

HELSINGIN KÄRÄJÄOIKEUS
1. osasto

TUOMIO

22/5304

Käräjätuomari Jussi Sippola
Käräjätuomari Suvi Lahtinen
Käräjätuomari Noora Kemppi

4.2.2022

L 17/43980

Kantajat Savolan kiinteistöosakeyhtiö (SKOY)

Kaipainen, Jouko

Vastaaja Suomen valtio

Asia Riita-asia

Vireille 4.9.2017

SELOSTUS ASIASTA

Käräjäoikeus on 11.10.2021 tehnyt päätöksen kantajien nimeämän todistelun rajaamisesta.

Kanne

Vaatimukset **Savolan kiinteistöosakeyhtiö (SKOY)** (jäljempänä Kiinteistöyhtiö) on vaatinut, että Suomen valtio veloitetaan suorittamaan sille

1) korvaukseksi oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin estämisestä asiassa, jonka diaarinumero Helsingin käräjäoikeudessa on ollut L 16/19231 100.000 euroa korkoineen 5.5.2017 lukien;

2) korvaukseksi vuodesta 1997 kestäneestä perusoikeusloukkauksesta 300.000 euroa vuodessa korkoineen laskettuna vuosittain maanvuokralain 8 §:n mukaisesta eräpäivästä 30.9. lukien;

3) korvaukseksi perusoikeusloukkauksen aiheuttamasta arvonalenemasta 3.580.000 euroa korkoineen siitä lähtien, kun asiassa on annettu tuomio;

4) korvaukseksi oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin estämisestä asiassa, jonka diaarinumero Savonlinnan käräjäoikeudessa on ollut 21.11.2007/2410 100.000 euroa korkoineen 22.1.2008 lukien.

Jouko Kaipainen on vaatinut, että Suomen valtio veloitetaan suorittamaan hänelle

5) korvaukseksi oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin estämisestä asiassa, jonka diaarinumero Helsingin käräjäoikeudessa on ollut L 16/19231 100.000 euroa korkoineen 5.5.2017 lukien;

6) korvaukseksi perusoikeusloukkauksesta 2.150.000 euroa korkoineen;

7) 10.000 euroa kultakin kalenterikuukaudelta korkoineen 1.1.2007 lukien;

8) korvaukseksi menetetyistä liiketoiminnan ym. tuotoista ja vahingoista 30.000 euroa kultakin kalenterivuodelta 1.1.2007 alkaen korkoineen.

Savolan kiinteistöosakeyhtiö (SKOY) ja Kaipainen ovat yhdessä vaatineet, että Suomen valtio velvoitetaan suorittamaan heille

9) korvaukseksi oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin estämisestä Savolaan liittyvissä rikosasioissa 100.000 euroa korkoineen 12.3.2009 lukien;

10) korvaus oikeudenkäyntikuluista korkoineen.

Vastaus

Vaatimukset

Suomen valtio on kiistänyt kanteen ja vaatinut, että Savolan kiinteistöosakeyhtiö (SKOY) ja Kaipainen velvoitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Kaipaisen legitimaatio

Molemmilla kantajilla oli käytännössä yhtäläinen legitimaatio asiassa käytännössä kaikissa vaatimuksissa, koska oikeudet menivät voimakkaasti ristiin.

Kaipainen oli menettänyt lunastusoikeutensa, jolla alueen yhdistäminen olisi voitu toteuttaa. Tästä oli aiheutunut vahinkoa. Markkinoiden supistumisen seurauksena alueen yhdistämisestä ei ollut käytännössä mahdollista saatava voittoa, vaikka oikeudeton tila oikaistaisiin. Kiinteistöyhtiö ei ollut kyennyt kehittämään toimintaansa epäselvän tilanteen takia, jolloin se oli menettänyt huomattavia liiketoimintamahdollisuuksia. Myös Kiinteistöyhtiö oli kärsinyt markkinatilanteen muutoksen aiheuttamista tappioista.

Legitimaation tutkiminen suppeasti siten, että Kiinteistöyhtiön ja Kaipaisen legitimaatiot irrotettiin toisistaan oli perusoikeuksien vastaista. Perusoikeuksia oli tulkittava laajasti. Perusoikeuksien tulkinnan kannalta oli otettava huomioon, että yhtiön omaisuuteen kohdistuvat muutokset ja rajoitukset vaikuttavat myös osakkeiden arvoon, luovutettavuuteen ja pantattavuuteen. Yhtiön omaisuuden ja osakkeiden välillä ei ollut oikeudellista eroa perusoikeuksien toteutumisen arvioinnin kannalta.

Kiinteistöyhtiö oli ns. yhden miehen yhtiö. Omistajan ja yhtiön välinen ero oli käytännössä verotustekninen vailla suurempaa merkitystä. Yhtiön toiminta ja hyvinvointi oli lisäksi suoraan riippuvainen omistajansa asemasta, taloudesta, ajankäytöstä ja myös mm. terveydentilasta. Se, mikä vaikutti yhtiön omistajaan, vaikutti suoraan myös yhtiöön. Yhtiön ja sen omistajan tilannetta ei voitu tarkastella erillisinä oikeussubjekteina perusoikeuskysymyksissä. Savolan osalta oli lisäksi paljon erityiskysymyksiä, joiden takia vastuut ja oikeudet menivät erityisen voimakkaasti ristiin. Molemmilla kantajilla on katsottava olevan legitimaatio kaikissa asioissa.

Kohdat 1 ja 5

Kanteen perusteet

Oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin ja oikeus tehokkaisiin oikeussuojakeinoihin oli positiivinen oikeus. Tätä perusoikeutta oli loukattu.

Valtio oli estänyt ns. Savolan alueeseen liittyvien perusoikeuksien käsittelyn oikeudessa ihmisoikeussopimuksen 6 artiklan, 13 artiklan ja 17 artiklan vastaisesti jättämällä vaatimukset tutkimatta haastehakemuksen väitetyn puutteellisuuden vuoksi.

Valtio oli rikkonut kantajien perusoikeuksia, kun haastehakemus oli hylätty haastetta antamatta. Menettely oli välitön oikeusturvan rikkomus. Menettelyllä on myös jatkettu omaisuuden suojan rikkomista. Haastehakemuksesta oli 9.6.2016 täydennetty käräjäoikeuden pyynnöstä. Helsingin käräjäoikeus oli hylännyt kanteen sillä perusteella, että oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 2 §:n mukaan haastehakemuksessa oli ilmoitettava ne seikat, joihin kantajan yksilöidyt vaatimukset perustuvat.

Oikeudenkäymiskaaren 5. luvun 2 §:ssä luetellaan haastehakemuksessa ilmoitettavat asiat:

1. Kantajan yksilöity vaatimus löytyi kohdasta 4. Vaatimukset sivulta 2 – 3.
2. Seikat, joihin vaatimus perustuu, löytyivät kohdasta 5. Perustelut sivuilta 4 – 39.
3. Todisteet, jotka kantaja aikoo kanteensa tueksi esittää, sekä mitä hän kullakin todisteella aikoo näyttää toteen löytyivät kohdasta 11. Todistelu sivuilta 82 – 86. Varsinaiset kirjalliset todisteet oli yhdistetty haastehakemuksen kanssa samaan pdf-tiedostoon.
4. Oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus löytyi kohdasta 4.3. Oikeudenkäyntikulut sivulta 3.
5. Millä perusteella tuomioistuin on toimivaltainen, jos toimivalta ei muutoin ilmene haastehakemuksesta tai siihen liitetyistä asiakirjoista löytyi kohdasta 3. Oikeuspaikka sivulta 1.
6. Tuomioistuimen nimi löytyi otsikosta sivulta 1.
7. Asianosaisten nimet ja prosessiosoitteet löytyivät kohdista 1. Kantajat ja vastaaja sivulta 1.
8. Kotipaikka ilmeni kohdasta 3. Oikeuspaikka sivulta 1.

9. Haastehakemus oli allekirjoitettu. Allekirjoittajan ammatti löytyi allekirjoituksen alta sivulta 86.

Haastehakemuksesta kävi ilmi kaikki lain edellyttämät asiat. Haastehakemuksen hylkäämiselle ei ollut ollut oikeudellisesti hyväksyttävää syytä. Kyseessä on keskeinen perusoikeus, jonka soveltamatta jättämisen kynnyks on oltava erityisen korkea. Haaste olisi pitänyt toimittaa vastaajalle. Helsingin hovioikeus oli hylännyt muutoksenhakulupahakemuksen ja korkein oikeus oli hylännyt valituslupahakemuksen, joten käräjäoikeuden päätös oli jäänyt pysyväksi.

Valtio oli lisännyt Kiinteistöyhtiön ja Kapaisen kärsimystä, vaikeuksia ja riskejä yli vuodella, mikä tuli ottaa huomioon tuomittavissa korvauksissa.

Korvauksen määrä ja syy-yhteys

Kysymyksessä oli kolme eri perusoikeusloukkausta; käräjäoikeus, hovioikeus ja korkein oikeus. Täydellinen oikeusturvan menettäminen oli vakava kysymys myös oikeusvaltion ytimen kannalta.

Vahinko ei ollut aiheutunut tuomioistuinten päätöksestä. Tuomioistuinten päätöksistä aiheutunut vahinko oli lähinnä oikeudenkäyntimaksu ja kantajien kulut. Kantajille aiheutuneen vahingon keskeisin peruste oli mm. kaavoituksen tahallisuudesta aiheutunut omaisuuden suojan, oikeusturvan menettäminen ja kulunut aika. Helsingin käräjäoikeus, Helsingin hovioikeus ja korkein oikeus eivät olleet vaikuttaneet varsinaisen vahingon syntymiseen.

Oikeusturvan menettämisestä asiassa L 16/19231 aiheutunut vahinko oli aineellisista vahingoista erillinen vahinko. Perusoikeusloukkaus oli jo itsessään korvattava vahinko. Korvauksesta säädettiin myös EIS 41 artiklassa.

Koska valtio oli laiminlyönyt kaikki tehokkaat positiiviset toimenpiteet kantajien oikeuksien turvaamiseksi, Kaipaiselle oli aiheutunut myös ylimääräistä haittaa muun ohessa siitä, että Savola oli sitonut hänet täysipäiväisesti selvittämis- ja puolustustoimiin ja siitä, että poliisi oli kohdistanut häneen päätöksen johdosta laittomia toimenpiteitä.

Viivästyskorke alkoi juosta korkeimman oikeuden päätöksen antamispäivästä 5.5.2017 lukien.

Vastauksen perusteet *Euroopan ihmisoikeussopimukseen perustuva vastuu*

Oikeudenkäymiskaaren 5 luvussa säädetyt menettely- ja käsittelytapasäännökset eivät rajoita yksilön oikeutta saattaa asiansa käsiteltäväksi tuomioistuimessa. Säännöksiä tai niiden perusteella tehtäviä ratkaisuja ei ole pidettävä Euroopan ihmisoikeussopimuksen 6 artiklan vastaisina. Kiinteistöyhtiöllä oli ollut mahdollisuus saattaa

vahingonkorvausasiansa tuomioistuimen tutkittavaksi ja mahdollisuus muutoksenhakuun, kantajan oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin ei ollut estetty.

Koska kantajalla oli ollut oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin, ei Valtio ollut rikkonut ihmisoikeussopimusta sen 41 artiklassa tarkoitetulla tavalla. Kantajalle ei syntynyt oikeutta artiklassa tarkoitettuun hyvitykseen.

Vahingonkorvauslakiin perustuva vastuu

Vahingonkorvauslain 3 luvun 5 §:n mukaan kannetta tuomioistuimen tai tuomarin päätöksestä aiheutuneen vahingon korvaamisesta ei saa nostaa, ellei päätöstä ole muutettu tai kumottu taikka ellei virheen tehnyttä ole todettu syylliseksi virkarikokseen tai velvoitettu korvaamaan vahinkoa.

Kanteen tarkoittamaa päätöstä ei ollut muutettu tai kumottu eikä kenenkään ollut todettu sen johdosta syyllistyneen virkarikokseen tai ketään todettu korvausvelvolliseksi. Vaatimus tuli jättää tutkimatta.

Asiassa ei ollut myöskään tapahtunut virhettä tai laiminlyöntiä, josta valtio voisi olla vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n mukaisessa vastuussa.

Vaatimus oli lisäksi määrällisesti epäselvä. Taloudellista vahinkoa ei ollut aiheutunut eikä mahdollisella taloudellisella vahingolla ollut syy-yhteyttä väitettyyn virheelliseen menettelyyn.

Kohdat 2, 3, 6, 7 ja 8

Kanteen perusteet

Asia liittyi Savonlinnan kaupungin keskustassa sijaitsevan ns. Savolan alueen kehittämiseen. Savolan kiinteistöjen suunniteltu käyttötarkoitus edellytti koko alueen hankkimista.

Asiassa L 16/19231 oli ollut kysymys siitä, että valtio oli tahallaan rikkonut Kiinteistöyhtiön ja Kaipaisen perusoikeuksia viivyttämällä asioiden etenemistä esitutkinnassa ja oikeuskäsittelyissä sekä sallimalla asemakaavoituksen venyä yli 25 vuoden mittaiseksi. Savolan alueen tulevasta käytöstä ja loppukäyttäjistä oli vallinnut yhteisymmärrys, mutta kaupunki oli siitä huolimatta laiminlyönyt laatia asemakaavaa "sitä mukaa kuin kehitys sitä vaatii", kuten rakennuslaki edellytti. Kantajilla oli ollut oikeus olettaa, että asemakaavoitus käynnistyi välittömästi sen jälkeen, kun yleiskaava oli valmistunut vuonna 1995. Kysymys ei ollut perustuslain tarkoittamasta asianmukaisesta ja viivytyksettömästä käsittelystä. Valtio oli konkludenttisesti hyväksynyt perusoikeusloukkaukset.

Yhtäjaksoiset yksityisen omaisuuden nautinnan rajoitukset olivat kestäneet Savolassa jo lähes 60 vuotta. Ensin oli suunniteltu ohitustietä noin 30 vuotta vuoteen 1995 saakka ja sen jälkeen oli odotettu ohitustien rakentamista vuoteen 2012. Asemakaava oli ollut vireillä 1990-luvun alusta lähtien. Asemakaava oli pysäytetty tahallisesti, koska kaupunki oli pyrkinyt aiheuttamaan kantajille niin suuret vahingon, että nämä joutuisivat pakkorealisaation kohteeksi.

Savonlinnan kaupunki oli odottanut ohitustien valmistumista ennen asemakaavan laatimista. Kaupungilla olisi ollut velvollisuus kaavoittaa alue ennakoitavasti. Kiinteistöyhtiöllä ja Kaipaisella oli ollut oikeus olettaa, että kaavoitus lähtee käyntiin, kun ohitustien linjaus on vahvistettu. Kaavoituksen osalta perusoikeusrikkomus oli tullut valtion tietoon viimeistään 4.9.2014, kun Savonlinnan kaupunki oli jättänyt Kiinteistöyhtiön tonttia koskevan lunastuslupahakemuksen ympäristöministeriölle. Valtio oli ollut tietoinen, että tielinjauksen viivyttely esti Savolan maankäytön kehittämistä. Valtio on vahingonkorvausvastuussa tahallisen laiminlyöntinsä johdosta.

Asiassa oli kysymys omaisuuden suojasta. Valtio oli laiminlyönyt tehokkaat positiiviset toimenpiteet kantajien oikeuksien turvaamiseksi käytännössä, kun kaavoituksen seisottamisella oli vaarannettu muun ohessa kantajien luovutuskompetenssi, luottokompetenssi ja erityisten oikeuksien perustamiskompetenssi.

Alueelle olisi tullut laatia asemakaava, jolloin Kiinteistöyhtiön tontista olisi tullut myyntitavara. Kun kaupunki oli viivyttänyt kaavoitusta, tonttia ei oltu voitu myydä. Kaupunki oli pyrkinyt aiheuttamaan vahinkoa Kiinteistöyhtiölle.

Valtio oli loukannut Kiinteistöyhtiön ja Kaipaisen oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin, kun Savonlinnan kaupunki ei ollut antanut yksityisen omaisuuden nautintaa koskevassa asiassa valituskelpoista päätöstä eikä ympäristöministeriö ollut siihen puuttunut. Valtio oli laiminlyönyt lakisääteiset virka- ja valvontatehtävänsä viivyttämällä asianmukaista esitutkintaa ja siirtämällä vastuuta viranomaisten välillä.

Jos kaavoitus olisi edennyt normaalisti ohitustielinjauksen ja yleiskaavan valmistumisen jälkeen, Kaipaisen olisi ollut helppo lunastaa yksityisoikeudellisen lunastussopimuksen nojalla veljensä myymät maat vuonna 2008 ja liittää ne omistamansa Kiinteistöyhtiön maihin.

Kaavoituksen seisottamisen aiheuttaman Kiinteistöyhtiön kompetenssien vaarantuminen takia Kiinteistöyhtiön osakkeet olivat muuttuneet käytännössä arvottomiksi. Lunastettavat maat eivät lisäksi olleet kiinteistökehittäjien kannalta kiinnostavia ilman kaavaa eikä niitä ollut hyväksytty vakuudeksi. Tämä oli rajoittanut tuntuvasti Kaipaisen luottokompetenssia, mikä oli vaikeuttanut tuntuvasti hänen

yksityisoikeudellista lunastusta. Menettelyllä oli pyritty pakottamaan Kiinteistöyhtiö ja Kaipainen irtaantumaan Savolasta miljoonien eurojen alihintaan Osuuspankin hyväksi julkista valtaa käyttäen ja siirtämällä alueen yhdistämisestä saatava voitto Osuuspankin ja Keskon muodostamalle liittoumalle.

Osuuspankki oli yrittänyt nopeuttaa kaupungin antamalla etuostopäätöksellä lainhuudon myöntämistä Kaipaisen lunastusoikeuden ohi. Tarkoituksena oli ollut erehdyttää kirjausviranomasta ja siirtää kiinteistöt välittömästi kolmannelle osapuolelle, joka olisi voinut vedota myyjän lainhuutoon. Lunastus olisi ollut tehoton kolmatta osapuolta kohtaan. Poliisi oli sallinut Osuuspankin salata kolmannen osapuolen tiedot esitutinnassa, vaikka kysymys oli rikosepäilyjen kannalta ratkaisevasta tiedosta. Asiaa ei ollut tutkittu asianmukaisesti.

Kaavoituksen viivyttelyllä kaupunki pyrki tekemään Kaipaisen yksityisoikeudellisen lunastusoikeuden mahdollisimman vaikeaksi Osuuspankkia suosiakseen. Kaupunki oli vaikeuttanut Kiinteistöyhtiön toimintaa omaisuuden suojaa rikkomalla sen rahoitusaseman horjuttamiseksi.

Korvausvaatimus perustui Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen 23.9.1982 antamasta ratkaisusta Sporong ja Lönnroth v. Ruotsi ilmenevään oikeusohjeeseen sekä perustuslakivaliokunnan huomioimiin kaavoituksen kohtuullisiin määräaikoihin ja niiden enimmäiskestoajan perusoikeuskysymysluonteeseen. Määrän osalta vaatimus perustui vahingonkorvauslakiin, jonka mukaan on tuomittava täysi korvaus.

Kiinteistöyhtiön tontin arvo oli nyt arvioitu 420.000 euroksi, vaikka sen todellinen arvo oli 4.000.000 euroa. Valtion oli korvattava erotus Kiinteistöyhtiölle.

Kiinteistön hallintaoikeuden vuokraamisessa laskutusperusteena oli aika. Vahinko oli siten aiheutunut kuluneesta ajasta. Kiinteistön vuokraaminen muuhun kuin vähäiseen ja väliaikaisluonteiseen käyttötarkoitukseen oli rakennuskiellon ja huonojen liikenneyhteyksien vuoksi mahdotonta. Myös myynti oli mahdotonta, koska Savonlinnan kaupunki oli viivyttämällä kaavoitusta tehnyt selväksi, että vain sen valitsevat ostajat olivat mahdollisia. Vahingon oli aiheuttanut Savonlinnan kaupunki, mutta valtio vastasi ihmisoikeussopimuksen 1 artiklan ja vuoden 1995 perusoikeusuudistuksen perustelujen perusteella virheestä lainkäyttöalueellaan.

Lisävahinko oli syntynyt oikeussuojan estämisestä. Poliisi ei ollut tutkinut Savonlinnan kaupungin, Osuuspankin, Keskon eikä Savonlinnan kärjäoikeuden rooliin kohdistettuja epäilyjä asiassa 3807/08. Kysymys oli perusoikeusloukkauksiin perustuvista korvausvaatimuksista. Vaatimus perustui ihmisoikeussopimuksen ja oikeuskäytännön mahdollistamalla tavalla aineettomaan perusoikeusloukkaukseen eli

eräänlaiseen punitiiviseen vahingonkorvaukseen. Sen määrän tuli olla tuntuva.

Korvauksen määrä

Kohta 2. Asiassa oli tuomittava vahingonkorvauslain mukainen täysi korvaus. Korvausvaatimus oli laskettu tuottoarvo- ja kauppa-arvomenetelmällä eikä vaadittu korvaus kattanut kantajien todellisia vahinkoja täysimääräisesti. Kauppa-arvo oli laskettu sellaisten kiinteistökauppojen hintatasosta, jolla Suomen valtio ja Savonlinnan kaupunki olivat käyneet kauppaa alueella.

Korvaus oli laskettava vuosittain maanvuokralain 8 § mukaisesti siten, että eräpäivä oli vuosittain 30.9.

Kohta 3: Kiinteistöyhtiön arvo oli noin 4.000.000 euroa. Koska Savonlinnan kaupunki oli arvioinut kiinteistön 420.000 euron arvoiseksi, korvauksena arvon alenemisesta vaadittiin näiden arvojen erotusta 3.580.000 euroa.

Vaatimukselle on maksettava korkoa tuomion päivästä lähtien.

Kohta 6: Kantajan 2.150.000 euron vaatimus perustui saamatta jääneeseen voittoon, joka oli menetetty valtion laiminlyötyä kantajien omaisuuden suojaan ja oikeusturvaan liittyvät velvollisuutensa.

Korvausvaatimus oli laskettu sekä tuottoarvo- että kauppa-arvomenetelmällä tarkistuslaskelmineen eikä vaadittu korvaus kattanut kantajien todellisia vahinkoja täysimääräisesti.

Määrälle oli maksettava korkolain mukaan siitä lähtien, kun menetetty myyntivoitto määriteltiin eli 22.5.2007, 8.6.2007 tai 27.8.2007 lukien.

Kohta 7: Kaipainen oli joutunut työskentelemään Savolan parissa päätoimisesti 15 vuoden ajan. Vaatimus perustui työhön, joka olisi kuulunut poliisi tehtäväksi.

Kohta 8: Kysymys oli valtion pitkittyneiden laiminlyöntien aiheuttaman vahingon korvaamisesta. Kantajille oli aiheutunut tuntuvia oikeudenmenetyksiä ja huomattavia taloudellisia tappioita siitä, että huomio on jouduttu kiinnittämään Savolan väärinkäytösten torjuntaan. Pelkästään kaupungin toiminnan ja asioiden kehittymisen seuraaminen oli edellyttänyt käytännössä kokoaikaista työpanosta. Valmiustilan ylläpitäminen oli kuluttanut työajan lisäksi myös pääomia eivätkä kantajat olleet voineet ryhtyä muihin isompiin hankkeisiin.

Vanhentuminen

Vahinko oli aiheutettu julkista valtaa väärin käyttäen. Teko oli tahallinen ja se jatkui edelleen. Törkeiden rikosten vanhentumisaika oli 10 vuotta.

Korvausvaatimus ei ollut vanhentunut.

Vastauksen perusteet Vaatimus 2

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava oli laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellytti. Säännös ei perustanut yksittäiselle maanomistajalle oikeutta asemakaavaan, vaan päätösvalta asiassa kuului kunnalle. Kunnalla oli kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyivät. Kunnalla oli harkintavaltansa puitteissa mahdollisuus muun ohella päättää siitä, mille alueille ja missä aikataulussa asemakaavoja laadittiin.

Maanomistajalla ei ollut oikeutta korvaukseen siitä, että hänen subjektiiviset odotuksensa eivät toteutuneet. Savolan alueelle ei ollut määrätty rakennuskieltoa eikä asiassa ollut kyse pitkittyneestä lunastusluvasta.

Kantajien omistamien kiinteistöjen asemakaavan mukaiselle käytölle tai myymiselle ei ollut ollut estettä, vaan kantajat olisivat valtion estämättä voineet halutessaan luovuttaa kiinteistöt. Sellaista lakia tai kansainvälistä sopimusta, joka takaisi kiinteistön myyjälle tämän odotuksiin perustuvan hinnan ei ollut olemassa. Valtio ei taannut eikä ollut velvollinen valvomaan, että kiinteistön omistaja sai kiinteistölleen haluamansa kaavoituksen tai subjektiivisiin odotuksiin perustuvan arvonnousun. Valtio ei ollut rikkonut ihmisoikeussopimusta sen 41 artiklassa tarkoitetulla tavalla, joten Kiinteistöyhtiölle ei syntynyt oikeutta artiklassa tarkoitettuun hyvitykseen.

Korvausvaatimus oli lisäksi määrältään selvittämätön. Kiinteistöyhtiö olisi voinut vuokrata kiinteistön, joten Kiinteistöyhtiö oli joka tapauksessa itse myötävaikuttanut väitetyn vahingon syntymiseen ja sen rajoittamiseen pidättymällä alueen vuokraamisesta.

Vaatimus oli myös päällekkäinen omaisuuden arvonalentumista koskevan kohdassa 3 tarkoitetun vaatimuksen kanssa. Jos kiinteistö olisi luovutettu, siitä ei olisi ollut mahdollista saada vuokratuloja.

Vaatimus 3

Valtio ei ollut vastuussa kiinteistöjen mahdollista arvonmuutoksista eikä valtio taannut kiinteistön omistajille kiinteistöjä luovutettaessa mitään luovutushintaa.

Vaatimus oli lisäksi päällekkäinen vuokratuottoa koskevan kohdassa 2 tarkoitetun vaatimuksen kanssa.

Vaatus 6

Asiavaltuus

Mikäli kannevaatus perustui kiinteistöön 740-2-1-4 osalta menetettyyn myyntivoittoon, Kaipainen ei voinut esittää vaatimuksia, koska kiinteistön omisti Kiinteistöyhtiö. Kaipaiselta puuttui asiavaltuus esittää kiinteistöön liittyviä vaatimuksia omissa nimissään.

Vahingonkorvauslakiin perustuva vastuu

Vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Julkisyhteisöllä on vastuu kuitenkin vain, milloin toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.

Lainkohdan mukaan korvausvelvollisuuden edellytyksenä oli, että julkista valtaa käytettäessä oli tapahtunut virhe tai laiminlyönti. Tässä asiassa tämä tarkoitti, että suoritettujen esitutkinna tai syyttämättäjäättämispäätöksen tuli olla virheellisiä tai niissä oli tullut tapahtua laiminlyöntejä, jotta korvausvelvollisuuden edellytykset täyttyivät.

Asiassa suoritettujen esitutkinna, esitutkintojen päättämiset tai päätökset syyttämättäjäättämisestä eivät olleet sisällöltään virheellisiä tai lainvastaisia eikä niissä ollut tapahtunut vahingonkorvausvastuun perustavia laiminlyöntejä.

Eduskunnan oikeusasiamies oli Kaipaisen kantelujen johdosta todennut asiassa 2930/4/08, ettei Savolassa sijaitsevien kiinteistöjen lainhuudatusten yhteydessä ollut ilmennyt aihetta epäillä lainvastaista menettelyä, asiassa 3186/4/08, ettei samaa asiaa koskeva kantelu antanut aihetta toimenpiteisiin, asioissa 470/4/09 ja 596/4/09, etteivät esitutkintaan ja syyteharkintaan liittyneet kantelut antaneet aihetta toimenpiteisiin. Vastauksessaan 20.4.2011 (Dnro 740/4/11 ja 1563/4/11) eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia oli käsitellyt Kaipaisen 22.2.2011-18.4.2011 lähettämiä Savonlinnassa sijaitsevaan kiinteistöön liittyneitä viestejä eduskunnan oikeusasiamiehelle. Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia oli todennut, että poliisiviranomaisten tai syyttävöviranomaisten menettelyssä ei ollut ilmennyt aihetta epäillä oikeusasiamiehen toimenpiteitä edellyttävää lainvastaista menettelyä tai velvollisuuden laiminlyöntiä.

Esitutkintaa ja syyteharkintaa koskevat säännökset antavat poliisille ja syyttäjälle harkintavaltaa. Suomen laki tai kansainväliset sopimukset eivät aseta poliisille velvollisuutta suorittaa esitutkintaa tai syyttäjälle

velvollisuutta nostaa syytettä, vaikka asianomistajan subjektiivinen käsitys asiassa oli toinen. Asianomistajalla oli mahdollisuus käyttää itse toissijaista syyteoikeuttaan tai saattaa mahdolliset korvausvaatimukset tutkittavaksi siviiliprosessissa. Poliisille ja syyttäjälle kuuluvan harkintavallan käyttö ei tarkoittanut samaa asiaa kuin virhe tai vahingonkorvausvastuun edellyttämä tuottamus.

Tässä asiassa suoritettut esitutkinnat tai syyttämättäjättämispäätökset eivät olleet sisällöltään virheellisiä eikä niissä ollut tapahtunut vahingonkorvausvastuun perustavia laiminlyöntejä. Joka tapauksessa esitutkinnan suorittamisessa ja syyteharkinnassa oli niiden ja laatu ja tarkoitus huomioon ottaen noudatettu kohtuudella asetettavia vaatimuksia. Esitutkinnan yhteydessä tai syyteharkinnassa ei ollut syyllistytty mihinkään rangaistavaan menettelyyn eikä mitään yksittäistä menettely- tai muuta säännöstä ollut rikottu. Julkisen vallan käyttäminen ei ollut sisältänyt vahingonkorvauslaissa tarkoitettua virhettä. Asian käsittelyssä oli noudatettu kohtuudella asetettavia vaatimuksia eikä valtio ollut tuottamuksellaan aiheuttanut Kaipaiselle vahinkoa.

Kenenkään ei ollut todettu syyllistyneen rikokseen, joten vahingonkorvausvaatimus oli rikosperusteisena hylättävä.

Korvausvaatimuksen määrä ja syy-yhteys

Korvausvaatimus oli määrältään selvittämätön. Asiassa ei ollut aiheutunut taloudellista vahinkoa eikä mahdollisella taloudellisella vahingolla ollut syy-yhteyttä väitettyyn virheelliseen menettelyyn.

Mikään konkreettinen luovutus ei ollut valtion menettelyn johdosta peruuntunut tai jäänyt toteutumatta. Korvausvaatimus perustui väitteeseen siitä, että kiinteistö olisi joskus luovutettu jollekin johonkin hintaan, jolloin olisi syntynyt myyntivoittoa. Myyntivoiton korvaamista koskeva vaatimus oli lisäksi päällekkäinen omaisuuden arvon alentumista koskevan vaatimuksen 3 kanssa. Mahdollinen menetetty myyntivoitto tuli korvatuksi jo arvonalenemisen yhteydessä ja päinvastoin.

Vaatimus 7

Asiavaltuus

Mikäli kannevaatimus perustui kiinteistöön 740-2-1-4 osalta menetettyyn myyntivoittoon, Kaipainen ei voinut esittää vaatimuksia, koska kiinteistön omisti Kiinteistöyhtiö. Kaipaiselta puuttui asiavaltuus esittää kiinteistöön liittyviä vaatimuksia omissa nimissään.

Vahingonkorvauslakiin perustuva vastuu

Vahingonkorvauslain mukaan korvaus kivusta ja särystä liittyi henkilövahingon korvaamiseen. Varsinaista vahingonkorvauslaissa

tarkoitettua henkilövahinkoa Kaipainen ei edes väittänyt hänelle aiheutuneen. Erilaiset negatiiviset tunnereaktiot eivät tulleet korvattavaksi vahingonkorvauslain tai muidenkaan korvaussäännösten perusteella.

Myöskään vahingonkorvauslain 5 luvun 6 §:ssä tarkoitetun loukkauksen aiheuttaman kärsimyksen korvaamisen edellytykset eivät täytyneet.

Korvaus menetetyistä työajasta ei ollut vahingonkorvausoikeudellisessa syy-yhteydessä väitettyyn vahingonkorvausvelvollisuuden perustavaan menettelyyn. Kaipaisen ajankäyttö oli ollut hänen valintansa eikä mahdollisesti menetetty työaika liittynyt välittömästi vastaajan menettelyyn.

Korvausvaatimuksen määrä

Korvausvaatimus oli määrältään selvittämätön.

Vaatimus 8

Mikäli kannevaatimus perustui kiinteistöön 740-2-1-4 osalta menetettyyn myyntivoittoon, Kaipainen ei voinut esittää vaatimuksia, koska kiinteistön omisti Kiinteistöyhtiö. Kaipaiselta puuttui asiavaltuus esittää kiinteistöön liittyviä vaatimuksia omissa nimissään.

Väitettyllä vahingolla ei ollut syy-yhteyttä valtion menettelyyn. Valtio ei ollut estänyt tai määritellyt Kaipaisen henkilökohtaista ajankäyttöä tai valintoja projektien tai tehtävien hoitamisessa.

Korvausvaatimus oli määrältään selvittämätön.

Kohta 4

Kanteen perusteet

Savonlinnan käräjäoikeuden käsittelemässä kiinteistöasiassa 21.11.2007/2410 oli kysymys vallintarajoituksesta eli muistutustiedosta, jolla oli ollut tarkoitus poistaa Osuuspankin muodollinen vilpitiön mieli vuokraoikeuden 30.8.1996/2224 siirtokelvottomuudesta Osuuspankin ja Antti Kaipaisen välisessä kiinteistökaupassa. Osuuspankki oli ollut tietoinen vuokraoikeuden siirtokelvottomuudesta, koska sen oli tullut kiinteistökauppaa varten hankkia kiinteistöä 740-2-1-3 koskevat lainhuuto- ja rasiustodistukset, joista vallintarajoitus oli ilmennyt ja koska rajoituksesta sopinut Rakel Stålhammar-Kaipainen oli selittänyt asian Osuuspankin edustajalle.

Osuuspankin oli ollut pakko saada vuokraoikeus haltuunsa. Kauppa oli tehty 11.1.2008, kun vallintarajoitus 21.11.2007/2410 oli ollut kirjattuna. Osuuspankki oli salannut kolmatta tahoa koskevat tiedot. Luovutuksen riitautus olisi ollut tehotonta kolmatta, vilpittömässä mielessä ollutta ostajaa vastaan. Jos Osuuspankki olisi saanut Kiinteistöyhtiön 6.567 neliömetrin suuruista tontista 740-2-1-4 1.600 neliömetrin suuruista

aluetta koskevan vuokraoikeuden kirjatuksi, Osuuspankki olisi voinut kontrolloida koko aluetta. Kiinteistöyhtiö olisi ollut liiketaloudellisista, vaikka ei oikeudellisista syistä käytännössä puolustuskyvytön.

Myöhemmin koko asia 21.11.2007/2410 oli poistettu rekisteristä historiatietoja myöten. Vallintarajoituksen hävittämisellä oli taannehtivasti luotu edellytykset Osuuspankin vilpittömälle mielelle sekä sille, että 10.1.2008/75 lakannut vuokraoikeus 30.8.1996/2224 oli saatu uudelleen kirjatuksi 11.1.2008/76. Itä-Suomen hovioikeus oli 1.7.2008 asiassa S 08/329 antamallaan päätöksellä poistanut viimeksi mainitun vuokraoikeuden palauttaneen kirjauksen. Mikäli vallintarajoitus 21.11.2007/2410 olisi käsitelty normaalisti, Savonlinnan käräjäoikeus ei olisi voinut kirjata erityistä oikeutta 11.1.2008/76. Kun Savonlinnan käräjäoikeus oli luvannut virallisten prosessien ohi Osuuspankille, että vuokraoikeus 30.8.1996/2224 voidaan siirtää, Osuuspankille oli luotu mahdollisuus tunkeutua Savolan alueelle. Ilman käräjäoikeuden menettelyä Osuuspankki olisi joutunut vetäytymään projektista ja Savolan alue olisi rakennettu valmiiksi jo vuosia sitten. Koska asia 21.11.2007/2410 oli poistettu rekistereistä, siitä valittaminen ei ollut ollut mahdollista.

Vuokraoikeuden siirto oli myös riitautettu. Savonlinnan käräjäoikeuden olisi tullut siirtää asia maakaaren 6 luvun 6 §:n mukaisesti käsiteltäväksi riita-asian järjestyksessä. Näin ei ollut tapahtunut.

Asia 21.11.2007/2410 oli lisäksi tullut vireille jo 19.11.2007, jolloin sen oikeusvaikutusten olisi tullut alkaa. Mikäli Osuuspankki olisi hakenut vuokraoikeuden siirtoa 19. ja 21.11.2007 välisenä aikana, se olisi saanut siirron kirjattua, jolloin se olisi voinut luovuttaa erityisen oikeuden edelleen kiinteistön mukana. Käräjäoikeus oli antanut Osuuspankille tilaisuuden tunkeutua Savolaan.

Valtio oli velvoitettava osoittamaan vallintarajoituksen 21.11.2007/2410 sisältö sekä siitä tehdyt kirjausmerkinnät. Muussa tapauksessa asiaa ei ollut ratkaistu vieläkään, mikä tarkoitti, että Kiinteistöyhtiöltä oli evätty oikeus oikeudenkäyntiin ja oikeussuojaan oikeudellisesti merkittävässä asiassa. Rekisterimerkinnällä oli negatiivinen julkinen luotettavuus, jonka mukaan asiaa, jota ei ole kirjattu rekisteriin ei ole olemassa.

Vaatimus oli aineeton, ja se kohdistui oikeusturvan eväämiseen ja omaisuuden suojan vaarantamiseen.

Vastauksen perusteet Vaatimuksen peruste ja syntynyt vahinko oli täydennystenkin jälkeen epäselvä. Kirjaamisasiaa oli ainakin joiltain osin käsitelty hovioikeudessa ja hovioikeus oli muuttanut käräjäoikeuden antamaa ratkaisua. Asiantila oli kirjauksen osalta korjaantunut. Kantajan mukaan aiheutunut välitön vahinko oli "vaivannäköä ja kuluja". Korvausta vaadittiin kuitenkin siitä, että käräjäoikeus olisi toiminut virheellisesti, vaikka varsinaista vahinkoa ei ollutkaan aiheutunut. Korvausta vaadittiin pelkästään siitä, että virhe olisi tapahtunut.

Vahingonkorvaus edellytti, että korvattavaa vahinkoa oli aiheutunut. Kantajan vaatima "punitatiivinen vahingonkorvaus" tuli hylätä vahingonkorvauslakiin perustumattomana.

Kantajalle ei ollut aiheutunut henkilö- tai esinevahinkoa. Muu taloudellinen vahinko oli mahdollista korvata silloin, kun vahinko oli aiheutettu rangaistavaksi säädettyllä teolla. Sellaista vahinkoa kantajalle ei ollut aiheutunut.

Koska asiassa oli ollut mahdollisuus käyttää oikeutta muutoksenhakuun, mitä oikeutta oli myös käytetty, oli Euroopan ihmisoikeussopimuksen 6 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin tullut turvatuksi. Ihmisoikeussopimusta ei ollut loukattu sen 41 artiklassa tarkoitetulla tavalla eikä oikeutta hyvitykseen siten ollut syntynyt.

Siltä osin kuin vaatimus perustui vahingonkorvauslakiin, se tuli jättää vahingonkorvauslain 3 luvun 5 §:n perusteella tutkimatta. Ketään ei ollut todettu väitetyn virheen vuoksi syylliseksi virkarikokseen tai todettu korvausvelvolliseksi. Valtiolla ei ollut korvausvastuuta myöskään sen perusteella, että väitetty vahinko ei ollut syntynyt julkista valtaa käytettäessä. Rikosten tekeminen ei ollut kuulunut kenenkään virkatehtäviin eikä tällaista menettelyä voitu rinnastaa virheelliseen hallintotoimenpiteeseen.

Kantajan kuvaama, julkista valtaa käyttäneiden henkilöiden menettely ja väitetyt vahingot eivät täyttäneet vahingonkorvauslain 3 luvun 1 §:n työssä aiheutetun vahingon edellytystä, koska normaali työ tai toiminta ei voinut johtaa kanteessa yksilöimättömiin rikoksiin.

Vaatimus oli määrältään epäselvä.

Kohta 9

Kanteen perusteet

Itä-Suomen hovioikeuden 1.7.2008 antaman ratkaisun jälkeen poliisi ja syyttäväviranomainen olivat alkaneet peitellä tapahtuneita rikoksia. Poliisi oli laiminlyönyt tutkia asiaan liittyviä rikoksia ja syyttäjä syyttää niistä. Kiinteistöyhtiö ja Kaipainen olivat jättäneet rikosilmoituksia muun ohessa menettelystä, jolla Osuuspankin oli sallittu salata rikoskumppaninsa nimen poliisille luovutetuista pöytäkirjanotteista, asiaa käsitelleiden kärjätuomareiden kohdassa 4 kuvatusta virkarikosepäilystä, virkasalaisuuden paljastamisesta, jolla edellä mainittu rikosilmoitus oli vuodettu rikoksesta epäiltyjen tietoon, ja siitä, että poliisi oli hävittänyt tahallisesti asiakirjoja ei rikosta -päätelmän saamiseksi ja viranomaisen hallussa olevan todistekappaleen hävittämistä, kun maanmittauslaitokseen siirtyneiden kärjäsihteerien yksityisarkistoista asiaan 2410/07 liittyviä alkuperäisiä asiakirjoja.

Esitutkinnat oli pilkottu osiin, jolloin kokonaisen teon kuvauksen

löytyminen yhdestä esitutkinnasta oli tehty mahdottomaksi.

Poliisi oli pyrkinyt edistämään kaupungin lunastuslupahakemuksen hyväksymistä, vaikka oli paljastunut, että kyseessä oli pitkään ja huolellisesti valmisteltu rikos. Menettelyllään valtio oli puuttunut omaisuuden suojan välittömään olemukseen ja evännyt törkeistä rikosepäilyistä tiedon saatuaankin kantajilta dynaamisen suojan ja oikeuden oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin.

Asiat olivat tulleet syyttäjälaitoksen tietoon, mutta käsittely oli toistuvasti estetty, vaikka uutta tietoa oli useaan otteeseen tarjottu. Rikosasioita oli kirjattu ohjeistuksen vastaisesti hallintodiaariin eli syyttäjävirsto oli viivytellyt aiheettomasti ilman aikomustakaan käsitellä asiaa asianmukaisesti.

Osa tekijöistä oli kuulematta, jolloin kokonaisen teonkuvauksen kannalta näyttö riittäisi vain vaatimattomiin sivurikoksiin. Kantajilla ei ollut kuluneesta ajasta johtuen enää mahdollisuutta tehdä asialle mitään.

Poliisi ja syyttäjälaitos olivat pyrkineet vahingoittamaan kantajia laiminlyömällä asianmukaiset esitutkintatoimet pakkolunastusta koskevissa rikosepäilyissä, vaikka kantajat olivat saaneet näyttöä kohteen korvauksesta päättävän lunastustoimikunnan erehdyttämisen valmistelusta. Teko oli edennyt rangaistavan yrityksen asteelle syksyllä 2014. Asiaa ei ollut tutkittu. Kysymys oli Kiinteistöyhtiön ja Kaipaisen oikeudesta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin ja omaisuuden suojasta.

Korvauksen määrä

Asiassa oli rikottu kantajien omaisuuden suojaa ja oikeusturvaa. Vaatimus koski aineetonta korvausta perusoikeuksien rikkomisesta.

Laiminlyönnit ovat kestäneet lähes 15 vuotta. Kantajia on erehdytetty laatimaan erilaisia asiakirjoja ilman aikomusta tehdä asialle mitään.

Vastauksen perusteet *Vahingonkorvauslakiin perustuva vastuu*

Vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Julkisyhteisöllä on vastuu kuitenkin vain, milloin toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.

Lainkohdan mukaan korvausvelvollisuuden edellytyksenä oli, että julkista valtaa käytettäessä oli tapahtunut virhe tai laiminlyönti. Tässä asiassa tämä tarkoitti, että suoritetun esitutkinnan tai syyttämättäjäättämispäätöksen tuli olla virheellisiä tai niissä oli tullut tapahtua laiminlyönnejä, jotta korvausvelvollisuuden edellytykset täyttyivät.

Asiassa suoritettut esitutkinnot, esitutkintojen päättämiset tai päätökset syyttämättäjättämisestä eivät olleet sisällöltään virheellisiä tai lainvastaisia eikä niissä ollut tapahtunut vahingonkorvausvastuun perustavia laiminlyöntejä.

Eduskunnan oikeusasiamies oli Kaipaisten kantelujen johdosta todennut asiassa 2930/4/08, ettei Savolassa sijaitsevien kiinteistöjen lainhuudatusten yhteydessä ollut ilmennyt aihetta epäillä lainvastaista menettelyä, asiassa 3186/4/08, ettei samaa asiaa koskeva kantelu antanut aihetta toimenpiteisiin, asioissa 470/4/09 ja 596/4/09, etteivät esitutkintaan ja syyteharkintaan liittyneet kantelut antaneet aihetta toimenpiteisiin. Vastauksessaan 20.4.2011 (Dnro 740/4/11 ja 1563/4/11) eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia oli käsitellyt Kaipaisen 22.2.2011-18.4.2011 lähettämiä Savonlinnassa sijaitsevaan kiinteistöön liittyneitä viestejä eduskunnan oikeusasiamiehelle. Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia oli todennut, että poliisiviranomaisten tai syyttäväviranomaisten menettelyssä ei ollut ilmennyt aihetta epäillä oikeusasiamiehen toimenpiteitä edellyttävää lainvastaista menettelyä tai velvollisuuden laiminlyöntiä.

Esitutkintaa ja syyteharkintaa koskevat säännökset antavat poliisille ja syyttäjälle harkintavaltaa. Suomen laki tai kansainväliset sopimukset eivät aseta poliisille velvollisuutta suorittaa esitutkintaa tai syyttäjälle velvollisuutta nostaa syytettä, vaikka asianomistajan subjektiivinen käsitys asiassa oli toinen. Asianomistajalla oli mahdollisuus käyttää itse toissijaista syyteoikeuttaan tai saattaa mahdolliset korvausvaatimukset tutkittavaksi siviiliprosessissa. Poliisille ja syyttäjälle kuuluvan harkintavallan käyttö ei tarkoittanut samaa asiaa kuin virhe tai vahingonkorvausvastuun edellyttämä tuottamus.

Tässä asiassa suoritettut esitutkinnot tai syyttämättäjättämispäätökset eivät olleet sisällöltään virheellisiä eikä niissä ollut tapahtunut vahingonkorvausvastuun perustavia laiminlyöntejä. Joka tapauksessa esitutkinnot suorittamisessa ja syyteharkinnassa oli niiden ja laatu ja tarkoitus huomioon ottaen noudatettu kohtuudella asetettavia vaatimuksia. Esitutkinnot yhteydessä tai syyteharkinnassa ei ollut syyllistytty mihinkään rangaistavaan menettelyyn eikä mitään yksittäistä menettely- tai muuta säännöstä ollut rikottu. Julkisen vallan käyttäminen ei ollut sisältänyt vahingonkorvauslaissa tarkoitettua virhettä. Asian käsittelyssä oli noudatettu kohtuudella asetettavia vaatimuksia eikä valtio ollut tuottamuksellaan aiheuttanut Kaipaiselle vahinkoa.

Kenenkään ei ollut todettu syyllistyneen rikokseen, joten vahingonkorvausvaatimus oli rikosperusteisena hylättävä.

Korvausvaatimuksen määrä ja syy-yhteys

Korvausvaatimus oli määrältään selvittämätön. Asiassa ei ollut aiheutunut taloudellista vahinkoa eikä mahdollisella taloudellisella

vahingolla ollut syy-yhteyttä väitettyyn virheelliseen menettelyyn.

Mikään konkreettinen luovutus ei ollut valtion menettelyn johdosta peruuntunut tai jäänyt toteutumatta. Korvausvaatimus perustui väitteeseen siitä, että kiinteistö olisi joskus luovutettu jollekin johonkin hintaan, jolloin olisi syntynyt myyntivoittoa. Myyntivoiton korvaamista koskeva vaatimus oli lisäksi päällekkäinen omaisuuden arvon alentumista koskevan vaatimuksen 3 kanssa. Mahdollinen menetetty myyntivoitto tuli korvatuksi jo arvonalenemisen yhteydessä ja päinvastoin.

Kantajien todistelu

Kirjalliset todisteet

- 1) Kiinteistökaupan esisopimus 19.1.2007 Antti Kaipainen/Savonlinnan osuuspankki
- 2) Rikosilmoitus 5.3.2009 8450/R/3735/09
- 3) Kiinnitetty vuokrasopimus 29.8.1996 dnro 30.8.1996/2224 ja selventävä kartta vuokra-alueesta
- 4) Lahjakirja 26.11.2004
- 5) Vallintarajoitus SlnKÄO 14.11.2007/2366
- 6) ETPTK 6700/R/3807/08 liite XI s. 231 sivu 4 kiinnitysrekisteriotteesta 18.1.2008 740-2-1-3
- 7) Oikeushallinnon tietotekniikkakeskus, kiinnitysrekisterin lokitieto 21.11.2007/2410
- 8) Kiinteistökaupan kauppakirja 11.1.2008
- 9) "HAKEMUS Kiinnityksen kuolettamiseksi" 10.1.2008/75
- 10) "HAKEMUS Vuokraoikeuden tai sen siirron kirjaamiseksi" 11.1.2008/76
- 11) Kiinnitysrekisteriote 17.1.2008 740-2-1-4
- 12) Savonlinnan käräjäoikeuden päätös 20.3.2008 asiassa 19.11.2007/2385
- 13) Savonlinnan käräjäoikeuden päätös erityisen oikeuden kirjaamisesta 20.3.2008 11.1.2008/76
- 14) Kiinnitysrekisteriote 740-2-1-4 16.2.2009
- 15) Rakel Stålhammar-Kaipainen todistus 16.8.2008
- 16) Rakel Stålhammar-Kaipainen sähköposti 25.10.2008
- 17) Email Antti Kaipainen / AA Jukka Huiskonen / AA Kirsi Eksymä huhtikuussa 2008
- 18) Syyttämättäjättämispäätökset 12.3.2009 dnro R 09/1420 ja R 09/826
- 19) Todisteeseen vetoaminen evätty
- 20) Esitutkinnan päätökset 26.6.2009 8450/R/3735/09
- 21) Poliisin hävittäjä Finanssivalvonnan sähköposti 1.6.2009
- 22) Poliisin hävittäjä Maanmittauslaitoksen asiantuntijalausunto 28.5.2009
- 23) Todisteeseen vetoaminen evätty
- 24) Purkamislupa 11-0471-P 9.1.2012 § 3 kiinteistölle 740-2-1-3 ja oikaisumenettely
- 25) Keskon teettämä piirros 9.2.2007
- 26) Savonlinnan osuuspankin hallituksen pöytäkirjaote 19.12.2006
- 27) Virallinen ilmoitus lunastusoikeudesta Savonlinnan osuuspankille

28.2.2007

- 28) Savonlinnan osuuspankin hallituksen pöytäkirjaote 17.4.2007
- 29) Lunastustarjous ja talletustodistus ISLH-2007-0 1997/Si-7
- 30) Kopioita sähköposteista Keskon aluejohtaja Pertti Rusanen – Jouko Kaipainen a) Email 11.4.2007: VS: Savola b) Email 23.4.2007: VS: VS: Savola c) Email 24.4.2007 - 27.4.2007: Ruokakeskon tarjous d) Email 3.5.2007: Tarjous voimassa 21.5.2007 e) Email 26.8.2007: Re: Ma 27.8. palaveri
- 31) Email 7.8.2007 Jouko Kaipainen – Keskon kiinteistöjohtaja Juhani Rontu
- 32) Kutsu 26.7.2007 kaupunginhallituksen ja ryhmäpuheenjohtajien tiedotustilaisuuteen 14.8.2007
- 33) Kopioita sähköposteista Jouko Kaipainen – Savonlinnan kaupunki a) Email 21.8.2007: *** Savolan tilanne ***; Laine, Muukkonen, Aalto b) Email 22.8.2007 – 24.8.2007: Kaavoitustapaaminen 28.8.
- 34) Itä-Savo 27.8.2007 Savolan kaavoitus etenee suunnitellusti
- 35) Savonmaa 29.8.2007 lunastusoikeudesta
- 36) Keskon piirrättämiä kuvia Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki 4.10.2007 – 30.11.2007 yhteensä 3 kpl
- 37) Savonlinnan osuuspankin hallituksen pöytäkirjaote 7.11.2007
- 38) Etuostopäätöstä koskeva hakemus 8.11.2007 ja etuostopäätös 13.11.2007
- 39) Uudet kiinteistökaupan ehdot, hyväksytty osuuspankin hallituksessa 7.11.2007
- 40) Keskon piirrättämiä vedoksia 9.11.2007
- 41) Kesko Oyj:n virallinen lehdistötiedote 13.11.2007 klo 08.00 EST
- 42) Tilisopimus Antti Kaipainen 15.11.2007
- 43) Antti Kaipaisen/AAtsto Laamanni Jukka Huiskosen oma-aloitteinen yritys 19.11.2007 kumota vallintarajoitus 14.11.2007/2366
- 44) Todisteeseen vetoaminen evätty
- 45) Savonlinnan osuuspankin hallituksen pöytäkirjaote 18.12.2007
- 46) SOP Lainhuutohakemus 11.1.2008
- 47) Kiinteistökaupan kauppakirja 11.1.2008
- 48) Todistus lepäämään jätetystä lainhuudosta 11.1.2008
- 49) Itä-Savo 3.2.2008: Savolan kaavoitus käynnistymässä, iltakoulu
- 50) Pöytäkirja Savonlinnan kaupunginhallituksen ja teknisen lautakunnan iltakoulu 4.2.2008
- 51) Maakanta Oy:n valuaatio ja suositukset 4.2.2008
- 52) Muistio 25.1.2008 Savonlinnan yrittäjät / Olavinkadun kauppiasyhdistys
- 53) Sähköposti keskikaupungin kauppiasyhdistyksen puheenjohtaja Jaana Kinnunen – tekninen johtaja Seppo Muukkonen – asemakaava-arkkitehti Juhani Raunio 24.1.2008
- 54) Itä-Savo 23.2.2008 Keskon kuvat
- 55) I-SHO päätös Nro 291 Dnro S 08/79 vallintarajoituksen 14.11.2007/2366 kirjausta koskevassa asiassa 18.3.2008
- 56) Tiedoksianto ja lunastusilmoitus Savonlinnan osuuspankille 25.3.2008 koskien I-SHO:n vallintarajoituksen pysyttämistä
- 57) Email 25.3.2008 Ilmoitus Savonlinnan kaupungin johtaville virka- ja luottamusmiehillä hovioikeuden päätöksestä vallintarajoitusasiassa ja

lunastusvaatimuksesta

- 58) Savonlinnan kaupungin etuostopäätös 26.3.2008 § 7
- 59) Savonlinnan osuuspankin hallituksen pöytäkirjaote 15.4.2008
- 60) Itä-Suomen hovioikeuden tuomio lunastusriidassa 23.9.2010 dnro S 09/1040
- 61) Muistio kauppa- ja teollisuusministeri Mauri Pekkariselle 25.10.2007, s. 190-193
- 62) Selvityspyyntö Savonlinnan kaupungille 29.10.2007, s. 194-196
- 63) Muistio ulkomaankauppaministeri Paavo Väyryselle 2.11.2007, s. 197-199
- 64) Selvityspyyntö Savonlinnan kaupungille 12.11.2007 kuittauksineen, s. 200-202
- 65) Muistio ympäristöministeri Kimmo Tiilikaiselle 17.1.2008, s. 203-205
- 66) Muistio työ- ja elinkeinoministeri Mauri Pekkariselle 18.2.2008, s. 206-216
- 67) Muistio pääministerin talouspoliittiselle neuvonantajalle Mika Rossille, päiväämätön, s. 217-222
- 68) Kopioita Savonlinnan asemakaava-arkkitehti Juhani Raunio
- 69) Sähköposti 15.11.2006 Sinikka Miettinen – Juhani Raunio
- 70) Oikeuskanslerinviraston päätös 19.09.2011 Dnro OKV/151/1/2009
- 71) Esitutkintapöytäkirja 6700/R/3807/08 kansilehti
- 72) Syyttämättä jättämispäätös 19.10.2010 R 10/4054; rikosylikomisario Kalle Toivanen
- 73) Ote kaupunginhallituksen päätöksestä 23.6.2014 § 344
- 74) Kaupungin tarjoama runkosopimus Savolan alueen kehittämisestä 27.9.2013
- 75) Savonlinnan kaupungin 27.9.2013 tarjoama kiinteistökaupan esisopimus
- 76) Kaavoituksen ehdoksi asetettu vaihtoehtoiset perusoikeudet (HelKÄO L 16/19231 liite 4 b täydennys ja email 22.1.2014 Kaipainen - Nokelainen - Laine)
- 77) Savonlinnan kaupungin kaavoituskatsaus 2021
- 78) Savonlinnan kaupungin kaavoituskatsaus 2007
- 79) Savonlinnan osuuspankin hallituksen pöytäkirjaote 24.1.2008
- 80) Savonlinnan kaupunginvaltuuston pöytäkirja 3.3.2008 § 26 ja § 29
- 81) Savonlinnan teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen iltakoulusirkus keväällä 2008
- 82) Savonlinnan kaupungin kaavoituskatsaus 2009
- 83-85) Todisteisiin vetoaminen evätty
- 86) Newsec Valuation Oy:n valuaatio 18.2.2014
- 87) Tekla 16.6.2014 § 201 Savolan pohjoisosan asuinalueen kaavoitussopimuksen hyväksyminen
- 88) Email 21.12.2017 Marko Silvennoinen
- 89) Savonlinnan kaupungin lunastuslupahakemus 4.9.2014
- 90) Savonlinnan kaupungin kaavoituskatsaus 2015
- 91) Todisteeseen vetoaminen evätty
- 92) Savonlinnan kaupunginhallituksen kokousten (2 kpl, normaali julkinen ja laiton salainen) 21.12.2015, pöytäkirjat ja liitteet relevantein osin
- 93) Itä-Savo 6.1.2016 Kaupunginhallitus puhui kovalla äänellä

- 94) Itä-Savo / internet 7.1.2016 Kaupunginhallituksen salaisesta listasta ilmiriita Savonlinnassa
- 95) Itä-Savo 6.1.2016 Mitä Janne Laine sanoi kaupunginhallitukselle?
96-97) Todisteisiin vetoaminen evätty
- 98) Email 16.12.2015 VS Jarmo Hirvonen
- 99) Lunastusluparatkaisu 22.9.2017 YmpM Dnro YM4/541/2014
100-101) Todisteisiin vetoaminen evätty
- 102) Savon Sanomat 26.3.2008
- 103) Osuuskauppa Suur-Savon kaupungilta vuokraaman Sokos-tavaratalon pysäköintialueen maanrakennuskuva perusoikeus 2016 s. 502
- 104) Brahenkadun vaiheet Savolan kannalta
- 105) Ilmavalokuva lopullisesta toteutuksesta (pakkolunastus s 349)
- 106) Savonlinnan Ohikulkutien tutkitut päävaihtoehdot, Tielaitoksen julkaisu
- 107) Savonlinnan ydinkeskustan aatekilpailu 10.3. – 17.6.1992 arvostelupöytäkirja 9.10.1992
- 108) Itä-Savo 28.3.2000 Savolan kaavoitus alkaa
- 109) Itä-Savo 30.8.2008: Savolan kaavoituksen OA-kokous
- 110) Todisteeseen vetoaminen evätty
- 111) Muistio 14.10.2019 tapaaminen Savola kaupalliset toimijat, kaupunki, Suur-Savon osuuspankki, SKOY
- 112) Ympäristöministeriön vastaus vahingonkorvausvaatimukseen 29.10.2015
- 113) Asiakirja siirretty muuhun oikeudenkäyntiaineistoon
- 114) Todisteeseen vetoaminen evätty
- 115) Asiakirja siirretty muuhun oikeudenkäyntiaineistoon.
- 116) Kopio hakemuksesta vallintarajoituksen kirjaamiseksi SlnKÄO 21.11.2007/2410
- 117) Asiakirjalehti SlnKÄO 21.11.2007/2410
- 118) Lokitiedot 21.11.2007/2410
- 119) Maanmittauslaitoksen arkistokeskuksen todistus 2.2.2010 dnro MML/8/39/2010
- 120) Eriyisen oikeuden kirjauksen kumoaminen I-SHO 1.7.2007 nro 698 dnro S 08-329
- 121) Haastehakemus Helsingin käräjäoikeus L 16/19231 liitteineen ja täydennyksineen
- 122) Helsingin käräjäoikeuden päätös 16/39286 29.8.2016 dnro L 16/19231
- 123) Valituslupahakemus 16.9.2016 Helsingin hovioikeus
- 124) Helsingin hovioikeuden päätös 10.11.2016 dnro S 16/2142
- 125) Valituslupahakemus 9.12.2016 Korkein oikeus
- 126) Korkeimman oikeuden päätös 5.5.2017 dnro S2017/38
- 127) SAKARI-ohje (Oikeusministeriön määräyskokoelma 14.10.2005 9/39/2005)
- 128) Savolan rikoksiin liittyviä päätöksiä ja viestien vaihtoa syyttäjävirston kanssa
- 129-130) Todisteisiin vetoaminen evätty.
- 131) Poliisin vastaus 20.6.2018 selvityspyyntöihin
- 132) Rikosilmoitus ja tutkinnan päättämisilmoitus 5740/S/11803/15

133-135) Todisteisiin vetoaminen evätty.

Henkilötodistelu

- 1) Jouko Kaipainen todistelutarkoituksessa
- 2) Todistaja Jyrki Korhonen
- 3) Todistaja Jari Vaarnamo
- 4) Todistaja Janne Laine
- 5) Todistaja Risto Aalto
- 6) Todistaja Matti Lundenius

Valtion todisteet

Kirjalliset todisteet

- 1) Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslian vastaus 23.9.2008 Dnro 2930/4/08
- 2) Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslian vastaus 9.10.2008 Dnro 3186/4/08
- 3) Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslian vastaus 16.2.2009 Dnro 470/4/09
- 4) Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslian vastaus 24.2.2009 Dnro 596/4/09
- 5) Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslian vastaus 20.4.2011 (Dnro 740/4/11 ja 1563/4/11)
- V6 Oikeuskanslerinviraston päätös 19.9.2011 dnro OKV/151/1/2009 (K70)
- V7 Runkosopimusluonnos 26.9.2013 (K74)
- V8 Kaavoituskatsaus 2007 (K78)
- V9 Kaavoituskatsaus 2009 (K82)
- V10 Tekla 16.6.2014 (K87)
- V11 Savonlinnan kaupungin lunastuslupahakemus 4.9.2014 (K89)
- V12 Kaavoituskatsaus 2015 (K90)

KÄRÄJÄOIKEUDEN RATKAISU

Perustelut

1 Kaipaisen asialegitimaatio vaatimuskohdissa 6, 7 ja 8

Varallisuus oikeudellisissa asioissa kantajan väite hänellä olevasta oikeudesta vastaajaa vastaan synnyttää kantajalle asialegitimaation. Jouko Kaipaisella on näin ollen oikeus saada tuomioistuimen tutkittavaksi kysymys siitä, onko Suomen valtio Jouko Kaipaisen väittämällä perusteilla velvollinen korvaamaan Jouko Kaipaisen hänelle aiheutuneeksi väittämän vahingon (KKO 1994:125). Suomen valtio vaatimus Jouko Kaipaisen kohdissa 6, 7 ja 8 esittämien vaatimusten jättämisestä tutkimatta hylätään.

2 Oikeudenmukainen oikeudenkäynti asiassa L 16/19231, vaatimuskohdat 1 ja 5

2.1 Tausta

Jouko Kaipainen ja Kiinteistöyhtiö ovat 10.5.2016 saattaneet Helsingin kärjäoikeudessa vireille kanteen, jossa on esitetty saman tyyppisiä vaatimuksia kuin nyt vireillä olevassa asiassa. Kärjäoikeus on 31.5.2016 toimittanut kantajille haastehakemuksen täydennyskehtouksen, jossa on esitetty kuuteen aihepiiriin liittyviä kysymyksiä. Kantajat ovat täydentäneet haastehakemusta 9.6.2016 päivätyllä kirjoituksella. Kärjäoikeus on 29.8.2016 nro 39286 tekemällään päätöksellä jättänyt kanteen tutkimatta, koska kantajat eivät olleet täydentäneet haastehakemusta kärjäoikeuden vaatimalla tavalla, ja kanne oli tämän vuoksi niin puutteellinen, että se ei kelvannut oikeudenkäynnin perustaksi.

Kantajat ovat pyytäneet Helsingin hovioikeudelta "valituslupaa", kuten ne ovat vaatimuksensa nimenneet. Hovioikeus on 10.11.2016 nro 1636 tekemällään päätöksellä hylännyt kantajien vaatimuksen ja todennut, ettei kantajien oikeudenkäymiskaaren 25 a luvun 5 §:n mukaan tarvitsemaa jatkokäsittelylupaa myönnetä.

Kantajat ovat hakeneet korkeimmalta oikeudelta valituslupaa, mutta korkeimman oikeuden 5.5.2017 antamalla päätöksellä valituslupaa ei ole myönnetty vaan hovioikeuden päätös on jäänyt pysyväksi.

2.2 Kanteen tutkimatta jättäminen

Oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 5 §:n 1 momentin, sellaisena kuin se oli laissa 768/2002, mukaan, jos haastehakemus on puutteellinen, kantajaa on kehotettava määräajassa korjaamaan puute, jos korjaaminen on oikeudenkäynnin jatkamiseksi tai vastauksen antamista varten välttämätöntä. Oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 6 §:n, sellaisena kuin se oli laissa 1052/1991, mukaan tuomioistuimen on heti jätettävä kanne tutkimatta, jollei kantaja noudata hänelle annettua 5 §:ssä tarkoitettua kehotusta ja jos haastehakemus on niin puutteellinen, ettei se kelpaa oikeudenkäynnin perustaksi, taikka jos tuomioistuin ei muusta syystä voi ottaa asiaa tutkittavaksi.

Helsingin kärjäoikeus on katsonut, että kantajien haastehakemus on täydennyskehotukseen vastaamisen jälkeenkin ollut niin puutteellinen, ettei se ole kelvannut oikeudenkäynnin perustaksi.

Oikeudenkäymiskaaren 25 a luvun 5 §:n 1 momentin mukaan kantajat ovat valittaessaan kärjäoikeuden ratkaisusta tarvinneet jatkokäsittelyluvan. Jatkokäsittelylupa on luvun 11 §:n mukaan myönnettävä

- 1) ilmenee aihetta epäillä käräjäoikeuden ratkaisun lopputuloksen oikeellisuutta;
- 2) käräjäoikeuden ratkaisun lopputuloksen oikeellisuutta ei ole mahdollista arvioida jatkokäsittelylupaa myöntämättä;
- 3) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa on tärkeä myöntää asiassa jatkokäsittelylupa; tai
- 4) luvan myöntämiseen on muu painava syy.

Tässä asiassa jatkokäsittelylupa olisi voinut koskea vain kysymystä siitä, oliko käräjäoikeuden ratkaisu jättää kanne tutkimatta haastehakemuksen puutteellisuuden vuoksi ollut oikea. Mikäli hovioikeus olisi ollut tästä kysymyksestä eri mieltä käräjäoikeuden kanssa, hovioikeus olisi voinut ainoastaan palauttaa asian käräjäoikeuteen haasteen antamista ja käsittelyn jatkamista varten.

Oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan korkein oikeus voi myöntää valitusluvan ainoastaan, jos lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman oikeuden ratkaistavaksi taikka jos siihen on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen sellaisen oikeudenkäynti- tai muun virheen takia, jonka perusteella ratkaisu olisi purettava tai poistettava, tahi jos valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Tässä asiassa valituslupa olisi voinut koskea ainoastaan kysymystä siitä, olisiko hovioikeuden tullut myöntää jatkokäsittelylupa asiassa. Mikäli korkein oikeus olisi ollut tästä kysymyksestä eri mieltä hovioikeuden kanssa, asia olisi voitu palauttaa hovioikeuteen jatkokäsittelyluvan myöntämistä varten.

2.3 Käräjäoikeuden johtopäätökset

Jatkokäsittelylupajärjestelmä on säädetty oikeudenkäymiskaaren lailla 650/2010. Sitä koskevissa lain esitöissä (HE 105/2009, PeVL 4/2010 ja LaVM 4/2010) on arvioitu sitä, täyttääkö järjestelmä perustuslain ja Suomea velvoittavien kansainvälisten sopimusten muutoksenhakuprosessille asettamat edellytykset. Kun jatkokäsittelylupajärjestelmää on tiukennettu lailla 386/2015 on lakia säädettäessä myös tuolloin tehty vastaava arviointi (HE 246/2014, PeVL 59/2014 ja LaVM 24/2014). Jatkokäsittelylupajärjestelmän on todettu täyttävän oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteutumiseksi asetettavat edellytykset.

Kantajat ovat käyttäneet niillä olleen oikeuden muutoksenhakuun. Se, että hovioikeus ei ole myöntänyt asiassa jatkokäsittelylupaa eikä korkein oikeus valituslupaa ei osoita, etteivät kantajat olisi saaneet asiassa

osakseen oikeudenmukaista oikeudenkäyntiä.

Lain 768/2002 esitöiden (HE 32/2001) mukaan haastehakemuksen täydentäminen olisi välttämätöntä muun ohessa silloin, kun kantajan vaatimuksia tai niiden perusteita ei ole haastehakemuksessa esitetty niin selkeästi, että vastaaja voi antaa yksilöidyn ja perustellun vastauksen. Erityisesti vaatimusten perusteiden puuttuminen tai niiden huomattava epäselvyys olisi jatkossakin yleensä aina riittävä aihe täydennyspyyntöön.

Kantajien mukaan käräjäoikeuden olisi tullut antaa asiassa haaste, koska haastehakemuksessa oli ilmoitettu kaikki ne seikat, joita oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 2 §:ssä edellytetään. Siinäkin tapauksessa, että haastehakemuksessa olisi ilmoitettu edellä mainitut seikat, se ei vielä sinällään osoita esimerkiksi sitä, että vaatimusten perusteet olisi esitetty haastehakemuksessa niin selkeästi, että vastaaja kykenee antamaan yksilöidyn ja perustellun vastauksen niiden perusteella.

Kantajat eivät ole tässä asiassa osoittaneet paitsi sitä, että Suomen muutoksenhakujärjestelmä sinällään ei täyttäisi oikeudenmukaiselle oikeudenkäynnille asetettuja edellytyksiä myöskään sitä, että käräjäoikeuden ratkaisu jättää kanteen asiassa L 16/19231 tutkimatta olisi ollut virheellinen. Viimeksi mainittua seikkaa ei osoita myöskään se, että käräjäoikeus on nyt käsiteltävässä asiassa antanut haasteen. Kantajat ovat aikaisemmin vireillä olleen asian päättymisen jälkeen laatineet uuden haastehakemuksen, jota käräjäoikeus on kahteen kertaan täydennyttänyt ennen haasteen antamista. Tässä asiassa ei siten ole annettu haastetta sen haastehakemuksen ja täydennyksen perusteella, joka käräjäoikeudella on asiassa L 16/19231 ollut harkintansa perustana.

Kantajien oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin ei ole rikottu käsiteltävässä Helsingin käräjäoikeuden diaarinumerolla L 16/19231 olevaa asiaa.

3 Savonlinnan kaupungin kaavoitukseen liittyvät vaatimukset, vaatimuskohdat 2, 3, 6, 7 ja 8

3.1 Kantajien vaatimukset

Kiinteistöyhtiö omistaa Savonlinnan kaupungin 2. kaupunginosan 1. korttelissa sijaitsevan tontin nro 4, kiinteistötunnus 740-2-1-4, jonka pinta-ala on 6.567 neliometriä. Tontti sijaitsee niin sanotulla Savolan alueella. Kiinteistöyhtiö on ostanut tontin pakkohuutokaupasta vuonna 1996 ja saanut siihen lainhuudon 30.8.1996. Ostohinta on Jouko Kaipaisen oikeudessa kertoman mukaan ollut 1.000.000 markkaa. Jouko Kaipainen omistaa nykyisin yksin Kiinteistöyhtiön koko osakekannan.

Kiinteistöyhtiö ja Jouko Kaipainen ovat kertoneet, että Savolan alueen

asemakaavoitus oli viivästynyt pitkään eikä Ympäristöministeriö valvovana viranomaisena ollut huolehtinut asemakaavan asianmukaisesta etenemisestä. Tämä tarkoittaa Kiinteistöyhtiön ja Jouko Kaipaisen väitteen mukaan sitä, että Suomen valtio on tahallaan rikkonut Kiinteistöyhtiön ja Jouko Kaipaisen perusoikeuksia eli oikeutta yksityisen omaisuuden nautintaan sekä oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin.

Kiinteistöyhtiö on vaatinut, että sille korvataan 300.000 euroa vuodelta vuodesta 1997 alkaen, mikä määrä perustuu Jouko Kaipaisen tontille määrittelemään 4.000.000 miljoonan euron arvoon ja sille laskettavaan korkoon. Lisäksi Kiinteistöyhtiö on vaatinut, että sille korvataan tontin arvon aleneminen 3.580.000 eurolla, mikä määrä perustuu Jouko Kaipaisen määrittelemän tontin arvon ja Savonlinnan kaupungin tarjoaman 420.000 euron lunastushinnan erotukseen.

Jouko Kaipainen on puolestaan vaatinut henkilökohtaisesti Kiinteistöyhtiön omistajana, että hänelle korvataan 2.150.000 euroa Kiinteistöyhtiön omistaman tontin ja Antti Kaipaisen omistaman tontin, jonka Jouko Kaipainen olisi vuonna 2008 lunastanut myynnistä saamatta jääneestä voitosta, joka oli menetetty valtion laiminlyötyä kantajien omaisuuden suojaan ja oikeusturvaan liittyvät velvollisuutensa. Jouko Kaipainen on lisäksi vaatinut 10.000 euron kuukausittaista korvausta vuoden 2007 alusta lähtien, koska hän oli joutunut työskentelemään Savolan parissa päätoimisesti 15 vuoden ajan. Vielä Jouko Kaipainen on henkilökohtaisesti vaatinut Valtiota korvaamaan hänelle 30.000 euroa vuodessa vuoden 2007 alusta lähtien sillä perusteella, että Valtion toiminta oli pakottanut hänet keskittämään työpanoksensa Savolaan, jolloin häneltä oli jäänyt saamatta taloudellista voittoa muista liiketoimista.

3.2 Savolan kaavoitus

Savolan aluetta koskeva asemakaava on vahvistettu 30.6.1961 ja tullut voimaan 14.11.1961. Sen mukaan tontti 740-2-1-4 on teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta. (Kaavoitustilannetta on selostettu muun ohessa todisteessa K73.)

Savonlinnan ydinkeskustan 9.12.1997 vahvistetun osayleiskaavan mukaan tontti 740-2-1-4 on osittain liikerakennusten aluetta, asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta, yleisten pysäköintilaitosten aluetta sekä tori- ja katualuetta.

Savonlinnan kaupunginvaltuusto on päättänyt 3.3.2008 Savolan alueen, muun ohessa tontin 740-2-1-4 aluetta koskevan asemakaavan muuttamisesta. Savonlinnan kaupunginvaltuusto on samana päivänä päättänyt, että kaupunginhallitus tekee päätöksen asemakaavoituksen käynnistymisestä. Kaupunginhallituksen päätöstä edeltäneen teknisen lautakunnan kokouksen pöytäkirjassa on selostettu kaavoituksen vireille tulon muotoa. Valmistelijana toimineen yleiskaavainsinöörin mukaan

Savonlinnassa oli muodostunut käytännöksi, että päätös kaavojen laatimisesta syntyy hyväksymällä vuosittainen kaavoitusohjelma. Kaupunginhallitus oli myös eräissä yksittäistapauksissa muutoinkin päättänyt kaavan laatimisesta. Valmistelija on todennut, että kun asemakaavoitetaan muiden kuin kaupungin omistuksessa olevia alueita, olisi tarkoituksenmukaista aina tehdä määrämuotoinen päätös kaavoituksen käynnistymisestä. Tekninen lautakunta on tehnyt kaupunginhallitukselle esityksen, että tämä tekee kaupunginvaltuustolle esityksen johtosäännön muuttamisesta siten, että kaupunginhallitukselle annetaan ratkaisuvallta asemakaavoituksen käynnistämisen päättämisestä. (K80)

Sellaista päätöstä, jolla Savonlinnan kaupunginhallitus olisi käynnistänyt Savolan alueen asemakaavoituksen ei ole asiassa esitetty.

Savolan kaavoitusta on käsitelty niissä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä vuosittain julkaistavissa Savonlinnan kaavoituskatsauksissa, jotka asiassa on annettu todisteeksi seuraavasti:

Kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman 2007 (K78) mukaan Savolan alueen asekaavan muutos on ollut vireillä.

Kaavoituskatsauksessa 2009 (K82) Savola on merkitty vireillä olevaksi asemakaavaksi. Savolaan on kerrottu olevan tarkoitus kaavoittaa kuuden hehtaarin alueelle kauppakeskus ja asuinrakentamista. Kaava edellyttää neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa ja kaavoitus- ja maankäyttösopimuksia. Kaavatyö on kerrottu käynnistetyn ja kaavaehdotuksen valmistuvan vuonna 2010.

Kaavoituskatsauksen 2015 (K90) mukaan kiinteistön 740-2-1-4 osalta on jätetty lunastushakemus ympäristöministeriöön ja asemakaavoitus odottaa lunastuspäätöstä.

Kaavoituskatsauksessa 2021 (K77) todetaan, että Savolan alueen maankäyttöratkaisut voi olla tarkoituksenmukaista sitoa yhdeksi kaavoituskokonaisuudeksi. Asemakaavamuutos edellyttää kaavoitus- ja maankäyttösopimuksia kaupungin kanssa. Muun ohessa tontin 740-2-1-4 on todettu voivan olla osa suunnittelualueeseen kuuluvista kiinteistöistä.

Savonlinnan kaupunginjohtaja, todistaja Janne Kristian **Laineen** mukaan Savolan alueen kaavoitus ei ollut edennyt maankäyttöön liittyvistä syistä. Ohitustiehanke oli viivästyttänyt alueen kaavoitusta. Ohitustie oli ollut tärkeä Savonlinnan keskustan kehittämisen kannalta ja hankkeet olivat olleet jäissä, kunnes ohitustie oli toteutunut. Sen jälkeen Kiinteistöyhtiön tontista tehty lunastuslupahakemus oli ollut vireillä vuoteen 2017 saakka. Laineella ei ollut tietoa siitä, piirretäänkö Savolan alueen asemakaavaa tällä hetkellä aktiivisesti.

Kaavoitusosaston päällikkönä toiminut, vuodesta 2018 eläkkeellä ollut

todistaja Risto Olavi **Aalto** on kertonut, että Savolan asemakaavaprosessi ei ollut edennyt eikä käynnistynyt hänen aikanaan, vaikka erilaisia hahmotelmia oli tehty. Kaupungin periaate oli ollut, että yksityisten maita ei kaavoiteta ilman omistajan kanssa tehtävää kaavoitussopimusta. Savolan osalta ydinkysymys oli, että maanomistajan kanssa ei ollut saatu tehtyä kaavoitussopimusta. Kaavoituksen käynnistäminen edellytti kaupunginhallituksen päätöstä, mitä Savolan osalta ei ollut tehty. Kaavoituskatsauksissa mainituista hankkeista ehkä puolet ei ollut edennyt mihinkään. Ohitustien suunnittelu ja toteutus oli hidastanut Savolan alueen yleiskaavan laatimista ainakin kymmenen vuotta vuosien 1985 ja 1995 välisenä aikana. Ohitustiehanke oli valmistunut vuonna 2012.

3.3 Kiinteistöyhtiön tonttiin liittyvät tapahtumat

Jouko **Kaipainen** on kertonut käräjäoikeudessa, että Osuuspankki, Kesko, Osuuskauppa, Skanska, YIT, nimeltä mainitsematon britannialainen yhtiö ja kaupunki olivat tehneet Kiinteistöyhtiön tontista ostotarjouksia. Osuuspankki oli tarjonnut tontista 1.000.000 euroa, Kesko ja Osuuskauppa huomattavasti enemmän ja kaupunki 420.000 euroa. Jouko Kaipaisen mukaan suurimpien tarjousten "ensimmäinen numero ei ollut ykkönen". Kaupungin tarjousta lukuunottamatta tarjoukset olivat vuosilta 2006-2010.

Todisteena K30 olevasta huhtikuussa 2007 käydystä sähköpostikirjeenvaihdosta Jouko Kaipaisen ja Keskon edustajan välillä käy ilmi, että Jouko Kaipainen on pyrkinyt saamaan aikaan sopimuksen Keskon kanssa Kiinteistöyhtiön omistaman tontin ja Savolan alueella sijaitsevan Jouko Kaipaisen veljen omistaman tontin - jonka Jouko Kaipainen on ilmoittanut lunastavansa - sijoittamisesta perustettavaan yhtiöön ja myymisestä sen jälkeen osakekaupan kautta Keskolle. Kesko on pitänyt ensisijaisena vaihtoehtona tontin ostamista suoraan Jouko Kaipaiselta. Jatkokeskusteluissa Jouko Kaipainen on pyrkinyt selvittämään konkreettisesti, minkälaiseen kauppaan ja hintaehtoon Kesko olisi suostuvainen. Sähköpostin 24.4.2007 perusteella Kesko on tuolloin toimittanut Jouko Kaipaiselle tarjouksen.

Jouko Kaipaisen ja Keskon väliset keskustelut ovat jatkuneet elokuussa 2007, jolloin Jouko Kaipainen on ollut tyytymätön siihen, että Kesko ei ole noteerannut hänen lunastusoikeuttaan hänen veljensä Savolassa omistamaan kiinteistöön, jonka veli on ollut myymässä Savonlinnan Osuuspankille. Jouko Kaipainen on ilmoittanut, ettei hän voinut maanomistajana hyväksyä mitään sellaista kaavaa alueelle, joka sulkisi hänen omia vaihtoehtojaan tai suunnitelmiaan pois. (K30)

Kesko on 13.11.2007 antanut lehdistötiedotteen, jossa se on kertonut muun ohessa, että Savonlinnassa K-Citymarketia kehitetään joko nykyisessä paikassa tai Savolan alueella.

Todisteena K60 olevasta Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisusta

23.9.2010 nro 952 käy ilmi, että Jouko Kaipaisen vuonna 2008 toteutunutta Antti Jouko Kaipaisen ja Osuuspankin väliseen kiinteistökauppaan liittynyt lunastusoikeutta koskeva kanne on hylätty ja Jouko Kaipaisen on todettu menettäneen lunastusoikeutensa kiinteistöön. Hovioikeuden ratkaisu on lainvoimainen, koska korkein oikeus on 10.6.2011 ratkaisulla nro 1307 hylännyt Jouko Kaipaisen valituslupahakemuksen. Tapahtumien kulku on myös tältä osin selostettu laajemmin jäljempänä perustelujen jaksossa 4.

Jouko Kaipaisen 12.12.2012 muun ohessa Savonlinnan kaupunginjohtajalle lähettämästä sähköpostiviestistä ilmenee, että Jouko Kaipainen ja kaupungin edustajat ovat tavanneet 5.12.2012 ja keskustelleet Savolan kehittämisestä. Jouko Kaipainen on todennut tapaamista 18.1.2013 valmisteleavassa viestissään, ettei Savolan kaavoituksen käynnistämiseksi ole tuossa vaiheessa ollut välittömiä paineita.

Muistiossaan 17.4.2013 kaupungin edustajille Jouko Kaipainen on arvioinut Kiinteistöyhtiön Savolan alueen kehittämistä koskevan mallin nopeaksi ja tehokkaaksi, kun taas Savonlinnan Osuuspankin mallin puutteelliseksi ja oikeudellisesti ongelmalliseksi ja Savonlinnan kaupungin ja Osuuspankin yhteisen mallin hitaaksi. Muistiosta käy ilmi, että Kiinteistöyhtiö on hylännyt kaupungin sille 18.1.2013 tarjoaman kaavoitussopimuksen.

Kaupungin, Kiinteistöyhtiön ja Suur-Savon Osuuspankin edustajat ovat 21.8.2013 pitäneet kokouksen, jossa kaikki osapuolet ovat esitelleet omat esityksensä alueen kehittämisen malliksi. Osuuspankki on ilmoittanut allekirjoittaneensa Savolan pohjoisosaa koskevan kaavoitussopimuksen kaupungin kanssa, ja esittänyt kaavoituksen käynnistämistä. Kaupunki on esittänyt kaavoitussopimuksen, maankäytösopimuksen ja luovutussopimuksen laatimista. (K121 liitemateriaali)

Jouko Kaipaisen, joka on kokouksessa pitänyt alueen kaavoituksen käynnistämistä ennenaikaisena ja tarpeettomana, esittämän mallin mukaan Kiinteistöyhtiö valittaisiin alueen kehittäjäksi. Osuuspankki ja kaupunki sitoutuisivat esisopimuksin luopumaan maa-alueistaan sille. Tämän jälkeen tehtäisiin kaavoitussopimus, sitoutettaisiin loppukäyttäjät, hankittaisiin alueen lopullinen kehittäjä eli loppukäyttäjät, rakentaja tai investori, jolle Kiinteistöyhtiö luovuttaisi maa-alueensa osakekauppana. Vasta tämän jälkeen alue kaavoitettaisiin.

Savonlinnan kaupunginjohtaja on 21.8.2013 pidetyssä kokouksessa esittänyt kompromissiratkaisuna, että kaikki maanomistajat - siis Kiinteistöyhtiö, Osuuspankki ja kaupunki - tekisivät esisopimuksen alueiden luovutuksesta neljännen osapuolen kanssa.

Kaupunki on tarjonnut Kiinteistöyhtiölle ja Osuuspankille runkosopimusta, jonka 26.9.2013 päivätty luonnos on kirjallisena

todisteena K74. Runkosopimuksen tarkoituksena on ollut sopia mainittujen tahojen ja kaupungin välillä Savolan alueen kehittämiseen liittyvästä yhteistyöstä. Sopimusehtojen mukaan Kiinteistöyhtiö, Jouko Kaipainen ja Osuuspankki sitoutuisivat olemaan hakematta muutosta Savolan alueen kaavamuutosta koskevaan kunnanvaltuuston päätökseen, mikäli se vastaisi sopimuksessa sovittuja yhteisiä tavoitteita. Sopimusehtojen mukaan on ollut tarkoitus, että kaupungin ja Kiinteistöyhtiön sekä kaupungin ja Osuuspankin välillä allekirjoitetaan asemakaavan jälkeen maankäytösopimukset, joissa kaupunki perii muilta osapuolilta kunnallistekniikan ja julkisen yhdyskunta- ja palvelurakenteen kustannusten korvaamiseksi sopimusmaksun, joka suuruus on kaavoitettava asuinkorttelin osalta 50 prosenttia ja liikekorttelin osalta 35 prosenttia laskennallisesta arvonnoususta. Sopimuksessa määritellään arvonnousun määrittämisen perusteet. Osapuolet vastaavat alueellaan olevien rakennusten purkamisesta ja maan pilaantumista koskevista selvityksistä ja maaperän mahdollisista puhdistuskuluista.

Sopimusluonnoksen ehtojen mukaan osapuolen tuli hankkia muiden osapuolten suostumus sopimuksen kohteena olevan kiinteistönsä myymiselle. Sopimukseen on sisällynyt myös sopimussakkoehto ja sen määrän ylittävän vahingon korvaamista koskeva ehto sopimusrikkomusten varalta.

Jouko Kaipaisen sähköpostissa kaupunginjohtaja Laineelle 22.1.2014 (K76) Jouko Kaipainen on kertonut kaupungingeodeetin esittäneen hänelle, että Kiinteistöyhtiön osakekannasta myytäisiin 51 prosenttia ulkopuoliselle kehittäjätaholle.

Savonlinnan kaupunginhallitus on 23.6.2014 (K73) päättänyt hakea ympäristöministeriöltä MRL:n 99 §:n 1 ja 3 momentin mukaista lunastuslupaa Kiinteistöyhtiön omistaman tontin hankkimiseksi kaupungin omistukseen.

Päätöksen valmisteluvaiheessa on teknisen lautakunnan pöytäkirjaan 8.4.2014 (K73) kirjattu sopimusneuvottelujen vaiheita. Kiinteistöyhtiö ei ole valmistelijan tekstin mukaan ollut valmis kaavoitus- eikä maankäytösopimusmenettelyyn eikä neuvottelemaan alueen maakaupasta. Esityksestä käy ilmi, ettei Jouko Kaipaisen 21.8.2013 pidetyssä kokouksessa esittelemää mallia oltu katsottu voitavan esitellä päättäjille, koska suunnitelma oli sisältänyt kaupungin näkökulmasta monenlaisia riskejä. Pöytäkirjassa on muun ohessa todettu, ettei kaupungin julkisyhteisönä ollut mahdollista luovuttaa maa-alueitaan yksityiselle yhtiölle, joka sitten kävisi niillä kauppaa. Toisaalta on todettu, että kaavan vahvistamisen jälkeen tällainenkin menettely voisi olla mahdollista, mikäli yhtiön osakekannan omistajana olisi taho, jolla kokemuksen ja näyttöjen perusteella tiettäisiin olevan liiketaloudellista ja muuta tarvittavaa osaamista sekä taloudellisia resursseja viedä kehitys- ja toteuttamisprosessi läpi.

Kaupunki oli teknisen lautakunnan 8.4.2014 pidetyn kokouksen pöytäkirjan mukaan tarjonnut Kiinteistöyhtiölle myös muita malleja kuten, että kehittäjä neuvottelisi kiinteistönluovutusten esisopimukset erikseen kunkin maanomistajan kanssa, uutta kaavoitussopimusta ja teetettyyn arvioon tai hintapyyntöön perustuvaa kiinteistökauppaa. Koska ratkaisuun ei ollut onnistuttu pääsemään, tekninen lautakunta on päättänyt esittää lunastusluvan hakemista.

Savonlinnan kaupunki on 4.9.2014 toimittanut ympäristöministeriöön hakemuksen lunastusluvan ja ennakkohaltuunottoluvan saamiseksi K89).

Ympäristöministeriö on 22.9.2017 hylännyt Savonlinnan kaupungin hakemuksen, koska päätös lunastus- ja ennakkohaltuunottoluvan hakemisesta oli syntynyt kunnanvaltuutetun esteellisyyden vuoksi virheellisessä järjestyksessä.

3.4 Säästötaustasta

Ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamista koskevan yleissopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan omaisuuden suoja koskevan 1 artiklan mukaan jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuutta paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti. Artiklan 2 momentin mukaan edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömäksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen.

Perustuslain 15 §:n omaisuuden suoja koskevan säännöksen mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.

Vuoden 2000 alusta voimaan tullut MRL on kumonnut sitä ennen voimassa olleen vuonna 1958 säädetyn rakennuslain. Rakennuslain 33 §:n, sellaisena kuin se oli 1.1.1997 voimaan tullessa laissa 929/1996, mukaan kaupungin yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista varten on laadittava asemakaava sitä mukaa kuin kehitys vaatii. Kaupungin tuli säännöksen mukaan myös seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen muuttamiseksi.

Asiassa on tuotu esiin vain niukasti todisteita Savolan alueen kaavoitustarpeesta 1990-luvulla. Todistaja Aallon kertomuksen perusteella voidaan kuitenkin päätellä, että alueen yleiskaavoitus on viivästynyt pitkään suunnitteilla olleen Savonlinnan ohitustiehankkeen johdosta. Ydinkeskustaa koskeva osayleiskaava on vahvistettu vasta vuoden 1997 lopulla. Savolan alue sijaitsee siten, että ohitustien eri

linjausvaihtoehdoilla on ollut ratkaiseva vaikutus alueen käyttötarkoituksen kannalta eikä asemakaavan muuttamiselle 1990-luvulla ole tämän vuoksi ollut perusteita. Kiinteistöyhtiö ja Jouko Kaipainen eivät ole näyttäneet, että Savolan asemakaava olisi ollut vireillä MRL:n tullessa voimaan. Tämä tarkoittaa, että Savolan asemakaavoitukseen ei sovelleta MRL 208 §:n 2 momentin yleistä siirtymäsäännöstä vaan vuoden 2000 alusta lähtien asiaan sovelletaan MRL:n säännöksiä.

MRL 51 §:n 1 momentin mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Säännöksen esitöissä (HE 101/1998) korostuu kunnan tarpeiden ja päätäntävällän merkitys. Nimenomaisesti todetaan, että laatimistarvetta koskeva säännös ei luo yksittäiselle maanomistajalle oikeutta asemakaavaan, vaan kaavamonopoliin liittyvä kunnallinen päätäntävalta säilyy. Tämä periaate on todettu myös muun ohessa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO:2011:11. Yleisen edun näkökulmasta säännös kuitenkin velvoittaa kunnan laatimaan asemakaavan, kun kehityskynnys ylittyy ja se velvoittaa kuntaa pitämään asemakaavat ajantasalla.

MRL 60 §:n mukaa kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Savonlinnan kaupunginvaltuusto on edellä kerrotuin tavoin tehnyt 3.3.2008 päätöksen Savolan asemakaavan muuttamisesta.

MRL:n esitöiden (HE 101/1998, s. 32) mukaan kuntien perinteinen maapolitiikan hoito oli perustunut kunnalliseen maanhankintaan, näiden alueiden kaavoittamiseen ja kaavoissa rakentamiseen varattujen alueiden myymiseen tai vuokraamiseen toteuttajille. Lähinnä kaupunkien täydennysrakentamisen ongelmiin liittyvistä syistä kunnat olivat alkaneet tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä maankäyttösopimuksia, joissa oli sovittu muun muassa kaavoitukseen liittyvien arvojen ja toteutuskustannusten jakamisesta kunnan ja maanomistajien kesken. Maankäyttösopimukseen oli kuitenkin suhtauduttu oikeuskäytännössä kriittisesti. Tämän vuoksi MRL:iin otettiin nimenomainen maankäyttösopimuksia koskeva säännös. Maankäyttösopimusten tarpeen todettiin liittyvän useimmiten kaavoituksesta johtuvien kustannusten ja hyötyjen jakamiseen yksityisen maanomistajan ja kunnan välillä (s. 43). Lain 11 §:n (132/1999) perustelujen mukaan maankäyttösopimus voi koskea muun muassa sopimuskumppanin osallistumista kunnan infrastruktuurin rahoittamiseen laajemmin kuin lain muut säännökset edellyttävät.

Maankäyttösopimusten tarkempi säätely osoittautui kuitenkin edelleen tarpeelliseksi, koska sopimusten oikeudellisiin perusteisiin oli MRL:n

säättämisenkin jälkeen suhtauduttu oikeuskirjallisuudessa kriittisesti (HE 167/2002, s.13).

Lailla 13.3.2002/222 MRL:iin lisättiin 12 a luku *Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen*. Lainmuutosta koskevien lain esitöiden (HE 167/2002, s. 13) yleisperusteluissa taustoitetaan säättämisen perusteita toteamalla, että mikäli kaavoitus kohdistuu yksityisen omistamaan maahan, katujen ja yleisten alueiden rakentaminen jää kunnan verovarolla rahoitettavaksi maanomistajan saadessa kaavoituksen tuottaman hyödyn itselleen. Kaavoituksen tuottamat hyödyt ja kaavoituksen toteuttamisesta aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset eivät tällöin kohtaa, ellei kunta pääse maanomistajan kanssa sopimukseen tämän osallistumisesta kustannuksiin. Järjestelmää ei voi pitää yhteiskunnallisen oikeudenmukaisuuden näkökulmasta hyväksyttävänä, minkä lisäksi kysymys on paitsi yhdyskuntarakentamiseen käytettävien voimavarojen kohdentumisesta myös niiden riittävydestä.

Lain 91 b §:n maankäyttö Sopimuksia koskevan säännöksen perustelujen (em. HE, s. 21-22) mukaan maankäyttö Sopimukset ovat vakiintuneet vallitsevaksi käytännöksi erityisesti alueilla, joilla kaavoitettuihin kiinteistöihin kohdistuva kysyntä nostaa niiden arvoa ja mahdollistaa kaavojen toteuttamiskustannusten kattamisen ainakin osittain kiinteistöjen arvonnousulla. Menettelystä onkin lain esitöiden mukaan muodostunut vaihtoehto perinteiselle maapolitiikalle, jossa kunta ostamalla tai lunastamalla hankkii omistukseensa maan ennen kaavoitusta ja sitten sen kaavoitettuna luovuttaessaan voi luovutushinnalla kattaa paitsi maan hankintakulut myös kaavan toteuttamisesta koituvat kustannukset. Sopimusmenettely on lain esitöiden mukaan ollut edelleen tarkoitus säilyttää ensisijaisena keinona kaavan toteuttamisen aiheuttamien kustannusten jakamiseksi kunnan ja maanomistajan kesken.

MRL:n esitöiden mukaan tarkoituksena on ollut edelleen mahdollistaa käytännössä toimivaksi osoittautuneet sopimusjärjestelyt, joissa on hyvinkin monipuolisesti saatettu sopia kaavan toteuttamiseen liittyvistä kysymyksistä. Sopimusmenettelyssä kustannussidonnaisuus on voinut olla lain esitöissä lausutulla tavalla sillä tavoin väljä, ettei kysymys aina ole ollut juuri kaavamuutokseen liittyvien toteuttamiskustannusten korvaamisesta. Vallinnutta sopimuskäytäntöä ei tältäkin osin ole ollut tarkoitus muuttaa.

Maankäyttö Sopimuksia koskevan 91 b §:n lisäksi MRL:iin säädettiin samalla muun ohessa maanomistajalta perittävää kehittämiskorvausta koskeva säännös 91 c § sen tilanteen varalta, ettei maanomistajan kanssa ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Lain tarkoittamana kehittämiskorvauksena kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen

aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista. 91 f §:n mukaan kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta.

3.5 Käräjäoikeuden johtopäätökset

Ihmisoikeussopimuksen tai perustuslain omaisuuden suoja koskevat säännökset eivät anna omistajalle rajatonta oikeutta nauttia omaisuudestaan vaan yhteiskunnalle on annettu oikeus muun ohessa yleisen edun nimissä säätää lakeja, jotka puuttuvat omaisuuden suojaan. Edes omaisuuden pakkolunastusta koskevia säännöksiä ei ole säädetty yhteiskunnan keinovalikoiman ulkopuolelle.

Perustuslakivaliokunta on MRL:n säätämisen yhteydessä todennut (PeVL 38/1998, s. 3-4) kaavoitusinstituution taustalla olevan sellaisia yhdyskuntasuunnitteluun ja myös hallitusmuodon 14 a §:ään liittyviä seikkoja, jotka ilmentävät perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävänä pidettäviä tärkeitä yhteiskunnallisia intressejä. Lisäksi kaavoihin ja rakennusjärjestyksiin sisältyvien määräysten on todettu olevan merkittäviltä osiltaan pikemminkin nykyaikaisessa yhteiskunnassa välttämätöntä omaisuuden käytön sääntelyä kuin sen varsinaista rajoittamista. Ehdotettuja säännöksiä ei ole tältä osin pidetty ongelmallisia myöskään perusoikeusrajoitusten suhteellisuusvaatimuksen kannalta.

MRL:n rakentamiskieltoja sekä rakentamis- ja toimenpiderajoituksia koskevat säännökset merkitsevät perustuslakivaliokunnan mukaan (PeVL, s. 6) sitä, että kaavoitukseen liittyvät omaisuuden käyttöoikeuden rajoitukset eivät loukkaa omistajan oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön. Käytännössä mahdolliset vaarat omaisuudensuojan toteutumiseksi voivat valiokunnan mielestä aiheutua lähinnä kieltojen ja rajoitusten pitkästä kestosta. Perustuslakivaliokunta on arvioinut (s. 7) lisäksi myös muun ohessa lunastusoikeuteen perustuvien säännösten perustuslainmukaisuutta ja todennut niiden täyttäneen tuolloin voimassa olleen, nykyisin voimassa olevan perustuslain 15 §:n 2 momentin kanssa saman sisältöisen hallitusmuodon 12 §:n 2 momentin vaatimukset.

Ohitustieprojekti on viivästyttänyt pitkään kaavoituksen tuleamista ajankohtaiseksi. Ohitustien toteutumisen ja tien linjaamisen epävarmuus ovat tehneet perusteettomaksi uudistaa Savolan asemakaavaa tilanteessa, jossa alueen käyttöön ratkaisevasti vaikuttava tiehanke on ollut suunnitteluvaiheessa. Savonlinnan kaupunki on maaliskuussa tehnyt päätöksen Savolan alueen asemakaavoituksen muuttamisesta. Sen jälkeenkään asemakaavoitus ei ole kuitenkaan käynnistynyt, koska alueen maanomistajien kanssa ei ole päästy viemään asiaa eteenpäin sen vuoksi, että alueen maaomistus on ollut epäselvä.

Edellä jo mainitun ja tarkemmin jäljempänä tuomion kohdassa 4 selostettavalla tavalla Savolan alueen maanomistukseen on liittynyt pitkittynyt riita siitä, oliko Jouko Kaipaisella oikeus lunastaa veljensä Antti Jouko Kaipaisen Savonlinnan Osuuspankille myymä Savolan alueella sijainnut yli 21.000 neliömetrin suuruinen tontti. Oikeudenkäynti on päättynyt 10.6.2011, kun korkein oikeus on hylännyt Jouko Kaipaisen valituslupahakemuksen. Jouko Kaipaisella ei ole ollut oikeutta lunastaa tonttia, joten Savonlinnan Osuuspankin saanto on jäänyt pysyväksi.

Asemakaavoitukseen liittyvät keskustelut ovat jatkuneet vuonna 2012, jolloin, samoin kuin myöhemmin syksyllä 2013, Jouko Kaipainen ei ole Kiinteistöyhtiön, kaupungin ja Osuuspankin välisessä kokouksessa pitänyt kaavoituksen käynnistämistä tarpeellisena. Savonlinnan kaupunki on pyrkinyt kunnan käytössä olevin normaalein - ja MRL:ssä nimenomaisesti laillisiksi säädetyin keinoin - luomaan Savolan alueelle tilanteen, jossa alueen asemakaavoituksen muutoksen käynnistäminen olisi ollut mahdollista. Kiinteistöyhtiölle on tarjottu maa-alueen ostamista, kaavoitus- ja maankäyttösopimusta ja sitä, että kiinteistöyhtiön osake-enemmistö luovutettaisiin kokeneelle sijoittajalle.

Käräjäoikeus toteaa kantajien esittämän väitteen johdosta erikseen, että kaupungin tarjoamaan runkosopimukseen ei ole sisällytynyt mitään Kiinteistöyhtiön tai Jouko Kaipaisen perusoikeuksia loukkaavia ehtoja. Ylipäänsä sopimus pohja tai sopimuksen tekeminen nyt kysymyksessä olevilla ehdoilla ei voisi loukata sopimusosapuolen perusoikeuksia. Ehdotetuilla sopimusehdoilla on pyritty varmistamaan sopimuksen toteutuminen ja se, että sopimuksen osapuolet ovat aidosti sitoutuneet sopimukseen. Sopimusehdot, joissa edellytetään muiden sopimuspuolten suostumusta, mikäli joku sopimuksen osapuolista haluaa luovuttaa sopimuksen piiriin kuuluvan kiinteistön ulkopuoliselle, ja sopimussakon maksamisesta sopimusrikkomustilanteessa, ovat tavanomaisia sopimusehtoja. Sopimusehtojen lopullinen muoto olisi lisäksi ollut neuvottelukysymys, sikäli kuin Kiinteistöyhtiö olisi neuvotteluja jatkanut.

Savonlinnan Osuuspankki on toistuvasti ollut valmis allekirjoittamaan kaupungin tarjoamat sopimukset.

Kiinteistöyhtiö ei ole sen sijaan suostunut minkään muun tahon aloitteesta esille tulleisiin ehdotuksiin. Savolan alueen maapinta-alasta vain pienen osan omistava Kiinteistöyhtiö on edellyttänyt, että muut maanomistajat luopuvat omistuksestaan yhtiön hyväksi, ja se alkaa Jouko Kaipaisen vetovastuulla kehittää aluetta tavoitteena mahdollisimman suuri Kiinteistöyhtiölle koitua taloudellinen voitto.

Kiinteistöyhtiön Savolan maaomistukseen tuotto-odotuksia kuvaa se, ettei yhtiö ole Jouko Kaipaisen kertoman mukaan suostunut luopumaan 1.000.000 markan hinnalla ostamastaan tontista, vaikka se on saanut lukuisia tarjouksia, joista suurimmat ovat olleet euroaikana miljoonaluokassa siten, ettei Jouko Kaipaisen mukaan "ensimmäinen

numero ole ollut ykkönen".

On selvää, ettei kaupunki ole voinut luovuttaa sille julkisena toimijana, kaupungin maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavana tahona kuuluvia tehtäviä Kiinteistöyhtiön ja siten todellisuudessa yksittäisen henkilön, Jouko Kaipaisen hoidettavaksi. Kaavoitusjärjestelmää ei ole luotu toteuttamaan yksityisen maanomistajan voitontavoittelua eikä hänen subjektiivisia odotuksia tai vaatimuksia kiinteistön arvonnousun aikaansaamisesta. Myöskään valtiolle ei ole velvollisuutta myötävaikuttaa tällaisten tavoitteiden toteutumiseen.

Kaupunki on hakenut ympäristöministeriöltä lunastuslupaa, mutta hakemus on päätöksentekoon liittyneen esteellisyyden vuoksi hylätty. Lunastuslupaa koskeva asia on ollut vireillä vielä silloin, kun Kiinteistöyhtiön ja Jouko Kaipaisen kanne on tullut vireille ja kannevaatimukset on esitetty. Sittemmin eli kanteen vireille tulon jälkeenkin Savolan asemakaavoitus ei ole käräjäoikeuden käsityksen mukaan edennyt.

Kiinteistöyhtiö ja Jouko Kaipainen ovat kertoneet kanteen perustuvan pitkälti Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen 23.9.1982 antamaan ratkaisuun asiassa Sporong ja Lönnroth vs. Ruotsi, A-52. Ratkaisun oikeusohje on, että pakkolunastuslupaan liittynyt rakennuskielto oli rikkonut Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1 lisäpöytäkirjan 1 artiklassa säädettyä omaisuuden suojaa, kun se oli kestänyt kahdeksan vuoden ajan eikä kiinteistönomistajalla ollut ollut mahdollista saattaa pakkolunastuslupia ja niihin liittyviä rakennuskieltoja tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Tässä asiassa ei ole kysymys Sporong-Lönnroth ratkaisun kaltaisesta tilanteesta. Kiinteistöyhtiön tontille ei ole määrätty rakennuskieltoa. Kuntalaki ja MRL turvaavat lisäksi asianosaisille kattavan mahdollisuuden hakea muutosta häntä tai hänen maaomaisuuttaan koskeviin päätöksiin.

Käräjäoikeus toteaa, että Kiinteistöyhtiön ja Jouko Kaipaisen käsitys säädösten hierarkisesta järjestyksestä on sinällään oikea. Se ei kuitenkaan tarkoita, että jokaisessa yksittäistapauksessa sovellettaisiin ensisijaisesti suoraan esimerkiksi Suomea velvoittavan Euroopan ihmisoikeussopimuksen tai perustuslain periaatteita. Päinvastoin sellainen on poikkeuksellista. Mikäli hierarkiassa ylemmällä tasolla olevassa normissa on säädetty mahdolliseksi säätää alemman tasoilla normeilla poikkeuksista periaatteen absoluuttiseen soveltamiseen, alemman tasoinen, poikkeuksen puitteissa säädetty normi tulee noudatettavaksi. Tässä asiassa on kysymys kerrotun kaltaisesta tilanteesta.

Omaisuudensuojan kannalta kolmentyyppiset MRL:n säännökset ovat merkittäviä. Näitä ovat säännökset luovutusvelvollisuudesta ja lunastusoikeudesta sekä omaisuuden käyttörajoitusta merkitsevät

säännökset. Kaikki nämä säännökset täyttävät perustuslaissa asetetut edellytykset. Mitään mainituista toimenpiteistä ei lisäksi ole kohdistettu Kiinteistöyhtiön omaisuuteen. Kiinteistöyhtiön tai Jouko Kaipaisen perusoikeuksia ei näin ollen ole loukattu. Kiinteistöyhtiön ja Jouko Kaipaisen kohdissa 2, 3, 6, 7 ja 8 esittämät vaatimukset ovat perusteettomia ja ne on hylättävä.

4 Oikeudenmukainen oikeudenkäynti kiinteistöasioiden osalta, vaatimuskohta 4

4.1 Kysymyksenasettelu

Kiinteistöyhtiö on väittänyt, että sen oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin on rikottu Savonlinnan käräjäoikeuden käsittelemän kiinteistöasian 21.11.2007/2410 käsittelyn yhteydessä. Kiinteistöyhtiö ja Jouko Kaipainen ovat lisäksi väittäneet, että niiden oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin on rikottu myös sen vuoksi, että syyttäjä oli tehnyt syyttämättäjättämispäätöksen Savonlinnan käräjäoikeuden kahdesta käräjätuomarista, jotka olivat käsitelleet kantajien asioita käräjäoikeudessa. Näistä syistä käräjäoikeus selvittää kiinteistöasioiden käsittelyn asianmukaisuutta.

4.2 Kysymyksessä oleviin kiinteistöihin liittyvät oikeustoimet ja kirjaamistoimet

Todisteena K5 olevasta Savonlinnan käräjäoikeuden päätöksestä 26.11.2007 ilmenee Eino Kaipaisen kuolinpesän osakkaat, Jouko ja Antti Kaipainen sekä Rakel Stålhammar-Kaipainen ovat 30.8.1992 ositus- ja perinnönjakokirjalla sopineet muun ohessa, että Antti Kaipainen saa tontit 740-2-2-15 ja 740-2-2-16 ja Stålhammar-Kaipainen tontin 740-2-1-3. Ositus- ja perinnönjakokirjassa on ollut seuraava ehto: Samalla päätettiin, että jos joku Eino Kaipaisen kuolinpesän osakkaista myy tässä jaossa saamansa kiinteistön ulkopuolisille, muilla pesän osakkailla on oikeus lunastaa kiinteistö sovitusta kauppahinnasta. Myyjän on liitettävä ilmoituksen oheen jäljennös kauppakirjasta. Lunastusaika on kolme kuukautta tiedoksiannosta, tai jos lunastamiseen halukas ja oikeutettu oleskelee ulkomailla, luettuna siitä, kun hän palaa Suomeen, enintään kuitenkin kuusi kuukautta.

Kiinteistöyhtiö vuokranantajana ja Stålhammar-Kaipainen vuokralaisena ovat 29.8.1996 tehneet tonttiin 740-2-1-4 kuuluvaa 1.600 neliömetrin suuruista määräalaa koskevan vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksen (K3) mukaan vuokrasopimus seuraa tontin 740-2-1-3 omistusta ja hallintaa ja voidaan siten siirtää kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta. Stålhammar-Kaipainen on hakenut sopimuksen perusteella vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi kiinnityksen tonttiin 740-2-1-4, ja Savonlinnan käräjäoikeus on vahvistanut kiinnityksen 30.8.1996/2224.

Stålhammar-Kaipainen on 26.11.2004 lahjoittanut kiinteistön 740-2-1-3

Antti Kaipaiselle ja samalla siirtänyt Antti Kaipaiselle edellä mainittuun määräalaan tontista 740-2-1-4 kohdistuvan vuokraoikeuden. Lahjakirjaan (K4) otetun ehdon mukaan, jos lahjansaaaja myy tai muuten luovuttaa kiinteistön tai osan siitä muulle kuin rintaperilliselleen tahi yhtiölle, jonka osakkeista hän omistaa vähintään 95 prosenttia, hänen on ennen luovutusta kuolettava kiinnitys, joka on vahvistettu 30.8.1996 edellä mainitun vuokraoikeuden vakuudeksi. Kiinteistön 740-2-1-4 omistaa nyt Kiinteistöyhtiö, jonka osakkeet omistaa puoliksi lahjanantaja ja Jouko Kaipainen. Jos tontti 740-2-1-4 rakennuksineen kuitenkin mistä syystä tahansa siirtyy pois lahjoittajan tai hänen rintaperillistensä välittömästi tai välillisestä omistuksesta, kiinnitystä ei tarvitse kuolettaa.

Jouko Kaipainen on 14.11.2007/2366 tehnyt Savonlinnan käräjäoikeudelle hakemuksen, jolla hän on pyytänyt, että perinnönjakokirjassa sovitusta lunastusoikeudesta tehdään vallintarajoituksena merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistöjen 740-2-2-15, 740-2-2-16 ja 740-2-1-3 kohdalle.

Kiinteistöyhtiö on 19.11.2007/2385 tehnyt Savonlinnan käräjäoikeudelle hakemuksen, jonka sisältö on selostettu todisteena K70 olevassa apulaisoikeuskanslerin päätöksessä 19.9.2011. Sen mukaan Jouko Kaipainen on pyytänyt, että kiinteistölle 740-2-1-4 kirjattuun vuokrasopimukseen lisätään ehto, jonka mukaan vuokrasopimus on siirrettävissä ainoastaan hakemuksen liitteenä olevan lahjakirjan ehtojen mukaisesti ja että kyseinen vuokrasopimus on kuolettava, jos kiinteistö 740-2-1-3 myydään tarkemmin samassa lahjakirjassa määritellylle taholle. Apulaisoikeuskanslerin päätöksessä siteeratun mukaan Jouko Kaipainen oli muuttanut hakemustaan täydennyksellä 23.11.2007 pyytäen "ensisijaisesti kiinnityksen välitöntä kuolettamista".

Kiinteistöyhtiö on lisäksi 19.11.2007 toimittanut käräjäoikeudelle hakemuksen (K 116) 21.11.2007/2410, jossa se on pyytänyt, että kiinteistölle 740-2-1-3 kirjataan 24.11.2004 tehdyn "lahjakirjan mukainen vallintarajoitus ja siinä tapauksessa, että kiinteistö luovutetaan kolmannelle osapuolelle siten, että saannon ehtojen mukaan vuokraoikeus yhtiömme tonttiin on kuolettava".

Käräjäoikeus on 26.11.2007 tehnyt Jouko Kaipaisen asiassa 14.11.2007/2366 pyytämän merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (K5).

Antti Kaipainen on 10.1.2008/75 pyytänyt, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi haettu kiinnitys 30.8.1996/2224 kuoletetaan.

Antti Kaipainen on 11.1.2008 allekirjoitetulla kauppakirjalla (K8) myynyt perinnönjakosopimuksella saamansa tontit 740-2-2-15 ja 740-2-2-16 sekä Stålhammar-Kaipaisen hänelle lahjoittaman tontin 740-2-1-3 Savonlinnan Osuuspankille. Samalla Antti Kaipainen on ilman eri korvausta siirtänyt 29.8.1996 allekirjoitettuun vuokrasopimukseen perustuvat oikeutensa Savonlinnan Osuuspankille. Kauppakirjan

mukaan kaupan osapuolet ovat olleet tietoisia 30.8.1992 allekirjoitettuun ositus- ja perinnönjakokirjaan sisältyvästä ehdosta, jonka ulottuvuus on kauppakirjassa katsottu riidanalaiseksi.

Savonlinnan Osuuspankki 11.1.2008/49 (K48) jättänyt Savonlinnan käräjäoikeudelle Antti Kaipaiselta ostamiaan tontteja koskevan lainhuutohakemuksen (K46), jossa on katsottu, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin 14.11.2007/2366 tehty vallintarajoitusta koskeva merkintä oli virheellinen, koska se ei ollut pätevä tai ei ainakaan sitonut sivullista.

Osuuspankki on lisäksi 11.1.2008/76 jättänyt käräjäoikeudelle kauppakirjalla haltuunsa saamansa vuokrasopimuksen siirron merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin koskevan hakemuksen (K10).

Apulaisoikeuskanslerin päätöksestä (K70) käy ilmi, että Jouko Kaipainen on 18.1.2008 toimittanut käräjäoikeudelle sen asiassa 19.11.2007/2385 15.1.2008 pyytämän täydennyksen, jossa tämä on todennut kirjaamisasia tulleen hoidetuksi, kun vuokraoikeutta koskeva merkintä oli kirjaamisasiassa 10.1.2008/75 poistettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, ja että asian enempi käsittely oli tarpeetonta. Jouko Kaipainen on apulaisoikeuskanslerin päätöksen mukaan kuitenkin edelleen todennut, että vuokrasopimus katsotaan päättyneeksi kirjaamisasian 10.1.2008/75 päivämäärällä.

Apulaisoikeuskanslerin päätöksen kirjatun mukaan käräjäoikeus on 15.1.2008 pyytänyt Kiinteistöyhtiöltä täydennystä myös asiassa 21.11.2007/2410, ja Kiinteistöyhtiö on toimittanut täydennyksen 18.1.2008. Jouko **Kaipainen** on tässä asiassa käräjäoikeudessa kuultaessa kertonut, ettei Savonlinnan käräjäoikeus ollut kertonut hänelle vireillä olleesta asiasta 11.1.2008/76, jolloin hän oli sanonut, että "jos asia oli näin, koko asia oli loppuun käsitelty". Tällä sanomallaan hän ei ollut kuitenkaan hyväksynyt sitä, että asia otettaisiin pois vireiltä. Asiasta ei ole tehty päätöstä, vaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin lokitietojen (K118) mukaan hakemus on poistettu 22.1.2008. Poistamista koskeva merkintä on tehty käsin myös asiaa koskevaan asiakirjalehteen (K117).

Itä-Suomen hovioikeus on 18.3.2008 (K55) pysyttänyt Savonlinnan käräjäoikeuden asiassa 26.11.2007/2366 antaman ratkaisun Jouko Kaipaisen lunastusoikeuden merkitsemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Savonlinnan käräjäoikeus on 20.3.2008 päättänyt, että Osuuspankin asiassa 11.1.2008/76 hakema erityisen oikeuden kirjaaminen merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jouko Kaipainen oli päätöksen mukaan vastustanut kirjauksen tekemistä, koska vuokrasopimus oli hänen mukaansa lakannut olemasta voimassa, kun sitä koskeva erityisen oikeuden kirjaaminen oli käräjäoikeuden 10.1.2008 tekemällä ratkaisulla

poistettu.

Käräjäoikeus on 20.3.2008 ratkaissut asian 19.11.2007/2385 todisteena K12 olevalla päätöksellä. Kiinteistöyhtiön hakemus on jätetty tutkimatta, koska Kiinteistöyhtiöllä ei maakaaren 14 luvun 15 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön omistajana ollut kysymyksessä olevan kaltaisessa tilanteessa, jossa Savonlinnan Osuuspankki uutena vuokralaisena ei ollut ollut passiivinen vaan oli hakenut vuokraoikeuden kirjaamista oikeutta hakea vuokraoikeuden kirjaamisen poistamista. Käräjäoikeus on lisäksi todennut, että kysymys vuokraoikeuden lakkaamisen vahvistamisesta tuli saattaa vireille erillisellä kanteella eikä sitä voitu käsitellä kirjaamisasian yhteydessä.

Jouko Kaipainen on 20.3.2008 tehnyt Osuuspankille ja Antti Kaipaiselle lunastusilmoituksen (K57), jonka mukaan hän käyttää ositus- ja perinnönjakokirjassa sovitun etuoikeuden lunastaa Osuuspankin ja Antti Kaipaisen välillä 11.1.2008 tehdyn kaupan kohteena olleet kiinteistöt.

Savonlinnan kaupungin maankäyttöpäällikkö on 26.3.2008 tehnyt päätöksen (K58), jonka mukaan Savonlinnan kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan Osuuspankin ja Antti Kaipaisen 11.1.2008 tekemässä kaupassa.

Jouko Kaipainen on 28.3.2008 saattanut Savonlinnan käräjäoikeudessa vireille kanteen, jossa hän on vaatinut muun ohessa, että hänellä tai hänen omistamillaan yhtiöillä on oikeus lunastaa tontit 740-2-2-15, 740-2-2-16 ja 740-2-1-3.

Todisteena K48 olevasta todistuksesta lepäämään jätetystä lainhuudosta käy ilmi, että Osuuspankin lainhuutohakemus 11.1.2008/49 on jätetty lepäämään, koska 28.3.2008 oli tullut vireille riita kysymyksessä olevan saannon pysyvyydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön.

Itä-Suomen hovioikeus on 1.7.2008 (K120) kumonnut Savonlinnan käräjäoikeuden asiassa 11.1.2008/76 tekemän päätöksen Osuuspankin erityisen oikeuden kirjaamisesta lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin ja hylännyt Osuuspankin hakemuksen.

Savonlinnan käräjäoikeus on 18.9.2009 hylännyt Jouko Kaipaisen kiinteistön lunastusoikeutta koskevan kanteen. Itä-Suomen hovioikeus on 23.9.2010 (K60) pysyttänyt käräjäoikeuden tuomion lopputuloksen ja hovioikeuden ratkaisu on jäänyt lainvoimaiseksi, koska korkein oikeus on 10.6.2011 nro 1307 hylännyt Jouko Kaipaisen vaatimuksen valitusluvan myöntämisestä asiassa.

4.3 Käräjäoikeuden johtopäätökset tapahtumista

4.3.1 Lainhuudon hakemista koskevat tapahtumat

Vaikka Osuuspankki on 11.1.2008 kiinteistökauppaa Antti Kaipaisen kanssa tehdessään ollut tietoinen siitä, että kaupan kohteena olevia kiinteistöjä koskee lunastusehto, estettä kiinteistökaupan tekemiselle ei ole ollut. Lunastusoikeus voi ylipäänsä tulla ajankohtaiseksi vasta sen jälkeen, kun lunastusoikeuden kohteina olevia kiinteistöjä koskeva kauppa on tehty, ja kaupassa sovituilla ehdoilla.

Osuuspankilla on ollut myös oikeus hakea lainhuutoa saannolleen heti kaupasta lähtien, koska lainhuudon hakemista koskeva velvollisuus on alkanut tuolloin.

Savonlinnan kaupungin maankäyttöpäällikön päätös 26.3.2008 siitä, että kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan Antti Kaipaisen Savonlinnan Osuuspankille myymien kiinteistöjen osalta on tehty sen jälkeen, kun Itä-Suomen hovioikeus on 18.3.2008 vahvistanut Savonlinnan kärjäoikeuden ratkaisun lunastusoikeutta koskevan vallintarajoitusmerkinnän 26.11.2007/2366 tekemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja sen jälkeen, kun Jouko Kaipainen on 25.3.2008 antanut Osuuspankille tiedoksi ilmoituksen lunastusoikeuden käyttämisestä. Voidaan päätellä, että Osuuspankin tarkoituksena on ollut jatkaa lainhuutohakemuksen ajamista myös edellä kerrotuissa olosuhteissa.

Itä-Suomen hovioikeuden edellä mainitussa ratkaisussa 18.3.2008 nro 291 on katsottu Savonlinnan kärjäoikeuden päätöksen tapaan, että Eino Kaipaisen jälkeen tehtyyn ositus- ja perinnönjakosopimukseen otettu kiinteistöjen lunastusta koskeva ehto on ollut pätevä, ja että ehto sitoo sopimuksen osallisia. Hovioikeuden päätöksessä on lisäksi katsottu, että ehto on sellainen, joka maakaaren mukaan voidaan merkitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Koska vallintarajoitusmerkintää koskevassa asiassa ei ole ollut kysymys siitä, sitooko lunastusehto myös sivullista luovutuksensaajaa, hovioikeuden ratkaisussa ei ole otettu kantaa tähän kysymykseen.

Osuuspankki on lainhuutohakemuksessaan paitsi muuta kiistänyt myös sen, että päteväkään lunastusehto ei sido sivullista, esimerkiksi luovutuksensaajaa. Osuuspankin oikeudellinen argumentaatio on siis lähtenyt siitä, ettei edes pätevä ja ositus- ja perinnönjakosopimuksen osallisia sitova lunastusehto sido sitä luovutuksensaajana - ei edes siinä tapauksessa, että lunastusehto on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Siinäkin tapauksessa, että Osuuspankin väite siitä, että lunastusehto ei sido sitä, olisi todettu oikeaksi, Osuuspankille ei kuitenkaan olisi voitu myöntää lainhuutoa ilman selvitystä siitä, että kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan. Etuosto-oikeutta koskevan päätöksen hankkiminen on siten ollut Osuuspankin kannalta välttämätöntä, ja looginen toimenpide ottaen huomioon Osuuspankin esittämä väite siitä, ettei lunastusehto sido sitä.

Itä-Suomen hovioikeus on lunastusriitaa koskevassa ratkaisussaan 23.9.2010 nro 952 todennut, että lunastuslausekkeen sivullista sitova

vaikutus tulee arvioitavaksi vasta 11.1.2008 tapahtuneessa kiinteistöjen kaupassa. Hovioikeus on puheena olevassa päätöksessään ratkaissut kysymyksen ja todennut lunastusoikeuden sitovan Osuuspankkia. Sanottu kysymys on siten ollut riittävä siihen saakka, kunnes se on sittemmin lainvoiman saaneella hovioikeuden päätöksellä ratkaistu Jouko Kaipaisen 28.3.2008 vireille paneman kiinteistön lunastusoikeutta koskevan kanteen yhteydessä.

Lunastusoikeutta koskeva ehto, sen merkitseminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja Jouko Kaipaisen Osuuspankille esittämä lunastusvaatimus eivät näin ollen ole estäneet Osuuspankkia jatkamasta lainhuudon hakemista koskevaa prosessia Savonlinnan kärjäoikeudessa. Osuuspankki on tuonut avoimesti esiin oikeudellisen argumentaationsa eikä se ole erehdyttänyt tai pyrkinyt erehdyttämään Savonlinnan kärjäoikeutta tai Jouko Kaipaista. Tuomioistuimen nimenomaisena tehtävä on ratkaista riitaisia kysymyksiä ja tehdä lain mukaisia ratkaisuja. Puheena olevassa asiassa kärjäoikeuden on tullut ratkaista, voidaanko lainhuuto kysymyksessä olevissa olosuhteissa myöntää, tuleeko hakemus hylätä tai tuleeko asianosaiset mahdollisesti osoittaa riitelemään lunastusoikeudesta erillisessä prosessissa.

Osuuspankin 15.4.2008 pidetyn hallituksen kokouksen pöytäkirjaan otetusta lausumasta *"Kärjäoikeus oli valmis ratkaisemaan SOP:n lainhuutohakemuksen, mutta Jouko Kaipainen nosti kanteen kärjäoikeudessa"*, voidaan päätellä, että kärjäoikeus on Osuuspankin puolesta esitetyn kyselyn johdosta tai oikeudenkäymiskaarta soveltaen oma-alotteisesti ilmoittanut etukäteen Osuuspankille tulevansa antamaan ratkaisun lainhuutohakemuksen johdosta. Hallituksen kokouksen pöytäkirjan merkinnästä ei sen sijaan voida tehdä sellaista johtopäätöstä, että kärjäoikeus olisi etukäteen ilmoittanut tulevan ratkaisunsa sisällön. Sellaista kantajien tässä asiassa tekemää johtopäätöstä, että Osuuspankilla olisi ollut tiedossaan kärjäoikeuden tulevan tekemään lainhuutohakemuksen hyväksyvän ratkaisun ei siten voida tehdä.

Kun Jouko Kaipainen on nostanut lunastusoikeuden vahvistamista koskevan kanteen, kärjäoikeudella ei ole enää ollut edellytyksiä lainhuutohakemusta koskevan ratkaisun antamiselle vaan asian käsittely on maakaaren 12 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan tullut jättää lepäämään. Myös lepäämään jättämistä koskeva ratkaisu on tehty oikea-aikaisesti, koska pelkästään lunastusoikeutta koskevan vallintarajoitusmerkinnän perusteella lepäämään jättäminen ei maakaaren mainitun säännöksen mukaan ole ollut mahdollista. Kärjäoikeus ei näin ollen olisi voinut jättää asiaa lepäämään ennen kuin Jouko Kaipainen saattoi kiinteistön lunastusoikeutta koskevan kanteen vireille.

Mikään asiassa esitetty ei siten puolla väitettä siitä, että Osuuspankki tai kärjäoikeus olisivat toimineet asiassa muutoin kuin laillisesti.

4.3.2 Vuokraoikeuteen ja sen kirjaamiseen liittyvät tapahtumat

Kiinteistöyhtiön ja Stålhammar-Kaipaisen välillä 29.8.1996 solmitun tontin 740-2-1-4 1.600 neliömetrin suuruista määrääalaa koskevan vuokrasopimuksen on sovittu seuraavan tontin 740-2-1-3 omistusta ja hallintaa ja olevan siten nimenomaisen sopimusehdon mukaan siirtokelpoinen ilman vuokranantajan suostumusta. Vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on 30.8.1996 haettu kiinnitys ennen nykyisen maakaaren voimaantuloa.

Kun Stålhammar-Kaipainen on lahjoittanut kiinteistön 740-2-1-3 Antti Kaipaiselle, hän on samalla alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtojen mahdollistamalla tavalla siirtänyt vuokrasopimuksen Antti Kaipaiselle.

Kun sopimuksen osapuolet esittävät erilaisia käsityksiä sen sisällöstä, sopimusta joudutaan tulkitsemaan. Sopimuksen tulkinnan lähtökohtana on sopimuksen sanamuoto (KKO 2016:10, kohta 26). Sanamuodon mukainen tulkinta lähtee ajatuksesta, jonka mukaan käytettyjen ilmaisujen katsotaan useimmiten välittävän oikean kuvan osapuolten yhteisestä sopimuksentekotarkoituksesta. Kun osapuolet eivät ole määritelleet käytettyjen käsitteiden sisältöä, lähtökohdaksi on otettava käsitteen yleinen merkityssisältö (KKO 2004:124, kohta 6).

Lahjakirjaan otettu ehto vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta ennen kiinteistön 740-2-1-3 luovutusta ulkopuoliselle on sisällöllisesti ja oikeudellisesti selkeä ja kysymyksessä olevassa asiayhteydessä looginen. Vaikka tässä asiassa ei olekaan kysymys ehdon tulkinnasta, käräjäoikeus toteaa, ettei pelkästään sopimuksen toisen osapuolen myöhemmin esittämä, ehdon selkeän sanamuodon vastainen tulkinta lähtökohtaisesti osoittaisi, että ehtoa tulisi tulkita sanamuodostaan poikkeavalla tavalla. Sanamuodon vastaisen tulkinnan epätodennäköisyyttä lisäksi myös esimerkiksi se, että sanamuodoltaan selkeäsisältöisen sopimuksen osapuolena on ollut lakimies, kuten tässä tapauksessa Stålhammar-Kaipainen.

Kiinteistöyhtiö eli siirretyn vuokrasopimuksen vuokranantaja on 19.11.2007 hakenut asiassa 2385 vuokraoikeuden kirjaamisen poistamista ja myöhemmin sanotun asian käsittelyn aikana vaatinut lisäksi, että vuokraoikeus katsotaan lakanneeksi.

Ennen maakaaren (540/1995) voimaan tuloa kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annettuun asetukseen perustunut kiinnityksen vahvistaminen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi toimi nimenomaan vuokralaisen suojana kollisiotilanteissa eli esimerkiksi vuokranantajan epälojaaleja toimenpiteitä kohtaan (Risto Koulu ja Jarno Tepora, Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely, Helsinki 1989, s. 52). Esimerkiksi kiinteistön luovutuksensaaja ei voinut vedota vuokralaista vastaan tietämättömyyteensä vuokrasuhteen osalta, mikäli vuokrasopimuksen vakuudeksi oli vahvistettu kiinnitys. Tällaisen kiinnityksen luonteeseen kuului, ettei vuokranantaja voinut sitä

lähtökohtaisesti kuolettaa. Kuolettaminen oli kuitenkin mahdollista, mikäli kiinteistön omistajalla oli hallussaan alkuperäinen asiakirja ja kiinteistön omistaja pystyi lisäksi näyttämään, että vuokrasuhde oli sitovasti päättynyt (Asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 30 §, Koulun-Tepora, s. 245).

Maakaaren 14 luvun 15 §:n 1 momentin mukaan kirjaus voidaan poistaa oikeudenhaltijan eli vuokralaisen tai eräissä tapauksissa kirjausviranomaisen aloitteesta, mutta ei siis vuokranantajan aloitteesta. Savonlinnan käräjäoikeus on asiassa antamassaan päätöksessä arvioinut myös oikeuskirjallisuudessa mainittua tilannetta, jossa vuokranantajalla olisi oikeus saada kirjaus poistetuksi, jos vuokraoikeus olisi lakannut ja vuokralainen pysyttelisi passiivisena. Tuollaisestakaan tapauksesta tässä asiassa ei ole ollut kysymys. Kiinteistöyhtiöllä ei siten ole ollut saada vuokraoikeuden vakuudeksi haettua kiinnitystä kuoletetuksi.

Vuokraoikeuden tai muun maakaaren tarkoittaman erityisen oikeuden sitovuus perustuu sopimusosapuolten, kiinteistön omistajan ja oikeuden haltijan väliseen sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen. Oikeuden sisältö ja voimassaolo määräytyvät sopimuksen perusteella. Asianosaisten kesken tai muuten sopimusoikeuden näkökulmasta kirjaamisella ei ole välitöntä merkitystä. Kirjaamisen päämerkitys kohdistuu oikeudenhaltijan ja sivullisten välisiin henkilösuhteisiin. Kirjaamisella on julkisuus- ja luotettavuusvaikutus sekä todistamistehtävä. (Matti Ilmari Niemi, Maakaaren järjestelmä II Kirjaaminen ja lainhuudatus, 2. uudistettu painos, Sanoma Pro Oy, 2012, s. 380-381).

Selvyyden vuoksi käräjäoikeus toteaa, että maakaaren 14 luvun 13 §:ssä tarkoitettu oikeuden lakkaaminen ei merkitse sitä, että oikeudet lakkaisivat kirjaamismerkinnän tekemisellä vaan sitä, että kun sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva erityinen oikeus on lakannut, oikeuden lakkaaminen saadaan kirjata rekisteriin.

Kysymyksessä oleva vuokrasopimus on siihen kirjatun ehdon mukaan siirtokelpoinen. Vuokrasopimuksen ensimmäistä Antti Kaipaiselle tapahtunutta siirtoa koskevassa lahjakirjassa on asetettu lisäehto sen pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kuolettamisesta kiinteistön 740-2-1-3 siirtyessä lahjansaajan eli Antti Kaipaisen lähimmän piirin ulkopuolelle. Lahjakirjassa ei ole ehtoa, jonka mukaan vuokrasopimus itsessään olisi purettavissa tai irtisanottavissa taikka että se muutoin lakkaisi luovutuksen johdosta. Vuokrasopimus on siten lahjakirjan selkeän sanamuodon perusteella ollut siirrettävissä kenelle tahansa kiinteistön 740-2-1-3 luovutuksensaajalle edellyttäen, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi annettu kiinnitys on ennen luovutusta kuoletettu.

Sikäli kuin Kiinteistöosakeyhtiö on halunnut esittää itse vuokrasopimuksen lakkaamiseen liittyviä vaatimuksia, sellaisia

vaatimuksia ei ole ollut mahdollista käsitellä kirjaamismerkintää koskevan hakemuksen yhteydessä, vaan ne olisi tullut esittää erillisessä riita-asian kanteessa. Näin Savonlinnan käräjäoikeus on päätöksessään Kiinteistöyhtiötä myös ohjeistanut.

On ollut selvää, ettei Kiinteistöyhtiön hakemus 19.11.2007/2385 ole voinut johtaa sen haluamaan lopputulokseen. Kiinteistöyhtiöllä ei ole ollut oikeutta hakea vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen poistamista eikä vaatimusta vuokraoikeuden kuolettamisesta ole voitu hakemusasian yhteydessä tutkia. Kiinteistöyhtiön hakemus on siten tullut jättää tutkimatta.

Kiinteistöyhtiön niin ikään 19.11.2007 Savonlinnan käräjäoikeuteen toimittama, mutta 21.11.2007 vireille tullee merkitty asian 2410 hakemus (K116) on ollut epäselvä. Siinä näytetään vaadittavan yhtäältä lahjakirjaan sisältyvän kiinnityksen kuolettamisedon merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, mutta hakemukseen on lisäksi sisältynyt sama itse vuokrasuhteen päättymiseen liittyvä vaatimus, joka oli esitetty myös asiassa 19.11.2007/2385. Hakemusta on sen tarkoituksen selventämiseksi tullut täydentää, kuten apulaisoikeuskanslerin päätöksestä ilmenee myös tapahtuneen.

Savonlinnan käräjäoikeus on Antti Kaipaisen 10.1.2008/75 tekemän hakemuksen johdosta kuolettanut tonttiin 740-2-1-3 vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen 30.8.1996/2224. Kuten edellä on todettu, kiinnityksen kuolettamista koskeva kirjaamismerkintä ei johda siihen, että sen taustalla oleva oikeussuhde päättyisi. Se toimenpide, jota Kiinteistöyhtiö on asian 21.11.2007/2410 hakemuksessa lahjakirjaan sisältyvän kiinnityksen kuolettamisen osalta voinut vaatia, on siten toteutunut eikä Kiinteistöyhtiön hakemalle vallintarajoitusmerkinnälle enää siltä osin ole ollut tarvetta tai merkitystä. Siltä osin kuin Kiinteistöyhtiö on vaatinut vuokrasopimuksen kuolettamista, tilanne on ollut sama, mikä on todettu Savonlinnan käräjäoikeuden asian 19.11.2007/2385 ratkaisussa. Tuollaista vaatimusta ei ole voitu hakemusasian käsittelyn yhteydessä tutkia.

Apulaisoikeuskanslerin päätökseen kirjatun perusteella Savonlinnan käräjäoikeuden käräjätuomari on päätellyt Jouko Kaipaisen peruuttaneen hakemuksen asiassa 21.11.2007/2410. Jouko Kaipaisen Helsingin käräjäoikeudessa tapahtumista antama kuvaus osoittaa, että hän on pitänyt hakemuksen käsittelyn jatkamista tarpeettomana eli peruuttanut hakemuksen. Tällä hän ei ole kertomansa mukaan kuitenkaan hyväksynyt sitä, että asian vireilläolosta ei olisi jäänyt merkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Hakemuksen peruuttaminen tarkoittaa, että sen käsittely raukeaa, asia jää sillensä eikä ratkaisulla ole oikeusvaikutuksia. Sillensä jäämistä koskevaan ratkaisuun ei myöskään saa hakea muutosta.

Käräjäoikeus on kuitenkin poistanut diaarinumeron tekemättä asian

sillensä jäämisestä erillistä päätöstä. Samalla myös merkintä siitä, että kysymyksessä oleva asia oli ollut vireillä, on poistunut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Apulaisoikeuskansleri on pitänyt Savonlinnan käräjäoikeuden toimintaa tältä osin arvostelulle alttiina.

Maakaaren 6 luvun 9 §:n säätämiseen johtaneissa lain esitöissä (HE 120/1994, s. 74) todetaan, että myös hakemuksen raukeamisesta on tehtävä merkintä rekisteriin. Tämä perustuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen 12 §:n 1 momentin 2 kohtaan. Savonlinnan käräjäoikeuden menettely sen poistaessa asiaa 21.11.2007/2410 koskevan merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä on siten tältä osin virheellinen.

Todisteena 117 olevasta asiaa 21.11.2007/2410 koskevasta asiakirjalehdestä käy ilmi, että käräjäoikeus on ollut tietoinen siitä, että asian hakemus on saapunut 19.11.2007, vaikka sen vireilletulopäiväksi on kirjattu 21.11.2007. Todellinen vireilletulopäivä on siten ollut 19.11.2007.

Kantajat ovat vielä katsoneet, että Antti Kaipaisen ja Savonlinnan Osuuspankin 10. ja 11.1.2008 tekemät oikeustoimet ja kirjaamistoimenpiteet ovat loukanneet kantajien oikeuksia.

Antti Kaipaisen ja Savonlinnan Osuuspankin välillä on pitkään ollut vireillä muun ohessa kiinteistöä 740-2-1-3 koskeva kauppa. Kauppaa koskeva esisopimus on allekirjoitettu ja kaupanvahvistaja on sen vahvistanut 19.1.2007. Kauppa on kuitenkin toteutunut vasta 11.1.2008. Koska kaupan myötä myös tontin 740-2-1-4 määräalaa koskeva vuokrasopimus on siirtynyt Antti Kaipaiselta Savonlinnan Osuuspankille, vuokrasopimuksen vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on lahjakirjan 26.11.2004 ehtojen mukaan tullut kuolettaa ennen luovutusta. Tämän vuoksi vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kuolettamista koskeva hakemus on pantu vireille 10.1.2008 eli ennen kuin kiinteistökauppa on seuraavana päivänä tapahtunut. Lainhuutohakemus sekä Savonlinnan Osuuspankin vuokraoikeutta tarkoittavan erityisen oikeuden kirjaamista koskeneen merkinnän hakeminen on puolestaan ollut mahdollista vasta kiinteistökaupan tekemisen jälkeen. Toimenpiteet ovat tapahtuneet oikeustoimien luonne ja lahjakirjassa asetettu ehto huomioon ottaen oikeassa järjestyksessä.

Kantajat ovat kiinnittäneet huomiota siihen, että Osuuspankin vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi haetun kiinnityksen kuolettamista koskeva asiakirja (K9) ja vuokraoikeutta koskevan erityisen merkinnän tekemistä koskeva hakemus (K10) on luotu niissä olevien merkintöjen mukaan muutaman minuutin välein 10.1.2008. Toisin kuin kantajat ovat väittäneet mainittu seikka ei miltään osin tue väitettä laittomasta menettelystä. Menettelystä voidaan päätellä ainoastaan se, että pankki on asianmukaisesti tuottanut lähestyviin oikeustoimiin tarvittavat asiakirjat hyvissä ajoin.

Savonlinnan käräjäoikeus on hyväksynyt Osuuspankin 11.1.2008/76 tekemän vuokraoikeutta koskevan erityisen merkinnän tekemistä koskevan hakemuksen todisteena K13 olevalla ratkaisullaan, joka on perusteluidensa mukaan perustunut erityisesti maakaaren 14 luvun 2 §:ään. Itä-Suomen hovioikeus on kuitenkin hylännyt (K120) hakemuksen maakaaren 14 luvun 1 §:n 2 momentin rajoitussäännöksen perusteella. Kysymys on ollut aidosta laintulkintatilanteesta, jonka hovioikeus on ratkaissut valituksen johdosta toisin kuin käräjäoikeus. Se, että ylempi tuomioistuin muuttaa päätöstä, ei osoita alioikeuden käyttäneen sille kuuluvaa oikeudellista harkintavaltaa virheellisesti.

Käräjäoikeus lausuu jäljempänä kohdassa "Vahingon aiheutuminen" siitä, onko kantajille aiheutunut vahinkoa, kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä on poistettu merkintä siitä, että asia 21.11.2007/2410 on ollut vireillä tai siitä, että puheena oleva asia on tullut käräjäoikeuteen 19.11.2007 mutta hakemuksen vireilletulopäiväksi on merkitty 21.11.2007.

5 Esitutkintoihin ja syyttämättä jättämispäätökseen liittyvät vaatimukset, vaatimuskohta 9

5.1 Kantajien vaatimukset

Kantajat ovat katsoneet, että niiltä oli estetty oikeudenmukainen oikeudenkäynti, kun esitutkintaviranomaiset olivat päättäneet useiden Kiinteistöyhtiön tai Jouko Kaipaisen tekemien rikosilmoitusten tutkinnan ja syyttäjät olivat jättäneet syyttämättä esitutkinnoissa selvinneistä rikoksista.

Kantajat ovat kirjoituksissaan yksilöineet lukuisia kannevaatimusten perusteena olevia esitutkintoja, mutta kirjallisiksi todisteiksi kantajat ovat nimenneet vain kaksi esitutkinnan päätöstä (K20 ja K132), yhden esitutkintapöytäkirjan kansilehden (K71) ja kolme syyttämättä jättämispäätöstä (K18, jossa kaksi päätöstä, ja K72). Lisäksi kantajat ovat nimenneet todisteiksi suuren määrän Jouko Kaipaisen ja syyttäjälaitoksen edustajien välistä kirjeenvaihtoa, joka liittyy kanteen nostamisen jälkeiseen aikaan eikä siten perusta kannevaatimuksia.

Siltä osin kuin kantajat ovat kirjoitustensa perusteella vedonneet sellaisissa esitutkinnan päättämistä tai syyttämättä jättämistä koskevissa ratkaisuissa tehtyihin kantajien oikeusturvaodotuksia loukanneisiin virheisiin, joiden osalta käräjäoikeudelle ei ole esitetty kirjallisia ratkaisuja, tuomioistuimella ei olisi edes edellytyksiä arvioida kunkin päätöksen oikeellisuutta.

5.2 Normitausta

Esitutkintalain, sellaisena kuin se oli laissa 449/1987, joka oli voimassa ennen 1.1.2014 2 §:n mukaan poliisin tai muun esitutkintaviranomaisen oli toimitettava esitutkinta, kun sille tehdyn ilmoituksen perusteella tai

muutoin oli syytä epäillä, että rikos oli tehty. Lain 43 §:ssä säädettiin asian toimittamista syyttäjälle esitutinnan valmistumisen jälkeen sekä tilanteista, joissa esitutkinta lopetetaan saattamatta asiaa syyttäjän harkittavaksi.

Myös 1.1.2014 lähtien voimassa olevan esitutkintalain 805/2011 3 §:n 1 momenttiin sisältyy aikaisemmin laissa voimassa olleen 2 §:n sisältöinen syytä epäillä -kynnys esitutinnan aloittamiselle. Nykyisin voimassa olevan lain 3 luvun 9 §:ään sisältyy säännökset esitutinnan toimittamatta jättämisestä ja lopettamisesta ja 10 §:ään säännös esitutinnan rajoittamisesta.

Syyttämättä jättämisestä säädetään oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain 1 luvussa. Luvun 6 §:n mukaan, sellaisena kuin se oli laissa 689/1997 ja 17.5.2011 voimaan tullessa laissa 455/2011 syyttäjän oli nostettava syyte, kun oli olemassa todennäköisiä syitä rikoksesta epäilyn syyllisyyden tueksi. Lailla 670/2014, joka on tullut voimaan 1.1.2015 säännöstä on täsmennetty siten, että syytteen nostaminen edellyttää todennäköisten syiden lisäksi, että rikos on laissa säädetty rangaistavaksi eikä sen syyteoikeus ole vanhentunut. Oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain 1 luvun 7 ja 8 §:iin sisältyy lisäksi säännökset tilanteista, joissa virallinen syyttäjä saa jättää syytteen nostamatta (689/1997 ja 455/2011) ja nykyisin voimassa olevan lain 670/2014 6 a §:ssä myös säännös siitä, milloin syyttäjän on tehtävä päätös syyttämättä jättämisestä.

Oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain 1 luvun 14 §:n mukaan asianomistaja saa itse nostaa syytteen rikoksesta vain, jos syyttäjä on päättänyt jättää syytteen nostamatta taikka esitutkintaviranomainen tai syyttäjä on päättänyt, ettei esitutkintaa toimiteta taikka että se keskeytetään tai lopetetaan. Asianomistaja saa nostaa syytteen myös, jos esitutkintoimenpiteiden suorittamista on tutkinnanjohtajan päätöksellä siirretty.

Laissa 18/2012 säännöksestä on poistettu siinä aikaisemmin asianomistajalle sallittu oikeus nostaa virkarikosasioissa suoraan syyte ilman syyttäjän tekemää syyttämättä jättämisspätöstä. Tämän vuoksi asianomistajan syyteoikeus on myös virkarikosasioissa ollut 1.1.2014 jälkeen toissijainen.

5.3 Käräjäoikeuden johtopäätökset

Asianomistajalla tai muulla rikosilmoituksen tehneellä taholla ei ole subjektiivista oikeutta saada esitutkintaviranomaista toimittamaan esitutkintaa eikä syyttäjäviranomaista nostamaan syytettä kaikkien henkilökohtaisten rikosepäilyjensä perusteella. Viranomaisten toimintaa säätelee laki, jonka perusteella esitutkintaviranomaiset ja syyttäjät tekevät ratkaisunsa. Siinä tapauksessa, että esitutkintaa ei ole toimitettu tai syytettä ei ole nostettu, asianomistajalle on laissa turvattu oikeus saattaa rikosvaatimus tuomioistuimen käsiteltäväksi asianomistajan

rikoskanteella. Se, että ne rikosilmoitukset, joita Jouko Kaipainen tai Kiinteistöyhtiö ovat tehneet, eivät ole johtaneet syytteiden nostamiseen, ei osoita, että kantajien oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin olisi rikottu. Kiinteistöyhtiö ja Jouko Kaipainen eivät ole muutenkaan osoittaneet, että niiden oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin olisi tehtyjen rikosilmoitusten käsittelyn yhteydessä rikottu.

6 Vahingon aiheutuminen

Käräjäoikeus on katsonut edellä, että Savonlinnan käräjäoikeuden menettely, kun asia 21.11.2007/2410 on poistettu kokonaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sen jälkeen, kun Kiinteistöyhtiö oli peruuttanut hakemuksensa asiassa, on poikennut maakaaren säännöksistä. Sanotun kirjaamisasian vireilletulopäiväksi on lisäksi merkitty 21.11.2007, vaikka asiakirja oli saapunut käräjäoikeuteen 19.11.2007.

Kiinteistöyhtiö on vaatinut valtiolta korvausta sen vuoksi, että siltä oli evätty oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin ja sen omaisuuden suoja oli vaarannettu. Korvausvaatimuksensa Kiinteistöyhtiö on luonnehtinut aineettomaksi.

Vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon, milloin toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu. Vahingonkorvaus käsittää kuitenkin vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:n mukaan hyvityksen vain henkilö- ja esinevahingoista. Loukkauksen aiheuttamasta kärsimyksestä tuomitaan korvaus vain sanotun lain 5 luvun 4 a ja 6 §:ssä säädetyin edellytyksin. Nämä edellytykset eivät tässä asiassa täyty yleisestikään ottaen mutta lisäksi erityisesti sen vuoksi, että vaatimuksen esittäjä on oikeushenkilö.

Kansalliseen lainsäädäntöön ei sisälly nimenomaista säännöstä, jonka nojalla kiinteistöasian käsittelyn yhteydessä tapahtunut ihmisoikeusloukkaus voisi tulla hyvitetäväksi.

Korkein oikeus on kuitenkin ratkaisukäytännössään (KKO 2008:10, 2011:38, 2012:81 ja 2016:20) pitänyt mahdollisena aineettoman vahingon korvaamista perus- ja ihmisoikeusmyönteisen tulkinnan avulla, kunhan vahingonkorvausvastuulle on riittävä oikeudellinen peruste.

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Säännös edellyttää, että tulkintatilanteissa lainsoveltaja tulkitsee lakia tavalla, joka edistää perus- ja ihmisoikeuksien toteutumista. Euroopan ihmisoikeussopimuksen 13 artiklan mukaan jokaisella, jonka sopimuksessa tunnustettuja oikeuksia ja vapauksia on loukattu, on oltava käytettävissään tehokas oikeussuojakeino kansallisen viranomaisen edessä siinäkin tapauksessa, että oikeuksien ja

vapauksien loukkauksen ovat tehneet virantoimituksessa olevat henkilöt. Oikeussuojakeinot määräytyvät kansallisen oikeusjärjestyksen mukaan, mutta niiden tulee olla tehokkaat sekä käytännössä että oikeudellisesti.

Se, että Kiinteistöyhtiön vallintarajoitusmerkintää koskeva hakemus on merkitty tulleen vireille kaksi päivää saapumisensa jälkeen ja se, että sanottu asia on Kiinteistöyhtiön peruutettua hakemuksensa poistettu kokonaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä liittyy perusoikeustasolla lähinnä perustuslain 21 §:ssä suojattuun oikeuteen oikeusturvasta. Käräjäoikeuden tiedossa ei ole, että Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännössä olisi otettu kantaa edellä kerrotun kaltaisiin tilanteisiin.

Antti Kaipainen on jo ennen kuin Kiinteistöyhtiö on peruuttanut asiassa 21.11.2007/2410 tekemänsä hakemuksen, hakenut asiassa 10.1.2008/75 vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen poistamista eli tehnyt sen toimenpiteen, jota koskevan tietoisuuden Kiinteistöyhtiö on halunnut hakemuksellaan saada aikaan. Se osa Kiinteistöyhtiön hakemuksessa esitetystä vaatimuksessa, joka olisi voinut johtaa merkinnän tekemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on siten menettänyt merkityksensä. Sillä, onko tuollainen merkityksensä menettänyt asia näkynyt lainhuuto- ja kiinteistörekisteristä ei näin ollen ole ollut eikä silä ole voinutkaan olla oikeudellista merkitystä eikä merkinnän puuttuminen ole vaikuttanut eikä ole voinutkaan vaikuttaa Kiinteistöyhtiön oikeuksien toteutumiseen.

Kiinteistöyhtiön väite siitä, että se ei ole voinut hakea muutosta siihen, että rauennutta hakemusta koskeva merkintä on poistettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä pitää paikkansa. Muutoksenhakemismahdollisuuden puuttuminen on seurannut virheen luonteesta. Hakemuksen raukeamisesta Kiinteistöyhtiö ei olisi voinut hakea muutosta. Merkinnän poistaminen ja se, että siitä ei ole voinut hakea muutosta eivät edellä todetuin tavoin ole vaikuttaneet tai voineet vaikuttaa Kiinteistöyhtiön oikeuksiin. Tapahtuman ei siten voida ajatella loukanneen merkintää hakeneen tahon perusoikeuksia.

Käräjäoikeus on tuonut asian 21.11.2007/2410 asiakirjalehdessä avoimesti esille sen, että vaikka vireilletulopäiväksi oli merkitty 21.11.2007, asia oli saapunut käräjäoikeuteen jo 19.11.2007. Kysymyksessä olevan seikan merkitys olisi voitu myöhemmin arvioida, mikäli asiakirjan saapumis- ja vireilletuloajankohtien välisenä aikana olisi tapahtunut asiaan liittyviä oikeustoimia tai haettu kirjaamismerkintöjä. Kumpaakaan ei 19. ja 21.11.2007 välisenä aikana ole tapahtunut. Myöskään kysymyksessä olevan seikan ei voida ajatella loukanneen Kiinteistöyhtiön perusoikeuksia.

Käräjäoikeus toteaa lisäksi, että korkeimman oikeuden oikeuskäytännön mukaan perusoikeusloukkaus voisi johtaa oikeuteen saada korvausta aiheutuneesta vahingosta vain, jos loukkausta voitaisiin pitää riittävän vakavana. Tämän lisäksi edellytetään vielä, että vahingon aiheutuminen

olisi syy-yhteydessä loukkaukseen. Myös nämä seikat estäisivät korvauksen tuomitsemisen siinäkin tapauksessa, että käräjäoikeuden menettelyn katsottaisiin loukanneen Kiinteistöyhtiön perusoikeuksia.

Oikeudenkäyntikulut

Kiinteistöyhtiö ja Jouko Kaipainen ovat kaikilta osin hävinneet asian, joten kantajat ovat velvollisia korvaamaan Suomen valtion oikeudenkäyntikulut. Kiinteistöyhtiö ja Jouko Kaipainen ovat myöntäneet valtion oikeudenkäyntikulujen määrän kohtuulliseksi.

Tuomiolauselma

Kanne hylätään.

Jouko Kaipainen ja Savonlinnan kiinteistöosakeyhtiö veloitetaan yhteisvastuullisesti suorittamaan Suomen valtiolle korvaukseksi oikeudenkäyntikuluista 23.267,98 euroa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuine viivästyskorkeineen siitä lähtien, kun on kulunut kuukausi käräjäoikeuden tuomion antamispäivästä.

Muutoksenhaku

Tähän ratkaisuun saa hakea muutosta siten kuin oikeudenkäymiskaaren 25 ja 30 A luvuissa säädetään. Tyytymättömyyttä on ilmoitettava viimeistään perjantaina 11.2.2022.

käräjätuomari

Jussi Sippola

Ratkaisu on yksimielinen.