



Kannuksen kaupungin menettely maanomistusta koskevassa asiassa

KANTELU

Kantelija on oikeuskanslerille 27.9.2023 osoittamassaan kantelussa arvostellut Kannuksen kaupungin menettelyä asiassa, joka koskee kantelijan näkemyksensä mukaan sisarustensa kanssa omistama maa-alue. Kantelijan mukaan kaupunki ei ole ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin alueella sijaitsevan tien poistamiseksi sen jälkeen, kun Maanmittauslaitos oli 26.11.2021 jättänyt tutkimatta Kannuksen kaupungin määrääalaa koskeneen lainhuutohakemuksen.

Kantelija oli kertomansa mukaan pyytänyt kaupungilta toimenpiteitä Maanmittauslaitoksen päätöksen jälkeen ensin puhelimitse. Hänen ilmoittamansa mukaan kaupungin viranhaltija oli ilmoittanut tuolloin hänelle, että kaupunki aikoo pakkolunastaa maa-alueen. Kaupunki oli myöhemmin 8.2.2022 järjestänyt kantelijan kanssa maa-alueetta koskevan neuvottelun. Kantelija oli neuvottelun jälkeen 27.3.2023 esittänyt kaupungille asiaa koskevat vaatimuksensa kirjallisesti, mutta kaupunki ei ollut vastannut vaatimukseen.

Kaupungin teknisten palveluiden lautakunta oli 16.3.2022 päättänyt maa-alueella kulkevaksi tarkoitetun kadun kadunpidosta 21.3.2022 alkaen ja keskustan alueen katusuunnitelmasta 25.8.2022. Kadun rakentaminen oli alkanut heinäkuussa 2023.

Kantelijan mukaan Kannuksen kaupungin menettely asiassa on ollut hyvän hallintotavan vastaista ja loukannut hänen oikeusturvaansa.

Kantelija on 10.11.2023 lähettänyt lisäkirjoituksen, jossa hän on arvostellut sitä, että hän joutuu maksamaan kaupungille kiinteistöveroä alueesta, jota kaupunki käyttää katualueena.

SELVITYS JA VASTINE

Kannuksen kaupunki on 19.1.2024 antanut apulaisoikeuskanslerin pyytämän selvityksen, josta kantelija on antanut vastineensa.

RATKAISU

Sovellettavat oikeusohjeet

Valtioneuvoston oikeuskanslerista annetun lain 4 §:n 2 momentin mukaan oikeuskansleri ryhtyy hänelle tehdyn kantelun johdosta niihin toimenpiteisiin, joihin hän katsoo olevan aihetta lain noudattamisen, oikeusturvan tai perus- ja ihmisoikeuksien toteutumisen kannalta.

Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.

Hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Hallintolain 8 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on toimivaltansa rajoissa annettava asiakkailleen tarpeen mukaan hallintoasian hoitamiseen liittyvää neuvontaa sekä vastattava asiointia koskeviin kysymyksiin ja tiedusteluihin.

Perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu.

Maakaaren (540/1995) 7 luvun 1 a §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksena on muun ohella mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien ja rasiusten kirjaaminen oikeudenhaltijoiden oikeuksien vahvistamiseksi ja sivullisten etujen turvaamiseksi.

Maakaaren 10 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan omistusoikeus kiinteistöön kirjataan myöntämällä saannelle lainhuuto.

Maakaaren 11 luvun 1 §:n mukaan jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön taikka sen määräosan tai määräalan saannelleen lainhuudon.

Asian taustaa

Kannuksen kaupunki ja kantelijan isä olivat vuonna 1991 allekirjoittaneet muun ohella kantelessa tarkoitettua maa-aluetta koskevan kauppaja vaihtokirjan. Alueeseen on myönnetty lainhuuto kantelijalle ja hänen sisaruksilleen 31.12.1998.

Kerrotun jälkeen Kannuksen kaupunki on hakenut alueeseen lainhuutoa. Maanmittauslaitos on päätöksellään 19.8.2021 jättänyt hakemuksen lepäämään 19.11.2021 asti ja osoittanut kaupungin saattamaan kysymyksen omistusoikeudestaan määräälaan tutkittavaksi käräjäoikeudessa. Maanmittauslaitos on päätöksellään 26.11.2021 jättänyt hakemuksen tutkimatta, koska kaupunki ei ollut noudattanut mainittua osoitusta.

Kannuksen kaupungin teknisten palveluiden lautakunta on 16.3.2022 päättänyt kysymyksessä olevalle maa-alueelle sijoittuvan kadun kadunpidosta 21.3.2022 alkaen. Vaasan hallinto-oikeus on 11.10.2023 antamallaan päätöksellä kantelijan valituksesta kumonnut kadunpitopäätöksen.

Kannuksen kaupunki ei ole kantelijan kanssa 8.2.2022 pidetyn neuvottelun jälkeen vastannut enää kantelijan yhteydenottoon.

Kannuksen kaupungin selvitys

Kannuksen kaupungin selvityksen mukaan Kannuksen kaupunki ja kantelija ovat erimielisiä kantelun kohteena olevan maa-alueen omistusoikeudesta. Kaupunki on todennut, ettei lainhuudatus ole edellytys omistusoikeuden siirtymiselle, ja että sen lisäarvoksi jää lähinnä kiinnityskompetenssi ja selvitys omistuksesta aluetta myytäessä. Kaupunki aikoo ilmoittamansa mukaan nostaa tarvittaessa vahvistuskanteen kyseisen määräälaan omistusoikeudesta, jos asiaa ei saada sovittua kaupungin ja kantelijan välillä.

Kannuksen kaupunki on selvityksessään todennut, ettei se ole vastannut kantelijan 27.3.2023 päivättyyn kirjelmään, koska se oli ilmoittanut kantansa jo aiemmassa neuvottelussa 8.2.2022, kantelijan asiassa sille esittämä vahingonkorvausvaatimus oli ilmeisen perusteeton ja kantelijalla oli ollut lainoppinut avustaja asiaa hoitamassa.

Kantelijan vastine

Kantelija on vastineessaan todennut, että Maanmittauslaitos jätti Kannuksen kaupungin lainhuutohakemuksen lepäämään välipäätöksellä 19.8.2021, jotta kaupunki voisi nostaa omistusoikeutta koskevan kanteen. Kaupunki ei kuitenkaan käyttänyt tätä oikeuttaan. Kantelijan näkemyksen mukaan kaupunki on laiminlyönyt vuonna 1991 tehtyyn sopimukseen liittyvät velvollisuutensa erottaa määrääla, suorittaa kauppahinta ja hakea lainhuutoa saannolleen.

Arviointi

Omistusoikeus kiinteistöön kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoituksena on muun ohella osoittaa kiinteistöjen omistusoikeus.

Kannuksen kaupunki ei ollut lainhuutohakemuksen jättämisen jälkeen toiminut kirjaamisviranomaisen antaman osoituksen mukaisesti saadakseen kirjautettua sillä näkemyksensä mukaan olevan maanomistuksen. Kaupungin olisi näkemykseni mukaan tullut tapahtunutta aktiivisemmin yrittää edistää maanomistusta koskevan asian ratkaisua, jos se katsoo omistavansa kantelun kohteena olevan alueen ja käyttää sitä katualueena, vaikka kantelija lainhuuto- ja kiinteistörekisteristä saatavan tiedon mukaan omistaa alueen yhdessä sisarustensa kanssa. Sen tulisi viranomaisena suojata oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia eli muun ohella kirjaamisviranomaiselta saatavaa tietoa alueen omistusoikeudesta.

Viranomaisella on hallintolain perusteella lähtökohtaisesti velvollisuus vastata hallinnon asiakkaan tiedusteluihin ja muihin sellaisiin yhteydenottoihin, joihin asiakkaan voidaan olettaa odottavan saavan vastauksen. Kannuksen kaupunki on esittänyt vastaamatta jättämisen syiksi, että se on jo yli vuotta aikaisemmin ilmoittanut kantansa asiaan, että vaatimus on ollut ilmeisen perusteeton ja että kantelijalla on ollut asiassa lainoppinut avustaja. Kantelijan kaupungille lähettämän kirjelmän sisältö ei kokonaisuudessaan ole tiedossani. Kaupungin esittämät perusteet eivät kuitenkaan oikeudellisesti hyväksyttävällä tavalla oikeuta vastaamatta jättämistä.

Kantelussa arvostellun kadunpitoa koskevan päätöksen osalta asia on jo edellä mainituin tavoin käsitelty hallinto-oikeudessa. Asiassa ei ole käynyt ilmi mitään sellaista, minkä perusteella pitäisin tarpeellisenä enää ryhtyä asiaa laillisuusvalvonnallisesti arvioimaan.

Toimenpide

Kannuksen kaupungin toiminta asiassa ei edellä esittämäni arvion perusteella ole ollut hallintolain ja hyvän hallintotavan mukaista. Kiinnitän kaupungin huomiota hallintolain ja hyvän hallintotavan noudattamiseen, oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettujen odotusten suojaamiseen ja hallinnon asiakkaalle vastaamiseen.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Apulaisoikeuskanslerin sijainen

Petri Martikainen

Esittelijäneuvos

Elina Nyholm