

HELSINGIN KÄRÄJÄOIKEUS
1. osasto

TUOMIO

22/5304

Käräjätuomari Jussi Sippola
 Käräjätuomari Suvi Lahtinen
 Käräjätuomari Noora Kemppi

4.2.2022

L 17/43980

Kantajat

Savolan kiinteistösaakeyhtiö (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 kiinteistösaakeyhtiö (SKOY) (jäljempänä Kiinteistöyhtiö) on vaatinut, että Suomen valtio velvoitetaan 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 velvoitetaan 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 kiinteistösaakeyhtiö (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 kiinteistösaakeyhtiö (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. Haastehakemusta 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 liitetystä 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 kynnys olisi 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 selvittämisen- ja puolustustoimiin ja siitä, että poliisi oli kohdistanut häneen päätöksen johdosta laittomia toimenpiteitä.

Viivästyskorko 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 viivyttellessä 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 *Sporrong 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 väliaikaisluonteeseen 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 käräjäoikeuden 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 esitutkinnan tai syyttämättäjäättämispäätöksen tuli olla virheellisiä tai niissä oli tullut tapahtua laiminlyöntejä, jotta korvausvelvollisuuden edellytykset täyttyivät.

Asiassa suoritettujen esitutkinnat, 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 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 esitutkinnat tai syyttämättäjäättämispäätökset 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 täyttyneet.

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.

Väitetyllä 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 muistututustiedosta, 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 rasisuodistukset, 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 säädetyllä 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 kuvattua virkarikosepäilyistä, 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 syyttäjävirasto 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 syyttämättäjäättämisspätöksen tuli olla virheellisiä tai niissä oli tullut tapahtua laiminlyöntejä, jotta korvausvelvollisuuden edellytykset täyttyivät.

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

Eduskunnan oikeusasiamies oli Kaipaiden 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 syyttävöiranomaisten 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 syyttämättäjäättämis päätökset 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) Syyttämättäjäättämisspäätökset 12.3.2009 dnro R 09/1420 ja R 09/826
- 19) Todisteeseen vetoaminen eväty
- 20) Esitutkinnan päätökset 26.6.2009 8450/R/3735/09
- 21) Poliisin hävittämä Finanssivalvonnan sähköposti 1.6.2009
- 22) Poliisin hävittämä Maanmittauslaitoksen asiantuntijalausunto 28.5.2009
- 23) Todisteeseen vetoaminen eväty
- 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 piirittämiä 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 piirittämiä 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 luottamusmiehille 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 Raunion
- 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 jättämis päätös 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 ilmirti Savonlinnassa
- 95) Itä-Savo 6.1.2016 Mitä Janne Laine sanoi kaupunginhallitukselle?
- 96-97) Todisteisiin vetoaminen eväty
- 98) Email 16.12.2015 VS Jarmo Hirvonen
- 99) Lunastusluparatkaisu 22.9.2017 YmpM Dnro YM4/541/2014
- 100-101) Todisteisiin vetoaminen eväty
- 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 eväty
- 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 eväty
- 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) Erityisen 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 eväty.
- 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 määrääjassa 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 tärkeätä 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 oikeudenkäymiskaareen 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 toteutumiselle asetettavat edellytykset.

Kantajat ovat käyttäneet niillä olleen oikeuden muutoksenhakuun. Se, että hovioikeus ei ole myöntänyt asiassa jatkokäsittelylupaa eikä korkein oikeus valituslupaa ei osoita, etteivätkö 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 käsiteltäessä 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 neliömetriä. 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-Citymarkettia 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 valmistelevassa 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, maankäyttösopimuksen 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 neljän 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 maankäyttösopimukset, 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 sisältynyt myös sopimussakkoehdo 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 maankäyttösopimusmenettelyyn 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 kaavoitus sopimusta 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 omaisuuttaan 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

linjausvaihtoehtoilla 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. Maankäyttösopimuksiin 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 verovaroilla 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 maankäyttösopimuksia koskevan säännöksen perustelujen (em. HE, s. 21-22) mukaan maankäyttösopimukset 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 väljää, ettei kysymys aina ole ollut juuri kaavamuutokseen liittyvien toteuttamiskustannusten korvaamisesta. Vallinnutta sopimuskäytäntöä ei tältäkin osin ole ollut tarkoitus muuttaa.

Maankäyttösopimuksia 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 suojaa 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 toteutumiselle 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 tulemistä 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 lailliseksi 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 sisältynyt 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 tulleeisiin 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 koituva 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 jälkeenkään 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 syyttämättäjäättämispäätöksen 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 välittömästä 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 kärjäoikeudelle 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 kärjäoikeudelle 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 kärjäoikeudelle 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 kärjäoikeus 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 kärjäoikeudessa kuultaessa kertonut, ettei Savonlinnan kärjäoikeus 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 kärjäoikeuden asiassa 26.11.2007/2366 antaman ratkaisun Jouko Kaipaisen lunastusoikeuden merkitsemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Savonlinnan kärjäoikeus 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 kärjäoikeuden 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 käräjäoikeuden 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 käräjäoikeuden 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. Siinäkään 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 tulewansa antamaan ratkaisun lainhuutohakemuksen johdosta. Hallituksen kokouksen pöytäkirjan merkinnästä ei sen sijaan voida tehdä sellaista johtopäätöstä, että kärjäoikeus olisi etukäteen ilmoittanut tulewan ratkaisunsa sisällön. Sellaista kantajien tässä asiassa tekemää johtopäätöstä, että Osuuspankilla olisi ollut tiedossaan kärjäoikeuden tulewan 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 määräalaa 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 lisäisi 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 §, Koulutekniikka, 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 Kiinteistöosaakeyhtiö 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 epäillyn 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 jättämispäätöstä. 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 esitetyistä vaatimuksissa, 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. Kumpakaan 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 viivästyskorkoineen 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.

Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy

Lausunto velvollisuudesta pyytää poliisilta esitutkinnan toimittamista

23.2.2022

Toimeksianto

Olen saanut Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:ltä toimeksiannon arvioida kaupunginhallituksen velvollisuutta saattaa väitetyt rikosepäilyt poliisin esitutkinnassa selvitettäväksi. Aivan aluksi analysoidaan tapauksessa relevantteja virkarikossäännöksiä, tapauksen edellyttämässä laajuudessa. Ennen pääkysymykseen vastaamista on analysoitava sitä, millä näyttökynnyksellä esitutkinta aloitetaan ja mitä esitutkintaperiaatteita tuossa yhteydessä on otettava huomioon. Sen jälkeen on vielä pohdittava, voisiko kaupunginhallitus tehdä poliisille pyynnön esitutkinnan toimittamiseksi, vaikka tuossa vaiheessa ei olisi riittävää näyttöä esitutkinnan aloittamisen tueksi. Tässäkin arvioinnissa vaikuttavat esitutkintalain 4 lukuun kirjatut esitutkintaperiaatteet. Pääkysymyksenä lausunnossa on se, onko kaupunginhallituksella kuitenkin velvollisuutta pyytää poliisilta esitutkinnan toimittamista a) siinä tapauksessa, ettei esitutkinnan aloittamisen kynnys kaupunginhallituksen arvion mukaan ylity ja b) siinä tapauksessa, että kaupunginhallitus arvioisi tuon kynnyksen voivan ylittyä.

Lausunto liittyy Jouko Kaipaisen Savonlinnan kaupungin virkamiehistä tekemiin selvityspyyntöihin, joissa hän muun muassa vaatii kaupunginhallitusta tekemään poliisille tutkintapyynnön (rikosilmoituksen) selvityspyyntöissään nimeämien virkamiesten väitettyjen rikosten tutkimiseksi. Kaipaisen väitteet rikoksista keskittyvät asemakaavoitukseen. Hän katsoo kaupungin virkamiesten syyllistyneen virkavelvollisuuksien rikkomiseen, koska he eivät ole huolehtineet asemakaavoituksen vireille panemisesta Savolan Kiinteistöosakeyhtiön (jota Kaipainen edustaa) omistamalla maalla. Käytettävissäni on ollut muistio Kaipaisen esittämistä rikosepäilyistä. Lausunnossa käsitellään esitutkintakynnystä ja rikosepäilyistä poliisille ilmoittamisen velvollisuutta sekä yleisellä tasolla että sovellettuna Kaipaisen esittämiin rikosepäilyihin.

Kysymykseen tulevista virkarikostunnusmerkistöistä

Virkarikoksista vakavin on, lahjusrikosten ohella, virka-aseman väärinkäyttäminen. Rikoslain 40 luvun 7 §:n mukaan virka-aseman väärinkäyttämiseen syyllistyy virkamies, joka hankkiakseen itselleen tai toiselle hyötyä taikka aiheuttaakseen toiselle haittaa tai vahinkoa 1) rikkoo virkatoiminnassa noudatettaviin säännöksiin tai määräyksiin perustuvan virkavelvollisuutensa osallistuessaan päätöksentekoon tai sen valmisteluun tai käyttäessään julkista valtaa muissa virkatehtävissään taikka 2) käyttää väärin asemaansa käskyvallassaan tai välittömässä valvonnassaan olevaan henkilöön nähden.

Relevanttia on erityisesti tahallisuuden aste. Virka-aseman väärinkäyttämisen tunnusmerkistössä on *korotettu tahallisuusvaatimus*. Virkamiehen *nimenomaisena* tarkoituksena tulee olla hyödyn hankkiminen itselle tai toiselle taikka vahingon tai haitan aiheuttaminen toiselle. Tunnusmerkistön täyttymiseen ei riitä se, että virkamies pitää seurauksen aiheutumista varsin todennäköisenä. Tämä on lain sanamuodon perusteella aivan selvää ja oikeuskirjallisuudessakin yksiselitteisesti esitetty tulkinta.¹

Jos tarkoituksena on muu kuin hyödyn hankkiminen, merkitystä ei ole sillä, että virkatoimi tuottaa hyötyä tai vahinkoa jollekin. Virkavelvollisuuden rikkominen, tahallinenkaan, ei sellaisenaan tätä tunnusmerkistöä toteuta, ellei virkavelvollisuuden rikkomisen tarkoituksena ole hyödyn hankkiminen tai vahingon aiheuttaminen. Hyödyllä voidaan ajatella tunnusmerkistössä tarkoitettavan myös virkamiehen työnantajalle eli viranomaiselle koituvaa sellaista hyötyä, jota vastaa toiselle aiheutuva vahinko.² Arvioitaessa hyödyttämisen tai vahingoittamisen tarkoitusta on olennaista kysyä, mikä oli virkatoimen tarkoitus. Jos virkatoimen tarkoituksena on ollut muu tavoite kuin hyödyn hankkiminen, virka-aseman väärinkäytön tunnusmerkistö ei tapaukseen sovellu.

¹ Viljanen/Keskeiset rikokset 2018, s. 916. Tahallisuudesta yleisesti esim. Jussi Tapani- Matti Tolvanen – Tatu Hyttinen, Rikosoikeuden yleinen osa, Vastuuoppi 2019, s. 263–312.

² Viljanen 2018, s. 915.

Tahallisuus ja huolimattomuus virkavelvollisuuden rikkomisessa

Virkavelvollisuuden rikkominen on säädetty rangaistavaksi varsin kattavasti rikoslain 40 luvun 9 ja 10 §:n tunnusmerkistöillä. Kummassakin tunnusmerkistössä on säädetty rangaistavaksi virkatoiminnassa noudatettavien säännösten tai määräysten rikkominen. Rikosvastuulle on kolme perusedellytystä. Ensinnäkin on osoitettava säännös tai määräys, jota olisi pitänyt noudattaa. Toiseksi on yksilöitävä *konkreettinen* virkatoimi, jossa säännöstä tai määräystä piti noudattaa. Kolmanneksi on osoitettava *konkreettisesti*, miten virkamiehen virkatoiminta poikkesi säännöistä ja määräyksistä. Kyseessä on vertailuoperaatio virkavelvollisuuden ja virkamiehen toiminnan välillä. Kysymys tahallisuudesta tai huolimattomuudesta aktualisoituu vasta sitten, kun on todettu virkamiehen toiminnan poikenneen siitä, mitä säännöissä tai määräyksissä on edellytetty.

Tahallinen virkavelvollisuuden rikkominen on kyseessä silloin, kun virkamies pitää vähintään varsin todennäköisenä sitä, että hänen toimensa on vastoin virkavelvollisuutta.³ Tähän arvioon vaikuttaa ratkaisevasti se, miten virkamies on pyrkinyt varmistumaan virkatoimensa lainmukaisuudesta. Jos virkamies on käyttänyt organisaatiostaan saatavilla olevaa pätevää juristiapua ja muuta asiantuntija-apua virkatoimen laillisuuden punninnassa ja toiminut asiantuntijalta saamansa ohjeistuksen mukaisesti, hänen ei voida katsoa pitäneen virkatoimen laittomuutta varsin todennäköisenä, vaikka esimerkiksi laillisuusvalvoja myöhemmin kanteluasiaa ratkaistessaan päätyisi toisenlaiseen laintulkintaan. Virkamiehellä on tahallisuusarvion näkökulmasta lähtökohtaisesti oikeus luottaa organisaationsa juridiseen asiantuntemukseen virkatoimen lainmukaisuuden arvioinnissa. Tämä koskee vain tahallisuusarviota. Vaikka tahallisuuskriteeri ei täyttyisi, teko voi olla silti rangaistava tuottamuksellisena virkavelvollisuuden rikkomisena.

Tuottamuksellisen virkavelvollisuuden rikkomisen analyysissä on keskeistä viranomaisen ja virkamiehen *harkintavalta*. Hallinto perustuu ajatukseen siitä, että toimiessaan laissa säädetyn harkintavaltansa puitteissa virkamies ei riko virkavelvollisuuttaan. Viranomaispäätöksiä kumotaan ja muutetaan hallintolainkäytössä vuosittain satoja, jopa tuhansia. Virkamiehiä ei aseteta

³ KKO 2008:90 ja Viljanen Keskeiset rikokset 2018, s. 940.

rikosvastuuseen, vaikka hallinto-oikeus kumoaa hallintopäätöksen sillä perusteella, että virkamies on hallinto-oikeuden näkemyksen mukaan soveltanut lakia virheellisesti.⁴ Lain soveltaminen kuuluu tyypillisesti virkamiehen harkintavallan alaan ja lakia voidaan usein tulkita vaihtoehtoisilla tavoilla. Viime kädessä ylimmät tuomioistuimet, KKO ja KHO, määrittelevät ennakkopäätöksillään, mikä on tietyn normin voimassa olevan oikeuden mukainen tulkinta. Vain selkeät normin rikkomiset tai harkintavallan ylitykset johtavat lopulta rikosvastuuseen.⁵

Tekijän (tässä tapauksessa virkamiehen) menettely on huolimaton, jos hän rikkoo olosuhteiden edellyttämää ja häneltä vaadittavaa huolellisuusvelvollisuutta, vaikka hän olisi kyennyt sitä noudattamaan (RL 3:7.1). Huolimattomuutta arvioidaan ensinnäkin huolellisuusnormien pohjalta. Huolellisuusnormina tulevat kyseeseen esimerkiksi lain säännökset sekä viraston ohje- ja johtosäännöt.⁶ Jos näissä normeissa ei ole saatavissa johtoa, miten tiettyä virkatointia tehtäessä olisi meneteltävä, tulevat sovellettaviksi niin kutsutut hyvät ammattikäytännöt ja vakiintuneet toimintatavat. Saatavissa olevan tiedon määrä ja tapauksen tulkinnanvaraisuus vaikuttaa huolellisuuden arviointiin.⁷ Hyvään virkamiehen ammattikäytäntöön kuuluu omasta organisaatiosta saatavilla olevan asiantuntija-avun käyttäminen. Jos virkamies on toiminut omalta organisaatioltaan saamansa ohjeen mukaisesti, on *lähtökohtaisesti* perusteltua katsoa hänen noudattaneen olosuhteiden edellyttämää ja häneltä vaadittavaa huolellisuusvelvollisuutta.

Korkein oikeus on pohtinut virheelliseen lainsoveltamisen perustuvaa rikosoikeudellista virkavelvollisuuden rikkomista lukuisissa ennakkopäätöksissään. Katson tässä riittäväksi vain viitata tapauksiin KKO 2017:92, 2008:90, KKO 2009:38, KKO 2017:98, KKO 2015:66, KKO 2018:58, KKO 2018:90 ja KKO 2009:86.

⁴ Esimerkkinä KHO 30.10.2015/3070, jossa kuntayhtymän hallituksen päätös kumottiin lainvastaisena, mutta asiassa ei edes harkittu rikosperusteisen esitutkinnan aloittamista. Kysymys oli irtisanomisajan palkan ylittävästä erokorvauksesta. Hallinto-oikeus katsoi kuntayhtymän hallituksen rikkoneen hallinnon tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

⁵ Ks. myös Anu Koivuluoma ym., Hallintolainkäyttö 2020, s. 265–271.

⁶ Viljanen 2018, s. 917.

⁷ Viljanen 2018, s. 944 ja KKO 2009:38.

Esitutkinnan aloittamisen kynnys

Esitutkintalain 3 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan esitutkintaviranomaisen on toimitettava esitutkinta, kun sille tehdyn ilmoituksen perusteella tai muuten on syytä epäillä, että rikos on tehty. Esitutkintalain lähtökohtana on siten esitutkintapakko. *Toisaalta esitutkintaa ei saa aloittaa, ellei esitutkinnan aloittamiselle esitutkintalaissa säädetty näyttökynnys ylity.*

Esitutkinnan aloittamisen todennäköisyyskynnys ”on syytä epäillä” on asetettu matalalle. Kynnys on abstrakti, eikä se anna paljon eväitä lain soveltajalle. Ilmaisuu viittaa ensinnäkin suhteellisen suppeaan näyttöön rikosepäilyn tueksi. Käytännössä se, onko rikos tehty, selviää yleensä vasta tutkinnassa. Esitutkinta joudutaan usein aloittamaan hatarilla tiedoilla. Esitutkinnan aloittamiskynnyksen ylittymistä arvioitaessa voidaan kiinnittää huomiota lähinnä vain rikoksen tunnusmerkistön mukaisuuteen, muut rikoksen rakenteeseen kuuluvat seikat – oikeuttamisperusteet ja anteeksiantoperusteet – selvitetään esitutkinnan aikana ja käytännössä niiden tulkinta vaatii syvempää oikeudellista harkintaa, joka kuuluu syyttäjälle ja viime kädessä tuomioistuimelle.

Pelkkä rikoksen teoreettinen mahdollisuus ei oikeuta esitutkinnan aloittamiseen. Jotta esitutkinta voidaan aloittaa, rikosepäilyllä pitää olla konkreettiset perusteet ja esitutkinnan aloittaminen on oltava objektiivisesti perusteltavissa. Harkinnassa tulee kiinnittää huomiota ilmoituksesta ilmeneviin tosiseikkoihin ja niiden vastaavuuteen normin tunnusmerkistöön. Rikosepäily kohdistuu nimenomaan tosiseikkoihin, ei teon oikeudelliseen arviointiin. Oikeuskirjallisuudessa esitettyjen näkemysten mukaan on syytä epäillä - kynnys ylittyy silloin, kun yksi tai useampi seikka viittaa siihen, että henkilö on syyllistynyt rikokseen, vaikka epäilyä ei vielä voitaisikaan pitää todennäköisenä. On syytä epäillä -kynnys ei edellytä sitä, että tietyn henkilön epäillään syyllistyneen rikokseen.

Silloin kun kysymys on yleisen, abstraktisen tason epäilystä ilman konkreettista liittymää mihinkään rikostunnusmerkistöön, on syytä epäillä -kynnys ei ylity. Varmuutta tai suurta todennäköisyyttä rikoksen tekemisestä ei vaadita, mutta pelkkä perustelematon väite (tutkintapyyntö viranomaiselle tai poliisille tehty ilmoitus rikoksesta) ei vielä ylitä esitutkintakynnystä ja johda automaattisesti

esitutinnan käynnistämiseen. Tyytymättömyys viranomaisen toimintaan ei riitä esitutinnan aloittamiseen. Näin siitä huolimatta, että esitutkintalain lähtökohtana on Suomessa kuitenkin esitutkintapakko. Vain jos rikoksesta on konkreettista näyttöä, esitutkinta on lähtökohtaisesti aloitettava.

Esitutkinnassa vaikuttaa myös ETL 4 luvun 5 §:n mukainen vähimmän haitan periaate. Esitutkinnassa ei kenenkään oikeuksiin saa puuttua enempää kuin on välttämätöntä esitutinnan tarkoituksen saavuttamiseksi. Esitutkintatoimenpiteellä ei saa aiheuttaa kenellekään tarpeettomasti vahinkoa tai haittaa. Vähimmän haitan periaate tulee sovellettavaksi erityisesti harkittaessa, mitä pakkokeinoja rikosvastuun toteuttamiseksi on käytettävissä kussakin yksittäistapauksessa.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on todennut ratkaisussa AOA 604/1/99 (06.10.2004), että pelkkä väite rikoksen tapahtumisesta ei oikeuta aloittamaan esitutkintaa. Esitutkintaa ei voida toimittaa, ellei ole olemassa ulkoisesti havaittavia tosiseikkoja, jotka tukevat väitettyä rikosepäilyä.

Apulaisoikeuskanslerin ratkaisussa AOK 1002/1/97 ja 1227/1/98 (26.08.1999) apulaisoikeuskansleri on todennut, että esitutkintakynnyksen ylittymiseen väitteen tueksi pitäisi esittää myös todennäköisiä syitä. Asiassa ei ollut tutkintapyynnön uudistamisen ja lisäselvitysten jälkeen löydetty rikoksen tunnusmerkistöä ja tutkinnanjohtajat eivät olleet menetelleet virheellisesti päättämällä jättää esitutinnan toimittamatta. Rikosepäily ei tosin edellytä päätöksessä todettuja todennäköisiä syitä, vaan esitutkinta on käynnistettävä, kun on syytä epäillä, että rikos on tehty.

Esitutinnan aloittamiskynnys on matalampi kuin syytekynnys (ROL 1:6), joka edellyttää todennäköisiä syitä rikokseen syyllistymisestä. Näyttökynnys on eri asia kuin selvittämiskynnys, jossa on kysymys siitä, kuinka laajalti esitutkinta on toimitettava, jotta syyttäjä voisi päättää syytteestä tai syyttämättäjättämisestä.

Esitutkintalain 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetään esitutkinnassa selvitettävistä asioista, joita ovat rikos, sen teko-olosuhteet, sillä aiheutettu vahinko ja siitä saatu hyöty, ketkä ovat asianosaisia ja muut syytteestä päättämistä varten tarvittavat seikat. Esitutkintaviranomaisen tehtävänä on sille

tehdyn ilmoituksen perusteella selvittää, onko olemassa jokin sellainen rangaistussäännös, joka voi tulla sovellettavaksi ilmoituksessa tarkoitettua tekoa arvioitaessa. Sinänsä esitutkintaviranomainen ei ole sidottu ilmoittajan esittämään rikosnimikkeeseen, vaan viranomaisen on esitutkinnan toimittamistarvetta arvioitaessa otettava huomioon kaikki mahdolliset kyseeseen tulevat rikokset. Toisaalta, jos on riidatonta, että ilmoitukseen liittyvät tosiseikat eivät täytä minkään rikoksen tunnusmerkistöä, esitutkintaa ei aloiteta.

Asian selvittämisen ja toteennäyttämisen vaikeus ei ole hyväksyttävä peruste olla aloittamatta esitutkintaa. Jos tutkinnan aloittamispäätöstä ei pystytä perustelemaan ja on mahdollista, että esitetty tapahtumankuvaus on totta, tulisi viranomaisen ryhtyä ETL 3 luvun 3 §:n 2 momentin mukaiseen esiselvitykseen. Ennen esitutkinnan aloittamista esitutkintaviranomaisen on tarvittaessa selvittävä rikosepäilyyn liittyvät seikat erityisesti siten, että ketään ei aiheettomasti aseteta rikoksesta epäillyn asemaan ja että asian sitä edellyttäessä voidaan tehdä ETL 9 §:n 1 momentissa tai 10 §:n 1 momentissa tarkoitettu ratkaisu esitutkinnan toimittamatta jättämisestä. Esitutkinnan aloittamista edeltäviin toimenpiteisiin sovelletaan soveltuvin osin ETL:n säännöksiä.

Esiselvitys ei ole varsinaista esitutkintaa, eikä sitä ole sidottu samanlaisiin muotomääräyksiin. Esiselvitys on alustavien toimenpiteiden ja selvityksen tekemistä ja siihen katsotaan kuuluvaksi muun muassa alustavat puhuttelut (ETL 7:20), tiedustelu ja tiedon käsittely. Selvitysvaiheessa henkilöillä ei ole vielä asianosaisten (asianomistaja tai rikoksesta epäilty) asemaa. Vasta esitutkinnan aloittaminen tuottaa asianosaisten asemat. Henkilön kirjaaminen rikoksesta epäillyksi on jo merkittävä esitutkinnan toimenpide, josta ei kuitenkaan ole annettu normatiivista säännöstä tai kynnystä. Epäilyn tueksi täytyy kuitenkin olla jotakin konkreettista, perusteltavissa olevaa näyttöä. Pelkkä yleistävään päättelyyn perustuva epäluulo ei riitä.

Esiselvitystä on ajateltu tarvittavan harvoin. Lain esitöissä viitataan siihen, että erityinen selvittämistarve voisi liittyä esimerkiksi rikokseen tai rikosepäilyn epäillylle aiheuttamiin haitallisiin seurauksiin. Esitutkintaviranomaisten on myös huolehdittava siitä, että ketään ei aseteta aiheettomasti rikoksesta epäillyn asemaan. Erityisesti silloin, kun rikosepäilyssä on kysymyksessä vakava teko ja epäily on heikko, tulisi hankkia lisäselvitystä siitä, voiko kysymyksessä ylipäättään olla rikos.

Esiselvitystä voidaan siten käyttää joissain tapauksissa myös rikosepäilyn poissulkemiseen, mutta esiselvityksen tekeminen tässä tarkoituksessa on kuitenkin poikkeuksellista.

Lopuksi on syytä korostaa, ettei päätös esitutkinnan toimittamisesta tai toimittamatta jättämisestä saa perustua esitutkintaa vaativan henkilön subjektiiviseen arvioon. Päätökset tulee perustaa objektiiviseen punnintaan rikosta epäilevän oman käsityksen sijasta. Objektiivisuuden vaatimus on yleinen prosessi- ja hallintoperiaate, jota ei ole ollut tarpeen erikseen kirjata esitutkintalakiin.

Puheena olevassa tapauksessa rikosepäilyjä esittäneen Kaipaisen esiin tuomia asioita on saamani informaation mukaan käsitelty lukuisia kertoja muun muassa hallintotuomioistuimissa. Näissä jutuissa ei ole havaittu kaupungin viranomaisten toiminnassa oikeudellisia seuraamuksia (kuten päätösten muuttamista tai kumoamista) vaativia toimia. Tämä tosiseikka luo vahvan olettan sen puolesta, ettei hänen esittämilleen rikosepäilyille ole esitutkintakynnyksen edellyttämää näyttöä. Hallinnollisten toimien ja rikosvastuun edellytysten välillä vallitsee seuraava oikeudellinen toimenpidejärjestys: lähtökohtaisesti hallinnon virheet oikaistaan hallintolainkäytössä, rikosvastuu tulee kysymykseen varsin harvoin, koska rikosvastuun edellytyksenä on aina yhden tai useamman yksilöidyn henkilön tahallisuus tai huolimattomuus. Poliisin toimittama esiselvityskään ei ole tarpeen, koska esitutkinnan kynnyksen ylittymättömyys on jo muutoinkin aivan ilmeinen eikä esiselvityksellä olisi saatavissa uutta asiaan vaikuttavaa selvitystä asiaan. Olen lukenut pitkän työurani aikana useita satoja poliisin päätöksiä, joilla on päätetty jättää esitutkinta toimittamatta. Olen myös tutkijana ja opinnäytetöiden ohjaajana perehtynyt aiheeseen siinä määrin, että voin rikosoikeudellisesti perusteltuna johtopäätöksenä kirjoittaa, ettei poliisi tulisi aloittamaan esitutkintaa sen selvityksen perusteella, johon Kaipainen on vaatimuksessaan kaupunginhallitukselle viitannut.

Esitutkinnan aloittamisen kynnyks ja edellä viitatu esitutkintaperiaatteet vaikuttavat myös siihen, milloin kunnanhallitus voi pyytää poliisilta esitutkinnan toimittamista. Virkamiestä ei saa asettaa aiheettomasti rikoksesta epäillyn asemaan. Varmuuden vuoksi tehty tutkintapyyntö rikkoisi myös syyttömyysolettamaa (ETL 4:2) ja suhteellisuusperiaatetta (ETL 4:4). Virkamiehen saattaminen rikoksesta epäillyksi ilman konkreettista rikosepäilyä olisi suhteeton toimi, koska tämän tasoinen rikosepäily ei kokemusperäisesti johda poliisissa tutkinnanjohtajan tutkinnan aloittamisen epäävää päätöstä pidemmälle. Aiheettomalla rikosepäilyllä virkamiehelle on kuitenkin voitu aiheuttaa

merkittävää haittaa, vaikka tutkinnanjohtajan päätös vapauttaisi hänet rikosepäilystä. Kaupunginhallituksen päätökset ovat julkisia ja on kokemukseräisesti hyvin todennäköistä, että tutkintapyyntö johtavasta virkamiehestä ei jäisi medialta huomaamatta ja uutisoimatta. Äärimmillään aiheeton ilmoitus rikoksesta voi toteuttaa kunnianloukkauksen (RL 24:9) tai jopa väärän ilmiannon (RL 15:6) tunnusmerkistön. Näin ollen kunnanhallituksen tulee ottaa vakavasti kysymys siitä, voiko tapauksessa ylittyä ”syytä epäillä” – kynnyks. Ilmoitusta poliisille ei ole oikeutta tehdä vain siksi, että jokin taho sitä itsepintaisesti mutta konkreettisia perusteita rikosepäilylle esittämättä vaatii. Kun nyt on tehtävissä rikosoikeudellisesti perusteltu arvio siitä, ettei tutkintapyyntö johtaisi esitutkinnan aloittamiseen, kaupunginhallituksen ei tule tutkintapyyntöä tehdä.

Esimiesasemassa olevan viranomaisen velvollisuus saattaa asia esitutkintaan

Jos kunnassa on asianmukaisesti hoidettu sisäistä valvontaa koskevat määräykset kuntoon, se tarkoittaa samalla sitä, että virkavelvollisuus suorittaa sisäistä valvontaa, erityisesti sisäistä tarkkailua, kuuluu esimiesviranhaltijoille. Kun näin on, tarkoittaa se myös sitä, että esimiehellä on reagointivelvollisuus tässä tarkkailussa ja seurannassa tekemiensä havaintojen osalta silloin, kun ilmenee, etteivät alaisena toimivat viranhaltijat toimi virkavelvollisuuksiensa mukaisesti. Jos reagointivelvollisuutta ei olisi, ei sisäinen valvonta toteuttaisi sitä funktiotaan, joka sillä on liittyen hallinnon toiminnan asianmukaisuuden varmistamiseen.

Reagointivelvollisuus ei kuitenkaan tyhjene vain tällaisiin määräyksiin perustuviin velvollisuuksiin. Ne kyllä yhdessä viranhaltijalain (laki kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta, 304/2003) 17.1 §:stä ilmenevän virkakäskyjen noudattamisvelvollisuuden kanssa muodostavat yhden kategorian reagointivelvollisuudesta. Tätä luokkaa voidaan kutsua esimerkiksi *määräyksiin perustuvaksi reagointivelvollisuudeksi*, jossa siis voidaan erottaa toisistaan *pysyväismääräyksiin* sekä *ad hoc -tyyppisiin määräyksiin* perustuva reagointivelvollisuus. Siinä missä jälkimmäiset ovat juuri esimerkiksi virkakäskyjä, viitataan edellisellä esimerkiksi sisäisen valvonnan ohjeisiin tai määräyksiin, jotka annetaan joko erikseen tai osana hallintosääntöä. Näiden ohella reagointivelvollisuus voi perustua suoraan lakiin.

Joissain tapauksissa rangaistavaan menettelyyn puuttumisesta on säädetty nimenomaisesti laissa. Lastensuojelulain (417/2007) 25 §:ssä säädetty velvollisuus ilmoittaa poliisille ja lastensuojeluun

lapseen kohdistuvasta seksuaalirikoksesta tai pahoinpitelystä koskee esimerkiksi opettajan esimiehiä. Jos rehtori saa tietää koulunsa opettajan syyllistyneen lastensuojelulain 25 §:ssä säädettyyn rikokseen, hänen on tehtävä asiasta ilmoitus poliisille ja lastensuojeluun. Vastaava velvollisuus koskee tapausta, jossa opettaja on kertonut rehtorille tietävänsä tällaisesta lapseen kohdistuvasta teosta, mutta jättävänsä ilmoituksen poliisille ja lastensuojeluun tekemättä. Rehtorin pitää tuolloin tehdä ilmoitus tästä tietoonsa saatetusta teosta, jos opettaja ei sitä tee. Tällaisiin velvollisuuksiin perustuvaa ilmoitusvelvollisuutta on rikosoikeudessa kutsuttu *varsinaiseksi laiminlyönniksi*.⁸

Epävarsinainen laiminlyöntirikos puolestaan voi perustua virkaan, toimeen tai asemaan. Siitä säädetään rikoslain 3 luvun (515/2003) 3 §:ssä. Epävarsinaisessa laiminlyöntirikoksessa on kysymys seurausvastuusta. Rikosjutussa voi tulla arvioitavaksi se, onko ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti syy-yhteydessä siihen, että lapseen kohdistuva, lapselle seurauksen aiheuttava rikos toteutuu tai jatkuu. Tyypillinen tapaus voi liittyä terveydenhuoltoon. Virkalääkäri jättää potilaan tutkimatta. Hän syyllistyy tällä laiminlyönnillään virkavelvollisuuden rikkomiseen (varsinainen laiminlyöntirikos, rikoslaki 40:9 tai 40:10). Jos potilas kuolee lääkärin laiminlyönnin johdosta, lääkäri voi joutua rikosvastuuseen kuolemantuottamuksesta (epävarsinainen laiminlyöntirikos, rikoslaki 21:8).⁹ Syyttäjän pitää kuitenkin näyttää syy-yhteys laiminlyönnin ja seurauksen välillä. Näyttökynnys on varsin korkea: rikosvastuun edellytyksenä on se, että on varsin suuri todennäköisyys siitä, että laiminlyöty toimi tekemällä olisi estetty seurauksen aiheutuminen (KKO 2019:98). Tämä pätee myös valvontavastuuseen. Esimies on vastuussa seurauksesta vain, jos voidaan varsin suurella todennäköisyydellä osoittaa, että esimiehen puuttuminen alaisen toimintaan olisi estänyt alaisen teon seurauksen.

Rikoslain 15 luvun (563/1998) 10 §:ssä (563/1998) on säädetty jokaiselle ilmoitusvelvollisuus tietoonsa tulleesta *tekeillä olevasta*, kyseisessä lainkohdassa lähemmin määritellystä vakavasta rikoksesta. Tässäkin on kysymys varsinaisesta laiminlyöntirikoksesta. Tällaisessa tapauksessa velvollisuus kohdistuu kaikkiin henkilöihin (jokaiseen), jolloin myös esimiesviranhaltijan voidaan katsoa kuuluvan sääntelyn piiriin. Näin ollen esimiehen on tehtävä ilmoitus poliisille tai rikoksella uhatusta, jos hänen alaisensa ei sitä tee ja tekeillä oleva rikos on esimerkiksi rehtorin tai muun

⁸ Tapani – Tolvanen – Hyttinen 2019, s. 220.

⁹ Ks. tästä tematiikasta myös Heikki Kallio, Valvonta- ja suojeluvastuun laiminlyönti yksityisissä hoiva- ja päiväkodeissa. Lakimies 1/2021, s. 36–56.

esimiesviranhaltijan tiedossa. Sama koskee toisaalta myös kaikkia muitakin työyhteisössä työskenteleviä. Mikäli esimiesviranhaltija havaitsee, ettei alainen ole asiassa lain edellyttämällä tavalla toiminut, on tämän tuolloin reagoitava myös alaisen toimimattomuuteen. *Nyt ei ole kysymys tämän tunnusmerkistön mukaisista teoista.*

Edellisten ohella myös yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 14 §:n 2 momentista ja työturvallisuuslain (738/2002) 28 §:stä on johdettavissa työnantajan edustajan asemassa olevan esimiehen velvollisuus puuttua alaisensa harjoittamaan häirintään ja syrjintään. Näissä tapauksissa puuttumisen tavasta ei ole säädetty, mutta ainakaan velvollisuutta rikosilmoituksen tekemiseen näistä säännöksistä ei voida johtaa. Toisaalta esimiehen reagoimattomuus voi tässäkin tapauksessa tarkoittaa sitä, että hän itse syyllistyy virkavelvollisuuksiensa rikkomiseen tai jopa virka-aseman väärinkäyttämiseen, mikäli pyrkii esimerkiksi suosimaan häiritsijää. Vastaava tilanne voi syntyä, mikäli kyseessä on syrjintätilanne, johon edellä mainittujen säännösten perusteella esimiehen tulisi puuttua. *Nyt ei ole kysymys lain tarkoittamasta syrjintäepäilystä.*

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) on säädetty velvollisuudesta rikosilmoituksen tekemiseen. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista (186 §). Jos ilmoituksen tekemiseen velvollinen kunnan viranomaisen edustaja (viranhaltija) ei ilmoitusta tee, rakennusvalvontaviranomaisessa esimiesasemassa olevan on huolehdittava siitä, että ilmoitus tehdään. Laiminlyönti voi ilmetä myös siten, ettei kunnan toimielimen esittelijä valmistelee asiaa esimerkiksi lautakunnassa päätettäväksi (jos ilmoituksen tekeminen on ohje- tai johtosäännössä määrätty lautakunnan käsiteltäväksi). Esimiehen on tällaisessa tilanteessa reagoitava ja huolehdittava siitä, että kysymys rikosilmoituksen tekemisestä esitellään toimivaltaiselle viranomaiselle. Reagointivelvollinen esimies voi tällaisessa tilanteessa siten olla esimerkiksi kuntalain 41 §:n tarkoittama kunnanjohtaja. Tämän rinnalla reagointivelvollisuus alkuperäiseen havaintoon liittyen voi olla nimenomaan maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n tarkoittamalla kunnan rakennusvalvontaviranomaisella nimenomaan toimielimenä. *Tässä tapauksessa ei ole kysymys maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettusta velvollisuudesta.*

Muissa kuin laissa nimenomaisesti määritellyissä tapauksissa reagointivelvollisuus riippuu siitä, mitä kunnan sisäisissä normeissa on valvonnasta ja siihen liittyvistä velvoitteista kirjoitettu. Reagoinnin tapa on lainsäädännössä jätetty pääsääntöisesti esimiehen tai muun toimivaltaisen viranomaisen harkintaan. Kuitenkin selvää on, että valvontavelvollisen pitää toimia niin, että alainen lopettaa virkavelvollisuuksiensa vastaisen toiminnan. Valvontavelvollinen esimies ei saa koskaan antaa tietoonsa tulleen virkavelvollisuuden vastaisen toiminnan jatkua, jos sellainen menettely on tullut hänen tietoonsa. Reagointivelvollisuus voi tarkoittaa sitäkin, että valvontavelvolliselta kysytään, olisiko hänen tullut havaita alaisen virkavelvollisuuksien vastainen menettely. Tässä on kysymys esimiehen huolellisuusvelvollisuuden määrittelystä (RL 3:7).

Reagointitapoja on muutoin useita. Lievin reagoinnin tapa on keskustelu alaisen kanssa tai työpaikkapalaverin pitäminen. Astetta ankarampia ovat virkamieheen kohdistuvat hallinto-oikeudelliset kurinpitotoimet: huomautus, varoitus ja palvelussuhteen päättäminen. Näistä hallinnollisista keinoista ei ole nyt kysymys.

Yleistä velvollisuutta rikosilmoituksen tekemiseen ei ole. Kuitenkin edellä todetusti joissain tapauksissa laki edellyttää ilmoituksen tekemistä poliisille, jolloin ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti luetaan esimiehen syyksi virkavelvollisuuden rikkomisena. Rikosilmoituksen tekeminen saatetaan kuitenkin tulkita esimiehen velvollisuudeksi myös silloin, kun sellaista velvollisuutta ei ole nimenomaisesti säädetty tai määrätty. Jos virkamiehen rikosvastuun edellytykset täyttävä teko on aiheuttanut vahinkoa kunnalle, kunnan etu voi vaatia sitä, että asian tutkii poliisi rikoksen esitutkintana. Korvausvastuun edellytysten selvittäminen voi olla vaikeaa ilman vain poliisin käytössä olevia pakkokeinoja ja muita esitutkintatoimenpiteitä. *Nyt ei ole kysymys tällaisesta tapauksesta.*

Korkein oikeus otti rikosilmoituksen tekemisvelvollisuuteen kantaa ennakkopäätöksessään KKO 2020:53. Ilmavoimien komentaja A oli saanut tietoja, joiden mukaan lennoston komentaja Y oli johtaessaan Puolustusvoimien vapaaehtoista harjoitusta esiintynyt päihtyneenä ja käyttäytynyt epäasiallisesti harjoitukseen osallistuneita kohtaan. Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevillä perusteilla katsottiin, että A:n olisi Y:n kurinpitoesimiehenä tullut pyytää esitutkinnan toimittamista muutaman päivän kuluessa siitä, kun hän oli saanut harjoituksen tapahtumista sellaiset tiedot, että

hänellä oli ollut syytä epäillä Y:n syyllistyneen sotilasrikokseen. Kun A oli ilman perusteltua syytä tehnyt tutkintapyynnön yli kaksi kuukautta myöhemmin, hän oli tahallaan jättänyt täyttämättä palvelusvelvollisuutensa ja siten syyllistynyt palvelusrikokseen. *Tässä tapauksessa rikos oli ilmiselvä ja esimiehen velvollisuus saattaa asia esitutkintaan perustui suoraan lakiin (sotilaskurinpitolain 27 §).*

Viranhaltijalain 47.1 §:ssä säädetään velvollisuudesta tehdä viipymättä rikosilmoitus, jos kyse on *ilmeisestä* virkarikoksesta. *Tässä on siten säädetty lailla velvollisuus rikosilmoituksen tekemiseen, jos virkarikos on ilmeinen.* Sitä milloin kysymys on tällaisesta ilmeisestä virkarikoksesta, ei kuitenkaan laissa tai sen esitöissä mitenkään avata.¹⁰ Myöskään oikeuskirjallisuudessa selvyttä siihen, milloin kyse olisi rikosilmoitusta vaativasta ilmeisestä virkarikoksesta ei ole saatu.¹¹ Vastaava sääntely sisältyy kunnan luottamushenkilöiden osalta kuntalain 85 §:n (1484/2016) 2 momenttiin, mutta senkään yhteydessä esityöt tai oikeuskirjallisuus ei apuja tulkintaongelmaan näyttäisi antavan.¹² Jossain määrin ongelmallisena voidaan pitää sitä, ettei laista tai sen esitöistä suoraan ilmene milloin kunnan viranomaisten tulisi rikosilmoitus tehdä sekä toisaalta miten ylipäätään ilmeinen virkarikos voitaisiin kunnan hallinnollisella päätöksellä todeta olevan olemassa. Esitutkinnan aloittamisen kynnyks ylittyä, kun on syytä epäillä rikosta (ETL 3:3.1). Rikosvastuun edellytykset selvitetään esitutkinnassa ja syytteen nostamiseenkin riittävät todennäköiset syyt (ROL 1:6.1). Miten on mahdollista jo ennen esitutkinnan aloittamista todeta virkarikoksen ilmeisyys, joka on korkeampi kynnyks kuin ”syytä epäillä” tai ”todennäköiset syyt”? *Lain sanamuoto nostaa velvollisuuden rikosilmoituksen tekemiseen sangen korkeaksi.*

¹⁰ Ks. HE 196/2002 vp, s. 68/I–II.

¹¹ Ks. Hirvonen – Mäkinen, Kunnallinen viranhaltija 2006, s. 334; ks. myös Koskinen – Kulla, Virkamiesoikeuden perusteet 2019, s. 357.

¹² Ks. HE 268/2014 vp, s. 200/II ja Hallituksen esitys Eduskunnalle 192/1994 vp, s. 97/II–98/I kuntalaiksi. Ks. myös Harjula – Prättälä, Kuntalaki – Tausta ja tulkinnat, 2019, 85 §:n selityksen 3. alaluku ja Arno Hannus – Pekka Hallberg – Anne E. Niemi, Kuntalaki. Talentum 2009, s. 239.

Johtopäätös pääkysymykseen

*Johtopäätös edellä kirjoitetusta on se, että käytettävissäni olevien tietojen perusteella kaupunginhallituksella ei ole **velvollisuutta** saattaa Kaipaisen väitteitä rikoksista poliisin esitutkinnassa selvitettäväksi. Tämä kannanotto on rikosoikeudellisesti perusteltu, koska termi ”ilmeinen” kuvastaa selkeästi korkeampaa näyttöä kuin esitutkinnan aloittamisen kynnys ja kielellisesti viittaa jopa syytekynnystäkin vahvempaan rikosepäilyyn. Nykysuomen sanakirjassakin sanalla ”ilmeinen” viitataan varmaan ja kiistattomaan, toki myös todennäköiseen ja uskottavaan. Juridiikassa ilmeinen on tarkoittanut perinteisesti todennäköisyyttä korkeampaa näytön vaatimusta (esimerkiksi Myrsky- Räbinä, Verotusmenettely ja muutoksenhaku, Talentum 2015, s. 349). Johtopäätökseni pätee sekä tilanteeseen, jossa esitutkinnan kynnys ei ylity, että tapaukseen, jossa esitutkinnan kynnys ylittyisi, mutta virkarikos ei olisi ilmeinen. Esitutkinnan kynnyksen ylittymisen ja ilmoitusvelvollisuuden väliin jää kynnys, jonka vallitessa tutkintapyyntö poliisille saa tehdä, mutta siihen ei ole velvollisuutta. Selvyiden vuoksi korostan, että tässä tapauksessa esitutkinnan kynnys ei ole rikosoikeudellisesti arvioituna ylittynyt, kun selvityspyyntö perustuu yleisluontoisiin väitteisiin siitä, että kaupunki olisi tahallaan viivytttänyt asemakaavoitusta Kaipaisen edustaman yhtiön mailla. Johtopäätös perustuu olettamaan siitä, että kaupungin virkamiesten toiminnassa ei ole voitu osoittaa hallinnollisessa menettelyssä tai muussa luotettavassa asiantuntija-arviossa virkatoiminnassa noudatettavien säännösten tai määräysten vastaista toimintaa.*



Matti Tolvanen

OTT, rikos- ja prosessioikeuden professori

Itä-Suomen yliopisto

Oikeustieteiden laitos

matti.tolvanen@uef.fi

P. 050 550 8092

Lausunto

Savonlinnan kaupunki/asianajotoimisto Kontturi & Co Oy on kääntynyt allekirjoittaneen puoleen asiassa, jossa on kysymys siitä, että millaisten säännösten ja periaatteiden pohjalta kunnan ja yksityisen maanomistajan keskinäinen suhde on ratkaistavissa kunnan suunnitelmassa maankäyttöä alueellaan. Kunnan alueella tarkoitetaan tässä kunnan kuntalain tarkoittamaa aluetta, johon voi sisältyä myös kunnan omistamaa maata.

Allekirjoittaneella on ollut käytettävissä Savolan Kiinteistöosakeyhtiölle 17.6.2013 päivätyllä läheteellä allekirjoitettavaksi toimitettu kaavoitussopimus; 26.9.2013 päivätty luonnos "Runkosopimus Savolan alueen kehittämisestä"; 29.1.2014 päivätyllä läheteellä niin ikään allekirjoitettavaksi toimitettu kaavoitussopimus; 1.10.2019 päivätty luonnos "Savolan aluetta koskeva aiesopimus" sekä Päivi Behmin toimittama "Savolan kaavoituksen tilannetta" koskeva asiakirjavihko.

Selvityksenäni esitän kunnioittavasti seuraavan.

Asian taustaa ja kysymyksen asettelu

Asiakirjoista käy selville, että 20.9.2013 päivätyssä runkosopimuksessa määritellyn sopimusalueen maankäytön kaavallinen suunnittelu oli ollut vireillä pitkähkön ajan.

Kaupunginvaltuusto on vuonna 2008 tehnyt päätöksen alueen vuodelta 1961 olleiden asemakaavojen muuttamisesta. Maakuntakaavassa sopimusalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (kaavamerkintä A) ja vuonna 1997 vahvistetussa Ydinkeskustan osayleiskaavassa aluetta koskevat kaavamerkinnot KL (liike- ja toimistorakennusten alue), AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue) sekä LPY (yleisten pysäköintilaitosten alue). Sen lisäksi sopimusalueeseen sisältyy katualuetta.

Sopimusalueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuodelta 1961. Savolan kiinteistöosakeyhtiön omistama korttelin 1 tontti 4 koskee asemakaavassa kaavamerkintä TT (teollisuusrakennusten ja –laitosten korttelialue).

Asiakirjoista käy selville, että Savonlinnan kaupunki on pitkään ja suunnitelmallisesti pyrkinyt siihen, että Savolan sopimusalueen maankäyttö nykyistä paremmin vastaisi yhdyskunnan tarpeita ja palvelisi kaupungin kehitystä.

Edelleen asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan Savolan alue muodostaa kokonaisuuden, jonka järjevä suunnittelu ja toteuttaminen on parhaiten tehtävissä kokonaisuutena niin, että alueen suunnittelu, rakentaminen ja toteuttaminen voidaan suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena nykyisistä alueen omistusoikeusrajoista riippumatta. Korttelin 1 tontin 4 omistajalle (Savolan Kiinteistösaakeyhtiö) toimitetuissa kaavoitus-sopimusluonnoksissa on maanomistajalle varattu tilaisuus ja mahdollisuus esittää omia tavoitteita sopimusalueen kaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle. Allekirjoittaneella olleista asiakirjoista ei ilmene, että maanomistaja olisi esittänyt näkemyksiään suunnittelualueen toteuttamiseksi.

Keskeiseksi kysymykseksi nyt esillä olevassa tapauksessa muodostuu se, että mitä keinoja olemassa oleva lainsäädäntö tarjoaa, jos suunnittelualueen yhdellä tai useammalla maanomistajalla on maankäytön suunnittelusta vastaavan kunnan kannasta poikkeava näkemys alueen järjestämisestä ja järjestämistavasta.

Tarkastelu

Asemakaavan laatimisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n asemakaavan laatimistarvetta koskeva säännös on asiallisesti samansisältöinen kuin millaisena se oli ilmaistu vuoden 1958 rakennuslaissa ja jo sitä edeltäneessä vuoden 1931 asemakaavalaissa.

Kaavan laatimistarvetta koskeva säännös ei edelleenkään anna yksittäiselle maanomistajalle oikeutta asemakaavaan, vaan kaavan laatimiseen liittyvä kunnallinen päätösvalta on säilynyt ennallaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta oikeusvaateen merkityksessä eli mahdollisuutta kääntymällä tuomioistuimen puoleen saada asemakaava laadituksi tai muutetuksi.

MRL 51 §:n säännökseen sisältyy kuitenkin tietynlainen suunnitteluvollisuus. Mikäli kunta laiminlyö suunnitteluvollisuutensa, voi ympäristöministeriö MRL 177 §:n mukaisesti asettaa kaupungille määräajan, jonka kuluessa kunnan on tehtävä päätös asemakaavan laatimisesta tai ajan tasalla pitämisestä. Tiedossani ei ole, että ministeriö olisi koskaan antanut määräystä, jossa maanomistajan vaatimuksesta kunnalle olisi asetettu määräaika ryhtyä kaavan laatimiseen tai muuttamiseen. Kaikki tapaukset, joissa ministeriö on ryhtynyt MRL 177 §:n tarkoittaman velvoitteen asettamiseen ovat liittyneet rakennuksen tai rakennetun ympäristön suojeluun. MRL 177 §:n säännös eroaa vuoden 1958 rakennuslain 143 §:n vastaavasta säännöksestä kaiken lisäksi siinä, ettei MRL 177 §:n säännöksessä ole enää pidetty silmällä yksittäistä maanomistajaa, vaan säännös on kirjoitettu siten, että valtion taholta voidaan varmistaa laissa alueiden käytön suunnittelulle ja rakentamisen ohjaukselle asetettujen tavoitteiden toteuttaminen. Yksittäisellä maanomistajalla ei ole keinoja saada kuntaa vastoin kunnan näkemystä laatimaan asemakaavaa. MRL 177 §:n velvoitekaan ei voi koskea kaavan yksityiskohtaista sisältöä. Velvoite voi koskea ainoastaan tavoitteita, jotka kaavalla on tarkoitus saavuttaa.

Nyt esillä olevassa tapauksessa ei ole edes kysymyksessä MRL 177 §:n tarkoittamasta tilanteesta, kun Savonlinnan kaupunki on asiakirjoista saatavan selvityksen tehnyt jo vuonna 2008 päätöksen Savolan alueen asemakaavan muuttamiseksi. Savolan aluetta koskevat maakuntakaavan ja osayleiskaavan kaavamerkinnot osoittavat myös sen, ettei kaupunki ole laiminlyönyt lain edellyttämiä suunnitteluvaihtoehtojaan.

Lunastus/maankäyttösopimus. Kuten edellä on tullut esille, ei yksittäisellä maanomistajalla ole mahdollisuutta saada tai velvoittaa kaupunkia laatimaan omistamalleen alueelle tietyn sisältöistä kaavaa.

Mikäli yksittäinen maanomistaja ei ole yhteistyöhaluinen ja kunta katsoo yksityisen maanomistuksen merkittävällä tavalla vaikeuttavan taikka estävän yhteisön kannalta tärkeänä pidettävän hankkeen toteuttamista tai toteuttamisen, on kunnalla mahdollisuus ratkaista asia turvatumalla lunastuslain (603/1977) lunastukseen. Lunastuslain 4 §, kuten sitä edeltänyt vuoden 1898 pakkolunastuslain, rakentuu sille periaatteelle, että yksityisen maanomistajan omistusoikeus (yksityinen intressi) väistyy yleisen tarpeen (yleinen etu/intressi) tieltä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on kuitenkin lunastusamista merkittävästi lievempi ja nykyaikaisempi menettely, joka useimmissa tapauksissa takaa maanomistajallekin lunastusta taloudellisesti paremman vaihtoehdon. Vuoden 2000 MRL:n 11 §:ssä ja sen vuonna 2003 kumonneessa MRL 12a luvun säännöksissä toteutettiin säädösten mukainen menettely, jossa asemakaavan maanomistajalle tuomasta arvonnoususta osa voitiin periä kunnalle sille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena. MRL 12a luvun säännöksillä saatiin aikaan menettelytapa, jossa asemaakaavaan perustuva maan arvonnousu katsottiin voitavan jakaa hyväksyttävällä tavalla ja oikeudenmukaisesti maanomistajan ja kunnan kesken.

Kuten edellä on tullut esille, Savonlinnan kaupunki on esittänyt korttelin 1 tontin 4 omistajalle useampia ehdotuksia kaavoitussopimuksen aikaan saamiseksi. Näissä sopimuksissa/ehdotuksissa on maanomistajalle, kuten edellä on jo todettu, varattu mahdollisuus esittää omat näkemyksensä sopimusalueen kaavoittamiselle ja toteuttamiselle.

Kun edellä mainituista ehdotuksista vain 26.9.2013 päivätty luonnos "Runkosopimus Savolan alueen kehittämisestä" sisältää yksityiskohtaisempia sopimuskohtia, jotka koskevat tontin maa-alueen arvonnäytystä ja kaavoitukseen perustuvaa sopimusalueen arvonnousun jakamista ja jakautumista sopimusalueen maanomistajien kesken, niin tarkastelen jäljempänä näitä sopimuskohtia lähemmin sen selvittämiseksi, että voidaanko niitä maanomistajan näkökulmasta pitää jollain tavoin kohtuuttomina taikka lakiin perustumattomina.

Sopimusluonnoksen kohdassa 8 kaupunki esittää, kuinka suuren osan kaupunki tulisi perimään sopimusmaksuna "kunnallistekniikan ja julkisen yhdyskunta- ja palvelurakenteen korvaamiseksi". Asuinkortteleiden osalta maksu olisi 50 prosenttia ja liikekortteleiden osalta 35 prosenttia laskennallisesta arvonnoususta. Tätä laskennallista arvonnousua selvennetään toteamalla, että sillä

tarkoitetaan kaavamuutoksen mukaista kiinteistönarvoa, josta vähennetään lähtökohtatilanteen mukainen kiinteistön arvo eli ns. Nykyarvo.

MRL 12a luvun säännöksissä ei ole tarkemmin säädetty, kuinka suuri osuus arvonnoususta voidaan sopimuksella periä maanomistajalta. MRL 12a luvussa on kuitenkin säännökset korvauksen perimisestä siltä varalta, ettei sen perimisestä synny sopimusta. Jos korvauksesta ei päästä sopimukseen, voi kunta määrätä maanomistajan maksettavaksi kehittämiskorvauksen, jonka suuruus MRL 91f §:n mukaan on enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta.. Maankäyttösopimuksia koskeva säännöstö määrittelee vain kehittämiskorvauksena perittävän korvauksen enimmäismäärän (91f §); kunta voi päättää alhaisemmastakin prosenttiosuudesta.

Sopimuksella perittävän korvauksen enimmäismäärästä ei ole, kuten edellä on todettu, nimenomaista säännöstä, mutta selvää on, ettei sopimusta, jossa korvausmäärä on 60 prosenttia tai sitä alhaisempi, voida pitää kohtuuttomana puhumattakaan lainvastaisena.

Sopimusluonnoksen kohdassa 9 on lauseke, jonka mukaan määritellään osapuolten omistamien maa-alueiden nykyarvo. Allekirjoittaneella ei ole paikallista asiantuntemusta lausua mitään lausekkeessa mainituista yksikköhinnoista kuuta kuin, että laskentaperiaate kohtelee osapuolia tasapuolisesti.

Sopimusluonnoksen 9 kohdassa on esitetty, miten asemakaavaan perustuva arvonnousu määritellään ja miten koko sopimusalueen puitteissa syntyvä arvonnousu jaetaan sopijapuolten kesken. Valitsevien maanomistusrajojen huomioon ottamiseen, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukseen, kaavan mukaisen rakennusoikeuden tasapuoliseen jakamiseen sekä kaavan toteuttamisen edellyttämien kiinteistöjen ja muiden alueiden toteuttamiseen liittyvät kysymykset ovat seikkoja, jotka on koettu estävän parhaan mahdollisen tai edes hyvän lopputuloksen saavuttamisen kaavoituksellisin keinoin.

Sopimusluonnoksen 9 kohdan lausekkeet, jotka koskevat arvonnousun määrittämistä ja asuin- ja liikekortteleiden myyntihinnan jakamista osapuolten kesken tähtäävät järjestelyyn ja lopputulokseen, joilla edellisessä kappaleessa mainitut kaavoitukseen yleisesti liittyvät vaikeudet voidaan välttää ja samalla saavuttaa kaavalle asetetut ja asetettavat tavoitteet. Kun koko sopimusalueen puitteissa syntyvä arvonnousu jaetaan kunkin osapuolen sopimusalueella omistaman maan pinta-alojen suhteessa, voidaan kaava laatia kiinnittämättä huomiota olemassa oleviin omistusrajoihin. Järjestely toteuttaa erinomaisella tavalla maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja rakennusoikeuteen perustuvan arvonnousun tasapuoliseen jakautumiseen liittyvät vaatimukset eli vaatimukset, joiden toteuttaminen on kaavoituksessa muutoin vaikeasti ratkaistavissa.

Arvonnousun määrittämistä ja myyntihinnan jakamista koskevat lausekkeet muistuttavat läheisesti ratkaisuja, joilla maanomistajien tasapuolista kohtelua ja arvonnousun tasapuolista jakautumista toteutetaan kiinteistönmuodostamislain (594/1995) 12 luvun rakennusmaan järjestelystä ja maankäyttö- ja rakennuslain 15 luvun kehittämisalueista annetuilla säännöksillä.

Tiivistelmä

Sopimusluonnoksessa (26.9.2013) esitetyillä sopimuskohdissa, jotka koskevat maanomistajien yhteistyötä (kohta 6), maankäyttösopimuksia ja esisopimuksia (kohta 8) ja alueiden nykyarvoa,

arvonnousua sekä myyntihintojen jakamista osapuolten kesken (kohta 9), on kysymys aivan samoista tavoitteista ja päämääristä, jotka on ilmaistu kiinteistönmuodostamislain 12 luvun rakennusmaan järjestelyä ja maankäyttö- ja rakennuslain 15 luvun kehittämisalueita koskevissa säännöksissä.

Kuten edellä on todettu, on mainittuja KML:n ja MRL:n säännöksiä pidetty keinona sovittaa toisaalla alueen yksityisten maanomistajien keskinäiset intressit ja toisaalla yksityisten maanomistajien suhde kuntaan modernilla ja oikeudenmukaisella tavalla toisiinsa. MRL 12a luvun maankäyttösopimuksen sallimista ja sopimuksen tekemistä koskevat säännökset ovat vuorostaan mahdollistaneet KML 12 luvun ja MRL 15 luvun säännöksiä kevyemmän tavan toteuttaa noiden säännösten keskeiset tavoitteet turvautumatta KML 12 luvun ja/tai MRL 15 luvun hiukan monimutkaiseen järjestelyyn.

Sopimuksia tehdessään kaupunki on yksityisoikeudellinen toimija, sopimuskumppani, mutta kaavaa laatiessaan kaupunki käyttää sille MRL:n mukaan kuuluvaa julkista valtaa. Kaupungin maanomistajille esittämissä sopimusluonnoksissa olevat lukuisat varaukset, jotka koskevat suunnitellun asemakaavan sisältöä, johtuvat siitä, ettei kaupunki voi sopia siitä, miten se käyttää julkista valtaansa. Tämä on sanottu myös maankäyttösopimuksia koskevan MRL 91b §:n 1 momentin jälkimmäisessä lauseessa. Vastaavasti mainitun lainkohdan 2 momentissa on ikään kuin varmuuden vuoksi lausuttu se, milloin kaupunkia sitova maankäyttösopimus voidaan tehdä. Kaikista muista asioista ja järjestelyistä voidaan kaavoitukseen tähtäävissä sopimuksissa sopia niiden rajojen puitteissa, joissa sopimuksia ylipäänsä voidaan tehdä.

En näe, että allekirjoittaneelle esitetyissä asiakirjoissa olisi sopimuskohtia, jotka sisältäisivät toiseen osapuoleen kohdistuvia seikkoja, joita voitaisiin pitää painostuksen, uhkauksen taikka muita sellaisia sopimusoikeudellisesti arveluttavia asioita.

Kysymys siitä, että loukkaako maanomistajalle esitetty järjestely jotenkin maanomistajan perusoikeuksia, sulkeutuu tarkastelun ulkopuolelle jo sillä perusteella, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten järjestelyjen perustuslaillisuus on tullut tutkituksi ja selvitettyksi jo noiden säännösten säätämisen yhteydessä.

Helsingissä, helmikuun 24. Päivänä 2022

Vesa Majamaa



Ympäristöoikeuden emeritusprofessori

MUISTIO

12.1.2022

Savonlinnan kaupunki

Asia **Kaipaisen selvityspyynnöissä ym. esittämät väitteet, jotka kohdistuvat kaupunkiin tai tämän viranhaltijoihin**

I) Selvityspyyntö 20.6.2021

- kaupungin keskustan kaavoitusta ja kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämisen suuntaviivat sanelee ”vanhojen suhmurointien peittely” vahingoista välittämättä ja keinoja kaihtamatta
- kaupungin kaavapolitiikka on irtaantunut yhdyskuntarakenteen kehittämisestä, kaupallisista tarpeista, alueiden käytön suunnittelusta ja kuntalaisten edusta
- kaupungin julkisen vallan käyttö on narsistista
- Savonlinnassa kaavoituksella määrätään tai estetään, ei laadita mahdollistamaan asioita
- elinkeinopolitiikan ja kaavoituksen käytännöt on muokattu MRL:n vastaisesti palvelemaan tehostetusti epäasiallista vaikuttamista
- kaupunki pyrkii kaikin tavoin hajottamaan keskustapalvelut keskittämättä kaupan suuryksikköihin ja ”teurastamalla” keskustan pienyritykset
- lunastuslupahakemuksen kaatanut teknisen lautakunnan puheenjohtaja Sironen on ollut esteellinen
- **kaupungin virkamieskunta on jyrännyt luottamuselimiä hiljaiseksi**
- kaupunki on harjoittanut raskasta korruptiota osuuspankin ja Keskon hyväksi
- **Kaipainen on itse vuosien ajan yrittänyt saada lukuisilla avauksillaan hanketta nopeasti liikkeelle, jotta Savonlinna saataisiin käyntiin**

- **kaupunki rikkoo Kaipaisen ja hänen yhtiönsä perus- ja ihmisoikeuksia**
- kaupungin menettelystä on aiheutunut ja aiheutuu vuosittain Kaipaiselle ja hänen yhtiölleen erityisen tuntuva vahinkoa

II) Selvityspyyntö 3.9.2021 (KH § 340 / Tekninen johtaja Kari Tikkasen väitetty virkarikokset)

- kaupunki on vuosien ajan toiminut rahoituslaitoksen agenttina **käyttäen julkista valtaa maanomistajia vastaan siirtääkseen Savolan maanomistajien maat rahoituslaitoksen ja Keskon (keskusliikkeen) etupiiriin**
- **kaupunki painostaa SKOY:tä** perus- ja ihmisoikeuksien vastaisella tavalla
- **kaupunki on keskeyttänyt viranomaispäätöksellä Savolan kaavoittamisen siihen saakka, kunnes SKOY suostuu perusteettomiin ja lainvastaisiin rajoittamiin kaavoituksen jatkamisen ehtona**
- oikeudeton uhkaus eli kaavoituksen seisottaminen on toteutunut
- Kirkkolahden pysäytettynä oleva asemakaava on ollut vireillä vuodesta 2006
 - o kun SKOY ei suostunut asetettuihin ehtoihin, yleiskaavaesitystä muutettiin 11/2019 painostustarkoituksessa
- julkista valtaa käytetään/on käytetty paremman kauppapaikan hankkimiseen keskusliikkeelle, ja kaupunki on siten syylistynyt raskaaseen korruptioon
- Kirkkolahdessa toimivan keskusliikkeen edut on asetettu kaupungin etujen edelle
- kaupungin elinkeinopoliittisten tarpeiden ja keskusliikkeen intressien välillä on konflikti → **julkista valtaa käyttäen pyritään hankkimaan toiselle erittäin suurta hyötyä**
- koska asemakaavoitus seisoo, ostajana ollut rahoituslaitos on voinut vältellä jo lähes 14 v kauppahinnan maksua myyjän kustannuksella korottomasti
- **tahallinen viivyttely asemakaavoituksessa** on tuonut rahoituslaitokselle erittäin huomattavan hyödyn
 - o kaavoituksesta vastaava toimialajohtaja Tikkanen on ollut tietoinen myyjälle aiheutuneesta miljoonavahingosta tahallisella kaavoituksen viivytyllä
 - Kaipaiselle on ilmoitettu mm. khpj Parkkisen ja Tikkasen toimesta, että Savola saa seistä vaikka vuoteen 2027, jos Kaipainen ei taivu
- kaupungin/Tikkasen **pääteto ollut yritys aiheuttaa kaavoituksen viivytyllä SKOY:lle ja Kaipaiselle niin suuria tappioita, että em. ajautuisivat maksuvaikkeuksiin ja pakkorealisointiin**

- Tikkasella on ollut nimenomainen pyrkimys törkeän virkarikoksen tunnusmerkistön täyttävään lopputulokseen
- entistä teknisen lautakunnan johtaja Sirosta on epäiltävä tahallisuudesta virkarikoksesta

III) Oikaisuvaatimus/Selvityspyyntö 2.12.2021

i. Oikaisuvaatimus

- kaupunki pyrkii ulkoistamaan kaupunginlakimiehen viran ostopalveluna
 - o *HUOM: tämä osio valmistelussa kaupungin hankintapäälliköllä*
- epäselvyydet kaavoituksessa ja maanomistusoloissa ovat nollanneet Savolan arvon, mihin kaupunki on myötävaikuttanut tarkoitustahallisesti SKOY:tä vahingoittaakseen
- **kaupunki on seisottanut Savolan asemakaavoitusprosessia tahallaan**
 - o prosessi on ollut vireillä noin 30 vuotta
- kaupunki on käynyt Savolaan liittyen valeneuvotteluja
- 27.9.2013 runkosopimusluonnoksessa **on pyritty asettamaan lainvastaisia ehtoja asemakaavoituksen käynnistämisen eli virkatoimien ehdoiksi**
 - o sopimusluonnokseen kohdistuvat väitteet, joiden mukaan kaupunki on edellyttänyt ainakin:
 - omien väärinkäytöstensä unohtamista
 - että Kaipainen ja SKOY luopuvat oikeudestaan vaikuttaa elinympäristöön
 - Kaipaisen sitoutuvan olemaan luovuttamatta osakkeitaan
 - sitoumusta asettaa yksityinen omaisuus myytäväksi kaupungin hankintatoimen kautta
 - maiden myyntiä yhdessä siten, että kauppahinta jaettaisiin tonttineloiden suhteessa (väite: SKOY:n tontti selvästi OP:n tontteja arvokkaampi → ”suora ja välitön tulonsiirto SKOY:ltä OP:lle)
 - kahden osuuspankin rakennuksen siirtämistä SKOY:n tontilta omalla kustannuksella (”suora ja välitön tulonsiirto SKOY:ltä OP:lle)
 - että SKOY huolehtii vuokra-alueen maaperän omalla kustannuksellaan (OP:n öljysäiliö ja 10 v sitten tapahtunut putkivuoto → ”suora ja välitön tulonsiirto SKOY:ltä OP:lle”)
 - SKOY:n hakevan etukäteistä lupaa kaupungilta ja OP:lta omaisuutensa luovuttamiselle

- sitoutumista maksamaan vähintään miljoonan euron uhkasakkoon, joka puoliksi kaupungille ja puoliksi OP:lle
- Savolan kaava on ollut vireillä 1990-luvun alusta → sovellettava laki rakennuslaki → kaupunki vaatii lakiin perusteettomia kaavoitusmaksuja
- **Savonlinnan kaupungin viranhaltijat ovat toimineet ja heidän tarkoituksestaan oli toimia lahjan tai edun vuoksi palvelussuhteessaan velvollisuuksiensa vastaisesti lahjanantajaa tai toista huomattavasti hyödyttäen tai toiselle tuntuvaa vahinkoa tai haittaa aiheuttaen ja lahjan tai edun arvo on ollut huomattava**

ii. Kaupungin virkarikokset ja rikosoikeudellinen vastuu

- tekninen johtaja Tikkanen on 30.8.2021 tunnustanut väärinkäytöksiä kaupunginhallitukselle, joka on päättänyt, ettei ota asiaa käsiteltäväkseen (13.9.2021 § 366)
- Kaipainen on jättänyt asiasta oikaisuvaatimuksen 28.9.2021 → kaupunki ilmoittanut, 27.10.2021, ettei asian käsittelyaikaa voida asettaa, koska kaupungilla ei ole lakimiestä → menettelyllä on pyritty estämään kaupungin johtaviin virkamiehiin kohdistuvien väärinkäytösepäilyjen tutkinta
- kaupunginjohtaja Laineen ja tekninen johtaja Tikkasen syyllistyneen virantoinituksessa virkarikokseen, kun Savonlinnan kaupunki on esittänyt SKOY:lle vaatimuksia perusteettomasta edusta virkatoimien ehtona
- tekninen johtaja Tikkanen on KH 27.11.2017 § 588 liitteessä ilmaissut, että kaavoituksella on tarkoitus aiheuttaa jatkossakin vahinkoa SKOY:lle
- kaavoituksen eli virkatoimen ehdoksi on 22.1.2014 asetettu ehto, jonka mukaan Kaipainen luovuttaa 51 % SKOY:n osakkeista ulkopuoliselle
 - vaatimuksen esittänyt kaupungingeodeetti Timo Nokelainen
 - Kaupunginjohtaja Laine hyväksynyt em. konkludenttisesti sähköpostilla 22.1.2014
 - Tikkanen/runkosopimuksen lähettäminen 27.9.2013: törkeä lahjuksen ottaminen ja törkeä virka-aseman väärinkäyttäminen
 - Nokelainen 22.1.2014: törkeä lahjuksen ottaminen ja törkeä virka-aseman väärinkäyttäminen
- kun Kaipainen ei suostunut em. ehtoihin, kaavoitus oli keskeytetty ja kaupunki käynnisti pakkolunastusprosessin
- asiaan liittyy ”läpeensä laiton”, kokonaan salattu kaupunginhallituksen kokous 21.12.2015 ja § 8 liitteenä ollut selvityspyyntö, joka asettaa erittäin vahvan rikosepäilyn mm. Tikkasen ja Laineen ylle

- Tikkanen ja Laine ovat jatkaneet vuosikausia systemaattista ja erityisen suunnitelmallista toimintaa SKOY:tä ja Kaipaista vastaan
 - o ovat erehdyttäneet luottamuselimiä tosiseikkoja peittelemällä

IV) Sähköpostikirjelmä 17.12.2021 (tulkittava selvityspyynnöksi)

- johtavat viranhaltijat ovat levittäneet disinformaatiota ja valheita
- rahoituslaitoksen ja Kaipaisen veljen välinen kiinteistön kaupan (1.11.2008) maksuehto on sidottu lainvoimaiseen asemakaavaan → tällaista ei vielä ole → osuuspankki ei ole ollut velvollinen suorittamaan kauppahintaa → perusteeton miljoonaluokan etu myyjän kustannuksella → asiassa syyllistytty törkeään virka-aseman väärinkäyttämiseen, koska kaavoituksen viipyminen johtuu kaupungista
- lunastuslupahakemusta varten käynnistettiin syksyllä 2013 valeneuvottelut → tarkoitus osoittaa hakemusta varten, että asiassa on yritetty neuvotella
- 27.9.2021 toimitettu 26.3.2013 päivätty runkosopimusluonnos on katsottava kaavoitussopimukseksi
 - sopimus käytännössä tarkoittaa, että kaupunki on yrittänyt/vaatinut yksityisen omaisuuden korvauksetonta konfiskaatiota kolmannen osapuolen hyväksi
 - menettelyllä on mitätöity omaisuudensuoja
 - maanomistajaa on kiristetty suostumaan sopimukseen pakkolunastuksella uhkaamalla
 - jos yksikin sopimuksen ehdoista on lakiin perustumaton, asiassa on syytä epäillä rikosta ja kaupunginhallituksella on velvollisuus käynnistää rikosmenettely
- 3.9.2021 selvityspyynnön käsittelemisessä on viivytelty lainvastaisesti
 - kaupunginjohtaja Laine on saattanut käyttää väärin asemaansa käskyvallassaan ollutta kaupunginjohtajan sijaisena toimivaa talousjohtaja Petriläistä kohtaan, kun hän on ottanut asian käsittelyn itselleen
- kaupunginjohtaja Laine on saattanut käyttää väärin asemaansa myös § 527/2021 liitteen käskyvallassaan ollutta kaupunginjohtajan sijaisena toimivaa sivistystoimen johtajaa kohtaan eli vaikuttanut oman asiansa käsittelyyn
 - asiassa syytä epäillä, että esityksen tosiasiallinen valmistelija ollut Laine itse eli valmistellut omaa asiaansa
 - valmistelussa epäasiallisia piirteitä → kaupunginhallituksella ei ehkä ole ollut käytössään kaikkia tarvittavia tietoja päätöksentekoa varten

- viranhaltijoiden väärinkäytöksiä koskevat kysymykset hajotetaan erillisiksi asioiksi kokonaisuuden hämärtämiseksi

MUISTIO

12.1.2022

Savonlinnan kaupunki

Asia **Kaipaisen selvityspyynnöissä ym. esittämät väitteet, jotka kohdistuvat kaupunkiin tai tämän viranhaltijoihin**

I) Selvityspyyntö 20.6.2021

- kaupungin keskustan kaavoitusta ja kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämisen suuntaviivat sanelee ”vanhojen suhmurointien peittely” vahingoista välittämättä ja keinoja kaihtamatta
- kaupungin kaavapolitiikka on irtaantunut yhdyskuntarakenteen kehittämisestä, kaupallisista tarpeista, alueiden käytön suunnittelusta ja kuntalaisten edusta
- kaupungin julkisen vallan käyttö on narsistista
- Savonlinnassa kaavoituksella määrätään tai estetään, ei laadita mahdollistamaan asioita
- elinkeinopolitiikan ja kaavoituksen käytännöt on muokattu MRL:n vastaisesti palvelemaan tehostetusti epäasiallista vaikuttamista
- kaupunki pyrkii kaikin tavoin hajottamaan keskustapalvelut keskittämällä kaupan suuryksikköihin ja ”teurastamalla” keskustan pienyritykset
- lunastuslupahakemuksen kaatanut teknisen lautakunnan puheenjohtaja Sironen on ollut esteellinen
- **kaupungin virkamieskunta on jyrännyt luottamuselimiä hiljaiseksi**
- kaupunki on harjoittanut raskasta korruptiota osuuspankin ja Keskon hyväksi
- **Kaipainen on itse vuosien ajan yrittänyt saada lukuisilla avauksillaan hanketta nopeasti liikkeelle, jotta Savonlinna saataisiin käyntiin**

- **kaupunki rikkoo Kaipaisen ja hänen yhtiönsä perus- ja ihmisoikeuksia**
- kaupungin menettelystä on aiheutunut ja aiheutuu vuosittain Kaipaiselle ja hänen yhtiölleen erityisen tuntuva vahinkoa

II) Selvityspyyntö 3.9.2021 (KH § 340 / Tekninen johtaja Kari Tikkasen väitetty virkarikokset)

- kaupunki on vuosien ajan toiminut rahoituslaitoksen agenttina **käyttäen julkista valtaa maanomistajia vastaan siirtääkseen Savolan maanomistajien maat rahoituslaitoksen ja Keskon (keskusliikkeen) etupiiriin**
- **kaupunki painostaa SKOY:tä** perus- ja ihmisoikeuksien vastaisella tavalla
- **kaupunki on keskeyttänyt viranomaispäätöksellä Savolan kaavoittamisen siihen saakka, kunnes SKOY suostuu perusteettomiin ja lainvastaisiin rajoittamiin kaavoituksen jatkamisen ehtona**
- oikeudeton uhkaus eli kaavoituksen seisottaminen on toteutunut
- Kirkkolahden pysäytettynä oleva asemakaava on ollut vireillä vuodesta 2006
 - o kun SKOY ei suostunut asetettuihin ehtoihin, yleiskaavaesitystä muutettiin 11/2019 painostustarkoituksessa
- julkista valtaa käytetään/on käytetty paremman kauppapaikan hankkimiseen keskusliikkeelle, ja kaupunki on siten syylistynyt raskaaseen korruptioon
- Kirkkolahdessa toimivan keskusliikkeen edut on asetettu kaupungin etujen edelle
- kaupungin elinkeinopoliittisten tarpeiden ja keskusliikkeen intressien välillä on konflikti → **julkista valtaa käyttäen pyritään hankkimaan toiselle erittäin suurta hyötyä**
- koska asemakaavoitus seisoo, ostajana ollut rahoituslaitos on voinut vältellä jo lähes 14 v kauppahinnan maksua myyjän kustannuksella korottomasti
- **tahallinen viivyttely asemakaavoituksessa** on tuonut rahoituslaitokselle erittäin huomattavan hyödyn
 - o kaavoituksesta vastaava toimialajohtaja Tikkanen on ollut tietoinen myyjälle aiheutuneesta miljoonavahingosta tahallisella kaavoituksen viivytyllä
 - Kaipaiselle on ilmoitettu mm. khpj Parkkisen ja Tikkasen toimesta, että Savola saa seistä vaikka vuoteen 2027, jos Kaipainen ei taivu
- kaupungin/Tikkasen **pääteto ollut yritys aiheuttaa kaavoituksen viivytyllä SKOY:lle ja Kaipaiselle niin suuria tappioita, että em. ajautuisivat maksuvaikkeuksiin ja pakkorealisointiin**

- Tikkasella on ollut nimenomainen pyrkimys törkeän virkarikoksen tunnusmerkistön täyttävään lopputulokseen
- entistä teknisen lautakunnan johtaja Sirosta on epäiltävä tahallisuudesta virkarikoksesta

III) Oikaisuvaatimus/Selvityspyyntö 2.12.2021

i. Oikaisuvaatimus

- kaupunki pyrkii ulkoistamaan kaupunginlakimiehen viran ostopalveluna
- epäselvyydet kaavoituksessa ja maanomistusoloissa ovat nollanneet Savolan arvon, mihin kaupunki on myötävaikuttanut tarkoitustahallisesti SKOY:tä vahingoittaakseen
- **kaupunki on seisottanut Savolan asemakaavoitusprosessia tahallaan**
 - o prosessi on ollut vireillä noin 30 vuotta
- kaupunki on käynyt Savolaan liittyen valeneuvotteluja
- 27.9.2013 runkosopimusluonnoksessa **on pyritty asettamaan lainvastaisia ehtoja asemakaavoituksen käynnistämisen eli virkatoimien ehdoiksi**
 - o sopimusluonnokseen kohdistuvat väitteet, joiden mukaan kaupunki on edellyttänyt ainakin:
 - omien väärinkäytöstensä unohtamista
 - että Kaipainen ja SKOY luopuvat oikeudestaan vaikuttaa elinympäristöön
 - Kaipaisen sitoutuvan olemaan luovuttamatta osakkeitaan
 - sitoumusta asettaa yksityinen omaisuus myytäväksi kaupungin hankintatoimen kautta
 - maiden myyntiä yhdessä siten, että kauppahinta jaettaisiin tonttineloiden suhteessa (väite: SKOY:n tontti selvästi OP:n tontteja arvokkaampi → ”suora ja välitön tulonsiirto SKOY:ltä OP:lle”)
 - kahden osuuspankin rakennuksen siirtämistä SKOY:n tontilta omalla kustannuksella (”suora ja välitön tulonsiirto SKOY:ltä OP:lle”)
 - että SKOY huolehtii vuokra-alueen maaperän omalla kustannuksellaan (OP:n öljysäiliö ja 10 v sitten tapahtunut putkivuoto → ”suora ja välitön tulonsiirto SKOY:ltä OP:lle”)
 - SKOY:n hakevan etukäteistä lupaa kaupungilta ja OP:lta omaisuutensa luovuttamiselle

- sitoutumista vähintään miljoonan euron uhkasakkoon, joka puoleksi kaupungille ja puoliksi OP:lle
- Savolan kaava on ollut vireillä 1990-luvun alusta → sovellettava laki rakennuslaki → kaupunki vaatii lakiin perustumattomia kaavoitusmaksuja
- **Savonlinnan kaupungin viranhaltijat ovat toimineet ja heidän tarkoituksestaan oli toimia lahjan tai edun vuoksi palvelussuhteessaan velvollisuuksiensa vastaisesti lahjanantajaa tai toista huomattavasti hyödyttäen tai toiselle tuntuvaa vahinkoa tai haittaa aiheuttaen ja lahjan tai edun arvo on ollut huomattava**

ii. Kaupungin virkarikokset ja rikosoikeudellinen vastuu

- tekninen johtaja Tikkanen on 30.8.2021 tunnustanut väärinkäytöksiä kaupunginhallitukselle, joka on päättänyt, ettei ota asiaa käsiteltäväkseen (13.9.2021 § 366)
- Kaipainen on jättänyt asiasta oikaisuvaatimuksen 28.9.2021 → kaupunki ilmoittanut, 27.10.2021, ettei asian käsittelyaikaa voida asettaa, koska kaupungilla ei ole lakimiestä → menettelyllä on pyritty estämään kaupungin johtaviin virkamiehiin kohdistuvien väärinkäytösepäilyjen tutkinta
- on syytä epäillä kaupunginjohtaja Laineen ja tekninen johtaja Tikkasen syyllistyneen virantoimituksessa virkarikokseen, kun Savonlinnan kaupunki on esittänyt SKOY:lle vaatimuksia perusteettomasta edusta virkatoimien ehtona
- tekninen johtaja Tikkanen on KH 27.11.2017 § 588 liitteessä ilmaissut, että kaavoituksella on tarkoitus aiheuttaa jatkossakin vahinkoa SKOY:lle
- kaavoituksen eli virkatoimen ehdoksi on 22.1.2014 asetettu ehto, jonka mukaan Kaipainen luovuttaa 51 % SKOY:n osakkeista ulkopuoliselle
 - vaatimuksen esittänyt kaupungingeodeetti Timo Nokelainen
 - Kaupunginjohtaja Laine hyväksynyt em. konkludenttisesti sähköpostilla 22.1.2014
 - Tikkanen/runkosopimuksen lähettäminen 27.9.2013: törkeä lahjuksen ottaminen ja törkeä virka-aseman väärinkäyttäminen
 - Nokelainen 22.1.2014: törkeä lahjuksen ottaminen ja törkeä virka-aseman väärinkäyttäminen
- kun Kaipainen ei suostunut em. ehtoihin, kaavoitus oli keskeytetty ja kaupunki käynnisti pakkolunastusprosessin
- asiaan liittyy ”läpeensä laiton”, kokonaan salattu kaupunginhallituksen kokous 21.12.2015 ja § 8 liitteenä ollut selvityspyyntö, joka asettaa erittäin vahvan rikosepäilyn mm. Tikkasen ja Laineen ylle

- Tikkanen ja Laine ovat jatkaneet vuosikausia systemaattista ja erityisen suunnitelmallista toimintaa SKOY:tä ja Kaipaista vastaan
 - o ovat erehdyttäneet luottamuselimiä tosiseikkoja peittelemällä

IV) Sähköpostikirjelmä 17.12.2021 (tulkittava selvityspyynnöksi)

- johtavat viranhaltijat ovat levittäneet disinformaatiota ja valheita
- rahoituslaitoksen ja Kaipaisen veljen välinen kiinteistön kaupan (1.11.2008) maksuehto on sidottu lainvoimaiseen asemakaavaan → tällaista ei vielä ole → osuuspankki ei ole ollut velvollinen suorittamaan kauppahintaa → perusteeton miljoonaluokan etu myyjän kustannuksella → **asiassa syyllistytty törkeään virka-aseman väärinkäyttämiseen, koska kaavoituksen viipyminen johtuu kaupungista**
- lunastuslupahakemusta varten käynnistettiin syksyllä 2013 valeneuvottelut → tarkoitus osoittaa hakemusta varten, että asiassa on yritetty neuvotella
- 27.9.2021 toimitettu 26.3.2013 päivätty runkosopimusluonnos on katsottava kaavoitussopimukseksi
 - sopimus käytännössä tarkoittaa, että kaupunki on yrittänyt/vaatinut yksityisen omaisuuden korvauksetonta konfiskaatiota kolmannen osapuolen hyväksi
 - menettelyllä on mitätöity omaisuudensuoja
 - maanomistajaa on kiristetty suostumaan sopimukseen pakkolunastuksella uhkaamalla
 - jos yksikin sopimuksen ehdoista on lakiin perustumaton, asiassa on syytä epäillä rikosta ja kaupunginhallituksella on velvollisuus käynnistää rikosmenettely
- 3.9.2021 selvityspyynnön käsittelemisessä on viivytelty lainvastaisesti
 - kaupunginjohtaja Laine on saattanut käyttää väärin asemaansa käskyvallassaan ollutta kaupunginjohtajan sijaisena toimivaa talousjohtaja Petriläistä kohtaan, kun hän on ottanut asian käsittelyn itselleen
- kaupunginjohtaja Laine on saattanut käyttää väärin asemaansa myös § 527/2021 liitteen käskyvallassaan ollutta kaupunginjohtajan sijaisena toimivaa sivistystoimen johtajaa kohtaan eli vaikuttanut oman asiansa käsittelyyn
 - asiassa syytä epäillä, että esityksen tosiasiallinen valmistelija ollut Laine itse eli valmistellut omaa asiaansa
 - valmistelussa epäasiallisia piirteitä → kaupunginhallituksella ei ehkä ole ollut käytössään kaikkia tarvittavia tietoja päätöksentekoa varten

- viranhaltijoiden väärinkäytöksiä koskevat kysymykset hajotetaan erillisiksi asioiksi kokonaisuuden hämärtämiseksi

V) Edellä viitattu KH 21.12.2015 § 8 liite:

- MRL:n mukainen kaavoitusmonopoli ei luo kunnalle negatiivista oikeutta päättää maankäytöstä alueellaan eli kunnan kaavoitusmonopoli ei ole rajoittamaton
- kaupungilla on MRL:ia ylempien säädösten johdosta päätöspakko
 - kaupungin olisi tullut tehdä joku päätös Savolassa kohtuullisessa ajassa
 - joko kaava olisi pitänyt viedä HL 23 §:n mukaisesti eteenpäin ripeästi, tai olisi ollut päätettävä, että Savolaa ei kaavoiteta ja se saa olla nykyisessä tilassaan