

Oulun kärjäoikeus
Maoikeus
Viestikatu 1, PL 141,
90101 Oulu

Lausuntopyyntö Drnrot 21/23402, 21/23403 ja 21/23404

Lausunto Raahen ranta-alueiden huvilapalstojen vuokralaisten maoikeudelle tekemään valitukseen yksityistietoimiuksista

Kärjäoikeuden Oulun tuomiopiirissä toimiva maoikeus on pyytänyt 2.3.2022 Raahen kaupungilta lausuntoa lopetetuista yksityistietoimiuksista 2016-535650, 2016-535646 ja 2016-535629 tehtyyn valitukseen. Muutoksenhakijat vastustavat tieoikeuksien perustamista. Valittajat asiamiehenään asianajaja Antti Kejo ovat pyytäneet kumoamaan toimituspäätökset. Valituskirjelmän 5.11.2021 tavoitteena on, että kaupunki ylläpitäisi kaupungin mannerantojen vapaa-ajan asuntojen vuokrapalstoille johtavat tiet eikä tiekuntia haluta perustaa.

Toiseksi maoikeus pyytää kaupunkia kommentoimaan toimitusinsinöörin 2.3.2022 jättämän lausuman asiaperustetta. Toimitusten loppukokouksissa toimitusinsinöörin kutsumana läsnäolleet uskotut miehet eivät olleet antaneet uskotun miehen vakuutusta kärjäoikeudessa. Tulisiko toimitukset palauttaa käsiteltäviksi uudelleen?

JOHDANTO

Asian tausta

Muutoksenhaun kohteena olevat tieosat sijaitsevat pääosin yleiskaavojen alueilla Raahen kaupungin omistamilla rekisteriyksiköillä Virkitysalueet, rekisteritunnus 678-18-9903-100, Lahjoitusmaa, 678-402-1-50 ja Pekuri, 678-415-18-93. Tiet ovat Ulko-Fantin, Pitkäkarin, Hakotaurin, Kylmäniehen lahden ja Ruottalon kaupunginosissa. Kaupunginvaltuuston vahvistamat yleiskaavat eivät määrää vuokra-alueiden teiden sijaintia, ulottuvuusia tai tienpitovelvollisuuksia.

Tiet ovat yksityisiä vapaa-ajan huvilaliikennetarpeita palvelevia ajoneuvo liikenteen väyliä. Kaupungin oma tiestön käyttö on satunaista kuten viheralueiden hoidosta kertyvän harvennushakkuista kertyvän puuston poiskuljettamista.

Valituksen alaiset tiet eivät ole kaupungin ylläpitämiä katuja. Vanhan Raahen meren rantojen kohdalla sijaitsevat huvilatiet on osin tehty kaupungin toimesta vaihtelevan tasoisina eri aikoina. Teiden pidosta ovat huolehtineet käyttäjät itse vaihtelevasti. Kaupunki on vähäisessä määrin suorittanut välttämättömiä ajoradan kunnostustöitä eri viranhaltijoiden toimivallan puitteissa joinakin vuosina. Kaupungilla ei ole toimituksissa käsiteltyjen teiden kunnossapitopakkoa tai lakisääteistä avustusvelvollisuutta.

Raahen kaupunki on hakenut yksityistietoimituksilla selvyyttä ja ratkaisua pitkäaikaiseen vastakkainasetteluun huvilapalstateiden pidosta käyttäjien ja kaupungin välillä. Kaupungin johdonmukainen kanta on, että yksityisille huvilapalstoille johtaville teille perustetaan tieoikeudet ja selvitetään osakkaat. Käyttäjät ottavat tiet ylläpidettäväkseen kokonaan ja harkitsevat kulloisen tien tason sekä huolehtivat kunnossapidon edellyttämät toimenpiteet. Lisäksi yksityiseen lukuun olevat tiet ovat avustuskelpoisia kaupungin taholta vasta, kun kaikki yleiset ja yksityistielain mukaiset edellytykset täyttyvät. Teitä koskevien asioiden hoitamista varten tulisi perustaa tiekunnat ja osakkaiden huolehtia tietojen toimittamisesta yksityisteiden järjestelmiin.

Huvilateitä on käsitelty kaupungin päätöksentekoeelimityksissä kaikilla tasoilla. Ylimpänä päättäjänä kaupunginvaltuusto päätti 29.9.2014 § 116, että kaupunki vastaa yksityistietoimitusten hakemisesta ja tiekuntien perustamisesta. Kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikköosuudellaan.

Päätöksiä koskevia valituksia on käsitelty Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa kahdesti. Hallinto-oikeus katsoi päätöksessään 17.6.2020, Dnro 01032/18/4299, että kysymykset, onko huvilapalstojen haltijoita pidettävä yksityisteiden osakkaina ja kuuluuko kaupungin kiinteistön omistajana vastata teiden kunnossapidosta, ratkaistaan yksityistietoimituksissa. Tuomion mukaan kaupunginhallituksen päätös 9.4.2018 § 115 saattaa yksityistietoimitukset loppuun ja sitä koskeva oikaisuvaatimuksen hylkäävä päätös 4.6.2018 § 207 eivät olleet lainvastaisia.

Toinen hallinto-oikeuden ratkaisu 23.2.2021, Dnro 01755/19/4299 koski yksityisteiden kunnossapidosta tehtyä kunnallisvalitusta Rakennetun ympäristön lautakunnan päätöksestä 18.6.2019 § 81 tulkita kaupunginhallituksen antamaa vastinetta 13.8.2018 § 276 edellä mainitusta päätöksestä 4.6.2018 § 207 tehtyyn kunnallisvalitukseen. Hallinto-oikeus määräsi poistettavaksi lautakunnan päätökseen 18.6.2019 § 81 liitetyn oikaisuvaatimusohjeen, kumosi ja poisti valituksenalaisen päätöksen 1.10.2019 § 104 oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä ja jätti päätöksestä tehdyn valituksen tutkimatta. Perusteluissaan oikeus ilmoitti, että Rakennetun ympäristön

lautakunta oli 18.6.2019 tekemällään päätöksellä vain todennut, mikä on sen käsitys kaupunginhallituksen aiemmin tekemän päätöksen tulkinasta. Päätöksestä, joka koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä kunnallisvalitusta.

Huvilapalstalaisten tieasioissa on käyty lukuisia keskusteluja palstojen edustajien ja kaupungin kesken. Vuorovaikutus on ollut vuokrapalstojen teistä hyötyä saavien taholta vaatimuslähtöistä. Kaupunki ei ole kokenut neuvotteluja huvilapalstalaisten tieasioissa menestyksekkäiksi, asiassa ei ole saavutettu yhteisymmärrystä. Pysyvää ratkaisua tarvitaan.

Julkisen hallinnon on voitava suorittaa tehtävänsä tuloksellisesti. Kaupungin johtavat viranhaltijat päättivät 18.5.2021 pyytää toimitusten jatkamista loppuun ja yksityistielain mukaista päätöstä tienpitokiistaan pikaisesti. Tieoikeuksien perustaminen ja olemassa olevien teiden osakkaiden sekä tienpitovastuiden selvittäminen ovat omiaan edistämään myös huvilapalstojen vuokralaisten oikeusturvaa ja vapaa-ajanviettopaikkojen taroituksenmukaista käyttöä.

Uskottujen miesten käyttäminen yksityistieoimituksissa

Toimituspöytäkirjojen diaarinumerot MMLm/14248/33/2016, MMLm/14245/33/2016 ja MMLm/14233/33/2016 mukaan toimitusinsinööri on kutsunut uskotut miehet yksityistieoimitusten loppukokouksiin. Hän olisi ollut toimivaltainen ratkaisemaan kaikki toimitusasiat myös yksin.

VAATIMUS

Valitus tulee kaikilta osin hylätä.

Toimitusta ei ole tarpeen käsitellä uudelleen uskottuja miehiä koskeneen pätemättömyyden johdosta.

VASTINE MUUTOKSENHAKIJOIDEN PERUSTELUIHIN

Kaupunki on käyttänyt toimivaltaansa lainmukaisten tavoitteiden toteuttamiseen harkintavaltansa rajoissa, kun haki yksityistieoimitukset ja on pyytänyt niiden suorittamista päätökseen. Kaupungin kanta on, että tieoikeuksien, osakkaiden ja tieyksiköiden tulee saavuttaa lainvoima toimituspäätösten mukaisina.

Eri yhteyksissä ja neuvotteluissa kaupunki on etsinyt vaihtoehtoja huvilateiden kunnossapitoon. Muun muassa ehdotus, että kaupunki pitäisi teitä kunnossa ja laskuttaisi huviloita, ei ole käynyt neuvotteluosapuolille. Ko-

koontumiset ovat olleet sarja keskusteluja, joista on laadittu muistiot kaupungin toimesta. Sekä kokoukset että muistiot ovat saaneet systemaattisesti kohtuutonta arvostelua.

Yhteiskunnan tieavustuskelpoisuuden takaamiseksi ja teitä koskevien asioiden hoitamiseksi voidaan perustaa tiekunnat. Huviloita on niin paljon, ettei järjestäytymätön eli kaikkien tieosakkaiden sopimukseen perustuva tienpito ole käytännössä kategorisesti mahdollista. Edellytykset tiekuntien perustamiselle ovat nähtävissä. Teiden pidosta vastaavat niistä saatavan hyödyn mukaan osakkaat.

Valitus ei kyseenalaista sitä, että huvilat vuokra-alueilla rinnastetaan kiinteistöihin. Siltä osin toimitusratkaisut ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Muutoksenhakijoiden valitukseen annetaan lisäksi seuraavat vastineet:

1. Muutoksen hakijoiden käsityksen mukaan kaupunki ei toimi tasapuolisesti, kun hakee toimitusratkaisuja ja tienpitovastuun ulottamista huvilapalstojen vuokralaisille.

Vastine

Kaupunki ylläpitää sellaisia, osin huvilateitä, jotka ovat asemakaava-alueella ja lisäksi teillä, joilla korostuu selvästi yleinen käyttö. Valituksen alaiset toimitukset koskevat sellaisia teitä, joiden varsilla ei ole mainittavasti kaupungin omaa toimintaa. Kaupunginhallituksen päätöksen 30.11.2015 § 504 perusteluiden mukaan ei voida ylläpitää vero varoin pelkästään kesähuviloita hyödyttäviä teitä. Suurimman osan Raahen ranta-alueiden yksityisteistä hoitavat osakkaat itse. Yksityistietoimituksin on myös tarkoituksena taata yksityisteitä koskevissa asioissa tieosakkaiden yhdenvertainen kohtelu kuten avustamisessa.

2. Valituskirjelmässä esitetään, että kaupunginhallitus olisi tehnyt 13.8.2018 § 276 lainvoimaisen päätöksen, jonka mukaan alueille ei ole tarpeen perustaa tieosuuskuntia yksityistietoimituksin ja kaupunki ottaa ko. tiet hoidettavakseen, kunnes kaavat ovat valmistuneet.

Vastine

Kaupunginhallituksen päätöstä 13.8.2018 § 276 edeltäneiden hallituksen päätösten 9.4.2018 § 115 ja 4.6.2018 § 207 linjausten mukaan huvilateitä käyttävät vuokralaiset ovat velvollisia osallistumaan teiden kunnossapitoon.

Yleiskaavoitettaviksi osoitetuilla alueilla olevien huvilateiden kunnossapitovelvollisia ovat kaupungin ohella huvilapalstojen haltijat. Asemakaavoitetulla alueilla olevien teiden kunnossapito siirtyy kaupungin hoidettavaksi sen mukaan kuin asemakaavan mukaisia katuja koskeva kadunpito päätös on tehty (maankäyttö- ja rakennuslaki 86 §).

Raahen kaupungin alueella kaikkien yksityisteiden kunnossapidon yhdenvertaisuus edellyttää, että huvilatiekäytössä olevien teiden kunnossapidosta vastaavat pääosin huvilapalstojen haltijat. He eivät voi olla edullisemmassa asemassa verrattuna muihin alueen yksityistieosakkaisiin.

Kaupunginhallituksen päätös 13.8.2018 § 276 on lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksen hylkäämistä 4.6.2018 § 207 koskeneesta päätöksestä tehtyyn kunnallisvalitukseen.

Lausunnon sisältö vastaa pääosaltaan kaupunginhallituksen jo 9.4.2018 § 115 tehdyn päätöksen mukaista edellä mainittua sisältöä. Aikaisempien kaupunginhallituksen asiassa tekemien päätösten perusteella on selvää, että kaupungin tienpito vastuu koskee nimenomaan asemakaavoitettujen alueiden katuja, joille on tehty kadunpito päätös. Tästä ei ole muodostunut epäselvyyttä.

Kokouspöytäkirjan §276 päätösesityksessä on ilmaistu, ettei kaavatarkasteluun otetuille alueille ole tarpeen perustaa tieosuuskuntia. Kaavatarkastelulla tarkoitetaan tavanomaisesti yksityiskohtaisen kaavan laatimista. Kaupunginhallituksen 4.6.2018 § 207 päätöksen mukaisesti huvilateiden ottaminen kaupungin hoidettavaksi ei koske yleiskaavoitettuja tai yleiskaavoitettaviksi kaavoitusohjelmassa otettuja alueita. Lisäksi tieosuuskunta-termin käyttäminen osoittaa kokouksen pitkän esityslistan aiheuttamassa kiireessä tapahtunutta huolimattomuutta. Järjestäytyneen tiekunnan käytännön asioiden hoitamiseksi voidaan perustaa osuuskunnan asemesta hoitokunta.

3. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa ei ole valituksen mukaan mainintaa, että vuokraajien tulisi osallistua teiden kunnossapitoon.

Vastine

Vuotuisten vuokrien hinnoissa ei ole otettu huomioon huvilapalstalaisten vaatimia erioikeuksia muihin kuntalaisiin nähden. Kaupungin maanvuokrasopimukset noudattavat maanvuokralakia. Tietyistä käyttöoikeuksista sovitaan mahdollisesti erikseen, esimerkiksi tieoikeuksien perustamisesta.

4. Valittajien käsityksen mukaan toimitusten uskotuilta miehiltä puuttuu tarvittava pätevyys. Yksityistietoimitukset pyydetään kumoamaan muotovirheen johdosta.

Vastine

Yksityistietoimituksissa on ratkaistu yksityistieoikeuksia, määrätty tienpitovastuiden määrät, mutta ei perustettu tiekuntia. Oikeuksien perustamisen lisäksi selvitetään ja todetaan olemassa olevien teiden ulottuvuus. Tässä laajuudessa tietoimituksen suorittaa vakiintuneen menettelyn mukaan toimitusinsinööri yksin.

Uskottujen miesten käyttäminen perustoimituksessa ei ole tarpeen, kun kukaan asianosaisista ei vaatinut uskottujen miesten käyttöä. Uskottujen miesten käräjäoikeudessa annettavan vakuutuksen puuttuminen ei ole tehnyt loppukokouksista pätemättömiä. Kaupunki ei näe puutetta perusteeksi palauttaa toimitusasioita uuteen käsittelyyn.

PERUSTELUT

Näytöksi esitetään seuraavat asiakirjat:

Ote pöytäkirjasta Kaupunginvaltuuston päätös 29.9.2014 § 116 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja hakea yksityistietoimitukset

Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti muiden muassa, että kaupunki vastaa yksityistietoimitusten hakemisesta ja tiekuntien perustamisesta. Kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikköosuudellaan. Huvilateiden tiekunnat osoitetaan hakemaan tieyksikköintien laatimista.

Kaupungin päätösvallasta vastaa valtuusto. Ensisijaista, lainvoimaista päätöstä ratkaista huvilapalstojen tiekysymykset pysyvästi toimituksissa tulee jokaisen noudattaa.

Ote pöytäkirjasta Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 276 Raahen kaupungin vastaus huvilapalstojen käyttöä koskevaan valitukseen koskien kaupunginhallituksen päätöstä 4.6.2018 § 207 oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä

Hallituksen päätös sisältää aikaisemmat kaupunginhallituksen asiassa tekemät päätökset perusteluineen. Kaupunki pysyy aikaisemmin tekemässään päätöksissä ja linjauksissa.

Pohjois-Suomen Hallinto-oikeuden kunnallisvalituksesta tekemä päätös 17.6.2020 numero 20/0430/1

Ratkaisussa oli kyseessä kaupunginhallituksen 9.4.2018 § 115 huvilapalstojen käyttöön liittyvä päätös. Muutosta haettiin kaupunginhallituksen päätökseen 4.6.2018 § 207 oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Yhdenvertaisuutta ei kaupunginhallituksen päätöksissä loukattu.

Hallinto-oikeuden sijaan tulee ratkaista yksityistietoimituksessa, onko huvilapalstojen haltijoita pidettävä yksityistien osakkaina ja kuuluuko kaupungin kiinteistön omistajana vastata huvilapalstoille johtavien teiden kunnossapidosta.

Pohjois-Suomen Hallinto-oikeuden kunnallisvalituksesta tekemä päätös 23.2.2021 numero 21/0040/1

Hallinto-oikeudessa ratkaistiin Rakennetun ympäristön lautakunnan päätöksestä 1.10.2019 § 104 huvilapalstojen yksityisteiden kunnossapitoa koskeva oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä tehty kunnallisvalitus.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Rakennetun ympäristön lautakunnan päätös tulkita kaupunginhallituksen päätöstä 13.8.2019 § 276 katsottiin olevan toimeenpanoa ja valmistelua, mistä ei kuulu antaa valistusosoitusta. Rakennetun ympäristön päätös poistettiin. Hallinto-oikeudessa käsitelty lautakuntapäätös oli huolellisesti ja perinpohjaisesti perusteltu.

MUUT VAATIMUKSET

Kaupunki tulee vaatimaan valittajilta korvausta omista oikeudenkäyntikulustaan.

Maa-oikeuden päätös voidaan tehdä ilman pääkäsittelyä. Kaupunki nojaa aikaisemmin tekemiin päätöksiin ja hakemansa toimitusten lopputuloksiin.

Raahen kaupungin tekninen keskus / Maankäyttö ja mittaus



Mikko Moilanen
kaupungingeodeetti