

Hinnanalennus- ja korvausvaatimus Salmela-tilan kaupasta Velkuan Palvan kylässä

694/10.02.03/2018

Kaupunginhallitus 11.02.2019 § 41

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

██████ on Kiinteistö Oy Lailuodon Salmelan edustajana toimittanut Naantalin kaupungille korvausvaatimuksen Salmela nimisen tilan (RN:o 529-561-1-9) pinta-alavirheestä. Velkuan Palvan kylän Lailuodon saarella sijaitseva tila on Velkuan kunnan aikana 22.10.2003 myyty perustettavalle yhtiölle ja kaupan kohteen pinta-alana on ilmoitettu kiinteistörekisterin mukaisesti 8 400 m². Vaatimuskirjelmä on liitteenä. Muu asiakirjamateriaali on oheismateriaalina.

LIITE A3, KH 11.2.2019

Oheismateriaali:

– Vaatimuksen muu asiakirjamateriaali

Perustettu yhtiö Kiinteistö Oy Lailuodon Salmela on 17.7.2015 tehdyllä kauppakirjalla myynyt kyseisen kiinteistön rakennuksineen edelleen. Samaan aikaan alueella on ollut käynnissä kiinteistötoimitus muun muassa vesijättöjen lunastamisiksi. Kiinteistötoimitus on tullut vireille kyseinen kiinteistö mukaan lukien 15.1.2015 toimitetuilla kutsuilla 5.2.2015 pidettyyn kiinteistötoimituksen alkukokoukseen.

Kiinteistötoimituksen loppukokous on pidetty 22.10.2015. Loppukokouksen pöytäkirjassa todetaan muun muassa seuraavaa:

"6. Toimituskartta

Päätös Toimituskartan laatimistapa on kartoitusmittaus satelliittimitauksena.

Kiinteistöjen 529-561-1-9 Salmela, 529-561-1-65 Kippari, 529-561-1-71 Kallioniemi, 529-561-1-106 Äijänniemi, 529-561-1-120 Ruokoranta ja 529-561-3-3 Koivuniemi III osalta on kaikki pyykkit mitattu ja kiinteistöille tehdään pinta-alan korjaus.

Lainkohdat Kiinteistönmuodostamislaki 188 §, Kiinteistönmuodostamisasetus 48 §"

Pinta-alan muutos -1 677 m² on rekisteröity kiinteistörekisteriin 27.11.2015.

Korvausvaatimuksen määrä on 20 783,50 euroa, jonka käsittely kaupungin hallintosäännön mukaan kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Kor-

vausvaatimusta perustellaan käräjäoikeuden 19.10.2018 antamalla tuomiolla kiinteistökauppariidasta, jossa Naantalin kaupunki ei ole ollut asianosainen.

Pinta-alamuutos on seurausta kiinteistörekisteriviranomaisen itsensä tekemästä korjauksesta kiinteistön pinta-alaan vesijätön lunastuksien perusteella tehdyssä kiinteistötoimituksessa.

Velkuan kunnan myydessä kiinteistön 22.10.2003 on kiinteistön kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala ollut 8 400 m². Kiinteistö on muodostunut lohkomalla vuonna 1927. Ottaen huomioon kiinteistörekisterin tarkoitus ja merkitys julkisen luotettavuuden luovana viranomaisrekisterinä, ei Velkuan kunnalla ole ollut edes syytä epäillä kiinteistörekisteriin merkityn pinta-alan oikeellisuutta kaupanteon hetkellä 22.10.2003.

Maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaan kiinteistössä on *laatuvirhe*, jos:

"1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;

2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitetusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai

5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitetun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan."

Edelleen maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaan, jollei ostaja ilmoita laatuvirheestä myyjälle viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, hän menettää oikeutensa vedota siihen.

Maakaaren 32 §:n 2 momentissa säädetään vielä, että mikäli myyjä osoittaa, ettei kiinteistön virhe johdu hänen huolimattomuudestaan, myyjällä ei

ole velvollisuutta korvata vahinkoa.

Esitän, että korvausvaatimus hylätään maakaaren 2 luvun 25 §:n 2 momentin mukaisesti vanhentuneena, koska Velkuan kunnan ja perustettavan yhtiön lukuun tehdystä kaupasta on kulunut yli 15 vuotta ennen hinnan-alennusvaatimuksen toimittamista. Vaatimus olisi lain mukaan tullut tehdä viiden vuoden kuluessa kiinteistökaupasta. Asian näin ollen ei ole tarvetta enempää arvioida väitettyä laatuvirhettä Salmela-tilan kaupassa 22.10.2003, mutta todetaan selvyyden vuoksi, että käräjäoikeuden ratkaisu asiassa, jossa kaupunki ei ole ollut asianosaisena, ei velvoita eikä sido kaupunkia.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää hylätä Kiinteistö Oy Lailuodon Salmelan hinnanalennus- ja korvausvaatimuksen lakiin perustomattomana maakaaren 2 luvun 25 §:n 2 momentin nojalla.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.