



MAGNUSSON

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNALLE

Asia Oikaisuvaatimus koskien maanvuokrasopimusten irtisanomista Malmin lentoaseman alueella koskevaa päätöstä HEL 2019-010374 T 10 01 01 02

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun Tonttiyksikön yksikön päällikön 25.11.2020 tekemä päätös 333 § Maanvuokrasopimusten irtisanominen Malmin lentoaseman alueella, dnro HEL 2019-01374 T 10 01 01 02 (jäljempänä "Irtisanomispäätös").

Oikaisuvaatimuksen tekijä

RL – Trading Oy (0664430-9)
(jäljempänä "RL – Trading" tai "Muutoksenhakija")

Oikaisuvaatimuksen tekijän asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja
Asianajotoimisto Magnusson Oy
Jaakonkatu 3 A 6.krs, 00100 Helsinki
Puh. +358 40 745 7060
Sähköposti:

SIMPLIFYING MATTERS – WWW.MAGNUSSONLAW.COM

HELSINKI

Jaakonkatu 3 A, 6th floor
FI-00100 Helsinki, Finland
T. +358 207 419 500
helsinki@magnussonlaw.com

TAMPERE

Kalevantie 2 (Technopolis Yliopistonrinne)
FI-33100 Tampere, Finland
T. +358 207 419 500
tampere@magnussonlaw.com

1 SELVITYS PÄÄTÖKSEN TIEDOKSISAANNISTA JA PERUSTEESTA JOLLA MUUTOKSENHAKIJA ON OIKEUTETTU TEKEMÄÄN OIKAISUVAATIMUKSEN

Muutoksenhaun kohteena oleva Irtisanomispäätös on päätöstä koskevaan pöytäkirjanotteeseen (s. 3) kirjatuin tavoin lähetetty asianosaiselle, eli tässä RL – Tradingille 30.11.2020. Päätös on toimitettu tavallisena tiedoksiantona kirjeitse ja tiedoksisaannin on siten katsottava tapahtuneen aikaisintaan 7.12.2020.

Päätös koskee RL – Tradingia ja sen Helsingin kaupungin kanssa solmimaa maanvuokrasopimusta nro 24337 (vuokraustunnus S0138-333). RL – Trading on siten asianosainen ja sillä on oikaisuvaatimusoikeus tällä perusteella.

2 MUUTOSVAATIMUKSET

RL - Trading vaatii, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta oikaisuviranomaisena:

- (i) ensisijaisesti kumoaa Irtisanomispäätöksen kokonaisuudessaan tai ainakin RL - Tradingia koskevilta osin (päätöskohta C);
- (ii) toissijaisesti muuttaa Irtisanomispäätöstä niin, että RL – Tradingin maanvuokrasopimusta nro 24337 ei irtisanota; ja
- (iii) kieltää Irtisanomispäätöksen täytäntöönpanon lainvoimaa vailla olevana.

3 PERUSTEET

(1) Irtisanomispäätös ei ole tarkoituksenmukainen. Päätöksestä ei aiheudu hyötyä kenellekään ja samanaikaisesti päätös aiheuttaa olennaista haittaa RL – Tradingille.

(2) Irtisanomispäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Viranomaisen ei ole perustellut päätöstä asianmukaisesti ja viranomaisen on laiminlyönyt selvittämisvelvollisuutensa.

(3) Irtisanomispäätös on myös lainvastainen. Päätös on hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen. Päätös rikkoo tasapuolisen kohtelun vaatimusta ja yhdenvertaisuutta. Päätös ei ole oikeasuhtainen tavoiteltuun päämäärään nähden. Päätös on vastoin luottamuksensuojaperiaatetta ja rikkoo turvattua omaisuuden suojaa.

(4) Muutoksenhakijan oikaisuvaatimus käy kokonaan hyödyttömäksi, mikäli Irtisanomispäätös pannaan täytäntöön. Täytäntöönpanosta ei seuraisi käytännössä mitään hyötyjä ja vastaavasti Muutoksenhakijan toiminta vuokra-alueella päättyisi kokonaan ja Muutoksenhakijalle aiheutuisi omaisuusvahinkoja ja huomattavia taloudellisia menetyksiä. Mikäli päätös pannaan täytäntöön lainvoimaa vailla olevana,

Muutoksenhakijalle aiheutuu peruuttamaton oikeudenmenetys, koska täytäntöönpanoa edeltävää tilannetta ei olisi mahdollista enää palauttaa.

4 TARKEMMAT PERUSTELUT

4.1 Irtisanomispäätös ei ole tarkoituksenmukainen

(1) Hyvän hallinnon periaatteisiin kuuluu muun muassa, että viranomaisen käyttää toimivaltaansa hyväksyttäviin tarkoituksiin ja että viranomaisen toimet ovat oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Vielä viranomaisen on suojattava oikeutettuja odotuksia. Viranomaisen toimien tulee olla tarkoituksenmukaisia, objektiivisia sekä suhteellisuusperiaatteen mukaisia eli, että kenenkään oikeuksia tai etuja ei rajoiteta enempää kuin haitan poistaminen edellyttää. Viranomaisen tulee lisäksi toimia siten, että yksityinen voi luottaa viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen.

(2) Viranomaisen on Irtisanomispäätöksellä irtisanonut muun ohella Muutoksenhakijan maanvuokrasopimuksen (päättökohta C). Irtisanomisen perusteluina todetaan lyhyesti: *"Vuokra-alueen ottaminen Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön. Vuokralaisia on kuultu asiassa kirjeitse ennen päätöksentekoa."* Tosiasiallisesti Helsingin kaupungilla ei kuitenkaan ole tai edes voi olla vuokra-alueella mitään omaa käyttöä Irtisanomispäätöksen mukaisena vuokrasopimusten päättymispäivänä. Ei ainakaan mitään sellaista omaa käyttöä, ettei sitä voisi järjestää vähemmän haittaa aiheuttavalla tavalla ja ilman että Muutoksenhakijan vuokrasopimusta tarvitsee irtisanoa.

(3) Irtisanomispäätöksellä vuokrasopimukset on irtisanottu päättymään 28.2.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua Irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista. Irtisanomispäätöksen kohteena olevat vuokra-alueet sijaitsevat Malmin lentokenttäalueella ja Muutoksenhakijan vuokra-alue erityisesti suojellun ns. "ykköshallin" välittömässä läheisyydessä. Helsingin kaupunki on vuokrannut olennaisen osan Malmin lentokenttäalueesta Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle maanvuokrasopimuksella, sopimusnumero 24319. Malmin lentokenttäalue on ilmailulain tarkoittama lentopaikka ja samalla myös virallinen rajanylityspaikka. Helsingin kaupunki ei voi ottaa Malmin lentokenttäaluetta) omaan hallintaansa ja käyttöönsä niin kauan kuin Malmin lentokenttäyhdistys ry:llä on voimassa oleva vuokrasopimus lentokenttäalueesta ja alue on lentokenttäyhdistyksen hallinnassa.

(4) Helsingin kaupungin ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n välillä on vireillä riita-asia Helsingin käräjäoikeudessa (dnro L19/67382) koskien Malmin lentokenttäyhdistys ry:n maanvuokrasopimusta ja muun ohella sen voimassaoloa. Käräjäoikeus ja sittemmin Helsingin hovioikeus on asiassa 9.10.2020 antamallaan päätöksellä nro 1369 hylännyt Helsingin kaupungin asiassa esittämän turvaamistoimihakemuksen (Liite 2). Helsingin kaupunki oli vaatinut turvaamistoimella

mm. lentokenttäalueen luovuttamista välittömästi hädän uhalla Helsingin kaupungin hallintaan. Käräjäoikeus on siis hylännyt tämän Helsingin kaupungin vaatimuksen ja lentokenttäalue on jäänyt edelleen Malmin lentokenttäyhdistys ry:n hallintaan. Päätöksen perusteluissa käräjäoikeus on muun ohella suorittanut intressivertailun Helsingin kaupungin hallinnan ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n hallinnan välillä. Suoritetun intressivertailun lopputuloksena tuomioistuimen perusteluissa on todettu, että *"Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle aiheutuisi turvaamistoimen myöntämisellä turvattavaan etuun eli hädöllä toteutettavaan kaupungin hallinnan palauttamiseen verrattuna kohtuutonta haittaa."*

(5) Sama turvaamistoimiasian perusteluissa todettu koskee myös Muutoksenhakijan oman vuokra-alueensa hallintaa. Vuokrasopimuksen irtisanomisesta aiheutuu Muutoksenhakijalle olennaista haittaa – samanaikaisesti irtisanomisesta ei seuraa Helsingin kaupungille lainkaan hyötyä. Päinvastoin Helsingin kaupungille aiheutuu jopa haittaa, kun se ei saa vuokratuloa alueesta vuokratuloa, Muutoksenhakija ei huolehtisi vuokra-alueesta ja kulkuväylistä ja vuokra-alue jäisi joutomaaksi. Sama epäsuhta säilyy myös sen jälkeen, mikäli Helsingin kaupunki saa aikanaan Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle vuokraamansa alueen haltuunsa. Kaupungilla ei ole osoittaa Malmin lentokenttäalueelle sellaista käyttöä, jota kaupunki ei voisi vähemmällä haitalla toteuttaa jossain toisaalla ja joka tapauksessa Muutoksenhakijan vuokrasopimuksen jatkuminen ei haittaa Helsingin kaupungin Malmin lentokenttäalueelle suunnittelemaa mahdollista muuta käyttöä – ei ainakaan vielä vuosiin. Selvytyden vuoksi todetaan, että Muutoksenhakijan vuokra-alueen käyttö ei liity välittömästi ilmailutoimintaan, eikä ilmailutoiminnan mahdollinen päättyminen sellaisenaan vaikuta Muutoksenhakijan vuokra-alueensa käyttöön.

(6) Muutoksenhakijalla on vuokra-alueelleen olennaista käyttöä ja sitä käytetään osana liiketoimintaa. Samanaikaisesti Helsingin kaupungilla ei ole osoittaa alueelle mitään sellaista käyttöä, jota Muutoksenhakijan vuokrasopimus haittaisi. Ensimmäiset Helsinki-Malmin lentokenttäalueen asuntorakentamiseen liittyvät toimenpiteet on suunniteltu toteutettavaksi vasta usean vuoden päästä eivätkä kyseiset toimenpiteet kohdistu Muutoksenhakijan vuokra-alueelle. Vuokrasopimuksen voimassaolon jatkaminen ei estä tai rajoita minkään Helsingin kaupungin suunnitteleman ja tiedossa olevan toimenpiteen suorittamista. Tosiasiallisesti kaupungilla ei ole vuokra-alueille lainkaan käyttöä.

(7) Muutoksenhakijan vuokra-alueen osalta erityisesti huomioitavaa on, että se sijaitsee suojellun ns. "ykköshallin" eli suuren lentokonehallin nro 1 vieressä. Kyseinen hallirakennus on suojeltu ja se tulee säilyttää myös, mikäli Malmin lentokenttäalueella aloitettaisiin mahdollinen asuntorakentaminen. Näin ollen Muutoksenhakijan vuokra-alueelle ei aivan erityisesti voi kohdistua alueen kehittämiseen liittyviä rakentamistoimenpiteitä, kun se sijaitsee säilytettävän rakennuksen vieressä.

(8) Erityisesti asiassa tulee huomioida myös se, että Helsinki-Malmin lentokenttäalueella on voimassa koko aluetta koskeva ELY-keskuksen määräämä vaarantamiskielto. Myös Muutoksenhakijoiden vuokra-alueet kuuluvat vaarantamiskiellon piiriin. Vaarantamiskiellosta seuraa, että kaikki kohteen arvoa vaarantavat toimenpiteet, kuten rakennusten purkaminen on alueella kielletty.

(9) Muutoksenhakijan vuokrasopimuksen irtisanominen ei ole tarkoituksenmukaista erityisesti Muutoksenhakijalle irtisanomisesta aiheutuva olennainen haitta ja vastaavasti Helsingin kaupungille irtisanomisesta aiheutuva olematon hyöty huomioiden. Nyt Irtisanomispäätöksessä ei ole otettu huomioon lainkaan asianosaisten, erityisesti Muutoksenhakijan etuja.

(10) Tämän osalta asiaa ja Irtisanomispäätöksen tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa on syytä huomioida niin Suomen hallituksen sen päättäessä Helsinki-Malmin lentokenttäalueen luovuttamisesta Helsingin kaupungille ja eduskunnan käsitellessään ns. Lex Malmi -lakialoitetta asettama edellytys, että lentotoiminnan lakkauttaminen Helsinki-Malmin lentokenttäalueella voi tapahtua vasta sen jälkeen, kun siviili-ilmailu on siirretty korvaavalle kentälle. Korvaavalla kentällä tarkoitetaan mm. hyvien yhteyksien ja etäisyyksien päässä olevaa lentokenttää. Lisäksi lentotoiminnan toiminnallinen jatkaminen korvaavalla kentällä tulee olla luonnollisesti mahdollista. Tällä hetkellä mitään tällaista korvaavaa kenttää ei ole olemassa tai edes tiedossa. Esimerkiksi olemassa olevista lentopaikoista Nummelan, Kiikalan ja Hyvinkään lentokentät eivät täytä korvaavan kentän edellytyksiä. Vuokrasopimusten irtisanominen ei voi olla tarkoituksenmukaista ja välttämätöntä ennen kuin korvaa lentopaikka on osoitettu ja olemassa.

(11) Lisäksi Muutoksenhakijan vuokrasopimuksen ja sen mukaisella vuokra-alueella sijaitsevan pysyvällä rakennusluvalla rakennetun rakennuksen osalta Irtisanomispäätös on luottamuksensuojaperiaatteen vastainen. Viranomainen on lentokenttäalueen vuokralaisille 11.4.2019 pitämässään tiedotustilaisuudessa ilmoittanut, että pysyviä rakennuksia koskevia vuokrasopimuksia ei tulla irtisanomaan Malmin lentokenttäyhdistys ry:n lentokenttäaluetta koskevan vuokrasopimuksen päättyessä. Muutoksenhakija on luottanut tähän viranomaisen ilmoitukseen ja tehnyt vuokra-alueellaan investointeja vuokrasopimuksen jatkuvuuteen luottaen.

(12) Myös 39 Helsingin kaupungin kaupunginvaltuutettua ja varavaltuutettua edustaen eri poliittisia puolueita ovat ottaneet Malmin lentokenttäaluetta koskevien vuokrasopimusten irtisanomisen tarkoituksenmukaisuuteen kantaa lokakuussa 2019 pormestarille ja kaupungin virkamiehille osoittamassaan jättämässään avoimessa kirjeessä. Kirjeessä todetaan sen lopuksi seuraavaa:

”Tilanteen ollessa näin sekava tulee kaupungin välittömästi vapauttaa yrittäjät akuutin uhan alta ja ottaa aikalisä. Lentotoiminnan mahdollistavia vuokrasopimuksia pitää jatkaa vähintään kahdella vuodella. Valtion kanssa on ryhdyttävä neuvotteluihin vaatien velvoitteiden toteuttamista.

Lentokenttäalueen voisi vaihtaa esimerkiksi kaupunkirakenteen sisällä olevaan Ilmalan alueeseen, kun junavarikot siirretään nyt pois Helsingistä.

Rakennusmaata Helsingissä on tarpeeksi vuosikymmeniksi, joten kiirettä Malmin asuntorakentamisen kanssa ei ole. Pitkät hallinto-oikeuskäsittelyt eivät ole kenenkään etu. Suunnitellaan nyt kunnolla eikä hätäillä.”

(13) Oikaisuviranomaisen tulee arvioida Irtisanomispäätös ja sen tarkoituksenmukaisuus uudelleen. Irtisanomispäätös tulee kumota tai ainakaan Muutoksenhakijan vuokrasopimusta ei tule irtisanoa.

4.2 Irtisanomispäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

(1) Viranomaisen ei ole perustellut Irtisanomispäätöstä asianmukaisesti. Viranomaisen on myös laiminlyönyt selvittämiselvollisuutensa.

(2) Viranomaisen päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun. Perusteluiden tulee olla aitoja. Irtisanomispäätös on kuitenkin perusteltu lakonisesti ja näennäisesti vain kahdella virkkeellä: *”Vuokra-alueen ottaminen Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön. Vuokralaisia on kuultu asiassa kirjeitse ennen päätöksentekoa.”* Kyse ei ole todellisista perusteluista, eikä niiden perusteella ole mahdollisuutta arvioida päätöstä.

(3) Viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Selvittämiselvollisuuteen kuuluu luonnollisesti myös se, että selvittämisen yhteydessä esiin tulleet seikat otetaan huomioon päätöstä tehtäessä.

(4) Irtisanomispäätöksen perusteluissa ei ole huomioitu ja todettu miltään osin mitä selvitystä asiaan on saatu, ja miten se on vaikuttanut ratkaisuun. Saatua selvitystä ei ole edes yksilöity, saati perusteltu sen merkitystä päätökseen. Viranomaisen on laiminlyönyt selvittämiselvollisuutensa erityisesti, kun se ei ole ei ole ottanut päätöksessään huomioon asianosaisten asiassa toimittamaa selvitystä.

(5) Tiimipäällikön irtisanomispäätös on koskenut yhteensä neljää toisistaan ominaisuuksiltaan ja olosuhteiltaan ratkaisevasti poikkeavan maanvuokrasopimuksen irtisanomista. Esimerkiksi osa päätöksen kohteena olevista vuokralaisista on vuokra-alueellaan liiketoimintaa harjoittavia yhtiöitä, osa voittoa tavoittelemattomia yhdistyksiä. Vuokra-alueiden sijainti Malmin lentokenttäalueella on toisistaan olennaisesti poikkeava ja niiden merkitys Helsingin kaupungin mahdolliselle alueen jatkokehitykselle ratkaisevasti toisistaan poikkeava. Asiassa viranomaisen perusteluina esittämien perusteella on kuitenkin selvää, että eri maanvuokrasopimusten toisistaan poikkeavat olosuhteet eivät ole tulleet asianmukaisesti huomioituiksi, eikä viranomaisen ole perustellut päätöstään siltä edellytetyllä tavalla. Kaikki päätöskohdat on nyt perusteltu ilmoittamalla sama

perustelu ja siten ottamatta eri vuokralaisten ja maanvuokrasopimusten olosuhteita huomioon.

(6) Lainvastaisessa järjestyksessä syntynyt päätös tulee kumota.

4.3 Irtisanomispäätös on myös muutoin lainvastainen

(1) Päätöksentekojärjestystä koskevien virheiden ja puutteiden lisäksi Irtisanomispäätös on myös muutoin lainvastainen. Päätös rikkoo viranomaisen päätöksenteolta edellytettäviä hyvän hallinnon oikeusperiaatteita; tasapuolista kohtelua, puolueettomuutta ja yhdenvertaisuutta, oikeasuhtaisuutta sekä luottamuksensuojaa.

(2) Hyvän hallinnon periaatteisiin kuuluu muun muassa, että viranomainen käyttää toimivaltaansa hyväksyttäviin tarkoituksiin ja että viranomaisen toimet ovat oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Vielä viranomaisen on suojattava oikeutettuja odotuksia. Viranomaisen toimien tulee olla tarkoituksenmukaisia, objektiivisia sekä suhteellisuusperiaatteen mukaisia eli, että kenenkään oikeuksia tai etuja ei rajoiteta enempää kuin haitan poistaminen edellyttää. Viranomaisen tulee lisäksi toimia siten, että yksityinen voi luottaa viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen.

(3) Viranomainen on Irtisanomispäätöksellä irtisanonut muun ohella Muutoksenhakijan vuokrasopimuksen. Irtisanomisen perusteluina todetaan lyhyesti: *"Vuokra-alueen ottaminen Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön. Vuokralaisia on kuultu asiassa kirjeitse ennen päätöksentekoa."* Tosiasiallisesti Helsingin kaupungilla ei kuitenkaan ole ollut tai edes voinut olla vuokra-alueelle mitään omaa käyttöä Tiimipäällikön irtisanomispäätöksen mukaisena vuokrasopimusten päättymispäivänä. Helsingin kaupungilla ei ole tällaista omaa käyttöä vuokra-alueelle myöskään tämän oikaisuvaatimuskirjelmän laatimispäivänä. Ei ainakaan mitään sellaista omaa käyttöä, ettei sitä voisi järjestää vähemmän haittaa aiheuttavalla tavalla ja ilman että Muutoksenhakijan maanvuokrasopimusta tarvitsee irtisanoa. Viranomaisen päätös ei ole oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Muutoksenhakija viittaa tältä osin edellä kohdassa 4.1 todettuun – Muutoksenhakijalla on vuokra-alueella runsaasti käyttöä ja vastaavasti Helsingin kaupungilla ei ole tai edes voi olla alueelle mitään omaa käyttöä.

(4) Irtisanomispäätös on vastoin viranomaisen päätöksiltä edellytettävää oikeasuhtaisuuden vaatimusta. Helsingin kaupungin tosiasiallisen oman käytön sijaan irtisanomispäätösten oikeana perusteena onkin Muutoksenhakijan näkemyksen mukaan viranomaisen tarkoitus edistää asiaansa Malmin lentokenttäyhdistys ry:tä vastaan olevassa ja sen vuokra-alueita koskevassa riita-asiassa ja myös perusteettomasti varautua oikeudenkäyntiriskiin.

(5) Viranomaisen päätös rikkoo myös hallinnossa asioivien tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Tasapuolinen kohtelu tarkoittaa myös sitä, että asianosaisten toisistaan poikkeavat seikat ja ominaisuudet otetaan huomioon. Nyt viranomaisen ei ole päätöksessään lainkaan huomionnut muun ohella sitä, että irtisanottavien maanvuokrasopimusten vuokralaiset ovat keskenään hyvin erilaisia oikeushenkilöitä. Myöskään vuokra-alueiden keskenään erilaista sijaintia, käyttötarkoitusta ja muita erityispiirteitä ei ole lainkaan huomioitu, vaan kaikki asiat on päätetty samoin ja samoilla perusteluilla.

(6) Yllä esitetyin tavoin Irtisanomispäätös on myös vastoin viranomaiselta edellytettävän luottamuksensuojaperiaatteen noudattamista.

(7) Viranomaisen lainvastainen päätös tulee kumota.

4.4 Irtisanomispäätöksen täytäntöönpano tulee kieltää ja keskeyttää

(1) Kuntalain 143 §:n mukaan päätöksen täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi. Laista seuraava täytäntöönpanokiello on ehdoton. Lisäksi muutoksenhakuviranomainen voi samaan lainkohtaan kirjatun säännöksen perusteella kieltää täytäntöönpanon.

(2) Irtisanomispäätöksen kohteena on maanvuokrasopimusten irtisanominen. Irtisanomispäätöksen täytäntöönpano tarkoittaa käytännössä irtisanomisilmoitusten toimittamista vuokralaisille ja vuokrasuhteiden sekä niiden mukaisten alueiden hallinnan päättämistä. Tämä tarkoittaa vuokra-alueiden tyhjentämistä, niillä olevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden pois vientiä sekä alueiden ennallistamista. Kaikki tämä vie aikaa ja aiheuttaa huomattavia kustannuksia. Samoin uudelleenrakentamisen ja takaisinmuuton kustannukset olisivat huomattavat ja käytännössä vuokrasuhteen päättäminen onkin aina lopullinen, eikä vuokrasuhdetta ja sen mukaista vuokra-alueen hallintaa ole myöhemmin mahdollista palauttaa. Näin ollen lainvoimaa vailla olevan irtisanomispäätöksen täytäntöönpano tarkoittaa vuokrasuhteen päättymistä lopullisesti ja peruuttamattomasti, ja Muutoksenhakijan tämä oikaisuvaatimus ja muutosvaatimukset kävisivät täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi.

(3) Kyse on siten nimenomaisesti kuntalain mukaisesta tilanteesta, jossa täytäntöönpanoon ryhtyminen on jo lain nojalla kiellettyä. Kuntalakia koskevissa esitöissä on todettu, että lainvoimaa vailla olevan päätöksen täytäntöönpanoon voisi ryhtyä käytännössä ainoastaan tilanteissa, jossa täytäntöönpanon peruuttamisesta ei valituksen menestyessä aiheudu kovin suurta vahinkoa. Lisäksi täytäntöönpanoon on katsottu voitavan ryhtyä, mikäli erittäin painavat syyt ovat tätä vaatineet. Täytäntöönpanoon ryhtyminen on usein etujen ja haittojen vertailua. Jos täytäntöönpanon edut katsotaan selvästi haittoja suuremmiksi, täytäntöönpanoon saatetaan ryhtyä. Nyt puheena olevassa asiassa mitään tällaisia perusteita täytäntöönpanon sallimiseksi ei ole käsillä.

(4) Edellä todetuvin tavoin, täytäntöönpanotoimia ei voi asiassa peruuttaa niiden toteuttamisen jälkeen. Vuokrasuhteita ja vuokra-alueiden hallintaa ei voi päättämisen jälkeen palauttaa – ei ainakaan ilman kestäättömiä kustannuksia. Selvää on, että viranomaisella ei voi olla edes painavia syitä irtisanomispäätösten täytäntöönpanon toteuttamiseksi tilanteessa, jossa alueen asuntorakentamistoimet alkavat ehkä joskus kuluvan vuosikymmenen loppupuolella ja asuntorakentamisen edellytyksenä olevat prosessitkin ovat vielä keskeneräisiä.

(5) Myöskin intressipunninnan perusteella Irtisanomispäätöksen täytäntöönpano lainvoimaa vailla olevina tulee kieltää ja keskeyttää. Asiaa on osaltaan arvioitu hyvin myös Malmin lentokenttäyhdistys ry:n omaa vuokrasopimusta koskevan riita-asian yhteydessä annetuissa Helsingin käräjäoikeuden ja Helsingin hovioikeuden antamissa päätöksissä turvaamistoimiasiassa. Hovioikeuden perusteluissaan esittämin tavoin, myös nyt po. asiassa Irtisanomispäätöksen täytäntöönpano johtaisi toteutuessaan tosiasiallisesti ja peruuttamattomasti päätöksen mukaiseen lopputulokseen ja tämä valitusasia jäisi hyödyttömäksi. Toiminnan myöhempi palauttaminen ei ole mahdollista.

(6) Irtisanomispäätöksen täytäntöönpanon sallimisesta aiheutuisi siten kohtuuttomasti peruuttamatonta haittaa Muutoksenhakijalle ja samanaikaisesti Helsingin kaupunki ei saa käytännössä mitään etua täytäntöönpanosta. Hyvän järjestyksen vuoksi Muutoksenhakija vielä toteaa olevansa valmis myötävaikuttamaan Helsingin kaupungin eri tapahtumien järjestämiseen Malmin lentokenttäalueella ja Muutoksenhakija on valmis sopeuttamaan toimintaansa niin, että tapahtumia voidaan toteuttaa. Alueella onkin toteutettu säännöllisesti useita eri tapahtumia ja myös suurkonsertteja Muutoksenhakijan maanvuokrasopimuksen tätä estämättä. Nykyisen pandemian tilanteessa Helsingin kaupungilla ei kuitenkaan liene alueelle edes omaa tilapäistä tapahtumakäyttöä.

(7) Mainitun lisäksi Muutoksenhakijat vetoavat myös täytäntöönpanokieltoa koskevan vaatimuksen perusteena kaikkeen yllä toteamaansa.

(8) Oikaisuviranomaisen tulee kieltää Irtisanomispäätöksen täytäntöönpano.

5 LIITEASIAKIRJAT

Muutoksenhakija vetoaa vaatimustensa tueksi erityisesti seuraaviin asiakirjoihin:

1. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuuden Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun Tonttiyksikön yksikön päällikön 25.11.2020 tekemä päätös 333 § Maanvuokrasopimusten irtisanominen Malmin lentoaseman alueella, dnro HEL 2019-01374 T 10 01 01 02
2. Helsingin hovioikeuden päätös nro 1369, 9.10.2020 ja sen liitteenä Helsingin käräjäoikeuden päätös nro 6589, 11.2.2020

6 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS
Helsingissä, 21. päivänä joulukuuta 2020

asianajaja, OTM, KTM, Helsinki
RL – Trading Oy:n asiamiehenä