

18 Heinäkuuta 2016



Vantaan Kaupunki
Vantaan Kaupunginhallitus

Vantaan Kaupungin Kirjaamo
Asematie 7
01300 Vantaa

kirjaamo@vantaa.fi

Kaupunginhallituksen päätös 20.6.2016, 45 §

Oikaisuvaatimus

Vaadimme kaupunginhallitusta kumoamaan virheellisen päätöksensä 20.6.2016, 45 §.

Kaupunginhallitus on päättänyt periä sopimussakkoa 50 350 Euroa tontin kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä. Päätös on virheellinen ja tulee kumota, koska:

- 1) päätöksessä kuvattua sopimusrikkomusta ei ole tapahtunut,
- 2) kauppakirjan ehto 6.4 on rauennut 31.8.2015 tekemämme ilmoituksen johdosta,
- 3) kauppakirjan ehto 6.4 on mitätön, koska ehto on lisätty kauppakirjaan ilman valtuutusta,
- 4) kauppakirjan ehto 6.4 on kohtuuton sopimusehto, johon vetoaminen ei ole mahdollista,
- 5) kaupunginhallituksen päätös on virheellinen menettelymuodoltaan, sillä päätös on tehty eri tarkoituksessa, kuin mikä on päätöksen todellinen sisältö, ja koska
- 6) liittymissopimuksen kohtuuttomista ehdoista ei ole ollut tietoa kauppakirjan allekirjoitushetkellä, eikä ehdoista ole ollut Kivistön Putkijäte Oy:stä johtuen mahdollisuutta neuvotella.

Koska Vantaan Kaupunki tontin kauppakirjassa velvoittaa liittymään sopimukseen, jonka ehdoista ei ole tietoa muuten kuin arvioita hinnasta, ja asettaa uhkasakon, millä painostetaan kuntalaisia hyväksymään kyseinen sopimus kunnan perustaman ja hallinnoiman yrityksen kanssa ilman neuvotteluita, on vaatimus uhkasakon perimisestä kohtuuton.

Vantaan Kaupunginhallitus on päättänyt periä sopimussakkoa tontin kauppakirjan ehdon 6.4 perusteella, jolloin Kivistön Putkijäte Oy:n ei ole tarvinnut neuvotella kohtuuttomista sopimusehdoista. Kivistön Putkijäte Oy on vuosina 2015-2016 harjoittanut aggressiivista menettelyä sopimukseen painostamisessa. Katsomme, että Putkijäteyhtiö kieltäytyy sopimusneuvotteluista, koska sillä on Vantaan kaupungin tuki sopimussakkouhan muodossa.

18 Heinäkuuta 2016

1 Väitettyä sopimusrikkomusta ei ole tapahtunut

Päätöksen keskeisenä perusteena on ollut, että tontin ostajilla olisi ollut velvollisuus liittyä Kivistön Putkijäte Oy:n järjestämään jätteenputkikeräykseen. Yhtiön toimittaman sopimusluonnoksen mukaan velvollisuus liittyä järjestelmään alkaa kiinteistöön muuttamishetkestä.

Yleisesti sopimukset sovitaan alkavaksi siitä, kun kaikki osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimuksen. Takautuvassa sopimuksessa osapuolet allekirjoituksellaan sitoutuvat sopimuksen velvoitteisiin jo aiemmasta päivästä lähtien. Tällaista ehtoa voidaan käyttää silloin, kun sopimukseen liittyvä palvelu on ollut käytössä ennen sopimuksen allekirjoittamista. Kivistön Putkijäte Oy:n palvelut eivät ole olleet käytettävissämme, eivätkä ole edelleenkään, vaan olemme tilanneet jätteenkuljetuksen erillisellä sopimuksella.

Meillä ei näin ollen ole ollut velvollisuutta liittyä putkijätteen käyttäjäksi edes Kivistön Putkijäte Oy:n määritelmän mukaisesti, eikä sopimusrikkomusta ole siten voinut tapahtua. Päätös perustuu virheelliseen selvitykseen ja tulee näin ollen kumota.

2 Kauppakirjan ehto 6.4 on rauennut

Vantaan kaupunki on kahteen otteeseen, 19.8.2015 ja 21.8.2015, ilmoittanut edellyttävän, että asuntomessutonttien ostajien tulee kauppakirjan ehdon 6.4. mukaisesti liittyä jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjäksi.

Olemme 31.8.2015 ilmoittaneet kaupungille, että koska liityntäsopimuksen ehdot ovat eräiltä osin lainvastaisia ja kohtuuttomia ja koska Kivistön Putkijäte Oy ei ole valmis neuvottelemaan liityntäsopimuksen sisällöstä, olemme katsoneet ehdollisen liittymisvelvoitteen rauenneen.

Tähän viestiin tai muutoinkaan siihen, että kaupunki katsoisi velvoitteen olevan edelleen pätevä, emme ole saaneet vastausta. Kevään 2016 aikana olemme toki saaneet seurata muun muassa lehdistön välityksellä kaupungin luottamushenkilöelimissä vireillä olleita päätösesityksiä. Kaupunginhallituksen päätös 20.6.2016 on ensimmäinen meille osoitettu asiakirja, jossa kaupunki tuo esiin, että sopimuksen ehto 6.4. ei olisikaan rauennut ilmoituksemme johdosta.

Jos kaupunki on katsonut, että raukeamisilmoitus olisi ollut perusteeton, ilmoitus olisi tullut kiistää kiireellisesti. Lähes kymmenen kuukauden kuluttua esitetty vaatimus jo rauenneeksi ilmoitetun sopimusehdon velvoittavuudesta on esitetty liian myöhään.

Oikaisuvaatimuksen alainen päätös sopimussakon perinnästä on siksi kumottava, koska sopimussakko perustuisi kauppakirjan rauenneeseen ehtoon.

18 Heinäkuuta 2016

3 Kauppakirjan ehto 6.4 on mitätön, koska kyseisen ehdon lisäämiseen ei ole ollut valtuutusta

Kaupunginhallitus 5.11.2012 § 21 on Kivistön kaupunginosan kortteleiden 23172, 23173, 23175, 23176, 23177, 23178 ja 23179 luovutusperiaatteiden, -ehtojen ja -hintojen osalta päättänyt, että asuntomessualueen tontit luovutetaan myymällä. Päätöksen mukaan luovutukset oli tarkoitus tehdä päätöksen liitteenä olleen kauppakirjamallin mukaisesti, johon oli mahdollista tehdä vain teknisluonteisia korjauksia.

Vantaan kaupungin ja messutontin ostajan väliseen kauppakirjaan on tämän kaupunginhallituksen päätöksen ja varausmaksun maksamisen jälkeen lisätty ehto 6.4. "Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."

Osa asuntomessutonttien ostajista on vaatinut kaupunginhallitusta korjaamaan ehdon lisäämiseen liittyvän menettelyvirheen. Tuossa yhteydessä kaupunginhallitus on todennut, että kyseessä ei ole ollut teknisluonteinen korjaus, jonka tekemiseen viranhaltijalla olisi ollut valtuus alkuperäisen päätöksen sanamuodon perusteella.

Sen sijaan kaupunginhallitus on katsonut, että kauppakirjaan lisättävää ehtoa koskenut valtuus olisi perustunut kaupunginhallituksen päätökseen 7.10.2013.

Kaupunginhallitus on menettelyvirheen korjaamista koskeneeseen vaatimukseen liittyen todennut, että menettelyvirhettä ei olisi tapahtunut vaikka 7.10.2013 tehty päätös jäteputkiyhtiön perustamisesta ei olekaan ollut lainvoimainen hetkellä jolloin tonttikauppakirjamme on allekirjoitettu.

Kun ehto 6.4 ostajien velvollisuudesta liittyä keskitettyyn Putkijätekeräysjärjestelmään on lisätty tontin luovutusta koskevaan kauppakirjaan kaupunginhallituksen nimenomaisen valtuuden vastaisesti, ehto on mitätön. Kaupunginhallituksen päätös tulee siksi kumota.

4 Kauppakirjan ehto 6.4. on kohtuuton sopimusehto

Allekirjoitimme tonttia koskevan kauppakirjan 03.12.2013. Tuota ennen, 30.05.2013, olimme maksaneet tuohon mennessä saamamme informaation perusteella varausmaksun, jolla olimme sitoutuneet ostamaan messutontin. Meille oli nimenomaisesti vakuutettu jäteputkijärjestelmän olevan edullinen, ekologinen ja helppokäyttöinen.

Velvollisuudesta liittyä järjestelmän käyttäjäksi ei ole ollut mainintaa yhdessäkään muussa tonttikauppaa koskevassa asiakirjassa kuin kauppakirjassa.

Putkijätejärjestelmän käyttäjille osoitetun liityntäsopimuksen saimme allekirjoitettavaksi 31.1.2015. Liityntäsopimukseen oli otettu useita

18 Heinäkuuta 2016

lainvastaisia ja kohtuuttomia ehtoja. Olimme siten kauppakirjalla tulleet sidotuksi toiseen sopimukseen, jonka ehdot esitettiin meille yli vuoden kuluttua tonttikauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan sopimusehto, johon kuluttaja sidotaan, vaikka hänellä ei ole ollut tosiasiallista mahdollisuutta tutustua sopimusehtoihin ennen sopimuksen tekemistä, on kohtuuton.

Kauppakirjan ehto 6.4. on Kilpailu- ja kuluttajaviraston kuvaama kohtuuton sopimusehto. Koska kaupunginhallitus on päätöksessään vedonnut kohtuuttomaan sopimusehtoon, päätös tulee kumota.

5 Päätös on menettelymuodoltaan virheellinen

Hallintolain mukaan hallintopäätös voidaan tehdä vain päätökseen kirjatussa tarkoituksessa.

Kaupunginhallituksen päätöksen perusteluissa on esitetty, että sopimussakon perimisen nimenomaisena tarkoituksena on pakottaa tontin ostaja liittymään Putkijätejärjestelmän käyttäjäksi. Suspensiivisesta sopimussakon perimisestä päättämällä on tosiasiallisesti pyritty luomaan uhkasakon asettamista vastaava tilanne.

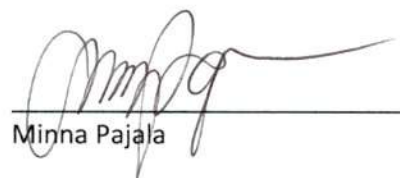
Uhkasakon asettaminen edellyttää lakiin perustuvaa nimenomaista valtuutta. Yksityisoikeudellisessa asiassa kaupunginhallituksella ei luonnollisestikaan voi olla toimivaltaa päättää uhkasakon asettamisesta.

Hallintopäätöksen menettelymuotoa koskeva virhe on vakava laillisuusvirhe, jolloin kaupunginhallituksen tulee todeta tekemänsä päätös pätemättömäksi jo viranpuolesta ja kumota oikaisuvaatimuksen alainen päätös.

Oikaisuvaatimuksen määräaika

Oikaisuvaatimuksen määräaika on liian lyhyt, koska saimme siihen liittyvän Kivistön Putkijäte Oy:n päivitetyn sopimusehdotuksen postissa vasta 11.7.2016, eikä sopimukseen perehtymiseen ole ollut riittävästi aikaa ennen oikaisuvaatimuksen määräpäivän erääntymistä.

Vantaalla, 18.7.2016



Minna Pajala



Teemu Pajala