

Oikaisuvaatimus koskien kaupungingeodeetin päätöstä irtisanoa metsästysvuokraoikeus, Lohtajan Metsästysseura ry.

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 137
549/10.00.02/2023

Valmistelija kaupungeingeodeetti Matti Kivistö, metsätalousinsinööri Ahti Räinen

Taustaa

Kaupunkirakennelautakunta päätti 22.4.2020 § 46:

1. hyväksyä liitteen mukaiset metsästysoikeuden vuokraamisen periaatteet
2. hyväksyä liitteen mukaiset metsästysoikeuden vuokrat
3. irtisanoa kaikki tällä hetkellä voimassa olevat sopimukset ja korvata ne uusilla, kohtien 1 ja 2 mukaisin periaattein laadituilla sopimuksilla vuoden 2021 loppuun mennessä.

Liite A Päätös 22.4.2020 § 46

Metsästysseurojen kanssa käytiin neuvotteluja metsästysvuokrasopimusten uusimiseksi vuoden 2020 aikana. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset muutettiin yhteismitallisiksi ja yhteneviksi lautakunnan päätöksen mukaisesti. Määräaikaisten sopimusten kohdalla Karan päätöksen mukaisesti sopimusten tekeminen on ajankohtaista vanhojen sopimusten päättyessä.

Lohtajan Metsästysseura ry (jatkossa LMS) toimitti pyynnöstä kaupungille kaksi Lohtajan kunnan kanssa tehtyä metsästysoikeuden vuokrasopimusta. Sopimukset ovat määräaikaista, voimassa 5.1.2024 ja 31.3.2024 saakka. Sopimukset ovat kirjallisia, mutta allekirjoittamattomia.

Liite B Metsästysvuokrasopimukset

Kesällä 2020 käytiin neuvotteluja kaupungin ja LMS:n silloisen puheenjohtajan välillä sopimusten päättämiseksi ja uusien laatimiseksi Karan 22.4.2020 päätöksen mukaisesti. Seuran puheenjohtaja ilmoitti, että seura ei suostu sopimusten muuttamiseen ja maksullisen metsästysoikeuden vuokrasopimuksen tekemiseen. Perusteluna aiempi vastikkeeton määräaikainen sopimus sekä seuran periaate vastikkeettomista sopimuksista.

Metsästyslaki

Metsästyslain 12 §:n mukaan sopijapuolten vaatimuksesta metsästysvuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja allekirjoitettava.

Metsästyslain 13 §:n mukaan metsästysvuokrasopimus tehdään määräajaksi tai toistaiseksi.

Toistaiseksi tehty vuokrasopimus voidaan irtisanoa milloin tahansa ja se päättyy irtisanomisen johdosta, kun irtisanomisaika on kulunut. Jos irtisanomisajasta ei ole muuta sovittu ja sopimus irtisanotaan viimeistään kuusi kuukautta ennen metsästysvuoden loppua, vuokrasuhde päättyy saman metsästysvuoden viimeisenä päivänä. Muussa tapauksessa vuokrasuhde päättyy irtisanomisvuotta seuraavan metsästysvuoden viimeisenä päivänä. Jos vuokralainen laiminlyö vuokran suorittamisen, rikkoo muutoin sopimusehtoja tai käyttää metsästysoikeuttaan väärin, eikä rikkomus ole vähäinen, vuokranantaja saa purkaa metsästysvuokrasopimuksen heti päättyväksi.

Metsästyslain 14 §:n mukaan, jos metsästysvuokra-alue tai osa siitä luovutetaan toiselle, alueen uusi omistaja saa irtisanoa metsästysvuokrasopimuksen päättymään kuten toistaiseksi tehdystä metsästysvuokrasopimuksesta säädetään. Jollei uusi omistaja käytä irtisanomisoikeuttaan kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksesta tiedon saatuaan, vuokrasopimus pysyy kuitenkin voimassa. Jos luovutus kirjassa on määräys metsästysvuokrasopimuksen pysyvyydestä tai jos luovutuksensaaja on sopimuksen muutoin hyväksynyt, vuokrasopimus sitoo luovutuksen saajaa.

Asian käsittely

Vuokrasopimukset voivat siis olla joko suullisia tai kirjallisia. LMS:n kaupungille toimittamat sopimukset ovat kirjallisia, mutta allekirjoittamattomia. Tästä syystä ei voida olla täysin varmoja siitä, liittyykö sopimukseen mahdollisesti joitain suullisia, jälkeensä asetettuja ehtoja tai sopimuksia.

Ettei vuokrasopimuksen päättymisajasta jäisi epäselviä tulkintoja sopimuskauden päättyessä, kaupungingeodeetti päätti 15.06.2023 § 30 irtisanoa LMS:n vuokrasopimukset Lohtajan kunnan kanssa tehtyjen allekirjoittamattoman sopimuksen mukaisilla tiloilla sekä lisäksi kaupunginvaltuuston päätöksen 12.6.2023 § 57 perusteella ostettavien tilojen osalta.

Irtisanominen astuu voimaan Lohtajan kunnan kanssa sovittujen alueiden osalta sopimuskauden päättyessä ja muiden tilojen osalta niiden siirtyessä kaupungin omistukseen.

Liite C Kaupungingeodeetin päätös

Lohtajan Metsästysseura ry on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Liite D Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimustaan LMS perustelee ensinnäkin, että määräaikaista vuokrasopimusta ei tarvitse irtisanoa, ja että se lakkaa sopimuskauden tultua umpeen.

Määräaikaiset vuokrasopimukset päättyvät lain mukaan sopimusajan päättyessä. Em. epäselvästä sopimusmuodosta johtuen irtisanomispäätös on maanomistajan vahvistus nykyisten sopimusten ja niihin liittyvien kaikkien ehtojen loppumisesta.

Ajallisesti päätös astuu voimaan sopimusten päättyessä eli irtisanomista ei ole tehty kesken sopimuskauden.

Kaupungingeodeetin päätöksellä irtisanottiin myös v 2023 aikana Lohtajalta ostettaviin, nyt jo ostettuihin tiloihin kohdistuvat vuokraoikeudet. Tilojen mahdollisia aiempia metsästysoikeuden vuokrasopimuksia ei ole kaupungilla tiedossa. Mikäli on olemassa esim. vaikeasti todennettavia suullisia sopimuksia, päätöksellään kaupunki varmistaa ja vahvistaa em. tilojen kohdalla sopimusten päättämisen. Irtisanominen on näiden tilojen osalta tehty lain vaatiman kolmen kuukauden kuluessa.

Edelleen LMS toteaa, että väite vuokran maksamisesta kieltäytymisestä olisi virheellinen ja vuokranmaksua ei ole päivitetty voimassa oleviin sopimuksiin. Lisäksi metsästysseura moittii kaupunkia huonosta hallintotavasta, koska ei ole neuvotellut asiasta metsästysseuran kanssa.

Kuten jo aiemmin on esitetty, kaupunki on käynyt neuvotteluja metsästysseuran kanssa, mutta maksullisuudesta on kieltäydytty. Maksullisuutta ei ole ollut tarkoituksaan yksipuolisesti lisätä määräaikaisiin sopimuksiin ilman sopimusta vaan vasta siinä vaiheessa, kun niitä ollaan uusimassa. Kaupunki on edelleen valmis vuokraamaan metsästysoikeuden LMS:lle kaupunkirakennelautakunnan ehdoilla.

Edelleen oikaisuvaatimuksessaan LMS toteaa, että kaupungin ostamaan tilaan kuuluu useita lohkoja, joita kaupunki ei ole ostanut. Kokkolan kaupunki on ostanut tilat kokonaisuudessaan. Tiloihin on kuulunut myös muita lohkoja, mutta ne on jo aiemmin myyty muille ostajille. Kaupunki voi siis irtisanoa sopimuksen omistamiensa tilojen osalta.

Oikaisuvaatimuksen lopuksi LMS toivoo kaupunkirakennelautakuntaa muuttamaan päätöksensä metsästysvuokraoikeuden maksullisuudesta ja perustelee toivettaan sillä, että kaupunki rahoittaa kuntalaisten liikuntapaikkoja, jotka ovat käyttäjille ilmaisia.

Kaupunkirakennelautakunnan 22.4.2020 tekemästä päätöksestä ei yksikään Kokkolan alueen metsästysseuroista vaatinut oikaisua tai tehnyt valitusta. Näin ollen päätös on ollut lainvoimainen jo kolme vuotta.

Kaupungilla oli ennen kaupunkirakennelautakunnan päätöstä hyvin erilaisia sekä maksuttomia että maksullisia metsästysoikeuden vuokrasopimuksia.

Lautakunnan päätöksen perustelut ovat mm. metsästysseurojen tasapuolinen ja tasavertainen kohtelu.

Kaupungilla on sekä ilmaisia että maksullisia harrastuspaikkoja. Jotkin ulkoliikuntapaikat on rakennettu valtion myöntämien liikuntapaikka-avustusten vahvalla tuella, joten niiden maksuttomuus on perusteltua. Myös. kunnallisveroilla jokainen osallistuu osaltaan rahoittamaan muita ilmaisia olosuhteita.

Useat kunnat, useimmat isommat kaupungit ja mm. metsähallitus perivät metsästysoikeudesta jonkin suuruista vuokraa. Yleisin vuokrataso on 0,30-0,60 €/ha, johon verraten Kokkolan kaupungin asettama vuokrataso on kohtuullinen (0,20-0,40 €/ha).

Metsästysoikeuden vuokraaminen on jokaisen maanomistajan harkinnanvarainen asia, eikä kaupunki siinä suhteessa eroa maanomistajaroolissaan muista. Perimällä vuokraa metsästysmaista kaupunki samalla luopuu mahdollisuudesta LMS:n ilmaiseen maanomistajajäsenyyteen, johon yksityisellä maanomistajalla on mahdollisuus.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hylätä Lohtajan Metsästysseura ry:n oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.