

Vantaan kaupunginhallitukselle

Oikaisuvaatimus

Asia: Kaupunginhallituksen päätös 20.6.2016, 39 §

Vaadimme kaupunginhallitusta kumoamaan virheellisen päätöksensä 20.6.2016, 39 § tai jättämään sen pöydälle.

Kaupunginhallitus on päättänyt periä sopimussakkona 34 450 euroa tontin kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä. Päätös on virheellinen ja tulee kumota, koska

- 1) kauppakirjan ehto 6.4 on rauennut 31.8.2015 tekemämme ilmoituksen johdosta,
- 2) kauppakirjan ehto 6.4 on mitätön, koska ehto on lisätty kauppakirjaan ilman valtuutusta,
- 3) kauppakirjan ehto 6.4 on kohtuuton sopimusehto, johon vetoaminen ei ole mahdollista ja koska
- 4) kaupunginhallituksen päätös on virheellinen menettelymuodoltaan, sillä päätös on tehty eri tarkoituksessa, kuin mikä on päätöksen todellinen sisältö.
- 5) ehdolliseksi asetetun sopimussakon välttäminen kaupunginhallituksen päätöksen edellyttämällä tavalla ei ole meille mahdollista.

Vaihtoehtoisesti vaadimme kaupunginhallitusta palauttamaan päätöksen 20.6.2016, 39 § pöydälle, kunnes tarjotun sopimuksen ehdot ovat kohtuulliset ja hyvän sopimustavan mukaiset. Katsomme että meille tarjottu sopimus sisältää useita kohtuuttomia ehtoja, eikä meille ole annettu minkäänlaista mahdollisuutta vaikuttaa sopimuksen sisältöön.

1 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.

2 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 11.12.2013, 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.

3 Kauppakirjan ehto 6.4. on kohtuuton sopimusehto

Allekirjoitimme tonttia koskevan kauppakirjan 23.4.2014. Ostimme Edelhaus Ab:n varaaman tontin Vantaan kaupungilta, heille luvatuin ehdoin. Tontin varausmaksun oli maksettu Edelhaus Ab:n (Ilkka Koskenkorva) toimesta hänen saadessaan tonttivarauksen vuonna 2013. Tonttivarausmaksu palautettiin hänelle kaupmamme yhteydessä. Ilkka Koskenkorva ei osannut kertoa putkikiertoisesta jätejärjestelmästä muuta kun, että sellainen saatetaan rakentaa alueelle. Siitä informoidaan myöhemmin mahdollisesti lisää. Hänen saamansa tiedon mukaan jäteputki oli ekologinen ja helppokäyttöinen. Myöskään jätepisteiden sijoittelusta hänellä ei ollut tietoa. Toteuttamissuunnitelmaa hän ei ollut nähnyt.

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

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

4 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 päättämisellä on tosiasiaassa 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.

5 Kaupunginhallituksen 20.6.2016 § 44 päätös uhkasakosta on ehdollinen, mutta päätös asettaa uhkasakon toteutumiseen ehdon, jota emme voi toteuttaa.

Emme voi tehdä kiinteistöä 23172/5 koskevaa sopimusta Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa kiinteistön nykyisen omistajan puolesta.

Oikaisuvaatimuksen määräaika

Pöytäkirjan ote oli postitettu osoitteeseen Rubiinikehä 23B, Vantaa. Se ei ole meidän osoitteemme emmekä myöskään omista tai hallinnoi ko. kiinteistöä. Olemme saaneet kaupunginhallituksen päätöksen tiedoksi kolmansien osapuolten kautta 11.7.2016.

Vantaalla 19.7.2016

Sami Lappalainen

Tiina Lappalainen