

HEINOLAN KAUPUNKI Kirjaamo	
16-05-2016	
Asi numero	Tehtäväajankohde
1161	16.00.02/2016

L15/14587

Heinolan kaupungin kirjasto

20.11.2015

PÄIJÄT-HÄMEEN KÄRÄJÄOIKEUDELLE

Unto Nokelainen

ASIA

Haastehakemus

Maakaaren 6 luvun 6 §:n 2 momentin mukainen omistusoikeuden ratkaiseminen määräalaan tilasta Ala-Pessala 1:729

KANTAJAT

Nokelainen, Tauno Tuomas
pesän osakkaat

k. 29.4.1982 jakamattoman kuolin-

1. Leski Nokelainen, Anna-Liisa
hänen sijaansa tulleet

k. 23.5.2006

1.1 Aarre Tauno Kullervo Nokelainen

k. 11.3.1997

1.1.1 Minna-Kristiina Romppainen

1.1.2 Mano-Mikael Nokelainen

1.1.3 Mona Mirva-Liisa Nokelainen

1.1.4 Aarni Juhani Hesso

1.2 Unto Tapio Nokelainen

1.3 Ari Allan Nokelainen

1.4 Armi Eija-Liisa Pusa

2. Aarre Tauno Kullervo Nokelainen

k. 11.3.1997

2.1 Pojantytär, Minna-Kristiina Romppainen

2.2 Pojanpoika, Mano-Mikael Nokelainen

2.3 Pojantytär, Mona Mirva-Liisa Nokelainen

2.4 Pojanpoika, Aarni Juhani Hesso

3. Unto Tapio Nokelainen

4. Ari Allan Nokelainen

5. Armi Eija-Liisa Nokelainen nyk. Pusa

Kiinteistö Oy Vanhatie 37, määräalan 111-401-1-729-M601 omistajana.
Kantajien omistama yhtiö.

ASIAMIES / PROSESSIOSOITE

Unto Nokelainen, toimitusjohtaja
Heinäniehentie 1
33470 Ylöjärvi

Heinolan kaupungin kiinteistöinsinööri/kaupungininsinööri selvitti vuonna 2006 Ari Nokelaisen pyynnöstä, että Heinolan kaupungilla (ent. mlk) ei ole kauppakirjaa tai muutakaan saantoselvitystä siitä määräalasta, joka lohkomisessa v. 1965–68 jätettiin lohkomatta. Lohkomis- ja tonttijakohakemukseen tehtiin tästä merkintä (Ari Nokelainen 27.10.2006). Lohkomatta jätetty alue on pinta-alaltaan noin 1230 m².

Kysymys on siis siitä, millä perusteella kaupunki katsoo omistavansa noin kolme vuotta ennen lohkomista 1956–68 myymänsä ja lohkomatta jätetyn määräalan (kauppa 2.11.1962).

Vaativuudesta on käsitelty kaupungin toimielimissä ja viranomaisissa vuodesta 2006 lähtien 24.6.2013 saakka, jolloin kaupunginhallitus § 335 katsoi, että kiinteistökaupan purkuun ja kauppahinnan palauttamiseen ei ole aihetta.

Kaupunki on perustellut omistusoikeuttaan entisen Heinolan maalaiskunnan maanmittausteknikkona toimineen ja Heinolan mittausteknikkona olleen Erkki Paavilaisen selvitykseen perustuen (Erkki Paavilainen 9.1.2007). Erkki Paavilaisen näkemyksen mukaan *"Rakennuskaavan mukainen määräalan osa Vanhatien (ent. Asematie) tiealueesta jätettiin lohkomisessa (1965–68) kunnan omistukseen"*.

Toinen asiantuntijana esiintynyt, maanmittauslaitoksen dipl.ins Juha Hämäläinen lausuu sp-viestissään 20.8.2012:

"Lohkomisasiakirjoissa ark. nro 2:269 - oli selvästi mainittu katualueiden jäämisestä edelleenkin myyjälle. Tauno Nokelaiselle oli tullut 2.11.1962 ostetusta määräalasta hänelle lohkotut 2 tilaa 1:280 ja 1:281.

Lohkomisasiakirjojen perusteella näyttää selvältä, että kaupungilla oli oikeus myydä kauppakirjalla 12.7.2006 myyty määräala".

Mitään dokumenttia omistuksensa tueksi Heinolan maalaiskunnalla (vuodesta 1997 alkaen Heinolan kaupunki) ei ole ollut esittää.

Lohkomistoimituksessa 1965–68 (rekisteröity 9.1.1970, jossa lohkomisen ohella käsiteltiin ainoastaan tilusvaihtoja, ei ole ratkaistu kiinteistön omistusoikeutta. Omistusoikeus kantajien näkemyksen mukaan oli tuolloin riidaton ja kauppakirjan 2.11.1962 mukainen alue oli kokonaisuudessaan ostajan hallinnassa.

Lohkomisen aikana vahvistetun uuden asemakaavan 1966 mukaiseen katualueen haltuunottoon ja rakentamiseen ei ole ryhdytty. Vuonna 2005 tilanne palautettiin pääpiirteissään asemakaavan 1958 mukaiseksi, joka voimassa kiinteistökauppaa tehtäessä. Asematie (Vanhatie) on säilynyt koko ajan entisellä paikallaan ja ulottuvuudessaan.

Sellainen menettely, että kolme vuotta aiemmin myyty maa palautuisi lohkomistoimituksessa tehdyn toteamuksen johdosta takaisin kunnalle korvauksetta, ei ole mahdollista.

Uuden maakaaren mukaan kantajien olisi tullut hakea lainhuuto erottamatta jääneelle alueella. Se seikka, että lainhuudon hakuun ei aiemmin ole ryhdytty, ei ole laisinkaan tavatonta. Tämä ilmenee myös emäkiinteistön Ala-Pessalan 1:729 lainhuutotodistuksesta ja siitä, että entisen Heinolan maalaiskunnan alueella olevien kunnan ostamien

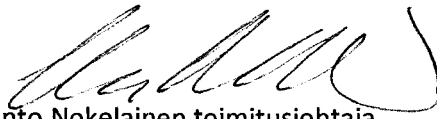
määräalojen osalta lainhuudot olivat v. 2007 edelleen hakematta, eikä niitä ole myöhemminkään haettu (kaupungininsinöörin määräämä tehtävä mittausteknikko Erkki Paavilaiselle)

Pyydämme, että saamme ajaa asiamme OK 15:2 §:n 4 momentin kohdan 1) perusteella. Mikäli käräjäoikeus katsoo, että asiaamme hoitamaan on nimettävä asianajaja, pyydämme saada nimetä hänet myöhemmin.

Kannekirjelmän laatimisessa on avustanut kiinteistöinsinööri (di) Matti Seppä/Consulting M Seppä Ky.

Heinolassa 13.11.2015

Tauno Nokelaisen kuolinpesän puolesta
Kiinteistö Oy Vanhatie 37 puolesta



Unto Nokelainen toimitusjohtaja
Heinämiehentie 1
33470 Ylöjärvi

Litteenä valtakirjat ja Kiinteistö Oy Vanhatie 37 perustamisasiakirjat ja kaupparekisteriote

HENKILÖTODISTELU

Kiinteistöinsinööri Matti Seppä/Consulting M Seppä Ky

Todistusteema:

Heinolan kaupungininsinöörin/kiinteistöinsinöörin selvitykset ja toimet asian selvittämiseksi ajanjaksolla 2006–31.3.2007 sekä
Heinolan kaupungin toimet asian selvittämiseksi 2006–2013

KIRJALLISET TODISTEET

1. Lainhuutohakemus 16.7.2013, kauppakirja 2.11.1962 sekä ote rakennuskaavasta 1958

Todistusteema:

Kantajien hakemus lainhuudon saamiseksi Tauno Nokelaisen ostamalle ja lohkomatta jätetylle määrälalle perustuu rakennuskaavan mukaisien kolmen tontin omistukseen.

2. Lainhuutotodistus 111–401-1-729 ALA-PESSALA

Todistusteema:

Heinolan maalaiskunta on tilan Ala-Pessala 1:729 omistaja (aiemmin 1:198). Erottamattomien määrälajien lainhuudot

3. Heinolan kaupungin maanmittausteknikko Erkki Paavilaisen muistio 9.1.2007

Todistusteema:

Muistio ei osoita omistusoikeuden palautumista Heinolan maalaiskunnalle.

4. Maanmittauslaitoksen/di Juha Hämäläisen lausunto 20.8.2012

Todistusteema:

Maanmittauslaitos/Juha Hämäläinen arvelee, että Heinolan kaupunki omistaa myymänsä määräala 111–401-1-729-M601. Ei edelleenkään omistusnäyttöä.

5. MML, päätös 31.8.2015, MML/158219/70/2013

Todistusteema:

Lainhuutohakemus on jätetty lepäämää omistusriidan johdosta. Kehotus oikeudenkäyntiin. Di Juha Hämäläinen ei ole Heinolan kaupungin kiinteistöinsinööri.

6. Ote lohkomispöytäkirjasta 1965–68 (11.6.1968), toimituskartasta 1968 ja rakennuskaavasta 1966

Todistusteema:

Tauno Nokelaiselle lohkottu kaksi tonttia, yhteensä 4520 m², Asematien (Vanhatie) tiealueeksi varattu rakennuskaavassa 17–20 m. Asematie (nyk. Vanhatie) on rakennettu 8 -10 metriä leveäksi.

7. Karttayhdistelmä: Toimituskartta 1958, rakennuskaava 1956, toimituskartta 1968, ajantasakartta 2015

Todistusteema:

Käyttöön otettu tiealue on leveydeltään noin 8 m. Asemakaavassa 2005 tiealueeksi varattu alue on leveydeltään 17 m – 23 m. Tiealueen leveys on pysynyt

samana ainakin vuodesta 1956 lähtien. Heinolan maalaiskunta (Heinolan kaupunki) ei ole rakentanut tiealuetta asemakaavan mahdollistamaan ulottuvuuteen. Kiistanalainen alue on ollut Tauno Nokelaisen (kp) hallinnassa 2.11.1962 alkaen).

8. Teknisen lautakunnan määräalan myyntipäätös 23.5.2006 § 159

Todistusteema:

Kauppa oli välttämätön rakennusluvan ja peruskorjauksen suorittamiseksi.

9. Kauppakirja 12.7.2006, Heinolan kaupunki - Kiinteistö Oy Vanhatie 37

Todistusteema:

Kantajien perustama yhtiö osti kaupungilta n. 610 m²:n suuruisen määräalan Ala-Pessalan tilasta 1:729. Asemakaava Ak 602/19.12.2005.

10. Ari Nokelaisen sp viesti 23.10.2006: "Kaavan tekijä on varastanut maata"

Todistusteema:

Kantajille on selvinnyt, että heidän isänsä 2.11.1962 ostama määrä-ala Ala-Pessalan tilasta sisälsi sen maan, jonka kaupunki myi heille kauppakirjalla 12.7.2006. Vuonna 1965–1968 lohkotut tilat Puotila 1:281 ja Väli-Puotila 1:280 eivät olleetkaan ulottuvuudeltaan Vanhatiehen ulottuvia.

11. Hakemus 27.10.2006 tonttijaon ja lohkomisen suorittamiseksi ja Heinolan kiinteistörekisterinpitäjän kirje 13.11.2006 maanmittauslaitokselle

Todistusteema:

Heinolan kiinteistörekisterinpitäjä oli todennut kiinteistökaupan koskeneen jo aiemmin myytyä määräalaa. Virkasuhteen päättymisen 31.3.2007 keskeytti asiakaslähtöisen asian selvittämisen.

12. Heinolan kaupungininsinöörin/kiinteistöinsinöörin kirje tekniselle lautakunnalle 13.11.2006

Todistusteema:

Heinolan kiinteistöinsinöörin arkistotutkimuksen perusteella osoittautui, että Heinolan kaupunki (ent. mlk) oli jo kauppakirjalla 2.11.1962 myynyt nyt myymänsä määräalan Tauno Nokelaiselle. Rakennuskaavan 15.4.1966 mukaista rakennuskaavatietä ei ole rakennettu eikä otettu haltuun. Asiaa ei ole esitelty tekniselle lautakunnalle.

13. Kiinteistöinsinööri (di) Matti Sepän kirje 27.12.2010 tekniselle lautakunnalle

Todistusteema:

Kaupunki ei ole tehnyt mitään asian selvittämiseksi. Kantajien kulut tässä vaiheessa 950 €.

14. Teknisen toimen kirje 23.8.2012 vastauksena 27.12.2010 lähetettyyn kirjeeseen.

Todistusteema:

Vastaus tekniselle lautakunnalle osoitettua kirjettä ei esitelty tekniselle lautakunnalle. Kaupunki ei ole todisteiden 3 ja 4 lisäksi perustellut omistusoikeuttaan ja kaupungin ilmeinen haluttomuus selvittää asiaa.

15. Kirje kaupunginhallitukselle 26.9.2012 (sähköposti). Esitys määräalakaupan purkamisesta, kaupunginhallitus 335 §, 24.6.2013

Todistusteema:

Kantajat ovat edelleen pyytäneet kaupan purkua.

16. Kaupunginhallituksen päätös 24.6.2013 § 335 vastauksena kirjeeseen 27.12.2010, sp 26.9.2012

Todistusteema:

Kaupunki ei edelleenkään ole pystynyt osoittamaan saantoa (kauppa, vaihto tai lahja), jolla se olisi saanut omistukseensa lohkomatta jätetyn määräalan Ala-Pessalan tilasta 1: 198 (nyk. 1:729). Vastajan haluttomuus asian selvittämiseksi.

17. Perukirjat Tauno Nokelaisen (17.1), Anna-Liisa Nokelaisen (17.2) ja Aarre Nokelaisen (17,3 (perinnönjako)) jälkeen.

Todistusteema:

Tauno Nokelaisen oikeudenomistajaselvitys

18. Kiinteistö Oy Vanhatie 37 perustamisasiakirjat

Todistusteema:

Tauno Nokelaisen oikeudenomistajat ovat perustaneet yhtiön omistamaan Tauno Nokelaiselta perimäänsä maata.

19. Kaupparekisteriote

Todistusteema:

Kiinteistö Oy Vanhatie 37, toimitusjohtaja Unto Nokelainen on oikeutettu kirjoittamaan yhtiön toiminimen

20. *Mahtikirjoja 6 kpl*