

VARSINAIS-SUOMEN KÄRÄJÄOIKEUS
Maaoykeus

TUOMIO

26/1750

16.1.2026

M 24/34813

Muutoksenhakijat	Jussi Isotalo, Timo Isotalo, Riitta Määttänen ja Maikki Vuori (853-518-1-90 Keskitalo)
Muut asianosaiset	Mika-Pekka Stenius (704-404-4-174 Syrjänen, 704-404-4-393 Pellonpientare) Kai Lahdenranta (704-404-4-78 Jakola) Niko Enqvist (704-404-4-86 Pajulehto)
Asia	Yksityistietoimitus 2023-717380 koskien tieoikeuden perustamista kiinteistön Syrjänen hyväksi kiinteistön Keskitalo alueelle
Toimitusinsinööri	Kaija Oksanen, Maanmittauslaitos
Vireille maaoikeudessa	5.8.2024
Kunta	Rusko ja Turku

KÄSITTELY TOIMITUKSESSA

	Toimitus oli tullut vireille Mika-Pekka Steniuksen hakemuksesta. Hakemuksen tarkoituksena oli perustaa kiinteistölle Syrjänen tieoikeus Pajulehdontiehen.
Arkistotutkimukset	Kiinteistö Jakola on muodostettu lohkomistoimituksessa nro 11582 (ark. Rusko 5:50; rek. 12.11.1958). Kiinteistö Pajulehto on muodostettu lohkomistoimituksessa nro 25190 (ark. Rusko 5:57; rek. 23.1.1962). Kiinteistö Syrjänen on muodostettu lohkomistoimituksessa nro 11319-0 (ark. Rusko 5:137; rek. 10.12.1987), jonka pöytäkirjassa on maininta,

että kulku lohkotilalle määrättiin ulkopuolisen tilan Keskitalo 1:78 alueella olevaa tietä pitkin. Kantatilan Raula alueelle ei rasitteita perustettu.

Kiinteistö Pellonpientare on muodostettu lohkomistoimituksessa nro 2010-360559 (ark. MMLm/18010/33/2010; rek. 17.12.2010) muuksi kuin rakennuspaikaksi. Kiinteistölle kuljetaan Santalan yhdystieltä eli Kaharintieltä.

Tila Keskitalo on muodostettu halkomistoimituksessa 19.10.1784 (ark. Maaria 40:0-). Toimituskartalla ei erotu tiekuviota rajalinjan 11-12 vieressä. Kiinteistöstä on tehty kartoitus ja alanlasku 13.9.1919 (ark. Maaria 40:12-), jolla kartalla ei ole piirretty yhteistä tietä rajalinjan 11-12-13 viereen. Tie oli tulkittava kiinteistön 853-518-1-90 Keskitalo tilustieksi.

Alueellisessa yksityistietoimituksessa nro 2022-686107 on kiinteistöille Jakola ja Pajulehto annettu 4 metriä leveä tieoikeus kiinteistön Keskitalo alueelle Pajulehdontiellä (ark. MMLm/3942/33/2022; rek. 18.11.2022).

Toimituksen kohdealueella on voimassa Turun kaupungissa yleiskaava, joka on tullut voimaan 28.7.2001. Kaavassa alue on virkistysaluetta (V). Alueelle saa rakentaa ulkoilutyypin virkistystoiminnan tiloja ja alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä. Ruskon kunnan puolella on voimassa maakuntakaava.

Asianosaisten kuuleminen

Jussi Isotalo vastusti tieoikeuden perustamista ja esitti, että kiinteistölle Syrjänen on tieoikeus kiinteistön Pellonpientare kautta.

Niko Enqvist esitti, että kiinteistölle Pajulehto oli ollut hyötyä siitä kun Stenius oli kunnostanut tietä.

Maastokatselmus

Pajulehdontie on alkupäästään asvaltoitu kiinteistön Jakola liittymään asti. Muutoin tie on sorapintainen ja siinä on jonkin verran kuoppia. Kiinteistöä Syrjänen vastapäätä on peltoliittymä kiinteistölle Keskitalo, mutta tästä ei juurikaan kuljeta pellolle, vaan Karhulantietä.

Tien pientareilla kasvaa isoja koivuja ja idänpuoleinen oja on pusikoitunut. Neljä metriä leveä tieoikeus käsittää vain ajoradan ja pientareet, mutta ojat mukaan lukien on tiealueen leveys seitsemän metriä.

Kiinteistölle Syrjänen on tehty kaksi liittymää, mutta Stenius esitti tien tarvittavan matkan olevan ensimmäisen liittymän vieressä olevalle sähkötolpalle asti. Tieliittymän leveydeksi mitattiin 10,8 metriä, liittymässä on rumpuputki.

Kiinteistön Syrjänen kohdalla olevassa ojassa tien itäpuolella oli nähtävissä sepeliä, joka oli mennyt lumen mukana ojaan. Ojan vieressä olevat pajut olivat painuneet lumikuorman alla. Omakotitalo sijaitsee kiinteistön itäpäässä lähellä Pajulehdontietä.

Steniuksen mukaan hänellä oli tarkoitus istuttaa tuija-aitaa siten, että se katkaisee kiinteistön Syrjänen kahteen eri käyttötarkoitukseen sekä rakentaa halli, joka katkaisee kulkuyhteyden pohjoisrajan vierestä.

Kiinteistön Pellonpientare alueella on hyväkuntoinen asvaltoitu tie. Kiinteistön Syrjänen länsipää on maanrakennusyrityksen käytössä ja sen alueella liikutaan maansiirtokoneilla, kuorma-autoilla ja rekalla.

Tiepääätös

Toimitusmiehet päättivät perustaa seitsemän metriä leveän tieoikeuden kiinteistöä Syrjänen varten alkaen Santala yhdystieltä ja päättyen kiinteistön Syrjänen ensimmäisen liittymän vieressä olevan sähkötolpan luona kiinteistön Keskitalo alueelle siten kuin tie on jo maastossa olemassa. Tiealue sisältää ajoradan, pientareet ja ojat.

Tieoikeus rajoitettiin koskemaan omakotitalon tavanomaista henkilöautoliikennettä ja jätesäiliön tyhjennystä ja mahdollisia tavarantoimitusajoa ja muuttokuormia. Muun raskaan liikenteen tulee tapahtua kiinteistön Pellonpientare kautta.

Kiinteistön Syrjänen läpiajo kielletään tapahtuvaksi Pajulehdontieltä kiinteistön Pellonpientare kautta ja päinvastoin.

Päätöksen mukaan kiinteistöjen Jakola ja Pajulehto tieoikeus neljä metriä leveään tiehen poistuu ja uusi seitsemän metriä leveä tieoikeus koskee myös niitä.

Päätöksen perustelujen mukaan tieoikeus on tärkeä kiinteistölle Syrjänen. Edellytykset toisen tieoikeuden perustamiselle ovat olemassa, koska maanrakennuskoneiden ja kuorma-autojen seassa liikkuminen on vaarallista. Omakotitalon liikenne on täysin erilaista, eikä aiheuta huomattavaa haittaa rasitetulle tai oikeutetuille kiinteistöille.

Väliaikainen tieoikeus, haltuunotto ja puusto

Toimitusmiehet päättivät, että koska tie kiinteistölle Syrjänen on jo rakennettuna olemassa ja käyttökunnossa, kiinteistölle annetaan väliaikainen kulkuoikeus olemassa olevalla tiellä siihen asti, kunnes toimitus on lainvoimainen.

Tiealueen haltuunotto voi tapahtua, kun toimitus on lainvoimainen ja korvaukset maksettu. Puuston poisto tien pientareilta ja ojista voi tapahtua, kun toimitus on lainvoimainen. Puusto tulee katkoa ja karsia vähintään tukkipuun kokoon. Maanomistajan tulee osoittaa paikka poistetulle puustolle.

Tien rakentamisen ja kunnossapidon osittelu

Stenius kertoi, että hän voi hoitaa koko tien, jos hän saa tieoikeuden eikä tiekuntaa tarvitse perustaa.

Toimitusmiehet päättivät, että Stenius hoitaa tienpinnan kunnostamisen, puiden poiston tiealueelta ja ojien kaivuun vuoden kuluessa toimituksen lainvoimaisuudesta lukien ja pitää tietä kunnossa niin kauan kuin

omistaa kiinteistön Syrjänen. Tien alittavat rumpuputket saavat olla paikoillaan eikä niitä tarvitse poistaa.

Korvaukset

Jussi Isotalo vaati, että tiealueesta määrätään rakennusmaan hinta.

Tiealue sijaitsee metsän laidassa. Yleiskaavan mukaan metsä on virkistysaluetta, jolle saa sijoittaa liikenneväyliä. Lähimpiin rakennuspaikkoihin asemakaava-alueella on matkaa noin 90 metriä. Rakentaminen metsäalueelle vaatisi vähintään suunnittelutarveratkaisun. Uuden tieosuuden pinta-ala on 210 m².

Kohteen ominaisuudet huomioon ottaen toimitusmiehet päättivät, että korvaus on 1.000 euroa, joka sisältää korvauksen kohteesta, haitasta ja vahingosta. Hinta vastaa raakamaan keskihintoja Turun kaupungin alueella.

KÄSITTELY MAAOIKEUDESSA

Valitus

Jussi Isotalo, Timo Isotalo, Riitta Määttänen ja Maikki Vuori (Kauko Isotalon ja Syster Isotalon kuolinpesien osakkaat) ovat vaatineet, että kiinteistöä Syrjänen varten ei perusteta tieoikeutta ja muut tieoikeudet pysytetään neljän metrin levyisinä.

Isotalot, Määttänen ja Vuori ovat myös vaatineet, että väliaikainen kulkuoikeus poistetaan ja tästä annetaan heti väliaikainen määräys, ja että Pajulehdontien alittavia rumpuputkia ei sallita kahden kauimpana Kaharintiestä olevan putken osalta.

Lisäksi Isotalot, Määttänen ja Vuori ovat vaatineet, että Stenius veloitetaan korvaamaan Isotalojen, Määttäsen ja Vuoren oikeudenkäyntikulut 11.464,43 euroa lisättynä oikeudenkäyntimaksulla, korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine korkoineen kuukauden kuluttua ratkaisusta lukien.

Perustelut

Isotalot, Määttänen ja Vuori ovat perusteluna esittäneet, että uusi tieoikeus ei ole tarpeellinen eikä tärkeä kiinteistölle Syrjänen, koska kiinteistölle on jo kulku Steniuksen omistaman kiinteistön Pellonpientare kautta.

Tieoikeuden perustaminen aiheuttaa huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle ja muille Pajulehdontien kiinteistöille. Stenius on käyttänyt omavaltaisesti ja luvottomasti Pajulehdontietä kulkuun kiinteistölleen ja toistuvasti aurannut kiinteistöltään lumia Pajulehdontien idänpuoleiseen ojaan padoten vedenkulun ojassa sekä katkoen maanomistajan puita ojan reunassa. Hän on käyttänyt tietä raskaiden ajoneuvojen ja maansiirtokoneiden kuljettamiseen aiheuttaen tielle vahinkoa ja häiriötä.

Steniuksen toimesta myös Pajulehdontien lännenpuoleista ojaa on tukittu kiinteistön Pajulehto ja hänen oman liittymänsä kohdalta ja siten estetty veden virtausta ojassa. Stenius on myös asentanut ilman lupaa kaksi rumpuputkea Pajulehdontien alitse.

Kiinteistö Pellonpientare on hankittu kulkuyhteydeksi kiinteistölle Syrjänen, mikä on ilmeistä kiinteistön Pellonpientare muodon ja käyttötarkoituksen perusteella. Kiinteistöä ei ole lohkomistoimituksessa muodostettu rakennuspaikaksi ja Stenius on rakentanut sille kahdeksan metriä leveän asfalttitiien. Syrjäsen kiinteistö ei tarvitse kahta tietä.

Steniuksen tehtävä on järjestää olemassa oleva kulkuyhteys kiinteistölleen sellaiseksi, että siinä voi liikkua sekä raskas- että henkilöliikenne.

Tiepäätöksen rajoituksen noudattamisen valvonta on käytännössä mahdotonta. On odotettavissa, että Steniuksella ei ole tarkoitustakaan noudattaa rajoitusta. Hän on käyttänyt Pajulehdontietä raskaille ajoneuvoille tietoimituksen jälkeenkin ja omavaltaisesti poistanut ennen tietoimitusta Keskitalon kiinteistön omistajan Pajulehdontielle Turun kaupungin luvalla asettamat kieltomerkin ja puomin.

Kiinteistö Syrjänen on asuinkiinteistö, jolle on vain asuinrakennuksen rakennuslupa. Kiinteistölle ei ole myönnetty ulkovarastoinnin toimenpidelupaa. Raskas liikenne ei voi olla niin massiivista, etteikö henkilöliikenne mahtuisi kulkemaan. Kaavailut vuokraustoiminnan aloittamisesta kiinteistöllä ja kiinteistön jakamisesta asumis- ja yrityskäyttöön ovat merkityksettömiä.

Alueellisessa yksityistietietoimituksessa oli ilmeisesti katsottu, että kiinteistölle Syrjänen on jo riittävä kulku Pellonpientareen kiinteistön kautta.

Määttänen ja Vuori sekä ainakin kiinteistön Jakola omistaja ovat toistuvasti joutuneet puuttumaan Steniuksen omavaltaiseen toimintaan tiellä.

Aikaisempi neljä metriä leveä tie on riittävä palvelemaan kiinteistöjä Jakola ja Pajulehto. Mikäli uusi tieoikeus perustetaan kiinteistöä Syrjänen varten, neljä metriä leveä tie riittää.

Kiinteistölle Syrjänen on jo olemassa oleva kulku kiinteistön Pellonpientare kautta, joten tarvetta väliaikaiseen tieoikeuteen ei ole. Väliaikainen lupa tulee poistaa jo ennen pääasian ratkaisua.

Vastaukset

Mika-Pekka Stenius on vaatinut, että valitus hylätään ja että Isotalot, Määttänen ja Vuori veloitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan Steniuksen oikeudenkäyntikulut 11.844,06 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomiosta lukien.

Perustelut

Stenius on perusteluna esittänyt, että kiinteistöllä Syrjänen sijaitsevat asuinkäytössä oleva omakotitalo ja Steniuksen yritystoiminnan käytössä oleva maansiirtokoneiden konevarikko. Omakotitalo sijaitsee Pajulehdontien puolella ja konevarikko kiinteistön Pellonpientare läpi vievän tien päässä. Stenius ei tällä hetkellä asu kiinteistöllä. Steniuksen tarkoituksena on jakaa kiinteistö kahteen eri käyttötarkoitukseen siten,

että omakotitalo vuokrataan asuinkäyttöön ja kiinteistön toiselle osalle rakennetaan yritystoimintaa palveleva konehalli. Tarkoituksena on myös tehdä hallinnanjakosopimus siten, että konevarikkopuolta voidaan käyttää itsenäisenä kokonaisuutena lainojen vakuutena ja että on mahdollista myydä määräosa kiinteistöstä (omakotitalo) ja jättää konehalli yrityksen käyttöön. Kiinteistön osat erotetaan selkeästi toisistaan väliin rakennettavalla tuija-aidalla, joka tällä hetkellä rajaa kiinteistöä pientä kulmausta lukuun ottamatta. Pajulehdontietä on aina käytetty kulkutienä omakotitalolle.

Kiinteistölle Syrjänen on myönnetty rakennuslupa halli-/varastorakennuksen rakentamiseksi. Konehallin rakentamisen jälkeen omakotitalorakennukselle ei ole mahdollista järjestää kulkua muuten kuin Pajulehdontien kautta.

Tieoikeus Pajulehdontiellä on tärkeä kiinteistön Syrjänen tarkoituksenmukaista käyttöä varten. Kulkua omakotitaloon ei ole turvallista eikä tarkoituksenmukaista järjestää kiinteistön Pellonpientare kautta. Tieoikeuden perustaminen on välttämätöntä, jotta voidaan taata omakotitalon turvallinen henkilöliikenne.

Toimituksessa päätetyn käyttörajoituksen vastaista tien käyttöä ei ole tapahtunut lukuun ottamatta sitä, että yksittäiset tavarantoimittajat ovat joskus erehtyneet tiestä. Tätä on mahdollista ehkäistä esimerkiksi asianmukaisilla kylteillä.

Huomattavaa haittaa ei aiheudu rasitetulle kiinteistöille eikä muille Pajulehdontien kiinteistöille. Valituksessa ei ole yksilöity haittaa.

Ainoa vaikutus rasitetulle kiinteistölle on tien käyttäminen omakotitalon henkilöautoliikenteelle, joka ei ole huomattava haitta.

Stenius ei ole käyttänyt Pajulehdontietä omavaltaisesti tai luvattomasti eikä hän ole aurannut kiinteistöltään lumia Pajulehdontien idänpuoliseen ojaan. Stenius ei ole katkonut luvattomasti puita tai asentanut luvattomasti rumpuputkia. Rumpuputki on sijoitettu ELY-keskuksen vesitalousasiantuntijan osoittamalle kohdalle. Stenius on yksin huolehtinut tien kunnossapidosta.

Neljän metrin levyinen tieoikeus ei ole riittävä tien tarkoituksenmukaista käyttöä varten ja tie on jo nykyisellään pääosin neljää metriä leveämpi.

Omakotitalolle ei ole tarvetta ajaa raskailla ajoneuvoilla. Tuija-aita ja rakennettava konehalli estävät kuorma-autojen ajamisen hallirakennukselle Pajulehdontien kautta.

Sille, että rajoitteiden noudattamisen valvonta olisi käytännössä mahdotonta ei voida antaa merkitystä. Stenius noudattaa tieoikeudelle asetettuja rajoituksia. Mikäli kiinteistön mahdollinen myöhempi omistaja ei rajoituksia noudata, tulee valittajan turvautua muihin oikeussuojakeinoihin.

Väliaikainen kulkuoikeus on tärkeä omakotitalon liikenneturvallisuuden

kannalta.

Kai Lahdenranta on myöntänyt valituksen oikeaksi.

Perustelut

Lahdenranta on perusteluna esittänyt, että Steniuksen hallia ei ole vielä rakennettu. Hallin rakentaminen estää henkilöliikenteen kiinteistöllä Syrjänen olevalle omakotitalolle kiinteistön Pellonpientare kautta. Mikäli hallin rakennuspaikkaa siirretään pari metriä, henkilöliikenteen väylä omakotitalolle mahtuu tontille.

Steniuksen toimesta tien ali asetettu rumpuputki oli laitton ja olisi vaatinut ojitustoimituksen. Lisäksi Steniuksen ja Enqvistin väliseen rajaojaan sekä rajan ja rajaojan jatkeena olevaan rumpuputkeen johdetaan mahdollisesti jätevettä.

Liittymän rumpuputkesta ei toimituksessa käyty keskustelua. Stenius oli aiemmin kertonut, että kyseiseen liittymään ei voi putkea asentaa, koska kaato ei riitä. Veden virtaus Pajulehdontien lännenpuoleisessa ojassa lakkasi kiinteistön Syrjänen Steniuksen omistusaikana samaten kuin Enqvistin tonttiliittymän kohdalla ja tämä johti siihen, että Lahdenranta joutui Keskitalon tilan omistajien kanssa tehdyllä sopimuksella yksin ja omalla kustannuksellaan asennuttamaan rumpuputken Pajulehdontien ali Pajulehdontie 3:n kohdalle.

Väliaikaispäättöksen vastaista liikennettä on havaittu. Kahden pakettiauton (välillä peräkärryjen kanssa) runsas tienkäyttö on epänormaalia omakotitalon henkilöliikennettä. Niiden liikenne on Pajulehdontiellä edestakaista ja välillä kiertoliikennettä Pellonpientareen kautta. Stenius on kuorma-autolla ajanut Pajulehdontie 3:n ohi silloin tällöin. Pieni lavallinen kuorma-auto kulkee myös silloin tällöin ja sillä on kiertoliikennettä Pellonpientareen kautta. Pajulehdontiellä on myös ollut tavararekkaaliikennettä.

Niko Enqvist on kertonut, että hän ei vastusta tieoikeuden perustamista.

Todistelu

Isotalot, Määttänen ja Vuori ovat vedonneet seuraaviin kirjallisiin todisteisiin:

1. valokuvia lumen läjityksestä Pajulehdontiellä
2. ilmavalokuvia Pajulehdontien kohdalla (toimitusasiakirjoissa)
3. valokuvia ja ilmakehän kuva Pajulehdontiellä Syrjäsen kiinteistön kohdalla sekä valokuva Pellonpientareen kiinteistön kohdalla
4. valokuvia puomista (toimitusasiakirjoissa)
5. valokuvia
6. valokuva 3.8.2024
7. hallinto-oikeuden päätös 14.12.2023
8. alueellisen yksityistietoimituksen 2022-686107 pöytäkirja
- 9.-13. valokuvia
14. testausseleste 24.5.2024
15. viranomaisien kirjeenvaihtoa rumpuputkeen liittyen
16. syyttäjän päätös

17. ja 18. valokuvia
 19. ELY-keskuksen lupapäätös 5.3.2025
 20. muistio katselmuksesta 14.11.2023 (Lahdenrannan vastauksen liite)

Stenius on vedonnut seuraaviin kirjallisiin todisteisiin:

1. ote Ruskon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjasta
2. tarkastusmuistio 15.5.2018
3. hallinto-oikeuden päätös 29.10.2024

Todistajana on kuultu Ilpo Vuorta.

MAAOIKEUDEN RATKAISU

Perustelut

Sovellettavat säännökset

Yksityistielain 4 §:n mukaan kiinteistön hyväksi on perustettava rasitteena pysyvä tieoikeus uuden tien tekemistä varten tarpeelliseen tiealueeseen tai ennestään olevaan tiehen, jos se on tärkeää kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten, eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle tai muulle rekisteriyksikölle taikka ennestään olevan tien tieosakkaalle.

Samian säännöksen mukaan 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.

Katselmus

Maaoyikeus on suorittamassaan katselmuksessa havainnut seuraavaa. Kiinteistö Syrjänen rajoittuu itärajaltaan Ruskon kunnan ja Turun kaupungin väliseen kunnanrajaan. Pajulehdontie sijaitsee Turun kaupungin alueella. Turun osakeskus Moisio sijaitsee tällä kohtaa. Turun keskustaan on täältä linnuntietä noin yhdeksän kilometriä.

Kiinteistön Syrjänen koilliskulmasta Pajulehdontietä on valtion kunnossapitämälle Kaharintielle matkaa noin 85 metriä. Pajulehdontie on soratie, mutta on asfaltoitu kiinteistön Jakola liittymästä yleiselle tielle. Pajulehdontien molemmin puolin on ojat ja tienpinnan leveys on noin kolme metriä. Tien itäpuoli kiinteistön Keskitalo alueella on metsämaata, ja puiden oksat ja muu kasvusto osittain peittää tie itäpuolista ojaa. Pajulehdon tiellä oli katselmushetkellä joitain kuoppia.

Kiinteistö Syrjänen rajoittuu koko itäreunaltaan Pajulehdontiehen, kun tien jatke johtaa etelään maatalousurana Karhulantielle. Varsinaiselle tiemaalle on kiinteistöltä Syrjänen kaksi liittymää. Tien ali johtaa muovinen rumpuputki tieojien välillä kiinteistöjen Syrjänen ja Pajulehto rajan kohdalta.

Kiinteistöllä Syrjänen sijaitsee yksikerroksinen lautaverhoiltu asuinrakennus, jonka länsipäässä on harvalautaelementeillä erotettu

piha-alue sekä istutettuja, leikkaamattomia tuijia erottamaan asuinrakennus ja konevarikko toisistaan.

Kiinteistöjen Jakola ja Pajulehto länsirajalla sijaitsee kiinteistö Pellonpientare, joka käytännössä on kiinteistön Syrjänen luoteiskulmalle johtava tiemaa. Kiinteistöllä oleva tie on asfaltoitu ja tien itä laidalle oli katselmushetkellä varastoitu erilaisia kauhoja, auroja, yms. Kiinteistön Syrjänen länsipuoli on käytännössä kokonaan konevarikkona.

Arviointia

Maaoyikeus arvioi, että tieoikeuden perustaminen toimituksessa päätetyllä tavalla olemassa olevan tien kohdalle on tärkeää kiinteistön Syrjänen tarkoituksenmukaista käyttöä varten, kun huomioidaan, että kulkeminen kiinteistön asuinrakennukselle tilan Pellonpientare kautta voi aiheuttaa vaaraa kiinteistön Syrjänen konevarikolle suuntautuvan maanrakennuskone- ja kuorma-autoliikenteen vuoksi.

Toimituksessa päätetyn mukainen tieoikeus kiinteistön Syrjänen hyväksi on pinta-alaltaan varsin vähäinen, eikä sen alueella ole peltoa. Mikäli tieoikeus perustetaan toimituksessa päätetyllä tavalla, kiinteistölle Keskitalo on edelleen mahdollista kulkea Pajulehdontien kautta. Mikäli Stenius huolehtii tien ojien kaivuusta ja tien kunnossapidosta toimituksessa päätetyllä tavalla, tästä voi aiheutua kiinteistölle Keskitalo jopa hyötyä ennemminkin kuin haittaa. Nämä seikat huomioiden maaoyikeus arvioi, että tieoikeuden perustamisesta kiinteistön Keskitalo alueelle toimituksessa päätetyllä tavalla ja käyttörajoituksilla ei aiheudu ainakaan huomattavaa haittaa kiinteistölle Keskitalo.

Maaoyikeuden arvion mukaan seitsemän metriä leveän tieoikeuden perustaminen kiinteistöjen Syrjänen, Pajulehto ja Jakola hyväksi on tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista, kun huomioidaan tietä varten tarvittavat ojat. Toimituksessa päätetyn suuruinen tieoikeus ei vaadi kovin suurta pinta-alaa kiinteistön Keskitalo alueella ja tieoikeus ulottuu kiinteistöjen Pajulehto ja Syrjänen välisen rajan linjalta vain vähän matkaa etelään päin siten, että se on kiinteistön Syrjänen koillisnurkan kohdalla.

Näin ollen tieoikeus tulee perustaa toimituksessa päätetyllä tavalla.

Isotalot, Määttänen ja Vuori ovat oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1 §:n nojalla lähtökohtaisesti velvollinen korvaamaan Steniuksen kohtuulliset oikeudenkäyntikulut, koska Isotalot, Määttänen ja Vuori ovat hävinneet asian maaoyikeudessa.

Maaoyikeus arvioi, että asia ei ole ollut sillä tavalla tulkinnanvarainen tai oikeudellisesti epäselvä, että asianosaisten tulisi vastata itse oikeudenkäyntikuluistaan osaksi tai kokonaan oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8a §:n nojalla. Isotalojen, Määttäsen ja Vuoren velvoittaminen korvaamaan Steniuksen kohtuulliset oikeudenkäyntikulut kokonaan ei ole myöskään oikeudenkäyntiin johtaneet seikat, asianosaisten asema ja asian merkitys huomioon ottaen oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8b §:ssä tarkoitettulla tavalla kokonaisuutena arvioiden kohtuutonta. Näin ollen Isotalojen, Määttäsen ja Vuoren tulee korvata Steniuksen kohtuulliset oikeudenkäyntikulut. Steniuksen kohtuullisiksi

oikeudenkäyntikululuiksi käräjäoikeus arvioi 10.196,88 euroa, mikä vastaa oikeudenkäyntiasiamiehen 32,5 tunnin ajankäyttöä 250 euron tuntihinnalla lisättynä arvonisäveron osuudella.

Tuomiolauselmä

Valitus hylätään. Toimitus jää pysyväksi.

Isotalot, Määttänen ja Vuori velvoitetaan yhteisvastuullisesti maksamaan Steniukselle oikeudenkäyntikulujen korvauksena 10.196,88 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 16.2.2026 lukien.

Muutoksenhaku

Kiinteistönmuodostamislain 238 §:n 1 momentin mukaan saa tähän ratkaisuun hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta vain, jos korkein oikeus oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 3 §:n nojalla myöntää valitusluvan.

Valituslupaa on pyydettävä ratkaisuun liitetystä valitusosoituksesta ilmenevällä tavalla. Valitusosoituksessa tarkoitettu määräaika valitusluvan pyytämiseen ja valituksen tekemiseen päättyy tiistaina 17.3.2026.



Käräjätuomari Jusse Määttä

Asian ratkaisemiseen osallistuneet maaoikeuden jäsenet:

Käräjätuomari
Maaoikeusinsinööri
Lautamiehet

Jusse Määttä
Mikko Tamminen
Jutta Ekman ja Samuli Koivulahti