

Sakon langettaminen rakennusvelvoitteiden täyttämättä jättämisen johdosta

KH 07.11.2023 § 185
528/00.01.02/2023

Pälkäneen kunnalla on myynnissä sekä asumiseen tarkoitettuja tontteja että teollisuus- ja yritystoimintaan tarkoitettuja tontteja. Kunta myy tontit rakennusvelvoitteella. Tällä hetkellä voimassaoleviin tontinmyyntiehtoihin (KH 9.3.2021 § 69) on kirjattu rakennusvelvoitteesta ja sopimusrikkomuksesta seuraavasti:

”Tontin ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja/tai muiden rakentamishojjeiden mukaisesti. Tontille on haettava rakennuslupa vuoden (1) kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä ja rakennustyöt on aloitettava kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Tontille on suoritettava hyväksytty loppukatselmus rakennuslupan puiteissa.

Kunta voi perustellusta hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä pidentää edellä mainittuja määräaikoja.

Jos tontin omistajat laiminlyövät rakennusvelvoitteena rakennuslupan hakemisen ja/tai rakentamistyön aloittamisen ja/tai rakennuksen loppukatselmuksen, he sitoutuvat maksamaan sopimussakon Mikäli rakennusvelvoitteen määräaika jatketaan, voidaan sopimussakko periä myös rakennusvelvoitteen jatkamisen jälkeen. Rakennusvelvoitteen täyttämättä jättäminen on sopimusrikkomus.”

Yllä olevat ehdot ovat olleet samankaltaisia aiemmissakin tonttikaupoissa, mutta sakkosumman määrittely on muuttunut jonkin verran vuosien varrella. Voimassaolevan kunnanhallituksen päätöksen mukaan uusissa kauppakirjoissa määritellään sopimussakon suuruudeksi 50 % kiinteistön kauppahinnasta.

Tällä hetkellä rakennusvelvoitteen määräaikaan mennessä täyttämättä jättäneitä ja samalla sellaisia, joilla ei ole suunnitelmisakaan rakentamista ostetulle kiinteistölle, eikä enää voimassaolevaa myönnettyä jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi, on yhteensä viisi (5). Näistä vanhimman kohdalla kauppapäivämäärä on ollut 26.6.2008 ja uusimman 22.8.2019. Kiinteistöistä kaksi (2) on rivitalotontteja, yksi (1) kerrostalotontti ja loput pientalotontteja.

Kyseisten kiinteistöjen kohdalla on merkittävää hajontaa määritellyssä sopimussakossa ja sen määräytymisperusteessa. Suurin langetettava sakko on sopimusten mukaisesti 65 813 euroa ja pienin 3 060 euroa. Sakkojen määrittelyperusteet ovat olleet hyvin erilaisia eri kaupantekoajankohtina. Suhteessa kauppahintaan pienin sakko on vain 10 % maksetusta kauppahinnasta ja suurin sakko taasen 1,62 -kertainen myyntihintaan nähden.

Maakaaren (540/1995) 9 § mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvollisuutensa sopimuksen mukaisesti, ellei muuta säädetä. Turun hovioikeuden tuomiossa 26.10.2017 nro 915, dnro S 16/1882 Valkeakosken kaupungin ja As. Oy Valkeakosken Valmarintien välisestä kiinteistökaupasta on viitattu oikeuskirjallisuuteen, jossa on katsottu, että sopimussakko on maksettava, mikäli pääsopimuksen täyttäminen tulee mahdottomaksi velallisen omasta syystä. Kyseisessä hovioikeuden päätöksessä on katsottu, että kaupungin kanssa kiinteistökaupat tehnyt

osapuoli on velvollinen maksamaan sopimussakon, vaikka se oli myynyt kiinteistön edelleen, mutta ei ollut itse täyttänyt sopimuksessa määriteltyä rakennusvelvoitetta. Samaisessa päätöksessä on todettu, että laissa varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista (228/1929) 36 § 1 säädetään, että oikeustoimen ehto voidaan joko sovittelua tai jättää se huomioimatta, mikäli ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomuutta arvioitaessa on huomioitava oikeustoimen sisältö, osapuolten asema sekä oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet ja muut seikat.

Pälkäneen kunnan käytännöt ovat vaihdelleet vuosien myötä sopimussakon määrittelyssä. Lisäaikaa rakennusvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty useita kertoja myös sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistön omistajalla ei ole enää ollut tosiasiallista tarkoitusta toteuttaa sopimusehtoa rakennusvelvoitteesta. Käytännöt ovat vaihdelleet eri viranhaltijoiden aikana ja lisäaikaa on myönnetty erilaisin perustein. Osassa tapauksista on myös haettu muuta vaihtoehtoa esim. kiinteistön vaihtamista toiseen tonttiin tai kunnan takaisin ostamista, mutta näistä ei ole päästy osapuolten välillä yhteisymmärrykseen. Lisäksi joillekin on myönnetty lupa myydään kiinteistö edelleen rakentamattomana. Maakaaren (540/2995) 2 luvun 11 § mukaan kauppakirjassa voidaan sopia ehdosta, jonka mukaan ostaja ei saa ilman myyjän suostumusta myydä/ luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen. Tämä ehto voi olla voimassa enintään viisi vuotta. Nyt tehtävällä päätöksellä päätetään kiinteistön omistajia sitovat rakennusvelvoitteet sillä, että määrätään kaikille kohtuullinen sopimussakko, jonka jälkeen kiinteistö vapautuu siihen kohdistuneista sopimuksellisista velvoitteista.

Pälkäneen kunnan maankäyttöryhmä esittää sopimusten kohtuullistamista sakotettavien osalta samalla periaatteella määriteltäväksi, koska kiinteistön ostajat ovat olleet sopimuksellisesti eriarvoisessa asemassa siitä riippuen milloin kiinteistökaupat on tehty ja velvoitteiden täyttämisen valvonnassa on ollut vaihtelua myös kunnan suunnalta. Sopimussakko esitetään määrättäväksi tällä hetkellä ostajan kannalta edullisimman sopimuksen mukaan eli 10 % kiinteistön myyntihinnasta. Tällä ehdolla ei myöskään vaarannu se, että kiinteistöä joutuisi maksamaan sen reaaliarvoa suuremman sakkomaksun.

Yllä olevalla perusteella määrättävät sakot ovat seuraavat:

kiinteistö	maksettu kauppahinta €	määrättävä sakko €
635-451-7-185	6 374	637,40
635-424-2-149	8 616	861,60
635-424-24-148	65 813	6 581,30
635-436-4-122	30 600	3 060
635-451-6-95-M601	4 920	492

Pälkäneen kunnan maankäytön suunnittelija Aarni-Pekka Jakonen on kontaktoinut kaikki kiinteistön omistajat viimeisen puolen vuoden aikana. Kyseisissä yhteydenotoissa on tullut selväksi, että omistajilla ei ole eri syistä tarkoitusta toteuttaa sopimuksen mukaista rakennusvelvoitetta lähitulevaisuudessa. Lisäksi kunnanjohtaja on ennen kunnanhallituksen listan julkaisemista ilmoittanut tontin omistajille asian käsittelystä ja esityksestä kunnanhallitukselle.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 19 §

Valmistelija

Pauliina Pikka, kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää määrätä sopimussakot toimeenpantaviksi rakennusveloitteen täyttämättä jättämisen johdosta seuraavasti:

- kiinteistö 635-451-7-185, sopimussakko 637,40 euroa,
- kiinteistö 635-424-2-149, sopimussakko 861,60 euroa,
- kiinteistö 635-424-24-148, sopimussakko 6 581,30 euroa,
- kiinteistö 635-436-4-122, sopimussakko 3 060 euroa,
- kiinteistö 635-451-6-95-M601, sopimussakko 492 euroa.

Sekä kiinteistölle 635-436-4-121 sopimussakon 3 060 euroa, mikäli rakennusveloitetta ei ole täytetty 11.12.2023 mennessä.

Käsittely kokouksessa

Käsittelyn aluksi esittelijä totesi, että kiinteistön 635-436-4-121 osalta on tehty rakennusveloitteen jatkoa koskeva hakemus ensimmäistä kertaa varsinaisen kauppakirjan mukaisen rakennusveloitteen umpeutuessa 11.12.2023. Hakemus tuodaan kunnanhallituksen päätettäväksi 21.11.2023. Esittelijä muutti täten päätösesitystään.

Uusi päätösesitys kuuluu:

Kunnanhallitus päättää määrätä sopimussakot toimeenpantaviksi rakennusveloitteen täyttämättä jättämisen johdosta seuraavasti:

- kiinteistö 635-451-7-185, sopimussakko 637,40 euroa,
- kiinteistö 635-424-2-149, sopimussakko 861,60 euroa,
- kiinteistö 635-424-24-148, sopimussakko 6 581,30 euroa,
- kiinteistö 635-436-4-122, sopimussakko 3 060 euroa,
- kiinteistö 635-451-6-95-M601, sopimussakko 492 euroa.

Päätös

Hyväksyttiin muutetun päätösesityksen mukaisesti.

Lisäksi kunnanhallitus päätti tehdä esittelytekstiin seuraavat tekniset korjaukset:

Esittelytekstin 6. kappaleen viimeinen lause ”Lisäksi yhden kiinteistön osalta määräaika on päättymässä 11.12.2023.” poistetaan.

Esittelytekstin taulukosta poistetaan viimeiseltä riviltä maininta kiinteistöä 635-436-3-121 koskevasta 3 060 euron sakosta.

Esittelytekstin taulukon alla kursivilla oleva lause ”*Määrätään maksettavaksi, mikäli rakennusveloitetta ei ole täytetty 11.12.2023 mennessä.” poistetaan.