

## Oy Teboil Ab:n kylmäaseman vuokrasuhteen päättäminen, oikaisuvaatimus

KH 27.03.2023 § 94  
1214/10.00.02/2022

Valmistelija

Elinvoimankehittäjä Petri Paimander, puh. 040 673 0225

Asianajotoimisto Legistum Oy toimitti Oy Teboil Ab:n asiamiehenä oikaisuvaatimuksen Loviisan kaupunginhallituksen päätöksestä KH 12.09.2022 § 214 (dnro 1214/10.00.02/2022) 6. lokakuuta 2022.

Oy Teboil Ab vaatii, että:

- 1) kaupunginhallitus kumoaa 12.9.2022 antamansa päätöksen § 214 asiassa 1214/10.00.02/2022
- 2) kaupunginhallitus ratkaisee asian uudelleen ja jatkaa Teboilin kanssa tehtyä maanvuokrasopimusta viidellä vuodella.

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Oy Teboil Ab perustelee oikaisuvaatimustaan sekä julkisoikeudellista oikeussuhdetta koskevana että yksityisoikeudellista oikeussuhdetta koskevana kysymyksenä.

Julkisoikeudellisen oikeussuhteen osalta oikaisuvaatimuksessa on väitetty, että

- kaupunginhallitus on kieltäytyessään tekemästä jatkosopimusta Teboilin kanssa asettanut Teboilin huonompaan asemaan muihin polttonesteiden jakelua harjoittaviin toimijoiden nähden pelkästään sillä perusteella, että Teboil kuuluu yksityisomisteiseen venäläistaustaiseen Lukoil-konserniin
- päätös rajoittaa Teboilin elinkeinovapautta
- kaupunginhallitus ei ole ratkaisua tehdessään huomionnut perustuslain 6. §:ssä ja hallintolain 6. §:ssä säädettyä yhdenvertaisuusperiaatetta sekä perustuslain 18. §:ssä säädettyä elinkeinovapauden periaatetta.

Yksityisoikeudellisen oikeussuhteen osalta oikaisuvaatimuksessa on korostettu maanvuokrasopimuksen etuvuokraoikeutta koskevan 13. §:n tulkintaa. Kaupunginhallitus on päätöksessään esittänyt, että Ukrainan sota on muuttanut olosuhteita siinä määrin, että ehto katsottaisiin velvoiteoikeudellisesti rauenneeksi. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunginhallitus on näiltä osin tulkinnut sopimusehdon raukeamista koskevia edellytyksiä väärin.

Perustelut oikaisuvaatimukseen vastaamiseen

Kiistatonta on, että Loviisan kaupungin ja Oy Teboil Ab:n välinen maanvuokrasopimus on määräaikainen ja se päättyy 28.2.2023. Sopimuksen määräaikaisuus tarkoittaa sitä, että määräajan päätyttyä sopimus lakkaa ilman irtisanomista ja omaisuus palautuu omistajalle.

Maanvuokrasopimuksen 13. §:n mukaan vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen. Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeuttaan, on hänen siitä tehtävä viimeistään kolmea kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus.

#### Maanvuokrasopimuksen tulkinta

Yksityisoikeudellisesta näkökulmasta oikaisuvaatimuksessa on virheellisesti vedottu sopimuksen sitovuuteen, vaikka ensisijaisesti tässä on kysymys sopimuksen tulkinnasta eli siitä, onko Oy Teboil Ab:llä sopimuksen mukaan etuoikeus saada alue uudelleen vuokralle vai ei.

Tulkinnalla pyritään ensisijaisesti selvittämään, onko sopijapuolilla sopimukselle yhteinen tarkoitus. Jos yhteinen tarkoitus löydetään, sopimuksen sisältö tulee vahvistaa sen mukaiseksi. Tyypillisimmin yhteinen tarkoitus ilmenee suoraan sopimuksen sisällöstä.

Sopimuksen sanamuoto on etuoikeuden osalta yksiselitteinen. Jos Loviisan kaupungin tarkoituksena olisi luovuttaa alue uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen kuin mihin sitä nyt käytetään, eli polttonesteiden jakelua harjoittavan yrityksen käyttöön, niin etuoikeuden voisi väittää olevan olemassa. Oy Teboil Ab ei ole esittänyt mitään perusteluja sille, että sopimusta tulisi tulkita sen sisällöstä poiketen.

Oy Teboil Ab ei ole oikaisuvaatimuksessaan vedonnut myöskään siihen, että Loviisan kaupunki aikoo luovuttaa alueen uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen. Loviisan kaupunki ei ole myöskään tällaista päätöstä tehnyt, päinvastoin, Loviisan kaupunki on päätöksessään 12.9.2021 arvioinut, että Teboilin kylmäaseman mahdollisella lakkauttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia Loviisan keskusta-alueen polttoainejakeluverkoston kattavuuteen.

#### Yhdenvertaisuus ja elinkeinovapaus

Julkisoikeudellisesta näkökulmasta Oy Teboil Ab väittää, että Loviisan kaupunki asettaa sen huonompaan asemaan muihin polttonesteiden jakelua harjoittaviin toimijoihin nähden, ja näiltä osin kaupunginhallituksen päätös olla jatkamatta maanvuokrasopimusta on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Lisäksi kaupunginhallituksen päätös olla jatkamatta maanvuokrasopimusta estää oikaisuvaatimuksen mukaan Oy Teboil Ab:tä tosiasiallisesti harjoittamasta elinkeinoaan.

On totta, että yhdenvertaisuusperiaatteen on oikeuskirjallisuudessa katsottu koskevan kaikkea viranomaistoimintaa riippumatta sen sisällöstä tai muodoista, kuten oikaisuvaatimuksessa on todettu. Oikaisu-vaatimuksessa olevat korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut eivät ole kuitenkaan millään tavalla rinnastettavissa tai sovellettavissa tähän tapaukseen. Kahdessa ensimmäisessä ratkaisussa, KHO 2007:4 ja KHO 2012:84, on ollut kyse kaupungin tekemästä päätöksestä anomukseen ja hakemukseen. Kummassakaan ratkaisussa kaupungin ja valittajan välillä ei ollut sopimussuhdetta.

Ratkaisussa KHO 2016:23 kaupunki oli poistanut palveluseteliyrittäjän kaupungin palveluseteliyrittäjien palvelutuottajaluettelosta. Tässäkään ratkaisussa kaupungin ja valittajan välillä ei ollut sopimussuhdetta, eikä siinä ollut kyse elinkeinovapaudesta, vaan päätöksen valituskelpoisuudesta, kuten oikaisuvaatimuksessakin on todettu. Mikään

esitetystä oikeustapauksista ei ole rinnastettavissa oikaisuvaatimuksen kohteena olevaan päätökseen eikä niistä löydy oikeusohjetta sovellettavaksi tähän tilanteeseen.

Oy Teboil Ab on itse hyväksynyt ja allekirjoittanut määräaikaisen maanvuokrasopimuksen. Oy Teboil Ab on maanvuokrasopimuksessa sitoutunut siihen, että maanvuokrasopimus päättyy määräajan päättyessä. Jos aluetta ei luovuteta toiselle vuokralaiselle samanlaiseen tarkoitukseen, eli polttoainejakelua varten, niin Oy Teboil Ab:llä ei ole maanvuokrasopimuksen 13. §:n mukaista etuoikeutta saada alue uudelleen vuokralle.

Loviisan kaupunginhallituksen päätös ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä päätös estä Oy Teboil Ab:tä harjoittamasta elinkeinoaan. Loviisan kaupunki toimii kaupunkia ja Oy Teboil Ab:tä sitovan määräaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Kuten Oy Teboil Ab on itsekin oikaisuvaatimuksessaan todennut, ”sopimusoikeuden vahvana lähtökohtana on, että tehdyt sopimukset sitovat sellaisenaan (pacta sunt servanda)”.

#### Euroopan unionin pakotteet

On totta, että kaupunginhallituksen päätöksessä on viitattu Venäjän sotilaalliseen hyökkäykseen Ukrainaan ja sen seurauksena Venäjälle asetettuihin pakotteisiin. Pakotteiden maininta päätöksen yhteydessä on ollut sinänsä perusteltua.

Oy Teboil Ab:n päätoimiala on nestemäisten ja kaasumaisten polttoaineiden tukkukauppa – tai kuten oikaisuvaatimuksessa on todettu, Teboil on polttonesteiden jakelua harjoittava yritys.

Euroopan unionin neuvosto kielsi 3.6.2022 venäläisen raakaöljyn ja öljyvalmisteiden tuonnin. Neuvosto päätti 6.10.2022, että vienti- ja tuontikieltoja laajennetaan edelleen. Tuolloin päätettiin myös venäläisen öljyn hintakatosta kuljetuksissa kolmansiin maihin. Monet pakotteista kohdistuvat Oy Teboil Ab:n toimialalle.

Oy Teboil Ab on suomalainen osakeyhtiö, jonka omistaa venäläinen Lukoil. Monet pakotteista koskevat esimerkiksi palvelujen tarjoamista suoraan tai välillisesti Venäjälle sijoittautuneille oikeushenkilöille.

Vaikka pakotteet eivät suoraan koskisi maanvuokraussopimusta Oy Teboil Ab:n kanssa, niin Loviisan kaupunki ei voi tehdä päätöksiä tyhjiössä. Loviisan kaupunki on asettunut myös näkyvästi tukemaan Ukrainaa ja ukrainalaisia sodan keskellä. On loogista, että Loviisan kaupunki ottaa kaikissa päätöksissään myös tämän näkökulman huomioon ja pyrkii siihen, että päätöksenteko on johdonmukaista.

Liite nro 3.  
oikaisuvaatimus

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom
Ehdotus	Kaupunginhallitus päättää hylätä Oy Teboil Ab:n 6.10.2022 tekemän oikaisuvaatimuksen edellä kuvatuilla perusteilla.
Päätös	Päätös ehdotuksen mukaan.