

Valittaja: Oy Niem Ab
Y-tunnus: 2630467-8
kotipaikka: Porvoo

Valitus koskee Sipoon kunnanhallituksen 9.10.2023 päätöstä §314

Vaadittu muutos:

- Toteutetun kiinteistökaupan kauppakirjan sakkoehdossa rakentamisveloitteen osalta tulee huomioida kunnan myöhemmässä vaiheessa maan luovuttajana myöntämät lisäajat 2kpl siten, että mahdollisen sopimussakon suuruutta laskettaessa huomioidaan ainoastaan jäljellä oleva yksi 12kk:n jakso, mikäli tontin rakentamisveloitetta ei ole sovittuun määräaikaan mennessä täytetty. Näin ollen maksimi sopimussakko olisi 10 prosenttia toteutuneesta kiinteistön määräalan kauppahinnasta.
- Oy Niem Ab pyytää kunnan tekemän päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä tai keskeyttämistä hallinto-oikeudelta.

Perustelut vaatimukseen:

- Oy Niem Ab kiinteistökaupassa luovutuksen vastaanottajana toteaa, että lisäaikaa myönnettäessä on tulkittu, että myöskään kauppakirjassa esitettyä aikaan sidottua sopimussakkoa ei tule huomioida lisäaikojen mukaisen aikajaksojen osalta aikajaksolla v.2022-2024 eli yhteensä kahden vuoden ajalta. Kunnan ja ostajan välisestä näkemyserosta johtuen on Sipoon kunta päättänyt tehdä erillisen valmistelun ko. sakkopykälän omasta tulkinnasta, sekä varsinaisen päätöksen sopimussakon suuruudesta, jossa yksiselitteisesti katsoo, että sopimussakko tulee maksaa täysimääräisesti rakentamisveloitteen jäädessä toteutumatta, eli myös tuolta myönnetyn lisäajan mukaiselta kahden vuoden aikajaksolta. Tässä epäselvässä sopimuksentulkinta - tilanteessa Oy Niem Ab katsoo, ettei kunnan tulkinta sakon suuruudesta koko ajalle ole oikeasuhtainen.
- Oy Niem Ab katsoo, että sakko tulee poistaa kokonaan (oikeasuhtaisuus) tai minimoida maksimissaan 12kk/10% suuruisiksi huomioiden yritykselle myönnetyt lisäajat 2kpl rakentamisveloitteeseen.
- Valittaja Oy Niem Ab katsoo, ettei olisi kohtuullista ja oikeasuhtaista vaatia yritykseltä kauppasopimuksen mukaista 30 prosentin maksimisakkoa kauppahinnasta siinä tapauksessa, että tontin osalta ei ole täytetty määräajassa rakentamisveloitetta. Kauppasopimuksen mukaisen rakentamisveloitteen mahdollisesta täyttämättä jättämisestä aiheutuvan sakon suuruuden perusteet on määritelty kauppakirjassa kolmessa aikajaksossa eli 10%/12kk +10%/12kk +10%/12kk. Kaupanteon tilanteessa ostajataholla on ollut vahva intressi ostaa kiinteistön määräala kiinteistöalan markkinatilanteen ollessa tuolloin terve. Juuri tällä hetkellä tilanne on jo muutaman vuoden muuttunut radikaalisti markkinatilanteen ollessa laajasti erittäin vaikea.
- Sipoon kunnan käytännöt on vaihdelleet yritystonttien luovutuksien osalta eri alueilla. Kyseisen alueen yritystonttien luovutustapa poikkeaa muista kunnan luovuttamista yritystonteista, koska kunta on päättänyt hakea parasta mahdollista markkinahintaa tonteille tarjouskilpailutus -menettelyn kautta. Saatujen tietojemme mukaan kunta on luovuttanut muut asemakaavatontit muilla yritystonttialueilla ns. kiinteään hintaan ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan arviokirjaan perustuen.

- Kiinteistön ostajataholla Oy Niem Ab:lla ei ole alueen tonttien markkinoinnin ja tarjouskilpailutuksen kaupanteon yhteydessä ollut tietoa kunnan mahdollisista käytänteistä joihin kunta viittaa 9.10.2023 tehdyn uuden päätöksen perusteluissaan liittyen sopimussakon tulkintaa. Myöskään nykyiset Sipoon kunnan tontinluovutusehdot eivät ole olleet käytössä kyseisen kiinteistökaupan hetkellä, vaan ne on laadittu vasta myöhemmässä vaiheessa.

- Oy Niem Ab:lle valittajana on myös jäänyt epäselväksi, onko kunta perinyt sakkoja muilta tonttien ostajilta ko. alueella (yhdenvertaisuusperiaate). Erityisen merkitsevää valittajan näkökulmasta on, että tontti on aikanaan luovutettu ns. tarjouskaupalla, eikä kilpailutuksen yhteydessä ole luovutuksen muista ehdoista tiedotettu etukäteen kilpailutuksen yhteydessä, vaan vasta kauppasopimuksen esittämis-vaiheessa.

- Kunnan toiminta ko. kaava-alueella tehdyissä muissa saman aikaisesti v.2018-2019 välillä tehdyissä teollisuus- ja varastotilarakentamisen mahdollistamissa yritystonttien kiinteistökaupoissa voi todennäköisesti poiketa kunnan viittaamista tontinluovutuskäytänteistä (asiaa tiedusteltaessa ei ole saatu kunnalta vahvistustietoa).

- Kunta on siis luovutuksen saajan Oy Niem Ab:n aikaisempiin hakemuksiin perustuen myöntänyt kauppakirjan rakentamisveloitteen määräjän osalta kaksi kertaa lisäaikaa yhteensä 2 vuotta. Näiden lisäaikahakemusten yhteydessä on todettu, ettei rakennushanketta kiinteistölle ole ollut taloudellisesti miltään osin perusteltua toteuttaa tässä erittäin vaikeassa maailmantalouden markkinatilanteessa. Kunta on huomioinut nämä perustelut päätöksessään myöntää lisäajat.

- Kauppakirjan rakentamisvelvoite -pykälä sellaisenaan velvoittaa ostajan rakentamaan kiinteistölle vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Rakentamisveloitteen osalta ei kauppakirjassa tarkoituksellisesti ole määritelty (Oy Niem AB:n vaatimuksesta) rakentamisen laajuutta. Toteutettava rakentaminen voisi olla hyvinkin pienimittakaavaista, jotta veloitteen ehto täyttyy. Oleellista on ainoastaan, että tuleva rakentaminen on ns. asemakaavan mukaista.

Valittajan postiosoite:

Oy Niem Ab

Mäntypolku 10

06100 Porvoo