

**Kaupan purku ja sopimussakon kohtuullistaminen/ Ekolanraja
233-410-2-151****Kaupunginhallitus 12.04.2021 § 63**

Valmistelija: Kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala

Yksityishenkilö on ostanut Kauhavan kaupungilta 27.10.2015 päivätyllä kauppakirjalla Alahärmän Ekolassa sijaitsevan Ekolanraja-nimisen tilan, jonka pinta-ala on 3.360 m² (kiinteistötunnus 233-410-2-151). Kauppahinta oli 2.520 euroa (0,75 euroa/ m²).

Kauppakirjassa sovittiin rakentamisveloitteesta, jonka mukaan ostaja rakentaa kaupan kohteena olevalle alueelle yritystoimintaan liittyvän kerrosalaltaan n. 300 m² hallin. Rakentaminen sovittiin aloitettavaksi kolmen vuoden kuluessa ja saatettavaksi valmiiksi rakennustarkastajan lopputarkastukseen perustuen viiden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Edellä oleva rakentamisvelvoite kirjattiin kauppakirjassa purkavaksi ehdoksi seuraavasti: "Jos rakentamisvelvoite ei ole toteutunut, kauppa todetaan purkautuneeksi. Sopimuksen purkautuessa rakentamisveloitteen käyttämättä jättämisen takia ostajan maksama kauppasumma jää korvauksena kokonaisuudessaan myyjälle. Alueelta mahdollisesti kaadettu ja poiskuljetettu puusto jää tässä tapauksessa ostajalle".

Ostaja on pyytänyt kaupan purkua ja sopimussakon kohtuullistamista oheisella kirjelmällä. Kohtuullistamisen perusteena on, että vaikka ostaja ei ole rakentanut tilanteen muututtua kaupan kohteena olevalle tontille, hän on kuitenkin rakentanut lähistölle omistukseensa tulleelle maa-alueelle yritystoimintaan tarkoitetut yli 1.000 m² hallirakennukset eli kolminkertaisesti kaupan kohteena olevan tontin rakentamisveloitteeseen nähden.

Rakentamisveloitteiden, sopimussakkojen ja purkuehtojen tavoitteena on, että kuntaan rakennetaan ja että hankkeen peruuntuessa alue palautuu kunnan omistukseen ja siten edelleen luovutettavaksi. Julkista hallintoa ohjaavan suhteellisuusperiaatteen keskeisenä sisältönä on, että viranomaisen toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Toisin sanoen viranomaisen toimen on oltava asianmukainen, tarpeellinen ja oikein mitoitettu sen tavoitteen kannalta, johon kysymyksessä olevalla toimella pyritään.

Kauppakirjan ja sopimusoikeuden näkökulmasta sopimussakon kohtuullistamiselle ei ole perusteita. Edellä selostetun suhteellisuusperiaatteen mukaisesti kohtuullistamiselle voidaan löytää perusteita, koska ostaja on rakentanut kuntaan yritystoimintaan liittyviä hallirakennuksia yli 1.000 m² eli kolminkertaisesti kaupungin tontin 300 m² rakennusveloitteeseen verrattuna.

Puusto alueelta on kaadettu ja se jää kauppakirjan ehtojen mukaisesti ostajalle. Kannot on poistettu ja tontti tasattu. Kaupan mahdollisessa purkamisessa em. maanrakennustyöt jäävät ostajan kuluksi.

Erillisellä purkukirjalla tehtävän kaupan purkamisen jälkeen kaupunki voi myydä tontin uudelleen. Tontista on saatu esityslistan oheismateriaalina oleva ostotarjous.

Asia on valmisteltu yhteistyössä kehitystoimen ja kaavoitustoimen kanssa. Lisätietoa esityslistan oheismateriaalista.

Kaupunginjohtajan esitys:

1. Kauhavan kaupungin ja yksityishenkilön kesken 27.10.2015 tehty kauppa koskien Alahärmän Ekolassa sijaitsevaa Ekolanraja-nimistä tilaa (233-410-2-151) puretaan.
2. Sopimussakkoa kohtuullistetaan siten, että puolet kauppahinnasta 1.260 euroa palautetaan ostajalle.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Antti Kurvinen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.10.

Lisätietoja: Kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala puh. 040 553 0354,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
