



07138/17/4107  
aika 05.10.2017 23:00:59

Vastaanottaja: helsinki.hao@oikeus.fi,  
Kopio:  
Aihe: Tonttijakovalitus



Tervehdys!

Liitetiedostoista löytyy valituksemme liitteineen Vantaan kaupungin tekemään tonttijakopäätökseen.

Ystävällisesti

      
Valitus-sivu1.pdf Valitus-sivu2.pdf Valitus-sivu3.pdf Valitus-sivu4.pdf Valitus-sivu5.pdf  
          
Liite1.pdf Liite2-A.pdf Liite2-B.pdf Liite2-C.pdf Liite3-A.pdf Liite3-B.pdf Liite3-C.pdf Liite3-D.pdf Liite-4.pdf  
  
Liite 5.png



Tonttijakovalitus

Helsingin hallinto-oikeudelle

**Valitus Vantaan kaupungin 31.8.2017 tekemästä tonttijakopäätöksestä koskien Korsossa olevan korttelin 81353 tonttia 5 nro 7988 tonteiksi 9 ja 10 (osoitteessa )**

Päätöksen tekijä: kaupungingeodeetti Kimmo Junttila

Valittajat:

- Liite 1: tiedoksisaantitodistus
- Liite 2: valituksenalainen päätös

Vaatus:

Pihatien kohdalla kulkeva rajalinja pisteiden 18 ja 19 välillä on muutettava siten, että rajalinja kulkee keskellä pihatietä.

Perustelut vaatimukseen:

Tonttien välinen raja on määritelty 16.07.2015 päivätyssä kauppakirjassa, jossa myyjinä ovat ja ostajina . Kaupan kohteena oli tonttijakokartassa numerolla 9 karttaan merkitty tontti (pinta-ala 777 m<sup>2</sup>). Kauppakirja, joka on myös valituksen liitteenä, on ollut Vantaan kaupungin käytettävissä tonttijakoa tehtäessä. (Tonttijakoa on nyt haettu myytyä tontin toisen puolikkaan .)  
- liitteet 3a-3d: kauppakirja 16.07.2015

Kauppakirjassa on sovittu kiinteistön raja kulkevaksi keskellä pihatietä.

Kauppakirjassa lukee, että "Kiinteistön pinta-ala on 16.7.2015 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1475 m<sup>2</sup>, josta erotetaan n. 776 m<sup>2</sup> määräala, joka piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla. Lohkottaessa noudatetaan ensisijaisesti karttamerkintöjä."

Kauppakirjan liitteenä olevassa kartassa raja on piirretty alkamaan keskeltä pihatieliittymää. Vasta kaksi vuotta kaupanteon jälkeen puhelinkeskustelussa Vantaan kaupungin edustajan Minna Rainamon kanssa tulimme tietoiseksi siitä, että rajamerkintä pihatien kohdalla ei olekaan yksiselitteinen. Tämä tuli meille täytenä yllätyksenä. Kauppakirjan karttaan on nimittäin mustalla piirretyn rajalinjan vasemmalle puolelle merkitty numero 15,56 ja oikealle puolelle numero 15,51.

Valituksenalaisessa tonttijakopäätöksessä tulkintana on se, että raja on sovittu kulkemaan siten, että rajan alkupisteen etäisyys läntisestä rajapyykistä on 15,56 metriä ja itäisestä rajapyykistä 15,51 metriä. Tämä tulkinta johtaa siihen, että rajalinja on metrin verran väärässä paikassa.

Kyseiset karttaan merkityt numerot ovat ilmeisestikin kiinteistönvälittäjän karttaan lisäämiä, emmekä ole missään vaiheessa myyjän tai kiinteistönvälittäjän kanssa käyneet mittaamassa etäisyyksiä mistään rajapyykeistä, emmekä ole sopineet rajan paikkaa tällaisten mittaustulosten perusteella. Ne eivät siis kerro sitä, mitä sopijapuolten kesken on sovittu. Sen sijaan sopijapuolia (ja viranomaista) sitoo keskellä tietä kulkemaan piirretty musta viiva, jota pitkin raja sopimuksen mukaan on vedettävä. Raja tulee vetää sen mukaan mitä on sovittu, eikä sen mukaan, kuinka rajan paikka voidaan tulkita kartasta jollakin muulla tavalla, josta ei ole sovittu.

Me emme kauppaa tehdessä tienneet, että kyseisten numeroiden tehtävänä on määrittää rajalinjan paikkaa. Nämä numerothan on merkitty kauppasopimuksen karttaan yleisen tien kohdalle, ja ne muistuttavat lähinnä jotakin tiemerkinä. Maallikon ei voi olettaa olevan tietoinen tällaisista ammattimaisista rajalinjan paikan täsmentämistavoista. Ei voi katsoa, että ostaja olisi suostunut rajalinjan määrittämiseen tällaisten numeroiden perusteella, joiden tarkoitusta ostaja ei ymmärtänyt, ja joiden ostaja ei tiennyt olevan relevantteja kaupan kohteen määrittämisen kannalta. Kaupakirjan karttaan on merkitty myös muita numeroita. Esimerkiksi karttaan on merkitty oikeaan yläkulmaan myös numero 39,4. Tällä numerolla ei ilmeisesti ole mitään merkitystä tontin rajan määrittämisen kannalta. Maallikkona ei voi tietää, että jotkin karttaan merkityistä numeroista ovat merkityksellisiä rajalinjan määrittämisen kannalta ja jotkut eivät.

### **Tulkintametodista**

Erilaisia tekstejä ja asiakirjoja tulkitaan niiden erityisluonteen mukaisesti erilaisin metodein ja erilaisia tulkintaperiaatteita noudattaen. Sen vuoksi on erittäin tärkeää ymmärtää, mitä asiakirjaa nyt ollaan tulkitsemassa. Nyt kysymys ei ole asemakaavakartan tai muun sellaisen kartan tulkinnasta. Nyt ollaan tulkitsemassa kauppasopimusta, jolloin kysymys on sopimuksen tulkinnasta ja oikeudellisista sopimuksen tulkinnan yleisistä periaatteista. Tulkittavana on toki myös kartta, mutta ei erillisenä kokonaisuutena, vaan yhtenä osana tulkittavana olevaa sopimusta. Vaikuttaa siltä, että Vantaan kaupunki on tonttijakopäätöstä tehdessään erehtynyt tulkintametodista.

Viranomainen ei saa rajaa vetäessään ottaa rajanvedon perusteeksi jotakin sellaista, jota kaupan osapuolet eivät ole sopineet. Sopimusta tulee tulkita subjektiivisesti siitä osapuolten yhteisestä tarkoituksesta käsin, joka kirjallisesta sopimuksesta ilmenee. Tulkinnanvaraisissa tilanteissa tulee oikeaan tulkintaan pyrkiä etsimällä sopimustekstistä ja sopimuksen kokonaisuudesta apua tulkintaongelman ratkaisemiseen. Sopimusta ei tule tulkita objektiivisesti siitä näkökulmasta, miltä asia ulkopuolisesta tarkkailijasta näyttäytyy. Asiaa ratkaiseva viranomainen saattaa lähteä omassa käytännössään siitä, että yleensä karttamerkintöjen ollessa epäselviä ratkaiseva painoarvo annetaan karttaan merkityille mittaustuloksille. Tähän tapaukseen tällainen tulkintaperiaate ei kuitenkaan sovellu. Raja tulee vetää kaupakirjan mukaan ja kaupakirjasta ilmenevin perustein, ei sen mukaan, miten viranomainen rajan paikan jälkikäteen omista lähtökohdistaan tulkitsee.

## Kauppasopimus ja sen oikea tulkinta

Kauppakirjan sivulla 1 määritellään kaupan kohde seuraavasti:

"Kiinteistön pinta-ala on 16.7.2015 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1475 m<sup>2</sup>, josta erotetaan n. 776 m<sup>2</sup> määräala, joka piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla. Lohkottaessa noudatetaan ensisijaisesti karttamerkintöjä." Lisäksi kohdassa 'kiinteistön käyttötarkoitus' todetaan seuraavaa: "Ostaja tietää ja ymmärtää, ettei kauppahinta ole pinta-ala perusteinen."

Tästä sopimustekstistä ilmenee kaksi seikkaa. Ensinnäkin sopijapuolet ovat sopineet, että rajalinjoja ei vedetä pinta-alaperusteisesti. Pinta-ala on kauppakirjassa ilmoitettu vain likiarvona ja suuntaa-antavana määränä. Sopimustekstissä nimenomaan todetaan, että kauppa ei ole pinta-alaperusteinen. Näin ollen rajalinjaa ei voida lähteä täsmällisesti määrittämään eri pinta-alavaihtoehtojen perusteella eli sen perusteella, miten rajalinjan paikka vaikuttaa tontin pinta-alan suuruuteen.

Toiseksi sopimustekstissä todetaan, että määräala on piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla. Tässä yhteydessä on erityisesti huomattava, että kauppakirjan tekstissä käytetään nimenomaan verbiä "piirtää". Kauppakirjan liitteenä olevaan karttaan on piirretty sisääntuloväylä tontille. Karttaan on piirretty keskelle sisääntuloväylää rajan paikka mustalla viivalla. Kaupan osapuolet ovat siis sopineet, että rajalinja määritetään karttaan piirretyn mustan viivan mukaisesti. Tässä yhteydessä on huomautettava, että kauppakirjan kartassa raja on selvästi piirretty keskelle sisääntuloväylää, ei sen sivuun. Tämä on karttapiirroksessa selvästi nähtävissä ja asian voi todentaa vaikkapa vertaamalla piirrosta Vantaan kaupungin *tonttijakoehdotuksessa* tekemään piirroksen rajan paikasta, jossa raja on selvästi piirretty kulkemaan tien länsipuoleisessa laidassa. Ero on varsin huomattava ja selkeä.

- ks. Liite 4

Sopijapuolet ovat antaneet karttaan piirretylle rajalinjalle hyvin vahvan merkityksen sopimusta tehdessään. Tämä käy ilmi sekä sopimustekstistä, että sopimukseen liitetystä karttapiirroksista. Karttaan piirretty musta viiva on sopimuksessa tarkoitettu *eksaktisti* ilmaisemaan rajan paikkaa. Pihatien kohdalle merkityn rajan pohjoispää on siis piirretty sisääntuloväylän keskelle. Tästä rajalinja on piirretty suoraan pihatien suuntaisesti siten, että asuintalon etelänurkan kohdalta raja tekee kulman kohti lounasta. Tätä pihatien loppupäähän piirrettyä rajapyykkiä (tonttijakopäätöksessä rajalinjan piste 19), josta raja kääntyy kohti lounasta, ei ole määritetty kauppakirjaan minkäänlaisin etäisyyksin mistään pyykistä tai rajasta. Sen sijaintia ei ole myöskään sanallisesti tarkennettu. Sopimuksessa ajatuksena on ollut, että näönvaraisesti karttaa katsomalla saa riittävän tarkan käsityksen rajan paikasta tonttijakoa ja lohkomista varten.

Lisäksi. Kauppasopimuksessa mikään ei viittaa siihen, että karttaan merkityt mittaustulokset merkitsisivät muuta kuin sitä, että raja kulkee keskellä pihatietä. Vasta jos käy mittanauhan kanssa maastossa mittaamassa sen pisteen, jonka kyseiset numerot osoittavat, voi huomata, että näiden selitteiden mukaan rajan alkupiste ei olekaan keskellä sisääntuloväylää, vaan lähempänä pihatien lännenpuoleista reunaa. Vain tällä tavalla paljastuu, että karttapiirros ja piirrosta selittävät numerot ovat keskenään ristiriidassa. Siis, jos kaupantekovaiheessa olisikin ymmärtänyt karttaan merkittyjen numeroiden määrittävän eksaktisti raja paikkaa, ei kuitenkaan olisi pystynyt

oivaltamaan, että nämä numerot merkitsevät rajanlinjan vetämistä muualle kuin keskelle pihatietä.

Kauppakirjasta saa sen käsityksen, että karttaan merkityt numeraaliset selitteet osoittavat rajalinjan keskelle pihatietä. Jos kartan piirtäjä (kiinteistönvälittäjä) olisi tarkoittanut, että numeraaliset selitteet tarkoittavat sitä, että rajalinja kulkee tien laidassa, tällöin olisi myös rajalinja tullut piirtää tien sivuun, eikä keskelle tietä. Tai kauppakirjan sopimustekstissä olisi tullut mainita, että rajalinja on tarkoitettu kulkemaan pihatien laidassa numeraalisen selitteiden mukaan eikä piirretyn rajaviivan mukaan. Näin sopimuksessa ei kuitenkaan ole mainittu. Joten tällaisesta ei ole sovittu. Sen sijaan sopimustekstissä todetaan, että ostettava määräala on piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla.

Kauppakirjassa ei sanota, että riippumatta siitä, miten karttaan piirretty musta viiva on piirretty, rajalinja todellisuudessa määrittäytyy kauppakirjaan numeroilla merkittyinä etäisyytenä rajapyykeistä. Mistään ei käy ilmi, että karttaan piirretty musta viiva olisi tarkoitettu olemaan vain suuntaa antava rajaa määritettäessä, se on tarkoitettu mahdollisimman eksaktisti ilmaisemaan rajan paikkaa. Kauppakirjassa ei sanota, että todellisuudessa rajalinjat kulkevat jossakin karttaan merkityn mustan viivan läheisyydessä tai sen vieressä. Sen sijaan kauppakirjassa todetaan yksiselitteisesti, että ostettava määräala on piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla.

#### **Karttaan piirretty rajaviiva ja sen selitteet**

Kauppakirjan liitteenä olevaan karttaan on piirretyn rajalinjan lisäksi lisätty sanallisia selitteitä, jotka tarkentavat ja täsmentävät rajan paikkaa maastossa. Karttapiirroksessa todetaan, että "Koivu ja sen takaa lähtevä maassa oleva tukki sekä sireenipensaat on tarkoitus jäädä lohkottavalle määräalalle". Tämä selite ja täsmennys ovat paikallaan tarkentamaan sitä, miten raja on sovittu kulkevaksi tontin eteläpäässä (tonttijakokartan pisteet 20 ja 21). On tärkeää huomata, että tämä sanallinen selite ja karttaa piirretty rajaviiva eivät ole millään tavoin ristiriidassa keskenään. Nämä selitteet *täsmentävät* rajan paikkaa.

Kauppakirjan karttaan on rajalinjan pohjoisin piste (tonttijakokartassa piste 18) piirretty keskelle sisääntuloliittymää. Tuon pisteen vasemmalle puolelle on karttaan merkitty numero 15,56 ja oikealle puolelle numero 15,51. Nämä numeraalisilla selitteillä on ilmeisestikin tarkoitus ilmaista sitä, että rajan alkupisteen etäisyys läntisestä rajapyykistä on 15,56 metriä ja itäisestä rajapyykistä 15,51 metriä. Nämä selitteet ovat kuitenkin *ristiriidassa* karttapiirroksen kanssa.

Kartassa on siis kahdenlaisia rajalinjan paikkaa määrittäviä selitteitä. Toiset täsmentävät karttaan piirretyn rajalinjan paikkaa ja toiset ovat ristiriidassa karttaan piirretyn rajalinjan kanssa.

Kauppakirjassa sivulla 1 todetaan, että "lohkottaessa noudatetaan ensisijaisesti karttamerkintöjä." Kauppakirjassa ei suoraan todeta mitään siitä, mitkä merkinnät ovat määrääviä silloin, jos karttamerkinnät ovat keskenään ristiriitaisia. Vaikka tästä ei kauppakirjassa suoraan olekaan mitään sovittu, ongelmaan kuitenkin löytyy ratkaisu kauppakirjan tekstistä. Kauppakirjassa todetaan yksiselitteisesti, että ostettava määräala on *piirretty* kauppakirjan lopussa olevaan

karttaan mustalla viivalla. Näin ollen vahvin ja määräävin rajan paikkaa osoittava karttamerkintä on sopimuksen mukaan karttaan piirretty musta viiva.

Jos siis jokin rajan paikkaa osoittava karttamerkintä on ristiriidassa piirretyn mustan viivan kanssa, tällaisen muun rajan paikkaa osoittavan merkinnän tulee väistyä. Muu tulkinta johtaa siihen sopimustekstin vastaiseen tulokseen, että ostettava määräala ei ole merkitty karttaan mustalla viivalla. Tällainen tulkinta olisi vastoin sopimuksen nimenomaista sanamuotoa, joten tällaiseen tulkintaan ei voi päätyä.

Kaavakartan tms. kartan yleisenä tulkintaperiaatteena saattaa hyvinkin olla se, että numeroilla karttaan merkityt mittaustulokset rajan etäisyyksistä rajapyykkeihin ovat ensisijaisia suhteessa muihin rajan paikkaa määrittäviin karttamerkintöihin. Nyt kuitenkin ollaan tekemisissä sopimuksen tulkinnan kanssa. Sopimuksen tulkinnan yleiset periaatteet eivät aseta mitään karttamerkintöjä lähtökohtaisesti etusija-asemaan. Ristiriitaisten karttamerkintöjen etusijajärjestys on pyrittävä löytämään tulkinnan kohteena olevaa sopimusta kokonaisuutena tulkitsemalla.

Yhteenvedo: Kauppasopimuksen kokonaistulkinta ei tue sellaista ratkaisua, joissa numeroille annettaisiin rajan määrittämisen kannalta ratkaiseva merkitys. Sen sijaan kauppakirjan kokonaisuudesta ilmenee, että karttaan piirretty musta viiva osoittaa rajan paikan pihatien kohdalla.

#### **Kaupanhahvistajan lausunto**

Ostaessamme kiinteistömme heinäkuussa 2015 kaupanhahvistajana toimi . Kun saimme kesäkuussa 2017 tiedon siitä, että tonttijakoehdotuksessa rajalinjaa ei ehdoteta vedettäväksi keskelle pihatietä, olimme yhteydessä ja pyysimme hänen kannanottoansa asiassa. Sähköpostiviestissään 10.7.2017 hän vastasi seuraavaa: "Laaditun kauppakirjan ja siinä liitteenä olevan kartan mukaan tonttien raja on sovittu meneväksi keskellä pihaliittymää."

- ks. Liite 5

Myös tämä kaupanhahvistajan kannanotto puhuu tulkintamme oikeellisuuden puolesta.

Kunnioittavasti