



Antopäivä

Diaarinumero

10.10.2019

02714/18/2299

Räikkylän kunnanhallituksen arkisto

Saap. 15.10.2019 Dn:o.....

Käsitelty ..... §.....s.....

Arkisto..... Kortisto.....

**ASIA**

Kunnallisvalitus

**Valittaja**

Eila Rautiainen, Räikkylä

**Päätös, johon on haettu muutosta**

Räikkylän kunnanhallituksen päätös 22.10.2018 § 159

**Asian käsittely kunnassa**

*Kunnanhallitus* on 17.9.2018 (§ 132) hyväksynyt tonttia RN:o 43:0 koskevan kauppakirjaluonnoksen kauppakirjaksi. Päätöksen valmisteluasiasta ilmenee, että kunnanhallitus oli 27.8.2018 päättänyt myydä tontin ostotarjouksen tehneelle Jukka Hirvoselle 3 000 eurolla.

*Rautiainen* on toisen henkilön kanssa tekemässään oikaisuvaatimuksessa vaatinut kaupan oikaisemista kauppaan liittyvän kiistanalaisen osan vuoksi. Kyse on omakotitonttiin kuuluvasta tieliittymästä, joka on myyty kunnanvaltuuston päätöksellä 13.11.1972 (§ 193) kyseiseen omakotitonttiin liitettäväksi silloisille tontin omistajille.

*Kunnanhallitus* on valituksenalaisella päätöksellään 22.10.2018 § 159 hylännyt oikaisuvaatimuksen.

**Osoite**Minna Canthin katu 64, PL 1744  
70101 KUOPIO**Puhelin**

029 56 42500

**Faksi**

029 56 42501

**Sähköposti ja asiointipalvelu**

ita-suomi.hao@oikeus.fi

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

Päätöksen perusteluissa on todettu, että kunta on ostanut 10.10.1975 Pohjois-Karjalan Säästöpankilta tilat Tienhaara RN:o 5:11 ja Tienhaara II RN:o 13:29. Kunta on päättänyt myydä Tienhaara RN:o 43:0 -nimisen tontin Jukka ja Arja Hirvoselle. Asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan kiistanalainen tieliittymäalue kuuluu kyseiseen tonttiin.

## VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA

Kunnanhallituksen päätökset on kumottava ja aiottu tonttikauppa purettava. Asia on palautettava kunnalle uudelleen valmisteltavaksi siten, että kiistanalainen osa, Tienhaara II -määräala, on myytävä valittajalle/Reijo Karppaselle.

Vaatimusten tueksi on esitetty muun ohella seuraavaa:

Kunnanhallituksen kokouksessa 22.10.2018 § 159 esittelijänä toimi apulaisrakennustarkastaja, vaikka paikalla piti olla rakennustarkastaja. Rakennustarkastaja oli johtavana viranhaltijana luvannut 11.10.2018 Reijo Karppaselle suullisesti, että hän esittelee Tienhaara II -määräalan myytäväksi valittajalle ja Karppaselle. Muussa tapauksessa aiottu kauppa piti purkaa kokonaan.

Valittajan kiinteistölle kyseessä oleva lisämaa on hyvin tärkeä, koska kiinteistön tonttiliittymä sijaitsee yli puoleksi kyseisellä alalla. Tonttiliittymän talvihoito on aikaisemmin onnistunut tien jatkeelle ja kunnan maalle sopimuksella. Nyt kyse olisi yksityisen omistamasta maasta. Autojen, etenkin hälytysajoneuvojen pääsy ja kääntyminen tontille vaikeutuvat kaupan myötä.

Hyvään kauppatapaan kuuluu kysyä naapureiden mielipidettä etenkin asemakaava-alueella. Internet-ilmoitus ei ole aina riittävä.

Kunnanhallitus ei ole ottanut kantaa siihen, että kunnanvaltuuston päätöspöytäkirjan 13.11.1972 § 194 mukaan kyseinen maa-ala on myyty liitettäväksi omakotitonttiin.

## Lausunto ja vastine

*Kunnanhallitus* on lausunnossaan esittänyt, että valitus tulisi hylätä aiheettomana. Kiinteistön myynti ei poista kiinteistölle vahvistettua valittajan tieoikeutta eikä vaikuta hälytysajoneuvojen perille pääsemiseen taikka muuhunkaan valittajan kiinteistöllä kulkemiseen.

*Jukka Hirvoselle* on varattu tilaisuus vastineen antamiseen. Vastinetta ei ole annettu.

*Rautiainen* on antanut vastineen. Rakennustarkastaja on käynyt keskustelut ostajan ja valittajan kanssa, joten hän olisi ollut parhaiten perillä asian kokonaistilanteesta kunnanhallituksen kokouksessa. On selvää, että viranhaltijan lausumaan on voitava luottaa. Tieoikeus ei anna riittävästi mahdollisuuksia normaaliin toimintaan tontilla varsinkaan hätätapauksessa. Valittaja on valmis suorittamaan määräalan lohkomiskustannukset, mikäli Tienhaara

II määräala myydään liitettäväksi hänen kiinteistönsä. Hän on myös valmis ostamaan koko tontin omakseen 3 200 euron kauppahinnalla, mikäli kauppa raukeaa kokonaan.

*Kunnanhallitukselle ja Hirvoselle* on lähetetty tiedoksi Rautiaisen vastine.

## HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

### Perustelut

#### *Sovellettavat säännökset*

Kuntalain 135 §:n 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- 3) päätös on muuten lainvastainen.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Hallintolain 11 §:n mukaan hallintoasiassa asianosainen on se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee. Hallintolain 34 §:n 1 momentin mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

#### *Esitetty keskeinen selvitys*

Kunnanhallituksen päätöspöytäkirjasta 27.8.2018 (§ 117) ilmenee, että kunta on tarjonnut ostettavaksi pienehköjä maa- ja tonttialueita (ei metsämaata) tontin omistajille lisämaaksi. Ilmoitus ostotarjouksista on ollut kunnan nettisivuilla ja paikallislehdessä. Jukka Hirvonen on jättänyt 24.6.2018 ostotarjouksen Tienhaara RN:o 43 -tontista (Perhospuutarha). Ostotarjous on ollut 3 000 euroa. Hirvonen omistaa naapuritontin (Jukola). Tontilla on rasitteena viereisen kiinteistön (Pirttitie) pihatie. Kunnanhallitus on päättänyt hyväksyä Hirvosen tarjouksen ja myydä tontin 3 000 eurolla. Kauppa- kirja on ollut hyväksyttävänä seuraavassa kunnanhallituksen kokouksessa.

Kunnanhallitus on 17.9.2018 (§ 132) hyväksynyt kauppakirjaluonnoksen kauppakirjaksi.

Kunnanhallituksen päätöspöytäkirjasta 22.10.2018 (§ 159) ilmenee, että oikeusvaatimusasiaa ovat kunnanhallitukselle valmistelleet kunnanjohtaja ja ma. hallintosihteeri ja että apulaisrakennustarkastaja on ollut paikalla kokouksessa asian käsittelyn ajan. Päätöksen valmisteluosion mukaan oikeusvaatimuksessa mainittu tieliittymäalue kuuluu myytävään tonttiin (RN:o

43:0). Rautiaisella ja Karppasella on kuitenkin tien käyttöoikeus, joka näkyy maanmittauslaitoksen kiinteistö- ja karttaotteissa. Tontin ostajille sekä oikaisuvaatimuksen tekijöille on kunnan toimesta ehdotettu, että he yhdessä sopisivat tiealueen kaupasta. Rakennustarkastajan ja apulaisrakennustarkastajan sovittelusta huolimatta asianosaiset eivät ole kuitenkaan päässeet asiasta yhteisymmärrykseen.

Kunnanhallituksen hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan kunta on alun perin ostanut Tienhaara RN:o 5:11 ja Tienhaara II RN:o 18:29 -nimiset kiinteistöt Pohjois-Karjalan Säästöpankilta 10.10.1975. Lausunnon liitteeksi on oheistettu kauppakirja sekä kunnanhallituksen ja -valtuuston päätökset kauppakirjan hyväksymisestä. Kyseiset kiinteistöt on 16.4.1984 yhdistetty Pohjois-Karjalan maanmittauskonttorin päätöksellä nykyiseksi Tienhaara RN:o 43:0 -nimiseksi tilaksi.

#### *Oikeudellinen arviointi*

Kunnanhallituksen päätös 22.10.2018 § 159 ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että rakennustarkastajan sijasta kokouksessa on paikalla ollut apulaisrakennustarkastaja. Apulaisrakennustarkastaja ei ole valituksessa esitetyllä tavalla toiminut kunnanhallituksessa esittelijänä, vaan hän on ollut yksinomaan asiantuntijana paikalla.

Kunnalla on lähtökohtaisesti oikeus harkintansa mukaan päättää omistamansa kiinteän omaisuuden myynnistä ja siitä, kenelle ja millaisin ehdoin se tapahtuu. Harkintavaltaa rajoittavat kuitenkin yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet, kuten yhdenvertaisuusperiaate ja luottamuksensuojan periaate. Valituksen mukaan rakennustarkastaja on luvannut suullisesti, että kaupan kohteena olevasta tilasta myydään valittajalle hänen omistamaansa kiinteistöön johtava tieliittymän alue. Viranhaltijoiden suulliset lausumat eivät kuitenkaan sellaisenaan synnytä hallintolain 6 §:n mukaista oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettua odotusta tietyn sisältöisen päätöksen tekemisestä. Kunnanhallitus on voinut rakennustarkastajan mahdollisista valittajalle esittämistä suullisista kannanotoista huolimatta harkintavaltansa rajoissa päättää kiinteistön kaupasta.

Kunnanhallituksen esittämän luotettavan selvityksen perusteella oikaisuvaatimuksessa tarkoitettu tieliittymä kuuluu kaupan kohteena olevaan kiinteistöön. Asiaa ei ole arvioitava toisin valittajan esittämästä kunnanhallituksen vuoden 1972 päätöspöytäkirjasta ilmenevien tietojen perusteella. Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön on edelleen kunnanhallituksen esittämän selvityksen perusteella vahvistettu kiinteistörekisteriin merkitty valittajalle kuuluva tien käyttöoikeus. Näin ollen kiinteistökaupalla ei ole vaikutusta valittajan oikeuteen ja mahdollisuuteen käyttää kiinteistöään myös jatkossa. Valittaja ei ole ollut kiinteistön kaupassa asianosaisen asemassa siten, että häntä olisi tullut ennen kiinteistön kaupasta päättämistä erikseen kuulla. Asiakirjoista ei ilmene, eikä valittaja ole myöskään itse selvittänyt, että hän olisi kunnan julkaiseman ilmoituksen johdosta tehnyt ostotarjouksen kyseessä olevasta kiinteistöstä.

Kunnanhallituksen päätös ei ole valituksessa esitetyn perustein virheellisessä järjestyksessä syntynyt eikä kunnanhallitus ole ylittänyt sille asiassa

kuuluvaa harkintavaltaa. Kunnallisvalitusta ei saa tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella.

### Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

### Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (LO 00.33 K).

Päätöksen ovat tehneet hallinto-oikeuden jäsenet Jukka Hartikainen, Sanna Tuunanen ja Elina Ranz.

Esittelevä jäsen

Elina Ranz

  
Anne Pulliainen  
lainkäyttösihteeri

### Jakelu

Päätös	Eila Rautiainen, saantitodistuksin
Oikeudenkäyntimaksu	250 euroa (Oikeudenkäyntimaksua koskeva oikaisuvaatimusohje on tämän päätöksen liitteenä.)
Jäljennös	<u>Rääkkylän kunnanhallitus, jonka on kuntalain 142 §:n mukaisesti ilmoitettava päätöksestä</u> Jukka Hirvonen

## VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen kirjallisella valituksella.

Valitusaika Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Jos päätöksestä valitetaan kunnan jäsenelle taikka kuntayhtymän jäsenkunnalle tai sen jäsenelle kuuluvan valitusoikeuden nojalla, valitusaika lasketaan siitä päivästä, jolloin ilmoitus päätöksestä on julkaistu kunnan, kuntayhtymän tai asianomaisten kuntien yleisessä tietoverkossa.

Jos päätös on annettu asianomaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Sähköisen asiointipalvelun kautta tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on asiointipalvelusta saadun viestin avaamispäivä. Sijaistiedoksiannossa päätös katsotaan tiedoksisaaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjat liitteineen voi toimittaa sähköisessä asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>. Valitusasiakirjat voi toimittaa myös postitse, lähetin välityksellä, telekopiona tai sähköpostilla. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

### Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

- Valituskirjelmässä on ilmoitettava
- valittajan nimi ja kotikunta
  - **postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa**
  - päätös, johon haetaan muutosta
  - miltä kohdin ja mitä muutoksia päätökseen vaaditaan tehtäväksi
  - perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka, jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

### Valituskirjelmän liitteet

- Valituskirjelmään on liitettävä
- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
  - todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
  - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saaneista oikeudenkäyntiavustajista annetussa laissa (715/2011) tarkoitettu luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen **valtakirja**, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite: PL 180, 00131 Helsinki

Telekopionumero: 029 56 40382

Käyntiosoite: Fabianinkatu 15, Helsinki

Sähköpostiosoite: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

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

LO 00.33 K

## **KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄ OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**

Muutoksenhakuasian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 510 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä yksityishenkilön vireille panemissa sosiaalihuoltolaissa (1301/2014) eikä terveydenhuoltolaissa (1326/2010) tarkoitettua palvelua tai etuutta koskevissa asioissa, lastensuojelulain (417/2007) mukaisissa asioissa, lukuun ottamatta mainitun lain 16 c §:ssä tarkoitettuja, kuntien keskinäisiä korvauksia koskevia asioita, yksityishenkilön vireille panemissa ulkomaalaislain (301/2004) mukaisissa kansainvälistä suojelua koskevissa asioissa, mielenterveyslain (1116/1990) mukaisissa asioissa eikä asioissa, joiden käsittely on muualla laissa säädetty maksuttomaksi.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa maksu kuitenkin peritään riippumatta lopputuloksesta. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain (257/2002) nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015).