

26.09.2024

Dnro 1608/03.04.04.04.16/2023

Asia Rakennusvalvonta

Valittaja Techstone Oy

Päätös, josta valitetaan

Eurajoen ympäristölautakunta, 10.10.2023, § 81

Rakennuspaikka: Kiinteistö 51-413-2-31 Eurajoen kunnassa osoitteessa Olkiluodontie 8 a

Ympäristölautakunta on päättänyt muun ohella velvoittaa kiinteistön 51-413-2-31 omistajan Techstone Oy:n poistamaan kiinteistöltä luvattomat rakennukset ja lopettamaan luvattoman ulkovarastoinnin 30.11.2023 mennessä. Päävelvoitteen tehosteeksi on asetettu viiden tuhannen (5 000) euron uhkasakko.

Päätöksestä on päätetty periä rakennusvalvontataksan 22.3 §:n mukainen maksu 600 euroa.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Päätös on kumottava ja rakennusvalvontamaksu poistettava. Eurajoen kunta on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Kiinteistön omistava Techstone Oy ei ole uhkasakkolain 7 §:ssä tarkoitettu asianosainen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Techstone Oy on luovuttanut kyseessä olevan maa-alueen hallinnan 1.1.2008 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:lle. Kiinteistön alueella säilytettävät työmaamoduulit eivät ole Techstone Oy:n omistuksessa eivätkä hallinnassa. Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:ltä saadun tiedon mukaan se on myynyt kyseessä olevat työmaamoduulit edelleen. Päävelvoite ja uhkasakko on kohdistettava työmaamoduulien omistajaan.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Ympäristölautakunta on antanut lausunnon.

Techstone Oy on antanut vastineen ja vaatinut, että hallinto-oikeus järjestää asiassa suullisen käsittelyn.

Ympäristölautakunta on hallinto-oikeuden pyynnöstä lausunut Techstone Oy:n oikeudenkäyntikuluvaatimuksesta. Lausunto on annettu Techstone Oy:lle tiedoksi.

Merkitään

Hallinto-oikeus on erottanut Techstone Oy:n valituksen käsiteltäväksi omana asianaan (lyhyt dnro 1887/2023) siltä osin kuin se koskee rakennusvalvontataksan mukaista maksua. Hallinto-oikeus on siirtänyt maksua koskevan vaatimuksen Eurajoen ympäristölautakunnalle kuntalain mukaisena oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi. Techstone Oy on valittanut edelleen hallinto-oikeudelle lautakunnan oikaisuvaatimukseen antamasta päätöksestä. Hallinto-oikeudella on tätä asiaa ratkaistessaan ollut käytössään myös tuon maksua koskevan valitusasian (lyhyt dnro 128/2024) asiakirjat.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää suullisen käsittelyn järjestämisestä koskevan vaatimuksen.

Hallinto-oikeus kumoaa Eurajoen ympäristölautakunnan päätöksen 10.10.2023 § 81.

Hallinto-oikeus hylkää oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Ratkaisun perustelut

Suullinen käsittely

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 57 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan tuomioistuin voi asianosaisen vaatimuksesta huolimatta jättää suullisen käsittelyn järjestämättä, jos asian ratkaisemiseksi merkityksellisistä tosiseikoista on jo saatu riittävä selvitys, jonka perusteella asia voidaan ratkaista ilman, että tuomioistuimelle jää vartenotettavaa epäilystä tosiseikoista.

Techstone Oy on vaatinut, että hallinto-oikeus järjestää suullisen käsittelyn todistajan kuulemiseksi siitä, että kiinteistö on vuokrattu. Hallinto-oikeus katsoo, että vuokrauksesta on saatu riittävä selvitys toimitetun

vuokrasopimuksen perusteella. Kun lisäksi otetaan huomioon ratkaisun lopputulos, suullisen käsittelyn järjestäminen ei ole tarpeen.

Pääasia

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Edelleen saman pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämisuuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Eurajoen rakennusvalvontaan on tullut tieto kiinteistöllä 51-413-2-31 sijaitsevista luvattomista rakennuksista ja ulkovarastoinnista. Kiinteistötietojärjestelmän mukaan kiinteistön lainhuuto on Kiinteistöosakeyhtiö Kiiturilla, joka on yritystietojärjestelmän mukaan sulautunut Techstone Oy:öön vuonna 2008. Kiinteistölle haettu lupa tilapäisen majoitusrakennuksen rakentamiselle on ollut voimassa 5.10.2009 asti. Paikallaan pysyttämislupaa ei ole haettu poikkeamislupaa. Myöskään toimenpidelupaa säilytys- ja varastointialueelle ei ole haettu. Kiinteistöllä säilytetään useita asunto-/työmaamoduuleja. Kiinteistön omistavaa Kiinteistöosakeyhtiö Kiituria (Techstone Oy) on kehoitettu poistamaan luvattomat rakennukset kiinteistöltä 30.9.2022 mennessä. Lisäaikaa on myönnetty 30.10.2022 asti. Rakennusvalvonnan 17.11.2022 suorittamassa tarkastuksessa on havaittu, ettei annettua kehotusta ole noudatettu. Yhtiö ei ole vastannut sille tämän jälkeen toimitettuun kuulemiskirjeeseen.

Techstone Oy on valitusvaiheessa hallinto-oikeudelle toimittanut selvityksenä vuokrasopimuksen, jonka mukaan se on 1.11.2008 alkaen vuokrannut kyseessä olevaan kiinteistöön kuuluvan maa-alueen Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:lle. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokrasopimukseen otetun ehdon mukaan vuokralainen saa rakentaa maa-alueelle rakennusvalvonnan antamien lupien mukaisia rakennuksia/rakennelmia ja harjoittaa liiketoimintaa vuokra-alueella. Päävelvoitteen kohteena olevat työmaamoduulit sijaitsevat Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n hallinnoimalla alueella. Saadun selvityksen mukaan Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy on myynyt kyseessä olevat työmaamoduulit toiselle yhtiölle, joka on myynyt ne edelleen kolmannelle yhtiölle.

Asiassa on riidatonta, että kyseessä olevalla kiinteistöllä sijaitsee rakennus, jonka maakäyttö- ja rakennuslain 176 §:n 1 momentin mukainen tilapäinen

lupa ei ole enää voimassa, sekä lisäksi asunto-/työmaamoduuleja, joiden säilyttämiseen kiinteistöllä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti toimenpidelupaa säilytys- tai varastointialueena. Asiassa on Techstone Oy:n valituksen johdosta arvioitavana, onko niiden poistamista koskeva päävelvoite ja asetettu uhkasakko voitu kohdistaa kiinteistön omistajaan eli Techstone Oy:öön. Asiassa on edellä todetulla tavalla selvitetty, että kyseessä oleva alue kiinteistöstä on vuokrattu, eikä se ole Techstone Oy:n hallinnassa. Hallinto-oikeus toteaa, että uhkasakko voidaan edellä todetulla tavalla kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Kiinteistön omistajalla ei voida yksin kiinteistön omistusoikeuden perusteella katsoa olevan oikeudellista mahdollisuutta poistaa sellaisia luvattomia rakennuksia eikä luvattomasti säilytettäviä moduuleja, jotka sijaitsevat alueella, jota kiinteistön omistaja ei vuokrasopimuksen vuoksi hallitse, ja joita se ei omista. Techstone Oy:llä ei siten asiassa saadun selvityksen perusteella ole oikeudellista eikä tosiasiallista mahdollisuutta noudattaa päävelvoitetta. Lautakunnan päätös 10.10.2023 on edellä ilmenevin perustein kumottava.

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. Pykälän 2 momentin mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

Techstone Oy ei ole vastannut viranomaisen kuulemispyyntöihin. Maanvuokraoikeutta ei myöskään ole kirjattu maakaaren 14 luvun 2 §:n mukaisesti. Maa-alueen hallintaa ja moduulien omistusta koskevat tiedot eivät siten ole olleet viranomaisen tiedossa. Oikeudenkäynti ei siten ole johtunut viranomaisen virheestä. Tähän nähden ei ole kohtuutonta, että Techstone Oy joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Uhkasakkolaki 6 §

Muutoksenhaku

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

Valitusosoitus on liitteenä (Hallintovalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Tiina Forsten ja Juulia Tuomaala sekä asessori Jenna Willisi-Malinen. Asian on esitellyt Jenna Willisi-Malinen.

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

Jakelu

Päätös tavallisena tiedoksiantona sähköisesti

Techstone Oy
Asiamies: OTM Pasi Mäkinen

Maksutta

Eurajoen ympäristölautakunta

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten

Ympäristöministeriö

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4 (PL 32), 20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Liite hallinto-oikeuden päätökseen**VALITUSOSOITUS (Hallintovalitus)**

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon **kirjeitse tavallisena tiedoksiantona** lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta. **Viranomaisen** tietoon asiakirjan katsotaan kuitenkin tulleen kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä **todisteellista tiedoksiantotapaa** vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon vastaanottotodistuksen, saantitodistuksen tai tiedoksiantotodistuksen osoittamana päivänä. Sijaistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Käytettäessä **tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa** vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näytetä. **Sähköisen asiointipalvelun kautta todisteellisesti** tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä asiointipalvelusta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Fabianinkatu 15	PL 180
00130 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>