

Oikaisuvaatimus maanvuokrasopimuksen purkamista koskevassa asiassa, Oinasjärventien vedenkäsittelylaitoksen maa-ala

Liikelaitos Salon Veden johtokunta 30.11.2022 § 67
1369/10.00.02.02/2022

Valmistelija

vt. kaupunginlakimies Esa Nieminen, esa.nieminen@salo.fi, 02 778 2059

Liikelaitos Salon Veden johtokunta päätti 5.10.2022 purkaa maanvuokrasopimuksen, jolla Salon kaupunki oli 17.3.2008 vuokrannut 3 700 neliömetrin suuruisen määräalan Tomala-nimisestä tilasta. Sopimuksen mukaan kysymys oli vedenkäsittelylaitoksen tontiksi varattavasta alueesta. Johtokunnan päätös perustui siihen, ettei lopullista lupaa vedenottamiseen Kalattomannotkon ja Kaskistonnummen vedenottamoilta ole saatu eikä aluetta näin ollen voida käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vedenotolla pyrittiin turvaamaan Salon kaupungin sekä Halikon ja Perttelin kuntien veden saanti. Uusi Salon kaupunki perustettiin vuoden 2009 alusta, johon liittyi kymmenen kuntaa mukaan lukien Halikko ja Pertteli. Nykyisin Salon kaupungin vesihuollosta huolehtii Liikelaitos Salon Vesi, joka on osa Salon kaupungin organisaatiota.

Alkuperäiset vuokratun määräalan omistajat eli vuokranantajat olivat [REDACTED].

Alueen nykyiset omistajat [REDACTED] ovat hakeneet oikaisua kyseiseen maanvuokrasopimuksen purkamista koskevaan päätökseen ja vaativat, että päätös lainvastaisena kumotaan.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä KHO 2005:57 vedenottaminen mahdollistettiin määräajaksi vuoteen 2012 saakka. Päätöksen perusteluista ilmenee muutoksenhakijoiden mukaan se, että Salon kaupunki on vuonna 2008 allekirjoittanut määräalan vuokrasopimuksen tietoisena siitä, että veden ottamiseen liittyvän luvan saaminen on epävarmaa. Tästä huolimatta Salon kaupunki on "halunnut" tehdä 50 vuoden määräaikaisen vuokrasopimuksen ilman irtisanomisoikeutta. Muutoksenhakijoiden mukaan maanvuokrasopimuksen purkamista koskeva päätös on ollut perusteeton ja siten laiton.

Vastine oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin

Kalattomannotkon-Kaskistonnummen vedenottoon liittyvä hanke perustui vuonna 1994 Turun vesi- ja ympäristöpiirin laatimaan Salon seudun vesihuollon yleissuunnitelmaan. Hankkeen toteutuksessa oli valtio vahvasti mukana ja valtion vesihuoltoviranomainen oli mukana myös johtolinjausten suunnittelussa ja toteutti ne solmimalla ja valvomalla tarvittavat kaivausurakat.

Muutoksenhakijat siteeraavat kirjelmässään korkeimman hallinto-oikeuden laajaa päätöstä vain pieneltä osin. Päätöksestä on luettavissa seuraavat Lounais-Suomen ympäristökeskuksen lausumat:

"Hankkeen tavoitteena on ollut hyvälaatuisen pohjaveden käytön lisääminen yhdyskuntien vedenhankinnassa. Salon, Halikon ja Perttelin käytössä oli useita pohjavedenottamoita, joista suurimmassa osassa veden laatu oli kuitenkin heikko... Vedenottoon liittyvän luvan myöntäminen parantaisi vesihuollon tasoa Salossa, Halikossa ja Perttelissä ja turvaisi alueen vesihuollon pitkälle tulevaisuuteen".

”Vesihuollon kehittämisestä ja kuntien välisen vesihuoltoyhteistyön edistämisestä vastaavana viranomaisena Lounais-Suomen ympäristökeskus on todennut, että hanke on Salon seudun kuntien vedensaannin ja talousveden turvaamisen kannalta erittäin tärkeä. Vesilain 9 luvun 8 §:n 1 momentin mukaisen luvan myöntämisen edellytykset ovat tältä osin olemassa.”

Korkein hallinto-oikeus toteaa omissa perusteluissaan muun ohella seuraavaa:

”Kun kuitenkin otetaan huomioon tällä korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lupaan tehdyt muutokset, edellä mainitut tai mahdolliset muutkaan haitat eivät ennalta arvioiden ole niin suuria, ettei hakijoille vedentarpeen tyydyttämisestä koituvaa hyötyä voitaisi pitää niihin nähden huomattavana. Tämä kuitenkin kaikki asiassa saatu selvitys huomioon ottaen edellyttää, että sallittavan vedenoton määrää alennetaan ympäristölupaviraston ja hallinto-oikeuden päätösten mukaisesta tasosta siten, että pohjavettä saadaan ottaa Kalattomannonkon vedenottamosta enintään 1 100 m³/d kuukausikeskiarvona laskettuna ja Kaskistonnummen vedenottamosta enintään 850 m³/d kuukausikeskiarvona laskettuna. Myös lupamääräystä 2 on tämän vuoksi ottamismäärien osalta tarkistettava.

Ottamisen aikana on mahdollista hankkia sellaisia selvityksiä hankkeen vaikutuksista, joita voidaan myöhemmin käyttää suurempaa tai pitempiaikaista pohjaveden ottamista koskevan uuden lupahakemuksen pohjana.”

Hankkeen taustasta esitetyt faktat, edellä mainitut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä ilmenevät lausumat ja se, että lupa vedenottoon myönnettiin vuoteen 2012 saakka osoittavat, että Salon vesihuoltoviranomaisten usko hankkeen toteutukseen ja hyvälaatuisen veden saantiin pitkälläkin tähtäimellä oli perusteltua.

Vedenottamista koskeva hankeprosessi on katsottava päättyneeksi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisulla 25.8.2021. Lopputulos on hankkeen tärkeys ja siihen uhratut yhteiskunnan varat huomioiden luvan hakijan kannalta valitettava eikä tällaista lopputulosta voitu ennakoita maanvuokrasopimusta vuonna 2008 allekirjoitettaessa. Veden ottamista koskeva lupa on ollut eri jaksoissa voimassa vuoteen 2018 saakka.

Salon kaupunki kiistää ehdottomasti väitteen siitä, että vesilaitos olisi vuokrasopimuksen solmimisvuonna 2008 ottanut tietoisien riskien siitä, että jatkolupaa vedenotolle ei saada.

Kohtuullisuusarvio

Liikelaitos Salon Veden oikeus vedenottoon on päätynyt 31.3.2018. Vesilaitos on maksanut maanvuokraa 30.3.2023 saakka. Maanvuokraa on siten maksettu noin viideltä vuodelta, vaikkei aluetta ole enää voitu käyttää maanvuokrasopimuksessa määriteltyyn tarkoitukseen.

17.3.2008 allekirjoitetun vuokrasopimuksen tarkoitus ilmenee vuokrasopimuksen tekstistä. Tarkoitus on ollut vuokrata määräala vedenkäsittelylaitoksen ”tontiksi”.

Varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä todetaan, että jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

Lisäksi mainitun lain 33 §:n mukaan oikeustointa, jota muuten olisi pidettävä pätevänä, älköön saatettako voimaan, jos se on tehty sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoisesti olisi kunnian vastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen, ja sen, johon oikeustoimi on kohdistettu, täytyy olettaa niistä tietäneen.

Vuokralaisen kannalta olisi aivan kohtuutonta, että se joutuisi maksamaan maanvuokran vielä 35 vuoden ajan alueesta, jota se ei voi käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Maanvuokraaja saisi perusteetonta etua, jos vuokrasuhteen katkaisemista ei katsottaisi lain mukaan mahdolliseksi.

Purkuperusteeseen vetoaminen

Muutoksenhakijat toteavat oikaisuvaatimuksessaan, että Salon kaupunki ei ole vedonnut purkuperusteeseen kohtuullisessa ajassa. Tähän voidaan todeta, että korkeimman hallinto-oikeuden päätös on tullut kaupungin kirjaamoon 31.5.2021. Kysymys on ollut vuosikymmenten mittaisesta hankkeesta, jossa mukana on muitakin tahoja. Vedenoton eri vaihtoehtoja on jouduttu punnitsemaan perusteellisesti. Salon kaupunki ei pidä kohtuuttomana sitä, että johtokunnan päätös tehtiin 5.10.2022.

Alkuperäiset vuokralaiset ovat olleet [REDACTED]. Salon kaupunki on saanut virallisesti tietää uudet vuokranantajat vasta 17.11.2022, kun muutoksenhakijat ovat toimittaneet vuokra-alueita koskevan lainhuutotodistuksen.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen esittäjät ovat olleet yhteyksissä vesilaitoksen toimitusjohtaja Pekka Rouhiaiseen useita kertoja vuosina 2021 ja 2022 esittäen, että vuokrasuhde voidaan todeta päättyneeksi, jos kaupunki/vesilaitos maksaa siitä kertakorvauksen. Vuokranantaja on siten tiennyt, ettei määrää alaa voida käyttää sovittuun tarkoitukseen.

Yhteenveto

Salon kaupunki/Liikelaitos Salon Vesi on voinut katkaista 17.3.2008 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokrasuhteen maanvuokralain ja varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain mukaisesti. Liikelaitos Salon Veden johtokunta on käyttänyt sille kuuluvaa päätösvaltaa. Päätös ei ole kuntalain tai muunkaan lain vastainen.

Sovellettuja lainkohtia

Kuntalaki 67, 134, 135 ja 137 §
Maanvuokralaki
Oikeustoimilaki 33 ja 36 §

Oheismateriaalina oikaisuvaatimus

Esittelijä	Asia käsiteltiin puheenjohtajan selostuksen pohjalta.
Päätösehdotus	Liikelaitos Salon Veden johtokunta hylkää valmistelusta ilmenevin perustein oikaisuvaatimuksen. Johtokunta oikeuttaa liikelaitoksen palkkaamaan asianajajan hoitamaan juttua, mikäli muutoksenhakijat saattavat asian käräjäoikeuden ratkaistavaksi.
Päätös	Liikelaitos Salon Veden johtokunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset