

Käräjätuomari [Peitetty]
Käräjätuomari [Peitetty]
Käräjänotaari [Peitetty]

13.9.2019
Kello 13.00

L 19/854

Kantaja

[Peitetty]
[Peitetty]
c/o AA [Peitetty] , Kotka & co. Asianajotoimisto Oy
PL 146
28101 PORI

[Peitetty]
[Peitetty]
c/o AA [Peitetty] , Kotka & co. Asianajotoimisto Oy
PL 146
28101 PORI

Vastaaja

Kiinteistö Oy Kume 126
0249914-0
c/o AA [Peitetty] , Asianajotoimisto Eeva Lehtonen Oy
Pohjoiskauppatori 1 B
28100 PORI

Asia

Kiinteistöä koskeva riita

Vireille

15.1.2019

ASIAN RIIDATON TAUSTA

[Peitetty] ovat omistaneet Porin Kuuminaisissa sijaitsevan kiinteistön Tulppuvaara ([Peitetty] , jäljempänä Tulppuvaara) 19.8.2003 lähtien. Kiinteistö Oy Kume 126 (jäljempänä KOy Kume) omistaa kiinteistön Kume ([Peitetty] , jäljempänä Kume), joka sijaitsee Tulppuvaaran naapurissa. Kumelle kuljetaan muun muassa Tulppuvaaran läpi kulkevaa Vasikkarintien yksityistietä, joka on rasitteena Tulppuvaaralla. Voimassa oleva tierasite on vahvistettu toimituksessa 21.3.2014. Maanmittaustoimituksessa perustettu tierasite Kumen tilalle on kuitenkin ollut voimassa jo vuodesta 1981. Yksityistielle on perustettu maanmittaustoimituksessa 21.3.2014 tiekunta.

Tulppuvaaraan rasitteeksi kirjatun tieoikeuden mukaan KOy Kumella on oikeus Tulppuvaaran kiinteistön pysyvään käyttämiseen kulkuyhteyden saamiseksi omalle kiinteistölleen. Kumen kiinteistöllä on Vasikkarintiellä kaksi liittymää. Tieoikeuden teialueen leveydeksi on määritetty 6 metriä. Lisäksi tieoikeuteen kuuluu 11,5 m x 15 m kääntöpaikka, joka sijaitsee osittain Tulppuvaaran alueella.

Tulppuvaaralla sijaitsee vesikoppi, joka on ollut kiinteistöllä jo, kun [Peitetty] ovat ostaneet kiinteistön. Koppi on tehty Kumen aikaisemman omistajan [Peitetty] toimesta alun perin kaivoa varten ja myöhemmin sinne on asennettu vesiosuuskunnan johto ja sulku.

KANNE

Kantajan vaatimukset

[Peitetty] ovat vaatineet, että KOy Kume veloitetaan välittömästi poistamaan [Peitetty] omistamalta kiinteistöltä [Peitetty] KOy Kumen sinne tuomat ja/tai siellä pitämät

1. kaksi epävirallista tienviittaa;
 2. puomi (I) siihen liittyvine rakenteineen siltä osin kuin se todisteen 7 (Ramboll Oy:n piirustukset 17.4.2019) kartasta ilmenevästi sijaitsee [Peitetty] omistamalla kiinteistöllä [Peitetty] ;
 3. roskakatos siltä osin kuin se todisteen 7 (Ramboll Oy:n piirustukset 17.4.2019) kartasta ilmenevästi sijaitsee [Peitetty] omistamalla kiinteistöllä [Peitetty] ;
 4. koppi;
 5. tien varressa olevat kivet siltä osin kuin ne todisteen 7 (Ramboll Oy:n piirustukset 17.4.2019) kartasta ilmenevästi sijaitsevat [Peitetty] omistamalla kiinteistöllä [Peitetty] ;
 6. puomi (II) siihen liittyvine rakenteineen;
- sillä uhalla, että [Peitetty] voivat poistattaa ne KOy Kumen kustannuksella.

Lisäksi [Peitetty] ovat vaatineet, että KOy Kume veloitetaan korvaamaan [Peitetty] oikeudenkäyntikulut myöhemmin esitettävän laskun mukaan laillisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua käräjäoikeuden päätöspäivästä lukien.

Vaatimusten perusteet

[Peitetty] eivät ole antaneet KOy Kumelle suostumusta esineiden pitämiseen heidän omistamallaan kiinteistöllä. KOy Kumella ei myöskään ole sellaista kiinteistön edellisen omistajan antamaa oikeutta, joka sitoisi [Peitetty] .

KOy Kumen rasiteoikeus on poikkeus kiinteistön omistajan normaaliin oikeuteen käyttää kiinteistöään vapaasti. Rasiteoikeutta on poikkeuksena tulkittava suppeana oikeutena. KOy Kumella ei tieoikeuden nojalla tai muuten ole oikeutta tuoda Tulppuvaaralle tai pitää siellä mitään esineitä, rakenteita tai rakennelmia rasiteoikeuden alueella

eikä muuallakaan. [Peitetty] on puhevalta edellä mainitun osalta.

Kanne ei liity yksityistielain nojalla perustettuun tiehen eikä asiassa tule sovellettavaksi yksityistielaki. Poistettaviksi vaadittuja esineitä ei ole sijoittanut kiinteistölle tiekunta, vaan KOy Kume. Esineet eivät liity yksityistien tienpitoon eivätkä ne ole yksityistielain tarkoittamia liikenteen ohjausjärjestelmiä tai -laitteita.

MRL 163 §:n mukaisten laitteiden sijoittamisesta kiinteistölle päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Tällaista päätöstä ei ole tehty. KOy Kumella ei ole oikeutta sijoittaa laitteita [Peitetty] kiinteistölle.

Lohkomistoimitus 11.3.2003 ei ole liittynyt kiinteistöön. Lohkomistoimituksessa ei ole annettu päätöstä tai määräystä kopia koskevasta rasitteesta. [Peitetty] ovat ostaneet kiinteistön vasta myöhemmin. Kiinteistön kauppakirjassa ei ole sovittu tällaisesta rasitteesta. Tällaista rasitetta ei ole myöskään kirjattu. [Peitetty] sitovaa rasitetta siitä, että KOy Kumella tai jollakulla muulla olisi oikeus pitää kopia kiinteistöllä, ei ole. Vesiosuuskunnan vesijohto kulkee [Peitetty] kiinteistöllä maan alla eikä [Peitetty] ole siihen mitään huomautettavaa. Vesikoppi ei ole millään tavalla välttämätön vesiosuuskunnan vesijohdon toimivuudelle. Mikäli poistettavaksi vaaditun kopin alla ilmeisesti oleva vesiosuuskunnan vesijohdon liitäntä tms. laite kaipaa jotakin suojaa, kopin poistamisen jälkeen vesiosuuskunta voi sellaisen sinne kustannuksellaan asentaa.

[Peitetty] vaatimus kopin poistamisesta ei ole vanhentunut.

VASTAUS

Vastaajan vastaus ja vaatimukset

KOy Kume on:

1. kiistänyt kanteen ja vaatimukset kokonaisuudessaan ja kaikilta osin ja pyytänyt, että kanne kokonaisuudessaan hylätään; sekä
2. pyytänyt, että [Peitetty] veloitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan KOy Kumen oikeudenkäyntikulut sekä asianosaiskulut täysimääräisesti korkoineen oikeudessa esitettävän laskun mukaan.

Vastustamisen perusteet

[Peitetty] ei Tulppuvaaran omistajina ole uuden yksityistielain säännösten mukaan oikeutta kantaa eikä vastata yksityistielain mukaisesti perustetun tien asioissa, joten asiaa ei voida tutkia. Tien asioita hoitaa tietöimituksessa 2014-466497 perustettu tiekunta, jolla on tiealueeseen kuuluvien alueiden osalta yksinomainen kannevalta. Näin ollen roskakatos, puomit ja tienviitat, vaikka ne olisivat Tulppuvaaralla, ovat alueella, jolla [Peitetty] ei enää ole puhevaltaa.

Poistettaviksi vaaditut esineet ovat rasetietien alueella. Esineet ovat liikenteen ohjausjärjestelmiä ja sellaisina sallittuja. Yksityistielain, tieliikennelain sekä liikenneministeriön liikenteen ohjauslaitteista antaman päätöksen (16.3.1982/203) mukaisesti liikenteen ohjauslaitteita ovat liikennemerkkit, tienviitat, osoiteviitat, sulkulaitteet eli puomit jne. Niiden laittaminen tielle on sallittua eikä siihen tarvita maanomistajan lupaa, kun ne ovat rasetietien alueella. Liikenteen ohjauslaitteista yksityistien osalta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään yksityistien tiekunnan kokouksessa, joten ne eivät kuulu käräjäoikeuden käsiteltäviin. Osa esineistä ei edes ole Tulppuvaaran alueella.

Jokaisella kiinteistöllä tulee olla osoite ja se pitää laittaa näkyvään paikkaan eli haja-asutusalueella liittymään siten, että se osoittaa kiinteistölle päin, jolle liittymä johtaa. Tässä tapauksessa kummassakin tienviitassa lukee tien nimi ja kiinteistön/asunnon numero.

Jos yksityistielaki ei soveltuisi, maankäyttö- ja rakennuslakikin velvoittaa kiinteistön omistajan sallimaan ns. vähäisten laitteiden asettamisen kiinteistölleen. Vähäisillä laitteilla tarkoitetaan lain 163 §:ssä muun muassa liikennemerkkejä ja liikenteen ohjauslaitteita yms.

Vesikopin paikallaan olemisesta ja käytämisestä on sovittu Tulppuvaaran silloisen maanomistajan *[Peitetty]* kanssa maanmittaustoimituksessa 2002-866643. Vesikoppi on porakaivon suojana ja siinä on Kuuminaisten vesiosuuskunnan runkolinjan ja talojohdon liittymä. *[Peitetty]* on toimituksessa hyväksynyt sen, että koppi on hänen maallaan ja Kumen tilan ja vesiosuuskunnan käytössä ja siinä välttämätön. Kopin poistaminen aiheuttaa vahinkoa vesilaitteille. Myös *[Peitetty]* ovat olleet paikalla toimituksessa.

Kun kaupunkikirjan mukaisesti *[Peitetty]* ovat ostajina huolellisesti tutustuneet ostettavaan määräälaan, he ovat tulleet tietoisiksi asiasta ja ostaneet määräälaan siten, että siellä on em. koppi ja tierasite. He eivät voi saada vesikopin osalta ns. parempaa oikeutta kuin aiemmalla omistajalla on ollut, koska he eivät ole olleet määräälaan ostaessaan ns. vilpittömässä mielessä kopin osalta. *[Peitetty]* ovat ostamisen jälkeen lähettäneet 20.8.2003 KOy Kumelle kirjeen, jossa ovat pyytäneet poistamaan vesikopin ja kettinkipuomin kirjeessä mainitulla uhalla. Sen jälkeen ei ole ennen marraskuuta 2018 tapahtunut mitään. Yli 15 vuoden kuluminen merkitsee oikeusrauhan ja -varmuuden kannalta sitä, että tällaiseen vallinneeseen ja hyväksytyyn oikeustilaan ei enää voida puuttua.

[Peitetty] ovat liittyessään vesiosuuskunnan jäseniksi hyväksyneet osuuskunnan säännöt ja sitoutuneet sääntöjen 10 § kohtaan "jäsenen velvollisuudet".

Kaikki laitteet ovat tiealueen reunalla varsinaisen ajoradan ja siihen liittyvän alueen ulkopuolella. Kaksi Vasikkarintien tienviittaa ovat opastinlaitteita, joiden tulee olla ohjaamassa liikennettä. Kumelle menevässä liittymässä oleva puomi on kokonaan tiealueella. Myös se

ohjaa liikennettä ja osoittaa tiealueen, johon käyttöoikeus on vain Kumella. Roskakatos ja tiealueen merkitsemisessä käytetyt kivet eivät ole ollenkaan Tulppuvaaran maapohjalla, joten [Peitetty] ei ole niiden osalta puhevaltaa. Joka tapauksessa kivet ovat rasitetien alueella. Kivet ohjaavat auruusta ja tien kunnossapitoa pysyvästi ja estävät poikittaisen liikennöinnin talvella.

TODISTELU

Kirjalliset todisteet

Kantaja

- K1. Kuvat tienviitoista
- K2. Kuvat puomista
- K3. Kuva roskakatoksesta
- K4. Kuvat kopista
- K5. Kuvat tien varressa olevista kivistä
- K6. Yksityistietoimituksen pöytäkirja, toimitusnumero 2014-466497
- K7. Ramboll Oy:n piirustukset (2 kpl) 17.4.2019, muutos A 10.6.2019
- K8. Valokuvat 2 kpl puomista II
- K9. LVI-Insinöörit Oy:n lausunto 16.8.2019

Vastaaja

- V1. Karttapiirros tapahtuma-alueesta ja sille sijoitettuina poistettaviksi vaaditut tavarat
- V2. Kauppakirja 15.8.1980
- V3. Kartta toimituksesta 405798
- V4. Tulppuvaaran tilan kauppakirja 19.8.2003
- V5. Toimituspöytäkirja 2002-866643
- V6. Toimituskartta 2002-866643
- V7. AA [Peitetty] kirje 20.8.2003 vesikopin ja kettinkiportin poistamiseksi
- V8. Toimituspöytäkirja 2014-466497
- V9. Kaksi valokuvaa
- V10. Kuuminaisten vesiosuuskunnan varsinaisen osuuskuntakokouksen pöytäkirja 24.4.2019
- V11. Kuuminaisten vesiosuuskunnan hallituksen kokouksen pöytäkirja 10.6.2019
- V12. DI [Peitetty] 15.8.2019 valokuvaamalla ja laskemalla laatima selvitys Vasikkarintien kääntöpaikalta ja Kumen kiinteistölle johtavasta liittymästä n:o 1
- V13. DI [Peitetty] 15.8.2019 laatima piirros Vasikkarintien kääntöpaikalta ja Kumen kiinteistölle johtavasta liittymästä (haaraliittymä) n:o 2

Katselmus

Toimitettu kohteessa Vasikkarintiellä.

Henkilötodistelu

Kantajat

1. Kantaja [Peitetty] todistelutarkoituksessa
2. Todistaja [Peitetty]
3. Todistaja [Peitetty]

Vastaaja

1. Vastaajan edustaja [Peitetty] todistelutarkoituksessa
2. Todistaja [Peitetty]

KÄRÄJÄOIKEUDEN RATKAISU

Perustelut

Ratkaistavat kysymykset

Ensin on ratkaistava, onko [Peitetty] puhevalta roskakatoksen, puomien, tienviittojen ja tienvarsikivien osalta. KOy Kume on katsonut, että kysymys on yksityistiellä olevista liikenteen ohjauslaitteista, joiden osalta [Peitetty] ei ole oikeutta kantaa tai vastata, koska puhevaltaa niiden osalta käyttää yksityistien tiekunta. [Peitetty] näkemyksen mukaan asia ei liity yksityistielain nojalla perustettuun tiehen eikä yksityistielaki tule sovellettavaksi.

Jos [Peitetty] katsotaan olevan puhevalta asiassa, seuraavaksi on ratkaistava, sijaitsevatko poistettaviksi vaaditut roskakatos, puomit, tienviitat ja tienvarsikivet [Peitetty] Tulppuvaara-tilan alueella. Jos näin todetaan olevan, on ratkaistava, onko KOy Kumella tieoikeuden tai muulla vedotulla perusteella oikeus pitää kyseisiä laitteita ja rakennelmia Tulppuvaaran alueella. Toisen puomin osalta on tarvittaessa otettava kantaa myös siihen, onko KOy Kumella sen pitämiseen [Peitetty] maalla vallitsevan asiantilan pitkäaikaiseen sallimiseen perustuva oikeus.

Erikseen on ratkaistava, onko KOy Kumella Tulppuvaaran aiemman omistajan kanssa tekemäänsä sopimukseen ja [Peitetty] sen tosiasialliseen hyväksymiseen tai vallitsevan asiantilan pitkäaikaiseen sallimiseen perustuva oikeus pitää vesikoppia Tulppuvaaran alueella sekä onko [Peitetty] vaatimus vesikopin poistamisesta vanhentunut.

[Peitetty] puhevalta roskakatoksen, puomien, tienviittojen ja tienvarsikivien osalta

Yksityistielain 25 §:n mukaan tielle on asetettava tieosakkaiden liikennetarpeiden, liikenneturvallisuuden ja tiestä aiheutuvien haittojen tarpeellisen ehkäisemisen kannalta välttämättömät liikenteen ohjauslaitteet. Liikenteen ohjauslaitteen asettamisesta tielle säädetään

muilta osin tieliikennelaissa.

Tieliikennelain 51 §:n 2 momentin mukaan muulle kuin lainkohdan 1 momentissa tarkoitettulle tielle liikenteen ohjauslaitteen asettaa tienpitäjä saatuaan siihen kunnan suostumuksen, jota ei kuitenkaan saa ilman pätevää syytä evätä. Nyt puheena oleva yksityistie kuuluu niihin teihin, joista 51 §:n 2 momentissa säädetään.

Yksityistielain 48 §:n mukaan yksityistietä hallinnoi tienpidosta vastaten tiekunta tai, jos sellaista ei ole perustettu, tieosakkaat keskenään sopimallaan tavalla. Vasikkarin yksityistielle on perustettu tiekunta, jolloin myös tien hallinnointi ja tienpidosta vastaaminen kuuluvat sille. Tiekunta on toisin sanoen edellä tieliikennelain 51 §:n 2 momentissa tarkoitettu tienpitäjä.

Siltä osin kuin kanteessa tarkoitettut laitteet ja rakennelmat ovat tiekunnan hoitamalla tiealueella asiassa ei ole väitettykään, että tiekunta tienpitäjänä, jolle liikenteen ohjauslaitteiden asettaminen lain mukaan kuuluu, olisi asettanut nyt puheena olevat laitteet ja rakennelmat. Riidatonta on, että laitteet ja rakennelmat on asetettu KOy Kumen toimesta. Näin ollen kysymys ei ole lainmukaisessa järjestyksessä asetetuista ja yksityistielain 25 §:ssä tarkoitetuista liikenteen ohjauslaitteista. Käräjäoikeus toteaa, että tieoikeus rajoittaa sillä rasitetun kiinteistön omistajan oikeuksia laissa ja tietoisuudessa määrättyllä tavalla, mutta se ei poista muilta osin omistajan oikeutta hallita ja määrätä kiinteistöstä myös tiealueen osalta. Käräjäoikeus katsoo, että kyseessä ei ole sellainen yksityistielain soveltamisalaan kuuluva asia, jossa tiekunta käyttäisi puhevaltaa. Tähän nähden merkitystä ei ole sillä, ovatko laitteet ja rakennelmat sijainneet yksityistien alueella ja ovatko ne tosiasiallisesti toimineet liikenteen ohjauslaitteina.

Yksityistietoimituksen pöytäkirjasta (K6 ja V8) ilmenee, että tiekunnan hoidettava tieosa päättyy Tulppuvaaran alueelle sisältäen Tulppuvaaran ja Vasikkarin tilojen alueella olevan kääntöpaikka-alueen. Ainakaan II-liittymässä sijaitseva puomi ja tienviitta eivät ole tiekunnan hallinnoimalla tieosalla. Selvää on, ettei tiekunnalla ole näiltä osin asiassa puhevaltaa.

Käräjäoikeus katsoo, että [Peitetty] kantajina on asiassa kaikilta osin puhevalta.

Sijaitsevatko poistettaviksi vaaditut roskakatos, puomit, tienviitat ja tienvarsikivet Tulppuvaaran alueella?

Asiassa esitetyn kirjallisen todistelun (kantajan todiste 7 ja vastaajan todisteet 12 ja 13) ja henkilötodistelun ([Peitetty]) sekä kohteessa suoritettujen katselmusten perusteella käräjäoikeus katsoo selvitettyksi, että poistettaviksi vaadituista puomeista toinen, liittymään nro 2 asennettu puomi, sekä molemmat tienviitat sijaitsevat Tulppuvaaran

alueella. Tienvarsikivet ja toinen, liittymässä nro 1 oleva puomi sijaitsevat osittain Tulppuvaaran alueella.

Kantajan kirjallisista todisteista 5 ja 7 ilmenee, että roskakatos on aiemmin sijainnut osittain Tulppuvaaran alueella. Vastaajan todiste 12 puolestaan osoittaa, ettei roskakatos ole enää osaksikaan Tulppuvaaran alueella, mikä on vahvistettu myös kohteessa suoritettussa katselmuksessa.

Onko KOy Kumella tieoikeuden tai muulla vedotulla perusteella oikeus pitää laitteita ja rakennelmia Tulppuvaaran alueella?

Yksityistielain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan tieoikeudella tarkoitetaan oikeutta käyttää toisen kiinteistön aluetta pysyvästi kulkuyhteyttä varten. Saman lain 4 §:n 2 momentissa säädetään, että tieoikeus on perustettava mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti siten, että tien tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että tiestä tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä. Lain 27 §:n mukaan tieoikeutta on käytettävä niin, ettei siitä aiheudu tielle tai millekään kiinteistölle tarpeetonta haittaa. Koska kysymys on kiinteistön hyväksi toisen kiinteistön alueelle perustetusta pysyvästä oikeudesta, jolla rajoitetaan toisen kiinteistön käyttöä, sitä ei voida tulkinnalla laajentaa siitä, mitä tietöimituksessa on nimenomaan määrätty. Perustettu tieoikeus antaa oikeuden haltijalle oikeuden käyttää tietä vain määrättyyn käyttötarkoitukseen.

Asiassa kirjallisena todisteena (K6 ja V8) esitetyn yksityistietoimituksen pöytäkirjan päätösosiosista ilmenee, että toimituksessa perustetun oikeuden sisältö on tieoikeus kuuden metrin levyiseen ja 2,4 kilometrin pituiseen tiehen, joka päättyy Tulppuvaaran alueella olevaan Kumen I-liittymään. Tätä tieosaa hallinnoimaan on perustettu tiekunta. Tieoikeuden ovat saaneet Vasikkarin yksityistien osakkaat. Päätöksessä ei ole mainintaa siitä, että perustettu oikeus sisältäisi tien käyttöoikeuden lisäksi muita siihen liittyviä oikeuksia. Näin ollen KOy Kumen omistaman kiinteistön oikeus rajoittuu myös [Peitetty] kiinteistön alueella oikeuteen käyttää kyseistä yksityistietä kulkuyhteytenä kiinteistölle. KOy Kumella ei ole tieoikeuden perusteella ollut oikeutta tuoda edellä mainittuja laitteita ja rakennelmia Tulppuvaaran alueelle eikä niitä siellä pitää siltä osin kuin kysymys on tiekunnan hallinnoimasta tieosasta.

Yksityistietoimituksen pöytäkirjassa (K6 ja V8) sivulla 5 on todettu, että Kumen II-liittymätien, noin 10 m, kunnossapidosta vastaa yksin Kume 1:126. Yksityistielain 3 §:n 1 momentin 12 kohdan mukaan tien kunnossapidolla tarkoitetaan niitä korjaus- ja hoitotoimenpiteitä, jotka ovat tarpeen tien pitämiseksi sen tarkoitusta vastaavassa kunnossa. Käräjäoikeus katsoo, että puomin, tienviitan tai muun liikenteen ohjauslaitteen asettaminen tielle ei ole laissa tarkoitettua tien kunnossapitoa.

Yksityistietoimituspöytäkirjan mukaan edellä mainitut Kumelle johtavat liittymät eivät kuulu tiekunnan hallinnoimaan tieosaan. Näihin liittymiin tieoikeus on perustettu ainostaan Kumelle, joka on siten kyseisillä tieosilla ainoa tieosakas. Käräjäoikeus katsoo, että Kumella on yksityistielain 25 ja 48 §:n nojalla tieoikeuden perusteella ainoana tieosakkaana oikeus asettaa liittymiin liikennetarpeiden, liikenneturvallisuuden ja tiestä aiheutuvien haittojen tarpeellisen ehkäisemisen kannalta välttämättömät liikenteen ohjauslaitteet.

Katselmuksessa ja valokuvista on voitu havaita, että Kumea rajaavat puinen aita ja portit molemmissa liittymissä. Ajo liittymistä kiinteistölle voidaan estää jo näillä rakennelmilla. Näin ollen liittymissä olevat puomit eivät ole laissa tarkoitetulla tavalla välttämättömiä liikenteen ohjauslaitteita. Tienvarsikivien osalta on vedottu siihen, että niillä voidaan estää liittymän poikki tapahtuva moottorikelkkojen ja mönkijöiden poikkitaali liikenne ja että ne ohjaavat aurausta. Tältä osin käräjäoikeus toteaa, että kyseisen liikenteen määrästä ja häiritsevyydestä liittymän käytölle ei ole esitetty tarkempaa selvitystä. Aurauksen ohjaaminen voidaan hoitaa myös kevyemmällä rakennelmalla. Myöskään kiviä ei siten voida pitää välttämättöminä liikenteen ohjauslaitteina. Roskakatos ei ole liikenteen ohjauslaite. Liittymissä olevien tienviittojen välttämättömyyttä on perusteltu muun muassa sillä, että hälytysajoneuvot löytävät niiden avulla nopeammin oikeaan osoitteeseen. Ottaen huomioon että Kumella on kaksi asuntoa, joilla on omat toisistaan selvästi erillään olevat liittymät, ja että II-liittymä ei ole ilman opasteita helposti havaittavissa, käräjäoikeus katsoo, että tienviitat ovat tieosakkaan liikennetarpeiden kannalta välttämättömiä liikenteen ohjauslaitteita.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 84 §:n mukaan rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt. Osoitmerkinnän tulee opastaa myös hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle. Käräjäoikeus katsoo, että tienviittoja on pidettävä laissa tarkoitettuina osoitmerkintöinä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettuja laitteiden sijoittamisesta kiinteistölle päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. KOy Kumen oikeus ei voi perustua tähän säännökseen.

KOy Kume on katsonut, että toisen puomin osalta sille on syntynyt oikeus myös pitkäaikaisen asiantilan sallimisen perusteella. Käräjäoikeus toteaa, että [Peitetty] ei ole näytetty antaneen missään vaiheessa nimenomaista suostumusta puomin pitämiseksi heidän kiinteistöllään. Todisteen V7 mukaan [Peitetty] ovat aikaisemmin kehottaneet KOy Kumea poistamaan silloisen kettinkipuomin. Käräjäoikeus katsoo, että näissä olosuhteissa pelkäästään ajan

kuluminen ei voi perustaa KOy Kumelle sanotunlaista oikeutta.

Yhteenvedona edellä sanotusta todetaan, että KOy Kumella ei ole ollut oikeutta tuoda ja pitää [Peitetty] kiinteistöllä:

- puomeja, koska ne eivät ole välttämättömiä liikenteen ohjauslaitteita;
- tienvarsikiviä, koska KOy Kumella ei ole ollut oikeutta asettaa niitä siltä osin kuin ne ovat tiekunnan hallinnoimalla tiealueella ja I-liittymän osalta ne eivät ole välttämättömiä liikenteen ohjauslaitteita; eikä
- roskakatosta, koska se ei ole liikenteen ohjauslaite.

KOy Kumella on ollut oikeus tuoda ja pitää tienviitat liittymien yhteydessä, koska niitä voidaan pitää välttämättöminä liikenteen ohjauslaitteina, joista toisen (II-liittymä) asettamiseen Kumella on ollut tieosakkaana oikeus, ja koska ne ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 84 §:ssä tarkoitettuja osoitemerkintöjä.

Onko KOy Kumella Tulppuvaaran aiemman omistajan tekemään sopimukseen ja [Peitetty] sen tosiasialliseen hyväksymiseen tai vallitsevan asiantilan pitkäaikaiseen sallimiseen perustuva oikeus pitää vesikoppia Tulppuvaaran alueella? Onko vaatimus vanhentunut?

Kirjallisesta todisteesta V5 ilmenee, että Tulppuvaaran alueen aiempi omistaja [Peitetty] on antanut luvan siihen, että vesikoppi jäisi sille paikalle, jossa se on tuolloin ollut. Kysymys on ollut maanmittaustoimituksen yhteydessä tapahtuneesta [Peitetty] ja [Peitetty] /KOy Kumen välisten erimielisyyksien sopimisesta, johon lupa vesikopin pysyttämiseen paikallaan on liittynyt. Kirjallisena todisteena V4 esitettyssä [Peitetty] ja [Peitetty] välillä tehdyssä kauppakirjassa on todettu myyjän vastaavan siitä, että kaupan kohde myydään vapaana kaikista kantatilaa mahdollisesti koskevista kiinnityksistä ja muista rasitteista. Kauppakirja ei sisällä mainintaa vesikopista. Kirjallinen todiste V7 osoittaa, että [Peitetty] ovat nimenomaisesti pyytäneet KOy Kumea poistamaan sekä vesikopin että kiinteistöllä tuolloin sijainneen kettinkiportin.

Kantaja [Peitetty] on todistelutarkoituksessa kuultuna kertonut, että hän on määräalan, josta Tulppuvaara sittemmin on muodostettu, ostaessaan tiennyt vesikopin olemassaolosta ja siitä, että sen sisällä on vanha kaivo. Muuta tietoa vesikopista [Peitetty] ei ole ollut. Määräalan silloisen omistajan [Peitetty] kanssa tehdyssä kaupassa ei ole sovittu eikä sen yhteydessä ole muutenkaan ollut puhetta, että kaupan myötä siirtyisi myös KOy Kumen kiinteistön rasiteoikeus tai muu, sopimukseen perustuva oikeus pitää vesikoppia kiinteistöllä. [Peitetty] on sitä vastoin todennut, että "[Peitetty] voit sanoa, että vie koppinsa". [Peitetty] on kertonut vaatineensa koppia uudelleen poistettavaksi nyt, koska hän on puomien ilmestymisen jälkeen kokenut olevansa pakotettu reagoimaan asiaan kaikkien heidän kiinteistöilleen tuotujen tai siellä jo olleiden vastaajan laitteiden ja rakennelmien osalta. [Peitetty] mukaan hän ei ole missään vaiheessa vuosien varrella antanut suostumustaan kopin pitämiseksi Tulppuvaaran alueella.

Vastaajan edustaja [Peitetty] on todistelutarkoituksessa kuultuna kertonut, että [Peitetty] ja [Peitetty] ovat vuonna 2003 tehdyssä lohkomistoimituksessa sopineet kopin voivan jäädä paikalleen. Vastineeksi [Peitetty] ei vastustaisi sitä, että [Peitetty] saisivat tieoikeuden. [Peitetty] on kertonut, että sovinto on kirjattu lohkomistoimituksen pöytäkirjaan osapuolten pyynnöstä.

Käräjäoikeus katsoo, että Tulppuvaaran kiinteistön alueen edellisen omistajan [Peitetty] ja KOy Kumen/ [Peitetty] välillä saavutettu sovinto ja siihen liittyvä lupa vesikopin pitämiseen nykyisen Tulppuvaaran alueella ei ole [Peitetty] nähden oikeudellisesti sitova huolimatta siitä, että he ovat tulleet tästä maanmittaustoimituksessa tietoisiksi. [Peitetty] eivät ole olleet tämän sopimuksen osapuoli. Tämänkaltaiset kiinteistön hallintaan kohdistuvat rajoitukset, ollakseen myös kiinteistön tulevia omistajia sitovia, tulee perustaa kiinteistönmuodostamislain mukaisessa järjestyksessä ja kirjata rasitteina kiinteistörekisteriin. Näin ei ole tässä tapauksessa edes väitetty olevan. Käräjäoikeus katsoo myös, että asiassa ei ole näyttöä siitä, että [Peitetty] olisivat hyväksyneet vesikopin jättämisen paikoilleen tultuaan määräalan/kiinteistön omistajiksi. Asiasta ei ole mainintaa kauppakirjassa ja [Peitetty] ovat päinvastoin heti kaupanteon jälkeen vaatineet KOy Kumea poistamaan kopin. Näissä olosuhteissa pelkästään se, etteivät [Peitetty] ole uudelleen vaatineet koppia poistettavaksi KOy Kumen jätettyä noudattamatta poistamiskehotusta, ei voi perustaa KOy Kumelle oikeutta kopin pysyttämiseen [Peitetty] kiinteistöllä.

Sillä seikalla, että kopissa olevassa kaivossa on KOy Kumen kiinteistölle johtava vesijohtoliitäntä, ei ole vaikutusta asian arviointiin. Todistaja [Peitetty] on kertonut, että koppi ei ole vesijohtojen suojaamiseksi välttämätön, vaan niiden suojaus voidaan tehdä myös muulla tavalla ilman erillistä rakennelmaa.

Edellä mainituilla perusteilla KOy Kumella ei ole oikeutta vesikopin pitämiseen kantajien kiinteistöllä.

Asiassa ei ole kysymys velan vanhentumisesta annetun lain 1 §:ssä tarkoitettua velvoitteesta, joka voisi vanhentua. Vanhentuminen ei koske esineoikeuksia, kuten omistus- tai hallintaoikeuden palauttamista koskevaa vaatimusta.

Johtopäätökset

Edellä mainituilla perusteilla KOy Kumella ei ole oikeutta pitää kanteessa tarkoitettuja laitteita ja rakennelmia [Peitetty] kiinteistöllä lukuun ottamatta tienviittoja. Näin ollen kannevaatimukset KOy Kumen velvoittamisesta poistamaan puomit, tienvarsikivet ja vesikoppi [Peitetty] kiinteistöltä uhalla, että [Peitetty] voivat poistaa ne KOy Kumen kustannuksella, on hyväksyttävä. [Peitetty] vaatimus koskien tienviittoja hylätään.

Roskakatos ei ole katselmuksen aikana enää ollut [Peitetty] kiinteistöllä. Todistelusta on käynyt ilmi, että se on siirretty sieltä kokonaan pois oikeudenkäynnin aikana. Vastaavasti kuten muiden laitteiden ja rakennelmien osalta, KOy Kumella ei ole ollut oikeutta pitää roskakatosta [Peitetty] kiinteistöllä. Koska roskakatatos ei kuitenkaan ole enää osaksikaan [Peitetty] kiinteistöllä, kanne on tältä osin hylättävä.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1 §:n mukaan asianosainen, joka häviää asian on velvollinen korvaamaan kaikki vastapuolensa tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut. 3 §:n 1 momentin mukaan jos samassa asiassa on esitetty useita vaatimuksia, joista osa ratkaistaan toisen ja osa toisen hyväksi, he saavat pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan, jollei ole syytä velvoittaa asianosaista korvaamaan niitä osaksi vastapuolelle. Jos sillä, minkä asianosainen on hävinnyt, on vain vähäinen merkitys asiassa, hänen tulee saada täysi korvaus kuluistaan.

Käräjäoikeus katsoo, että kantaja on niin suurelta osin voittanut asian, että on perusteltua velvoittaa KOy Kume korvaamaan osaksi [Peitetty] kohtuulliset oikeudenkäyntikulut. KOy Kume veloitetaan korvaamaan kolme neljäsosaa jäljempänä määrältään hyväksytyistä oikeudenkäyntikuluista.

KOy Kume on paljoksunut [Peitetty] oikeudenkäyntilaskua sekä ajankäytön että tuntiveloitusperusteen osalta.

Asiamiehen kulujen ja palkkion osalta tarpeellisten toimenpiteiden ja kohtuullisten oikeudenkäyntikulujen arvioinnin tulee suhteutua kulloisenkin yksittäisen asian erityispiirteisiin, mutta yleensä myös asian vaikeuteen, asiamiehen suorittaman työn määrään ja laatuun sekä samanlaisissa asioissa yleensä käytettyyn laskutukseen (HE 107/1998 vp s. 16).

Käräjäoikeus toteaa, että asian laatu ja laajuus puoltavat melko vähäistä oikeudenkäyntikulujen määrää. Toisaalta vastaajan vastauksen ja lausumien johdosta kantajat ovat joutuneet hankkimaan todisteita, jotka ovat edellyttäneet maastomittauksia ja asiamiehen paikallaoloa niitä tehtäessä.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen käräjäoikeus on harkinnut [Peitetty] tarpeellisten ja kohtuullisten oikeudenkäyntikulujen määräksi 14.000 euroa, mistä määrästä KOy Kume veloitetaan korvaamaan [REDACTED] 10.500 euroa viivästyskorkeineen.

KOY Kumen oikeudenkäyntikuluja koskeva vaatimus hylätään.

Tuomiolauselma

Kiinteistö Oy Kume 126 veloitetaan välittömästi poistamaan kantajien [Peitetty] omistamalta kiinteistöltä [Peitetty] Kiinteistö Oy Kume 126:n sinne tuomat ja/tai siellä pitämät

2. puomi (I) siihen liittyvine rakenteineen siltä osin kuin se todisteen 7 (Ramboll Oy:n piirustukset 17.4.2019) kartasta ilmenevästi sijaitsee [Peitetty] omistamalla kiinteistöllä [Peitetty] ;

4. koppi;

5. tien varressa olevat kivet siltä osin kuin ne todisteen 7 (Ramboll Oy:n piirustukset 17.4.2019) kartasta ilmenevästi sijaitsevat [Peitetty] omistamalla kiinteistöllä [Peitetty] ;

6. puomi (II) siihen liittyvine rakenteineen;

sillä uhalla, että [Peitetty] voivat poistattaa ne vastaajan kustannuksella.

Lisäksi Kiinteistö Oy Kume 126 veloitetaan korvaamaan [Peitetty] oikeudenkäyntikulut 10.500 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamispäivästä lukien.

Muilta osin esitetyt vaatimukset hylätään.

MUUTOKSENHAKU Tähän ratkaisuun saa hakea muutosta siten kuin oikeudenkäymiskaaren 25 luvussa säädetään.

Valitusosoitus liitteenä.

Käräjätuomari [Peitetty]