

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS

LÄHETE

5433/18

Minna Canthin katu 64, PL 1744, 70101 KUOPIO

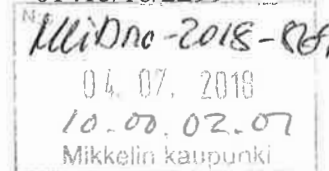
Puhelin 029 56 42500

Faksi 029 56 42501

29.6.2018

Sähköposti ita-suomi.hao@oikeus.fi

01415/18/2299



Mikkelin kaupunginhallitus

PL 33

50101 MIKKELI

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta

1. hankkimaan kaupunkiympäristölautakunnan lausunnon asiassa, ja halutessaan antamaan oman lausuntonsa.

2. liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat, Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännön ja kaupunginvaltuuston päätöksen 11.11.2013 § 132.

Lausuntoon pyydetään myös laatimaan luettelo sen liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmän vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Kaikki tämän lähetteen liitteet sekä edellä pyydetty asiakirjat on palautettava viimeistään 30.08.2018.

Eeva-Leena Matinlassi
lainkäyttösihteeri

Sähköinen asiointipalvelu:

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot:

029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

LIITTEET

asiakirjat

Asunto Oy Mikkelin Sammonkatu 26
Sammonkatu 26
50130 Mikkeli

Kunnallisvalitus

20.6.2018

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio
Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64
Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

ITÄ-SUOMEN
HALLINTO-OIKEUS

20. 06. 2018

SAAPUNUT

KUNNALLISVALITUS

Asia

Mikkelin kaupunkiympäristölautakunnan päätös 22.5.2018 § 70 (Liite 1) koskien kerrostalotontin 491-6-4-2 myymistä Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Sammonkatu 26 -nimiselle asunto-osakeyhtiölle.

Muutoksen hakija

Asunto Oy Mikkelin Sammonkatu 26 –niminen asunto-osakeyhtiö Mikkelin kaupungista (Y-tunnus 0218665-4)

Muutosvaatimus

Asunto Oy Mikkelin Sammonkatu 26 pyytää, että asiakohdassa mainittu päätös kumotaan kokonaisuudessaan ja asia ratkaistaan kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 22.5.2018 § 70 Liitteessä 1 § 70 olevan yhtiön oikaisuvaatimuksessa 30.4.2018 esitetyllä tavalla. Tässä yhteydessä korostetaan lyhyesti, että yhtiön oikaisuvaatimuksissa ja valituksissa on seikkaperäisesti selvitetty vuodesta 1991 alkaen kaupungin tonttien hinnoittelupäätökset, mitkä yhtä vuoden 2010 päätöstä lukuunottamatta ovat täysin yksiselitteisiä. Vuoden 2010 valtuuston päätös on yhtiön mukaan tulkinnanvarainen, koska päätöskohdassa ei ole sanottu valtuuston selkeästi muuttaneen aikaisempaa käytäntönsä. Tätä tulkintaa tukee myös se, että vuoden 2012 ja 2013 päätökset ovat vuoden 1991 päätöksen perusteiden kaltaiset, ettei I- ja II-vyöhykkeillä sijaitsevien kerrostalotonttien hinnoittelussa saa käyttää ns. harkinnanvaraista lisää.

Perustelut

Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Sammonkatu 26 uudistaa kaiken asiakohdassa mainitun §:n 70 käsittelyn yhteydessä sanomansa ja uudistaa myös §:ään mukaan otetun kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 26.4.2018 § 54 käsittelyn yhteydessä sanomansa. Tästä jälkimmäisestä §:stä yhtiö on tehnyt 1.6.2018 päivätyn erillisen valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Kaupunkiympäristölautakunta perustaa päätöksensä edelleenkin kaupungin mielestä kaupunginvaltuuston päätöksessä 11.11.2013 § 132 olevaan virheeseen. Kuten moneen kertaan on jo todettu, on ko. tekstikohta "Teknisellä lautakunnalla ja muiden kuin ensimmäistä kertaa haettavana olevien tonttien osalta kaupungingeodeetilla on oikeus harkintansa mukaan tontin maaperä-, sijainti- yms. tekijöiden perusteella alentaa edellä mainittuja omakoti- ja rivitalotonttien yksikköhintoja enintään 20 % ja korottaa enontään 200 %" **täysin yksiselitteinen, eikä se siten koske ns. vyöhykehinnittelun I- ja II-vyöhykkeillä sijaitsevia kerrostalotontteja.** Näin on ollut kaupungin asuntotonttien ns. vyöhykehinnittelun vuonna 1991 tapahtuneen käyttöönoton alusta lähtien. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksessä kaupunki esittää erilaisia mielipiteitä, joilla ei ole mitään tekemistä valtuuston hinnoittelupäätöksen kanssa.

Mitä sitten tulee päätöksen lainvastaisuuteen, yhtiön kaupungilta vuokraama kerrostalotontti 491-6-4-2 sijaitsee I-vyöhykkeellä ja käyttäessään ko. tontin hinnoittelussa ko. tekstikohdassa mainittua harkintaa eli kerrointa 1,9 kaupungingeodeetti on ylittänyt toimivaltansa ja tehnyt siten lainvastaisen päätöksen. Jos yhtiö ei olisi asiaan puuttunut, olisi tontista tullut maksetuksi 1,9-kertainen hinta. Toiseksi kaupungingeodeetti on kumonnut ko.tontin myyntipäätöksensä Hallintolain (434/2003, muutos 581/2010) 50 §:n 1 momentin 1) kohdan perusteella. Hallintolain perusteluissa (HE 72/2002, s.104) kuitenkin todetaan, että yleisesti ottaen päätöksen korjaamismahdollisuus ulottuu vain selviin ja luonteeltaan ilmeisiin virheisiin. Se tarkoittaa, että virhettä on tulkittava suppeasti ja ahtaasti, koska ne ovat poikkeustapauksia. Nyt ei ole kysymys tässä lainkohdassa tarkoitettusta virheestä, eikä tontin myyntipäätöstä olisi saanut kumota, vaan se olisi pitänyt tontin hinnan osalta korjata kaupunginvaltuuston päätöksen 11.11.2013 § 132 mukaisesti. Kaupunginvaltuuston päätös on ollut voimassa ja sitä on sovellettu jo pitkän ajan, ja onkin omituista, että vasta nyt kaupunki väittää siinä olevan tekstivirheen. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksessä todetaan, että kaupunginvaltuuston päätöksessä olevan virheen korjaaminen viedään korjausesityksenä 18.6.2018 pidettävään kaupunginvaltuuston kokoukseen. Kaupunginhallituksen kokouksen 11.6.2018 kokouskutsussa 7.6.2018 §:n 252 kohdalla on esitys "Kaupunginvaltuuston päätöksen § 132/11.11.2013 korjaaminen" (Liite 2), joka kuitenkin kaupunginhallituksen kokouksessa 11.6.2018 §:n kohdalla poistettiin esityslistalta (Liite 3). Siis mitään ko. tekstikohdan virheen korjaamista ei tapahdukaan.

Esimerkkinä ns. vyöhykehinnoittelusysteemin voimassaoloaikana tapahtuneesta vuokralla olleen kerrostalotontin myymisestä vuokramiehelle mainittakoon I-vyöhykkeellä sijaitsevan tontin 491-14-15-15 myyminen kauppakirjalla 22.2.2007 Asunto Oy Lehmushakalle. Myynti tapahtui silloin voimassa olleen kaupunginvaltuuston 4.4.2005 §:n 70 kohdalla hyväksymän asuntotonttien hinnoittelupäätöksen vuosille 2005-2008 mukaisesti ja teknisen toimen toimintasäännön 5 §:n 5.2.3 2) –kohdan mukaisesti. Niiden mukaan silloinkin tontin hinnoittelu- ja myyntipäätöksen teki kaupungingeodeetti ja hän hinnoitteli tontin ilman yksikköhintaan 31,74 €/k-m² tehtyä minkäänlaista harkinnanvaraista lisää em. kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti (Liite 4).

Yhteenveto

Edellä sanotun perusteella Asunto Oy Mikkelin Sammonkatu 26 pyytää, että asiakohdassa mainittu päätös kumotaan kokonaisuudessaan ja että asia ratkaistaan oikaisuvaatimuksessa esitetyllä tavalla.

Pyyntö

Valittaja pyytää, että sille annetaan tilaisuus tutustua mahdollisiin lisäselvityksiin ja vastineisiin.

Liitteet

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Ote kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjasta §70/22.5.2018
"Oikaisuvaatimus koskien Kerrostalotontin 491-6-4-2 myyminen Asunto Oy Mikkelin Sammonkatu 26:lle" |
| Liite 2 | Ote kaupunginhallituksen kokouskutsusta 7.6.2018 § 252 "Kaupunginvaltuuston päätöksen § 132.11.11.2013 korjaaminen" |
| Liite 3 | Ote kaupunginhallituksen pöytäkirjasta 11.6.2018 § 252 "Asia poistettiin esityslistalta" |

Asunto Oy Mikkelin Sammonkatu 26
Sammonkatu 26
50130 Mikkeli

Kunnallisvalitus

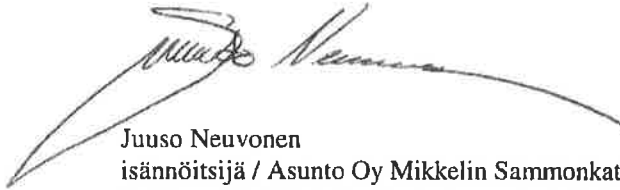
20.6.2018

Liite 4

Ote kaupungingeodeetin päätöspöytäkirjasta 11.1.2007 § 7 "Kerrostalotontin 14-15-15 (Koivukatu 4) myyminen Asunto Oy Lehmushakalle"

Mikkelissä 20.6.2018

Asunto Oy Mikkelin Sammonkatu 26



Juuso Neuvonen
isännöitsijä / Asunto Oy Mikkelin Sammonkatu 26
Colliers Isännöinti Oy, Porrassalmenkatu 21B, 50100 Mikkeli
Puh. 020 177 4367, juuso.neuvonen@colliers.com