

Vuokratontin nro 25 pohjapinta-alan oikaisu ja muutos

1178/10.00.02/2017

Khall 14.10.2019 § 219

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Marko Siitari, puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Keskimmäisessä Selkäsaarella sijaitsevan vuokra-alueen nro 25 vuokralainen on vaatinut Heinolan kaupungilta vuokra-alueen pinta-alan muutosta ja vuokran tarkastamista vastaamaan alueen todellista pinta-alaa. Vuokrasopimuksen ehdot on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 19.4.2010 § 231.

Asian käsittely

Vuokralainen on vuokrannut hallinnassaan olevan Keskimmäisessä Selkäsaarella sijaitsevan alueen nro 25 ja allekirjoittanut aluetta koskevat vuokrasopimukset 6.8.2002 ja 21.1.2015. Vuokrattavan alueen pinta-ala on ollut molemmissa vuokrasopimuksissa n. 1800 m² liitekartan likimääräisesti osoittama alue, jota ei ole merkitty kaupungin toimesta maastoon.

Vuokralainen on lähettänyt Heinolan kaupungille oikaisu- ja muutospyyntöä 1.9.2014 ja vaatinut vuokratontin nro 25 pohjapinta-alan oikaisua ja muutosta. Pinta-alan oikaisua vuokralainen vaatii siten, "että vuokrasopimukseen muutetaan todellisuutta vastaava vuokra-alueen pinta-ala 1500 m² ja muutetaan vuokran määrä ja hintajyvitys samoilla mittasuhteilla. Lisäksi vuokralainen vaatii vuokra-alueen rajan siirtämistä "lähemmäksi taloa, jolloin tontin koko myös pienenee sekä maastollisesti että vuokrasopimuksessa". Rajan muutos pienentäisi vuokra-alueen 1300 m² kokoiseksi.

Oikaisu- ja muutospyyntönsä vuokralainen epäilee pinta-ala muutoksen johtuneen vedensäännöstelystä johtuvasta vedenpinnan noususta ja siitä johtuvasta eroosiosta. Vuokralainen huomauttaa, että edellä mainitusta johtuvaa pinta-alan pienenemistä ei ole korjattu uusiin vuokrasopimuksiin. Vuokralaisen vaatimuksen mukainen 1500 m² pinta-alatieto perustuu vuokralaisen omiin mittauksiin.

Heinolan kaupungin teknisen toimen johtaja on vastannut vuokralaisen oikaisu- ja muutospyyntöön 25.11.2015. Vastauksessa todetaan, että "vuokralaisen vuokraaman vuokrapalstan rajat on merkitty uuden vuokrasopimuksen liitekarttaan ja pinta-ala on määriteltävä kartalta". Pinta-ala on korjattu uuden vuokrasopimuksen yhteydessä ja liitekartan mukainen pinta-ala n. noin 1800 m². Vuokralainen on hy-

väksynyt vuokrasopimuksen 21.1.2015.

Vuokralainen on uusinnut vaatimuksensa 16.6.2016 lähettämällään sähköpostilla, jossa hän pyytää käsittelemään asiaa uudelleen. Sähköpostin liitteenä on hänen 1.9.2014 lähettämänsä oikaisu- ja muutospyyntö.

Vuokralainen on lähestynyt 2.6.2017 Heinolan kaupungin teknisen toimen johtajaa lakimiehen välityksellä. Kirjeessä toistetaan samat vaatimukset vuokra-alueen pinta-alan pienentämisestä vuokrasopimukseen todellisen mittaamansa 1500 m²:n mukaan ja siten vuokran pienentämisestä vastaamaan vuokra-aluetta. Lisäksi vuokralainen vaatii, että kaupungin on palautettava liikaa maksamansa vuokrat takaisin korkolain mukaisine viivästyskorkoineen maksun suorituspäivästä lukien.

Heinolan kaupunki vastasi lakimiehen välityksellä tulleisiin vaatimuksiin 14.6.2017. Vastineen on laatinut maankäyttöinsinööri yhdessä kaupungin lakimiehen kanssa. Kaupunki toteaa edelleen vastineessaan, että vuokralaiselle on annettu vuokralle alue, joka on "noin 1800 m² suuruinen karttaliitteen likimääräisesti osoittama alue". Kaupungin lakimies toteaa vastineessaan että "Tyypillistä on, että rantaviivan paikka muuttuu eri vuodenaikojen ja vedenjuoksuksen mukaan. Juridisesti on oleellista, että a) kiinteistöstä saatava hyöty tai b) edes vuokrasopimuksen kirjatut ehdot eivät ole sidotut tarkkaan pinta-alaan. Tästä on osoituksena mm. se, että neliömäärää ei ole sitovasti mitattu". Nämä tosiasiat takaavat kaupungin näkökulmasta vuokralaiselle mahdollisuuden käyttää vuokrasopimuksen mukaista pinta-alaa.

Vuokralainen on siirtänyt asian 24.7.2019 Päijät-Hämeen Käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Osapuolten yhteisen näkemyksen mukaan riidan ratkaisemiseksi hyväksyttiin sovitteluneuvottelu, joka järjestettiin 20.9.2019 Päijät-Hämeen Käräjäoikeudessa. Kaupunkia edustivat kaupungin lakimies ja maankäyttöinsinööri.

Perustelut sovintoesitykselle

Neuvotteluissa vuokralaisen ja häntä edustaneen lakimiehen kanssa vuokralainen toisti vaatimuksen.

Kaupungin edustajien näkemys pinta-alan muutoksesta, kuten myös vuokralaisen suorittaman mittauksen tarkkuudesta olivat, että ne eivät ole tarkkoja. Vuokra-alueesta painotettiin vuokrasopimuksen mukaista lausetta "karttaliitteen likimääräisesti pinta-alaltaan noin 1800m²:n" Käytännössä alue tarkoittaa käytössä olevaa aluetta, joka ei perustu suoraan karttaan. Tämä alue vuokralaiselle on luvattu käyttöön ja on sitä edelleenkin, eikä kokoero muuta alueen tärkeitä ominaisuuksia rantapalstana.

Sovittelussa on kuitenkin tarkoitus löytää ratkaisu kiistaan ilman raskasta oikeusprosessia. Asia on kaupungille sinänsä vähämerkityksinen. Käräjäprosessi voidaan nähdä epätoivottavana osapuolten ja oikeuslaitoksen voimavarojen käyttönä.

Tärkeää on arvioida, voidaanko vaatimus näillä perusteilla hyväksyä vuokralaisten yhdenvertaisena kohteluna. Kaupungin edustajat päätyivät sovintoehdotuksessaan siihen, että vuokralaisten yhdenvertaisuuden näkökulmasta ei ole estettä muuttaa sopimuksessa mainittua alueen pinta-alaa.

Alueen kokoa on selvitetty kartalla. Alueen luonteeseen kuuluu, että palstoja ei ole mitattu maastoon ja tästä periaatteesta kaupunki ei ole luopumassa. Kartalla alueen pinta-ala on alle 1800 m², mutta yli 1500 m². Asian vaikuttaa, lasketaanko pinta-alaan mukaan alueen edessä sijaitseva kari, jota hakija pitää hukkamaana. Selkäsaarissa on hyväksytty pienempiä 1500 m² laajuisia vuokra-alueita. Periaatteellisesti alue voi siten olla myös 1500 m². Kaupungin edustajien taholta on todettu, että aluetta ei ole mitattu luonnossa ja tilanne on poikkeuksellinen kokonaisuudessaan.

Kaupungin edustajat katsoivat tässä tapauksessa mahdolliseksi muuttaa vuokra-alueen pinta-alaa pienemmäksi ja vastaavasti pienentää vuokra vuodesta 2020 alkaen vastaamaan vuokralaisen käyttämää, pienempää pinta-alaa.

Korvausvaatimukset ja asiamieskulut kiistettiin korkoineen.

Sovitteluehdotus hyväksyttiin vuokralaisen sekä hänen asiamiehenensä toimesta. Heille kerrottiin, että vuokraehdon muuttaminen on hyväksyttävä kaupungin asiasta päättävässä elimessä, tässä tapauksessa kaupunginhallituksessa. Vuokrasopimuksen ehdot on hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.4.2010 § 231.

Esityslistan liitteenä 1 Haaste riita-asiassa koskien vuokrapalstan nro 25 pohjapinta-alan oikaisua ja muutosta

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä pinta-ala muutoksen vuokrasopimukseen 1500 m²:ksi ja muuttaa vuokraa vastaamaan uutta pinta-alaa. Uusi vuokrasopimus astuu voimaan 1.1.2020.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto:

Virallinen ote
Sähköposti

vuokralainen
kaupunginlakimies, maankäyttöinsinööri