

LOVIISAN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Asia Oikaisuvaatimus Loviisan kaupunginhallituksen päätöksestä

Muutoksenhaun alainen ratkaisu

Loviisan kaupunginhallituksen päätös 12.09.2022 § 214 Oy Teboil Ab:n kylmäaseman maanvuokrasuhteen jatkamista koskevassa asiassa 1214/10.00.02/2022.

Valittaja Oy Teboil Ab
Y-tunnus 0114795-2
PL 102
00121 Helsinki

Valittajan asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja, Teppo Laine
Asianajotoimisto Legistum Oy
Vilhonkatu 9 C
00100 Helsinki

puh +358 40 047 4074
Fax +358 20 742 4468
e-mail teppo.laine@legistum.fi

HELSINKI
Vilhonkatu 9 C
FI-00100 Helsinki

JYVÄSKYLÄ
Kauppakatu 28 A 55
FI-40100 Jyväskylä

SEINÄJOKI
Tiedekatu 2 4.krs
FI-60320 Seinäjoki

SAARIJÄRVI
Sivulantie 11
FI-43100 Saarijärvi

Tel +358207424460

I Oikaisuvaatimus

I.1 Asianosaisasema

Loviisan kaupunginhallitus (jäljempänä "Kaupunginhallitus") on 12.09.2022 antamallaan päätöksellä § 214 päättänyt olla jatkamatta Oy Teboil Ab:n (jäljempänä "Teboil") kanssa tekemäänsä maanvuokrasopimusta. Teboililla on asiassa asianosaisasema, sillä päätös on suoraan kohdistunut Teboiliin, minkä lisäksi päätös vaikuttaa välittömästi Teboilin oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

I.2 Vaatimukset

Valittaja vaatii, että Kaupunginhallitus kumoaa 12.09.2022 antamansa päätöksen § 214 päätöksen asiassa 1214/10.00.02/2022. Lisäksi Teboil vaatii, että kaupunginhallitus ratkaisee asian uudelleen ja jatkaa Teboilin kanssa tehtyä maanvuokrasopimusta viidellä vuodella.

I.3 Päätöksen tiedoksianto ja muutoksenhakuaika

Päätös on julkaistu 22.09.2022, joten aikaisin mahdollinen viimeinen päivä muutoksenhauulle on 06.10.2022.

II Oikaisuvaatimuksen perustelut

II.1 Asian tausta ja kysymyksenasettelu

II.1.A Asian tausta

Teboilin ja Loviisan kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen historia ja voimassaolo

Teboilin ja Loviisan kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen historia ja voimassaolo on riittävällä tarkkuudella kuvailtu kaupunginhallituksen 12.09.2022 pöytäkirjan sivulla 8.

Maanvuokrasopimuksen 13 §:ssä on sovittu Teboilin etuvuokraoikeudesta. Kyseisen kohdan ensimmäisen kappaleen mukaan vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaisen tarkoitukseen. Saman kohdan toisen kappaleen mukaan, jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeuttaan, on hänen siitä tehtävä viimeistään kolmea kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus. Teboil on tehnyt kyseisenlaisen kirjallisen ilmoituksen 12.9.2022. [Liite 1]

Maanvuokrasopimuksen 16 §:ssä on sovittu kaupungin oikeudesta vahvistaa kiinnityksiä vuokraoikeuteen. Kyseisen kohdan ensimmäisen kappaleen mukaan kaupungilla on oikeus saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja alueella oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi enintään 9.100 markan määrään asti sekä muiden tästä sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi enintään 10.000 markan määrään asti molemmat 16 % vuotuisine korkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 3.000 markan määrään nousevien kulujen suorittamisen vakuudeksi. Kyseistä ehtoa tulkitessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että vuokranmaksuun kohdistuva kiinnitysoikeus on vastannut alkuperäisen vuosi- vuokran määrää (9.100 markkaa). Vakuuden määrää ei kuitenkaan ole tarkistettu tehtyjen jatkosopimusten yhteydessä kuten vuokran määrää, joten vakuus ei tätä nykyä kata koko vuosivuokraa.

II.1.B Asian kysymyksenasettelu

Käsillä olevassa tapauksessa on erotettavissa sekä julkisoikeudellista oikeussuhdetta koskeva kysymys, että yksityisoikeudellista oikeussuhdetta koskeva kysymys.

Asian julkisoikeudellista oikeussuhdetta koskevana kysymyksenä on se, onko Kaupunginhallitus 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. Lisäksi päätös rajoittaa Teboilin elinkeinonvapautta. Kaupunginhallitus ei siten ole ratkaisua tehdessään huomionut perustuslain 6 §:ssä ja hallintolain 6 §:ssä säädettyä yhdenvertaisuusperiaatetta sekä perustuslain 18 §:ssä säädettyä elinkeinonvapauden periaatetta

Asian yksityisoikeudellista oikeussuhdetta koskeva kysymys liittyy Teboilin ja Loviisan kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen etuvuokraoikeutta koskevan 13 §:n tulkintaan. Kaupunginhallitus on päätöksessään esittänyt, että Ukrainan sota on muuttanut olosuhteita siinä määrin, että ehto katsottaisiin velvoiteoikeudellisesti rauenneeksi. Kaupunginhallitus on näiltä osin tulkinnut sopimusehdon raukeamista koskevia edellytyksiä väärin.

II.2 Valituksen yksityiskohtaiset perustelut

II.2.A Julkisoikeudellista oikeussuhdetta koskevat perustelut

Yhdenvertaisuusperiaate

Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltuvuus

Suomen perustuslain 6 §:n ensimmäisen momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Saman pykälän toisen momentin mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Hallintolain 6 §:ssä täsmennetään Suomen perustuslaissa säädettyä yhdenvertaisuusperiaatteen merkitystä hallintotoiminnassa. Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu säännöksen koskevan kaikkea viranomaistoimintaa riippumatta sen sisällöstä tai muodoista. Sen on siten katsottu tulevan sovellettavaksi myös viranomaisen yksityisoikeudellisessa toiminnassa.¹ Myös oikeuskäytäntö tukee tätä näkemystä.

KHO 2007:4 22.1.2007/133. Tapauksessa A oli tehnyt kaupungille tontinostomuksen ja suorittanut varausmaksun. Kaupunginhallitus oli päättänyt hylätä A:n ostoanomuksen ja palauttaa varausmaksun, sen vuoksi, koska A oli antanut vääriä tietoja asuinpaikastaan ja kaupunginhallituksella oli ollut epäilyksiä A:n kyvystä rahoittaa tontin osto ja talon rakentaminen. A valitti kaupunginhallituksen päätöksestä hallinto-oikeuteen, sillä kaupunginhallitus ei ollut päätöksenteossaan noudattanut yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Ratkaisussaan KHO totesi, ettei hallinto-oikeus olisi saanut jättää valitusta tutkimatta. (pidempi tapausreferaatti ks. yllä)

KHO 2012:84. Tapauksessa kunta oli hylännyt puolueen tekemän maksuvapautusta koskevan hakemuksen koskien maksua, jonka kunta veloitti vaalimainoksien pystyttämisestä. Ratkaisussaan KHO totesi, että vaikka, vaalimainospaikkojen järjestäminen ja tarjoaminen oli kunnalle sinänsä vapaaehtoinen, se ei kuitenkaan kuulunut

¹ Olli Määttä: Hallinto-oikeus > II YLEINEN HALLINTO-OIKEUS > 3. Hallintotoiminnan arvot ja periaatteet > Hallinnon oikeusperiaatteet > Yhdenvertaisuusperiaate, AlmaTalent päivittyvä hakuteos (noudettu 12.7.2022) ja Heikki Harjula – Kari Prättälä: Kuntalaki > VII OSA Erinäiset säännökset > 16 luku. Oikaisuvaatimus ja kunnallisvalitus > 135 §. Kunnallisvalitus > 3. Valitusperusteet (2 ja 3 mom.) > 3.3. Muu lainvastaisuus (2 mom. 3 kohta) AlmaTalent päivittyvä hakuteos (noudettu 12.7.2022)

kunnan sopimusvapauden piiriin, vaan kunnan on tehtävään ryhtyttyään toimittava siinä sananvapautta ja ehdokasryhmien yhdenvertaisuutta toteuttavalla tavalla.

Viranomaisen toiminnassa yhdenvertaisuusperiaate ja siihen sisältyvä tasapuolisen kohtelun vaatimus koskee niin ihmisiä kuin oikeushenkilöitäkin² (ks. edellä selostettu ratkaisu KHO 2012:84, jossa oli kysymys poliittisten puolueiden välisestä yhdenvertaisuudesta).

Käsillä oleva maanvuokrasopimuksen jatkamista koskeva asia ei kuulu kaupungin lakisääteisiin tehtäviin. Tästä huolimatta Kaupunginhallituksen on otettava päätöksenteossaan huomioon yhdenvertaisuusperiaate edellä esitetyn oikeuskäytännön mukaisesti. Kaupunginhallitus ei siten voi asettaa Teboilia huonompaan asemaan muihin polttonesteiden jakelua harjoittaviin toimijoihin nähden sillä perusteella, että se kuuluu yksityisomisteiseen venäläistäustaiseen Lukoil konserniin. Kaupunginhallituksen päätös on näiltä osin yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltuminen elinkeinovapauden tulkintaan

Suomen perustuslain 18 §:n ensimmäisen momentin mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Kunnan tulee päätöksenteossaan ottaa huomioon myös elinkeinovapaus oikeusperiaatteena. Elinkeinovapauden merkitystä suhteessa kunnallisen viranhaltijan päätökseen on käsitelty KHO:n vuosikirjaratkaisussa KHO 2016:23.

KHO 2016:23. Tapauksessa sosiaali- ja terveyslautakunnan alainen viranhaltija oli tehnyt päätöksen, jolla hän oli poistanut X:n yrityksen kaupungin palvelusetelyrittäjien palvelutuottajaluettelosta. X teki päätöksestä oikaisuvalituksen, mutta kaupungin sosiaali- ja terveyslautakunta oli hylännyt X:n oikaisuvaatimuksen viranhaltijan päätöksellä. X valitti asiasta hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus jätti valituksen kuitenkin tutkimatta, sillä perusteella, että kunnan viranhaltijan päätös ei ollut kuntalain mukainen valituskelpoinen päätös vaan tosiasiallista hallintotoimintaa. X valitti KHO:n. KHO totesi ratkaisun perusteluissa viranhaltijan päätöksen vaikuttavan X:n oikeuteen toimia kunnan palvelusetelyrittäjänä, ja sillä oli merkitystä myös hänen elinkeinotoiminnassaan. Päätös vaikutti siten välittömästi X:n oikeuteen ja etuun, ja hänellä oli oikeudellinen intressi muutoksen hakemiseen. Päätös oli valituskelpoinen.

Vaikka edellä selostetussa ratkaisussa on ollut kysymys päätöksen valituskelpoisuudesta, ratkaisusta ilmenee myös se, että kunnan tulee ottaa päätöksenteossaan huomioon elinkeinovapauden toteutuminen. Elinkeinovapaus on myös yhteydessä yhdenvertaisuusperiaatteeseen, sillä kunnallisen toimielimen on luotava kaikille elinkeinonharjoittajille yhtäläinen mahdollisuus harjoittaa elinkeinoaan.

² ks. edellä mainittu Olli Määtän teos.

Teboil on polttonesteiden jakelua harjoittava yritys. Polttonesteiden jakeluun liittyvässä liiketoiminnassa jakeluaseman sijainnilla on keskeinen merkitys harjoitettavan toiminnan kannalta. Tämän vuoksi jakeluasemat sijaitsevat usein kaupunkien asutuskeskuksissa. Liiketoiminta ei ole kannattavaa, mikäli jakeluasema ei ole asutuskeskuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä taikka merkittävän liikenneväylän varrella. Siten Kaupunginhallituksen päätös olla jatkamatta valittajan maanvuokrasopimusta estää Valittajaa tosiasiallisesti harjoittamasta elinkeinoaan. Kaupunginhallitus on siten asettanut Teboilin huonompaan asemaan muihin polttonesteiden jakelua harjoitaviin toimijoiden nähden. Kaupunginhallituksen päätös on siten lainvastainen sekä yhdenvertaisuus- että elinkeinonvapauden periaatteen rikkomisen vuoksi.

EU:n pakotteisiin liittyvät perustelut

Kaupunginhallitus on päätöksen perusteluissaan viitannut EU:n pakotteisiin. Ensiksi on todettava, että näiden perusteluiden osalta Kaupunginhallitus ei ole noudattanut hallintolain 45 §:n 1 momentissa säädettyä perusteluvollisuuttaan. Kyseisen lainkohdan mukaan päätöksen perusteluissa on mainittava sovelletut säännökset. Kaupunginhallitus on viitannut vain Ulkoministeriön 3.6.2022 julkaisemaan tiedotteeseen. Kaupunginhallitus on siten laiminlyönyt veloitteensa perustella päätöksensä riittävällä tarkkuudella.

Kaupunginhallitus lienee viitannut Euroopan Unionin neuvoston 8.4.2022 antamaan asetukseen EU N:o 2022/576 (jäljempänä ”pakoteasetus”). Pakoteasetuksen 5k artiklan mukaan:

1. Kielletään *julkisia hankintoja* (kursiivi T.L.) koskevien direktiivien sekä direktiivin 2014/23/EU 10 artiklan 1 ja 3 kohdan, 6 kohdan a–e alakohdan ja 8, 9 ja 10 kohdan sekä 11, 12, 13 ja 14 artiklan, direktiivin 2014/24/EU 7 ja 8 artiklan sekä 10 artiklan b–f ja h–j alakohdan, direktiivin 2014/25/EU 18 artiklan, 21 artiklan b–e ja g–i alakohdan sekä 29 ja 30 artiklan ja direktiivin 2009/81/EY 13 artiklan a–d, f–h ja j alakohdan soveltamisalaan kuuluvien julkisia hankintoja koskevien sopimusten tai käyttöoikeussopimusten tekeminen tai niiden täytäntöönpanon jatkaminen, kun toisena osapuolena on – –

On huomattava, että pakoteasetuksessa luetellut direktiivit koskevat julkisia hankintoja tai käyttöoikeussopimuksia. Käsillä olevassa maanvuokrasopimuksessa on kysymys kiinteistön vuokraamisesta, johon ei sovelleta hankintalainsäädäntöä vaan maanvuokralakia (2258/1966). Koska käsillä oleva maanvuokrasopimus ei kuulu lainatun pakoteasetuksen artiklan tai minkään muunkaan artiklan soveltamisalan piiriin, pakoteasetusta ei voida ottaa miltään osin huomioon päätöksenteossa.

Yhtiöoikeuteen liittyvät perustelut

Osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä säädetään osakeyhtiön oikeushenkilöllisyydestä ja osakkeenomistajien rajoitetusta vastuusta. Pykälän ensimmäisen momentin mukaan osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy rekisteröitymisellä. Pykälän toisen momentin mukaan osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista. Pykälän sisältö tunnetaan niin kutsuttuna osakeyhtiön ja osakkeenomistajien erillisyyseriaatteena. Vaikka pykälän pääasialliset soveltamistilanteet rajoittuvatkin osakeyhtiön velvoitteiden jakautumiseen osakeyhtiön ja osakkeenomistajien välillä, säännöksellä voidaan katsoa olevan merkitystä myös käsillä olevassa asiassa. Koska osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, on johdonmukaista katsoa, että osakeyhtiön omistusrakennetta ei voi ottaa huomioon hallintomenettelyssä.

Käsillä olevassa tapauksessa Kaupunginhallitus on päättänyt olla jatkamatta valittajan sopimusta osittain sen vuoksi, koska valittaja on venäläistaustainen yhtiö, minkä vuoksi Kaupunginhallitus on katsonut, että sopimuksen jatkaminen tukisi Venäjän hyökkäyssotaa Ukrainassa. Kaupunginhallituksen näkemys on osakeyhtiölain vastainen. Valittajan ollessa Suomen lakien mukaan rekisteröity osakeyhtiö, se on osakeyhtiölain säännösten mukaan osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö. Osakeyhtiön oikeushenkilöllisyyden erillisyydestä johtuen Kaupunginhallitus ei olisi voinut edes ottaa ratkaisussaan huomioon yhtiön omistusrakennetta osana päätöksentekoaan.

II.2.B Yksityisoikeudellista oikeussuhdetta koskevat perustelut

Maanvuokrasopimuksen sitovuudesta

Sopimusoikeuden vahvana lähtökohtana on, että tehdyt sopimukset sitovat sellaisenaan (pacta sunt servanda). Näin ollen Loviisan kaupungin ja Teboilin välistä maanvuokrasopimusta on lähtökohtaisesti tulkittava siten, että kyseinen sopimus velvoittaa molempia osapuolia kokonaisuudessaan.

Kaupunginhallitus on perustellut päätöstään olla jatkamatta Teboilin kanssa tekemäänsä vuokrasopimusta sillä perusteella, että sopimuksen jatkaminen ei ole sen näkökulmasta "taloudellisesti järkevää". Ottaen huomioon sen, että Loviisan kaupunki on aiemmassa maanvuokrasopimuksessa sitovasti sopinut Teboilin etuvuokraoikeudesta, Loviisan kau-

pungilla ei ole oikeutta perustaa vuokrasopimuksen jatkamatta jättämistä siihen, että sopimuksen tekeminen ei ole "taloudellisesti järkevää". Siten voidaan katsoa, että Loviisan kaupungin sitouduttua Teboilin etuvuokrausoikeutta koskevaan ehtoon, se on samalla menettänyt sopimusvapautensa päättää jatkosopimuksen tekemisestä vapaasti. Miten aikaisemmin vuosikymmeniä sopimus on ollut taloudellisesti järkevää, mutta nyt sitten yllättäen Ukrainan sodan alettua, sopimus ei yhtäkkiä olekaan "taloudellisesti järkevä". Peruste kuulostaa siten varsin teennäiseltä.

Etuvuokraoikeutta koskevien edellytysten raukeamisesta

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että velvoite voi lakata oikeustoimen edellytyksen raukeamisen tai toteutumatta jäämisen takia. Edellytyksellä tarkoitetaan sellaisesta oikeustoinnassa nimenomaisesti julki lausumatonta seikkaa, jonka olemassaolo tai myöhempi tapahtuminen kuitenkin on ollut tosiasiallisena ehtona sille, että osapuoli on sitoutunut tiettyyn velvoitteeseen. Varsinkin jos kyse on taloudelliselta tai muulta merkitykseltään keskeisestä sopimuksesta, kumpikin osapuoli yleensä näkee sitoutumiselle lukuisia edellytyksiä, esimerkiksi vastapuolen maksukyvyyn jatkumisen.³

Oikeuskirjallisuudessa on myös kehitelty edellytyksiä, joiden tulee täytyä, jotta veloitetta koskevan edellytyksen voidaan katsoa rauenneen. Tällaisina edellytyksinä voidaan tunnistaa ainakin 1) rauennut edellytys on siihen vedonneen osapuolen kannalta olennainen, 2) myös vastapuolella on ollut mahdollisuus havaita edellytyksen merkitys sopimus-kumppanilleen ja 3) veloitteen lakkauttavaa vaikutusta pidetään perusteltuna osapuolten välisen riskinjoon kannalta.⁴

Kaupunginhallitus on päätöksessään vedonnut kahden eri edellytyksen raukeamiseen. Ensimmäinen vedottu edellytys liittyy Teboilin maksukyvyyn jatkumiseen. Kaupunginhallitus on päätöksessään viitannut siihen, että Teboilin kanssa tehdyn maanvuokrasopimuksen jatkaminen ei ole "taloudellisesta näkökulmasta järkevää". Tämän lisäksi Kaupunginhallitus on argumentoinut, että "Teboiliin liittyvät riskit oletettavasti vain kasvavat, eikä ole merkkejä niiden vähenemisestä". Tällä Kaupunginhallitus vihjanee sitä, että Teboilin maksukyky ei riittäisi maanvuokrasopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämiseen.

³ Olli Norros: Velvoiteoikeus. Alma Talent, 2018. s. 581.

⁴ Olli Norros: Velvoiteoikeus. Alma Talent, 2018. s. 582.

Kaupunginhallituksen kuvaamat "Teboiliin liittyvät riskit" ovat liioiteltuja. Kaupunginhallitus lienee tarkoittanut kyseisellä ilmauksella vihjata sitä, että tulevaisuudessa on mahdollista, että Teboilin maksukyky ei riitä vuokranmaksuvelvoitteensa täyttämiseen. Väite ei ole miltään osin perusteltu. Asiassa on ensinnäkin kiinnitettävä huomiota vuokrasopimuksessa sovitun vuokran suuruuteen (viime sopimuskaudella 4137,56 euroa). Toiseksi asiassa on otettava huomioon myös Teboilin taloudelliset edellytykset. Teboilin tilikauden 2021 liikevaihto oli noin 2,2 miljardia euroa ja tilikauden tulos 19,1 miljoonaa euroa. Ottaen huomioon vuokran määrään ja Teboilin taloudelliset edellytykset, asiassa ei ole pienintäkään epäselvyyttä siitä, etteikö Teboil pystyisi selviytymään maanvuokrasopimusta koskevista velvoitteistaan.

Maanvuokrasopimuksen 16 §:ssä on sovittu kaupungille annetuista vakuuksista, jotka on toteutettu oikeudella vahvistaa kiinnityksiä Teboilin vuokraoikeuteen. Kyseisen kohdan ensimmäisen kappaleen mukaan kaupungilla on oikeus saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja alueella oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi enintään 9.100 markan määrään asti sekä muiden tästä sopimuksesta kaupungille johtuvien saamisten vakuudeksi enintään 10.000 markan määrään asti molemmat 16 % vuotuisine korkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 3.000 markan määrään nousevien kulujen suorittamisen vakuudeksi. Kyseistä ehtoa tulkittaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että vuokranmaksuun kohdistuva kiinnitysoikeus on vastannut alkuperäisen vuosivuokran määrää (9.100 markkaa). Vakuuden määrää ei kuitenkaan ole tarkistettu tehtyjen jatkosopimusten yhteydessä kuten vuokran määrää, joten vakuus ei tätä nykyä kata koko vuosivuokraa. Alkuperäinen vuokraa koskeva vakuusarvo vastaa nykyrahassa noin 1500 euroa. Muiden kaupungille johtuvien saamisten vakuusarvo vastaa nykyrahassa noin 1700 euroa. Perintäkulujen vakuusarvo vastaa nykyrahassa noin 500 euroa.⁵ Tulevan jatkosopimuksen vuokran ollessa elinkustannusindeksillä tarkistettuna jotakuinkin 4.300 euroa, vuokran määrä, jota ei ole turvattu vakuuksin on vanhojenkin ehtojen mukaan noin 2.700 euroa. Teboil ei kuitenkaan vastusta kiinnitysarvon tarkistamista vastaamaan tulevan jatkosopimuksen vuokraa, mikäli Kaupunginhallitus oikaisee päätöstään. Näin ollen kaupungin vuokrasaatavat ovat pääosin turvatut myös vakuudellisesti, mikä tukee sitä näkökantaa, että kaupunki ei voi perustaa ehdon raukeamista Teboilin maksukykyyn.

⁵ Vakuusarvojen euromääräiset nykyarvot on laskettu jakamalla markkamääräinen summa vakioluvulla 5,94573.

Ottaen huomioon Teboilin taloudellisen edellytykset ja sen, että kaupungin vuokrasaattavat on osin turvattu vakuuksin, on selvää, että etuvuokraoikeutta koskeva ehto ei ole rauennut Teboilin maksukyvyyn vuoksi.

Toinen edellytys, johon Kaupunginhallitus on päätöksessään vedonnut, liittyy Ukrainan sotaan. Kaupunginhallituksen perusteluiden mukaan ”Venäjän aloittaman hyökkäyssodan seurauksena vuokrasopimuksen mahdollisen jatkokauden kannalta on tapahtunut olennainen muutos niissä olosuhteissa, joissa sopimus on aikanaan sovittu”. Kaupunginhallituksen perustelut antavat siten ymmärtää, että maanvuokrasopimuksen olennaisena edellytyksenä on ollut, että Venäjä ei saa olla sodassa minkään eurooppalaisen valtion kanssa.

Edellytystä, johon Kaupunginhallitus on perusteluissaan vedonnut, ei voida pitää olennaisena. Sopimusoikeudessa sopimuksen raukeamiseen liittyvää olennaisuuskriteeriä on tullut siten, että jotta sopimus katsottaisiin rauenneeksi, sopimuksen noudattaminen on tultava käytännössä mahdottomaksi. Esimerkkinä mainittakoon työsopimuksen raukeaminen työntekijän kuoleman johdosta ja vuokrasuhteen raukeaminen huoneiston tuhoutuessa. Käsillä olevassa sopimuksessa on kysymys maanvuokrasopimuksesta, jossa vuokraoikeus kohdistuu rakentamattomaan kiinteistöön. Kiinteistön esineoikeudellisesta luonteesta johtuen, ei ole ajateltavissa sellaista tilannetta, että vuokrasopimuksen jatkaminen tulisi Loviisan kaupungille mahdottomaksi. Edellytys, johon Kaupunginhallitus on vedonnut sopimusehdon raukeamisen perusteena ei täytä edellä kuvattua olennaisuusvaatimusta. Symbolisen tuen osoittamista Ukrainalle ei voida pitää niin olennaisena, että se oikeuttaisi kaupungin poikkeamaan tekemistään sopimuksista ja niiden ehdoista varsinkin tilanteessa, jossa vuokralainen on suomalainen yhtiö, joka on omassa toiminnassaan toiminut lain ja säädösten mukaisesti, maksaen mm. veronsa suomeen voitaneen pitää hyvämaineisena yrityksenä.

Vedottu edellytys on myös sellainen, että Teboililla ei ole sopimuskumppanina ollut minäkäänlaista mahdollisuutta aiemman vuokrasopimuksen aikana saatikka sitä tehdessään havaita väitetyn edellytyksen merkitystä Loviisan kaupungille. Edellytys, johon Kaupunginhallitus on vedonnut, ei ole käynyt mitenkään ilmi sopimuksesta tai Kaupungin käyttäytymisestä sopimussuhteessa. Edellytys, johon kaupunki on vedonnut ei täytä tältäkkään osin niitä edellytyksiä, joita sopimuksen raukeamiselle on asetettu.

Etuvuokraoikeutta koskevan ehdon lakkauttavaa vaikutusta ei ole myöskään pidettävä perusteltuna osapuolten välisen riskin jaon kannalta. Ottaen huomioon sen, mitä edellä on

sanottu edellytyksen olennaisuudesta ja havaittavuudesta, olisi kohtuutonta katsoa etuvuokraoikeutta koskeva ehto rauenneeksi. Edellytys on ollut lisäksi sellainen, että se on ollut täysin Teboilin vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Myös edellä selostetut yhdenvertaisuusperiaatetta koskevat argumentit tukevat sitä näkökantaa, että etuvuokraehdon raukeaminen ei ole perusteltua osapuolten välisen riskinjaon kannalta.

Näin ollen asiassa on perusteltua katsoa, että Ukrainan sodasta johtuva olosuhteiden muutosta ei ole pidettävä sillä tavalla olennaisena, että etuvuokrausoikeutta koskeva ehto raukeaisi kyseisellä perusteella.

II.2.C Yksityiskohtaisten perustelujen yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella on selvää, että Kaupunginhallituksen päätös on lainvastainen sekä julkisoikeudellisen- että yksityisoikeudellisen lainsoveltamisen osalta. Vaikka maanvuokrasopimuksen jatkaminen ei kuuluukaan kaupungin lakisäätöisiin tehtäviin, Kaupunginhallituksen tästä huolimatta noudattaa sitä koskevassa menettelyssään perustus- ja hallintolain säännöksiä. Näistä kyseeseen tulevat erityisesti yhdenvertaisuusperiaate sekä elinkeinovapauden periaate, jotka molemmat puoltavat maanvuokrasopimuksen jatkamista. Edelleen Kaupunginhallituksen on otettava ratkaisussaan huomioon se, että koska kysymyksessä on maanvuokrasopimus, johon ei sovelleta EU:n hankintalainsäädäntöä, pakoteasetusta ei voida ottaa asiassa osaksikaan huomioon. Myös osakeyhtiöoikeudelliset argumentit puoltavat maanvuokrasopimuksen jatkamista. Koska Teboil on Suomen lain mukaan rekisteröity osakeyhtiö ja siten itsenäinen oikeushenkilö, sen omistusrakennetta ei voi ottaa huomioon päätöksenteossa.

Kaupunginhallituksen päätös on virheellinen myös yksityisoikeudellisen lainsoveltamisen osalta. Koska kaupunki on aiemmin velvoittautunut antamalla Teboilille etuvuokraoikeuden kyseisessä maanvuokrasuhteessa, kyseisen ehdon voidaan katsoa sitovan kaupunkia edelleen. Kaupunki on siten ehdon osalta menettänyt sopimusvapautensa olla jatkamatta Teboilin kanssa tekemäänsä maanvuokrasopimusta. Kaupunginhallituksen tulkinta koskien etuvuokraoikeutta koskevan ehdon raukeamista on myöskin väärä. Asiassa ei pitäisi olla pienintäkään epäilystä siitä, etteikö Teboil pystyisi jatkossa selviytymään maanvuokrasopimusta koskevista velvoitteistaan. Ukrainan symbolista tukemista ei ole myöskään pidettävä olennaisena perusteena, jonka perusteella etuvuokraoikeutta koskeva ehto raukeaisi.

III Oikaisuvaatimuksen liitteet

Asian kirjallinen selvitys

1. Teboilin kirjallinen ilmoitus halustaan jatkaa maanvuokrasopimusta 12.09.2022

Helsingissä 06. lokakuuta 2022

Oy Teboil Ab:n asiamiehenä,



Teppo Laine
Asianajaja, Helsinki
Asianajotoimisto Legistum Oy

Turpela Tapio

Lähtettäjä: Loviisan kaupunki <kaupunki@loviisa.fi>
Lähetetty: tiistai 13. syyskuuta 2022 8.54
Vastaanottaja: Turpela Tapio
Aihe: VS: Vuokrasopimuksen jatkaminen, Teboil Loviisa kiinteistö 434-405-1-33-V313

Viestinne on vastaanotettu Loviisan kaupungin kirjaamossa. - Registraturen i Lovisa stad har mottagit ert meddelande.

Ystävällisin terveisin - Med vänlig hälsning
Loviisan kaupunki - Lovisa stad

Loviisan kaupunki - Lovisa stad

+ 358 19 555 1
kaupunki@loviisa.fi

PL - PB 77
07901 Loviisa - Lovisa

Lähtettäjä: Turpela Tapio <Tapio.Turpela@teboil.fi>
Lähetetty: maanantai 12. syyskuuta 2022 17.30
Vastaanottaja: Toni Sepperi <toni.sepperi@loviisa.fi>
Kopio: Loviisan kaupunki <kaupunki@loviisa.fi>; Lakiasiat <Lakiasiat@teboil.fi>
Aihe: Vuokrasopimuksen jatkaminen, Teboil Loviisa kiinteistö 434-405-1-33-V313

Hei

Oy Teboil Ab ilmoittaa käyttävänsä oikeuden kiinteistön 434-405-1-33-V313 uudelleen vuokraukseen nykyisen sopimuskauden päättyessä 28.2.2023. Alkuperäisen maanvuokrasopimuksen 13§ sisältää vuokramiehen etuoikeuden uudelleen vuokraamiseen sopimuskauden päättyessä. Nykyisissä jatkosopimuksissa on edelleen alkuperäisen vuokrasopimuksen ehdot voimassa. Teboil ehdottaa maansopimuksen jatkamista uudella esimerkiksi 5 vuoden pituisella määräaikaisella sopimuskaudella.

Oy Teboil Ab, Huoltamoliiketoiminta
Tapio Turpela
Liikepaikkapäällikkö

Terveisin / Best regards/ Med vänlig hälsning

Tapio Turpela
Liikepaikkapäällikkö
Huoltoasema- ja automaattiliiketoiminta

TEBOIL
Oy Teboil Ab

Plaza Loiste
Äyritie 20
FI-01510 Vantaa, Finland
Phone: + 358 20 4700 479
GSM: +358 40 573 9909
tapio.turpela@teboil.fi