

**Vastaus kiinteistöosakeyhtiö Vanhatie 37:n kanteeseen Päijät-Hämeen käräjäoikeudelle**

1161/10.00.02/2016

Tekla 09.08.2016 § 99 Valmistelija: kaavoituspäällikkö Harri Kuivalainen, puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Päijät-Hämeen käräjäoikeus on 13.5.2016 kehottanut Heinolan kaupunkia vastaamaan kirjallisesti kiinteistöriita-asiassa tehtyyn kanteeseen, joka koskee maakaaren 6. luvun 6 §:n 2 mom. omistusoikeuden ratkaisemista määräalan tilasta Ala-Pessala 1:729. Asiassa ovat kantajina Tauno Tuomas Nokelaisen jakamattoman kuolinpesän oikeudenomistajat ja Kiinteistö Oy Vanhatie 37.

Kuolinpesä vaatii, että käräjäoikeus :

- 1) vahvistaa kantajien omistusoikeuden siihen noin 620 m<sup>2</sup>:n suuruiseen alueeseen määräalasta 111-401-1-729-M603, jonka Tauno Nokelainen on ostanut 2.11.1962 päivätyllä kauppakirjalla Heinolan maalaiskunnalta ja jota lohkomisessa vuonna 1965-68 ei lohkottu rakennusmaaksi;
- 2) julistaa kaupan 12.7.2006, jolla Heinolan kaupunki on myynyt noin 610 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan (nyk. määräalatunnus 111-401-1-729-M601) Ala-Pessala-nimisestä tilasta 1:729 Kiinteistö Oy Vanhatie 37:lle, tehottomaksi ja palauttaa määräalan takaisin kuolinpesän omistukseen;

Kiinteistö Oy Vanhatie 37 vaatii, että käräjäoikeus

ensijaisesti

- 3) purkaa kiinteistön kaupan 12.7.2006, jolla Heinolan kaupunki on myynyt noin 610 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan (nyk. määräalatunnus 111-401-1-729-M601) Ala-Pessala-nimisestä tilasta 1:729 Kiinteistö Oy Vanhatie 37:lle sekä
- 4) velvoittaa Heinolan kaupungin palauttamaan Kiinteistö Oy Vanhatie 37:lle kauppahinnan, 3050 euroa, korkolain 3 § 2 momentin mukaisine tuottokorkoineen kaupantekopäivästä 12.7.2006 alkaen haasteen tiedoksi antamiseen asti ja siitä lukien korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen maksupäivään asti tai

toissijaisesti

- 5) velvoittaa Heinolan kaupungin maksamaan Kiinteistö Oy Vanhatie 37:lle hinnanalennuksena 3050 euroa, korkolain 3 § 2 momentin mukaisine tuottokorkoineen kaupantekopäivästä 12.7.2006 alkaen

haasteen tiedoksi antamiseen asti ja siitä lukien korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen maksupäivään asti.

Lisäksi kantajat vaativat, että käräoikeus velvoittaa Heinolan kaupungin korvaamaan kantajien oikeudenkäyntikulut viivästyskorkeineen.

Kyseistä riita-asiaa on käsitelty kaupungin päätöksenteossa vuonna 2013 (Tekninen lautakunta 18.6.2013 § 115 ja KH 24.6.2013 § 335). Matti Seppä oli vaatinut Kiinteistö Oy Vanhatie 37:n edustajana 12.7.2006 allekirjoitetun Kiinteistö Oy Vanhatien ja Heinolan kaupungin välisen kaupan purkua. Kauppa koski noin 610 m<sup>2</sup> suuruista määräalaa, jonka kauppahinta oli 3.050 euroa. Asian taustalla on Heinolan maalaiskunnan ja Tauno Nokelaisen välinen määräalan kauppa 2.11.1962 sekä kaupan jälkeen vuosina 1965-1968 tehty lohkomistoimitus ark.nro 2:269. Myytyyn määräalaan kuuluvat alueet (2 tonttia) lohkottiin Tauno Nokelaiselle ja lohkomatta jäänyt katualue jäi maalaiskunnan omistukseen. Tästä asiasta on myös maininta toimitusasiakirjoissa.

Toimituksesta ei aikanaan valitettu maa- ja metsäoikeuteen. Heinolan kaupungilla oli myös lainhuuto kyseiseen alueeseen myydessään sitä 12.7.2006, joten kauppa on pätevä. Tämä asia on merkittävä myös kiinteistöjärjestelmän luotettavuuden kannalta. Kiinteistöjen omistusoikeuden kyseenalaistaminen vuosikymmeniä sen jälkeen, kun asianomainen kiinteistötoimitus on valmistunut, johtaisi hankalaan tilanteeseen. Maakaaren mukaan omistusoikeus kiinteistöön kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto, mutta lainhuudatusasian ratkaisun estämättä saadaan kysymys omistusoikeudesta kiinteistöön sekä saannon pätevydestä tutkia oikeudenkäynnissä. Mainituilla perusteilla kaupunginhallitus päätti 24.6.2013, ettei kiinteistökaupan purkuun ja kauppahinnan palauttamiseen ole aihetta.

Kiinteistöriidan tultua nyt vireille riita-asiana Päijät-Hämeen käräoikeudessa, on kaupunki valmistellut vastausta asiaan asianajaja Martti Kainulaisen avustuksella.

Esityslistan liitteenä 9 Päijät-Hämeen käräjäoikeuden haaste ja haastehakemus.

Ehdotus:

Vs. teknisen toimen johtaja (AM): Tekninen lautakunta päättää antaa Heinolan kaupungin vastauksena Päijät-Hämeen käräjäoikeudelle seuraavan:

1) Heinolan kaupunki kiistää kanteen perusteettomana ja aiheettomana sekä vaatii sen hylkäämistä;

2) Heinolan kaupunki vaatii, että kantajat tulee velvoittaa yhteisvastuullisesti korvaamaan vastaajan oikeudenkäyntikulut tässä asiassa korkolain mukaisine korkoineen kuukauden kuluttua tuomion antopäivästä lukien.

Päätös: Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Harri Kuivalainen oli teknisessä lautakunnassa kuultavana tämän asian kohdalla.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Kopio Päijät-Hämeen käräoikeus  
teknisen toimen johtaja