



19/0450/2

13.6.2019

Diaarinumero
00365/19/2399

Asia

Kirkollisvalitus

Valittajat

Asunto Oy Hiidenkiukaantie 1-3, Helsinki
Asunto Oy Kalkkipaudentie 3, Helsinki
Kai Saarnia, Munkkiniemen seurakunnan jäsen
Lauri Henttu, Munkkiniemen seurakunnan jäsen

HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ HELSINGFORS KYRKLIGA SAMFÄLLIGHET	
SAAP ANKOM	17/6 2019
No Nr	648/2016
Tehtäväluokka	
Uppgiftsklass	03.01

Päätös, josta valitetaan

Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto 13.12.2018 § 99

Yhteinen kirkkoneuvosto oli 29.11.2018 § 372 päättänyt osaltaan hyväksyä sopimusmallin ehtoineen käytettäväksi sopimus pohjana seurakuntayhtymän Lehtisaaren maanvuokrasopimuksissa ja esittää sopimusmallia hyväksyttäväksi yhteiselle kirkkovaltuustolle ja valtuuttaa kiinteistöjohtajan tekemään sopimukseen mahdollisesti pieniä kustakin vuokrattavasta kohteesta johtuvia teknisiä muutoksia.

Yhteinen kirkkovaltuusto on päättänyt hyväksyä Helsingin Lehtisaaren maanvuokrasopimusmallin ja valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen tekemään sopimukseen mahdollisesti tarvittavia pieniä kustakin vuokrattavasta kohteesta johtuvia teknisiä muutoksia.

Yhteinen kirkkovaltuusto päätti hyväksyä valtuutettu Kopperoisen muutosehdotuksen vuokrasopimusmallin kohtaan 4.2. viimeinen lause muotoon ”Vuosi- vuokraa määriteltäessä on erityisestä syystä käytetty tapauskohtaista harkintaa vuokralaisen hyväksi”.

Valtuutettu Kopperoisen muutosehdotus vuokrasopimusmallin kohtaan 10.2 hyväksyttiin. Kohtaan 10.2 lisättiin ”Jos seurakuntayhtymä omasta aloitteestaan vuokrakauden aikana tai sen päättyessä päättää myydä vuokraoikeuden kohteena olevan kiinteistön, seurakuntayhtymällä olisi velvollisuus tarjota tonttia myös vuokralaisen ostettavaksi. Tonteista mahdollisesti järjestettävän tarjouskilpailun ehdoiltaan parhaan tarjouksen selvittyä vuokralaiselle tulisi antaa mahdollisuus tulla samoilla ehdoilla alkuperäisen korkeimman tarjouksen tehneen tarjoajan sijaan myös siinä tapauksessa, että korkeimman tarjouksen tekijä on muu taho kuin vuokralainen. Tätä sopimusehtoa ei sovelleta sopimuskentekohetkellä käyttämättömän rakennusoikeuden luovutukseen rakentamistarkoitukseen.”

Päätösehdotus hyväksyttiin edellä mainituin muutoksin.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Yhteisen kirkkovaltuuston Lehtisaaren maanvuokrasopimusmallin hyväksymistä koskeva päätös on kumottava virheellisessä järjestyksessä tehtynä. Kokouksen kutsumenettely on ollut virheellinen, minkä lisäksi päätös perustuu olennaisesti puutteellisiin ja virheellisiin tietoihin.

Perusteet

Valituksen kohteena oleva päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Kirkkovaltuuston kutsumenettely on ollut virheellinen, sillä esityslistassa mainitut kokousmateriaalit eivät ole olleet valtuutettujen käytössä riittävän ajoissa ennen kokousta, minkä lisäksi kokousmateriaalia on perusteettomasti salattu. Lisäksi kirkkovaltuustoon tuotu päätösehdotus on syntynyt virheellisessä järjestyksessä jo yhteisen kirkkoneuvoston kokouksessa 29.11.2018, jolloin sitä on edellisen kerran käsitelty. Päätösehdotus on perustunut oleellisesti puutteellisille ja virheellisille tiedoille. Sopimusmallin hyväksymistä koskeva asian esittely on lähetetty kirkkoneuvoston jäsenille sähköpostitse 27.11.2018 eli vain kaksi päivää ennen kirkkovaltuuston kokousta 29.11.2018.

Kirkkovaltuuston mallityöjärjestyksen mukaan kokouksen esityslista on oltava valtuutettujen käytössä vähintään kolme päivää ennen kokousta. Kokouksen 13.12.2018 osalta kokousmateriaalina olleet asiakirjat ovat olleet valtuutettujen käytettävissä liian myöhään. Kutsumenettely on ollut virheellinen.

Ennen kirkkovaltuuston kokousta 13.12.2018 taloyhtiöt, joiden vuokrasopimusta kyseinen mallisopimus koski, saivat seurakunnan viivyttelyn vuoksi vasta kolme päivää ennen valtuuston kokousta sopimusmallin nähdäkseen. Mallisopimuksen pitäminen salassa on ollut täysin perusteetonta.

Kiinteistöjohtaja Heinosen väitteet taloyhtiöiden esittämistä muutoksista mallisopimukseen sekä väitteet, jotka liittyvät rakennusten lunastamiseen maanvuokralain 3 luvun nojalla, ovat harhaanjohtavia. Kiinteistöjohtaja jätti kertomatta valtuustolle, että myös taloyhtiöt ovat pyytäneet asiantuntijalausuntoja, jotka poikkeavat merkittävästi seurakunnan asiantuntijalausunnoista.

Asian käsittely ja selvittäminen

Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto on antanut lausunnon.

Valittajat ovat antaneet vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus poistaa päätökseen liitetyn virheellisen valitusosoituksen ja jättää valituksen tutkimatta.

Perustelut

Kirkkolain 24 luvun 5 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kirkollisvalitusta.

Kirkkolain 14 luvun 4 §:n 2 momentin mukaan kirkonmaan ja seurakunnan kiinteän omaisuuden vuokraamista koskeva päätös on alistettava tuomiokapitulien vahvistettavaksi, jos vuokra-aika on yli 10 vuotta.

Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto on päätöksellään 13.12.2018 § 99 hyväksynyt Lehtisaaren maanvuokrasopimusmallin ja valtuuttanut kiinteistöjohtaja Kai Heinosen tekemään sopimukseen mahdollisesti tarvittavia pieniä kustakin vuokrattavasta kohteesta johtuvia teknisiä muutoksia. Lisäksi yhteinen kirkkovaltuusto on hyväksynyt valtuutettu Kopperoisen muutosesitykset vuokrasopimusmallin kohtaan 4.2. ja kohtaan 10.2.

Hallinto-oikeus toteaa, että yhteisen kirkkovaltuuston päätös koskee seurakuntayhtymän Lehtisaaren maanvuokrasopimusmallin hyväksymistä ja maanvuokrasopimusten uusimisen pääsopimusehtoja. Päätöksellä ei ole hyväksytty yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden ja seurakuntayhtymän välisten maanvuokrasopimusten ehtoja, vaan sillä on ainoastaan päätetty myöhemmin solmittavia Lehtisaaren maanvuokrasopimuksia koskevasta sopimusmallista vakioehtoihin. Hallinto-oikeus toteaa, että yhteisen kirkkovaltuuston päätös koskee seurakuntayhtymän maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelua eikä päätöksellä ole ratkaistu yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden ja seurakuntayhtymän välisten maanvuokrasopimusten ehtoja. Päätös ei sisällä asiaratkaisua yksittäisistä maanvuokrasopimuksista ja niiden ehdoista. Valitus on siten jätettävä tutkimatta.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kirkkolaki 24 luku 16 §
Hallintolainkäyttölaki 5 § ja 51 § 2 mom

Muutoksenhaku

Kirkkolain 24 luvun 13 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (kirkollisvalitus valituslupa).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Virpi Ikkela, Maarit Alhonnoro ja Eve Saarikoski (t).



Esittelijäjäsen

Maarit Alhonnoro

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Asunto Oy Hiidenkiukaantie 1-3 saantitodistuksin
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Asunto Oy Kalkkipaudentie 3 saantitodistuksin
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Kai Saarnia saantitodistuksin
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Lauri Henttu saantitodistuksin
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa, valittajat yhteisvastuullisesti
(Tuomioistuinmaksulaki 2 § sekä 6 § 3 ja 4 mom
Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen
tarkistamisesta 1383/2018)

Jäljennös maksutta

Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto

Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto

Päätöksen kuuluttamisen osalta on otettava huomioon, mitä kirkkolain 24 luvun 13 §:n 1 momentissa säädetään

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:


Anne Vainionpää
lainkäyttösihteeri

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta. Jos päätöksestä valitetaan seurakunnan jäsenelle taikka seurakuntayhtymän jäsen seurakunnalle tai sen jäsenelle kuuluvan valitusoikeuden nojalla, valitusaika lasketaan siitä päivästä, jolloin ilmoitus päätöksestä on julkaistu seurakunnan tai seurakuntayhtymän ilmoitustaululla. Jos päätös on annettu asianomaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksi- tai saantitodistus. Sijaistiedoksiannossa päätös katsotaan tiedoksi saaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä todistuksen osoittamasta päivästä. Sähköisessä tiedoksiannossa tiedoksisaantipäivä on päivä, jolloin asiakirja on noudettu hallinto-oikeuden osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki
Faksi: 029 56 40382	
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi	
Asiointipalvelu: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet	

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstillstånd kan även beviljas så att det gäller endast en del av förvaltningsdomstolens överklagade beslut.

Besvärstiden

Besvär skall anföras inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut, sagda dag inte medräknad. Om besvär anföras med stöd av den besvärsrätt, som tillkommer en församlingsmedlem eller en kyrklig samfällighets medlemsförsamling eller dess medlem, räknas besvärstiden från den dag, då ett meddelande om beslutet har anslagits på församlingens eller den kyrkliga samfällighetens anslagstavla. Om beslutet har delgivits vederbörande särskilt, räknas besvärstiden dock från delfäendet framgår av delgivnings- eller mottagningsbeviset. Då fråga är om mellanhandsdelgivning anses delfäendet, såvida annat inte visas, ha ägt rum den tredje dagen efter den dag beviset utvisar. Vid elektronisk delgivning är dagen för delfäendet den dag då dokumentet har hämtats från en av förvaltningsdomstolen anvisad server, databas eller någon annan fil. Tjänstebrev anses ha kommit till en myndighets kännedom den dag brevet anlände.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall vara framme även vid användning av e-tjänsten senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften skall uppges

- ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors
Fax: 029 56 40382	
E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi	
E-tjänst: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv	