

Suomen Ilmailuliitto
Helsinki-Malmin lentoasema, rak. 15
00700 Helsinki
sil@ilmailuliitto.fi

OIKAISUVAATIMUS

22.6.2021

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristölautakunta
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite: HEL 2019-010374, SO 138-325: Yksikön päällikkö 333/25.11.2020, Maanvuokrasopimusten irtisanominen Malmin lentoaseman alueella

Asia: Oikaisuvaatimus maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

Suomen Ilmailuliitto – Finlands Flygförbund ry
Helsinki-Malmin lentoasema
00700 Helsinki

Yhteyshenkilö/prosessiosoite:
toiminnanjohtaja

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Yksikön päällikön päätös 333/25.11.2020 asiassa HEL 2019-010374

SELVITYS VALITUSOIKEUDESTA

Suomen Ilmailuliitto – Finlands Flygförbund ry (Ilmailuliitto) on yleishyödyllinen rekisteröity yhdistys, jonka kotipaikka on Helsingin kaupunki. Ilmailuliitolla on Helsingin kaupungin kanssa tehty voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 24298 / SO138-325.

VAATIMUKSET

Vaadimme päätöksen HEL 2019-010374, SO 138-325: Yksikön päällikkö 333/25.11.2020 (SO138-325) kumoamista.

PERUSTELUT

Vs. yksikön päällikkö (Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Tontit) on 25.11.2020 päättänyt irtisanoa Ilmailuliiton Malmin lentoasema-alueetta

koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24298 päättymään 28.02.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomis päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Ilmailuliitto on saanut irtisanomista koskevan kirjeen 2.12.2020. Kirjeen sisältönä on ollut pöytäkirjanote päätöksestä. Helsingin kaupungin valvontalakimies on 18.1.2021 pahoitellut puhelimesta kaupungin tekemää virhettä asian tiedoksiannossa. Tavallisena kirjeenä tullut pöytäkirjanote on ollut julkisoikeudellinen hallinnollisen päätöksen tiedoksianto, mutta on samalla ilmoittanut, että kaupunki lähettää maanvuokralain mukaisen irtisanomisilmoituksen todisteellisesti vielä myöhemmin.

Päätöksen perusteluna esitetään ”Vuokra-alueen ottaminen Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön. Vuokralaisia on kuultu asiassa kirjeitse ennen päätöksentekoa.”

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.

Kunnan päätöksenteossa päätös on aina perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Päätöksessä ei ole mainittu säädöksiä, joihin ratkaisu perustuu. Päätös on suoraan tällä perusteella lainvastainen ja sellaisena oikaisuvaatimusviranomaisen ainoaksi vaihtoehdoksi jää päätöksen kumoaminen.

Päätökseen on liitetty 23.12.2019 päivätty Toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä. Sen ehdot poikkeavat vuokralaisen vahingoksi 22.12.2016 tehdystä maanvuokrasopimuksesta. Tältä osin tehty päätös on 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. Tältä osin vuokrasopimuksen jälkeen esitetyt ja sellaiset ehdot, joita ei ole liitetty itse vuokrasopimukseen jäävät joka tapauksessa kaupungin vahingoksi ja hoidettaviksi.

Ilmailuliiton oikaisuvaatimus 15.12.2020

Ilmailuliitto on 15.12.2020 tehnyt edellä mainitun päätöksen takia oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupungille määräajassa.

Kaupunkiympäristölautakunta ei ole vielä käsitellyt oikaisuvaatimusta eikä asiasta ole tiedotettu Suomen Ilmailuliittoa. Kuntalain mukaan oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalla on ollut oikaisuvaatimuksen käsittelyyn enemmän aikaa kuin voidaan kohtuudella vaatia. Asian käsittely ei täytä kuntalaissa säädettyjä vaatimuksia.

Tästä huolimatta Ilmailuliitolle on toimitettu tiedoksiantotodistuksella 7.6.2021 tiedoksi tässä oikaisuvaatimuksessa kumottavaksi vaadittava päätös HEL 2019-010374, SO 138-325: Yksikön päällikkö 333/25.11.2020 (SO138-325).

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

Kuntalain 143 pykälän mukaan päätöksen täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi. Maanvuokrasopimuksen mukaan Ilmailuliiton tulisi muun muassa purkaa vuonna 1985 rakennettu Pilvilinna-toimitalo (n. 650 m²) alueelta. Ilmailuliiton oikaisuvaatimus ja mahdollinen valitus asiassa tulisivat siis de facto hyödyttömiksi täytäntöönpanon johdosta.

Eduskunnan oikeusasiamies on ottanut mm. ratkaisuisaan 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. On perusteltua epäillä, että kaupunki jättää systemaattisesti voimassa olevan lain noudattamatta toteuttaakseen omia tavoitteitaan. Tämä ei voi olla sallittua oikeusvaltiossa.

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

Oleellinen yhdenvertaisuusvaatimuksen rikkominen

Kaupungin päätöksessä esitetty menettely Malmin lentoaseman alueen toimijoiden osalta poikkeaa täysin aiemmasta, jossa kaupunki on lunastanut valtion omistaman yrityksen (Patria) hallin. Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää johdonmukaisuutta päätöksenteossa.

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 2017-002764). Menettely, jossa valtio-omisteinen halli päätetään ostaa 200.000 eurolla, ja jossa muita omistajia velvoitetaan purkamaan omistuksensa, loukkaa vakavasti perustuslain takaamaa omaisuuden suoja sekä yhdenvertaisuusperiaatetta sekä yksityishenkilöiden että oikeushenkilöiden osalta.

Ilmailuliitto vaatii, että toteuttaessaan maanvuokrasopimuksen irtisanomisen kaupunki ostaa Ilmailuliiton Malmin lentoaseman alueella sijaitsevan Pilvilinna-kiinteistön.

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. Päätös on tältä osin lainvastainen.

Yllä esitetyn mukaisesti kaupunki on päätöksessään rikkonut useissa kohdin ja erityisen tärkeästi hallinnon oikeusperiaatteita.

Muut asiaan liittyvät kohdat

Koska tämän oikaisuvaatimuksen asiaa ei ole lainvoimaisesti ratkaistu vuokrasuhde Helsingin kaupungin ja Ilmailuliiton välillä on voimassa. Helsingin kaupunki on laiminlyönyt vuokramaksulaskujen lähettämisen Ilmailuliitolle. Ilmailuliitto vaatii puuttuvien laskujen lähettämistä Helsingin kaupungin normaalin ja vakiintuneen, koko vuokrasuhteen voimassa olevan menettelyn mukaisesti.

Ilmailuliiton toiminnanjohtaja _____ on 17.6.2021 keskustellut asiasta puhelimitse irtisanomispäätöksen tehneen Helsingin kaupungin tiimipäällikkö _____ kanssa. Ilmailuliitto kysyi mm. 15.12.2020 oikaisuvaatimuksen tilannetta. _____ sanoi voivansa selvittää asiaa. Emme ole vielä saaneet selvitystä.

Helsingin pormestari _____ on 8.6.2021 ilmoittanut Ilmailuliiton puheenjohtaja _____ pyytävänsä Helsingin virkakuntaa selvittämään asiaa. _____ on sähköpostitse ilmoittanut _____ Ilmailuliiton saaneen Helsingin kaupungilta ilmoituksen liiton toimitalon maanvuokran irtisanomisesta, esittänyt asiassa neuvottelupyynnön sekä esittänyt neuvottelupyynnön rakennuksen kaupasta kaupungille aiemmin ehdotetun mukaisesti, koska kaupungin vaatima purkutyö on liitolle taloudellisesti kestävä. Ilmailuliitto esittää pyynnön saada selvityksen luettavakseen.

Ilmailuliitto on edelleen valmis aloittamaan keskustelut kaupungin kanssa siitä, että kaupunki lunastaa Ilmailuliiton Pilvilinna-toimitalon. Tällä menettelyllä voimme edistää hyvässä yhteistyössä kaikkien osapuolten toimintaa. Tämä oikaisuvaatimus on kokonaisuutena tehty Helsingin kaupungille. Mikäli kaupunkiympäristölautakunta ei ole oikea toimielin käsittelemään tässä kappaleessa esitettyä asiaa, oletamme, että se noudattaa hallintolakia ja siirtää asian Helsingin kaupungin sisällä toimivaltaiselle toimielimelle. Tämän varmistamiseksi oikaisuvaatimus lähetetään tiedoksi myös kaupunginhallitukselle.

Uudistamme aikaisemmat vaatimuksemme asiassa sekä liitämme tähän oikaisuvaatimukseen aiemmat Helsingin kaupungille esittämämme vaatimukset ja ehdotukset (liitteet 3 ja 5).

Näillä perusteilla vaadimme päätöksen kumoamista. Vaadimme myös täytäntöönpanokieltoa asiassa, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Helsingissä 22.6.2021,

Suomen Ilmailuliitto – Finlands Flygförbund ry

toiminnanjohtaja

Liitteet

- Liite 1: Pöytäkirjanote Hki 25.11.2020 Maanvuokrasopimusten irtisanominen
- Liite 2: Hki Kuuleminen Malmin maanvuokra - 7.10.2019
- Liite 3: Ilmailuliitto vastaus kuulemiseen HEL 2019-010374 - 31.10.2019
- Liite 4: Maanvuokrasopimus Hki - Ilmailuliitto nro 24298 - SO138-325
- Liite 5: Suomen Ilmailuliiton oikaisuvaatimus Helsingin kaupungille 15.12.2020
- Liite 6: Tiedoksiantotodistus 7.6.2021; Pöytäkirjanote Hki 25.11.2020
Maanvuokrasopimusten irtisanominen
- Liite 7: Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen tekemä ratkaisu EOAK/6391/2019

Tiedoksi / toimenpiteitä varten

- Helsingin kaupunginhallitus
- Eduskunnan oikeusasiamies