupungin virkamiehet ovat sittemmin viitanneet siihen, että kaupasta olisi ollut mahdollista pyytää etuostolain 8 §:n mukainen ennakkolausunto. Valittajien mielestä on kohtuutonta jälkikäteisesti esittää väite siitä, että olisi pitänyt pyytää ennakkolausunto. Valittaja on useasti tiedustellut Vantaan kaupungilta, tullaanko etuosto-oikeutta käyttämään. Vastaus on ollut aina yksiselitteisesti sama, Vantaan kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta. Tämän lisäksi yksikään Vantaan kaupungin virkamies ei ole ohjeistanut Valittajaa hakemaan ennakkolausuntoa, vaikka heidän viran puolesta olisi näin tullut toimia.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Vantaan kaupunginhallituksen päätös on lainvastainen, koska se on etuostolain vastainen. Tämän lisäksi päätös on myös luottamuksensuojan vastainen ja näin ollen lainvastainen.

SUULLINEN KÄSITTELY

Asiassa tulisi järjestää suullinen käsittely, että voitaisiin kuulla Valittajan omistajia sekä työntekijäitä ja Vantaan kaupungin virkamiehiä.

KATSELMUS

Asian selvittämiseksi tulisi toimittaa katselmus, koska Valittaja on tehnyt mittavat investoinnit tämän valituksen kohteena olevan Tontin välittömään läheisyyteen. Investointien merkitystä on hankala arvioida ilman katselmusta.

TODISTAJAT

Vantaa kaupungin virkamiehet:

Teuvo Kuparinen, Asemakaavapäällikkö

Paula A. Jääskeläinen, Kehitysinsinööri

Jari Sainio, Elinkeinopäällikkö

Jorma Hopponen, Maankäyttötekniikko

Armi Vähä-Piikkiö, Tonttipäällikkö

Recycle Star Oy:n omistajat / työntekijät:

Marcus Mannerla

Mari Kunttu

Viljo Vehkonen

Kaikkien todistajien todistusteema olisi Vantaan Virkamiesten Valittajalle antamat suulliset tiedot, ohjeet ja määräykset.

KIRJALLISET TODISTEET

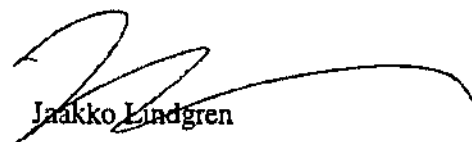
Recycle Star Oy:n työntekijöiden kirjallinen lausuma Vantaan kaupungin virkamiesten antamasta suullisesta ohjauksesta (liite 2).

OIKEUDENKÄYNTIKULUT

Tämä valitus johtuu Vantaan kaupungin tekemästä lainvastaisesta päätöksestä sekä lainvastaiseen päätökseen johtaneesta hyvän hallinnon vastaisesta menettelystä. Näin ollen Vantaan kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan Valittajan oikeudenkäyntikulut.

Helsingissä 21.1.2016

Recycle Star Oy:n asiamiehenä,



Jaakko Lindgren
Asianajaja, Helsinki

LIITEET

- 1) Vantaan kaupunginhallituksen päätös ja valitusosoitus
- 2) Recycle Star Oy:n työntekijöiden kirjallinen lausuma Vantaan kaupungin virkamiesten antamista suullisista ohjeista