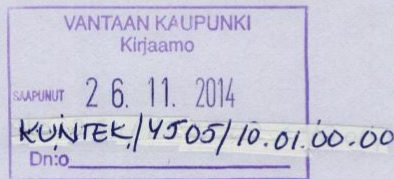


KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä 1 (5)
25.11.2014
Taltionumero
3684
Diaarinumero
2178/1/14



Asia Lainvoiman saaneiden päätösten purkamista koskeva hakemus

Hakijat Andrei Rehkola ja Elena Rehkola

Päätökset, joita hakemus koskee

Vantaan kaupungingeodeetti 19.10.2009 nro 57/2009
Helsingin hallinto-oikeus 12.11.2010 nro 10/0996/5
Korkein hallinto-oikeus 21.4.2011 taltionumero 1154
Korkein hallinto-oikeus 4.4.2014 taltionumero 1136

Asian aikaisempi käsittely

Vantaan kaupungingeodeetti on 19.10.2009 tekemällään päätöksellä nro 57/2009 hyväksynyt Vantaan 72. kaupunginosan (Asola) korttelin 72114 tontin 23 tonttijaoon muutosehdotuksen nro 6712 siten, että ajoyhteys muodostetulle uudelle tontille 34 on osoitettu rakentamattoman uuden tontin 35 etelärajalle.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 12.11.2010 nro 10/0996/5, toimitettuaan asiassa katselmuksen 6.10.2010, hylännyt Andrei ja Elena Rehkolaisten valituksen kaupungingeodeetin päätöksestä.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 21.4.2011 taltionumero 1154 hylännyt Rehkolaisten valituksen hallinto-oikeuden päätöksestä.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 4.4.2014 taltionumero 1136 hylännyt Rehkolaisten hakemuksen, jossa oli vaadittu, että Helsingin hallinto-oikeuden päätös 12.11.2010 puretaan.

Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Andrei ja Elena Rehkola ovat korkeimpaan hallinto-oikeuteen 23.6.2014 saapuneessa hakemuksessaan vaatineet, että Helsingin hallinto-oikeuden päätös 12.11.2010 ja korkeimman hallinto-oikeuden päätös 21.4.2011 puretaan.

Rehkolaiset ovat hakemuksensa perusteluissa esittäneet muun ohella, että hallinto-oikeus on perustellut päätöstään nojaten yksinomaan tonttijakoa ja erillistä tonttijakoa koskeviin maankäyttö- ja rakennuslain 78 ja 79 §:n säännöksiin. Hallinto-oikeus on sivuuttanut tonttijaon muuttamista koskevat maankäyttö- ja rakennuslain 80 §:n säännökset. Tätä olennaista virhettä ei ole aikaisemmin tuotu esille. Asiassa ei ollut kysymys tonttijaon laatimisesta, vaan yksityisoikeudelliseen ja laajan sopimusvapauden sisältävään maanluovutusasiakirjaan perustetusta lohkomalla taapahtuvasta kiinteistönmuodostuksesta ja sen osana olleesta maankäyttö- ja rakennuslain 80 §:ssä säädetystä tonttijaon muuttamisesta. Tonttijaon laatiminen ja tonttijaon muuttaminen ovat lähtökohdiltaan ja perusteiltaan kaksi eri maankäytön toimitusta.

Vantaan kaupungingeodeetti on maanluovutusasiakirjojen vastaisesti muuttanut Rehkolaisten määräalan pohjoisrajalle kauppakirjoissa sovitun ja sitovasti osoitetun laillisen rasitetien paikan määräalan etelärajalle kulkemaan puutarhapihan läpi tulevan eteläisen olohuoneen ikkunan editse. Määräalan lohkomisen suorittanut toimitusinsinööri, maa-oikeus ja korkein oikeus eivät antaneet merkitystä hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksille, vaan rasitetien paikka palautettiin tontin 35 pohjoisrajalle kauppakirjan osoittamaan paikkaan. Hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökset perustuvat väärään lain soveltamiseen, joten päätökset tulee poistaa.

Hallinto-oikeus ja korkein hallinto-oikeus eivät ole päätöksiään tehdessään tienneet, että kohteen kiinteistönvälittäjä oli jo ennen kaupan tekemistä hyväksyttänyt luovutusten sisällön ja ehdot kaupungingeodeetin johtamassa Vantaan maanmittaustoimistossa. Tässä hyväksymistarkastuksessa ei ollut havaittu estettä aiotun kaupan mukaisten kiinteistöjen muodostamiselle, tonttijaon muuttamiselle eikä rasitetien sijoittamiselle Rehkolaisten määräalan pohjoisrajalle. Rehkolaisten määräalan ostopäätös on perustunut näihin Vantaan maanmittausviranomaiselta hankittuihin tietoihin. Tietoisuus tonttijaon muutoksen ennakkohyväksynnästä olisi saattanut vaikuttaa hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiin, joten päätökset tulisi poistaa.

Rehkolaiset ovat toimittaneet lisäselvitystä, jossa he ovat muun ohella pyytäneet, että korkein hallinto-oikeus järjestää asiassa suullisen kuulemisen lähinnä Rehkolaisten kuulemiseksi.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

1. Korkein hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen suullisen käsittelyn toimittamisesta.

2. Korkein hallinto-oikeus hylkää hakemuksen.

Perustelut

1. Hallintolainkäyttölain 37 §:n 1 momentin mukaan asian selvittämiseksi toimitetaan tarvittaessa suullinen käsittely. Kun otetaan huomioon peruste, jonka vuoksi Rehkolaiset ovat pyytäneet suullisen käsittelyn toimittamista, selvitys, jota he ovat ilmoittanut siinä esittävänsä, sekä asiakirjoista saatava selvitys, suullisen käsittelyn toimittaminen ei ole tarpeen asian selvittämiseksi.

2. Hallintolainkäyttölain 63 §:n 1 momentin mukaan lainvoiman saanut päätös voidaan purkaa:

- 1) jos asiassa on tapahtunut menettelyvirhe, joka on voinut olennaisesti vaikuttaa päätökseen;
- 2) jos päätös perustuu ilmeisesti väärään lain soveltamiseen tai erehdykseen, joka on voinut olennaisesti vaikuttaa päätökseen; tai
- 3) jos asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka olisi olennaisesti voinut vaikuttaa päätökseen, eikä hakijasta johdu, että uutta selvitystä ei ole aikanaan esitetty.

Hallintolainkäyttölain 63 §:n 2 momentin mukaan päätöstä ei saa purkaa, ellei se loukkaa yksityisen oikeutta tai julkisen edun katsota vaativan päätöksen purkamista.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n 2 momentin mukaan edellä 1 momentin 1 kohdassa säädettyä ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena 1 kohdassa tarkoitetun tontin kautta.

Kyseinen tonttijaon muuttaminen on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 § huomioon ottaen edellyttänyt, että ajoyhteys on voitu osoittaa muodostettavalle tontille 34. Kaupungingeodeetin päätöksellä on ratkaistu se, että tontille 34 on oltava ajoyhteys tontin 35 kautta. Kaupungingeodeetti on myös osoittanut ajoyhteyden tontin 35 eteläosaan harkitessaan tonttijaon ja siihen liittyvien järjestelyjen tarkoituksenmukaisuutta. Kaupungingeodeetti on voinut tonttijaon muutoksesta päättäessään osoittaa ajoyhteyden toisin kuin kauppakirjoissa oli sovittu.

Ajoyhteyden osoittamisella tonttijaossa ei kuitenkaan ole sitovasti ratkaistu sitä, miten kulkuyhteysrasite muodostetaan tontille ja missä rasite sijaitsee, vaan sitova maankäyttörasite perustetaan kiinteistönmuodostamislain mukaisessa kiinteistötoimituksessa. Rasite onkin myöhemmässä kiinteistötoimituksessa Rehkolaisten vaatimuksen mukaisesti sijoitettu tontin 35 pohjoisrajalle.

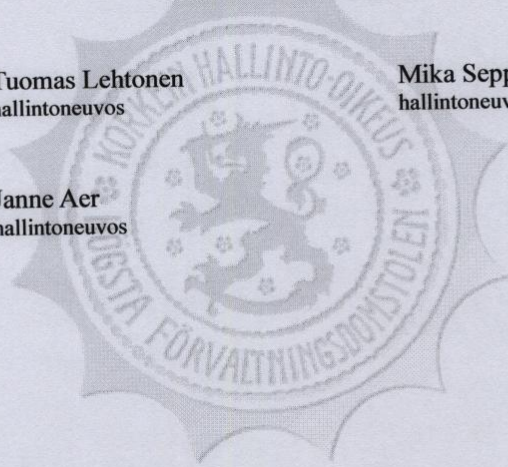
Edellä kerrotun perusteella kaupungingeodeetin päätös ei perustu ilmeisesti väärään lain soveltamiseen. Tämän vuoksi hakemus on hylättävä.

Korkein hallinto-oikeus:

Tuomas Lehtonen
hallintoneuvos

Mika Seppälä
hallintoneuvos

Janne Aer
hallintoneuvos



Jukka Reinikainen
Asian esittelijä, oikeussihteeri

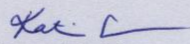
Jakelu

Päätös
Jäljennös

Andrei ja Elena Rehkola, oikeudenkäyntimaksu 122 euroa
Helsingin hallinto-oikeus
✓ Vantaan kaupungingeodeetti
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
Merja Pulkkinen ja Kimmo Pulkkinen

Asematie 7
01300 Vantaa

Toimituskirjan jäljennöksen oikeaksi todistaa


Jaostosihteeri Katri Sokka