

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Päätös

1 (4)

16/0580/2

9.8.2016

Diaarinumero
00168/15/2299

Asia

Kunnallisvalitus

Valittaja

Veikko Stude



Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginhallitus 17.11.2014 § 25

Vantaan kaupunginhallitus oli 25.8.2014 (§ 26) päättänyt vuokrata Seija ja Veikko Studelle karttaliitteen osoittaman 363 neliömetrin suuruisen yleisen alueen RN:o 92-17-9908-1 kulkuyhteyttä varten ajalle 1.6.2014–31.3.2034 liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti. Vuosivuokra on 450 euroa elinkustannusindeksiin sidottuna. Mikäli kaupunginhallituksen päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä, raukeaa kyseinen päätös. Lisäksi yrityspalvelut on oikeutettu tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.

Vantaan kaupunginhallitus on 17.11.2014 hylännyt Veikko Studen oikaisuvaatimuksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Kaupunginhallituksen päätökset on kumottava. Päätöstä 25.8.2014 on oikaistava siltä osin kuin päätös loukkaa valittajan laillisia oikeuksia.

Kaupungin tekemä päätös kaavamuutoksesta, joka on koskenut kevyen liikenteen väylän muuttamista EV-alueeksi on todettava lainvoimattomaksi ja laittomaksi. Lisäksi kaupungin asettama ajoyhteyden poistamisuhka on kiellettävä toistaiseksi ja ainakin siihen saakka, kunnes asiaa koskevat valitukset on käsitelty ja kunnes oikeuskanslerille tehtyyn kanteluun on annettu päätös.

Perusteet

Ajoyhteyden aikaansaamiseksi ja lohkomisedellytysten luomiseksi kaupunki esitti maanvuokraneuvotteluita kesällä 2014. Neuvotteluista sovittiin pidettäväksi pöytäkirjaa ja tavoitteeksi asetettiin yhteisesti hyväksytyn sopimuksen laatiminen. Lisäksi sovittiin, että ennen sopimuksen viemistä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyttäväksi, sopimus esitetään molempien osapuolten hyväksyttäväksi. Näin ei tapahtunut, vaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle vietiin kaupungin itse laatima keskeisiltä osin hyväksymiskelvoton esitys, jossa lohkomisedellytykset eivät täyty, alueen vuokraoikeus on siirtokelvoton, aluevuokraoikeus on määräaikainen, alueen pääasiallinen hallinta on kaupungilla ja alueelle voidaan rakentaa kaapeleita, puhelinkoppi ja muita mahdollisia rakennuksia. Kaupunki on varannut itselleen kaikki tai pääosan oikeuksista ja velvollisuudet on siirretty vuokramiehelle. Ajo-oikeus ilman paikoitusmahdollisuutta rakennusten läheisyyteen ei vastaa yhteisesti sovittuja neuvottelutavoitteita, eikä lohkomismahdollisuus ole toteutettavissa ilman rakennuksille

kuuluvia autopaikkoja. Kaupunki on kesken neuvottelujen hakenut lainhuudon vuokra-alueelle. Lainhuutoa ei olisi tullut hakea neuvottelun kestäessä eikä ennen kuin Studen kaavamuutosehdotusta (numero 002035) koskeva asia on käsitelty ja sen lainvoimaisuus on vahvistettu.

Maanvuokrasopimusta esitetyssä muodossaan on pidettävä kohtuuttomana ja neuvotteluissa sovitun vastaisena. Esitetyssä muodossa valittajalle jää miltei ainoastaan maksajan velvollisuus ilman minkäänlaisia oikeuksia. Vuokran periminen kaupungin käyttämästä lumivara-alueesta sekä muista sopimuksessa kuuluvista oikeuksista sisältyvät kiinteistöverosta maksettaviin kustannuksiin.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon. Valitus on jätettävä liian myöhään tehtynä tutkimatta. Lausuntopyynnön liitteinä olevista asiakirjoista ilmenee, että valitus on saapunut hallinto-oikeudelle 12.1.2015. Kaupunginhallituksen pöytäkirjanote on postitettu valituksen tekijälle 3.12.2014, jolloin valittajan on katsottava kuntalain 95 §:n mukaisesti saaneen päätöksestä tiedon 10.12.2014. Valitusaika on päättynyt 9.1.2015. Sillä, että valittaja on lähettänyt hallinto-oikeudelle sähköpostin, josta on puuttunut valituskirjelmä ei ole asiassa merkitystä. Mikäli hallinto-oikeus tutkii valituksen, kaupunginhallitus toteaa, että vuokrasopimuksesta päättäminen on kuulunut kaupunginhallituksen toimivaltaan, päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutenkaan lainvastainen. Valitus on siten hylättävä.

Stude on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää Vantaan kaupungin vaatimuksen valituksen tutkimatta jättämisestä sillä perusteella, että valitus olisi myöhässä.

Hallinto-oikeus ei tutki vaatimusta siitä, että hallinto-oikeuden tulee antaa määräys ajoyhteyden poistamisuhan kieltämisestä. Hallinto-oikeus ei tutki valitusta siltä osin kuin siinä on esitetty Studen kaavamuutosehdotusta koskevaan asiaan liittyviä valitusperusteita.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen muilta osin.

Perustelut

Kaupunginhallituksen vaatimus tutkimatta jättämisestä

Stude on toimittanut hallinto-oikeuteen 9.1.2016 sähköpostitse valituskirjelmän, joka on sisältänyt vaatimukset perusteluineen. Tämä valituskirjelmä on hallinto-oikeudessa tapahtuneen teknisen käsittelyvirheen vuoksi jäänyt toimittamatta kaupunginhallitukselle lausuntopyynnön liitteenä. Valitus on siis saapunut hallinto-oikeuteen valituksen tekemiselle säädetyn määräajan kuluessa.

Tutkimatta jätetyiltä osin

Hallinto-oikeus ei ole toimivaltainen antamaan valituksessa esitettyä määräystä ajoyhteyden poistamisuhan kieltämisestä.

Hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan valituksenalaisen päätökseen liittyvät valitusperusteet. Hallinto-oikeudessa on valituksenalaisena kaupunginhallituksen päätös, joka koskee maanvuokrasopimuksen hyväksymistä. Tällä päätöksellä ei ole ratkaistu Studen kaavamuutosehdotukseen liittyviä kysymyksiä. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu siten tämän asian yhteydessä tutkia valituksessa esitettyjä kaavamuutosehdotusta koskevia valitusperusteita.

Tutkituilta osin

Studen mukaan kaupunginhallituksen päätös maanvuokrasopimuksen hyväksymisestä loukkaa hänen laillisia oikeuksiaan. Stude on esittänyt, että asiassa ei ole menetelty siten kuin maanvuokrasopimusta koskeissa neuvotteluissa on sovittu ja että kaupunginhallituksen hyväksymä maanvuokrasopimus on kohtuuton ja neuvotteluissa sovitun vastainen.

Hallinto-oikeus toteaa, että hallintolainkäytön järjestyksessä voidaan tutkia vain julkisoikeudelliseen oikeussuhteeseen liittyvä asia. Maanvuokrasopimus on yksityisoikeudellinen sopimus, vaikka toisena sopimusosapuolena onkin Vantaan kaupunki. Tällaista sopimusta koskevaa riitaa ei voida ratkaista hallintolainkäytön järjestyksessä, vaan kysymys voidaan saattaa tutkittavaksi ja ratkaistavaksi maanvuokralaissa ja oikeudenkäymiskaaressa säädettyssä järjestyksessä käräjäoikeudessa.

Hallinto-oikeus voi tutkia tällaisessa asiassa vain kuntalain (365/1995) 90 §:n (1375/2007) 2 momentista ilmenevät valitusperusteet. Sanotun lainkohdan mukaan valituksen saa tehdä sillä perustella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä; 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa, kun se ei ole hyväksynyt kaikkia Studen sopimusneuvotteluissa esittämiä sopimusehtoja. Stude ei ole valituksessaan esittänyt muutaakaan sellaista kuntalain 90 §:n 2 momentissa tarkoitettua perustetta, jonka nojalla kaupunginhallituksen päätös olisi kumottava. Vantaan kaupunginhallitus on voinut hylätä valittajan oikaisuvaatimuksen. Kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut sekä
Kuntalaki (365/1995) 93 §, 95 § ja 100 § (844/1996)
Kuntalaki (410/2015) 147 § 1 mom
Hallinto-oikeuslaki 3 §
Hallintolainkäyttölaki 51 § 2 mom

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Anja Sahla, Rita Ruuhimäki (t) ja Sami Aalto.

Esittelijäjäsen

Sami Aalto

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Veikko Stude saantitodistuksin
Kivimäentie 8 A, 01620 VANTAA

Oikeudenkäyntimaksu 97 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta

Jäljennös

Vantaan kaupunginhallitus

Päätöksen kuuluttamisen osalta on otettava huomioon, mitä kuntalain (365/1995) 97 §:ssä säädetään

**Jäljennöksen oikeaksi todistaa
lainkäyttösihteeri**

Tia Kuivanen
Tiia Kuivanen

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Jos päätöksestä valitetaan kunnan jäsenelle taikka kuntayhtymän jäsenkunnalle tai sen jäsenelle kuuluvan valitusoikeuden nojalla, valitusaika lasketaan siitä päivästä, jolloin ilmoitus päätöksestä on julkaistu kunnan, kuntayhtymän tai asianomaisten kuntien ilmoitustaululla.

Jos päätös on annettu asianomaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Sijaistiedoksiannossa päätös katsotaan tiedoksisaaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä todistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
 - todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
 - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
Helsinki

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi