



Sisältö:

- Keskeisiä toimivaltakysymyksiä (Alioikeus, toimitus, rakennusvalvonta)
- Hyötyjä/ haittoja – asianajollinen näkökulma
- Oikeuskäytäntöä

Keskeisiä toimivaltakysymyksiä

- Käräjäoikeudet
- Yleinen toimivalta riita-, rikos- ja hakemusasioissa ellei erikseen nimenomaan toimivalta osoitettu toisaalle
- erityistuomioistuimet
- hallintotuomioistuimet
- Jako juttutyypeissä KäO:ien välillä esim. maa- ja metsätalouden oikeusasiat
- Kiinteistötoimitus
- KML soveltamisala -> 1 §
- KML 3 §: 1 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden suorittaminen kiinteistötoimituksessa
- Toimituksesta vastaa MML tai kunta
- Yksityistietoimituksessa ratkaistavat asiat, 71 §
- Rakennusvalvonta
- Rakennusvalvonnan viranomaisesta tehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus.
- Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja
- rakennusrasitteet

Keskeisiä toimivaltakysymyksiä

- Käräjäoikeudet
- Alueellinen, asteellinen ja asiallinen toimivalta
- Prosessiväite
- ”ei kuulu käräjäoikeuden toimivaltaan”
- KäO antaa päätöksen toimivallastaan
- Osa vaatimuksista tai vaatimukset kokonaan voidaan jättää tutkimatta jos prosessiväite menestyy
- Kiinteistötoimitus
- KML 101 § ja 281 §:
- 281 §: Asiaa, joka 101 §:n mukaan (kiinteistönmääritys) ratkaistaan kiinteistötoimituksessa, ei saa ottaa yleisessä alioikeudessa käsiteltäväksi
- Muut lait, esim. Ratalaki 5 luku, maantielaki 5 luku
- Lunastuslaki, lunastustoimitukset
- Rakennusvalvonta
- Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään
- Ei siis koske ”yksityisten välisiä riita-asioita”

Keskeisiä toimivaltakysymyksiä

- Käräjäoikeudet
- Riski toimivaltakysymyksestä
- Oikeuskäytännössä (mm. KKO 2015:79) on katsottu, että tuomioistuimen asiallinen toimivalta kuuluu oikeudenkäynnin edellytyksiä koskeviin kysymyksiin, jotka tulee ratkaista oikeudenkäymiskaaren 16 luvun 2 §:n mukaisesti viran puolesta erillisellä päätöksellä
- Kiinteistötoimitus
- Korvausriidan/asian foorumina:
 - Esim. maa-aineslain 9 §
 - Ympäristövahinkolaki 10 §, kiinteistön lunastus
 - MRL 103 § (kaikki MRL lunastukset ellei muuta säädetty)
 - MRL 160 § (rasitejärjestely) ja 161 §
- Liitännäiset siviiliriidat, KML 184
 - onko riita tullut vireille ennen toimitusta vai ei.
- Rakennusvalvonta
- Riski toimivaltakysymyksestä pienempi eikä ”väärä valinta” vaikuta oikeudenkäyntikuluihin
- Mitä jos rakennusvalvonta ei puutu asiaan?
- Viranomaisella ei ole kaikissa tapauksissa ehdotonta puuttumisvelvollisuutta
- jos ilmoitus on tehty kirjallisesti ja/tai ilmoittaja vaatii toimenpiteisiin ryhtymistä, on asia ratkaistava toimielimen päätöksellä, vaikka rakennustarkastaja ei katsoisikaan toimenpiteisiin ryhtymiseen olevan aihetta (Mättö, kuntaliitto)

Toimivaltakysymyksiä – asianajollinen näkökulma

- Käräjäoikeudet
- Riski oikeudenkäyntikuluista
- Näyttö- ja vaatimistaakka kantajalla eli alusta asti pitää toimia itse
- Katselmuksia melko harvoin
- Aina voi sopia asian
- Asianajajat
- Pitkä kesto
- Oikeusturvavakuutus alusta asti
- Kiinteistötoimitus
- Kulut? Vain toimituskustannukset.
- Lunastustoimituksissa myös kohtuulliset edunvalvontakust.
- Toimituksissa ratkaisupakko ja virallisperiaate
- Toimituksissa voi sopia asian
- Ei aina asianajajia
- Varsin pitkä kesto (ml. Valitukset)
- Oikeusturvavakuutus maa-oikeudesta lukien
- Rakennusvalvonta
- Käytännössä hallinto-oikeudessa ei ole riskiä oikeudenkäyntikuluista
- Rakennusvalvonta voi katselmoida, tehdä tarkastuksia yms. eli toimii ja selvittää asiaa myös itse (virallisperiaate)
- Voi sopia asian
- Ei aina asianajajia
- Varsin pitkä kesto (ml. Valitukset)
- Ei mene oikeusturvavakuutuksen piiriin

Oikeuskäytäntöä

- Itä-Suomen HO 10.5.2012 nro 395; Kysymys yleisen tuomioistuimen toimivallasta luvattomasti tapahtuneen yksityistien käyttämisen korvaamista koskevassa asiassa.
- Yksityistielaisissa on määräys korvauksen suorittamisesta ja säännöksen mukaan tielautakunnan on määrättävä korvaus. Yleinen tuomioistuin ei ollut toimivaltainen käsittelemään korvausasiaa.
- Viittaus yksityisistä teistä annettu (vanha laki) laki 52 § 1 mom 11 -kohta ja 83 §.
- Tapauksen mukaan yleinen tuomioistuin ei ollut toimivaltainen, kun määräys korvauksen käsittelystä on erityislaissa.

Oikeuskäytäntöä

- KKO 2002:120; kiinteistön kaupassa oli sovittu, että yhtiö sai venepaikkaoikeuden kunnan omistamalla ranta-alueella sijaitsevan kunnan omistamaan laituriin.
- Yhtiö pyysi käräjäoikeudessa sen vahvistamista, että sillä oli sopimuksen perusteella venepaikkaoikeus myös puretun laiturin tilalle rakennettuun uuteen laituriin.
 - Yhtiön vaatimus ei tarkoittanut kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitetun rasiitteen perustamista tai siirtämistä. Asiassa ei ollut myöskään selvitetty, että olisi perustettu laiturin käyttöoikeutta tarkoittava rasite.
 - Asiassa ei ollut siten kyse aikaisempaan viranomaistoimitukseen liittyvästä rasiteoikeutta tai rasiitteen sijaintia koskevasta epäselvyydestä, joka tulisi ratkaista kiinteistönmuodostamislain 11 luvussa tarkoitetulla kiinteistönmäärityksellä.
 - Asia voitiin tutkia yleisessä tuomioistuimessa.
- Tapaukseen mukaan yleisellä tuomioistuimella ollut toimivalta, kun oikeus oli perustunut yksityisoikeudelliseen sopimukseen.

Oikeuskäytäntöä

- KKO 2014:102
- Lohkomistoimituksessa oli muodostettu tontti A ja sen hyväksi perustettu asemakaavan mukaista kulkuyhteyttä varten tierasite tuolloin vielä rakentamattoman kantatilan alueelle. Kantakiinteistöstä sittemmin muodostetun tontin B omistaja (As Oy) rakensi tien, joka tarvittiin sen tontille pääsyä varten. Osa tiestä vastasi A:n hyväksi perustetun tierasitteen aluetta.
- Lohkomistoimituksessa oli tehty myös päätös rasitetien rakentamis- ja ylläpitokustannusten jaosta. Kysymys siitä, oliko tontin B omistajalla (As Oy) oikeus vaatia osuutta tien rakentamis- ja ylläpitokustannuksista tontin A omistajalta, kun tontti A ei käyttänyt tuota tietä, vaan sen käytössä sopimuksen perusteella ollut muuta kulkuyhteyttä, eikä kantakiinteistölle tai B:lle ollut erikseen annettu oikeutta rakentaa tai rakennuttaa tietä tontin A omistajan kustannuksella.
- Kyse oli myös toimivallasta (KäO-toimitus)

Oikeuskäytäntöä

- KKO: Huomioon ottaen vaihtoehtoiset kanneperusteet kysymys on ensiksikin siitä, onko tontin A omistajien maksuvelvollisuus syntynyt sopimuksen perusteella tai sen johdosta, että he olisivat saaneet asunto-osakeyhtiön rakennuttamasta tiestä perusteetonta etua yhtiön kustannuksella. Tältä osin yhtiön vetoamat seikat ovat tavanmukaiselle velkomus- ja edunpalautusriidalle tyypillisiä. -> KäO toimivaltainen
- Muutoin kanne perustuu siihen, että rasitetien rakentamisen ja kunnossapidon kustannusten jaosta on päätetty tontin A lohkomistoimituksessa. Toimitusinsinöörin päätös merkitsi tienpidon toteuttamista tonttien kesken tienjaon perusteella, jolloin siis kukin tien käyttäjä oli vastuussa määrätyn tienosan tienpidosta. Tontin A omistajat ovat puolestaan katsoneet, ettei heillä ole velvollisuutta osallistua tien rakentamis- ja kunnossapitokustannuksiin, koska rasitetie on ollut heidän kannaltaan muun kulkuyhteyden vuoksi tarpeeton eivätkä he ole todellisuudessa rasitetietä käyttäneet.

Oikeuskäytäntöä

- Korkein oikeus toteaa, ettei kiinteistönmuodostamislaisissa ole säännöksiä siitä, minkälaisessa menettelyssä erimielisyydet todellisista rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista voidaan ottaa käsiteltäväksi ja miten kustannusosuuksia voidaan periä takautuvasti niiltä, jotka eivät ole kustannuksia miltyään osin suorittaneet. Asunto-osakeyhtiön kanteessa on kysymys kertaluontoisten tien rakentamiskustannusten sekä tien käyttöönoton jälkeisten kunnossapitokustannusten korvaamista koskevista vaatimuksista. Tällaisella riidalla ei ole sellaisenaan vaikuttavuutta kiinteistön oikeuksiin ja ulottuvuuteen muutoin. Siten asia soveltuu sinänsä ratkaistavaksi yleisessä tuomioistuimessa
- Osapuolilla on oikeudellinen intressi saada ratkaisu erimielisyyteen, joka koskee sitä, onko rasiteoikeuden haltijalla korvausvelvollisuus maanomistajalle rasitealueen rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista, ja toiselta puolen sitä, onko maanomistajalla oikeus saada aiheutuneet todelliset kustannukset korvatuiksi viranomaismenettelyssä annetun, vastuunjako koskevan ratkaisun perusteella. Kanteen tutkiminen tälläkin perusteella kuuluu yleisen tuomioistuimen toimivaltaan

Oikeuskäytäntöä

- Itse asian ratkaisu:
- Niin kuin myös alemmat oikeudet ovat katsoneet selvitetyn, tontin A omistajien ja asunto-osakeyhtiön välillä ei ole missään vaiheessa tehty sopimusta tien rakentamisesta eivätkä he ole käyttäneet tai hyödyntäneet asunto-osakeyhtiön rakennuttamaa tietä asian ratkaisemiseen vaikuttavalla tavalla. Näin ollen asunto-osakeyhtiön korvausvaatimukset sopimuksen tai perusteettoman edun perusteella ajettuna eivät voi menestyä, ja ne on tullut siten hylätä, niin kuin alemmat oikeudet ovat tehneetkin.
- Korkein oikeus toteaa, että kiinteistötoimituksessa perustetun rasiitteen haltijalle kuuluu lähtökohtaisesti oikeus vapaaehtoisesti luopua rasiitteen hyväksikäyttämistä. Asiantila on kiinteistönmuodostamislaissa sääntelemätön.
- Toimitusratkaisun perusteella As Oy ei vastaisi miltään osin siitä tienosalta, joka alkoi kadulta ensin 5 metrin matkalla ja jatkuu sen jälkeen 22 metrin matkalla. Tontti A vastasi 22 mosuudesta. Lopusta As Oy vastasi.

Oikeuskäytäntöä

- Itse asian ratkaisu:
- Vaikka rasitealue on kaavassa osoitettu molempien tonttien A ja AS Oy:n pääsytieksi, tontilla A ei kuitenkaan ole yksinomaan kaavamääräysten perusteella velvollisuutta rakentaa rasitetietä, joka on osoittautunut todellisuudessa sille tarpeettomaksi. Tien rakentamisvelvollisuutta ei ole tontille A myöskään asetettu toimitusratkaisulla rasitteen perustamisen yhteydessä. Rasitteen käyttämättömyydestä johtuu, ettei tontilla A ole myöskään velvollisuutta osallistua säännönmukaisiin rasitetien ylläpitokustannuksiin.
- Korkein oikeus katsoo, ettei asunto-osakeyhtiöllä ole pelkästään tontin A muodostamista koskeneessa lohkomistoimituksessa rasitteen perustamisesta ja tienpidon osittelusta tehtyjen päätösten perusteella ollut oikeutta rakentaa rasitetietä tontin A omistajien kustannuksella. Sen vuoksi asunto-osakeyhtiön vaatimus tien rakentamisesta aiheutuneiden kustannusten velkomisesta on tullut hylätä. Siitä seuraa, ettei samalla perusteella ajettu korvausvaatimus rasitetien kunnossapitokustannuksista ole myöskään voinut menestyä.

Oikeuskäytäntöä

- Rasitteiden osalta on em. ratkaisussa KKO:2014:102 ja KKO:2002:120 sekä oikeuskirjallisuudessa (Majamaa-Markkula, Kiinteistönmuodostamis-oikeus 2016, s. 145) todettu, että rasiteoikeuden käyttämisen ja rasitteen sisältöä sekä rasitteen kunnossapitokustannuksia koskevat riidat kuuluivat yleiselle tuomioistuimelle.
- Helsingin käräjäoikeus 5.9.2019 L17/31743
- Kanteessa kantajat ovat vaatineet muun ohessa, että Asuntoyhtiö veloitetaan omalla kustannuksellaan rakentamaan hulevesi- ja jätevesiviemärinsä siten, että se kulkee vähintään yhden metrin syvyydellä kantajien tontin yhteisen alueen suunnitellusta maanpinnan korkeudesta ja tekemään tarvittavat eriste- ja muut rakenteet sekä välittömästi eristeen yläpuolisen täytön siten, että kantajien on mahdollista toteuttaa kiinteistönsä rakentaminen yhteisesti hallitulla alueella rakennuslupien 2.6.2015 yhteydessä vahvistetun asemapiirustuksen mukaisesti ajoneuvojen pysäköintipaikkana ja liikennöintialueena.

Oikeuskäytäntöä

- Helsingin käräjäoikeus 5.9.2019 L17/31743 (jatkuu)
- Vastaaja vaati, että kanne jätetään tutkimatta käräjäoikeuden puuttuvan toimivallan vuoksi
- Väite: Viemäriinjassa oli kysymys kiinteistönmuodostamislain 154 §:n mukaisesta kiinteistörasitteesta, jonka sijainnista, kuntoonpano- ja kunnossapitokustannusten osittamisesta sekä siitä, että korvauksia rasitteen perustamisesta ei makseta oli päätetty lain- ja oikeusvoimaisesti kiinteistötoimituksessa. Kiinteistön ulottuvuuteen ja oikeuksiin liittyvä riita ei kuulunut yleisen tuomioistuimen toimivaltaan. Myös viemäriinjasta aiheutuvien kustannusten jaosta ja korvaamisesta on määrätty kiinteistötoimituksessa. Kiinteistörasitteen sijainnin muuttamisesta ja kustannusten korvaamisesta päättää kiinteistörekisterinpitäjä joko kiinteistötoimituksessa tai sen ulkopuolella tekemällään päätöksellä. Yleisellä tuomioistuimella ei ollut toimivaltaa kanteen tutkimiseen ja ratkaisemiseen.
- Toinen väite: Kantajien teettotuomiota koskevat vaatimukset oli joka tapauksessa jätettävä tutkimatta, koska toimivalta tällaisen määräyksen antamiseen kuului kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Oikeuskäytäntöä

- Turun Hovioikeus 18.6.2019, S18/198 (äänestysratkaisu)
- L-Uudenmaan KäO päätti jättää tutkimatta tietyt kannevaatimukset, jotka koskivat naapurin maanpinnan korkeutta sellaisella alueella, johon kantajalla oli MRL 161 §:n mukainen sijoittamisoikeus (rasitteen kaltainen oikeus)
- Vastaaja vaati kärjäoikeutta tekemään päätöksen toimivallasta ja väitti, että kyse oli MRL 165 §:n mukaisesta tilanteesta ja että toimivalta haitan poistosta määräämiseen oli rakennusvalvonnalla
- KäO: Kärjäoikeuden toimivalta on yleinen. MRL:ssa on kuitenkin haitasta (165 §) erityissäännös ja sitä on noudatettava. Sikäli kuin vastaajan sinänsä luvallinen toiminta (oli rakennuslupa) on johtanut haittaan kantajan kiinteistölle, vastaaja on MRL 165 §:n mukaan velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli hän ei näin menettele, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen hakemuksesta määrätä haitan korjaamisesta tai poistamisesta. Koska toimivalta on lainkohdassa määritelty kuuluvan rakennusvalvontaviranomaiselle, niin tältä osin kanne on jätettävä tutkimatta.

Oikeuskäytäntöä

- Turun Hovioikeus 18.6.2019, S18/198 (jatkuu)
- L-Uudenmaan KäO tutki myös oikeuskäytäntöä siitä, oliko yleisellä tuomioistuimella mahdollisesti vaihtoehtoinen toimivalta tutkia kannetta.
- Ei katsonut, että olisi vaihtoehtoinen toimivalta eli (tässä tapauksessa) maanomistaja ei voisi valita kumpaa reittiä etenee (KäO vai rakennusvalvonta) tai (KäO tai kiinteistötoimitus)
- Turun Hovioikeus: Punnittaessa kumpaankin suuntaan puhuvia seikkoja, asiaa voidaan pitää jossain määrin tulkinnanvaraisena. Asiallisesti riita kuitenkin koskee riidanalaisten vaatimusten osalta ensisijaisesti sitä, asettaako perustetun sijoittamisoikeuden mukainen salaojajärjestelmä oikein toimiakseen vaatimuksia vastaajien rasitealueen ja sen lähialueen maanpinnalle, ja mitä mahdollisesti myöntävästä vastauksesta seuraa. Tämä on luonteeltaan rasitteenkaltaisen oikeuden käyttöön liittyvä riita, jonka ratkaiseminen kuuluu yleiselle tuomioistuimelle.

Oikeuskäytäntöä

- L-U käräjäoikeus 8.3.2021 L20/995 (koski hallinnanjakotonttia)
- Vaatimukset (osa niistä):
 1. vahvistamaan, että kiinteistön autopaikat on sijoitettava asemapiirustuksen osoittamille alueille ja että kantajilla on oikeus kääntää auto ympäri tontilla
 2. velvoittamaan kantaja ennallistamaan viheralueiksi asemakaavan, asemapiirustuksen ja hallinnanjakosopimuksen viheralueiksi määräämät alueet.
- Vaatimus (prosessiväite) toimivallan osalta:
- Vastaaja vaatii, että käräjäoikeus jättää tutkimatta vastakanteen kannevaatimuksen 1 autopaikkojen sijoittelua koskevan vaatimuksen osalta sekä kannevaatimuksen 2 siltä osin kun ennallistamisvaatimus perustuu asemakaavaan ja asemapiirustukseen.

Oikeuskäytäntöä

- L-U käräjäoikeus 8.3.2021 L20/995
- -> Käo: Käräjäoikeuden toimivalta on yleinen. Se kuitenkin väistyy, mikäli erityislainsäädännössä on annettu muille elimille toimivalta käsitellä asiaa.
- KäO: Näissä vaatimuksissa ei ole sanamuotonsa mukaan kysymys asianosaisten yhteissomistussuhteeseen kuuluvasta yksityisoikeudellisesta oikeussuhteesta. Käräjäoikeuden yleinen toimivalta väistyy, sillä asemakaavan ja -piirustuksen noudattamisessa on kyse kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluvasta asiasta.
- -> Vastakanne on vaadituilta osin jätettävä tutkimatta.

Oikeuskäytäntöä

- Helsingin käräjäoikeus 5.9.2019 L17/31743 (jatkuu)
- KäO: Kantajat ovat esittäneet vaatimuksia, jotka perustuvat siihen, että kiinteistötoimituksessa perustettu johtorasite on toteutettu heidän mukaansa niin, että viemärit kulkevat liian korkealla siten, että kantajat eivät pysty toteuttamaan oman tonttinsa rakentamista suunnitelmiensa mukaisesti. Kantajat väittävät siis, että rasitetta ei ole toteutettu kantajien sekä toisaalta Asuntoyhtiön rasitesopimuksessa sopimalla ja rasitetoimituksessa perustetulla tavalla. Riita ei näin ollen koske kiinteistönmuodostamislain 165 §:ssä tarkoitettua rasitteen tai oikeuden perustamista, siirtämistä tai poistamista. Kysymys ei liioin ole rasitteen perustamisesta, rakentamisesta tai kunnossapidosta aiheutuneiden kustannusten vaan väitetystä virheellisestä toteuttamisesta aiheutuneiden vahinkojen poistamisesta ja korvaamisesta.
- KäO: Asiassa on kysymys siitä, onko Asuntoyhtiö toteuttanut viemäri- ja rasitteen kantajien kanssa tekemänsä rasitesopimuksen vastaisesti siten, että se aiheuttaa näille haittaa ja vahinkoa.
- -> asia kuuluu käräjäoikeuteen

Tässä tapauksessa riidan ollessa käynnissä vastaaja teki toimenpidepyynnön myös rakennusvalvontaan, joka totesi, ettei tee mitään ennen kuin riita-asia on ratkaistu

Pohdintaa, yhteenvetoa

- Alioikeuden toimivalta väistyy jos erityislainsäädännössä toimivalta osoitettu jollekin muulle taholle
- Edellä läpi käydyn lisäksi, jos vaatimuksen voi perustaa sopimukseen, alioikeudella on usein toimivalta
- Toimivaltakysymykset välillä todella hankalia - joudutaan välillä tutkimaan tarkkaan mitä on itse asiassa vaadittu ja millä perusteella
 - Harmaat alueet??
- On käynyt esim. myös niin, että rakennusvalvonta on lausunut, ettei asia kuulu heille/ ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin (esim. hallintopakko) JA käräjäoikeus on todennut, ettei sillä ole toimivaltaa
 - Kummankaan päätös ei sinällään sido toisen päätöstä
 - Oikeusturvan kannalta epätydyttävä tilanne
- Alioikeuksien osalta erittäin tärkeää kiinnittää huomiota siihen, mitä kanteella vaaditaan ja millä perusteilla (eli tarkkuutta kannevaatimukseen)

Kysymyksiä tai kommentteja?

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.



Jaakko Kanerva

Asianajaja

050 360 6513

jaakko.kanerva@kak-laki.fi