

12.04.2022

Dnro 21113/03.04.04.04.10/2021

TAMPEREEN KAUPUNKI

14. 04. 2022

Dno TRE 4073/02.06.02/2019

**Asia**

Kunnallisasiaa koskeva valitus

Valittajat[REDACTED]
kaikki Tampereelta**Päätös, josta valitetaan**

Tampereen kaupunginvaltuuston päätös 17.5.2021 § 69

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä Frenckellin virastorakennuksen 14 300 000 eurolla M/K Tampere IV Oy:lle ja hyväksyä pöytäkirjan liitteenä olevan osapuolten välisen 4.5.2021 allekirjoitetun ehdollisen kauppakirjan.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

[REDACTED] on katsottava vaatineen kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista.

Frenckellin virastorakennuksen myyntiä ei olisi kuntalain ja Tampereen kaupungin hallintosäännön mukaan saanut käsitellä 17.5.2021 pidetyssä kokouksessa. Hallintosäännön mukaan kokouskutsu on toimitettava kullekin valtuutetulle vähintään 11 päivää ennen valtuuston kokousta ja esityslista on toimitettava kokouskutsun yhteydessä. Frenckellin virastorakennuksen myyntiä koskevan asian lisäämisestä kokouksen asialistalle lisäpykälänä on ilmoitettu valtuutetuille 11.5.2021 eli vain kuusi päivää ennen valtuuston kokousta. Hallintosäännössä ei ole mainintaa, jonka mukaan ylimääräisen asian voisi ottaa käsiteltäväksi vastoin hallintosäännön määräyksiä. Valtuustolle ei ole kerrottu, miksi asia pitäisi käsitellä kiireellisenä.

M/K Tampere IV Oy:n ei ole mahdollista täyttää kauppakirjan mukaisia sopimusehtoja. Kysymyksessä on pöytälaatikkoyhtiö. Kaupparekisterimerkinnän mukaan yhtiön osakepääoma on nolla euroa, ja yhtiö ei ole Verohallinnon rekistereissä. Julkisuudessa sijoittajaksi mainittu Aarre Invest Oy ei ole esittänyt mitään todistetta sijoituksestaan hankkeeseen. Aarre Invest Oy:n tilinpäätöstiedot osoittavat, että 14,3 miljoonan euron

suuruisen kauppahinnan ja massiivisten rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiskustannusten suorittaminen ei ole yhtiölle mahdollista.

Lausunnot ja selitykset

Kaupunginhallitus on lausunnossaan vaatinut ensisijaisesti valituksen jättämistä tutkimatta ja toissijaisesti sen hylkäämistä.

Kaupan purkamista koskevan vaatimuksen käsitteleminen kuuluu yleisen tuomioistuimen toimivaltaan.

Asia on ollut kuntalaissa tarkoitettulla tavalla kiireellinen, ja sen käsittelemisestä lisäpykälänä on päätetty kuntalain mukaisesti. Päätöksen kohde on ollut myynnissä kilpailullisella menettelyllä, ja myyntiprosessi on ollut pitkä. Asian viivyttely olisi voinut aiheuttaa merkittävän taloudellisen riskin kaupungille. Koronatilanteen aiheuttaman matkailualan investointien vähäisyyden vuoksi ostajan sitouttaminen rakennuksen ostamiseen ja tarjotun kauppahinnan maksamiseen on ollut merkityksellistä. Myynnin aikataulu vaikuttaa suoraan kaupungin virastotalon korjaushankkeen aikatauluun ja siten tilankäytön tehostamiseen. Kauppa on myös merkittävä lisä Tampereen keskustan kehittämiseen. Frenckellin kaavamutoksen valmistelu on jo aloitettu, ja kaupan toteutuminen ei ole sietänyt tältäkkään osin viivästystä. Edellä mainittuja kiireellisyyttä osoittavia seikkoja on tuotu esiin päätöksen perusteluissa. Lisäpykälä on toimitettu valtuutetuille kuusi päivää ennen valtuuston kokousta, joten heillä on ollut kohtuullinen aika tutustua pykälään ja siihen liittyviin materiaaleihin.

Kaupunki voi harkintavaltansa nojalla päättää omaisuutensa myymisestä etenkin kilpailullisessa menettelyssä korkeimman tarjouksen tehneelle. Rakennus vuokraoikeuksineen on avoimen tarjousmenettelyn jälkeen päätetty myydä korkeimman tarjouksen tehneelle taholle. Kaupungilla ei ole ollut perusteita epäillä ostajan mahdollisuuksia maksaa kauppahintaa tai kehittää kohdetta vastaamaan kaupungin keskustan kehitystä. Mikäli ostaja ei maksaisi kauppahintaa, kauppa ei toteutuisi. Valituksessa esitetyt taloudelliset selvitykset eivät osoita ostajan kykyä rahoittaa hanketta tai hankkia hankkeelle rahoitusta.

██████████ ovat antaneet selityksen todeten muun ohella, että asia ei ole ollut kiireellinen ja se olisi ehditty käsitellä kaupunginvaltuuston seuraavassa kokouksessa. Ehdollinen kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta se tulee kaupunkia sitovaksi vasta asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Myyntiä koskeva lisäpykälä § 69 ei ole sisältynyt valtuuston kokouksen julkaistuun esityslistaan, mikä on lain ja hallintosäännön vastaisesti estänyt kuntalaisilta mahdollisuuden perehtyä ja osallistua asiaa koskevaan keskusteluun ennen kokousta. Konsernijohtaja on allekirjoittanut ehdollisen kauppakirjan jo 4.5.2021 ennen kaupunginhallituksen kokousta ja ilman asianmukaista valtuutusta. Myynnissä ei ole noudatettu Euroopan unionin valtioneuvoston päätöksiä koskevia säännöksiä.

M/K Tampere IV Oy on antanut selityksen.

██████████ ovat antaneet M/K Tampere IV Oy:n selityksen johdosta vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus ei tutki valittajien selityksessään esittämiä valtuuston kokouksesta tiedottamista, kauppakirjan allekirjoittamista ja valtioneutkea koskevia valitusperusteita.

Hallinto-oikeus on tutkinut valituksen muilta osin ja kumoaa kaupunginvaltuuston päätöksen.

Perustelut

Tutkimatta jättäminen ja valituksen tutkiminen

Kuntalain 135 §:n 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää 2 momentissa tarkoitetut valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valittajat ovat esittäneet valtioneutkea ja ehdollisen kauppakirjan allekirjoittamista koskevat valitusperusteensa vasta hallinto-oikeuteen 28.10.2021 saapuneessa selityksessään. Valittajat ovat niin ikään vasta selityksessään vaatineet kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista sillä perusteella, ettei lisäpykälästä ollut annettu tietoa kaupungin asukkaille kaupungin verkkosivuilla. Koska kyseisiä uusia valitusperusteita ei ole esitetty 30 päivän valitusajan kuluessa, niiden tutkimiselle ei ole laillisia edellytyksiä.

Valituskirjelmässä esitetyn vaatimuksen on sen tueksi esitetyt perusteet huomioon ottaen katsottava koskevan valtuuston päätöksen kumoamista, joten sen tutkiminen kuuluu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Pääasia

Kuntalain 95 §:n 1 momentin mukaan valtuusto voi käsitellä asian, joka on mainittu kokouskutsussa ja joka on valmisteltu 93 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Saman pykälän 2 momentin mukaan silloin, kun asia on kiireellinen, valtuusto voi päättää ottaa asian käsiteltäväkseen, vaikka sitä ei ole mainittu kokouskutsussa. Jos asiaa ei ole valmisteltu, päätös asian ottamisesta käsiteltäväksi on tehtävä yksimielisesti.

Kuntalakia koskevan hallituksen esityksen (HE 268/2014 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan lain 95 §:n osalta, että pykälässä säädettäisiin aiemman lain 55 §:ää vastaavasti niistä edellytyksistä, joilla asia voidaan ottaa valtuuston käsiteltäväksi. Ennen nykyistä kuntalakia voimassa ollutta kuntalakia (365/1995) koskevan hallituksen esityksen (HE 192/1994 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa on lain 55 §:n osalta todettu, että kokouskutsussa mainitsemattoman mutta valmistellun asian käsiteltäväksi ottamisen edellytyksenä olisi asian kiireellisyys, joka yleensä tarkoittaisi sitä, ettei asiaa enää seuraavassa kokouksessa ehdittäisi käsitellä.

Kaupunginhallitus on 10.5.2021 (§ 195) päättänyt esittää valtuuston päätettäväksi, että Tampereen kaupunki myy Frenckellin virastorakennuksen 14 300 000 eurolla M/K Tampere IV Oy:lle, osapuolten välinen 4.5.2021 allekirjoitettu ehdollinen kauppakirja hyväksytään ja asia esitellään ylimääräisenä valtuuston kokouksessa 17.5.2021. Kaupunginvaltuusto on 17.5.2021 (§ 56) päättänyt äänin 52–10 ottaa kaupunginhallituksen esityksen lisäpykälänä (§ 69) käsiteltäväkseen.

Kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päätöksissä ei ole esitetty perusteluja asian käsittelyn kiireellisyydelle. Kaupunginhallitus on lausunnossaan perustellut asian kiireellisyyttä muun muassa kaupungin intressillä sitouttaa ostaja rakennuksen ostamiseen ja kauppahinnan maksamiseen sekä asian käsittelyn viivästymisestä kaupungille aiheutuvalla taloudellisella riskillä. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 (§ 69) hyväksymä ehdollinen kauppakirja on kuitenkin allekirjoitettu jo 4.5.2021, ja sen ehtojen mukaan kauppa sitoo ostajaa heti. Kaupan on sovittu raukeavan, jos valtuuston päätökset kauppakirjan ja asemakaavan muutoksen hyväksymisestä eivät ole saavuttaneet lainvoimaa 1.6.2025 mennessä. Asiassa saatu selvitys ei osoita, että rakennuksen myyntiä koskevan kaupunginvaltuuston käsittelyn viivästyminen olisi aiheuttanut kaupungille taloudellisen riskin ostajan vetäytymisestä kaupasta tai että asia on muulla perusteella ollut niin kiireellinen, että sen käsitteleminen kaupunginvaltuuston seuraavassa kokouksessa ei olisi ollut enää mahdollista. Myöskään virastotalon korjaushankkeen aikataulua, kaupungin tilankäytön tehostamista, kaupunkikeskustan kehittämistä tai Frenckellin kaavamutoksen käynnistymistä ei voida pitää sellaisina perusteina, joiden voitaisiin katsoa edellyttäneen asian käsittelemistä kaupunginvaltuustossa kiireellisesti. Näin ollen Frenckellin virastorakennuksen myyntiä ja ehdollisen kauppakirjan hyväksymistä koskeva asia ei ole ollut sellainen kuntalain 95 §:n 2 momentissa tarkoitettu kiireellinen asia, joka on voitu ottaa käsiteltäväksi, vaikka sitä ei ole mainittu kokouskutsussa. Kaupunginvaltuuston päätös on siten syntynyt menettelyvirheen vuoksi virheellisessä järjestyksessä.

Kun kaupunginvaltuuston päätös kumotaan edellä esitetyllä perusteella, valittajien muista valitusperusteista ei ole tarpeen lausua.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 135 § 1 ja 2 momentti

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Maria Jokinen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Marja Tuominen, Jussi-Pekka Lajunen ja Maria Jokinen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

██████████
kirjeitse

Valituskirjelmän ensimmäisen allekirjoittajan ██████████ on hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoitettava tiedoksisaannista valituskirjelmästä ilmeneville asiakumppaneilleen. Jos ██████████ laiminlyö ilmoitusvelvollisuuden, hän on hallintolain 68 §:n 1 momentin mukaan velvollinen korvaamaan ilmoittamatta jättämisestä aiheutuneen vahingon, sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin nähden harkitaan kohtuulliseksi.

Jäljennös

M/K Tampere IV Oy
kirjeitse

√ Tampereen kaupunginhallitus, jonka on kuntalain 142 §:n mukaisesti ilmoitettava päätöksestä
kirjeitse

Oikeudenkäyntimaksu

maksutta

maj

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA
Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA
Puhelinnumero: 029 56 42210
Faksi: 029 56 42269
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla <https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

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

Valitusaika luetaan siitä, kun ilmoitus päätöksestä on julkaistu kunnan tai kuntayhtymän yleisessä tietoverkossa.

Jos päätös on annettu asianosaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon kirjeitse tavallisena tiedoksiantona lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Viranomaisen tietoon asiakirjan katsotaan tulleen kirjeen saapumispäivänä. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on vastaanotettu. Tiedoksisaantipäivän osoittaa vastaanottotodistus, saantitodistus tai tiedoksiantotodistus. Sijaistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näydetä. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta. Sähköisen asiointipalvelun kautta todisteellisesti tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä asiointipalvelusta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite:	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
Sähköposti:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>