

Kaupunginhallituksen etuosto-oikeus päätösten 30.1.2023 § 26 ja 20.2.2023 § 56 kumoaminen

3875/10.00.01.05.01/2023

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 161

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Asian tausta

Kouvolan kaupunginhallitus on 30.1.2023 § 26 ja uudestaan 20.2.2023 § 56 tekemissään päätöksissään päättänyt etuostolain mukaisen etuosto-oikeuden käyttämisestä 7.12.2022 tehtyyn kiinteistökauppaan, joka on käsittänyt seuraavat kiinteistöt: 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558. Myyjänä on ollut Kymsote-Kiinteistöt Oy (nykyisin Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy, myöhemmin lyhennys Kymen Tuki) ja ostajana T&T Invest Oy. Kauppahinta oli yksi (1) euro. Myyjä Kymen Tuki ja ostaja T&T Invest Oy ovat kaupantekopäivänä 7.12.2022 allekirjoittaneet lisäsopimuksen, jossa on sovittu muun ohessa T&T Invest Oy:lle maksettavasta 700 000 euron arvonlisäverottomasta korvauksesta.

T&T Invest Oy on 31.12.2022 myynyt eteenpäin TnT Poks Oy:lle seuraavat kiinteistöt kahden euron kauppahinnalla: 286-21-352-7 (erotettava määräala 286-21-352-7-M501, jonka lainhuuto on laitettu vireille 26.10.2022), 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-585-10 (erotettava määräalat noin 20.000 m² ja noin 22.000 m²) ja 286-409-3-558. Etuostolain 14 §:n mukaan edelleen luovutus ei estä etuoston loppuun saattamista. Näin ollen etuosto on koskenut luovutuksesta huolimatta myös näitä kiinteistöjä.

T&T Invest Oy on tehnyt 27.3.2023 päivätyn valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Viranhaltijoiden ja asiassa kaupunkia edustavan asianajotoimiston näkemyksen mukaan asiassa on oikeudellisesti tulkinnanvaraisia kysymyksiä. Oikeusepävarmuuden vuoksi ja useita vuosia kestävien kalliiden oikeusprosessien välttämiseksi asiassa on neuvoteltu sovintoratkaisut erikseen T&T Invest Oy:n, TnT Poks Oy:n ja Kymen Tuen kanssa. Asiassa keskeistä on lisäksi alueiden tarkoituksenmukainen käyttö. Etuostolain mukaan etuosto-oikeutta ei voida käyttää osittain. Kyseessä on laaja kiinteistökokonaisuus eikä kaupungilla ole välttämätöntä tarvetta näin suurelle kiinteistömassalle. Prosessin pitkittyessä osapuolille kertyy merkittäviä rakennusten ylläpitoon liittyviä kustannuksia. Kun asia sovitaan, saadaan asia ratkaistua heti tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupunginhallitus on

hyväksynyt sovintoratkaisun 15.5.2023 § 121 ja tämä päätös on lainvoimainen.

Kymen Tuen kanssa tehdyssä sovintoratkaisussa on annettu Kouvolan kaupungin suostumus suorittaa 700 000 euron korvaus erilliselle sulkutilille. Lisäksi on sovittu, että Kouvolan kaupunki ja Kymen Tuki pidättäytyvät oikeudenkäyntikuluvaateista ja vahingonkorvausvaateista toisiaan kohtaan sovinnon kohteena olevan asian osalta. Sopimus on allekirjoitettu 22.5.2023; sopimukseen tehtiin muutama tekninen tarkennus. **Oheismateriaalina** Sovintosopimus Kouvolan kaupunki ja Kymen Tuki.

T&T Invest Oy:n kanssa tehdyssä sovintoratkaisussa on annettu Kouvolan kaupungin suostumus suorittaa 700 000 euron korvaus erilliselle sulkutilille (Sopimus rahatalletuksesta). Sulkutilin ehtona on, että korvaus saadaan suorittaa tililtä vain kummankin osapuolen allekirjoittaman erillisen sopimuksen tai tuomioistuimen lainvoimaisen ratkaisun mukaisesti. Sopimus on allekirjoitettu 19.5.2023.

Oheismateriaalina Sopimus rahatalletuksesta Kouvolan kaupunki ja T&T Invest Oy.

Asian nykytila

Rahavarojen tallettamista koskevat sovintosopimukset on allekirjoitettu. Kymen Tuki on suorittanut sopimuksen mukaisesti 700 000 euron korvauksen 23.5.2023 Länsi-Kymen Osuuspankin tilille.

Kaupunki on hakenut turvaamistoimea Kymenlaakson käräjäoikeudelta T&T Invest Oy:tä ja Kymen Tukea vastaan koskien 700 000 euron korvausta. Kymen Tuen kanssa tehdyn sovintosopimuksen mukaisesti Kouvolan kaupunki on ilmoittanut Kymenlaakson käräjäoikeudelle peruuttavansa turvaamistoimea koskevan hakemuksensa Kymen Tuen osalta. Asia on edelleen vireille T&T Invest Oy:n ja Kouvolan välisenä turvaamistoimiasiana.

Kaupungingeodeetti on tehnyt viranhaltijapäätökset koskien kiinteistökauppojen esisopimuksia TnT Poks Oy:n ja T&T Invest Oy:n kanssa 22.5.2023 ja on allekirjoittanut esisopimukset kiinteistöistä TnT Poks Oy:n ja T&T Invest Oy:n kanssa 25.5.2023. Viranhaltijapäätökset ovat lainvoimaiset 13.6.2023.

Yhteenvedon todetaan, että kaupunginhallituksen 15.5.2023 tekemä päätös on saanut lainvoiman 7.6.2023 ja kaupungingeodeetin viranhaltijapäätökset koskien kiinteistökauppojen esisopimuksia TnT Poks Oy:n ja T&T Invest Oy:n kanssa ovat tulleet lainvoimaisiksi 12.6.2023 klo 15.01. Em. päätösten ollessa lainvoimaiset, on sovintosopimus T&T Invest Oy:n ja TnT Poks Oy:n kanssa on allekirjoitettu 13.6.2023. T&T Invest Oy:n, TnT Poks Oy:n ja Kouvolan kaupungin välisen sovintosopimuksen kohdan 2.7.4. mukaan "Tämän Sopimuksen allekirjoituksin Osapuolet sitoutuvat siihen, ettei kumpikaan esitä myöhempiä vaateita toisiaan kohtaan Etuostopäätöksiin,

Valitusasiaan, Turvaamistoimiasiaan taikka tähän Sopimukseen tai sen järjestelyihin liittyen." **Oheismateriaalina** Sovintosopimus Kouvolan kaupunki, T&T Invest Oy, TnT Poks Oy.

Sovintosopimuksen mukaisesti päätösten lainvoimaiseksi tulon jälkeen kaupunginhallitus kumoaa aiemmat päätöksensä etuostolain käyttämisestä.

Tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen kaupunki ilmoittaa Kymenlaakson käräjäoikeudelle peruuttavansa turvaamistoimiasiaassa turvaamistoimea koskevan hakemuksensa T&T Invest Oy:n osalta ja T&T Invest Oy ilmoittaa valitusasiassa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle peruuttavansa valituksensa. Osapuolet puolin ja toisin vahvistavat Kymenlaakson käräjäoikeudelle ja Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, ettei heillä ole oikeudenkäyntikuluvaatimuksia tai muita vaatimuksia toisiaan kohtaan oikeudenkäyntien johdosta asioiden tultua sovituiksi.

Etuosto-oikeuslaki mahdollistaa tietyin edellytyksin kunnan väliintulon ostajan ja myyjän väliseen kiinteistökauppaan. Tällä päätöksellä palautetaan tilanne siksi, joka se oli ennen kaupungin etuostopäätöksiä eli alkuperäisten ostajan ja myyjän kiinteistökauppojen mukaiseksi ja että kunta ei siten käytä etuosto-oikeutta. Selvyyden vuoksi todetaan, että osapuolet ovat tehneet sopimusjärjestelyjä asiasta, josta kaupunginhallitus on päättänyt 15.5.2023 § 121. Kymen Tuen kanssa tehdyn sovintosopimuksen mukaan "Osapuolilla ei ole myöskään vahingonkorvaus- tai muita vaatimuksia toisiaan kohtaan Kiinteistökauppaan, Lisäsopimukseen Korvaukseen, Etuostopäätökseen ja Turvaamistoimiasiaan liittyen. Tämän Sopimuksen allekirjoituksin Osapuolet sitoutuvat pidättäytymään asiaan liittyvistä vaatimuksista toisiaan kohtaan." T&T Invest Oy:n, TnT Poks Oy:n ja Kouvolan kaupungin välisen sovintosopimuksen kohdan 2.7.4. mukaan: "Osapuolet vastaavat itse omista asianajo- ja muista kuluistaan asiakokonaisuuteen liittyen. Tämä Sopimus sisältää järjestelyn kaikki ehdot. Tämän Sopimuksen allekirjoituksin Osapuolet sitoutuvat siihen, ettei kumpikaan esitä myöhempiä vaateita toisiaan kohtaan Etuostopäätöksiin, Valitusasiaan, Turvaamistoimiasiaan taikka tähän Sopimukseen tai sen järjestelyihin liittyen." Ostaja T&T Invest Oy, myyjä Kymen Tuki ja TnT Poks Oy ovat 13.6.2023 allekirjoitetuin sopimuksin sopineet hallinto-oikeudessa ja käräjäoikeudessa vireillä olevat riidat ja siten niiden voidaan katsoa luopuneen mahdollisuudesta muutoksenhakuun tämän päätöksen osalta. Lisäksi kaupunginhallituksen päätös 19.6.2023 on kaupunginhallituksen 15.5.2023 § 121 päätöksen täytäntöönpanoa.

Toimivalta päättää etuosto-oikeudesta

Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättäminen kuuluu etuostolain 21 §:n mukaan kaupunginhallitukselle. Etuostolain mukaan kunnanhallitus voi päätöksestään ilmenevässä laajuudessa siirtää sen ratkaisemisen, ettei kunta käytä etuosto-oikeuttaan, määräämänsä viranhaltijan tehtäväksi.

Etusto-oikeuden käyttämättä jättäminen on delegoitu kaupungin geodeetille (Kaupunginhallituksen päätös 13.5.2019 § 175). Kun kaupunginhallitus on päättänyt aiemmilla päätöksillä 30.1.2023 § 26 ja 20.2.2023 § 56 käyttää etusto-oikeutta, näin ollen myös näiden päätösten muuttaminen ja kumoaminen kuuluvat kaupunginhallituksen toimivaltaan. Tämän vuoksi toimivalta tämän asian osalta on kokonaisuudessaan kaupunginhallituksella. Etuostolain 22 §:n mukaan kunnan päätökseen olla käyttämättä etusto-oikeutta ei saa hakea muutosta valittamalla.

Yhteenvetona

Edellä esitetyn perusteella kaupunginhallitukselle esitetään, että se kumoo aiemmat päätöksensä 30.1.2023 § 26 ja 20.2.2023 § 56 etuostolain käyttämisestä kiinteistöihin 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558, jolloin päätöksellä palautetaan tilanne siksi, joka se oli ennen kaupungin etuostopäätöksiä eli alkuperäisten ostajan ja myyjän kiinteistökauppojen mukaiseksi.

Kaupunginlakimies Päivi Sandås, kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, ja tekninen johtaja Hannu Tylli ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi; kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi, puh. 0205 615 5436 ja tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi.

Kaupunginjohtajan ehdotus kaupunginhallitukselle:

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunginhallitus

1. kumoo päätöksensä 30.1.2023 § 26 ja 20.2.2023 § 56 etuostolain käyttämisestä kiinteistöihin 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558 ja
2. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa, ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 20.6.2023 lukien.

Asian käsittely:

Keskustelun aikana jäsen Anni Villikka teki seuraavan muutosesityksen: ”Päätökseen lisätään kohta 3. Kaupunginhallitukselle tehdään kirjallinen selvitys asian kokonaiskulusta ja tilanteen muuttumiseen johtavista tekijöistä.”

Jäsen Ukko Bamberg kannatti esitystä.

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat pohjaesitystä, äänestävät

"JAA", ja ne, jotka kannattavat Anni Villikan muutosesitystä, äänestävät "EI". Puheenjohtaja esitti, että äänestys toimitetaan nimenhuutona. Puheenjohtajan esitykset hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kahdeksan (8) JAA-ääntä (Nyberg, Karvonen, Raunio, Lammi, Hovi, Kekki, Aikio, Leppänen) ja viisi (5) EI-ääntä (Bamberg, Patjas, Villikka, Varjola, Pakkanen). Puheenjohtaja totesi Anni Villikan muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti

1. kumota päätöksensä 30.1.2023 § 26 ja 20.2.2023 § 56 etuostolain käyttämisestä kiinteistöihin 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558 ja
2. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa, ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 20.6.2023 lukien.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kaupunginlakimies Päivi Sandåsille. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.
