

30.09.2022

Dnro 3881/03.04.04.04.10/2022

Asia Kunnallisvalitus

Valittaja S Oil Oy, Espoo
Asiamies: Jaakko Soini

Valituksen kohde

Espoon kaupungin tonttiosaston maankäyttöinsinööri oli sähköpostiviestillään 23.6.2022 vastannut S Oil Oy:lle muun ohella, että kaupunki oli valmis jatkamaan maanvuokrausta S Oil Oy:lle tarjoamalla maanvuokrasopimusta ajalle 1.1.2022–31.5.2023 vuokrahintaan 24 000 euroa vuodessa. Kaupungin tarjoaman uuden vuokrasopimuksen vuokran määrä oli ilmoitettu S Oil Oy:lle 1.6.2020 sähköpostitse ja S Oil Oy oli kuitannut 1.6.2020 saaneensa tämän sähköpostin.

S Oil Oy:n 10.2.2017 allekirjoittamassa vuokrasopimuksessa vuosivuokra oli ollut 22 528 euroa ja sopimuksessa oli määritelty, ettei vuokraa tarkisteta vuokrakauden aikana. S Oil Oy:lle tarjottu vuokran määrä (24 000 euroa vuodessa) oli noin 6,5 prosenttia suurempi edelliseen vuokrasopimukseen verrattuna. Tässä vuokran tarkistamisessa oli huomioitu maan arvon kehittyminen ja otettu vertailukohdaksi muita kylmäasematoimintaan vuokrattuja alueita. Espoon kaupunginvaltuuston 9.11.2015 vahvistamien periaatteiden mukaan luovutettavat yritystontit hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella. Huomioiden edellä mainitut kaupunki päätyi siihen, että vuosivuokra uudessa maanvuokrasopimuksessa tulee olemaan 24 000 euroa vuodessa.

S Oil Oy oli ilmoittanut hyväksyvänsä vuosivuokran määräksi 7 592 euroa vuodessa.

S Oil Oy ei ole hyväksynyt kaupungin tarjoamaa uutta vuokrasopimusta, joten S Oil Oy:n vuokra-aika alueella on päättynyt 31.12.2021. Vuokra-alueella oli pidetty loppukatselmus 2.6.2022 eikä kaupunki enää neuvottele S Oil Oy:n kanssa uuden vuokrasopimuksen solmimisesta. Loppukatselmuksessa sovittiin, miten S Oil Oy:n tulee tyhjentää ja siistiä vuokrakäytössä ollut alue.

S Oil Oy ei saa enää harjoittaa liiketoimintaa alueella, ainoastaan alueen ennallistamiseen liittyvä toiminta on sallittua alueella.

S Oil Oy oli 1.7.2022 Espoon kaupungin kirjaamoon toimittamassaan oikaisuvaatimukseksi nimeämässään kirjelmässä ilmoittanut hakevansa muutosta maankäyttöinsinöörin tekemään sähköpostipäätökseen ja ilmoittanut, että S Oil Oy oli allekirjoittanut Espoon kaupungin ehdottaman vuokrasopimuksen muuttamattomana ja toimittanut sen 30.6.2022 kahtena kappaleena Espoon kaupungin kirjaamoon. Toissijaisesti S Oil Oy oli hakenut muutosta vuokran määrään.

Espoon kaupungin tonttiyksikön va. tonttipäällikkö oli sähköpostiviestillään 8.7.2022 vastannut S Oil Oy:lle muun ohella, että alueen lyhytaikaisesta vuokralle antamisesta on oikeutettu päättämään tonttipäällikkö. Alueen edellinen vuokrasopimus on päättynyt 31.12.2021 ja loppukatselmus on pidetty alueella 2.6.2022. Alueen antamisesta vuokralle uudestaan ei ole tehty tonttipäällikön päätöstä, johon olisi mahdollista hakea oikaisua. Käynnissä ollut neuvottelu alueen uudelleen vuokraamisesta on päättynyt tuloksettomana, joten päätöstä alueen uudelleen vuokraamisesta ei ole tehty.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valittaja on hakenut muutosta maankäyttöinsinöörin sähköpostivastaukseen ja pyytänyt, että hallinto-oikeus vaatii Espoon kaupunkia hyväksymään vuokrasopimuksen.

Toissijaisesti valittaja on hakenut muutosta vuokran hintaan. Virkamiehen lupauksen vuokran hinnasta tulisi olla sitova. Samalla tontilla valittajan kanssa on vuokralla auton pesuhalli, jonka vuokra on lähes puolet halvempi, vaikka sen tontista käyttämä pinta-ala ja rakennusoikeus on suurempi. Tonttien vuokrien tulisi olla tasapuolisia myös eri toimialojen välillä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus siirtää valituksen Espoon kaupunginhallitukselle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi.

Perustelut

Kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Kuntalain 135 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja johtokunnan oikaisuvaatimuksen johdosta antamaan päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

Valittaja on 1.7.2022 toimittanut Espoon kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimukseksi nimeämänsä kirjelmän, johon va. tonttipäällikkö on

vastannut 8.7.2022 sähköpostilla. Valittajan kirjelmä on koskenut Espoon kaupungin tonttiosaston maankäyttöinsinöörin sähköpostivastausta 23.6.2022.

Koska kuntalain 135 §:n 1 momentissa tarkoitettu Espoon kaupungin toimivaltainen viranomainen ei ole käsitellyt valittajan oikaisuvaatimusta, hallinto-oikeus siirtää valituksen kaupunginhallitukselle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Kuntalaki 144 §

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 1 mom 5 kohta

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet

Virpi Ikkela, Riitta Hämäläinen (t) ja Josefiina Alarova.



Esittelijäjäsen

Josefiina Alarova

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Valittajan asiamiehelle tavallisena tiedoksiantona Maksutta Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös ja asiakirjat	Espoon kaupunginhallitus Päätöksestä on julkaistava ilmoitus kuntalain 142 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla.
Jäljennös	Espoon kaupungin tonttipäällikkö