HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS **PÄÄTÖS** H2788/2022

16.05.2022

Dnro 22500/03.04.04.04.16/2021

Asia Kiinteistöjen yhteisjärjestelyn muuttamista koskeva valitus

Valittaja Asunto Oy Helsingin Kompassi

Päätös, josta valitetaan

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 15.4.2021 § 73

Asunto Oy Helsingin Kompassi on hakenut rakennusvalvontaviraston Asunto Oy Helsingin Kompassin (tontti 91-20-29-7), Asunto Oy Saukonpaaden Loiston (tontti 91-20-29-6) ja Helsingin kaupungin (tontti 91-20-29-8) välillä 13.6.2016 § 29 perustaman kiinteistöjen yhteisjärjestelyn muuttamista. Yhteisjärjestely on perustettu tonttien omistajien yhteisjärjestelysopimuksen 14.8.2014 perusteella.

Ympäristö- ja lupajaosto on hylännyt hakemuksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalaista päätöstä on muutettava ja valittajan hakemus hyväksyttävä.

Asunto Oy Helsingin Kompassi ei ole hakenut yhteisjärjestelyn muuttamista tai poistamista niiltä osin, joista on yhteisjärjestelysopimuksessa sovittu. Hakemus on koskenut yhteisjärjestelystä määräämistä uudella päätöksellä siltä osin kuin yhteisjärjestelysopimus ei säätele tilannetta, ja koska osapuolet eivät ole päässeet asiassa sopimukseen.

Kaukokylmälaitteiden ja väestönsuojaan liittyvien laitteiden osalta kaupunki on päätöksessään katsonut, että hakemuksessa ei ole haettu päätöstä itse laitteiden sijoittamisesta rasitetulle tontille ja että kunta ei silloin voi määrätä kustannuksista. Tulkinta ei ole hakijamyönteinen. Hakemuksen lähtökohta on ollut se, että laitteet ovat jo hakijan tontilla, jolloin yhteisjärjestelyin tulee määrätä niitä koskevasta vastuunjaosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Hakemus tulisi hyväksyä, koska asiassa ei ole ollut kiistaa laitteiden

sijoittamisesta. Laitteiden sijainti ilmenee kaupungin hyväksymistä rakennuskohdetta koskevista piirustuksista.

Myös siltä osin kuin hakemus on koskenut termin ylläpitokulut määrittelyä, tulisi yhteisjärjestelystä antaa päätös. Termin merkityssisältö on jäänyt osin säätelemättä aikaisemmassa yhteisjärjestelyssä, joten siitä tulisi määrätä nyt. Kyse on yhteisjärjestelyn merkittävästä osasta ja nämäkin kulut kuuluvat yhteisjärjestelyssä jaettaviin kiinteistökustannuksiin.

Asunto Oy Kompassin hakemuksessa ei siten ole ollut kyse aikaisemmin sovitun yhteisjärjestelysopimuksen pohjalta päätetyn yhteisjärjestelyn muuttamisesta, vaan sen täydentämisestä aikaisemmin sopimatta ja säätelemättä jääneiltä osin. Yhteisjärjestelyä ei ole täydennetty aikaisemmin siitä huolimatta, että taloyhtiöiden rakennuttaja Lemminkäinen Talo Oy (nykyään YIT Oyj) toteutti rakennusvaiheen aikana merkittäviä muutoksia koskien taloyhtiöiden yhteistiloja Asunto Oy Helsingin Kompassin kiinteistön puolella. Yhteisjärjestelyissä tulee olla lähtökohtana se, että ainakin kaikki kassapohjaiset menot tulee jakaa osapuolten välillä tilojen käytön määräämällä tavalla. Toinen osapuoli yrittää nyt hyötyä siitä, että näistä asioista ei ole olemassa rakennuttajan laatimaa kattavaa yhteisjärjestelysopimusta, jolloin asia joudutaan ratkaisemaan kaupungin yhteisjärjestelypäätöksellä.

Asian käsittely ja selvittäminen

Helsingin kaupungin rakennusvalvonta on antanut lausunnon.

Asunto Oy Saukonpaaden Loisto on antamassaan selityksessä muun ohella vaatinut valittajan velvoittamista korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen, koska valitus on selvästi lakiin perustumaton ja Asunto Oy Helsingin Kompassi on aiheuttanut oikeudenkäynnin turhaan.

Asunto Oy Helsingin Kompassi on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Hallinto-oikeus hylkää Asunto Oy Saukonpaaden Loiston oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n 1 momentin mukaan jos asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan

yhteisestä käytöstä. Saman pykälän 2 momentin mukaan yhteisjärjestelyä koskevaan päätökseen tulee sisältyä järjestelysuunnitelma. Siinä määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Saman pykälän 3 momentin mukaan määräys yhteisjärjestelystä saadaan antaa, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Jolleivät asianosaiset sovi järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 164 b §:n 1 momentin mukaan yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen noudattaen, mitä 160 §:ssä säädetään rasitteen muuttamisesta ja poistamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 1 momentin mukaan rakennusrasite voidaan muuttaa tai poistaa, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista. Saman pykälän 2 momentin mukaan ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta rakennusrasite saadaan muuttaa tai poistaa, jos: 1) rasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään; 2) rasitteesta johtuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa; tai 3) rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista. Pykälän 3 momentin mukaan jollei rakennusrasitteesta taikka sen muuttamisesta tai poistamisesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Asiassa saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston päätöksellä 13.6.2016 § 29 on hakemuksesta perustettu maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n nojalla Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsi-Satama) korttelin 29 tonttien 6, 7 ja 8 välille kiinteistöjen yhteisjärjestely siten kuin yhteisjärjestelystä on osapuolten 14.8.2014 allekirjoitetussa yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä sovittu. Perustamispäätöksessä on todettu, että kiinteistöjen yhteisjärjestely koskee muun muassa autopaikkoja autohallissa ja pysäköintialueella, poistumisteiden käyttöä, piha-alueita, rakennuksiin sijoitettavia yhteiskäyttöisiä tiloja, irtaimistovarastotilan sijoittamista tontille sekä rakenteiden sijoittamista tonteille. Päätöksen mukaan yhteisjärjestelysuunnitelma sisältyy yhteisjärjestelysopimukseen ja osapuolet ovat sopineet alueen ja tilojen käytöstä, niiden kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Yhteisjärjestelysopimukseen 14.8.2014 on kirjattu, että mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista rasitteista ei ole sovittu, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista rasitteista. Näin sovittaviin rasitteisiin liittyvistä kustannuksista sovitaan erikseen. Sopimuksessa on sovittu, että autohallin ja pysäköintialueen ylläpidosta, parantamisesta ja uusimisesta

aiheutuvat kustannukset jaetaan yhtiöille autopaikkojen suhteessa. Piha-alueen ylläpidosta, parantamisesta ja uusimisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan yhtiöille suhteessa 1/2. Asunto Oy Kompassin tontilla olevien molempien yhtiöiden käytössä olevien tilojen ylläpidosta, parantamisesta ja uusimisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan yhtiöille suhteessa 1/2. Asunto Oy Kompassin tontilla sijaitsevien irtaimistovarastokoppien tilojen ylläpidosta vastaa Asunto Oy Kompassi. Tilan parantamisesta ja uusimisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Asunto Oy Saukonpaaden Loistolle suhteessa 22/33. Sopimuksen mukaan sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten kesken neuvottelemalla. Mikäli asiasta ei neuvotteluissa päästä yksimielisyyteen, ratkaistaan erimielisyydet Helsingin käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

Asunto Oy Kompassi on hakemuksessaan pyytänyt Helsingin kaupunkia muuttamaan 13.6.2016 perustettua yhteisjärjestelyä hakemuksessa tarkemmin esitetyin tavoin. Hakemuksen perusteeksi on esitetty, että aiemmin perustettu yhteisjärjestely ja yhteisjärjestelysopimus eivät kattavasti määrittele Asunto Oy Kompassin ja Asunto Oy Saukonpaaden Loiston välisen yhteishallinnan ehtoja kustannusten osalta.

Asunto Oy Kompassi on valituksessaan ja vastaselityksessään esittänyt, että hakemuksessa ei ole ollut kyse yhteisjärjestelyn muuttamisesta jo sovituilta osin, vaan yhteisjärjestelyn ehtojen täydentämisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä ja maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen päättää yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n 2 momentin mukaan yhteisjärjestelyä koskevaan päätökseen sisältyvässä järjestelysuunnitelmassa määrätään muun muassa kustannusten jakoperusteista.

Hallinto-oikeus toteaa, että Asunto Oy Kompassin vaatimukset eivät koske maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista määräystä tilan yhteisestä käytöstä eikä saman lain 164 b §:n mukaista yhteisjärjestelyn poistamista tai muuttamista. Asunto Oy Kompassin vaatimusten on katsottava koskevan yhteisjärjestelyä koskevaan päätökseen sisältyvää järjestelysuunnitelmaa, joka sisältyy osapuolten välillä tehtyyn yhteisjärjestelysopimukseen 14.8.2014. Hallinto-oikeus toteaa, että kunnan rakennusvalvontaviranomaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen toimivaltaan määrätä yhteisjärjestelystä sekä päättää sen muuttamisesta tai poistamisesta ei kuulu määrätä järjestelysuunnitelman sisällöstä siltä osin kuin siitä on päätetty yksityisoikeudellisella sopimuksella osapuolten välillä. Vaikka osapuolten välinen sopimus olisi puutteellinen joidenkin kustannusten jakautumisen osalta, ei kunnan rakennusvalvontaviranomaisella ole toimivaltaa päättää sen sisällöstä.

Valitus on siten hylättävä.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Mainitun pykälän 2 momentin mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

Asian laatu huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, ettei ole kohtuutonta, että Asunto Oy Saukonpaaden Loisto joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa hallinto-oikeudessa vahinkonaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL valituslupa 30).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Marja Viima, Riikka Valli-Jaakola (t) ja Piritta Raivio.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

Esittelijäjäsen Piritta Raivio

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Valittajan asiamiehelle tavallisena tiedoksiantona
	Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Asunto Oy Saukonpaaden Loisto
	Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto