

## Oikaisuvaatimus maanvuokrasopimuksen purkamista koskevassa asiassa, Kaskistonnummen vedenottamon maa-ala

Liikelaitos Salon Veden johtokunta 30.11.2022 § 68  
1452/10.00.02.02/2022

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 7.10.1996 vuokrannut 2 500 neliömetrin suuruisen määräalan Joutseno-nimisestä tilasta. Sopimuksen mukaan kysymys oli Kaskistonnummen vedenottamon tontiksi varattavasta alueesta.

Sopimus solmittiin 30 vuoden määräajaksi ja vuokraus sovittiin alkavaksi, kun lainvoimainen lupa pohjaveden ottamiseen on myönnetty. Vuokra-aika on alkanut 2.9.2005, jolloin vedenottoon myönnettiin lainvoimainen lupa vuoteen 2012 saakka (KHO 2005:57).

Johtokunnan päätös perustui siihen, ettei lopullista lupaa vedenottamiseen Kalattomannotkon ja Kaskistonnummen vedenottoilta 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.

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

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että vuokrasopimuksen 7 kohdan mukaan vuokramies vastaa vedenoton mahdollisesti aiheuttamista ympäristövaikutuksista sekä kaikista haitoista ja vahingoista. Muutoksenhakijoiden mielestä Salon kaupunki on vuokrasopimuksen tehdessään ollut tietoinen siitä, että vedenotto voi vahingoittaa ympäristöä ja että vedenottolupaa ei saada. Tästä huolimatta kaupunki ei ole vaatinut vuokrasuhteen irtisanomisehtoa. Muutoksenhakijoiden mukaan Salon kaupunki on ottanut tietoisin riskin siitä, että kaupunki on sidottu määräaikaiseen vuokrasopimukseen koko vuokra-ajan.

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 pohjavedenottoamoita, 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 Kalattomannotkon vedenottamosta enintään 1 100 m<sup>3</sup>/d kuukausikeskiarvona laskettuna ja Kaskistonnummen vedenottamosta enintään 850 m<sup>3</sup>/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 1996 allekirjoitettaessa. Veden ottamista koskeva lupa on ollut eri jaksoissa voimassa vuoteen 2018 saakka.

Salon kaupunki kiistää ehdottomasti väitteen siitä, että Salon kaupunki olisi vuokrasopimuksen solmimisvuonna 1996 ottanut tietoisesti riskin siitä, ettei pysyvää lupaa vedenotolle ei saada.

Kohtuullisuusarvio

Liikelaitos Salon Veden oikeus vedenottoon on päättynyt 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.

7.10.1996 allekirjoitetun vuokrasopimuksen tarkoitus ilmenee vuokrasopimuksen tekstistä. Tarkoitus on ollut vuokrata määräala Kaskistonnummen vedenottamon ”tontiksi”.

Varallisuus oikeudellisista 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 viiden 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.

Yhteenveto

Salon kaupunki/Liikelaitos Salon Vesi on voinut katkaista 7.10.1996 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.

Salon kaupunki/Liikelaitos Salon Vesi viittaa vuokrasopimuksen tekstiin, jossa määräaika on sidottu lainvoimaiseen vedenottolupaun. Edellä viitatus vuoden 2021 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan vedenottaminen ei ole ollut mahdollista päätöksen jälkeen. Päätöksestä ei voi valittaa. Vuokrasopimuksen määräajan on siten tulkittava loppuneen 25.8.2021.

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.

Merkittiin, että Anna-Kristiina Korhonen poistui klo 16.33 ja Esa Nieminen poistui klo 16.40.

Tiedoksianto

Asianosaiset