

Pirkanmaan käräjäoikeus
Os. 3

Tuomio
Annettu kansliassa

09.01.2019

19/100916

Asianumero
R 18/6456

Puheenjohtaja Käräjätuomari Petteri Kosonen
Jäsenet Käräjätuomari Timo Kokkomäki
Käräjätuomari Juhani Paiho
Syyttäjä Kihlakunnansyyttäjä Lassi Saarenmaa
Vastaaja Atanas Aleksovski
Asianomistaja Tampereen Kotilinnasäätiö Sr
Asia Luottamusaseman väärinkäyttö
Vireille 26.10.2018

Syyttäjän rangaistusvaatimus

1. Luottamusaseman väärinkäyttö
5680/R/0004704/18
Rikoslaki 36 luku 5 §
Säätiölaki 15 §

02.01.2017 - 14.02.2017 Tampere

Atanas Aleksovski on Tampereen Kotilinnasäätiö sr:n (jälj. säätiö) toiminnanjohtajana, tehtävänään hoitaa säätiön taloudellisia ja oikeudellisia asioita, väärinkäyttänyt luottamusasemaansa jättämällä tehtävänsä osaksi suorittamatta ja siten aiheuttanut vahinkoa ja vahingon vaaraa säätiölle.

Taustana asiassa on, että säätiö ja Tampereen kaupunki ovat 14.11.2016 solmineet maanvuokrasopimuksen osoitteessa Muotialantie 36 sijaitsevan rakentamattoman tontin vuokraamisesta kaupungilta säätiölle. Säätiö on tämän jälkeen pyytänyt kaupungilta suostumusta sille, että rakentamattoman tontin vuokrasopimus siirrettäisiin säätiöltä Rakennusyhtiö Rakennuskartio Oy:lle.

Säätiön ja Tampereen kaupungin välillä 14.11.2016 solmitun maanvuokrasopimuksen sopimusehtojen 19. kohdan nojalla vuokraoikeuden siirtäminen ennen sopimusehdoissa yksilöityjen rakennusvelvoitteiden täyttämistä johtaa sopimussakkoon, jonka määrä on kaksikymmentäviisikertainen määrä vuotuisesta vuokranmaksusta eli tässä tapauksessa 1.800.000 euroa, ellei kaupunki vuokramiehen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Säätiön edustajien ja Tampereen kaupungin kiinteistötoimen edustajien kesken on 2.1.2017 järjestetty tapaaminen, jossa kaupungin kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm on ilmoittanut, ettei kaupunki anna suostumusta säätiön pyytämälle vuokraoikeuden siirrolle. Toiminnanjohtaja Aleksovski on tällöin esittänyt, että säätiö perustaisi asunto-osakeyhtiön, jolle säätiö saisi sitten luovuttaa vuokraoikeutensa, ja myisi sitten asunto-osakeyhtiön osakekannan maanvuokraoikeuksineen rakennusyhtiölle. Kaupungin puolesta ei kuitenkaan ole annettu suostumusta tähänkään.

Rikos on tehty siten, että Aleksovski on tietoonsa saamastaan kaupungin kannasta huolimatta toiminnanjohtajana tehnyt säätiön hallitukselle päätösehdotukset rakentamattoman tontin maanvuokraoikeuden siirron toteuttamisesta, vaikka kaupunki ei ole antanut tähän suostumusta.

Aleksovski on ensin tehnyt päätösehdotuksen säätiön hallituksen kokoukselle 19.1.2017, jonka mukaisesti hallitus on kyseisessä kokouksessaan päättänyt asunto-osakeyhtiön perustamisesta ja kaupungin kanssa solmitun maanvuokrasopimuksen siirtämisestä perustettavalle yhtiölle.

Aleksovski on tehnyt päätösehdotuksen myös hallituksen kokoukselle 14.2.2017, jonka mukaisesti hallitus on kyseisessä kokouksessaan päättänyt perustamansa asunto-osakeyhtiön osakekannan myynnistä Rakennuskartio Oy Länsi-Suomelle.

Kokouksessa hallitus on valtuuttanut Aleksovskin toteuttamaan yhtiökaupan. Kauppakirja, jonka yhteydessä myös Muotialantie 36:n vuokraoikeus on siirtynyt rakennusliikkeelle, on allekirjoitettu 15.3.2017.

Aleksovski on tehnyt kyseiset päätösehdotukset, vaikka hänen tiedossaan on ollut, ettei kaupunki ole antanut vuokraoikeuden siirrolle suostumusta. Hän on kuitenkin kertonut säätiön hallitukselle tai antanut muuten säätiön hallituksen jäsenten ymmärtää, että kaupungin edustajat olisivat antaneet suostumuksen päätösehdotusten mukaiselle maanvuokraoikeuden siirrolle, eikä siirron tekemisestä näin ollen seuraisi säätiölle sopimuksessa tarkoitettua sopimussakkoa.

Säätiön hallituksen päätökset rakentamattoman tontin vuokraoikeuden siirrosta ilman kaupungin suostumusta ovat sittemmin johtaneet siihen, että Tampereen kaupunki on ryhtynyt perimään säätiöltä maanvuokrasopimukseen perustuvaa sopimussakkoa. Eri vaiheiden jälkeen sopimussakkoa koskeva asia on päättynyt tuomioistuimen vahvistamaan sovintosopimukseen, jonka mukaan säätiö suorittaa kertakaikkisena sovintosuorituksena Tampereen kaupungille 775.000 euroa.

Säätiön toiminnanjohtajana Aleksovskin velvollisuutena on toimia huolellisesti ja antaa hallitukselle ja sen jäsenille tiedot, jotka ovat olleet tarpeen hallituksen tehtävän hoitamiseksi ja päätöksenteon perusteeksi. Aleksovski on vastoin velvollisuuksiaan jättänyt kertomatta hallitukselle tietoonsa saatettua kaupungin kielteistä kantaa vuokraoikeuden siirrolle. Sen sijaan hän on kertonut tai antanut säätiön hallituksen muuten ymmärtää, että kaupungin suostumus siirrolle olisi olemassa. Hallitus on hyväksynyt Aleksovskin tekemät päätösehdotukset siinä käsityksessä, ettei maanvuokrasopimuksen mukaista sanktiouhkaa säätiölle ole olemassa, koska Aleksovski on kertonut kaupungin hyväksyvän järjestelyn.

Aleksovski on menettelyllään saanut säätiön hallituksen tekemään päätökset maanvuokraoikeuden siirrosta, vaikka suostumusta vuokraoikeuden siirtoon kaupungilta ei ole saatu, ja aiheuttanut näin säätiölle tuomioistuimen vahvistamaa 775.000 euron sovintosuoritusta vastaavan vahingon ja sen ylittäviltä osin vahingon vaaran mahdollisesta sopimussakosta aina 1.800.000 euroon asti.

Syyttäjän muut vaatimukset

Todistelukustannusten korvaaminen syytekohtassa 1

Vastaaja on velvoitettava korvaamaan valtiolle todistelukustannukset.

Laki oikeudenkäynnistä rikosasioissa 9 luku 1 §

Rikosuhrimaksu syytekohtassa 1

Vastaaja on velvoitettava suorittamaan rikosuhrimaksu 80 euroa.

Laki rikosuhrimaksusta.

Asianomistajan vaatimukset

Tampereen Kotilinnasäätiö sr on ilmoittanut, ettei sillä ole rangaistus- eikä korvausvaatimuksia asiassa.

Vastaus

Aleksovski on kiistänyt syytteen luottamusaseman väärinkäytöstä. Vastaaja on vaatinut syytteen hylkäämistä ja Suomen valtion velvoittamista korvaamaan hänen oikeudenkäyntikulut 13.844,60 euroa (sis.alv) korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antopäivästä lukien.

Riidatonta on, että Tampereen Kotilinnasäätiö sr (jatkossa säätiö) ja Tampereen kaupunki ovat 14.11.2016 solmineet maanvuokrasopimuksen osoitteessa Muotialantie 36 sijaitsevan rakentamattoman tontin vuokraamisesta kaupungilta säätiölle ja että säätiö oli tämän jälkeen pyytänyt kaupungin suostumusta vuokrasopimuksen siirtoon säätiöltä rakennusyhtiö Rakennuskartio Oy:lle.

Riidatonta on, että maanvuokrasopimuksessa on 19. kohta sopimussakosta, joka on kuitenkin harkinnanvarainen. Riidatonta on, että sopimuksen 16. kohta mahdollistaa vuokraoikeuden siirron vuokranantajaa kuulematta.

Riidatonta on, että säätiön edustajien ja Tampereen kaupungin kiinteistötoimen edustajien kesken järjestettiin 2.1.2017 tapaaminen ja että tapaamisessa oli kielletty vuokraoikeuden suora siirto Rakennuskartiolle. Sen sijaan tapaamisessa oli esitetty vaihtoehto vuokraoikeuden siirrosta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Kaupungin edustajat eivät olleet ottaneet tähän kantaa, koska kaupungin edustajien mukaan kyse oli säätiön sisäisestä asiasta. Aleksovskille on jäänyt 2.1. tapaamisen jälkeen perusteltu käsitys, että tämä menettely on mahdollinen, jolloin kaupungilla ei ole syytä periä sopimussakkoa.

Riidatonta on, että Aleksovski teki päätösesityksen säätiön hallituksen kokoukselle 19.1.2017 asunto-osakeyhtiön perustamisesta ja maanvuokrasopimuksen siirtämisestä perustettavalle yhtiölle, ja että hallitus teki päätöksensä esityksen mukaisesti. Aleksovski kiistää, että hän on jättänyt kertomatta kaupungin kielteisestä kannasta. Aleksovski on kertonut, että kaupungin mukaan suora siirto ei ole mahdollinen. Vuokraoikeuden siirtoa asunto-osakeyhtiölle ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden myymiseen kaupungin edustajat eivät kuitenkaan ottaneet kielteisestä kantaa. Aleksovskilla on ollut perusteltu käsitys, että siirto on ollut mahdollinen tavalla, joka myöhemmin toteutettiin.

Riidatonta on, että Aleksovski on tehnyt päätösesityksen hallituksen kokoukselle 14.2.2017, jonka mukaisesti hallitus on päättänyt perustamansa asunto-osakeyhtiön osakekannan myymisestä Rakennuskartio Oy:lle. Riidatonta on, että kokouksessa hallitus on valtuuttanut Aleksovskin

toteuttamaan yhtiökaupan, ja että kauppakirja säätiön ja Rakennuskartio Oy:n välillä on allekirjoitettu 15.3.2017.

Riidatonta on haastehakemuksesta ilmenevä Tampereen kaupungin menettely koskien sopimussakon perimistä ja siitä sopimista. Kaupunki on kuitenkin ryhtynyt perimään sopimussakkoa vasta, kun kaupunginhallituksen päätöksestä koskien sopimussakon perimättä jättämistä tehtiin oikaisuvaatimus. Sopimussakkoa on tämän jälkeen ryhdytty perimään toivomusponnella, että sakkoa kohtuullistettaisiin, koska kaupungin valmistelussa on ollut puutteita ja huomautettavaa.

Riidatonta on, että riita-asia on päättynyt tuomioistuimen vahvistamaan sovintosopimukseen, jonka mukaan säätiö suorittaa sovintosuorituksena Tampereen kaupungille 775 000 euroa. Näin ollen Rakennuskartio Oy:n maksamasta asunto-osakeyhtiön osakkeiden 1 150 000 euron kauppahinnasta on jäänyt säätiölle 375 000 euron nettohyöty.

Aleksovski kiistää, että hän olisi syylistynyt luottamusaseman väärinkäyttöön. Hän ei ole laiminlyönyt tehtäviään kokonaan tai osittain, vaan säätiön hallituksella on ollut nähtävillä tontin vuokraukseen liittyvä kirjallinen materiaali, joka on myös käyty kokouksessa läpi ennen päätöksentekoa. Aleksovski on myös avoimesti kertonut säätiön hallitukselle kaupungin edustajien kanssa käytyjen neuvottelujen sisällöstä. Aleksovski on toiminut koko ajan maanvuokrasopimuksen ja kaupungin toiveiden mukaisesti, joten hänellä on ollut perusteltu syy olettaa, että asunto-osakeyhtiömalli on kaupungin hyväksymä ja että edellytykset sopimussakon perimiseen eivät täyty. Tämä on ollut myös kaupungin tahtotila, sillä sopimussakkoa on ryhdytty perimään vasta ulkopuolisten tekemän oikaisuvaatimuksen jälkeen, vaikka vuokraoikeuden siirto on tullut kaupungin tietoon jo huhtikuussa 2017. Pirkanmaan käräjäoikeudessa vahvistetun sovintosopimuksen mukaisen korvauksen jälkeenkin säätiölle on jäänyt 375 000 euroa. Aleksovski ei ole menettelyllään aiheuttanut säätiölle vahinkoa tai vahingon vaaraa.

Joka tapauksessa Aleksovski ei ole menetellyt tahallisesti laiminlyöden tehtävänsä siten, että säätiölle seuraa siitä taloudellista vahinkoa tai sen vaaraa. Kaupungin puutteellisen, epä johdonmukaisen, hallintolain vastaisen ja osittain virheellisen valmistelun, neuvonnan ja ohjauksen vuoksi Aleksovskilla on ollut vähintään perusteltu syy olettaa toimineensa sopimuksen mukaisesti.

Vastaaja huomautti lisäksi, että kaupunki on itse alkanut selvittää omien virkamiestensä lainmukaista toimintaa kyseisen tonttikaupan asiassa. 11.12.2018 Tampereen tarkastuslautakunta on esittänyt tilintarkastajan selvitettäväksi onko kaupungin sisäinen valvonta ollut lainmukaisesta kyseessä olevassa tonttikaupassa. Vastaaja toi asian esille siitä näkökulmasta, että Tampereen kaupunki on asettanut selvityspyynnön siitä onko virkamiehet antaneet huolimattomia, epäselviä ohjeita ja vastauksia tiedusteluihin. Tällä voi olla merkitystä ainakin tahallisuutta arvioitaessa.

Aleksovski viittasi lisäksi siihen, että voimassa olevassa säätiölaissa on säännöksiä koskien ainoastaan toimitusjohtaja-toimielintä. Lakia koskevan hallituksen esityksen HE 166/2014 vp mukaan säätiön on ilmoitettava rekisteröitäväksi sellaiset toimielimet, joihin on tarkoitus soveltaa uuden (eli voimassa olevan) lain säännöksiä toimitusjohtajasta. Kotilinnasäätiölle ei ole rekisteröity toimitusjohtaja nimistä toimielintä, joten toiminnanjohtajaan ei voi soveltaa uuden lain mukaisia, toimitusjohtajaan soveltuvia säännöksiä. Keskeinen ero on, että toiminnanjohtaja on työsuhteessa säätiöön, kun taas toimitusjohtaja ei ole.

Kotilinnasäätiön sääntöjen mukaan sillä on toiminnanjohtaja. Säätiön säännöt ovat voimassa olevan säätiölain mukaisia. Säätiön säännöt ja päätökset määrittelevät, onko säätiöllä toiminnanjohtaja vai toimitusjohtaja. Aleksovskin asema ei siten ole verrattavissa säätiölain mukaiseen toimitusjohtajaan. Toiseksi toiminnanjohtajan rikosoikeudellista vastuuta ei voida perustaa säätiölain 3 luvun 15 §:ssä ilmeneviin toimitusjohtajan vastuisiin. Näistä seikoista johtuu, että Aleksovskilla ei ole toiminnanjohtajana ollut sellaista luottamusasemaa, että hänen toimintaansa voitaisiin arvioida rikoslain 36 luvun 5 :ssä säädetyn luottamusaseman väärinkäyttöä koskevan säännöksen perusteella.

Todistelu

Kirjalliset todisteet

- S1. Maanvuokrasopimus 14.11.2016 (s. 412-415)
- S1a. Aleksovskin työsopimus (s. 521-522)
- S1b. Kotilinnasäätiön työjärjestys ja taloussääntö (s. 523-532)
- S1c. Kotilinnasäätiön vanhat säännöt (s. 349-352)
- S1d. Kotilinnasäätiön uudet säännöt
- S1e. Ote Säätiörekisteristä
- S2. Sähköposti kotilinnasäätiön Niemelältä asianajajalle 3.1.2017 (s. 437)
- S3. Jyrki Laihon 4.1.2017 laatima muistio MUOTIALA, JATKOTOIMET (s. 435-436)
- S4. Kotilinnasäätiön hallituksen kokouksen pöytäkirja 19.1.2017 (s. 567)
- V5. Kotilinnasäätiön vuokrahakemus Muotialantie 36 tontille 25.8.2016 (s. 407)
- V6. Kaupungin apulaistonttipäällikkö Aila Tauran sähköposti Heikki Niemelälle 30.9.2016 (s. 70)
- V7. Niemelän sähköpostiviesti Tauralle 3.10.2016 (s. 70)
- V8. Tauran sähköposti Niemelälle 3.10.2016 (s. 409)
- V9. Laihon sähköposti Rakennuskartion Joonas Peltokorvelle 4.10.2016 (s. 632)
- V10. Kotilinnasäätiön pyyntö kaupungille vuokraoikeuden siirtämisestä 14.11.2016 (s. 416)
- V11. Kotilinnasäätiön pyyntö kaupungille vuokraoikeuden siirtämisestä 23.11.2016 (s. 417-418)
- V12. Laihon ja Nurmisen neuvottelumuistio 17.12.2016 toimintamallista Muotialantie 36 tontin osalta (s. 421-431)
- V13. Kiinteistötietojärjestelmän rasi-todistus Muotialantie 36 tontista (s. 440)
- V14. Kaupunginhallituksen päätös 14.8.2017 (s. 447-448)
- V15. Kaupunginhallituksen päätös 20.11.2017 (s. 442)
- V16. Aamulehden artikkeli 15.1.2018 ”Arvotontista tehtiin kaupat nopeasti” (Li1 s.14)
- V17. Kehityspäällikkö Kari Lastusen kirjoittama Selvitys Tampereen Kotilinnasäätiö sr (s. 514)
- V18. Tampereen tarkastuslautakunnan selvityspyyntö 11.12.2018
- V19. Sovintosopimus 16.5.2018
- V20. Esisopimus vuokraoikeuden kaupasta 15.3.2016 (s. 630)

Henkilötodistelu

- vastaaja Atanas Aleksovski
- todistaja Virpi Ekholm

- todistaja Heli Toukoniemi
- todistaja Heikki Niemelä
- todistaja Kari Lastunen
- todistaja Timo P Nieminen
- todistaja Satu Sipilä
- todistaja Niina Kivelä
- todistaja Jarkko Auvinen
- todistaja Veikko Vepsäläinen
- todistaja Aila Taura
- todistaja Kalervo Kummola

Muu oikeudenkäyntiaineisto

- Niemelän kertomus s. 232
- Toukoniemen kertomus s. 274
- Tauran kertomus s. 266

Tuomion perustelut

Syyksilukeminen perusteineen

Kysymyksenasettelu

Asiassa on kysymys ensinnäkin siitä, onko Aleksovski säätiön toiminnanjohtajana ollut sellaisessa asemassa, että hänen toimintaansa voidaan arvioida rikoslain 36 luvun 5 §:ssä tarkoitettuna luottamusaseman väärinkäyttönä.

Toiseksi asiassa on kysymys siitä, ovatko Tampereen kaupungin edustajat antaneet säätiölle luvan siirtää nyt kysymyksessä olevan vuokraoikeuden suoraan rakennusyhtiölle tai säätiön perustamalla ja yksin omistamalle asunto-osakeyhtiölle tai onko Aleksovskille perustellusti voinut jäädä sellainen käsitys, että lupa on annettu.

Kolmanneksi asiassa on kysymys siitä, miten Aleksovski on esitellyt asian säätiön hallitukselle kokouksessa 19.1.2017 eli onko hän tahallaan antanut väärää tietoa kaupungin suhtautumisesta vuokraoikeuden siirtoon.

Neljänneksi asiassa on arvioitava, onko säätiölle aiheutunut asiassa vahinkoa tai vahingonvaaraa.

Luottamusaseman väärinkäytön tunnusmerkistön toteutuminen edellyttää tekijältä tahallisuutta. Näin ollen asiassa on viimeiseksi arvioitava, onko Aleksovski toiminut asiassa tahallisesti. Tässä tapauksessa tahallisuutta on arvioitava kahdessa vaiheessa. Ensin on arvioitava, onko Aleksovski tahallaan antanut väärää tietoa hallitukselle ennen asiasta päättämistä. Toiseksi on arvioitava se, onko Aleksovski pitänyt vahingon aiheutumista säätiölle varmana tai varsin todennäköisenä seurauksena toiminnastaan.

Sovellettavat säännökset

Rikoslain 36 luvun 5 §:n mukaan jos se, jonka tehtävänä on hoitaa toisen taloudellisia tai oikeudellisia asioita, väärinkäyttää luottamusasemaansa

- 1) ryhtymällä sellaiseen toimeen, johon hänellä ei ole oikeutta, tai
- 2) jättämällä tehtävänsä kokonaan tai osaksi suorittamatta

ja siten aiheuttaa vahinkoa sille, jonka asioita hänen tulee hoitaa, hänet on tuomittava *luottamusaseman väärinkäytöstä* sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.

Lain säätämiseen johtaneissa lain esitöissä (HE 66/1988 vp. s. 137 -138) säännöksen soveltamisesta on todettu muun muassa seuraavaa. Rikoksen tekijöinä tulisivat kysymykseen myös henkilöt, joiden tehtävänä on hoitaa jonkin yhteisön asioita. Tähän ryhmään kuuluisivat ensinnäkin ne henkilöt, jotka on asetettu yhteisön hallintoelimiin nimenomaisena tehtävänä hoitaa yhteisön asioita, siis esimerkiksi yhteisön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kysymykseen tulisivat myös hallintoelimien ulkopuolella olevat henkilöt, joille on annettu toimeksi hoitaa oikeushenkilön asioita esimerkiksi rahastonhoitajana. Edellytyksenä olisi, että he voivat itsenäisesti huolehtia heille uskotuista asioista. Myös tilintarkastajalla olisi sellainen asema, että hän voi syyllistyä luottamusaseman väärinkäyttöön. Hän voi näet aiheuttaa yhteisölle vahinkoa esimerkiksi laiminlyödessään tehtävänsä tai ilmoittaessaan väärin sen tuloksia.

Työsopimuslaissa tarkoitetussa työsopimussuhteessa työntekijä sitoutuu tekemään työnantajalle työtä tämän johdon ja valvonnan alaisena. Ehdotettu säännös ei ole yleensä tarkoitettu sääntelemään työntekijän ja työnantajan välistä suhdetta. Poikkeuksellisesti työntekijälläkin saattaisi olla ehdotetussa säännöksessä edellytetty luottamusasema, jos hänen toimenkuvaansa kuuluu, että hän voi itsenäisesti ja työnantajaa sitovin vaikutuksin päättää joistakin tämän taloudellisista tai oikeudellisista asioista. Tällainen asema saattaisi olla esimerkiksi yhdistyksen lainoppineella asiamiehellä. Tällöin työntekijäkin voitaisiin tuomita rangaistukseen luottamusaseman väärinkäytöstä.

Ehdotetun säännöksen mukaan tekijä voisi *väärinkäyttää luottamusasemaansa kahdella eri tavalla*: joko ryhtymällä sellaiseen toimeen, johon hänellä ei ole oikeutta, taikka jättämällä tehtävänsä kokonaan tai osaksi suorittamatta. Lisäksi edellytettäisiin, että tekijä aiheuttaa vahinkoa sille, jonka asioita hänen tulee hoitaa.

Säännös edellyttäisi tekijältä *tahallisuutta*. Seurausten osalta vaadittaisiin ennen kaikkea, että tekijä on pitänyt päämiehelle aiheutuvaa vahinkoa menettelynsä varmana tai varsin todennäköisenä seurauksena. Sen sijaan säännöksen soveltaminen ei edellyttäisi varsinaista hyötymis- tai vahingoittamistarkoitusta. Tahallisuuteen kuuluisi edelleen tekijän tietoisuus siitä, että hänen menettelynsä ei vastaa päämiehen toimeksiannosta ilmenevää tahtoa tai että se muuten on tekijälle kuuluvan velvollisuuden vastainen. Oikeuskirjallisuudessa (Rikosoikeus, Lappi-Seppälä ym., 2013, s. 998) on katsottu, että vahinkoedellytystä on tulkittava samalla tavalla kuin petosrikosten osalta. Samassa kirjassa petoksen osalta vahinkoedellytystä on arvioitu seuraavasti. Rangaistavassa petoksessa aiheutetaan taloudellista vahinkoa. Petossäännöksessä edellytetty taloudellinen vahinko ei ole sama asia kuin siviilioikeudellinen vahinko. Taloudellinen vahinko arvioidaan määräämistoimen hetkellä vallinneiden olosuhteiden mukaisesti. Petossäännöksessä tarkoitetun vahingon ei tarvitse kaikissa tilanteissa realisoitua ja keskeistä on kysyä, syntyikö määräämistoimen hetkellä huomioon otettava vaara vahingon aiheutumisesta. Taloudellisen tappion välitön vaara merkitsee usein sellaista taloudellisen aseman todellista heikentymistä, että sitä voidaan pitää tunnusmerkistössä tarkoitettuna taloudellisena vahinkona, vaikka lopullista tappiota ei syntyisikään.

Vastaaja **Atanas Aleksovski** on kertonut, että hän oli aloittanut säätiön toiminnanjohtajana 1.4.2016. Pian tämän jälkeen Jyrki Laiho oli ottanut yhteyttä ja kertonut, että tontista, joka on varattu säätiölle, oli osoitettu kiinnostusta. Laiho oli kertonut, että tästä asiasta oli vuosina 2014 ja 2016 otettu yhteyttä Tampereen kaupunkiin ja sieltä oli ohjattu ottamaan yhteyttä säätiöön.

Säätiön hallitus oli velvoittanut Aleksovskia kartoittamaan kyseisen tontin varausta. Toukokuussa Aleksovski otti yhteyttä kiinteistöjohtaja Nurmiseen. Nurminen lupasi viedä asiaa eteenpäin. Tämän jälkeen kaupungin tonttipäälliköltä oli tullut sähköposti, minkä johdosta sovittiin pidettäväksi palaveri 27.6.2016. Paikalla olivat olleet tonttipäällikkö Aila Taura, vt. kiinteistöjohtaja Heli Toukonieni, Aleksovski ja Kotilinnasäätiön kehitysinsinööri Kari Lastunen. Aiheena oli säätiön tontinvaraustilanteen kartoittaminen. Tällöin tuli esille myös Muotialan tontti. Kaupungin puolelta oli tehty selväksi, että 60-luvulta lähtien kaavassa on ollut merkintä kyseisestä tontista säätiötä varten. Kaupungin puolelta tiedettiin myös, että tonttia ei oltu rakennettu, koska kaava oli epäsovelia Kotilinnasäätiön tarkoituksiin. Palaverissa keskusteltiin kaavamutoksesta, joka ei ollut kaupungille mahdollinen vaihtoehto. Aleksovski oli 27.6.2016 ottanut esiin, että joku rakennusyritys oli jo ollut yhteydessä säätiöön. Hän oli kysynyt, olisiko mahdollista, että tontti siirrettäisiin ulkopuoliselle taholle. Kun Atanovski oli palannut kesälomaltaan, hän oli sopinut säätiön kiinteistöpäällikkö Niemelän kanssa, että tämän on uudelleen yhteydessä kaupungin kiinteistötoimeen. Atanovski oli koko ajan informoinut säätiön hallitukselle, miten tontin kanssa edetään.

Tonttipäällikkö Aila Tauran 3.10.2016 lähettämässä sähköpostissa oli luvattu, että kaupunki tulee suostumaan tontin vuokraoikeuden siirtämiseen. Aleksovski oli jo 27.6.2016 palaverissa vaatinut, että vuokrasopimukseen olisi tullut ehto, jolla vuokraoikeus voitaisiin siirtää kolmannelle taholle. Hän oli saanut vastauksen, ettei tätä voida vakioehtoihin lisätä. Tauran toimi oli kaupungin kiinteistötoimessa tonttipäällikkö mutta hänellä oli kiinteistötoimessa vahva asema. Aleksovskin käsitys oli, että Taura olisi tästä asiasta ollut yhteydessä muihin kiinteistötoimen virkamiehiin. Aleksovskilla ei ollut 3.10.2016 Tauralta saadun suostumuksen jälkeen epävarmuutta tontinvuokrasopimuksen tekemiselle. Jos hänelle olisi etukäteen ilmoitettu, ettei suora siirto käy, vuokrasopimusta ei olisi tehty.

Kun sopimus oli kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen tehty 14.11.2016, säätiö oli kirjallisesti pyytänyt kaupungin kiinteistötoimelta lupaa vuokraoikeuden siirtoon. Pyyntö oli myös myöhemmin toistettu ja kumpaankaan pyyntöön säätiö ei saanut vastausta. Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen säätiö teki esisopimuksen tontista Rakennuskarttion kanssa. Esisopimuksella ei ollut sellaista merkitystä, että se olisi antanut aiheen viedä tontin vuokraoikeuden siirtämistä ”väkisin” eteenpäin. 3.10.2016 säätiö oli saanut lupauksen, että vuokraoikeuden siirtoon on etukäteen suostuttu eikä kaupunki ollut lupausta perunut. 2.1.2017 kaupungin kiinteistötoimen ja säätiön edustajien palaverissa kiinteistöjohtaja Ekholm teki selväksi, ettei suora siirto tule kyseeseen. Tätä ennen häneltä ei ollut tullut kannanottoa.

Aleksovski oli 17.12.2016 saanut Jyrki Laiholta sähköpostiinsa muistion koskien Muotialantien tonttia. Muistiota ei ole säätiön taholta koskaan tilattu, vaan se tuli pyytämättä. Muistiosta hän huomasi, että suoralle siirrolle olisi olemassa vaihtoehto. 2.1.2017 kokouksessa kiinteistöjohtaja Ekholm oli Aleksovskin mielestä tietoinen muistiosta. 2.1.2017 heille ilmoitettiin, että suora siirto ei onnistu eli kaupunki ei siihen suostu. Ekholm ei ottanut suoraa

kantaa asunto-osakeyhtiömalliin vaan ilmaisi, että yhtiön perustaminen on säätiön sisäinen asia. Samassa yhteydessä puhuttiin, että tontti siirrettäisiin asunto-osakeyhtiölle. Hänelle jäi kuva, että tontin suhteen voidaan edetä Laiho - Nurmisen muistion mukaan. Palaverissa 2.1.2017 ei tullut ainakaan suoraa kieltoa tontin vuokraoikeuden siirtämiseen asunto-osakeyhtiölle. Palaverin ilmapiiri oli hyvä ja siinä ei tullut kuvaa, että asunto-osakeyhtiövaihtoehdolle tulisi hakea uutta lupaa kaupungilta. Jos Ekholm olisi edellyttänyt, että siirto olisi edellyttänyt kaupunginhallituksen lupaa, kiinteistötoimen olisi tullut valmistella asia ja viedä asia sinne. Aleksovskin tietoon ei tullut, että Ekholm olisi edellyttänyt säätiön hakevan uutta päätöstä kaupunginhallitukselta. Missään vaiheessa ei tullut esiin, että seuraisi sopimussakkoa, jos menetellään väärin. Aleksovski kävi 3.1.2017 asiaa läpi hallituksen puheenjohtajan kanssa, joka halusi asian varmistettavan lakimieheltä. Asia selvitettiin myös maanmittauslaitokselta.

Aleksovski kertoi 19.1.2017 hallituksen kokouksessa 2.1.2017 neuvottelutuloksen olleen, että vuokraoikeuden suora siirto rakennusyhtiölle ei käy, siihen kaupunki ei suostu. Asunto-osakeyhtiömalliin ei kaupungilta ollut tullut kieltoa ja tontin palauttamisesta olisi saattanut aiheutua vahinkoa säätiölle, joten jäljelle jäi muistiossa esiin tuotu asunto-osakeyhtiövaihtoehto. Kokouksessa jäsenet kysyivät Niemelältä, meneekö kaikki oikein, minkä Niemelä vahvisti. 14.2.2017 hallituksen kokouksessa toteutettiin teknisesti aikaisempi hallituksen päätös. Kukaan hallituksen jäsenistä ei ollut mukana 2.1.2017 pidetyssä palaverissa.

Aleksovskin säätiön toiminnanjohtajan palkka on kiinteä kuukausipalkka eikä sen määrä riipu säätiön taloudellisesta tuloksesta tai asemasta.

Aleksovski ei vaatinut 2016 tehtyihin pyyntöihin vuokraoikeuden siirtämisestä kirjallista vastausta, koska neuvottelut olivat edenneet hyvässä hengessä eikä hänen mieleensä tullut, että sittemmin toteutettu menettely olisi ollut kielletty. 2.1.2017 pidetyssä neuvotteluissa kaupungin toimesta ei ohjeistettu heitä hakemaan uutta lupaa. Asunto-osakeyhtiövaihtoehto tuli ensimmäisen kerran esiin 17.12.2016 Laiho - Nurmisen muistion myötä.

Mikko Nurminen oli vielä toukokuussa 2016 kaupungin kiinteistötoimen johtaja. Hänen kanssaan toukokuussa 2016 käydyn keskustelun johdosta oli järjestetty kesäkuussa pidetty neuvottelu säätiön ja kaupungin kiinteistötoimen välillä.

Todistaja **Timo Nieminen** on on Kotilinnasäätiön hallituksen puheenjohtaja. Hän on kertonut, että 19.1.2017 pidettiin Kotilinnasäätiön vuoden ensimmäinen kokous. Hallitus päätti kokouksessa asunto-osakeyhtiön perustamisesta ja Muotialan tontin vuokraoikeuden siirtämisestä yhtiölle. Tontti oli ollut kaavassa varattuna säätiölle jo yli 50 vuotta. Ensin oli ollut harkinnassa suora vuokraoikeuden siirto rakennusliikkeelle. Tästä oli kaupungin puolesta todettu, ettei se käy. Kaksi asiantuntijaa, Laiho ja Nurminen, olivat tehneet ehdotuksen siitä, että perustetaan ensin asunto-osakeyhtiö ja siirretään tontin vuokraoikeus sille. Heidän (Laihon ja Nurmisen) laatimassaan muistossa oli esitetty kolme vaihtoehtoa tontin suhteen: suora siirto kolmannelle, tontin palauttaminen kaupungille sekä asunto-osakeyhtiön perustaminen ja sen osakekannan myyminen. Hallituksessa käytiin tästä asiasta paljon keskustelua. Toiminnanjohtaja ja säätiön kiinteistöpäällikkö Niemelä esittivät, että asunto-osakeyhtiövaihtoehtoon mukaisesti menetellen säätiölle ei tule sanktioita. Kaupungin kiinteistötoimen ja säätiön edustajat olivat neuvotelleet asiasta 2.1.2017 ja kiinteistöpäällikkö Niemelän mukaan näin voidaan

menetellä. Todistaja Niemiselle oli tullut käsitys, että kaupungin kiinteistöjohtaja Ekholm olisi hyväksynyt tämä menettelyn. Tonttiasian oli 19.1.2017 esitelty säätiön toiminnanjohtaja, mutta Nieminen oletti, että kokouksessa paikalla ollut säätiön kiinteistöpäällikkö Niemelä olisi puuttunut tilanteeseen, jos toiminnanjohtaja ei ole olisi puhunut totta. Ainakin kolme hallituksen jäsentä kysyivät, onko asiassa kaikki oikein, mihin kiinteistöpäällikkö oli vastannut myöntävästi.

14.2.2017 pidettiin hallituksen kokous, jossa hallitus päätti myydä perustetun asunto-osakeyhtiön osakekannan Rakennuskartiolle. Vuokrasopimus oli tällä välin siirretty yhtiölle. Kun säätiö omistaa koko yhtiön ja siirtää omaisuutta yhtiölle, menettelystä ei seuraa varainsiirtovero. Maanmittauslaitos oli hyväksynyt siirron. Nieminen oli olettanut, että kaikki oli mennyt oikein.

Tontinvuokrasopimuksen kohdan 19 sopimussakkopykälästä Niemisellä oli käsitys, että kyseessä (vuokraoikeuden siirto asunto-osakeyhtiölle) ei ole pykälän tarkoittama siirto kolmannelle. Asiasta oli pyydetty lakimiehen lausunto Boreniuksen asianajotoimistosta ennen 19.1.2017 kokousta. Lausunto oli esillä hallituksen kokouksessa. Hallitukselle esitettiin, että kiinteistöjohtaja Ekholm suhtautuu myönteisesti asunto-osakeyhtiömalliin ja että tässä vaihtoehdossa tontinvuokraoikeus siirtyy säätiön sisällä.

Siitä, että säätiö siirtää vuokraoikeuden perustamalleen asunto-osakeyhtiölle, säätiö ei ollut tehnyt kirjallista hakemusta kaupungille. Kaupunki ei toisaalta ollut vastannut säätiön tekemään kirjalliseen hakemukseen suorasta siirrosta Rakennuskartiolle. Nieminen ei ainakaan muista tällaista tehdyn. Lupaa oli neuvottelussa 2.1.2017 kysytty suullisesti. Säätiön sisällä oli keskusteltu kirjallisesta pyynnöstä koskien suoraa siirtoa ja ihmetelty, miksei siihen ollut tullut vastausta. Toiminnanjohtaja oli 19.1.2017 sanonut, että kaupungin kanssa asiat ovat kunnossa.

19.1.2017 hallituksen kokouksessa käsiteltiin vaihtoehtoina myös tontin suoraa siirtoa Rakennuskartiolle ja tontin palauttamista kaupungille. Toiminnanjohtaja ja ehkä myös säätiön kiinteistöpäällikkö toivat julki nämä vaihtoehdot. Tontin palauttamisesta keskusteltiin, että siitä saattaisi säätiölle tulla Patentti- ja rekisterihallitukselta huomautus.

Nieminen oli saanut tietää, että Rakennuskartio oli osoittanut kaupungin suuntaa kiinnostusta Muotialalantien tonttia kohtaan v. 2016. Kaupungilta oli ohjattu ottamaan suora yhteys säätiöön, koska tontti oli varattu säätiölle.

Toiminnanjohtaja oli 19.1.2017 sanonut, että kiinteistöjohtaja Ekholmin mukaan on säätiön asia perustaa asunto-osakeyhtiö ja että Laiho-Nurminen muistion mukaan voidaan edetä ja näin menetellen sanktiota ei tule. Niemelä ei näitä toiminnanjohtajan lausumia korjannut. Niemiselle oli jäänyt käsitys, että toiminnanjohtaja ja Niemelä olivat samaa mieltä 2.1.2017 palaverin sisällöstä.

Oli selvää, ettei säätiö itse voinut hyödyntää tonttia, koska kaava salli rakentaa vain kaksikerroksisia taloja, jotka eivät sopineet säätiön sosiaaliseen asuntotuotantoon.

Toiminnanjohtajalla ei Niemisen mielestä ollut rakennusasioista syvällistä kokemusta. Nieminen tuntee Aleksovskin vuosista 2004-2006 saakka eikä usko, että tämä olisi valehdellut tässä asiassa.

Ennen 19.1.2017 Nieminen on muistinsa mukaan puhunut toiminnanjohtajan kanssa Laiho-Nurmisen muistiosta ja siitä, että yhtiön perustamisvaihtoehdosta kysytään tuomarilta. Asiaa oli kysytty asianajaja Lehtolalta 19.1.2017 mennessä. Nieminen oli tätä vaatinut kysyttäväksi.

Tontin eteenpäin siirtämistä ei säätiön puolesta ollut ”tarkoitus vetää kireälle”: Tontin palauttaminen takaisin kaupungille olisi säätiön puolesta ollut mahdollista. Laiho-Nurminen muistio oli toimitettu kiinteistöjohtaja Ekholmille, koska Laiho varmaankin halusi toimia rehellisesti. Muistion merkitys oli siinä, että muistiossa oli esillä vaihtoehto, jossa asunto-osaakeyhtiö perustetaan ja vuokraoikeuden siirrosta ei tällöin tulisi sanktiota.

Todistaja **Virpi Ekholm** on kertonut olevansa koulutukseltaan diplomi-insinööri ja tulleensa Tampereen kaupungin palvelukseen vuonna 2014. 12.9.2016 lähtien hän on toiminut kiinteistöjohtajan viransijaisena ja 1.12.2016 lukien kiinteistöjohtajan virassa.

Ekholm ei ole virkansa puolesta ollut Muotialan tontin kanssa tekemisistä. Kuitenkin kaikki tonttiasiat kuuluvat hänen toimialaansa. Tontti oli vuokrattu Kotilinnasäätiölle, ja Ekholm oli allekirjoittanut sopimuksen. Vuokrauspäätöksen oli tehnyt hallintosäännön perusteella kaupunginhallitus. Aila Taura on tonttipäällikön toimessa. Hän ei ole viranhaltija eikä voi tehdä viranhaltijapäätöksiä. Hän valmistelee niitä ja on kokenut tonttiasioissa.

14.11.2016 vuokrasopimuksen jälkeen säätiöltä tuli pyyntö siirtää vuokraoikeus eteenpäin. Kiinteistöjohtajan päätöksellä vuokraoikeus voidaan siirtää eteenpäin, mutta tuolloin siirtoon tulisi olla perusteet. Säätiöltä kysyttiin perusteita ja lisätietoja siirron hyväksymiselle, jolloin säätiö oli toimittanut kaupungin tietoon yhteistyösopimuksen rakennusliikkeen kanssa. Sopimuksen yksi osa oli vuokraoikeuden siirto. He katsoivat, ettei kaupungilla ollut perusteita suostua vuokraoikeuden siirtoon. Vaikka säätiö oli vuokrannut tontin vapaarahoitteiseen tuotantoon, se ei kuitenkaan automaattisesti tarkoita gryndäämistä. Vuokrasopimuksen tekohetkellä Ekholm ei ollut siinä käsityksessä, että säätiö aikoo siirtää vuokraoikeuden heti rakennusliikkeelle. Aila Taura oli Ekholmille kertonut, että siirrosta oli keskusteltu säätiön edustajien kanssa ja että Ekholmin edeltäjä olisi sanonut vuokraoikeuden siirron olevan ok.

Kaupungin kiinteistötoimen edustajat olivat sopineet tapaamisen säätiön edustajien kanssa vuokraoikeuden siirtopyyntöjen jälkeen. Pyyntöihin ei annettu kirjallista vastausta. 2.1.2017 järjestetyssä neuvonpidossa paikalla olivat Heli Toukonieniemi, Aila Taura, Virpi Ekholm, Atanas Aleksovski, Heikki Niemelä ja Kari Lastunen. Tapaamisessa keskusteltiin, että säätiö ei kokenut tontin sopivan heidän tuotantoonsa. Säätiön edustajille ilmoitettiin, ettei suora siirto kolmannelle ole mahdollinen. Jos säätiö ei halua tonttia, sen voisi palauttaa kaupungille. Esille tuli siirto asunto-osaakeyhtiölle, mistä säätiön edustajille sanottiin, että siirto uudelle vuokralaiselle tarvitsee kaupunginhallituksen uuden päätöksen. Ekholm on muistaakseen saanut Jyrki Laiholta kaksi muistiota koskien tonttia, mihin hän ei ollut reagoinut. Muis tioita ei 2.1.2017 käsitelty. Ekholm oli kysynyt edeltäjältään Mikko Nurmiselta, oliko tämä luvannut antaa suostumuksen siirtää vuokraoikeus ja Ekholm jäi käsitykseen, ettei Nurminen ollut sitä luvannut. Tapaamisesta 2.1.2017 ei ole laadittu muistiota eikä sellaisesta ollut sovittu.

Ekholm sai tietää vuokraoikeuden siirrosta asunto-osaakeyhtiölle keväällä 2017, kun hän sai rakennusvalvonnasta tietää, että tontille oli haettu rakennuslupaa. Hän piti tietoa vähän outona, koska vuokrasopimuksessa oli

siirron kieltävä pykälä. Hän oli jäänyt 2.1.2017 palaverissa siihen uskoon, että säätiö jää miettimään tonttiasiaa ja eri vaihtoehtoja. Kaupungissa mietittiin, miten asia oikaistaan ja mitä pitäisi tehdä. Asia eteni siten, että sopimussakkoa olisi pitänyt vaatia, mutta säätiön saama kauppahinta oli pienempi kuin sakon määrä. Mietittiin, vaaditaanko täyttä sanktiota, kun olisi kohtuullistamisen mahdollisuuskin. Kaupunki oli esittänyt, että säätiö olisi käyttänyt saamansa hyödyn Ranta-Tampellan alueen asuntotuotantoon. Lopulta Ekholm ei tehnyt kohtuullistamispäätöstä vaan siirsi asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallituksen päätöksestä valitettiin ja lopulta päätettiin vaatia vuokrasopimuksen mukaista sopimussakkoa täysimääräisesti. Tämän jälkeen tehtiin perintäpäätös. Vuokrasopimusten sanktiopykälät on aikanaan päätetty tehdä määrältään suuriksi, jotta kaupungin luovuttamat tontit menisivät siihen tuotantoon, johon niistä on tehty päätös. Perittävä summa kulki satunnaisena eränä tilinpäätöksessä. Tehdyn sovinnon jälkeen kirjattiin satunnainen kulu.

Ekholm lähetti säätiöön laskun sopimussakosta ja oli sitä ennen soittanut säätiöön ilmoittaakseen siitä. Sopimussakko kulkee satunnaisena eränä tilinpäätöksessä. Niistä tehdään kirjanpidolliset kirjaukset. Ekholm ei ollut luvannut olla vaatimatta sopimussakkoa maksettavaksi. Kun asia riitautettiin, se siirtyi kaupungin lakiyksikön hoidettavaksi.

Tapaamisessa 2.1. 2017 esillä olleet vaihtoehdot olivat: tontin palauttaminen kaupungille tai vuokrasopimuksen purkaminen ja tontin vuokraaminen säätiön perustamalle yhtiölle, mikä olisi vaatinut kaupunginhallituksen päätöksen.

Ekholm tuli tietämään, ettei tontti jäisi säätiölle silloin, kun säätiön hakemus vuokraoikeuden siirrosta oli tullut kaupungille. Ekholm ei ole ollut paikalla, kun vuokralainen oli allekirjoittanut sopimuksen. Yleensä silloin, kun asiakas tulee allekirjoittamaan sopimuksen, lisätään sopimuksen päivämäärä. Ekholm ei osaa sanoa, onko asiakas tässä tapauksessa allekirjoittanut sopimuksen 14.12.2016. Ekholm ei osaa sanoa, mihin säätiön vuokrahakemus on mennyt, kirjaamoon vai tonttipäällikölle. Hän ei pysty sanomaan, kenelle osoitettuna hakemus on tullut.

Ekholm on tullut tietämään Aila Tauran sähköpostiviestistä 3.10.2016 liittyen tontinvuokra-asiaan silloin, kun tätä asiaa on lähdetty selvittämään jälkikäteen. Tontinvuokraoikeuden voi myydä eteenpäin, kun siihen on jotain rakennettu tai rakentaminen aloitettu. Jos vuokraaja tekee vapaarahoitteista tuotantoa, vuokran määrä on vapaarahoitteisen tontin vuokran suuruinen. Ekholm ei ole etukäteen antanut suostumusta vuokraoikeuden siirtoon eteenpäin. Hän on tätä kysynyt edeltäjältään Mikko Nurmiselta eikä tämäkään ole sellaista antanut. Rakentamattoman tontin vuokraoikeuden siirtoon ei tarvita lupaa, mutta siitä lankeaa sopimussakko. Hän ei osaa sanoa, onko säätiölle 3.10.2016 viestistä tullut kuva, että siirtoon olisi lupa, mutta jatkotapahtumista säätiölle on täytynyt tulla käsitys, ettei siirto ole läpihuutojuttu. Hän ei osaa sanoa päivämäärää, milloin hän on 3.10.2016 viestin ensi kertaa nähnyt. Hänen on täytynyt nähdä tämä viesti ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, mutta viestissä yksiselitteistä lupaa säätiölle ei ole annettu eikä kerrottu, että vuokraoikeus voidaan siirtää eteenpäin.

Jos Ekholm olisi tajunnut, että Kotilinnasäätiön vuokrahakemuksessa on ”väärä vuokralainen”, olisi siihen varmaankin pitänyt puuttua. Kiinteistötoimi ei varmaankaan ole kysynyt, mikä toimija tontille olisi ollut tulossa. Ekholm ei osaa sanoa, miksei sähköpostissa mainittua vuokraoikeuden siirrettävyyttä voida kirjata vuokrasopimukseen.

Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen kiinteistöjohtajalla on oikeus hyväksyä vuokraoikeuden siirtoa koskeva pyyntö. Jos lupaa ei anneta, siirtoa ei voi tehdä ilman sanktiota. Siinä on tehty virhe, ettei siirtolupahakemukseen ole kirjallisesti vastattu. Ekholmilla on käsitys, että Toukoniemi olisi suullisesti vastannut tähän. Olisi ollut selkeämpää ja järkevämpää, jos siitä olisi tehty kirjallinen päätös. Jos Ekholm olisi tehnyt kielteisen kirjallisen päätöksen, siitä olisi voinut valittaa.

Tapaaminen 2.1.2017 toteutettiin Kotilinnasäätiön aloitteesta. Palaveri jäi siihen, että säätiö jäi miettimään eri vaihtoehtoja. Tuolloin käsillä olleeseen asunto-osakeyhtiömalliin olisi pitänyt hakea uusi kaupunginhallituksen päätös. Jos olisi tullut perusteltu esitys suorasta siirrosta ja perustelut olisivat olleet hyvät, kiinteistöjohtaja olisi voinut tehdä päätöksen. Ekholm teki mielestään tapaamisessa selväksi, että tapauksessa, jossa asunto-osakeyhtiölle halutaan siirtää vuokraoikeus, suositus oli, että asia viedään kaupunginhallitukseen uudelleen päätettäväksi. Ekholm ei tilaisuudessa tiennyt, miten vuokraoikeuden siirtoasiassa olisi jatkossa voitu muutoin edetä kuin olemalla yhteydessä maanmittauslaitokseen. Ekholm on tapaamisessa todennäköisesti itse sanonut, että on säätiön oma asia ja ettei kaupunki ota kantaa, jos säätiö perustaa asunto-osakeyhtiön ja siirtää vuokraoikeuden sinne ja myy osakekannan. Mutta tämäkin olisi pitänyt viedä kaupunginhallitukseen, jolloin kaupunginhallituksella olisi tilaisuus harkita peruste, jolla vuokraoikeus ei jäisikään säätiölle vaan siirtyisi asunto-osakeyhtiölle. Ekholm ei ajatellutkaan, että säätiö tekisi vuokraoikeuden luovutuksen. Varmaankin tässä on tullut sekaannus siitä, että näin voisi tehdä.

Tapaamisen 2.1.2017 henki oli hyvä. Siinä keskusteltiin, mikä olisi oikea tapa edetä. Säätiö ei peittänyt mitään asioita. Ekholm ajatteli, että säätiön edustajat jäävät miettimään, miten asiassa edetä. Ekholm tiesi, että säätiö alkoi selvittää asiaa maanmittauslaitokselta. Säätiö otti hyvin vastaan senkin, ettei suoraan siirtoon tule lupaa.

Ekholmin mielestä kaupungin omasta menettelystä on opittavaa; he eivät antaneet siirtohakemuksiin kirjallista vastausta, ettei siirtoon suostuta. 2.1.2017 palaverin jälkeen Ekholm jäi uskoon, että säätiön edustajat jäävät miettimään ja palaavat asiaan. Hän ei ole osannut ajatella, että jatkossa olisi tapahtunut vuokraoikeuden luovutus. Kaupunginhallitus olisi voinut tehdä harkinnan ja päättää vuokraoikeuden siirtämisestä. Siirtoon olisi tarvittu kaupunginhallituksen päätös, mikä Ekholmin käsityksen mukaan jäi 2.1.2017 palaverin lopputulemaksi.

Todistaja **Heli Toukoniemi** on kertonut, että on koulutukseltaan rakennustekniikan diplomi-insinööri. Hän on toiminut Tampereen kaupungin tonttipäällikkönä vuoden 2016 loppuun saakka, 1.6. – 11.9.2016 hän toimi kiinteistöjohtajan viransijaisena. Vuodesta 2017 hän on toiminut kaupungin kiinteistökehityspäällikkönä.

Vuoden 2016 kesän jälkeen hän oli epävirallisessa tapaamisessa säätiön edustajien kanssa. Tapaamisessa käsiteltiin useita tontteja ja käytiin läpi useita eri kohteita. Yksi oli Muotialantien tontti. Se oli ollut pitemmän aikaa säätiölle varattuna, mistä ei ollut virallista varauspäätöstä. Tämän jälkeen oli tullut tontinvuokrahakemus, minkä johdosta valmisteltiin vuokrasopimus. Sopimuksen tekemisen jälkeen tuli pyyntö vuokraoikeuden siirtämisestä rakentamattomana. Säätiöltä pyydettiin lisäselvitystä siirrolle, mikä saatiin sähköpostilla. Todettiin, ettei ole perusteita hyväksyä siirtoa, mistä ei kuitenkaan tehty kirjallista päätöstä. Kirjallinen päätös olisi tehty, jos sitä olisi pyydetty. Tauran sähköpostin 3.10.2016 kohtaan ”kuten olemme luvanneet,

niin suostumme siihen” hän ei pysty vastaamaan eikä tiedä, kuka olisi luvannut. Hän ei ainakaan muista, että siirtoon olisi suostuttu. Suostumus vaatii aina kaupungin päätöksen. Kun tuli vuokraoikeuden siirtopyyntö, kiinteistötoimessa keskusteltiin, olisiko siirto mahdollista. Hän ei osaa sanoa, onko säätiölle viestitetty syksyllä 2016, että annettu lupaus ei pitäisi paikkaansa. Tauran sähköpostin hän on nähnyt säätiöltä tulleen siirtihakemuksen jälkeen tai siinä vaiheessa, kun kaupungin sisäinen tarkastus alkoi. Voi olla mahdollista, että suostumuksen antamista säätiölle olisi hänen kanssaan käyty läpi syksyllä 2016, mutta tällaista hän ei muista. Hän ei tiedä sähköpostista, jossa Taura on kysynyt säätiön edustajalta, mikä toimija mahdollisesti tonttiin on kaavailtu.

Tapaamisessa 2.1.2017 paikalla olivat Aleksovski, Ekholm, Niemelä, Lastunen, Taura ja hän itse. Neuvottelu pidettiin vuokraoikeuden siirtopyynnön johdosta. Vuokraoikeuden siirtoon oli saatu lisäselvitystä; oli saatu yhteistyösopimus. Säätiön edustajille kerrottiin, että siirto ei heidän pyytämällään tavalla ole mahdollinen. Sitten keskusteltiin mahdollisuudesta, että säätiö pyytäisi uutta päätöstä tontin vuokraamisesta säätiön perustamalle yhtiölle. Selvästi tuli ilmi, että sekin tarvitsisi kaupunginhallituksen päätöksen. Tontti oli rakentamaton, joten tontti olisi ollut mahdollista palauttaa kaupungille. Malli, jossa asunto-osakeyhtiö perustetaan ja vuokraoikeus siirretään siihen, olisi edellyttänyt kaupungin kirjallista päätöstä johtuen vuokrasopimuksen rakentamattoman tontin siirtämisehdosta. Vuokraoikeus on sinänsä siirtokelpoinen, mutta rakentamattoman tontin siirrosta seuraa sopimussakko. Sopimussakosta ei ollut 2.1.2016 tapaamisessa puhetta. Siihen, että säätiö myisi perustamansa asunto-osakeyhtiön osakkeet, kaupunki ei ota kantaa, koska se ei kuulu vuokrasopimukseen. Sitä ei tullut ilmi, että säätiö aikoo siirtää vuokraoikeuden perustamalleen yhtiölle ja myydä yhtiön osakekannan rakennusliikkeelle. Kaikki vuokraoikeuden siirrot vaativat kaupungin kirjallisen päätöksen. Hän ei muista, olisiko tuohon aikaan päätös voinut olla pelkkä viranhaltijapäätös. Hän ei muista, että tapaamisessa olisi kaupungin taholta ilmoitettu vuokraoikeuden jonkin siirron olevan säätiön sisäinen asia. Ainakin hän poistui tapaamisesta käsityksessä, ettei sellaista viestiä annettu kiinteistötoimelta, että säätiö voisi perustaa yhtiön ja siirtää vuokraoikeuden yhtiölle ilman sopimussanktiota. 2.1.2017 järjestetty tapaaminen oli vastaus säätiön hakemuksiin siirtää vuokraoikeus kolmannelle. Tapaamista oli yritetty järjestää jo joulukuun puolella 2016, mutta siihen ei ollut löytynyt sopivaa ajankohtaa.

Toukoniemi on kesällä 2016 ollut hyvin väsynyt ja tuolta ajalta hänen muistikuvansa ovat hatarat. Kesällä oli kaksi tapaamista kaupungin kiinteistötoimen ja säätiön välillä. Tapaamisista hänelle jäi kuva, että säätiö suhtautui kriittisesti siihen, sopiiko kaava heidän käyttöönsä. Hän pitää mahdollisena, että säätiö on pitänyt vuokraoikeuden siirtoa mahdollisena 2.1.2017 tapaamiseen asti.

Toukoniemi ei muista, että säätiön edustajien ja kaupungin kiinteistötoimen välisessä tapaamisessa kesäkuussa 2016 olisi puhuttu vuokraoikeuden siirrosta. Säätiön edustajat olivat pohtineet, sopiiko tontti tuotantoon. Hänen muistikuvansa vuodelta 2016 olivat hieman hatarat. Siihen, miksi hän muistaa 2.1.2017 tapaamisen asiat, hän ei osaa sanoa. Vaihtoehdot tuossa palaverissa olivat, että tontti palautetaan tai vuokrasopimuksesta tehdään uusi päätös siten, että se tehdään asunto-osakeyhtiön tai perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin. Vanhan sopimuksen purkaminen olisi voinut tapahtua samalla päätöksellä. Se olisi edellyttänyt kaupunginhallituksen päätöstä. Jos näin olisi menetelty, kaupungin kiinteistötoimi ei olisi vastustanut sitä. Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuokraoikeuden siirtäminen olisi ollut mahdotonta, jos tontti olisi ollut rakentamaton. Siihen, olisiko vuokrahakemus mennyt

aikanaan läpi, jos sitä olisi haettu suoraan asunto-osakeyhtiölle, hän ei osaa sanoa.

Asiassa on vedottu Toukoniemen esitutkinnassa antamiin kertomuksiin merkityin osin sivuilla 271 - 274. Esitutkinnassa Toukoniemeltä on kysytty ja hän on vastannut kysymyksiin seuraavasti:

” K: Kenen kanssa Taura on asiaa pohtinut, keneen/keihin hän viittaa monikkomuotoa käyttäessään? Ja koska ja miten Tauran mainitsema lupaus (mutta kuten olemme luvanneet) on annettu?

V: En osaa vastata tähän kysymykseen. Varmasti Taura on pohtinut asiaa kanssani, mutta minulla ei ole mitään mielikuvaa siitä, että olisimme antaneet säätiön edustajille jonkun lupauksen asiassa.

...

K: Viitaten Tauran 3.10. sähköpostiin: Tauralla oli tiedossa säätiön esittämät tontin vuokraoikeuden siirtoaikheet, miksi hän ei ole välittänyt asiaa eteenpäin esittelijälle?

V: En osaa vastata. Muistan, että keskustelimme jossain vaiheessa asiasta Tauran kanssa, että säätiö on kysellyt siirrosta, mutta totesimme, että se ei ole kaupungin maapolitiikan mukaista eikä myöskään vuokraehtojen mukaista. Muistikuvani syksystä 2016 ja keväästä 2017 ovat melko hatarat koska kärsin tuolloin jonkin asteisesta työuupumuksesta.

...

K: Mikä oli kaupungin kanta tuolloin (2.1.2017) suunniteltuun maanvuokraoikeuden siirtoon säätiöltä Rakennuskartiolle? Kuka ja miten kaupungin kanta esitettiin?

V: Kaupungin selkeä kanta oli, että rakentamattoman tontin maanvuokraoikeutta ei voi siirtää. Säätiön edustajille tuotiin esiin, että jos he haluavat korjata maanvuokrasopimuksen siten, että maanvuokrasopimus olisi ollut heidän omistamallaan As Oy:llä, niin se päätös pitää hakea kaupunginhallitukselta. Kaupunginhallitus oli tehnyt päätöksen maanvuokraamisesta, niin se oli ainoa oikea instanssi hyväksymään tällainen muutos.

...

K: Minkälaiset toimintavaihtoehdot säätiölle kokouksessa annettiin jatkotoimiin liittyen? Ymmärsivätkö säätiön edustajat kaupungin kannan?

V: Mielestäni annettiin selkeät vaihtoehdot, vaihtoehdot olivat: että he palauttavat tontin, rakentavat nykyisellä sopimuksella tai pyytäisivät vuokrasopimuksen muuttamista kaupungilta As Oy:lle.”

Todistaja **Heikki Niemelä** on kertonut, että hän toimii Kotilinnasäätiössä kiinteistöpäällikkönä. Hän on 2.1.2017 ollut palaverissa, jossa olivat Ekholm, Taura, Toukoniemi, Aleksovski, Lastunen ja hän itse. Tapaaminen koski mm. Muotialantien tonttia. Ekholm taisi aloittaa, ettei näytä hyvältä, jos siirrätte rakentamattoman tontin eteenpäin. Sitten puhuttiin vuokraoikeuden siirtämisestä asunto-osakeyhtiölle, mihin ei tullut suoranaista kieltoa. Ekholm oli sanonut, että olisi ehkä parempi, jos säätiö luopuisi tontista ja sille katsottaisiin parempi tontti. Lopputulema tapaamiselle oli, ettei

vuokraoikeuden luovuttamiselle asunto-osakeyhtiölle tullut suoranaista kieltoa tai myöntöä. Tapaamisessa puhuttiin varmaankin Aleksovskin esittämänä siitä, että Taura oli lähettänyt sähköpostin syksyllä 2016, jossa annettiin suostumus vuokraoikeuden siirtoon. Tämä oli ikään kuin lisäperuste siirrolle. Niemelä ei ole nähnyt Laiho-Nurmisen muistiota, mutta ilmeisesti asunto-osakeyhtiövaihtoehto on tullut esiin sieltä.

Niemelä on ollut säätiön hallituksen kokouksessa 19.1.2017. Aleksovski on kertonut käyneensä esityslistan ja sen liitteet ennen kokousta lävitse hallituksen puheenjohtajan kanssa. Toiminnanjohtaja on esittänyt asunto-osakeyhtiömallia hallitukselle. Niemelä kävi välillä kopioimassa papereita, mutta hän muistaisi, jos muita vaihtoehtoja tontin suhteen olisi käyty lävitse. Hän ei muista, että vuokrasopimuksen sanktiopykälää olisi kokouksessa käsitelty. Eräs hallituksen jäsen oli sanktiopykälästä kysynyt 2016 vuoden puolella, mutta Niemelä ei muista, mitä tuolloin oli keskusteltu.

Asiassa on vedottu näyttönä Niemelän esituskinnassa antamaan kertomukseen (sivuilla 231 ja 233). Esituskinnassa Niemelä on kertonut:

” Olet ollut läsnä säätiön hallituksen kokouksessa 19.1.2017, missä säätiö tekee päätöksen siitä, että po. tontti siirretään säätiön perustaman yhtiön nimiin, Kuka tätä ideaa on ollut kehittämässä säätiössä?

V: Oletan, että idea tästä tuli alun perin sen joulukuisen Laihon ja Nurmisen muistion pohjalta, ei säätiön kehittämänä seka Laihon 5.1.17 s-postin muistio Muotiala eteneminen (toimitus Nurminen, Ekholm, T.Kärkkäinen, J.Peltokorpi, toiminnanjohtaja ja minä). Hallituksen kokouksen kokouskutsut tekee talouspäällikkö, esityslistalla on asioista ensin selostus ja sen jälkeen toiminnanjohtajan päätösehdotus, jonka perusteella hallitus päättää asiat, talouspäällikkö hoitaa sihteerin tehtävät kokouksessa. Toiminnanjohtaja esittelee asiat hallituksessa.

Keskusteltiin kokouksessa siitä, voidaanko näin toimia ja mitä riskejä asiaan liittyy?

V: En muista kokousta tarkkaan. Mahdollisesti tuossa kokouksessa on keskusteltu siitä 300.000 euron sanktiopykälästä ja muistelin, että toiminnanjohtaja on kertonut, että asialle on kaupungin hyväksyntä (Laiho-Nurminen muistio) sekä 2.1.17 palaveri kiinteistötoimen kanssa ja asiaa tiedusteltu juristilta Lehtolalta, joka ilmoittanut, että siirto voidaan tehdä hallituksen päätöksellä. Tuossa vaiheessa kaupungilta ei ollut tullut kirjallista suostumusta vuokrasopimuksen siirtoon...”

Päätöksittelyssä Niemelä on kertonut, että asia ei ole aivan siten kuin hän on kertonut esituskinnassa. Aleksovski oli esitellyt asian hallituksen kokouksessa niin, että kaupunki ei ollut myöntänyt tai kieltänyt vuokraoikeuden siirtoa asunto-osakeyhtiölle.

Todistaja **Kari Lastunen** on kertonut, että hän toimii kehitysinsinöörinä Kotilinnasäätiössä.

Hän oli mukana 2.1.2017 pidetyssä palaverissa. Suora vuokraoikeuden siirtäminen oli tuolloin kaupungin edustajien toimesta kielletty. Kaupunki tarjosi tontin palauttamista takaisin. Sitten oli keskusteltu vaihtoehdosta, jossa vuokraoikeus siirrettäisiin perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, mihin ei tullut suoraa kieltoa. Tämä näytti yllättävän kaupungin edustajat. Lastunen ei muista, että tuolloin olisi ollut esillä mallia, jonka kaupungin edustajat olisivat

ilmoittaneet olevan säätiön oma asia. Kaupungin edustajat eivät osanneet sanoa juuta-ei-jaata asunto-osakeyhtiövaihtoehtoon. Se vaihtoehto oli jäänyt vähän leijumaan ilmaan. Keskustelu oli kuitenkin hyvähentinen. Sen lopputulemaksi jäi, että tontin palauttaminen oli nostettu kaupungin puolelta esiin, muutoin asia jäi auki. Sopimussakosta ei 2.1.2017 tapaamisessa puhuttu. Hän on jälkeinpäin varmaankin keskustellut Niemelän ja Aleksovskin kanssa tontista. Koska suoralle siirrolle oli tullut täystyrmäys, Niemelän kanssa olisi keskusteltu, olisiko parasta palauttaa tontti. Hän sanoi toiminnanjohtajalle Niemelän kanssa, että voisi olla viisainta palauttaa tontti. Sitten asiaa lähdettiin viemään asunto-osakeyhtiömallin suuntaan.

Lastunen oli ollut kesällä 2016 neuvottelussa, joka pidettiin kaupungin kiinteistötoimessa. Myös tuolloin keskusteltiin Muotialantien tontista. Hän on nähnyt Tauran sähköpostin 3.10.2016. Se on lähtöisin kesän neuvottelusta 2016 . Hän ei tiedä, mitä kesän 2016 ja 3.10.2016 välillä on tapahtunut.

Lastunen ei muista, että 2.1.2017 neuvottelussa olisi ollut Laiho-Nurmisen muistio esillä. Lastusen käsityksen mukaan muille kaupungin edustajille kuin Ekholmille asunto-osakeyhtiömalli oli tullut yllätyksenä. 2.1.2017 ei säätiökään tehnyt lopullisia ratkaisuja. Lastusen näkemyksen mukaan toiminnanjohtaja on vienyt asiaa eteenpäin, kun kaupunki on puolittain antanut vihreää valoa.

Lastunen on kirjannut johtoryhmän selvityksenä kaupungille laadittuun muistioon (vastaajan todiste V17, s. 514), että kaupungin taholta olisi säätiölle ilmoitettu, että asunto-osakeyhtiömallin toteuttaminen olisi säätiön oma asia. Lastusella ei ole itsellään muistikuvaa siitä, että tällaista olisi heille sanottu 2.1.2017 pidetyssä palaverissa.

Asiassa on vedottu näyttönä Lastusen esi tutkinnassa antamaan kertomukseen (s. 223). Esitutkinnassa Lastunen on kertonut:

K: Miten koko prosessi (vuokraoikeuden hakeminen, sen siirto As Oy:n kautta Rakennuskartiolle) sinun mielestäsi meni? Toimiko säätiö kaupungin ohjeiden mukaisesti, mikä oli motiivi viedä asia läpi kun säätiön tarpeisiin sopimattoman tontin palauttaminen kaupungille olisi ollut yksinkertaisin vaihtoehto?

V: En tiedä kaikista kaupungin kanssa käydyistä palavereista ja keskusteluista, mutta viimeistään tammikuun 2017 palaverin jälkeen säätiön olisi kaiken järjen mukaan ollut syytä perääntyä hankkeesta. Luulen, että ainakin loppuvaiheessa tuo prosessin läpivienti oli Aleksovskille jonkinlainen kunniakysymys, hän oli jo asukastapaamisissa mainostanut uutena toiminnanjohtajana hankkivansa yli miljoonan säätiölle ja jos sopimus Rakennuskartion kanssa ei olisi toteutunut, niin se olisi ollut valtava arvovaltatappio toiminnanjohtajalle.”

Lastunen on pääkäsittelyssä ilmoittanut, ett ei ole eri käsityksessä kuin esitutkinnassa.

Todistaja **Satu Sipilä** on kertonut, että oli hallituksen jäsenenä 19.1.2017 kokouksessa. Hallitus teki yksimielisen päätöksen perustaa asunto-osakeyhtiö, jolle vuokraoikeus siirretään. Muissa keskusteluissa oli käyty läpi tontin palauttamista tai kaavan muutosta, mutta hän ei muista, oliko 19.1.2017 keskustelussa käyty läpi muita vaihtoehtoja. Hallituksella oli käsitys, että kaupunki on asunto-osakeyhtiömallissa mukana ja siihen suostunut. Kaupungin suostumuksesta tuli tieto esittelyn perusteella. Kokouksessa oli

paikalla myös Heikki Niemelä, jolta ainakin hallituksen jäsen Maire Martikainen kysyi jotain. Hän ei muista kysymystä eikä vastausta. Sekä Aleksovski että Niemelä ottivat osaa tähän keskusteluun. Asia kerrottiin, että siinä on edetty kaupungin kanssa yhteistyössä. Hänen mielestään asia esiteltiin niin, että kyseessä on sisäinen siirto ja sopimussakkoa ei tule. Hänelle tuli tällainen käsitys. Kun 14.2.2017 tehtiin päätös myydä yhtiön osakekanta Rakennuskartiolle, hän ymmärsi, että tämä on käsitelty kaupungin kanssa. Hänellä oli sekä 19.1 että 14.2.2017 käsitys, että kaupunki suostuu tähän menettelyyn. Hän ei muista, miten 19.1.2017 keskusteltiin tontin palauttamisesta. Häntä kohtasi tammikuussa 2017 lähiomaisen menehtyminen, mikä on voinut vaikuttaa tuon ajankohdan muistikuviiin. 19.1.2017 kokouksessa keskusteltiin Laiho - Nurmisen muistiosta. Kokouksessa myös esiteltiin, että lakimieheltä oli tiedusteltu, voiko näin menetellä. Jos joku muu läsnä olleista henkilöistä olisi puuttunut toiminnanjohtajan esittelyyn kaupungin kannasta annettuna virheellisenä tietona, hän varmaankin muistaisi sen.

Todistaja **Nina Kivelä** on kertonut, että hän on Kotilinnasäätiön talouspäällikkö ja hallituksen kokousten sihteeri.

Hallituksen kokouksen pöytäkirjaan ei kirjata eri päätösvaihtoehtoja vaan asia lyhyesti ja se, mitä hallitus päättää. Kokouksista ei laadita muistiota. Esityslistat lähetetään etukäteen hallituksen jäsenille. Esityslista säilyy muuttumattomana, mutta päätösehdotus voi kokouksessa muuttua.

Hän on ollut hallituksen kokouksessa 19.1.2017. Aleksovski esitteli tuolloin tonttiasian, mutta myös kiinteistöpäällikkö Niemelä otti osaa keskusteluun. Yksi jäsen halusi varmistaa, onko asia näin ja Niemelä vahvisti toiminnanjohtajan esittelyn. Esittely oli laaja ja sisälsi eri vaihtoehtoja. Vaihtoehtona oli sisäinen siirto perustettavalle yhtiölle.

Kaikki säätiön työntekijät ovat toiminnanjohtajan alaisia. Kaikki ovat hänen alaisiaan.

Johtoryhmä on tehnyt asiasta kaksi selvitystä. Hän kuuluu johtoryhmään ja muistaa olleensa toisen selvityksen kanssa tekemissä.

Todistaja **Jarkko Auvinen** on kertonut, että hän on tullut säätiön hallitukseen kesällä 2016. Muotialantien tonttiasia oli jo vireillä tuolloin. Uusi toiminnanjohtaja oli lähtenyt kartoittamaan tontteja ja asuntovarallisuutta. Muotialantien tontti oli kuulunut säätiön tonttivarallisuuteen yli 50 vuotta. Rakennusliike oli ottanut kaupungin kiinteistöpuoleen tontista useita kertoja yhteyttä. Kaupunki oi kehottanut ottamaan yhteyttä säätiöön. Alusta asti oli ollut selvää, ettei säätiö voi rakentaa esteettömiä asuntoja kyseiselle tontille. Tontti ei siten ollut tarkoituksenmukainen säätiön käyttöön.

Auvinen ei ole ollut mukana neuvotteluissa kaupungin kanssa. Asiasta keskusteltiin hallituksessa. Toiminnanjohtaja kertoo hallitukselle asioista, jotka ovat agendalla. Tätä kautta päästiin tonttiasiaista tietoiseksi. Kiinteistöpäällikön vastuulla on näiden asioiden valmistelu ja hän kertoi omalta osaltaan tästä asiasta.

Alusta asti oli selvää, ettei säätiö itse rakenna tontille. Kiinteistöpäällikkö oli pyytänyt tontille määrättäväksi vapaarahoitteisen tontin vuokrahinnan. Sosiaalisen rakentamisen vuokrahinta olisi ollut todennäköisesti alempi. Alusta asti oli selvää, että tontti laitettaisiin eteenpäin. Auvisen käsityksen mukaan tämä oli myös kaupungille selvää. Hallitukselle antoi tämän tiedon

kiinteistöpäällikkö ja toiminnanjohtaja. Kiinteistöpäällikkö oli käynyt keskustelemassa asiasta kaupungin kanssa ja käynyt sähköpostikirjeenvaihtoa. Vahvasti nousi esille Aila Tauran sähköposti, jossa puhuttiin kirjallisesta luvasta, jota ei voi sähköpostiviestinä antaa, mutta kaupunki tulee siirtoon suostumaan, kun sitä säätiö kirjallisesti anoo.

Hallitukselle asia esitettiin täysin varmana asiana. Auvinen uskoo toiminnanjohtajan ja kiinteistöpäällikön vilpittömästi uskoneen suostumuksen saamiseen kaupungilta. Jos kaupungilta olisi tullut syksyn aikana kielteinen signaali siirtoon, asiaa ei olisi viety eteenpäin.

Kun kirjallista lupaa haettiin, siihen ei tullut kirjallista vastausta tai virkamiespäätöstä. Hallitukselle kerrottiin, että 2.1.2017 pidetyssä neuvottelussa olisi kerrottu, ettei suora siirto käykään, vaan se tulee tehdä toisenlaisena. Suoran siirron kieltäminen oli tullut yllätyksenä. Auvinen luuli alun perin, että vuokraoikeuden siirto joudutaan tekemään, koska tontti oli jo varattuna säätiölle.

Hallituksen kokouksessa 19.1.2017 esitettiin, että kaupunki on 2.1.2017 ilmoittanut, ettei suora siirto käy. Vaihtoehtona esitettiin suora siirto ja tontin palauttaminen. Lisäksi esitettiin kaupungin edustajan ja rakennusliikkeen konsultin löytämä vaihtoehto: Säätiö perustaa asunto-osakeyhtiön, jolle tehdään sisäinen vuokraoikeuden siirto ja osakkeet myydään rakennusliikkeelle. Nämä kolme vaihtoehtoa kokouksessa kerrottiin. Niistä hallitus päätyi tekemään säätiön edun mukaisen ratkaisun. Toiminnanjohtajan esitys oli, että edetään Laiho - Nurmisen muiston mukaan. Mitään sitä signaalia, että kaupunki olisi kieltänyt muistion mukaisen etenemisen, ei tullut. Hallituksen jäsen kysyi kiinteistöpäälliköltä, meneekö siirto oikein ja onko hänellä sama kuva asiasta kuin toiminnanjohtajalla, mihin tämä oli vastannut myöntävästi. Auvinen pitää kiinteistöpäällikköä vahvempana tonttiasiantuntijana kuin toiminnanjohtajaa.

Auvisella on käsitys, että silloin, kun säätiö haki tontin vuokraamista, kaupungilla olisi ollut sama tieto kuin säätiön hallituksella. Auvisella on käsitys, ettei vuokrasopimukseen voi laittaa ehdoksi, että vuokraoikeus tullaan heti siirtämään eteenpäin. 19.1.2017 kokouksessa tuli tieto, ettei kaupunki suostu anottuun siirtoon. Laiho-Nurmisen muistiossa sanottiin, ettei asunto-osakeyhtiömalliin tarvita kaupungin erillistä päätöstä, koska asunto-osakeyhtiö ei olisi kolmas osapuoli. Hallitukselle esiteltiin, että perustettava asuntuosakeyhtiö, jonka säätiö täysin omistaa, ei ole kolmas osapuoli. Lisäksi hallitukselle esiteltiin, että 2.1.2017 tapaamisen henki oli se, että asunto-osakeyhtiö-mallin mukaan voidaan edetä. Auvisen käsitys oli, että kaupunki suostuu menettelyyn ja hyväksyy sen. Auvinen tiesi 19.1.2017 säätiön rakennusliikkeen kanssa tekemästä esisopimuksesta. Tontin palauttaminen ei ollut vaihtoehto, koska asunto-osakeyhtiömalli oli järkevin ja siihen ei kaupungilla ollut huomauttamista. Auvisella on käsitys, että kaupunki olisi voinut tehdä siirtopäätöksen virkamiespäätöksenä. Säätiön taloudellinen asema oli tuolloin varsin vahva. Tontinvuokraoikeuden myymiseen ei ollut taloudellista pakotetta.

Todistaja **Veikko Vepsäläinen** on kertonut toimineensa säätiön hallituksessa kaksi kautta. Hän oli tiennyt jo ennen jäseneksi valitsemistaan säätiön tontista, jota ei oltu käytetty. Se oli jättömaata ja hän oli kuullut puhuttavan, että säätiöllä on tämä tontti. Uuden toiminnanjohtajan aikana oli alettu ”siivota pöytää” roikkuvista asioista, joihin tämä tonttikin kuului. Hallituksen tietoon

tuli, että tonttia oli kyselty ja puhuttiin, että rakennusliike oli lähestynyt kaupunkia. Sieltä oli ilmoitettu rakennusliikkeelle, että tontti oli varattu säätiölle.

Säätiön hallituksessa oli asiasta puhuttu rakennusliikkeen kanssa käydyn neuvottelun jälkeen. Hyvin pian tuli selväksi, että ilman kaavamuutosta säätiön ei kannata hyödyntää tonttia, koska siihen sai rakentaa vain kaksikerroksisia taloja. Säätiön hallitus tuli tietämään, ettei kaavamuutokseen suostuta. Sitten keskusteltiin eri vaihtoehtoista, mm. tontin luovuttamisesta takaisin. Kaupunki oli kehottanut rakentamaan tontille. Hallituksen kokouksessa todettiin, ettei tontille kannata rakentaa.

Toiminnanjohtajalle oli annettu valtuudet viedä asiaa eteenpäin ja hän tiedotti hallitukselle, missä asian kanssa mennään. Toiminnanjohtaja käytti asian eteenpäin viemisessä asiantuntijoita. Sitten tuli tieto, että säätiö voisi ansaita tontilla rahaa. Kaupungin edustajilta oli kysytty, miten asiassa tulisi menetellä. Jo ennen vuokrasopimuksen tekemistä tuli hallitukseen tieto, että vuokrattavan tontin vuokraoikeus voitaisiin siirtää. Aleksovski oli kertonut, että siirrolle oli lupa. Hallituksen jäsen Maire Martikainen tiukkasi useampaan kertaan siitä, että asian eteneminen olisi varmasti laillista. Sitten pidettiin hallituksen kokous, jossa yllätyksenä tuli ilmi, että kaupunki on perunut aikaisemmin antamansa luvan. Lupaa ei oltu annettu kirjallisena. Kokouksessa käsiteltiin eri vaihtoehtoja: Niitä oli kolme ja hallitus piti kiinni siitä, että toteutettava vaihtoehto menee oikein.

Todistaja **Kalervo Kummola** on kertonut, että hän toimii Tampereen kaupungin konsernijaoston puheenjohtajana. Säätiön asema konsernissa on sosiaalisen asuntotuotannon hoitaminen. Kaupungin tehtävänä on hoitaa sosiaalista asuntotuotantoa, mitä varten kaupunki on perustanut yhtiöitä ja kaksi säätiötä. Kaikki ovat osa samaa konsernia. Kaupunki pyrkii vuokraamaan Kotilinnasäätiölle tontteja ja joskus niitä myydäänkin.

Kummolalla ei ole tietoa tontin vuokraoikeuden hakuprosessista. Hän tuli tietämään sopimukseen liittyvästä ongelmasta, kun valtuusto oli Vierumäellä seminaarissa. Teppo Rantanen tuli kysymään, mitä asian kanssa tehdään, kun tässä on pieni muutoseikkavirhe. Vuokraoikeus oli ensin mennyt säätiölle ja sitten asunto-osakeyhtiölle. Sitten Rantanen teki esityksen kaupunginhallitukselle, että väliraha käytettäisiin Ranta-Tampellan sosiaaliseen asuntotuotantoon.

Jos kaupunki olisi luovuttanut tontin suoraan rakennusliikkeelle, olisi konserni saanut vain vuokratuoton. Nyt toteutuneessa tilanteessa konsernille tuli voittoa 1.150.000 euroa.

Asiassa olisi voitu menetellä siten, että tontti olisi vuokrattu suoraan asunto-osakeyhtiölle. Näin on jossain tapauksissa menetelty; joko kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön nimiin.

Sopimussakkoasiassa oli kahta ilmaa. Ensin oli päätetty, ettei sakkoa peritä ja voitto käytetään Ranta-Tampellan sosiaaliseen rakentamiseen. Sitten eräs varavaltuutettu teki kyselyn tai valituksen siitä, että tämä vaihtoehto olisi kiellettyä valtion tukea, minkä jälkeen asia otettiin uudelleen käsittelyyn. Nousi esiin, että virkamiehet olisivat mahdollisesti menettelleet virheellisesti ja sakkoa pitäisi kohtuullistaa, jos sitä ylipäättään perittäisiin. Asia meni käräjäoikeuteen, jossa asia sovittiin. Molemmat osapuolet olivat samaa mieltä siitä, ettei tiedä, kuka voittaisi käräjillä. Siksi alettiin hieroa sopua. Kaupunginhallitus katsoi, että kaupungin kannalta sovinto on hyvä ratkaisu.

Todistaja **Aila Taura** on kertonut, että hän on tullut kaupungin palvelukseen vuonna 1983. Hän on toiminut koko ajan kiinteistöpuolella. Hän on nykyisin tonttipäällikkö, vuonna 2016 hän oli apulaistonttipäällikkö.

Muotialan tonttiin liittyvä neuvottelu pidettiin kesäkuussa 2016. Neuvottelussa käsiteltiin muitakin asioita. Tontti oli kaavassa ikään kuin varattuna Kotilinnasäätiölle. Oli puhetta tontin vuokraamisesta ja puhetta oli myös siitä, voitaisiinko vuokraoikeus luovuttaa eteenpäin. Säätiölle suositeltiin, että tontille tulisi edes osittain omaakin rakentamista, koska vuokraoikeuden siirtäminen oli harvinaista. Ainakaan heidän nimeämälleen taholle suora vuokraaminen ei tulisi kyseeseen.

Aleksovski ja Heikki Niemelä olivat tontinvuokrasopimuksen valmisteluvaiheessa heihin yhteydessä. Vuokrahakemus tuli kuitenkin säätiöltä ja hakemuksessa ei mainittu vuokraoikeuden siirtämisaikasta. Hänelle siirtäminen tuli ensimmäisen kerran virallisesti tietoon, kun säätiöltä tuli siirtopyyntö. Siirtämisestä oli epävirallisesti keskusteltu kesäkuun 2016 palaverissa.

Taura on osallistunut sähköpostikeskusteluun, jossa hän on ilmoittanut, että siirtoon on luvattu suostua. Tuohon mennessä hänellä oli käsitys, että vuokrasopimuksesta tulee normaali sopimus ilman mitään lisäehtoja. 30.9.2016 Heikki Niemelälle lähetetyssä sähköpostissa Taura kysyy, mikä toimija tontille olisi tulossa. Hänellä oli tiedossa, että tonttiin tulee toinen toimija, mutta siitä ei ollut tietoa, miten siirto onnistuisi. Hän ei muista, että olisi saanut Ekholmilta tehtävän selvittää, mikä toimija olisi kyseessä. Hän ei muista, että säätiön edustajien kanssa olisi asiasta neuvoteltu kasvotusten syksyllä 2016. Hänen 3.10.2016 kirjoittamansa sähköpostivastauksen viittaus siirron kieltämiseen liittyy sopimussakkoehdoton. Hän ei muista, koska olisi annettu suostumus kyseisenkaltaiseen suoraan siirtoon. Siitä pitäisi tehdä kirjallinen päätös. Tauralla oli tuolloin käsitys, että luvasta olisi aikaisemmin keskusteltu kaupungin kiinteistötoimessa. Hän on varmaankin ymmärtänyt, että olisi aikaisemmin luvattu suostua siirtoon. Hän on ilmeisesti ymmärtänyt väärin. Hän uskoo, että viestiin kirjoitettu lupaus siirtoon liittyy kesäkuun 2016 palaveriin, mutta se (lupaus) on liian voimakas sana. Hänellä on käsitys, että Kotilinnasäätiö oli uskossa, että lupaus on annettu, mutta siirtoluvan saaminen ei olisi ollut helppoa ja siitä pitää tulla hakemus. Tauralla ei ole ollut valtuuksia lupausta antaa. Ekholm ei vielä tuolloin ollut kiinteistöjohtaja. Taura ei muista, onko Toukoniemi nähnyt 3.10.2016 viestiä syksyllä 2016. Tauralla oli luulo, että tästä olisi keskusteltu entisen kiinteistöjohtajan kanssa ja siinä luulossa hän on kirjoittanut tämän tekstin. Neuvotteluissa säätiön kanssa ennen syksyä 2016 oli hänen kanssaan kiinteistötoimesta Heli Toukoniemi. Kiinteistötoimen kannalta muutosta ei asian tiimoilta tullut sähköpostiviestittelyn ja sopimuksen allekirjoittamisen välillä. Siirtohakemukseen ei tehty päätöstä, koska käsittely oli kesken 2.1.2017 tapaamiseen saakka. Kun siirtohakemus oli tullut, hän keskusteli siitä kaupungin lakimiehen ja kiinteistöjohtajan kanssa, joiden kanta siirtoon oli kielteinen.

2.1.2017 säätiön edustajien kanssa käydyssä neuvottelussa tuli esiin asunto-osakeyhtiön perustaminen, mutta he kaupungin edustajina neuvoivat, ettei vuokraoikeutta voi siirtää yhtiölle, koska sopimus oli tehty säätiölle. Tätä ennen ei ollut puhetta yhtiön perustamisesta. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden myyminen ei kuulu kaupungille. Vuokrasopimuksen perusteella ei ollut mahdollista, että vuokraoikeus olisi saatu siirtää jollekulle toiselle. Ehdotus oli, että vuokrauspäätöstä muutettaisiin eli kaupunginhallitukselle olisi viety ratkaistavaksi asia, jossa kaupunki vuokraisi tontin asunto-osakeyhtiölle. Asia olisi luultavasti viety kaupunginhallitukseen, jossa olisi tehty päätös vuokrata tontti yhtiölle. Taura ei osaa sanoa, menikö kaupunginhallitukseen tietoa siitä,

ettei säätiö pidä tonttia itsellään silloin, kun tontinvuokra-asia esiteltiin kaupunginhallitukselle marraskuussa 2016. Taura toimi asian valmistelijana. Taura näkee syys-lokakuun 2016 hänen ja säätiön edustajien välisen viestittelyketjun olevan taustoittavaa viestittelyä. Hän ei ole tuolloin voinut siirtoon suostua tai sitä luvata. Palaverin 2.1.2017 lopputulema oli se, että säätiö selvittää asunto-osakeyhtiömallia, mihin säätiö hakee kaupungilta uuden päätöksen. Hän ei muista, että palaverissa olisi ollut käsillä Laiho-Nurmisen muistio. Lupaa siirtää vuokraoikeutta asunto-osakeyhtiölle ei annettu. Kaupunki otti siihen, että säätö perustaisi asunto-osakeyhtiön, kantaa, että se on säätiön oma asia. Hänelle tuli sittemmin yllätyksenä, että tontin vuokraoikeus oli siirretty säätiöltä asunto-osakeyhtiölle.

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista oli pyydetty, että siihen kirjattaisiin suostumus vuokraoikeuden eteenpäin siirtämiseen. Hän ei muista, kuka sitä oli pyytänyt.

Asiassa on vedottu näyttönä Tauran esitutkinnassa antamaan kertomukseen sivulla 266. Esitutkinnassa Tauralta on kysytty seuraavasti, ja Taura on antanut seuraavat vastaukset:

”K: Kehen viittaat viestissä: ketkä ovat luvanneet, että tulevat suostumaan vuokraoikeuden siirtämiseen? Missä ja miten lupaus on annettu, kenen toimesta?

V: Olen ainakin Heli Toukoniemen kanssa asiasta keskustellut. Helikin oli tuolloin virassa uusi, tai hän vielä tuolloin sijaisti kiinteistöjohtajaa, kun Mikko oli virkavapaalla. Jotenkin olemme kai Helin kanssa päätyneet siihen, että tuo vuokraoikeuden siirto voisi jotenkin olla mahdollista. Ja jotenkin olen kai itse ollut naiivi, olen ajatellut, että rahat menevät kuitenkin hyvään tarkoitukseen. Ja näkemykseni mukaan kaupunki ei olisi saanut tontista sen enempää rahaa, olisi se sitten vuokrattu kenelle tahansa.

...

K: Millä valtuudella/missä asemassa annoit viestissä lupauksen "... että tulemme siihen suostumaan"? Kenen suostumuksesta oli kyse?

V: Ei minulla ollut mitään valtuutta antaa mitään suostumusta. Minun olisi pitänyt muotoilla viesti siten, että yritämme selvittää asiaa onko se mahdollista.”

Käräjäoikeuden johtopäätökset todistelusta ja oikeudellinen arvio

Käräjäoikeuden johtopäätökset näytöstä ilmenevät jäljempänä. Asiassa esitettyjen kirjallisten todisteiden sisältöä on selostettu johtopäätöksen yhteydessä siltä osin kuin se on tarpeen johtopäätösten tekemiseksi.

Vuokrasopimus

Nyt kysymyksessä oleva vuokrasopimus on päivätty 14.11.2016. Kaupungin puolesta vuokrasopimuksen on allekirjoittanut todistaja Ekholm ja Kotilinnasäätiön puolesta Atanas Aleksovski.

Vuokrasopimuksen ehtojen kohdassa 2 on sovittu rakentamisvelvoitteesta:

”Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien ...”

Vuokranmääräksi on sovittu 72.000 euroa vuodessa.

Sopimuksen ehtojen kohdassa 16 on määräys oikeudesta siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Määräys liittyy siihen, että vuokraoikeus voidaan kirjata maakaarissa säädetyllä tavalla ja että kirjattuun vuokraoikeuteen voidaan perustaa vakuudeksi kelpaavia panttioikeuksia.

Rakentamisvelvoitteen täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisten estämiseksi vuokrasopimuksessa on myös määräys sopimussakosta (kohta 19):

” Kohdassa 2 mainitun rakentamisvelvollisuutensa laiminlyöneen vuokramiehen on suoritettava kaupungille sopimussakkoa, ellei kaupunki vuokramiehen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päätä. Sopimussakko on ensimmäiseltä rakentamisvelvollisuudelle asetetun määräajan ylittävältä vuokravuodelta voimassa olevan vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertainen määrä ja tätä seuraavilta vuokravuosilta voimassaolevan vuotuisen vuokranmaksun kolminkertainen määrä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on loppuun saatettu.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin kohdassa 2 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokramiehen suoritettava kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokranmaksun kaksikymmentäviisikertainen määrä, ellei kaupunki vuokramiehen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päätä. ”

Aleksovskin asema

Voimassa olevan säätiölain (487/2015) 3 luvun 15 §:ssä säädetään toimitusjohtajasta. Pykälän 1 momentin mukaan toimitusjohtaja huolehtii säätion tarkoituksen toteutumisesta ja hoitaa säätion muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti (*toimitusjohtajan yleistoimivalta*). Toimitusjohtaja vastaa siitä, että säätion kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävän hoitamiseksi.

Pykälän toisen momentin mukaan toimitusjohtaja saa ryhtyä säätion toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin vain, jos hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta säätion toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.

Kotilinnasäätiö on rekisteröinyt uuden lain voimaantulon jälkeen uudet säännöt. Uusissa säännöissä, sääntöjen 8 §:ssä on säädetty toimitusjohtajasta seuraavasti: ”Säätiöllä on toiminnanjohtaja, jonka valitsee hallitus. Toiminnanjohtajan tulee hoitaa säätion juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti.” Säännöt on rekisteröity vasta nyt kysymyksessä olevan teon jälkeen eli 21.5.2018. Uusissa säännöissä ei ole erikseen määrätty siitä, että toiminnanjohtajaan sovellettaisi uudessa laissa tarkoitettuja toimitusjohtajaa koskevia säännöksiä. Näin ollen Aleksovski ei ole toimitusjohtajan asemassa 21.5.2018 jälkeen.

Vanhoissa säännöissä, niiden 6 §:ssä toiminnanjohtajan asemasta oli säädetty seuraavasti: ”Säätiöllä on toiminnanjohtaja ja sihteeri, jotka hallitus valitsee. Toiminnanjohtajan tulee hoitaa säätion juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti.”

Aleksovski on aloittanut säätiön toiminnanjohtajana 1.4.2016. Hänen kanssaan on 14.3.2016 allekirjoitettu työsopimus. Se, että Aleksovskin kanssa on allekirjoitettu työsopimus eikä toiminnanjohtajaa (tai toimitusjohtajaa) koskeva toimitusopimus, viittaa siihen, että Aleksovski jäisi säätiön työntekijänä rikoslain 36 luvun 5 §:n säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle. Asiaa ei kuitenkaan käräjäoikeuden käsityksen mukaan voi ratkaista pelkästään sopimuksen työoikeudellisen luonteen perusteella. Ratkaisu on tehtävä Aleksovskin työsopimuksesta ilmenevien tehtävien, vastuiden ja velvollisuuksien perusteella ja erityisesti vertaamalla niitä säätiön sääntöihin, työjärjestykseen sekä taloussääntöön ja säätiölaista ilmenevään toimitusjohtajaa koskevaan säännökseen.

Aleksovskin työsopimuksessa hänen tehtäväkseen on merkitty:
 ”Toiminnanjohtaja. Tehtävänä on johtaa säätiön toimintaa hallituksen hyväksymien strategioiden ja toimintasuunnitelmien sekä hallituksen muiden linjausten perusteella. Toiminnanjohtajan tehtävät on tarkemmin määrätty hallituksen vahvistamassa työjärjestyksessä ja taloussäännössä.”

Tehtävien sisältö on siten määritelty ottamalla huomioon myös työjärjestyksen ja taloussäännön määräykset.

Hallituksen työjärjestyksen 1. kohdan mukaan toiminnanjohtajalla on hallituksen puheenjohtajan ohella oikeus kutsua hallitus koolle.

Työjärjestyksen 4. kohdan mukaan hallituksen kokouksen asiat pääsääntöisesti esittelee toiminnanjohtaja tai hallituksen puheenjohtaja, mutta esittelijä voi olla myös muu kokoukseen kutsuttu henkilö.

Työjärjestyksessä 5. kohdassa säädetään päätöksenteosta. Hallituksen jäsenellä ja toiminnanjohtajalla on oikeus merkittyä pöytäkirjaan mahdollinen päätöksestä eriävä mielipide.

Kotilinnasäätiön organisaatiosta on määräys työjärjestyksessä. Sen mukaan Kotilinnasäätiön päivittäisestä toiminnasta vastaa toiminnanjohtaja apunaan toiminnanjohtajan nimittämä johtoryhmä. Organisaatiokaaviossa (s. 526) toiminnanjohtaja on sijoitettu suoraan hallituksen alapuolelle rakentamis- ja vuokrauspalveluiden, kiinteistön ylläpito- ja kehittämispalveluiden, talouspalveluiden sekä asumisen sekä asukastoiminnan yläpuolelle.

Säätiön 5.6.2013 päivätyn taloussäännön 2 §:n mukaan hallitus yhdessä toiminnanjohtajan kanssa vastaa siitä, että tilinpäätös ja toimintakertomus laaditaan kirjanpitolain ja tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus yhdessä antavat oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Taloussäännön 3 §:n mukaan säätiön toiminnanjohtaja vastaa toiminnan järjestämisestä ja valmistele hallituksessa käsiteltävät asiat sekä panee ne täytäntöön. Toiminnanjohtaja voi perustaa myös operatiivista johtamista varten johtoryhmän.

Taloussäännön 4 §:ssä säädetään toiminnanjohtajasta ja muista talousvastuullisista toimihenkilöistä. Pykälän mukaan toiminnanjohtaja johtaa säätiön toimintaa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaan.

...

Taloutta hoitavan toimihenkilön (talouspäälikkö) on toiminnanjohtajan lisäksi vastattava siitä, että säätiön kirjanpito on lainmukainen ja raportointi

tarkoituksenmukaista sekä varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty ja hallitus saa riittävät ja oikeat tiedot taloudesta päätösten perustaksi.

Toimihenkilöiden huolellisuusvelvollisuudesta on säädetty 5 §:ssä, jonka mukaan kaikkien säätiön hallinto-, johto- ja valvontaelimissä toimivien ja muiden henkilöiden on hoidettava tehtävänsä taloudellisesti ja huolellisesti.

Taloussäännön 15 §:n mukaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaa päätösvaltainen hallitus ja toiminnanjohtaja.

Kotilinnasäätiön säätiörekisteriotteen mukaan Aleksovskilla on oikeus yksin kirjoittaa säätiön nimi. Tieto on ilmoitettu rekisterinpitäjälle 3.5.2016. Tieto merkitsee sitä, että Aleksovski voi yksin allekirjoittaa sopimuksia säätiön puolesta.

Käräjäoikeus toteaa johtopäätöksenä Aleksovskin asemasta seuraavan. Vaikka Aleksovski on ollut säätiön palveluksessa työsopimussuhteessa, hänellä on ollut hyvin laajat oikeudet toimia säätiön puolesta. Myös hänen vastuunsa ja tehtävänsä ovat laajat. Aleksovksilla on yksin ollut oikeus kirjoittaa säätiön nimi. Hän panee täytäntöön säätiön hallituksen päätökset. Hän toimii säätiön hallituksen esittelijänä. Hän on säätiön kaikkien työntekijöiden esimies. Hänet on organisaatiossa asetettu suoraan säätiön hallituksen alapuolelle, jolloin hänellä ei ole työnjohdollista esimiestä. Erityisen vastuulliseksi Aleksovskin tehtävän tekee se, että hän on vastuussa kirjanpidon pitämisestä kirjanpitolain mukaisesti sekä tilinpäätöksen laatimisesta. Aleksovskin asema toiminnanjohtajana vastaa nyt voimassa olevan säätiölain mukaista toimitusjohtajaa. Se, että työoikeudellisesti asia on sovittu työsopimuslaissa tarkoitetulla työsopimuksella, on tuonut sopimussuhteeseen muun muassa irtisanomissuojaa ja vuosilomaa koskevia oikeuksia Aleksovskille. Sen sijaan vastuussa tai toimivallassa ei ole olennaista eroa. Kun Aleksovskin tehtäviä, oikeuksia, velvollisuuksia ja vastuita arvioidaan ja verrataan niitä edellä säädettyyn laista ilmenevään toimitusjohtajaa koskevaan säätiölain 3 luvun 15 §:ään, käräjäoikeus katsoo, että Aleksovski on ollut säätiön toiminnanjohtajana sellaisessa luottamusasemassa, että hänen toimintaansa voidaan arvioida edellä mainitun rikoslain 36 luvun 5 §:ssä säädetyn luottamusaseman väärinkäyttöä koskevan säännöksen perusteella.

Onko kaupunki antanut suostumuksen siirtoon ennakolta?

Aleksovski on vedonnut asiassa siihen, että kaupunki olisi jo ennakolta antanut suostumuksen siihen, että säätiö voi siirtää vuokraoikeuden kolmannelle osapuolelle eli suoraan rakennusliikkeelle välittömästi vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen. Kaupungin suostumus ilmenee Aleksovskin mukaan Aila Tauran 3.10.2016 lähettämästä sähköpostista Heikki Niemelälle. Aleksovskin kertomalla tavalla hän oli pyytänyt Tauralta, että vuokrasopimukseen olisi voitu jo ennakolta kirjata se, että kaupunki antaa suostumuksen siirtää vuokraoikeus rakentamattomana edelleen. Tauran sähköposti on vastaus tähän tiedusteluun.

Sähköpostissa tonttipäällikkö Taura on kirjoittanut Kotilinnasäätiön Heikki Niemelälle (osa viestistä): ”Rakentamattoman tontin vuokraoikeuden siirtäminen ilman vuokrantajan kirjallista lupaa on sopimuksen mukaan kielletty, enkä tässäkään voi etukäteen kirjata, että tulemme siihen suostumaan, mutta kuten olemme luvanneet, niin suostumme siihen. Toinen asia on sitten se, miten asia hoidetaan, mitä teidän pitää siinä vaiheessa meille esittää, kun vuokraoikeuden siirtämistä pyydätte. Tämä on niin poikkeuksellista, etten muista ihan vastaavaa. Josko olemme luovuttaneet

tontin jollekin rakennusliikkeelle, joka ei syystä tai toisesta rakenna, niin silloin emme periaatteessa suostu vuokraoikeuden myymiseen, vaan tontti palautuu kaupungille. Tämä teidän tapauksenne on hiukan erityyppinen, sillä tontti on ollut periaatteessa Kotilinnasäätiölle kaavan perusteella varattu. Vaan eiköhän me jotain keksitä .. Palaillaan siis aiheeseen. Terveisin Aila”

Taura ei ole osannut sanoa, mistä johtuen hän on ilmoittanut, että kaupunki tulisi antamaan suostumuksen. Toisaalta koko viestin lukemalla saa käsityksen, että Taurankin mukaan siirto ei onnistuisi ehdoilla. Oikeus siirtoon voidaan antaa, jos luvalla on olemassa perusteet.

Säätiön ja kaupungin välillä on solmittu kirjallisesti tontin vuokraamisesta. Näin ollen vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on sovittu vuokrasuhteen ehdoista. Se, ettei siirtoon rakentamattomana ole annettu lupaa vuokrasopimuksessa, tarkoittaa, ettei siihen ole oikeutta ilman vaaraa sopimuksessa säädetyn sopimussakon maksuvelvollisuudesta. Se, että säätiö on heti vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen pyytänyt kaupungilta lupaa vuokraoikeuden siirtoon rakentamattomana, osoittaa, että säätiö on ollut tietoinen, ettei mitään lupaa siirtoon ole ennakolta annettu. Kun säätiön ja kaupungin edustajat ovat neuvottelleet säätiön siirtoa koskevan pyynnön johdosta 2.1.2017 ja kun tuossa neuvottelussa tontin vuokraoikeuden siirto kolmannelle taholle rakentamattomana on jäljempänä todetulla tavalla kielletty, käräjäoikeus katsoo, että mainittu Aila Tauran 3.10.2016 kirjoittama sähköposti on vailla merkitystä.

Neuvottelu kaupungin edustajien kanssa 2.1.2017

Säätiö on sähköpostilla kahdesti (14.11.2016 ja 23.11.2016) pyytänyt kaupungilta suostumusta siihen, että se saisi luovuttaa vuokraoikeuden rakentamattomana kolmannelle osapuolelle. Koska viestit on osoitettu yksittäiselle viranhaltijalle eikä kaupungin sähköpostiin, asiassa ei ole mitään merkitystä sillä, että viesteihin ei ole heti vastattu. Joka tapauksessa säätiöön on oltu viestien johdosta yhteydessä ja säätiön edustajien kanssa on pyritty mahdollisimman pian järjestämään neuvottelu. Neuvottelu oli ollut tarkoitus järjestää joulukuussa, mikä ei ollut kuitenkaan käynyt säätiön edustajille. Näin ollen neuvottelu on pidetty 2.1.2017.

Neuvottelussa ovat olleet kaupungin edustajina Ekholm, Taura ja Toukoniemi sekä säätiön edustajina Aleksovski, Lastunen ja Niemelä.

Neuvottelusta ei ole laadittu muistiota. Muistion laatimisesta ei ollut neuvottelussa sovittu. Aleksovskin kirjallisena todisteena esittämä muistio neuvotteluista on kehityspäällikkö Kari Lastusen jälkikäteen kirjoittama muistio (s. 514). Muistio on kirjoitettu minä-muotoon, joten todellisuudessa se osoittaa Aleksovskin käsitystä asiassa. Muistiossa on todettu sama asia, mikä on ollut Ekholmin ja Toukoniemenkin käsitys asiasta. Muistiossa on todettu: ” 2.1.2017 pidettiin jatkoneuvottelut Kotilinnasäätiön tiloissa, jossa olivat Tampereen kaupungin edustajina kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi ja apulaistonttipäällikkö Aila Taura. Kotilinnasäätiön edustajina neuvottelussa olivat toiminnanjohtaja Atanas Aleksovski, kiinteistöpäällikkö Heikki Niemelä ja kehitysinsinööri Kari Lastunen.

Neuvottelussa käytiin läpi yhteisesti hyväksytyt vaihtoehdot ko. tontin suhteen, jotka olivat:

- Kotilinnasäätiö ei saa suoraa siirtää tonttia rakentamattomana kolmannelle osapuolelle

- asunto-osakeyhtiön perustaminen ja sen osakekannan myyminen on Kotilinnan päätettävä asia
- palauttaa tontti takaisin kaupungille
- muistion Nurminen/Laiho mukaan voidaan myös edetä ”

Aleksovskin omassa todisteessa on siten kirjattu, että tontin vuokraoikeuden siirtäminen kolmannelle on kielletty. Tästä huolimatta hän on myöhemmin selostettavalla tavalla esitellyt asian toisin.

Ekholmin ja Toukoniemen kertomusten perusteella säätiön edustajille oli selvästi ilmoitettu, että suora siirto rakennusliikkeelle ei ole mahdollinen. Tämä on ollut asiassa riidatonta. Ekholm on ilmoittanut, että suora siirto rakennusliikkeelle ei näytä hyvältä. Tämä on käräjäoikeuden käsityksen mukaan tarkoittanut sitä, ettei säätiö saa harjoittaa kiinteistökeinottelua kaupungin omistamalla kiinteistöllä. Sama viittaus kiinteistökeinotteluun on kirjattu Aleksovskin omaankin todisteeseen (Laiho - Nurmisen muistio, s. 425).

Neuvottelussa on käyty läpi myös muita vaihtoehtoja. Kaupungin edustajat ovat ehdottaneet tontin vuokraoikeuden palauttamista takaisin kaupungille. Lisäksi neuvottelussa on keskusteltu siitä vaihtoehdosta, että säätiö perustaa asunto-osakeyhtiön ja siirtää vuokraoikeuden asunto-osakeyhtiölle. Aleksovskin ja Niemelän mukaan tällaista vaihtoehtoa ei ollut suoraan kielletty. Lastusen mukaan tällaiseen vaihtoehtoon ei ollut otettu mitään kantaa. Aleksovskin mukaansa kaupungin edustajat olivat pitäneet mahdollisena sitä, että asiassa edetään niin sanotun Laiho - Nurmisen muistion (päiväty 17.12.2016) mukaisesti.

Kirjallisena todisteena esitetyssä, edellä mainitussa muistiossa (s. 428 - 431) on todettu ne toimet, joita ulkopuolinen asiantuntija Laiho on esittänyt säätiölle:

” 1. Yhtiön perustaminen

Kotilinnasäätiö perustaa asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Muotialantie 36 tms).

Kuten kaupunginhallituksen päätöksestäkin ilmenee, on Kotilinnasäätiö selvästi ilmoittanut tontille tulevan vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja sen yhtiöittäminen on säätiönkin kannalta tarkoituksenmukainen toimenpide.

2. Tontin vuokraaminen

Kun yhtiö on perustettu, niin Tampereen kaupunki vuokraa tontin XXVI-646-6 kaupunginhallituksen tekemän päätöksen mukaisesti Kotilinnasäätiölle - eli tässä tapauksessa sen edellisessä kohdassa perustamalle ja kokonaan omistamalle asunto-osakeyhtiölle.

Kiinteistötoimi tekee yhtiölle vuokrasopimuksen kaupunginhallituksen päättämien ehdoin eikä edellytä uutta päätöstä. ”

Laihon kirjoittaman muistion lopussa on vielä todettu:

” Muut todetut asiat

Näin päätöksenteko on koko ajan avointa, selkeää ja myös perusteltua. Uutta päätöstä kaupunginhallitukselta ei tarvita.

HUOM!

Mikäli kuitenkin tarvittaisiin vuokraoikeuden kiinnitystä eikä Maanmittaustoimisto siinä tilanteessa suostuisi jostain syystä hyväksymään vakuudeksi kelpaavaa kiinnitystä kh:n 24.10.2016 tekemän päätöksen perusteella, tulee kaupunginhallitukselta siinä tilanteessa hakea uusi (periaatteessa aivan samansisältöinen) korjauspäätös. Ja tämä tietenkin tulee kiinteistötoimen sitten esitellä.”

Ulkopuolinen asiantuntija Laiho on kirjoittanut muistioon tietoja kaupungin menettelystä, vaikka hän ei ole kaupungin palveluksessa. Tämä on saattanut johtaa säätiötä harhaan. Joka tapauksessa Laihonkin kirjoittamassa muistiossa on todettu, että asunto-osakeyhtiön kanssa tulee tehdä vuokrasopimus. Muistiossa ei ole siten esitetty, että vuokraoikeus siirretään kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Jo tässä yhteydessä on syytä todeta, että säätiön edustajat samoin kuin osa todistajista vaikuttaa olleen virheellisessä käsityksessä siitä, että vuokraoikeuden siirto säätiön omistamalle asunto-osakeyhtiölle ei olisi vuokrasopimuksessa kielletty siirto kolmannelle osapuolelle.

Sama Jyrki Laiho on 4.1.2017 eli mainitun neuvottelun jälkeen laatinut uuden ehdotuksen Muotialan tontin jatkotoimista. Muistiossa on todettu muun muassa seuraavaa:

”Jatko:

Tammikuu 2017:

1. Yhtiön perustaminen ja vuokraoikeus

• Säätiön hallitus päättää kokouksessaan 19.01.2017

- yhtiön perustamisesta
- yhtiön hallituksesta
- vuokrasopimuksen siirtämisestä säätiöltä perustettavalle yhtiölle

Kotilinnasäätiö perustaa asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Nekalanpuisto). Rakennuskartio valmistelee asiakirjat valmiiksi päätöksentekoa varten. Kotilinnasäätiö tekee säätiölainsäädännön mukaiset päätökset vuokraoikeuden siirrosta. (Ilmeisimmin siis kokouspöytäkirja, jossa päätetään vuokraoikeuden siirrosta ja jonkun henkilön valtuuttamisesta allekirjoittaa sopimus)

Käytännössä Kotilinnasäätiö laatii saantokirjan heidän 100% omistuksessaan olevan As Oy:n kanssa vuokraoikeuden siirrosta. Saantokirja tarkoittaa tässä tapauksessa vuokraoikeuden siirtosopimusta. (Ei määrämuotoinen. Kaupanvahvistajaa ei tarvita.)

Kaupunki (kiinteistötoimi) hyväksyy vuokraoikeuden siirtämisen säätiön omistamalle yhtiölle maanvuokrasopimuksen kohtien 7 ja 16 mukaisesti, koska kyseessä on rakentamattoman tontin luovutus kolmannelle taholle. Kuten on tarkistettu ja yllä todettu, niin Maanmittauslaitoksella ei ole siirron suhteen huomauttamista. ”

Asiakirjan kirjoittanut Laiho ei ole ollut mukana neuvottelussa kaupungin edustajien kanssa. Siten hänellä ei ole ollut omakohtaisia tietoja neuvottelun sisällöstä. Joka tapauksessa Laihonkin laatimaan asiakirjaan on kirjattu, että vuokraoikeuden siirrosta säätiöltä sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle on kysymys vuokraoikeuden siirrosta kolmannelle. Edelleen muistiossa on todettu, että toimi edellyttää kaupungin hyväksyntää. Muistion sanamuoto ”kaupunki hyväksyy” osoittaa, ettei suostumusta ole vielä annettu. Jos lupa

olisi annettu, se olisi kirjattu asiakirjaan eri tavalla. Sama tieto eli se, että siirto kolmannelle on kielletty, ilmenee myös Aleksovskin omasta todisteesta (V17, sivulta 515).

Edellä selostetuista Laiho - Nurmisen muistioista ilmenee, että vuokraoikeuden siirto säätiöltä sen omistamalle asunto-osakeyhtiölle tarkoittaa vuokraoikeuden siirtoa kolmannelle ja että siirtoon tarvitaan kaupungin suostumus. Siten Ekholm on hyvin voinut ilmoittaa, että asunto-osakeyhtiön perustaminen on säätiön oma asia. Se, että säätiö päättäisi perustaa asunto-osakeyhtiön, ei vielä tarkoita sitä, että säätiö automaattisesti siirtäisi sille myös vuokraoikeuden. On myös mahdollista, että kaupungin edustajat eivät ole suoraan tyrmänneet asiassa etenemistä Laihon laatiman muistion mukaisesti. Asia olisi joka tapauksessa tullut vielä kaupungin päätettäväksi ennen kuin siirto hyväksytään.

Heikki Niemelä on vielä 2.1.2017 käydyin neuvottelun jälkeen varmistanut asianajaja Lehtolalta siirtoon liittyvistä toimenpiteistä. Hän on kysynyt 3.1.2017 päivätssä sähköpostissaan: ”Voimmeko siirtää tontin perustettavalle As.Oy:lle ilman kaupunginhallituksen uutta päätöstä virkamiespäätöksellä? Vai vaatiiko kaupunginhallituksen uuden päätöksen? ” Käräjäoikeuden käsityksen mukaan Niemelän tiedustelu osoittaa, että neuvottelun 2.1.2017 jälkeen säätiön edustajille on jäänyt se käsitys, että siirto tarvitsee vielä joka tapauksessa kaupungin hyväksynnän: joko kaupunginhallituksen uuden päätöksen tai toimivaltaisen virkamiehen päätöksen. Niemelän lähettämä sähköposti on siten ristiriidassa sen kanssa, mitä Aleksovski ja Niemelä ovat nyt ilmoittaneet kaupungin edustajien 2.1.2017 kanssa käymänsä keskustelun lopputuloksen olleen.

Ekholmin, Toukoniemen, Aleksovskin, Niemelän ja Lastusen kertomukset osoittavat, että kaupungin edustajat Ekholm ja Toukoniemi eivät ole kaupungin edustajina antaneet säätiölle suostumusta siihen, että säätiö voi siirtää nyt kysymyksessä olevan tontin vuokraoikeuden ilman sanktiota asunto-osakeyhtiölle, jonka perustamista säätiö on suunnitellut.

Säätiön hallituksen kokous 19.1.2017

Kotilinnasäätiön hallitus on kokouksessaan 19.1.2017 päättänyt perustaa asunto-osakeyhtiön ja siirtää nyt kysymyksessä olevan tontin vuokraoikeuden perustamalleen asunto-osakeyhtiölle.

Aleksovski on esitellyt asian hallitukselle. Vaikka Aleksovski on hallituksen puheenjohtajalle mahdollisesti esitellyt muutkin vaihtoehdot tontin jatkotoimien suhteen, hallitukselle on esitetty vain edellisessä kappaleessa mainittu vaihtoehto. Kokouksessa on saatettu keskustella myös muista vaihtoehtoista eli esimerkiksi tontin palauttamisesta takaisin kaupungille.

Hallituksen puheenjohtajan, todistaja Timo P. Niemisen kertomus osoittaa, että Aleksovski oli esittänyt asian siten, että kaupunki oli antanut menettelylle suostumuksen ja että toimenpiteeseen ei liity vaaraa vuokrasopimuksen mukaisesta sopimussakosta. Sama tieto ilmenee muun muassa Niemelän esitutkinnassa antamasta kertomuksesta sekä todistaja Sipilän kertomuksesta.

Kun verrataan sitä tietoa, mitä Aleksovski on saanut kaupungin edustajilta 2.1.2017, siihen tietoon, mitä hän on kertonut hallitukselle, on selvää, että Aleksovski on kertonut väärää tietoa hallitukselle ennen päätöksentekoa. Kun säätiö ja säätiön perustama asunto-osakeyhtiö ovat erillisiä oikeushenkilöitä, suoraan lainsäädännöstä seuraa, että vuokraoikeuden siirto säätiöltä

asunto-osakeyhtiölle on vuokrasopimuksessa tarkoitettu vuokraoikeuden siirto kolmannelle. Tähän nähden Aleksovskin säätiölle esittämä menettelytapa olisi edellyttänyt kaupungin edustajilta nimenomaista suostumusta. Sellaista lupaa ei ollut annettu. Ja koska Aleksovskin ehdottama menettelytapa ei ole ollut edes sen mukainen, mitä Aleksovskin kirjalliseksi todisteeksi esittämässä Laiho-Nurmisen muistiossa oli suositeltu, kärjäoikeus katsoo, että Aleksovskin on täytynyt ymmärtää, että hän kertoo hallitukselle väärää tietoa kaupungin kanssa käydyn neuvottelun lopputuloksesta sekä kaupungin menettelyyn antamasta suostumuksesta.

Säätiön hallituksen kokous 14.2.2017

Asiassa on ollut riidatonta, että Aleksovski on 14.2.2017 tehnyt päätösehdotuksen säätiön hallituksen kokoukselle, jossa säätiö on päättänyt myydä asunto-osakeyhtiön sille siirrettyine maanvuokraoikeuksineen rakennusliike Rakennuskartio Oy:lle. Säätiön hallitus on hyväksynyt toiminnanjohtajan päätösehdotuksen.

Myös tämä esitys on perustunut Aleksovskin esittämään virheelliseen tietoon kaupungin suostumuksesta. Aleksovski on siten jatkanut virheellisen tiedon esittämistä kokoukseen 14.2.2017 saakka, eikä hän ole sitä missään vaiheessa oikaissut.

Teosta aiheutuneesta vahingosta

Edellä mainitulla tavalla Kotilinnasäätiön ja Tampereen kaupungin välillä solmitussa vuokrasopimuksessa on solmittu sopimussakosta sen varalta, että vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden edelleen rakentamattomana. Ehto on hyvin tyypillinen Tampereen kaupungin vuokrasopimuksissa. Ekholmin kertomalla tavalla ehdon tarkoituksena on estää kiinteistökeinottelu kaupungin omistamilla kiinteistöillä.

Luottamusaseman väärinkäytön tunnusmerkistöön liittyy myös se, että teosta aiheutuu vahinkoa asianomistajalle. Riittävää on, että teosta aiheutuu konkreettinen vahingonvaara, vaikka vahinko lopulta jäisikin realisoitumatta tai jäisi pienemmäksi.

Sopimussakon määräksi on sovittu summa, joka on 25 kertaa vuosivuokran määrä eli tässä tapauksessa 1.800.000 euroa. Tämä on se määrä, jonka suuruinen vahingonvaara on Aleksovskin toimintaan liittynyt. Riski koko sopimussakon maksuvelvollisuudesta on ollut hyvin suuri. Aleksovski ei ole mitenkään voinut luottaa siihen, ettei kaupunki perisi koko sopimussakkoa tai että kaupunki oikeudenkäynnin aikana suostuisi sopimaan riita-asian alemmalla summalla. Kun sopimussakon perimistä koskeva riita-asia on lopulta sovittu kärjäoikeudessa 775.000 eurolla, säätiölle on aiheutunut tätä määrää vastaava vahinko. Toimimalla kaupungin ohjeiden ja Laiho - Nurmisen muistion mukaisesti säätiö olisi voinut välttää koko sopimussakon, mikä seikka ilmenee todistaja Kummolan kertomuksesta

Luottamusaseman väärinkäyttö

Edellä on todettu, että Aleksovski on antanut tahallaan väärää tietoa kaupungin kanssa neuvottelun sisällöstä sekä kaupungin antamasta suostumuksesta esitellessään asian säätiön hallituksen kokouksessa. Hän on siten syytteessä kuvatulla tavalla jättänyt tehtävänsä osaksi suorittamatta.

Edellä on todettu, että Aleksovskin toimintaan on liittynyt 1.800.000 euron suuruinen vahingonvaara ja että teosta on aiheutunut 775.000 euron suuruinen vahinko.

Vielä on arvioitava Aleksovskin tahallisuutta asiassa eli, onko hän tahallaan aiheuttanut säätiölle vahinkoa tai vahingonvaaran.

Rikoslain yleisiä oppeja koskevassa 3 luvussa on tahallisuutta koskeva säännös. Luvun 6 §:n mukaan tekijä on aiheuttanut tunnusmerkistön mukaisen seurauksen tahallaan, jos hän on tarkoittanut aiheuttaa seurauksen taikka pitänyt seurauksen aiheutumista varmana tai varsin todennäköisenä. Seuraus on aiheutettu tahallaan myös, jos tekijä on pitänyt sitä tarkoittamaansa seuraukseen varmasti liittyvänä.

Asiassa ei ole väitetty, että Aleksovski olisi tahallaan halunnut aiheuttaa säätiölle vahinkoa. Ottaen huomioon hänen asemansa vasta säätiössä aloittaneena toiminnanjohtajana ei olisi ollut edes uskottavaa, että suoranaisten vahingon aiheuttaminen olisi ollut hänen tarkoituksensa, ellei tekoon olisi myös liittynyt henkilökohtaista hyötyä. Viitteitä Aleksovskin saamasta henkilökohtaisesta hyödystä ei ole.

Sen sijaan Aleksovskin tahallisuutta on arvioitava tahallisuuden alimman asteen eli todennäköisyystahallisuuden perusteella.

Aleksovski on tiennyt, ettei kaupunki ollut antanut suostumusta vuokraoikeuden siirrolle säätiöltä sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle. Myös Laiho-Nurmisen muistiossa oli todettu, että kysymyksessä on siirto kolmannelle, joka vuokrasopimuksessa on ollut kielletty. Vielä Aleksovski on tiennyt, että vuokrasopimukseen sisältyy 1.800.000 euron sopimussakkoa koskeva ehto, mikäli vuokraoikeus siirretään rakentamattomana kolmannelle. Hän ei ole mitenkään voinut ennakolta luottaa, korkeasta kunnallispoliittisesta asemastaan huolimatta, ettei kaupunki lopulta ryhtyisi perimään vain hetkeä aikaisemmin sovittua sopimussakkoa. Tämän vuoksi käräjäoikeus katsoo, että Aleksovski on pitänyt vahingon aiheutumista oman toimintansa varsin todennäköisenä seurauksena. Näin ollen Aleksovski on tahallaan aiheuttanut säätiölle 775.000 tuhannen euron suuruisen vahingon ja 1.800.000 euron vahingonvaaran.

Aleksovski on vielä vedonnut asiassa, ettei hänellä ole ollut mitään motiivia toimia asiassa siten, että säätiölle aiheutuu vahinkoa. Hän ei ole itse saanut teosta mitään hyötyä. Suomessa motiivi ei ole teon rangaistavuuden välttämätön edellys. Todistelusta on kuitenkin tullut selvästi ilmi, että hankkeen epäonnistuminen olisi ollut Aleksovskille suuri arvovaltatappio. Hän oli toimessa aloitettuaan ilmoittanut hankkivansa säätiölle miljoonan euron tulot. Lisäksi rakennusliikkeen kanssa sovittuun esisopimukseen on sisältynyt 300.000 euron sopimussakko. Sopimussakon realisoituminen on ollut hyvin lähellä, koska hankkeelle oli sovittu hyvin tiukka aikataulu. Esisopimuksen mukainen neljän kuukauden määräaika on päättynyt 15.3.2017, kun asunto-osakeyhtiön osakkeiden kauppaa koskeva sopimus on allekirjoitettu 14.3.2017. Säätiö ei olisi tämän tiukan aikataulun vuoksi enää voinut tehdä uutta hakemusta tontin vuokraamiselle asunto-osakeyhtiölle eikä jäädä odottamaan kaupunginhallituksen uutta päätöstä.

Edellä mainituilla perusteilla käräjäoikeus katsoo, että Aleksovski on syyllistynyt siihen luottamusaseman väärinkäyttöön, josta hänelle on vaadittu rangaistusta.

Rangaistusseuraamukset

Rikoslain 6 luvun 4 §:n mukaan rangaistus on mitattava siten, että se on oikeudenmukaisessa suhteessa rikoksen vahingollisuuteen ja vaarallisuuteen, teon vaikuttamiin sekä rikoksesta ilmenevään muuhun tekijän syyllisyyteen.

Luottamusaseman väärinkäytöstä säädetty rangaistusasteikko on sakkoa tai enintään kaksi vuotta vankeutta.

Aleksovskin teosta on aiheutunut asianomistajalle hyvin suuri vahingonvaara ja myös lopulta hyvin suuri vahinko. Teko ei ole sakoilla sovitettavissa. Käräjäoikeus katsoo, että oikeudenmukainen seuraamus Aleksovskin menettelystä on 7 kuukautta vankeutta. Aleksovskilla ei ole aikaisempia merkintöjä rikosrekisterissä. Nyt tuomittavan rangaistuksen pituus, rikoksen vakavuus, rikoksesta ilmenevä tekijän syyllisyys tai tekijän aikaisempi rikollisuus eivät edellytä ehdottomaan vankeuteen tuomitsemista, joten rangaistus tuomitaan ehdollisena.

Korvausvelvollisuus

Asiassa ei ole maksettu valtion varoista todistelukustannuksia.

Rikosuhrimaksu

Rikosuhrimaksusta annetun lain 2 §:n ja 3 §:n 2 momentin nojalla Aleksovski on velvollinen suorittamaan 80 euroa rikosuhrimaksua.

Tuomiolauselma

Käräjäoikeus on ratkaissut asian tuomiolauselmasta ilmenevällä tavalla.

Pirkanmaan käräjäoikeus
Os. 3

Tuomiolauselma

19/100916

09.01.2019

Asianumero
R 18/6456

Vastaaja

Atanas Aleksovski

Syyksi luettu rikos

1. Luottamusaseman väärinkäyttö
02.01.2017 - 14.02.2017
Rikoslaki 36 luku 5 §

Rangaistusseuraamukset

Vankeus
Syyksi luetut rikokset 1
7 kuukautta vankeutta
Vankeusrangaistus on ehdollinen.
Koeaika päättyy 9.1.2021
Ehdollinen rangaistus voidaan määrätä pantavaksi täytäntöön, jos tuomittu tekee koeaikana rikoksen, josta hänet tuomitaan ehdottomaan vankeuteen ja josta syyte on nostettu vuoden kuluessa koeajan päättymisestä.

Korvausvelvollisuus

Vastaaja Atanas Aleksovski määrätään suorittamaan valtiolle rikosuhrimaksu 80,00 euroa.
Laki rikosuhrimaksusta.

Muutoksenhaku

Tähän ratkaisuun saa hakea muutosta valittamalla hovioikeuteen tai ennakkopäätösvalituksella korkeimmalta oikeudelta.

Lainvoimaisuus

Tuomio ei ole lainvoimainen.

Allekirjoitus

Käräjätuomari Petteri Kosonen