



Pakkorasitteen perustamisesta

Seuraavassa tarkastellaan pelkistetysti erään tuomioistuinkäsittelyssä olleen rasitetoimituksen valossa kiinteistönmuodostamislain rasitenormiston soveltuvuutta pitkään jatkuneen käyttöoikeuden legitimointiin rekisteröidyksi kiinteistörasitteeksi.

Tapahtumien kulku

Helsingin Haagassa asemakaava-alueella sijaitsevat kaksi vierekkäistä rivitalotonttia A ja B rakennettiin 1950-luvun alussa. Rakennustyön aikana kulku tontille A tapahtui tontin B kautta; mahdollisesti suullisen sopimuksen tai luvan perusteella, mistä ei kuitenkaan ole enää näyttöä. Rakennustyön valmistuttua tien käyttö on jatkunut sellaisenaan näihin päiviin asti. Vasta 1990-luvun lopulla tien käytöstä syntyi erimielisyyttä; oikeuden olemassaolo kyseenalaistettiin tontin B omistajan taholta.

Tonttien omistajayhtiöt kävivät tieasiassa sopimusneuvotteluja pääsemättä kuitenkaan tuloksiin. Tontin A omistaja haki pakkorasitteen perustamista. Rasitetoimituksessa todettiin, että kulku tontin A pihan puolella oleviin autotalleihin olisi voitu järjestää myös tontin A oman alueen kautta. Tällöin olisi jouduttu tekemään eräitä istutuksiin ja talon päädyssä olevaan portaikkoon kohdistuvia järjestelyjä, joista olisi aiheutunut lisäkustannuksia – ei kuitenkaan kovin merkittäviä.

Toimitusinsinööri päätti, että haetun rasitteen perustamiselle

oli edellytykset. Pääperusteeksi muodostui yli 40 vuotta jatkunut tien käyttö, joka oli perustunut sopimustilaan verrattavaan hiljaiseen hyväksymiseen. Toimituksessa tehtiin myös tien käyttörajoitusta, tiealueen täsmällistä sijaintia, tien kuntoonpano- ja kunnossapitokustannuksia sekä oikeudesta maksettavaa korvausta koskevat ratkaisut, jotka eivät kuitenkaan tässä tarkastelussa ole oleellisia.

Toimituksesta valitettiin maa-oikeuteen. Maa-oikeus pysytti päätöksen osalta toimitusinsinöörin päätöksen asiallisesti samoin perustein. Maa-oikeuden ratkaisuun ei haettu muutosta.

Päätelmiä

Puheena oleva tapaus on tyyppiesimerkki tilanteesta, jossa pitkään jatkunut naapurikiinteistön huomautukseton käyttö on muotoutunut oikeudeksi ja koettu ainakin käyttäjäkiinteistön taholta eräänlaiseksi ”saavutetuksi eduksi”. Tähän perusteeseen myös hakijayhtiö vetosi todeten, että kyseessä on vanhastaan käytetty tiealue, joka oikeudelliselta luonteeltaan *vastaa ylimuistosta nautintaa*. Kyseinen vanhassa lainsäädännössä (mm. vuoden 1734 maakaari ja vuodelta 1902 oleva laki, sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta esiintynyt käsite saattoi muodostaa oikeudellisen perusteen vain toisen kylän alueella oleviin tiluksiin, jolloin sitä pidettiin saannon presuntiona tilusriitoja ratkaistaessa. Ylimuis-

toiseen nautintaan perustuvan oikeuden syntyminen edellyttää kuitenkin po. tapausta huomattavasti pitempää hallinta-aikaa eikä se muutoinkaan voi tulla kysymykseen oikeusnormina asemakaavakiinteistöjen välisiä käyttöoikeusriitoja ratkaistaessa.

Näyttää siltä, että toisen kiinteistön alueen vakiintunut käyttö voi muodostaa käyttöoikeuden, joka on hyväksyttävä myös relevantiksi rasitteen perustamisedellytykseksi; näin siitakin huolimatta, että asia olisi kohtuullisin kustannuksin järjestettävissä kiinteistön oman alueen kautta. Vastaavanlaisia tapauksia, joissa lopulliset ratkaisut ovat noudattaneet samaa peruslinjaa, on tullut viime vuosina esille muitakin mm. Etelä-Suomen maa-oikeuden toimialueella. Niinikään Korkeimman hallinto-oikeuden prejudikaatti 7.5.1999/1024 tukee em. käsitystä. Siinä oli kyse vanhojen vesi- ja viemärijohtojen paikallaan pysyttämistä koskevasta rakennusvalvonta-asiasta. Tontinomistajan omalle maalleen sijoittamat johdot olivat kiinteistöjoutuksen muutoksen seurauksena jääneet naapuritontin alueelle. Tontinomistaja oli hakenut rakennuslain 133 §:n mukaista viranomaispäätöstä oikeutensa turvaamiseksi. KHO katsoi, että tontinomistaja ei ollut hakemansa oikeuden tarpeessa eli että hänellä oli johtojenpito-oikeus naapurikiinteistön alueella jo ennestään.

Kiinteistönmuodostamislaisissa

kiinteistörasitteiden perustamisedellytykset on säädetty intressivertailuperiaatteen pohjalta. Lain 156 §:n 2 momentin mukaan asemakaava-alueella ns. pakkorasitteen perustamiseksi vaaditaan, että rasite on oikeutetulle osapuolelle *tärkeä* ja että siitä ei aiheudu rasitetulle osapuolelle *huomattavaa haittaa*. Lähtökohdiltaan peruste on varmasti oikea. Kun kuitenkin oikeuskäytännössä näyttää maantavaksi muodostuneen vanhan nautinnan suuri painoarvo rasitteen perustamisedellytyksiä harkittaessa, voitaisiin ajatella, että toimitusmenettelyn selkeyttämissiksi asiantila noteerattaisiin myös lainsäädännössä. Toisin sanoen tulisi harkita, voitaisiinko pitkään jatkunut ja *sopimustilaan verrattavaan hiljaiseen hyväksymiseen* perustunut toisen kiinteistön käyttö hyväksyä lakiin rasitteen perustamisedellytyksiä koskevana intressivertailuperiaatetta täydentävänä oikeusnormina.

Kari Sorsakivi
Kiinteistöinsinööri
Helsinki
Sähköposti:
kari.sorsakivi@kv.hel.fi