

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

helsinki.hao@oikeus.fi

Vantaa 15.12.2020

VALITUS TONTTINJAON MUUTOSEHDOTUKSESTA NRO 10474

Valittajat

Vastapuoli

Tontinjakoehdotus

Kaskelankuja 8:ssa sijaitsee yhteisomistettu kiinteistö 420-12-9. Kaksi yhteisomistajista eli vastapuoli ovat hakeneet lohkomista ja halkomista kiinteistölle 92-420-12-9 yhteisomistuksen purkamiseksi. Kiinteistön omistusosuudet ovat lainhuudon mukaan seuraavat:

omistavat 64,16 % (1436,54 m²)
omistavat 35,84 % (802,46 m²).

Uudistamme kaiken aiemmin tonttijakoa koskevassa asiassa lausumamme (liitteet 1 - 2).

Vantaan kiinteistönmuodostusinsinööri Minna Rainamo on laatinut tonttijakoehdotuksen, jonka kaupungingeodeetti Kimmo Junttila on hyväksynyt viranhaltijapäätöksellään

16.11.2020 (liite 3) ja joka on toimitettu meille tiedoksi 17.11.2020. Tonttijaon muutos ei ota huomioon meidän kiinteistöstä 92-420-12-9 omistamaa 64,16 % osuutta, joka on kiinteistön 29.9.2020 tarkistetun pinta-alan 2239 m² mukaan 1436,54 m². Päätöksestä on poistettu ehdotettu tontin 25 kautta kulkeva ajotie kiinteistölle 92-420-3-97. Itse varsinaisessa asiassa eli tonttijaon laatimisessa lainhuudon mukaiseksi ei ole tapahtunut muutoksia, tonttijako on lainhuudon vastainen, perusteeton ja epätarkoituksenmukainen. Liitämme ohkeen DI lausunnon tonttijaon muutoksesta (liite 4).

Kiinteistön 92-420-12-9 omistavat 64,16 % ja 35,84 %. Tonttijaossa Rainamo ei kuitenkaan ottanut tätä seikkaa huomioon, vaan hän on jakanut tontit siten, että toisen tontin osuus pinta-alasta on 45,38 % ja toisen 54,62 %. Kuitenkin laissa ja maanmittauslaitoksen halkomisohjeissa selkeästi todetaan, että kiinteistö jaetaan osakkaiden kesken heidän omistamiensa osuuksien mukaisesti.

Tonttijako on tehty täysin ristiriidassa lainhuudon kanssa, joka kuitenkin lain mukaan on jakoperuste. Tonttijaon tekemiselle omistusosuuksien mukaisessa suhteessa ei ole esteitä. kuuluva osuus eli 802,45 m² suuruinen tontti ei ole liian pieni erotettavaksi. Vantaalla ei ole vahvistettu tontille vähimmäispinta-alaa eikä sitä vaadi alueen asemakaavakaan, sen on Rainamo itse ilmoittanut meille 21.2.2019. Vantaan kaupunki myy rakennustontteja, joiden pinta-ala on huomattavasti alle 800 m² (liite 5). Kaiketi niidenkin tonttien kohdalla tulee ottaa huomioon Junttilan päätöksessään mainitsemat MRA 37 §:n ja muunkin lainsäädännön mukaiset edellytykset.

Vantaan Hakunilan alueen aluearkkitehti Vesa Karisalo on 2015 ilmoittanut meille, että kiinteistön 92-420-12-9 pienemmästä tonttijakotontista (ns. kasvihuonetontti) voidaan tehdä juuri sen kokoinen kuin osuus on. Keväällä 2019 itse esittivät haluavansa ns. kasvihuonetontin, tosin he vaativat osuuttaan suurempaa tonttia (912 m²), minkä lisäksi meidän olisi pitänyt vielä maksaa heille 70.000 eur. Emme luonnollisestikaan hyväksyneet heidän kohtuutonta ehdotustaan. on syksyllä 2019 esittänyt päämiestensä puolesta jakoa, jossa heille lohkottaisiin 912 m² ns. kasvihuonetontista, minkä lisäksi heille olisi pitänyt maksaa vielä 20.000 eur. Perustetta tälle rahavaatimukselle ei osannut kertoa (liite 6).

Vasta halkomishakemuksensa ja siihen liittyvän lausuman myötä ovat vaatineet heille lainhuudon perusteella kuuluvaa tonttia. Rainamo on laatinut tonttijaon täysin poiketen osapuolten esittämistä vaatimuksista, vaikka hänellä on ollut tiedossaan molempien osapuolten vaatimukset lainhuudon mukaisista tonteista. ovat vaatineet itselleen vähintään 801 m² suuruista tonttia, jossa olisi vähintään 131 k-m² asuinrakennusoikeutta. Tämän Rainamo on heille tontinjaossa varmistanut. Tonttijaossa ja halkomisessa ei ole perustetta soveltaa kiinteistönmuodostamislain 51 §, koska jakoperusteesta poikkeaminen aiheuttaa tässä tapauksessa kohtuutonta haittaa ja tuntuva taloudellista menetystä meille eikä se ole tarkoituksenmukaisen tuloksen saamiseksi välttämätöntä. Sitä paitsi ei ole perusteltua eikä laillista suosia jaon toista osapuolta ja jättää lainvoimaiseen perinnönjakoon perustuva lainhuuto huomiotta.

Rainamo antoi selitykseksi erikoisesta ja suorastaan epäoikeudenmukaisesta tonttijakoehdotuksestaan, että näin on tehtävä, koska osapuolet ovat erimielisiä tonttijaosta. Osapuolet eivät ole olleet erimielisiä tonttijaosta, ovat kevästä 2019 alkaen ilmoittaneet haluavansa ns. kasvihuonetontin itselleen. Tosin he ovat jakoehdotuksissaan esittäneet osuutensa olevan enemmän kuin heille kuuluva 802 m².

Junttila on päätöksessään todennut, että keväällä 2019 tehty ennakkolaskenta on ja tilaama. Hänen mukaansa se ei olisi relevantti, koska se on laadittu ainoastaan toisen osapuolen pyynnöstä ja näkemyksiä noudattaen. Ennakkolaskennan ovat kuitenkin pyytäneet ennen jo 14.4.2019 ja laskenta koski samaa kiinteistön osaa eli ns. kasvihuonetonttia. Rainamo jopa ilmoitti meille omaa pyyntöä tehdessämme, että hän ei halua tehdä samaa laskentaa kahteen kertaan. Rainamolla oli siis tiedossaan, että molemmat osapuolet olivat pyytäneet ennakkolaskennan. Meille hän teki laskennan vasta, kun olivat oman pyyntönsä peruneet. Junttilan väite ei näin ollen pidä paikkaansa. Ennakkolaskenta on tässä tapauksessa katsottava kaupungin selkeäksi suostumukseksi siihen, että tontit voidaan muodostaa omistusolosuhteiden mukaisesti. Tätä tukee myös kaupungin aluearkkitehdin Vesa Karisalon antama tieto.

asiamies väittää lausumassaan 31.8.2020 Rainamolle osapuolten välien olevan erittäin riitaisat eikä asioiden sovinnollinen ratkaiseminen ole vuosikausiin onnistunut. Tästä huolimatta osapuolilla on ollut yhtenevä käsitys siitä, että ns. kasvihuonetontti pienennetään vastaamaan omistususuutta. Itse asiassa itse ehdottivat osuuttaan lohkottavaksi ns. kasvihuonetontista. Me emme kuitenkaan ole suostuneet asiassa harrastamaan perusteettomaan rahastamiseen. Mikäli olisivat esittäneet realistisen, lainhuudon mukaisen lohkomisehdotuksen, olisimme todennäköisesti siihen suostuneet.

ovat toistuvasti jättäneet vastaamatta sähköposteihimme pesän asioissa, he ovat myös estäneet meiltä tulevien sähköpostien vastaanottamisen samoin kuin puhelujen ja tekstiviestien vastaanottamisen. Näin ollen on ollut haasteellista hoitaa yhteisomistuksessa olevan kiinteistön asioita heidän kanssaan, saati sitten riidellä. Lisäksi on toistuvasti itse ilmoittanut meille, ettei hänellä ole toimeksiantoa, joten tätäkään kautta ei asioita ole voinut hoitaa.

Molemmat tonttijakoehdotuksen tontit pienentävät huomattavasti meidän lainvoimaiseen perinnönjakoon perustuvaa lainhuudon mukaista omistususuutta (64,16 %), joka on 1436,54 m². Tällaiselle tonttijaolle ei ole asiallista perustetta. Tonttijakoehdotus on myös miljöötä raunioittava. Olemme selkeästi ilmoittaneet haluavamme säilyttää kotitalomme ulkorakennuksineen ja sen vuoksi jaettavaksi ns. asuinrakennustontin itsellemme. Tonttijaossa tulee ottaa huomioon asuin- ja saunarakennuksen säilyttäminen ja niiden muodostama kokonaisuus ja sen edellyttämä tilan tarve. eivät tarvitse kuin rakennustontin, jonka voivat myydä. He eivät kertomansa mukaan halua osallistua ”mihinkään museoimiseen”. Myöskään tonttien rakennettavuus tai rakennusten sijoittelu rakennusalojen sisällä ei edellytä lainhuudosta poikkeavia tonttikokoja. Tonttijaossa ei ole kiinnitetty lainkaan huomiota maanomistusoloihin MRL 78.4 § mukaisesti (lainhuudon mukaan 64,16% ja 35,84%), jostakin syystä tonttien pinta-alat eroavat täysin lainhuudon mukaisista pinta-aloista.

Puhelinkeskustelussa Kimmo Junttilan kanssa 9.12.2020 vaikutti siltä, ettei hän ollut aivan tietoinen siitä, mitä hänen tonttijakoa koskeva viranhaltijapäätöksensä sisälsi. Hän ei myöskään osannut sanoa, onko nyt tehty tonttijako perustana tulevalle halkomiselle ja hoitaako halkomisen kaupunki vai maanmittauslaitos. Meille on kuitenkin oman oikeusturvan ja oikeudenmukaisuuden kannalta tärkeää, että tonttijako tehdään lainhuudon pohjalta. Sen takia on todellakin erikoista, että Junttila päätöksessään edelleen piti tonttijaon lainhuutoon perustumattomat pinta-alat ennallaan. Epäselväksi Junttilan päätöksestä jäi

maininta kulkurasiteteiden perustamisesta kiinteistötoimituksessa. Tiedossamme on, ettei Vantaa halua rasiteteitä perustettavan. Päätöksessä todetaan, että maanmittauslaitoksen toimitusmies määrittelee halkomistoimituksessa mahdolliset rasitteet sekä sen, mitkä ja minkä suuruiset tontit osapuolille jaetaan. Rainamo olisi voinut laatia tonttijakoehdotuksen vastaamaan omistusolosuhteita molempien osapuolten toiveiden mukaisesti.

ei voi jakaa ns. asuinrakennustonttia rikkomatta rintamamiestalokokonaisuutta, jollaisia Kaskelan aluelle on vain muutama jäljellä. Heidän omistusosuutensa ei edes riitä sellaiseen jakoon, joten on loogista jakaa ko. kiinteistön osa

Päätöksessään Junttila toteaa moneen kertaan, että nyt kyseessä oleva tonttijako on tehty maanomistusolot huomioon ottaen. Väite ei pidä paikkaansa. Tonttijakoa ei ole laadittu lakia ja maanomistusoloja noudattaen, ainoana jakoperusteena voidaan käyttää lainhuutoa.

Vaatimukset

1. Vaadimme tonttijaon muutosta 10474 kiinteistölle 92-420-12-9 kumottavaksi. Tonttijaon muutos on perusteeton, epäoikeudenmukainen ja epätarkoituksenmukainen eikä se perustu kiinteistön maanomistusoloihin.
2. Vaadimme uuden tonttijaon muutoksen laatimista siten, että se noudattaa lainvoimaiseen perinnönjakoon perustuvaa lainhuutoa, jonka mukaan osapuolille jaetaan heidän omistusosuutensa mukaiset tontit kiinteistöstä 92-420-12-9 (64,16% ja 35,84%). Nyt kyseessä oleva tonttijaon muutos ei perustu kiinteistön maanomistusoloihin eikä siinä liioin ole otettu huomioon kummankaan osapuolen Rainamolle asiassa esittämiä toiveita.
3. Koska tonttijako ja halkominen eivät voi olla raunioittavia eivätkä tuhota olemassaolevaa kokonaisuutta, vaadimme laadittavan uuden tonttijaon muutoksessa tonttia 25 lohkottavaksi meille siten, että sen pinta-alaksi tulee 1436,54 m², mikä vastaa omistusosuuttamme 64,16% kiinteistön 92-420-12-9 pinta-alasta. Tällä tonttijaolla vältetään riski raunioittaa tontilla 25 olevien asuin- ja ulkorakennuksen muodostama rintamamiestalokokonaisuus. Tonttien välinen, Kaskelankuja 8:n ajoportin keskelle merkitty vanha tonttiraja (rajalinja 82-88), tulee tästä syystä siirtää useita metrejä tontin 23 eli ns. kasvihuonetontin puolelle, jotta muodostettava tontti vastaisi omistusosuuttamme.
4. Edellä esitetyn mukaisesti vaadimme jaettavaksi ns. kasvihuonetontin, joka muutetaan uudessa tonttijaon muutoksessa vastaamaan heidän omistusosuuttaan 34,85 % kiinteistöstä 92-420-12-9. Näin lohkotulle 802,46 m² tontille mahtuu hyvin osuuden mukaisen asuinrakennusoikeuden 86,37 k-m² kokoinen rakennus. Tontti voidaan muodostaa edellä esitetyllä tavalla vaarantamatta päätöksessä mainittujen MRL 78 § ja 79 § sekä MRA 37 §:n mukaisten edellytysten täyttymistä. Tontille on tarkoituksenmukaista tehdä oma ajoliittymä suoraan Kaskelankujalta. Tontti on tasamaata, joten liittymä on helppo rakentaa.
5. Vaadimme Vantaan kaupungin oma-aloitteisesti kiinteistölle 92-420-3-97 laatimaa tonttijaon muutosta kumottavaksi. Me , jotka omistamme kyseisen kiinteistön, emme ole sille tonttijakoa hakeneet ja ihmettelemme kovin, että

kaupunki on sellaisen tehnyt. Koska asiallisia perusteluja toimenpiteelle ei ole eikä se ole tarkoituksenmukainen, kyseinen kiinteistö tulee pitää itsenäisenä tilana.

Edellä esitetyn mukaisesti korjattavan tonttijaon muutoksen tontit kiinteistöllä 420-92-12-9 ovat tarkoituksenmukaiset ja lisäksi sen muotoisia ja suuruisia kuin rakentaminen, tonttien käyttö ja niiden tekninen huolto edellyttävät. Huomattavasti pienemmätkin tontit täyttävät nämä edellytykset. Lisäksi tontit perustuvat kiinteistön maanomistusoloihin. Kaupungin tonttijaon tulee perustua maanomistusoloihin varsinkin tilanteessa, jossa on kyse lainvoiman saavuttaneesta perinnönjaosta.

Kunnioittavasti

Liitteet:

1. Kommentit lausumaan 4.9.2020
2. Muistutus tonttijaon muutosehdotuksesta 23.10.2020
3. Vantaan kaupungingeodeetin viranhaltijapäätös 16.11.2020 tiedoksisaantiviesteineen
4. DI lausunto 13.12.2020
5. Vantaan myynnissä olevat pientalotontit
6. Sähköpostikirjeenvaihto kanssa.