

Korkein hallinto-oikeus
Paasivuorenkatu 3
00530 HELSINKI
korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Viite:

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 1.6.2023 (3243/2023)

Asia:

Helsingin kaupunkiympäristölautakunta 24.8.2021 § 387

VALITTAJA

Malmin lentoaseman ystävät ry
Helsinki-Malmin lentoasema
00700 Helsinki
info@malmiairport.fi

Yhteyshenkilö
puheenjohtaja Håkan Lövdahl
puh. 050 5351428, puheenjohtaja@malmiairport.fi

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 1.6.2023 (3243/2023) koskien Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 24.8.2021 § 387 hylätä Suomen Ilmailuliiton ja eräiden ilmailualan toimijoiden vuokrasopimusten purkamisesta tehdyt oikaisuvaatimukset.

SELVITYS TIEDOKSISAANNISTA

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 1.6.2023. Ohjeistuksen mukaan valitusaika päättyy 30 päivää tiedoksisaunnista, joka lasketaan kolmanneksi päiväksi lähetyspäivästä. Valitusaika päättyy siten 4.7.2023.

SELVITYS VALITUSOIKEUDESTA

Malmin lentoaseman ystävät ry on rekisteröity yhteisö, jonka kotipaikka on Helsingin kaupunki. Yhdistys on kunnan jäsen.

Yhdistyksen toiminnan tarkoituksena on Malmin lentokentän toiminnan säilyttäminen nykyisellä paikallaan sekä lentokentän toiminnan kehittäminen, edistäminen ja tukeminen. Yhdistyksen toiminnan tarkoituksena on myös vaalia ja suojella Malmin alueen rakennettujen kulttuurikohteiden ja -ympäristöjen ajallista monimuotoisuutta, vaalia niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää niiden kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä.

Yhdistys on valittanut asiasta hallinto-oikeuteen.

VALITUSLUPAHAKEMUS

Hallintolainkäyttölain (586/1996) 13 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;

2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi.

Päätöksessä on viitattu vastaselityspyyntöön ja todettu Malmin lentoaseman ystävät ry:n jättäneen siihen vastaamatta. Yhdistys ei ole koskaan saanut vastaselityspyyntöä, joka hallinto-oikeudesta saadun tiedon mukaan on lähetetty 2.12.2021 kirjeitse osoitteeseen Helsinki -Malmin lentoasema, 00700 Helsinki. Tähän osoitteeseen eikä ilmoitetuille yhteyshenkilöille ole tullut vastaselityspyyntöä. Vastaselityspyynnön toimittamatta jättäminen on estänyt yhdistystä esittämään näkökantojaan ja tosiasioita kaupungin lausumiin, eikä oikeus tältä osin toteudu.

tai

3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

VAATIMUKSET

Vaadimme Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 1.6.2023, nro: 3243/2023 mitätöintiä tai palauttamista uudelleen käsiteltäväksi.

Lisäksi vaadimme Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen § 387 ja sitä koskevan päätöksen HEL 2019-010374, SO 138-325: Yksikön päällikkö 333/25.11.2020 (SO138-325) kumoamista. MLY vaatii irtisanomispäätöksen täytäntöönpanon kieltämistä/keskeyttämistä, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

PERUSTELUT

Vs. yksikön päällikkö Mia Pasuri (Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Tontit) on 25.11.2020 päättänyt irtisanoa useita Malmin lentoasema-aluetta koskevia maanvuokrasopimuksia 28.02.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

Asiasta on annettu tiedoksi kirjeitse. Kirjeen sisältönä on ollut pöytäkirjanote päätöksestä. Tavallisena kirjeenä tullut pöytäkirjanote on sisältänyt viitteen päätökseen, mutta varsinaista irtisanomisilmoitusta ei ole sisällytetty kirjeeseen. Päätöksen perusteluna esitetään ”Vuokra-alueen ottaminen Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön. Vuokralaisia on kuultu asiassa kirjeitse ennen päätöksentekoa.”

Tällainen yleisluonteinen perustelu vaarantaa vuokralaisten oikeusturvan asiassa, koska kaupungin esittämää tarvetta ei ole lainkaan yksilöity ja perusteltu, vaan on esitetty vain väite yleisellä tasolla. Peruste on esitetty toistuvasti samanlaisena, vaikka yhdistys on pyytänyt tarkempia tietoja monta kertaa.

Päätöksessä ei ole yksilöity irtisanomiselle muuta perustetta, joten irtisanomisperuste ei ole todellinen ja se on katsottava hyvän tavan vastaiseksi sekä kohtuuttomaksi. Kuntalain kunnalle asettamissa tehtävissä ei ole sellaista, mitä alueella voisi tehdä asemakaavoitustilanne huomioiden. Tältä osin kaupunki rikkoo tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

Erityisen raskauttavana pitää Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen § 387 esityslistan (25/2021,

Asia/4, sivu 18(33)) perustelutekstissä esitettyjä väitteitä, jotka eivät pidä paikkaansa.

Esityslistan tekstissä mainitaan mm., että ”Tontti-yksikön päällikön päätöksessä – – on käyty läpi maanvuokrausten – – päättymisehdot” ja että ”Päätöksen perusteluissa on mainittu, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun – –.”

Nämä väitteet eivät pidä yhtä viitatus päätöksen kanssa.

Lisäksi se, että päätöksessä on kerrottu mihin viranhaltijan oikeus kaupungin sisäisessä päätöksentekoprosessissa perustuu, mihin esityslistan tekstissä viitataan kohdalla ”toimivalta päätöksen tekemiseen”, on eri asia kuin päätöksen lainmukainen perusteleminen.

Lainvastaisesti puutteellisesti perusteltu päätös

Kunnan päätöksenteossa päätös on aina perusteltava.

Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Päätöksessä HEL 2019-010374, SO 138-325: Yksikön päällikkö 333/25.11.2020 (SO138-325) ei ole mainittu säännöksiä, joihin ratkaisu perustuu.

Päätös on suoraan tällä perusteella lainvastainen ja sellaisena oikaisuvaatimusviranomaisen olisi tullut kumota viranhaltijan tekemä puutteellisesti perusteltu päätös.

Sopimusehtojen muuttaminen yksipuolisesti irtisanomispäätöksellä

Päätökseen on liitetty 23.12.2019 päivätty Toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä. Sen ehdot poikkeavat vuokralaisen vahingoksi varsinaisesta 22.12.2016 solmitusta maanvuokrasopimuksesta.

Myös tältä osin tehty päätös rikkoo maanvuokralakia ja on siten lainvastainen. Maanvuokralain (258/1966) mukaan kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön. Sopimusehdon muutos tai lisäys ja vuokraoikeuden siirto on myös tehtävä kirjallisesti. Tämän tarkoituksena on muun muassa estää yllättävien ja kohtuuttomien sopimusehtojen lisääminen.

Vuokrasuhteen ehdot ovat tiedossa molemmilla osapuolilla vuokrasuhteen alkaessa. Poikkeamalla tästä kaupunki rikkoo maanvuokralakia.

MLY:n oikaisuvaatimus

MLY on tehnyt edellä mainitun päätöksen takia oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupungille määräajassa. Kaupunkiympäristölautakunta ei ollut asianmukaisessa ajassa käsitellyt MLY:n 14.12.2020 jättämää oikaisuvaatimusta eikä asiasta ollut tiedotettu MLY:tä. Kuntalain mukaan oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalla on ollut oikaisuvaatimuksen käsittelyyn enemmän aikaa kuin voidaan kohtuudella vaatia. Oikaisuvaatimuksen käsittely ei täytä kuntalaissa säädettyjä vaatimuksia ja rikkoo siten valittajan oikeutta asiansa viivytyksettömään käsittelyyn.

Tästä huolimatta vuokralaisille on toimitettu kumottavaksi vaadittava päätös HEL 2019-010374, SO 138-325: Yksikön päällikkö 333/25.11.2020 (SO138-325), vaikka käsittely on vielä ollut kesken eikä MLY:n oikaisuvaatimusta ole käsitelty.

MLY ei pidä tekemäänsä oikaisuvaatimusta poikkeuksellisenä kunnallishallintoasiana eikä laadultaan laajana. Myöskään Helsingin kaupungin työvoimaresurssien kohdentaminen ei ole hyväksyttävä peruste asianosaisten oikeuksien rikkomiselle.

Varsinaista maanvuokralain mukaista irtisanomisilmoitusta ei ole toimitettu vuokralaisille lainkaan. Heille on toimitettu ainoastaan pöytäkirjanote, jossa vain kerrotaan, että maanvuokrasopimus on päätetty irtisanoa. Oikeuskirjallisuudessa (Harjula – Prättälä: Kuntalaki) erikseen mainitaan, että vuokralaisen irtisanomispäätös edellyttää iirtisanomisilmoituksen toimittamista vuokralaiselle.

Kuntalain 143 pykälän mukaan päätöksen täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi. Maanvuokrasopimusten mukaan vuokralaisten tulisi muun muassa purkaa rakennuksensa. MLY:n oikaisuvaatimus ja mahdollinen valitus asiassa tulisivat siis de facto hyödyttömiksi täytäntöönpanon johdosta. Lisäksi vuokralaisille esitetty rakennusten

purkuvaade on kohtuuton ja siten vaatimus, kun huomioidaan alueella vallitseva rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto, joka estää rakennusten purkamisen. Kaupungin vaade velvoittaisi vuokralaisia laittomaan tekoon ryhtymiseen. Eduskunnan oikeusasiamies on ottanut mm. ratkaisuihissaan EOAK/6391/2019, EOAK/1170/2019, EOAK/403/2018 ja EOAK/1430/2018 kantaa Helsingin kaupungin lainvastaiseen toimintaan. Eduskunnan oikeusasiamiehen antamista useista huomautuksista huolimatta Helsingin kaupunki ei ole korjannut omaa toimintaansa ja toimintatapojaan. Tästä herää epäily, että kaupunki jättää systemaattisesti voimassa olevan lain noudattamatta toteuttaakseen omia tavoitteitaan.

Tällaista ei voida sallia oikeusvaltiossa.

Asiassa Helsingin kaupunki on siis toiminut lainvastaisesti sekä jo pelkästään jättäessään oikaisuvaatimuksen käsittelemättä kohtuullisessa ajassa että pitäessään päätöksen pöytäkirjanotteen todisteellista tiedoksiantoa irtisanomisilmoituksena asiassa ja näin aloittaen päätöksen täytäntöönpanon ilman oikaisuvaatimuksen käsittelyä kuntalain 143 pykälän vastaisesti.

Asiassa tehty puutteellinen kuuleminen

Asiassa tehty puutteellinen kuuleminen on vaarantanut vuokralaisten oikeusturvaa. Helsingin kaupunki on 7.10.2019 lähettämällään kirjeellä antanut vuokralaisille tilaisuuden ilmaista mielipiteensä kaupungin tarkoituksesta irtisanoa maanvuokrasopimuksemme. Kuulemiskirjeessä ei ole annettu minkäänlaista tietoa siitä, milloin kaupunki aikoo toteuttaa em. tarkoituksensa. Tältäkin osin kuulemista on pidettävä puutteellisena.

Oleellinen yhdenvertaisuusvaatimuksen rikkominen

Kaupungin päätöksessä HEL 2019-010374, SO 138-325: Yksikön päällikkö 333/25.11.2020 (SO138-325) esitetty menettely Malmin lentoaseman alueen toimijoiden osalta poikkeaa täysin aiemmasta, jossa kaupunki on lunastanut valtion omistaman yrityksen (Patria) hallin noin 200.000 euron korvausta vastaan.

Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää johdonmukaisuutta päätöksenteossa. Yhtä toimijaa ei voida vaatia purkamaan rakennustaan, kun toiselta toimijalta on samassa tilanteessa ostettu rakennus käypä korvausta vastaan.

Kunnan päätöksentekoa rajoittavat perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaate sekä hallintolain 6 §:n edellyttämä tasapuolisen kohtelun vaatimus ja harkintavallan väärinkäytön kieltö. Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön perusteella kunnan tulee toimia syrjimättömästi ja tasapuolisesti niin, että samanlaisia periaatteita noudatetaan samanlaisissa tapauksissa. Jos tästä poiketaan, siihen tulee olla asialliset ja perustellut syyt. Nyt käsiteltävänä olevassa irtisanomispäätöksessä poiketaan merkittävästi siitä, miten vastaavassa asiassa meneteltiin Patria Aviation Oy:n tapauksessa (HEL 017-002764).

Menettely, jossa valtio-omisteinen halli päätetään ostaa 200.000 eurolla, ja jossa muita omistajia veloitetaan purkamaan omistuksensa, loukkaa vakavasti perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa ja yhdenvertaisuusperiaatetta sekä yksityishenkilöiden että oikeushenkilöiden osalta.

MLY on vaatinut, että toteuttaessaan maanvuokrasopimuksen irtisanomisen kaupunki ostaa Ilmailuliiton Malmin lentoaseman alueella sijaitsevan Pilvilinna-kiinteistön vähintään samanlaisin ehdoin kuin kaupunki on ostanut Patria Aviation Oy:n rakennuksen. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että yhdenvertaisuutta tutkittaessa myös juridisten henkilöiden osalta voidaan edellyttää tasapuolista kohtelua. Tässä tapauksessa kaupunki ei ole noudattanut tätä vaatimusta ja on ylittänyt kunnallisen päätöksenteon harkintavallan rajat. Päätöstä ei ole myöskään perusteltu tältä kannalta. Päätös on ei täytä osin lainssa edellytettyä perusteluvuorotatta ja tulee siten kumota.

Muut perustelut

Yllä esitetyn mukaisesti kaupunki on päätöksissään rikkonut useissa kohdin ja erityisen törkeästi hallinnon oikeusperiaatteita. Koska maanvuokrauksen päättämistä koskeva päätös HEL 2019-010374, SO 138-325: Yksikön päällikkö 333/25.11.2020 (SO138-325) on tehty lainvastaisesti, ei kaupungilla ole ollut oikeutta antaa vuokralaiselle maanvuokralain mukaista irtisanomisilmoitusta, jota ei sitäkään ole tehty tämän valituksen alaisessa asiassa lain mukaisesti. Vuokrasuhde on siis edelleen voimassa sopimuksen mukaisena. Kaupunki on todennut, että asian (Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan päätös § 387, esityslista (25/2021, Asia/4, sivu 18(33)) käsittelyssä on tapahtunut virheitä.

Vuokralaisten ei tule kärsiä kaupungin tekemien virheiden takia.

MLY on esittänyt useaan kertaan neuvottelupyynnöjä Helsingin kaupungille asian ratkaisemiseksi neuvotteluteitse. Luottamus- tai virkamiehet eivät ole suostuneet neuvotteluihin.

Täytäntöönpanon kieltäminen

Kaupungilla ei ole ollut oikeutta antaa tai edes yrittää antaa irtisanomisilmoitusta lainvastaisesti tehdyn päätöksen perusteella. Mikäli vuokralaiset joutuvat purkamaan rakennuksensa ennen kuin asiassa on lainvoimaista päätöstä, voi taloudellinen haitta olla merkittävä.

Helsingin kaupungille asialla ei ole merkitystä alueen keskeneräisen kaavoituksen ja alueelle suunniteltujen ns. väliaikaistoimintojen takia, mitkä käytännössä tarkoittavat, ettei alueella ole rakennustoimintaa useiden lähivuosien aikana.

Helsingissä 3.7.2023,

Malmin lentoaseman ystävät ry
Håkan Lövdahl, puheenjohtaja

Liitteet

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 1.6.2023