

Ratkaisu, johon on haettu muutosta

Länsi-Uudenmaan kärjäoikeus 24.5.2019 nro 13909
(liitteenä)

Asia Vahingonkorvaus

Valittaja Rudus Oy

Vastapuoli Karkkilan kaupunki

Asian käsittely hovioikeudessa

Rudus Oy:lle on myönnetty 6.9.2019 jatkokäsittelylupa.

Pääkäsittely on toimitettu 24. ja 25.11.2020.

Valitus

Rudus Oy on luovuttuaan perusteettoman edun palauttamista koskevasta vaatimuksesta toistanut kärjäoikeudessa esittämänsä ja vaatinut, että Karkkilan kaupunki velvoitetaan suorittamaan sille
- ensisijaisesti sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon korvauksena 6.766.323 euroa ja
- toissijaisesti hinnanalennuksena 239.140,39 euroa ja korvauksena lupa- ja selvityskustannuksista 151.222 euroa, kaikki määrät kärjäoikeuden tuomiossa mainittuine korkoineen.

Lisäksi Rudus Oy on vaatinut, että Karkkilan kaupunki velvoitetaan korvaamaan Rudus Oy:n oikeudenkäyntikulut kärjäoikeudessa 80.175,94 eurolla ja hovioikeudessa 5.700 eurolla, molemmat määrät laillisine korkoineen.

Vielä Rudus Oy on vaatinut, että se vapautetaan velvollisuudesta korvata Karkkilan kaupungin oikeudenkäyntikulut asiassa tai että sen maksettavaksi tuomittuja oikeudenkäyntikuluja joka tapauksessa alennetaan.

Karkkilan kaupunki oli rikkonut osapuolten välistä sopimusta, kun Rudus Oy ei ollut saanut hakemaansa maa-aineslupaa sopimuksen mukaisten maa-ainesten ottamiseen kaupungin omistamalta kiinteistöltä. Kaupungin ympäristölautakunta oli 14.11.2016 hylännyt Rudus Oy:n 5.1.2011 vireille tulleen maa-aineslupahakemuksen.

Kaupunki oli saanut 21.1.1987 tehdyn sopimuksen mukaisesti ennakoon maksun koko maa-ainesmäärästä. Sopimus oli ollut voimassa 30 vuotta. Kaupunki oli ottanut sopimukseen sitoutuessaan riskin siitä, voitiinko maa-ainesten ottamiselle myöntää tarvittavat maa-aineluvat sopimuksen voimassaoloaikana. Sopimusta tehtäessä osapuolille oli ollut selvää, että maa-ainelupaa ei ollut mahdollista myöntää kerralla 30 vuodeksi. Maa-ainesten ottaminen oli edellyttänyt useamman luvan hakemista.

Karkkilan kaupunki oli sopimuksella 21.1.1987 sitoutunut luovuttamaan sopimuksen toiselle osapuolelle (nyk. Rudus Oy) omistus- ja hallintaoikeuden miljoonaan kiintokuutiometriin soraa ja hiekkaa omistamaltaan kiinteistöltä sekä myöntämään maa-ainesmäärän ottamiseen tarvittavan maa-aineluvan. Kaupunki oli saanut kyseisestä maa-ainesmäärästä vuonna 1987 sopimuksen mukaisen 1.450.000 markan hinnan kokonaisuudessaan ennakoon.

Kaupunki oli myöntänyt maa-aineksille 8.6.1987 ottamisluvan, joka oli ollut voimassa 10 vuoden ajan. Lupaa oli hyödynnetty sinä aikana vain vähäisessä määrin (19.404 kiintokuutiometriä).

Sen jälkeen kaupunki oli käsitellyt Rudus Oy:n tammikuussa 2011 tekemää uutta maa-ainelupahakemusta noin kuuden vuoden ajan ja lopulta hylännyt hakemuksen. Uuden hakemuksen vireilletulon jälkeen kaupunki oli lisäksi hyväksynyt alueelle 5.9.2011 osayleiskaavan, joka oli vaikeuttanut tai rajoittanut maa-ainesten ottamista.

Rudus Oy oli lupahakemus- ja osayleiskaavaprosessien aikana reklamoinut kaupungille useita kertoja ennakoon sopimusrikkomuksesta ja vaatinut, että kaupunki pysyy sopimuksen 21.1.1987 mukaisessa velvoitteessaan myöntää Rudus Oy:lle maa-ainelupa jäljellä olleelle sopimuksen voimassaoloajalle.

Lisäksi Rudus Oy oli valittanut osayleiskaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus oli hylännyt osayleiskaavaa koskevat valitukset vuonna 2014.

Rudus Oy:n uuden lupahakemuksen hylkääminen oli merkinnyt sopimuksen 21.1.1987 rikkomista. Hakemuksen hylkäävä päätös oli tullut voimaan 14.12.2016. Sopimuksen voimassaoloaika oli päättynyt pian sen jälkeen.

Sopimusrikkomuksen johdosta Rudus Oy oli saanut sopimuksen mukaisesti hallintaansa ja omistukseensa vain vähäisen määrän sopimuksen mukaisista maa-aineksista, vaikka se oli maksanut kaupungille maa-aineksen hinnan kokonaisuudessaan ennakoon. Kaupunki ei ollut suostunut palauttamaan Rudus Oy:lle osaakaan kauppahinnasta.

Rudus Oy:llä ei ollut ollut velvollisuutta reklamoida sopimusrikkomuksena pitämästään lupahakemuksen hylkäävästä päätöksestä, koska kaupungin oli tullut ilman reklamaatiotakin ymmärtää, että Rudus Oy oli pitänyt hylkäävää päätöstä sopimusrikkomuksena.

Reklamoidessaan edellä todetuvin tavoin ennakkoon sopimusrikkomuksesta Rudus Oy oli samalla ilmoittanut kaupungille, että sopimusrikkomuksesta aiheutuva vahinko tulisi olemaan merkittävä.

Rudus Oy oli joka tapauksessa 16.6.2017 tehnyt kaupungille lopullisen reklamaation tapahtuneesta sopimusrikkomuksesta ja ilmoittanut siinä yhteydessä myös korvausvaatimuksistaan. Rudus Oy oli tehnyt reklamaation vain noin puoli vuotta sopimusrikkomuksen tapahtumisen eli hylkäävän päätöksen lainvoimaiseksi tulemisen 14.12.2016 jälkeen.

Sen vuoksi ja kun otetaan huomioon myös mainitut ennakkoreklamaatiot, osapuolten toiminta sopimussuhteen aikana ja muut reklamaatiovelvollisuuden arviointiin kokonaisuutena vaikuttavat seikat, Rudus Oy ei ollut laiminlyönyt reklamoida sopimusrikkomuksesta tai myöhästynyt reklamaation tekemisessä.

Kaupunki ei ollut missään vaiheessa ennen Rudus Oy:n kanteen käsittelyä käräjäoikeudessa vedonnut reklamaation puuttumiseen tai viivästymiseen. Kaupunki oli ollut koko sopimussuhteen ajan jatkuvasti tietoinen sopimuksesta johtuneista velvoitteistaan.

Kaupungin oikeudenkäyntikulujen korvausvaatimus 89.228,72 euroa oli joka tapauksessa suhteettoman suuri, kun otettiin huomioon Rudus Oy:n vastaavan korvausvaatimuksen määrä 80.175,94 euroa ja se seikka, että Rudus Oy:n oikeudenkäyntikulut olivat noin seitsemän vuotta pidemmältä ajalta kuin kaupungin oikeudenkäyntikulut. Rudus Oy:n oikeudenkäyntikulut olivat vuosilta 2010 – 2019. Kaupungin oikeudenkäyntikulut olivat vain vuosilta 2017 – 2019. Siltä osalta kuin osapuolten oikeudenkäyntikulujen perusteena olevat toimenpiteet olivat vertailukelpoisia, kaupungin kulujen määrä oli moninkertainen Rudus Oy:n kuluihin verrattuna. Kaupungin perusteltuna ja kohtuullisena oikeudenkäyntikulujen määränä voitiin pitää 140 tunnin asianajotyötä 220 euron tuntiveloituksella eli 30.800 euron määrää lisätynä korvausvaatimukseen sisällytyneillä muiden kulujen määrällä.

Vastaus

Karkkilan kaupunki on vaatinut, että valitus hylätään ja Rudus Oy veloitetaan korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut hovioikeudessa 19.697,34 eurolla laillisine korkoineen.

Kaupunki ei ollut rikkonut osapuolten välistä sopimusta, vaikka Rudus Oy ei ollut saanut 5.1.2011 hakemaansa maa-aineslupaa. Kaupunki oli ollut sopimuksen 21.1.1987 mukaan velvollinen myöntämään vain yhden luvan miljoonan kiintokuutiometrin maa-ainesmäärän ottamiseksi sopimuksessa tarkoitettulta alueelta. Sopimuksen osapuoli oli voinut hakea lupaa valitsemana ajankohtana sopimuksen voimassaoloaikana. Kaupunki oli myöntänyt luvan 8.6.1987. Kaupunki oli silloin täyttänyt sopimuksen mukaisen velvoitteensa luvan myöntämisestä. Sopimus ei ollut velvoittanut kaupunkia myöntämään Rudus Oy:lle enää sen jälkeen uusia lupia. Joka tapauksessa luvan myöntämisen edellytyksiin olivat sopimuksen voimassaoloaikana vaikuttaneet lainsäädännön muutokset, joista kaupunki ei ollut ollut vastuussa.

Rudus Oy oli sinänsä ollut oikeutettu hakemaan sopimuksen voimassa ollessa uuttakin lupaa. Rudus Oy:n 5.1.2011 tekemä uusi lupahakemus ratkaistiin kuitenkin osapuolten sopimuksesta riippumatta lupaharkinnassa noudatettavan lainsäädännön eli maa-aineslain mukaisesti.

Lupahakemuksen käsittelyn viipyminen oli johtunut ainakin yli kolmen vuoden ajalla 10.10.2011-31.12.2014 yksinomaan Rudus Oy:n vastuulla olleesta syystä.

Lisäksi Rudus Oy:n lupahakemus 5.1.2011 oli koskenut sopimuksessa tarkoitettun alueen lisäksi kahta muutakin kiinteistöä ja niiden alueella olleita maa-aineksia. Kaupungin ei olisi ollut mahdollista myöntää Rudus Oy:n lupahakemuksen perusteella lupaa vain sopimuksessa 21.1.1987 tarkoitetulle alueelle.

Rudus Oy ei ollut ainakaan ilmoittanut Karkkilan kaupungille uuden lupahakemuksen hylänneen päätöksen antamiseen 14.11.2016 mennessä, että Rudus Oy:n 5.1.2011 hakeman luvan myöntämättä jättäminen merkitsi sopimusrikkomusta. Kaupunki ei muutoinkaan ollut voinut ymmärtää, että Rudus Oy pitäisi lupahakemuksen hylkäämistä sopimusrikkomuksena. Rudus Oy oli siihen mennessä ilmoittanut kaupungille vain, että sen käsityksen mukaan osayleiskaavan hyväksyminen merkitsi sopimuksen rikkomista kaupungin puolelta. Kaavamääräykset eivät olleet asettaneet maa-ainesten ottamiselle enempää rajoituksia kuin maa-aineslain säännökset.

Rudus Oy ei ollut reklamoinut Karkkilan kaupungille väittämästään sopimusrikkomuksesta kohtuullisessa ajassa siitä, kun lupahakemuksen hylkäävä päätös oli 14.11.2016 annettu ja tullut Rudus Oy:n tietoon. Rudus Oy oli esittänyt reklamaationsa vasta 16.6.2017 eli yli seitsemän kuukauden kuluttua päätöksen antamisesta. Sopimuksen voimassaoloaika oli päättynyt jo 21.1.2017.

Karkkilan kaupungin oikeudenkäyntikulujen korvausvaatimus käräjäoikeudessa oli perustunut kaikilta osin tarpeellisiin toimenpiteisiin ja kohtuullisiin asianajokustannuksiin.

Todistelu

Rudus Oy on vedonnut käräjäoikeuden tuomiosta ilmeneviin todisteisiin K1-K4, K6-K8, K10, K11, K13-K16, K18-1, K18-2, K19, K20-1, K20-2, K21 ja K23.

Karkkilan kaupunki on vedonnut käräjäoikeuden tuomiosta ilmeneviin todisteisiin V1(K1), V2, V4(K4), V7(K7), V9(K8), V12, V13(K2), V14(K23), V16(K16) ja V19.

Pääkäsittelyssä on kuultu Rudus Oy:n nimeäminä todistajina Kari Sivulaa ja Teuvo Aarniota.

Hovioikeuden ratkaisu

Perustelut

Käsittelyn kohde ja kysymyksenasettelu

Rudus Oy:n kanteen vahingonkorvaus- ja hinnanalennusvaatimukset perustuvat väitteeseen sopimusrikkomuksesta. Käräjäoikeus on ratkaissut kanteen osalta vain kysymyksen siitä, oliko Rudus Oy täyttänyt sopimusrikkomusta koskevan reklamaatiovelvollisuutensa. Käräjäoikeus on katsonut, että Rudus Oy ei ollut kyseistä velvollisuuttaan täyttänyt, minkä vuoksi Rudus Oy oli menettänyt oikeutensa vedota sopimusrikkomukseen ja esittää siihen perustuvia vaatimuksia.

Hovioikeus on ottanut pääkäsittelyssä 24. ja 25.11.2020 käsiteltäväkseen ja ratkaistavakseen ainoastaan käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuuden eli kysymyksen siitä, onko Rudus Oy täyttänyt väittämänsä sopimusrikkomusta koskevan reklamaatiovelvollisuutensa. Tältä osin sopimusrikkomus oli kanteen mukaan toteutunut ja ilmennyt lopullisesti silloin, kun Rudus Oy:n maa-aineslupahakemus, joka oli tullut vireille 5.1.2011, oli Karkkilan kaupungin ympäristölautakunnan päätöksellä 14.11.2016 hylätty. Sanotun päätöksen myötä oli ollut selvää, että Rudus Oy:n ei ollut ollut mahdollista saada Anttila II -kiinteistöltä sopimuksen mukaista maa-ainemäärää, koska sopimuksen 30 vuoden voimassaoloaika oli päättynyt jo pian sen jälkeen 21.1.2017. Rudus Oy:n reklamaatiovelvollisuutta ja sen täyttämistä oli siten arvioitava sanotun päätöksen antamisajankohtaan ja merkitykseen nähden.

Mikäli Rudus Oy:n katsotaan täyttäneen reklamaatiovelvollisuutensa, on vielä arvioitava, voiko hovioikeus ensimmäisenä oikeusasteena ottaa käsiteltäväkseen pääasian, vai onko asia palautettava käräjäoikeuteen. Oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta koskevat vaatimukset tulevat ratkaistavaksi vain, jos valitus ei anna aiheutta käräjäoikeuden tuomion muuttamiselle reklamaatiota koskevan kysymyksen osalta.

Esitetty näyttö

Sopimus 21.1.1987

Oy Lohja Ab ja Karkkilan kaupunki ovat 21.1.1987 tehneet kaupungin omistaman Anttila II -nimisen kiinteistön ”maa-alueiden käyttöä ja maa-ainesten ottoa koskevan hyödyntämissopimuksen” (K1/V1).

Sopimuksella (jäljempänä hyödyntämissopimus) Karkkilan kaupunki on luovuttanut Oy Lohja Ab:lle sopimuksen karttaliitteeseen merkityn Anttila II -kiinteistöön kuuluvan alueen (jäljempänä ottamisalue) maa-ainesten omistus- ja hallintaoikeuden 1.450.000 markan kokonaishinnalla. Samalla kaupunki on sitoutunut myöntämään Oy Lohja Ab:lle hakemuksesta maa-aineslupan (”soranottoluvan”) miljoonan kiintokuutiometrin maa-ainemäärälle.

Oy Lohja Ab on puolestaan sitoutunut maksamaan Karkkilan kaupungille sanotun 1.450.000 markan hinnan sopimuksen kohteena olleesta hiekasta ja sorasta kuukauden kuluttua siitä, kun se on saanut mainitun maa-ainesluvan.

Lisäksi Oy Lohja Ab on sitoutunut rakentamaan ottamisalueelle omalla kustannuksellaan tien, jota myös Karkkilan kaupungilla on oikeus käyttää. Ottamisalueen puuston poistaminen on sopimuksen mukaan kuulunut Karkkilan kaupungille ja pintamaan poistaminen Oy Lohja Ab:lle.

Sopimuksen mukaan sen voimassaoloaika on ollut 30 vuotta, ”ellei siitä yhteisesti sopijapuolten kesken muuta sovita”. Riidatonta on, että sopimuksen voimassaoloajasta ei ole sittemmin muuta sovittu, joten sopimuksen voimassaoloaika on päättynyt 21.1.2017.

Anttila II -kiinteistön hyödyntämissopimuksen mukaiset Oy Lohja Ab:n oikeudet ovat sittemmin siirtyneet Rudus Oy:lle tai tulleet sen nimiin.

Samassa yhteydessä osapuolet ovat 21.1.1987 tehneet myös vuokrasopimuksen (K16/V16) Anttila II -kiinteistöllä ja kahdella muulla Karkkilan kaupungin omistamalla kiinteistöllä olevan, sopimuksen karttaliitteeseen merkityn noin 74 hehtaarin suuruisen turvesuoalueen (Toivikkeen suoalue) vuokraamisesta Oy Lohja Ab:lle turvetuotantoa varten.

Turvesuoalueen vuokra-aika on ollut 30 vuotta. Vuokra-aika on alkanut 1.8.1987 ja päättynyt 31.7.2017. Vuokrasopimus on tullut voimaan 1.8.1987 edellyttäen, että osapuolet olivat siihen mennessä sopineet erikseen suon hyödyntämiseen tarvittavista tukialueista ja viranomaisilta oli saatu tarvittavat turpeen nostoa ja jalostusta koskevat luvat.

Oy Lohja Ab on saanut ensin mainitulla hyödyntämissopimuksella (K1/V1) korvauksetta käyttöönsä Anttila II -kiinteistön alueelta tukialueen viimeksi mainitun vuokrasopimuksen (K16/V16) mukaisen turvetuotannon varastoja tuotantoalueeksi. Siinä on siis ollut kysymys turvesuoalueen vuokrasopimuksen mukaisesta erikseen sovittavasta suon hyödyntämisen tukialueesta.

Hyödyntämissopimuksessa tarkoitetun tukialueen käyttöoikeus on ollut voimassa hyödyntämissopimuksen voimassaoloajasta (21.1.2017 asti) poiketen turvesuoalueen vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymiseen (31.7.2017) asti.

Kummassakin 21.1.1987 tehdyssä sopimuksessa on ollut sama karttaliite, johon on merkitty sekä hyödyntämissopimuksen mukainen maa-ainesten ottamisalue (vihreällä/rasteroinnilla) ja tukialue (sinisellä/tummennuksella) että turvesuon vuokrasopimuksen mukainen vuokra-alue (punaisella/pistekuviolla). Hyödyntämissopimuksen mukainen tukialue on ollut maa-ainesten ottamisalueen (Aittoissuonmäki) ja vuokrasopimuksen mukaisen turvesuoalueen (Toivike) välissä. Kummankin sopimuksen ovat allekirjoittaneet osapuolten nimissä ja lukuun samat osapuolia edustaneet henkilöt.

Sopimusten keskinäisen yhteyden perusteella niissä on ollut osapuolten int-

ressien kannalta kysymys taloudellisesta ja toiminnallisesta kokonaisuudesta, joka on koskenut sekä Anttila II -kiinteistön hiekka- ja sora-ainesten hyödyntämistä (Aittoissuonmäki) että Toivikkeen suoalueen turpeen hyödyntämistä.

Kummankin sopimuksen mukaan Oy Lohja Ab on voinut siirtää sopimukset Karkkilan kaupunkia kuulematta kolmannelle.

Ensin mainittuun Anttila II -kiinteistön hyödyntämissopimukseen perustuva maa-alueiden käyttöä ja maa-ainesten ottoa koskeva Oy Lohja Ab:n oikeus on 10.3.1988 kirjattu Anttila II -kiinteistön rasitteeksi sopimuksen voimaansaoloajan päättymiseen 21.1.2017 asti (K1).

Myös turvesuoalueen vuokrasopimukseen perustuva Oy Lohja Ab:n vuokraoikeus, joka on siis kohdistunut kolmen kiinteistön alueelle, on 1.9.1988 kirjattu Anttila II -kiinteistön ja mainittujen kahden muun kiinteistön rasitteeksi vuokra-ajan päättymiseen 31.7.2017 asti (K1).

Vuokrasopimukseen (K16/V16) tehdyn merkinnän mukaan Oy Lohja Ab on 31.1.1989 siirtänyt turvesuoalueen vuokrasopimuksen kolmannelle osapuolelle (Kasvutaito Oy). Rudus Oy on pääkäsittelyssä ilmoittanut kysyttäessä sen osalta, että yhtiö oli samoihin aikoihin 1990-luvun alussa luopunut kokonaan turvetuotantoon liittyneestä liiketoiminnastaan. Näin ollen Anttila II -kiinteistön hyödyntämissopimuksen ja turvesuon vuokrasopimuksen välinen toiminnallinen yhteys on Rudus Oy:n kannalta silloin katkenut.

Asiassa on ollut esillä myös osapuolten sopimusneuvotteluissa vuonna 1986 käsitellyt hyödyntämissopimuksen sopimusluonnoksia (K18-1), joiden perusteella osapuolet olivat aluksi neuvotelleet otto- tai käyttömäärän mukaan maksettavasta hiekan (0,80 markkaa/kiintokuutiometri) ja soran (1,20 markkaa/kiintokuutiometri) hinnasta. Lisäksi hiekan ja soran luovuttamisen ehtona olisi luonnosten mukaan ollut, että Karkkilan kaupunki saa osapuolten yhteisesti laatiman ottosuunnitelman mukaisen maa-ainesten ottoluvan.

Hyödyntämissopimusta koskevat neuvottelut olivat liittyneet siihen, että Oy Lohja Ab oli ollut kiinnostunut alueen soravaroista laajemminkin kuin vain turpeen jalostamiseen tarvittavan maa-aineksen (hiekan) osalta. Asia oli ollut esillä Karkkilan kaupungin yleisten töiden lautakunnassa syksyllä 1986, kun lautakunta oli käsitellyt alueen soranottomahdollisuuksia. Oy Lohja Ab oli ilmoittanut olevansa kiinnostunut Toivikkeen suon turpeen hyödyntämisestä kasvuturpeeksi. Kasvuturpeeseen lisättäisiin noin 20 % hiekkaa, mikä vuoksi suon hyödyntämiseen tarvittaisiin turvesuon vuokra-alueen lisäksi myös suon luoteispuolella olevaa harjualuetta (Aittoissuonmäki).

Oy Lohja Ab oli siinä yhteydessä ilmoittanut, että yhtiö oli kiinnostunut Aittoissuonmäen soravaroista laajemminkin kuin vain kasvuturpeeseen tarvittavan maa-aineksen osalta. Lautakunta oli keskustelujen johdosta silloin päättänyt esittää kaupunginhallitukselle Oy Lohja Ab:n kanssa käytäviä sopimusneuvotteluja varten, että yhtiö saa suorittaa Aittoissuonmäen soravarojen inventoinnin sillä ehdolla, että kaupunki saa inventoinnin tulokset

käyttöön. Lisäksi lautakunta oli silloin esittänyt, että Aittoissuonmäen soravaranto varataan kaupungin omiin tarpeisiin lukuun ottamatta sitä noin 250.000 kuution sora määrää, joka tarvittaisiin Toivikkeen suon turpeen jalostukseen (K23/V14).

Sen perusteella Anttila II -kiinteistön hyödyntämissopimuksen tekemiseen johtaneet neuvottelut olivat siis joka tapauksessa saaneet alkunsa Oy Lohja Ab:n kiinnostuksesta Toivikkeen turvesuon hyödyntämiseen. Siinä yhteydessä Oy Lohja Ab oli ollut kiinnostunut myös Aittoissuonmäen soravaroista.

Mainittuihin sopimusneuvotteluihin Oy Lohja Ab:n edustajana osallistunut Teuvo Aarnio on kertonut 21.1.1987 tehdystä hyödyntämissopimuksesta, että se oli ollut maa-ainesten ottamista koskevana sopimuksena poikkeuksellinen nimenomaan sen vuoksi, että koko sopimuksen mukaiselle maa-ainemäärälle oli sovittu kiinteä kokonaishinta ja hinta oli tullut maksaa maanomistajalle kokonaan ennakkoon jo ennen ottamistoiminnan aloittamista.

Aarnio sekä Rudus Oy:n kiviainesliiketoiminnan johtotehtävissä myöhemmin 1990-luvulta lähtien toiminut Kari Sivula ovat kertoneet, että tavallisesti maa-ainesten ottamista koskevissa sopimuksissa maa-aineksille sovittiin maanomistajan kanssa yksikköhinta (euroa/kuutio), joka maksettiin maanomistajalle ottotoiminnan kuluessa kulloinkin tosiasiallisesti otetun maa-ainemäärän perusteella joko kuukausittain tai vuosittain.

Aarnio ja Sivula ovat kertoneet hyödyntämissopimuksen mukaisesta Anttila II -kiinteistön soravarannosta, että se oli ollut yhtiölle aluksi kiviainesliiketoiminnan reservialue. Kiviainesten lähimmät käyttöalueet olivat sijainneet 1980- ja 1990-luvuilla niin pitkien kuljetusetäisyyksien päässä kyseisestä alueesta, että alueella ei ollut ollut mahdollista harjoittaa kannattavaa ottamistoimintaa. Sen vuoksi ottamistoiminnan aloittaminen alueella oli tullut ajankohtaiseksi vasta myöhemmin.

Maa-aineslupa 8.6.1987

Oy Lohja Ab on 7.4.1987 tehnyt edellä puheena olleen hyödyntämissopimuksen perusteella maa-ainesten ottamissuunnitelman (V2) miljoonan kiintokuutiometrin maa-ainemäärän ottamisesta Anttila II -kiinteistöltä.

Suunnitelma on koskenut kyseisen maa-ainemäärän lisäksi myös Karkkilan kaupungille toimitettavan tai kaupungin itse ottaman 350.000 kiintokuutiometrin maa-ainemäärän ottamista Anttila II -kiinteistöltä.

Suunnitelman mukaan maa-ainesten ottaminen olisi tapahtunut kolmessa vaiheessa niin, että ottoaika olisi ollut koko 1,35 miljoonan kiintokuutiometrin maa-ainemäärän osalta noin 14 – 15 vuotta. Siitä ajasta Oy Lohja Ab:n miljoonan kiintokuutiometrin osuuden ottoaika olisi ollut noin 10 vuotta.

Riidatonta on, että Karkkilan kaupunginhallitus on pian sen jälkeen

8.6.1987 myöntänyt Oy Lohja Ab:lle maa-ainesten ottamislupaa Anttila II -kiinteistölle 1,35 miljoonan kuutiometrin kokonaismäärälle. Lupa on ollut voimassa 10 vuotta.

Niin ikään riidatonta on, että Oy Lohja Ab on maksanut Karkkilan kaupungille pian luvan myöntämisen jälkeen vuonna 1987 kertasuorituksena sopimuksen mukaisen maa-ainesten hinnan 1.450.000 markkaa.

Edelleen riidatonta on, että Oy Lohja Ab tai Rudus Oy on ottanut Anttila II -kiinteistöltä luvan voimassaoloaikana maa-aineksia vain noin 19.404 kiintokuutiometrin määrän. Rudus Oy on ilmoittanut sanotusta seikasta Karkkilan kaupungille jäljempänä käsiteltävässä kirjeessä 22.6.2011 (K6).

Uusi maa-aineslupahakemus 5.1.2011

Sittemmin Rudus Oy on tehnyt maa-ainesten ottamisesta uuden ottamissuunnitelman 28.12.2010 (K2) ja hakenut sen perusteella lupaviranomaiselta (Karkkilan kaupungin ympäristölautakunta) 5.1.2011 vireille tulleella (V12) hakemuksella uutta maa-ainesten ottamislupaa koskien sekä Anttila II -kiinteistöä että myös Rudus Oy:n omistamia Harju- ja Harjumäki II -nimisiä kiinteistöjä. Anttila II -kiinteistön osalta hakemus on perustunut hyödyntämissopimukseen samoin kuin aikaisempi ottamissuunnitelma 7.4.1987 ja sen mukaan myönnetty maa-aineslupa 8.6.1987.

Uusi ottamissuunnitelma on koskenut Anttila II -kiinteistön osalta yhteensä 840.000 kuution maa-ainesmäärän ottamista. Maa-aineslupaa on haettu 10 vuodeksi.

Uuden lupahakemuksen käsittely, osayleiskaava-asia sekä Rudus Oy:n kirjeet 22.6.2011, 15.10.2012 ja 14.4.2016 sekä muut yhteydenotot 12.8.2015-3.11.2016

Lupahakemuksen vireillä ollessa Karkkilan kaupunginvaltuusto on 5.9.2011 hyväksynyt Karkkilan keskustaaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan (K3).

Kaava-asiaan liittyen Rudus Oy oli ilmoittanut Karkkilan kaupungille ennen kaavapäätöstä kirjeellä 22.6.2011 (K6), että sen käsityksen mukaan Karkkilan kaupungin laatima osayleiskaavaehdotus tulisi ehdotetussa muodossaan todennäköisesti estämään Rudus Oy:n hyödyntämissopimukseen 21.1.1987 perustuvan soranotto-oikeuden toteutumisen Anttila II -kiinteistöllä.

Rudus Oy oli tehnyt kaavaehdotuksen johdosta Karkkilan kaupungille aikaisemmin myös kaavamuistutukset 31.8.2010 ja 12.5.2011 (K10), joihin Rudus Oy on viitannut kirjeessä 22.6.2011.

Rudus Oy on samassa kirjeessä ilmoittanut ottaneensa Anttila II -kiinteistöltä siihen mennessä soraa ja muuta maa-ainesta noin 19.404 kiintokuutiometriä, joten sopimuksen 21.1.1987 mukaista hyödyntämisoikeutta (miljoona kiintokuutiometriä) oli jäljellä vielä noin 980.596 kiintokuutiometriä. Li-

säksi Rudus Oy on ilmoittanut käsityksensä, että se voi nykyisen lainsäädännön mukaan hyödyntää kyseisestä määrästä vielä 840.000 kiintokuutiometriä. Rudus Oy on viitannut kirjeessään aikaisemmin samana vuonna tekemäänsä maa-aineslupahakemukseen.

Rudus Oy on ilmoittanut kirjeessä, että Anttila II -kiinteistön ottamisalueella ja sitä koskevalla soranotto-oikeudella oli Rudus Oy:n liiketoiminnalle erittäin suuri merkitys. Ottamisalue oli ollut Rudus Oy:n toiminnassa siihen asti pitkälti soran ja maa-ainesten ottamisen vara-alueena, mutta alue oli nyt tarkoitettu ottaa käyttöön.

Rudus Oy:n ilmoituksen mukaan ottamisalueen sopimuksen mukaisen käytön estyminen tai rajoittuminen aiheutti Rudus Oy:lle merkittäviä liiketoiminnallisia haittoja ja huomattavia taloudellisia vahinkoja. Edelleen Karkkilan kaupunki rikkoi sopimusta 21.1.1987, jos kaupunki hyväksyi osayleiskaavan, joka esti sopimuksen mukaisen soran tai maa-aineksen ottamisen alueella tai vaikeutti sitä. Rudus Oy:n alustavan arvion mukaan sopimuksen rikkomisesta aiheutuvien vahinkojen yhteismäärä oli noin 6.654.000 euroa. Rudus Oy oli halukas ja valmis neuvottelemaan asiasta ja sen sopimisesta kaupungin kanssa mahdollisimman pikaisella aikataululla (K6).

Rudus Oy on lisäksi esittänyt myöhemmin kirjeellä 15.10.2012 kirjeeseen 22.6.2011 viitaten Karkkilan kaupunginjohtajalle huolensa maa-aineslupahakemuksen käsittelyn etenemisestä, koska hakemus oli ollut siihen mennessä vireillä jo pitkään ja kaupungin kaavoitustoimenpiteet olivat viemässä alueen käyttöä muuhun suuntaan. Rudus Oy on ilmoittanut kaupunginjohtajalle, että yhtiö oli valittanut osayleiskaavan hyväksymisestä hallinto-oikeuteen ja tuonut esiin aikaisemmassa ilmoituksessaan (kirje 22.6.2011) mainitsemat vahingonkorvausvaatimukset. Rudus Oy on toistanut ja korostanut kirjeessä Aittoissuonmäen ottamisalueen merkitystä omassa kiviainestoitinnassaan ja -tarpeissaan. Rudus Oy on lisäksi ehdottanut kaupungille erilaisia kompromissivaihtoehtoja tilanteen ratkaisemiseksi kumppaakin osapuolta tyydyttävällä tavalla. Niitä vaihtoehtoja olivat olleet muun ohella hyödyntämissopimuksen uudistaminen, ottamisalueen uudelleen rajaaminen tai vaihtoehtoisen kiviainesvarannon löytyminen joko Aittoissuonmäen ottamisalueen yhteydestä tai kokonaan toiselta alueelta Karkkilasta (K13).

Helsingin hallinto-oikeus on 16.11.2012 hylännyt Rudus Oy:n ja muiden valittajien valitukset Karkkilan kaupunginvaltuuston osayleiskaavapäätöksestä 5.9.2011. Korkein hallinto-oikeus ei ole muuttanut Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä (K8).

Rudus Oy oli vaatinut valituksessaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle, että kaupunginvaltuuston ja hallinto-oikeuden päätökset kumotaan kokonaan tai ainakin niiltä osin kuin ne koskivat Anttila II -kiinteistön noin yhdeksän hehtaarin suuruista määrää alaa, johon Rudus Oy:llä oli sopimuksen 21.1.1987 perusteella maa-ainesten otto-oikeus (Aittoissuonmäen ottamisalue).

Rudus Oy:n mukaan osayleiskaava rajoitti Rudus Oy:n mahdollisuutta hyödyntää käyttöoikeuttaan Aittoissuonmäen alueeseen ja aiheutti yhtiölle mil-

joonien eurojen taloudellisen tappion. Sitä oli Rudus Oy:n mukaan pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 4 momentissa tarkoitettuna kohtuuttomana haittana.

Karkkilan kaupunginhallitus oli antanut korkeimmalle hallinto-oikeudelle Rudus Oy:n valituksen osalta selityksen ja vaatinut valituksen hylkäämistä. Selityksen mukaan sopimuksen 21.1.1987 mukainen kaupungin omistama Aittoissuonmäen alue oli osoitettu osayleiskaavassa pääosin retkeily- ja ulkoilualueeksi. Mahdolliset maa-ainesten ottoalueet voitaisiin ottotoiminnan jälkeen kunnostaa ulkoilukäyttöön, jolloin osayleiskaava ei kaupunginhallituksen mukaan estänyt maa-ainesten ottoa sillä alueella (K8, s. 23-26).

Helsingin hallinto-oikeus oli päätöksessään todennut Rudus Oy:n valituksen johdosta, että osayleiskaava ei estänyt kiviainesten ottoa valituksenalaiselta alueelta (Rudus Oy:n omistamat Harju, Harjunmäki I ja Harjunmäki II -kiinteistöt sekä Karkkilan kaupungin omistaman Anttila II -kiinteistön sopimukseen 21.1.1987 perustuva ottamisalue), vaikka ”kaavamerkintöihin ge1, VR ja VR-1 liittyvät toimenpiderajoitukset saattoivat joiltain osin rajoittaa maa-ainesten ottomahdollisuuksia näillä alueilla”. Maa-aineslupahakinnassa tuli kuitenkin ottaa ilman kaavamääräyksiäkin maa-aineslain 1 §:n ja 3 §:n mukaisesti huomioon alueen luontoarvot. Näin ollen osayleiskaavaa ei voitu hallinto-oikeuden mukaan pitää Rudus Oy:lle kohtuuttomana siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 4 momentissa tarkoitettiin (K8, s. 20-21, kohta 5.8.4).

Alueen osayleiskaavaa koskevan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen Rudus Oy on 28.11.2014 päivittänyt edellä mainitun 28.12.2010 päivätyn ottamissuunnitelmansa (K2) ja 30.12.2014 täydentänyt ottamislupahakemusta päivitettyllä ottamissuunnitelmalla (K4).

Sen jälkeen Rudus Oy on täydentänyt ottamislupahakemustaan vielä 19.8.2015, 21.8.2015, 26.8.2015 ja 28.8.2015 (K4, V12). Karkkilan kaupungin lupaviranomainen on 10.4.2016 ja 18.4.2016 (V12) pyytänyt Rudus Oy:ltä vastinetta lupahakemusasiassa.

Rudus Oy on kirjeessään 14.4.2016 esittänyt Karkkilan kaupunginhallitukselle sopimukseen 21.1.1987 ja maa-aineslupahakemukseensa viitaten, että sopimuksen mukaista sopimussuhdetta jatketaan vähintään 20 vuodella ja että kaupunginhallitus kiirehtii lupahakemuksen käsittelyä tai päättää palauttaa Rudus Oy:lle sopimuksen mukaisen maa-aineksen kauppahinnan korkoineen (K14).

Osapuolten edustajat ovat olleet lisäksi yhteydessä tai keskustelleet tilanteesta ja Rudus Oy:n ehdottamista ratkaisuvaihtoehdoista useita kertoja ajalla 12.8.2015 – 3.11.2016 (K15).

Kari Sivula on osallistunut Rudus Oy:n edustajana mainittuihin yhteydenottoihin ja niiden johdosta kaupungin edustajien kanssa käytyihin keskusteluihin (K14 ja K15). Hän on kertonut Rudus Oy:n ratkaisuehdotuksista ja niiden johdosta käydyistä keskusteluista, kuten kirjeestä 14.4.2016 ja sähköposteista (K15) on ilmennyt.

Uuden lupahakemuksen hylkääminen 14.11.2016 ja Rudus Oy:n vahingonkorvausvaatimus 16.6.2017 sopimusrikkomuksesta aiheutuneista vahingoista

Karkkilan kaupungin ympäristölautakunta on päätöksellään 14.11.2016 hylännyt Rudus Oy:n 5.1.2011 vireille tulleen maa-aineslupahakemuksen sillä perusteella, että ”hakemuksen ja ottosuunnitelman sekä niiden täydennysten mukaan toteutettuna maa-ainesten otto oli maa-aineslain 3 §:n 1 momentin kohtien 1-3 ja 2 momentin vastainen” (K4/V4, s. 36, kohta Lopputulos).

Päätöksen perusteissa mainittujen maa-aineslain 3 §:n 1 momentin 1 – 3 kohtien mukaan maa-aineksia ei saanut ottaa niin, että siitä aiheutui 1) kauniin maisemakuvan turmeltumista, 2) luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai 3) huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa. Edelleen 3 §:n 2 momentin mukaan alueella, jolla oli voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava, oli sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädettiin, katsottava, ettei ottaminen vaikeuttanut alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmellut kaupunki- tai maisemakuvaa.

Maa-aineslain 3 §:n 1 momentin osalta ympäristölautakunta on todennut, että hakemuksen mukainen alue oli osa maisemallisesti ja geologisesti arvokasta ja merkittävää kokonaisuutta, joka edusti 1 momentin 1 ja 2 kohdissa tarkoitettua kaunista maisemakuvaa, kauneusarvoja ja luonnonesiintymiä. Kokonaisuuden turmeleminen ja tuhoaminen oli 1 ja 2 kohtien mukaan kielletty. Lisäksi ottotoimintaan liittyvä puuston poistaminen vaikutti myös alueelle imeytyvän veden määrään, millä lautakunta lienee tarkoittanut 3 kohdan mukaista luonnonolosuhteiden vahingollista muuttumista (K4/V4, s. 35, viimeinen kappale).

Säännöksen 2 momentissa tarkoitettuna kaavoituksen vaikutuksen osalta lautakunta on todennut, että osayleiskaavassa alueen pääkäyttötarkoitukseksi oli osoitettu retkeily- ja ulkoilualue ja lisäksi alueelle sijoittui Karkkilan kaupungin ainoa virkistysreitti, joka oli kesäisin lenkkeilymaastoa ja talvisin latuverkostoa. Sen vuoksi hakemuksen ottosuunnitelma oli voimassa olevan osayleiskaavan ja maa-aineslain 3 §:n 2 momentin vastainen, koska ottamistoiminta vaikeutti alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen (K4/V4, s. 36, kohta Kaavoitus).

Mainittu alueen osayleiskaava 5.9.2011 oli siis tullut lupahakemuksen vireillä ollessa voimaan vuonna 2014 edellä käsitellyn korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen myötä.

Rudus Oy on ilmoittanut kirjeellä 16.6.2017 Karkkilan kaupungille, että Karkkilan kaupunginvaltuuston 5.9.2011 hyväksymä osayleiskaava oli estänyt sopimuksen 21.1.1987 mukaisen soranotto-oikeuden toteuttamista sekä että osayleiskaava ja kielteinen lupapäätös 14.11.2016 olivat tosiasiallisesti estäneet Rudus Oy:n sopimuksen mukaisen toiminnan Anttila II -kiinteistön alueella.

Lisäksi Rudus Oy on kirjeessä ilmoittanut, että Karkkilan kaupunki oli rikonut sopimusta hyväksyessään osayleiskaavan ja hylätessään Rudus Oy:n ottamislupahakemuksen. Rudus Oy on vaatinut Karkkilan kaupunkia palauttamaan Rudus Oy:lle sopimuksen 21.1.1987 mukaisen kauppahinnan (1.450.000 markkaa eli 243.872,58 euroa) korkoineen ja korvaamaan hyläystä ottamislupahakemuksesta aiheutuneet kulut. Palautus- ja korvausvaatimuksen yhteismäärä on ollut 822.779 euroa (K7/V7).

Osapuolet ovat vielä sen jälkeen 5.10.2017 neuvotelleet Rudus Oy:n vaatimusten johdosta edellytyksistä sopia asia. Siinä yhteydessä Karkkilan kaupunki on ilmoittanut käsityksensä, että sopimus 21.1.1987 oli ollut kaupungin kannalta pätemätön, koska kaupunki ei ollut voinut sopimuksella sitoa tulevien maa-aineslupapäätösten ratkaisuja (K11).

Näytön arviointi ja johtopäätökset

Reklamaatiovelvollisuudella suojataan sopimuksen osapuolten perusteltua luottamusta siihen, että sopimuksen mukaiset velvoitteet on puolin ja toisin asianmukaisesti täytetty, jos kumpikaan osapuoli ei toisin ilmoita ja osapuolilla ei ole muutenkaan aihetta toisin olettaa.

Sen vuoksi sopimusrikkomukseen vetoaminen ja siihen perustuvien vaatimusten esittäminen edellyttävät, että osapuoli ilmoittaa sopimusrikkomuksena pitämästään seikasta toiselle osapuolelle kohtuullisessa ajassa siitä, kun sanottu seikka on tullut tai sen olisi pitänyt tulla siihen vetoavan osapuolen tietoon.

Jos reklamaatiota ei ole tehty lainkaan tai jos sitä ei ole tehty kohtuullisessa ajassa sopimusrikkomuksesta, osapuoli on menettänyt oikeutensa vedota sopimusrikkomukseen ja esittää sen perusteella vaatimuksia toista osapuolta kohtaan.

Reklamaatiovelvollisuuden tarkoitus on ennen kaikkea informatiivinen. Sen vuoksi reklamaation ei tarvitse sisältää tarkemmin yksilöityjä tai lopullisia vaatimuksia. Reklamaation tarkoituksen kannalta riittävää on, että se sisältää ilmoituksen sopimusrikkomuksesta ja osapuolen aikomuksesta esittää sen perusteella vaatimuksia toista osapuolta kohtaan.

Toisaalta reklamaatiovelvollisuus ei koske sellaisia seikkoja, jotka ovat olleet tai joiden olisi pitänyt olla jo muutenkin toisen osapuolen tiedossa. Silloin reklamaation puuttumisesta tai viipymisestä ei sellaisenaan seuraa, että osapuoli olisi menettänyt oikeutensa vedota sanottuihin seikkoihin sopimusrikkomuksena tai esittää niiden perusteella vaatimuksia.

Reklamaatiovelvollisuutta on arvioitava kussakin sopimussuhteessa mainituista lähtökohdista käsin ottaen kokonaisuutena huomioon sopimuksen sisältö ja tarkoitus sekä niihin perustuvat osapuolten perustellut odotukset, sopimussuhteen kesto ja osapuolten toiminta sopimussuhteen kestäessä sekä mahdolliset muut asiaan vaikuttavat seikat.

Karkkilan kaupunki on katsonut, että hyödyntämissopimuksen 21.1.1987 sanamuoto, jossa Karkkilan kaupungin vastuulla olevasta maa-ainesluvan myöntämisestä puhutaan yksikössä, puoltaa sitä käsitystä, että kaupunki on täyttänyt sopimusvelvoitteensa kokonaan jo silloin, kun Oy Lohja Ab oli saanut Anttila II -kiinteistölle edellä mainitun 10 vuotta voimassa olleen maa-ainesluvan 8.6.1987. Karkkilan kaupungin käsityksen mukaan sopimuksen sanamuodosta johtuu sellaisenaan, että kaupungin ei voida katsoa sitoutuneen sopimuksella useamman kuin yhden maa-ainesluvan myöntämiseen. Kun Karkkilan kaupungilla ei ole ollut enää 8.6.1987 jälkeen mitään sopimusvelvoitteita sopimuksen toista osapuolta kohtaan, Rudus Oy:n väitteet tai reklamaatiot sopimusrikkomuksesta ovat kaupungin mukaan merkityksettömiä.

Kuten edellä selostetusta näytöstä ilmenee, Oy Lohja Ab tai Rudus Oy on kuitenkin ottanut tai käyttänyt kiinteistöltä sen luvan voimassa ollessa vain vähäisen määrän maa-ainesta. Se ei myöskään ole tuolloin ryhtynyt harjoittamaan alueella laajamittaisempaa liiketoimintaansa kuulunutta maa-ainesten ottamistoimintaa. Karkkilan kaupungin on katsottava Anttila II -kiinteistön omistajana ja alueen maankäyttäjänä tienneen kyseisistä seikoista.

Lisäksi näytöstä ilmenee, että kaupunki on saanut Oy Lohja Ab:lta vuonna 1987 sopimuksen mukaisesti ennakoon maksun koko sopimuksen kohteena olleesta miljoonan kiintokuution maa-ainesmäärästä.

Vastikkeeksi tästä kaupunki on sopimuksella luovuttanut Anttila II -kiinteistöllä olleen ottamisalueen maa-ainesten omistus- ja hallintaoikeuden Oy Lohja Ab:lle. Kysymys on ollut pitkäkestoisesta Anttila II -kiinteistön alueen maa-ainesten (Aittoissuonmäki) hyödyntämistä koskevasta sopimuksesta, jonka voimassaoloaika on ollut 30 vuotta. Sopimukseen perustuva Oy Lohja Ab:n erityinen oikeus on kirjattu kiinteistön omistajaa Karkkilan kaupunkia sitovasti Anttila II -kiinteistön rasitteeksi sopimuksen voimassaoloajan päättymiseen 21.1.2017 asti.

Näiden seikkojen perusteella kaupunki ei ole voinut olla vuonna 1987 myönnetyn 10 vuoden maa-ainesluvan voimassaoloajan päättyessä perustellusti siinä käsityksessä, että sopijapuoli olisi silloin luopunut oikeudestaan sopimuksen mukaiseen ja ennakoon maksamaansa maa-ainesmäärään Anttila II -kiinteistöllä.

Tällaista käsitystä tukee myös Anttila II -kiinteistön hyödyntämissopimuksen edellä käsitelty yhteys samaan aikaan tehtyyn Toivikkeen turvesuoalueen vuokrasopimukseen. Kuten esitetystä selvityksestä on käynyt ilmi, kaupunki oli 21.1.1987 vuokrannut Oy Lohja Ab:lle turvesuoalueen niin ikään 30 vuodeksi turvetuotantoa varten. Sopimuksia tehtäessä turpeen jalostamisessa oli ollut tarkoitus hyödyntää Anttila II -kiinteistön soravaroja (hiekkaa) ja sen kiinteistön alueella olevaa turvetuotannon varasto- ja tuki- aluetta.

Sen perusteella, miten asiaa oli ennen sopimusneuvotteluja tai niitä varten vuonna 1986 käsitelty Karkkilan kaupungin yleisten töiden lautakunnassa, kaupungin tiedossa oli ollut myös, että Oy Lohja Ab oli kiinnostunut Antti-

la II -kiinteistön alueen (Aittoissuonmäki) soravaroista laajemminkin kuin vain turvetuotantoon tarvittavan maa-ainesmäärän osalta.

Yksinomaan sillä seikalla, että Oy Lohja Ab on vuonna 1989 siirtänyt turvesuon vuokrasopimuksen kolmannelle ja samoihin aikoihin luopunut turvetuotannosta liiketoiminnassaan, ei ole merkitystä arvioitaessa sitä, mitä osapuolet ovat näitä sopimuksia tehtäessä tarkoittaneet ja odottaneet.

Näin ollen Anttila II -kiinteistön hyödyntämissopimuksen sanamuodosta ei voida sellaisenaan päätellä, että kaupunki olisi täyttänyt maa-ainesten luovuttamista koskevan sopimusvelvoitteen lopullisesti jo silloin, kun Oy Lohja Ab oli saanut 10 vuotta voimassaolleen maa-ainesluvan vuonna 1987.

Sopimus on tullut sittemmin osapuolten kesken uudelleen ajankohtaiseksi vasta vuosia myöhemmin, kun Rudus Oy on tehnyt sopimuksen perusteella Anttila II -kiinteistön osalta uuden lupahakemuksen tammikuussa 2011. Hakemus on koskenut kaupungin omistaman Anttila II -kiinteistön ottamisalueen ohella myös kahden Rudus Oy:n omistaman kiinteistön aluetta.

Karkkilan kaupungin mukaan lupaa ei ole ollut mahdollista myöntää useamman kiinteistön aluetta koskeneen hakemuksen perusteella yksinomaan Anttila II -kiinteistöllä olevalle alueelle. Sillä lupaviranomaisen harjinnassa olevalla seikalla, mille alueelle maa-aineslupa on kulloinkin mahdollista myöntää, ei kuitenkaan voi olla merkitystä Anttila II -kiinteistön maa-aineksia koskevan sopimuksen tulkinnan kannalta. Kuten edellä selostetusta näytöstä on ilmennyt, Rudus Oy on esittänyt kaupungille vuodesta 2011 lukien erilaisia vaihtoehtoja tilanteen ratkaisemiseksi.

Rudus Oy on kirjeessä 22.6.2011 ilmaissut huolensa silloin vireillä olleen osayleiskaavahankkeen mahdollisesta kielteisestä vaikutuksesta Anttila II -kiinteistön alueen sopimuksen mukaiseen käyttöön ja siitä aiheutuvista vahingoista Rudus Oy:lle. Sitä ennen Rudus Oy oli jo vuonna 2010 tehnyt kaupungille muistutuksen kaava-asiassa.

Rudus Oy on kirjeessä 22.6.2011 myös muistuttanut kaupunkia sopimuksen 21.1.1987 sitovuudesta ja esittänyt ennakkollisen reklamaation sopimusrikkomuksesta siltä varalta, että osayleiskaava estäisi tai vaikeuttaisi soran tai maa-aineksen ottamista alueelta.

Lupahakemus on ollut sen jälkeen vireillä aina hakemuksen hylkäämiseen 14.11.2016 asti. Asiaan liittyvä kaupunginvaltuuston syksyllä 2011 hyväksymä alueen osayleiskaava, josta Rudus Oy oli muiden valittajien ohella valittanut, oli tullut lainvoimaiseksi vuonna 2014. Rudus Oy oli ollut sitä ennen asiasta yhteydessä kaupunginjohtajaan vuonna 2012. Osapuolten edustajat ovat keskustelleet tilanteesta vielä sen jälkeenkin vuosien 2015 ja 2016 aikana ennen hakemuksen hylkäämistä. Lisäksi Rudus Oy on ollut vielä vuonna 2016 yhteydessä kaupunginhallitukseen kompromissiratkaisun löytämiseksi tai lupa-asian kiirehtimiseksi.

Asiassa esitetty selvitys ei osoita, että Karkkilan kaupunki olisi ilmoittanut

Rudus Oy:lle sen vuodesta 2011 lukien tekemien yhteydenottojen johdosta tai antanut Rudus Oy:n muutenkaan ymmärtää, että kaupunki katsoo Rudus Oy:n menettäneen oikeutensa sopimuksen mukaiseen maa-ainesmäärään Anttila II -kiinteistöltä. Rudus Oy on siten voinut olla perustellusti siinä käsityksessä, että kaupunki on ollut jatkuvasti tietoinen Rudus Oy:n sopimukseen perustuvasta oikeudesta Anttila II -kiinteistön maa-aineksiin.

Rudus Oy on esittänyt kaupungille kirjeellä 16.6.2017 vahingonkorvausvaatimuksensa lupahakemuksen hylkäämisen myötä toteutuneesta sopimusrikkomuksesta, minkä jälkeen osapuolet ovat vielä neuvotelleet asiasta 5.10.2017.

Lupahakemuksen hylkääminen on ympäristölautakunnan päätöksen 14.11.2016 mukaan perustunut sekä maa-aineslain 3 §:n 1 momentin 1 – 3 kohdissa tarkoitettuihin maa-ainesten ottamisen yleisiin rajoituksiin että myös alueella vuonna 2014 voimaan tulleeseen 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuun osayleiskaavaan.

Rudus Oy oli kirjeellä 22.6.2011 ilmoittanut Karkkilan kaupungille ennakkoon, että jos kaupunki hyväksyy silloin suunnitteilla olleen osayleiskaavan ja se estää tai vaikeuttaa Rudus Oy:n sopimukseen perustuvaa oikeutta Anttila II -kiinteistön maa-aineksiin, kaupunki rikkoo osapuolten sopimusta. Lupahakemuksen hylkäämisen myötä on toteutunut se Rudus Oy:n ilmoituksen 22.6.2011 mukainen tilanne, jossa osayleiskaava on ollut osaltaan perusteena hakemuksen hylkäämiselle.

Rudus Oy on sittemmin 16.6.2017 ilmoittanut kaupungille siihen nähden johdonmukaisesti sopimusrikkomukseen perustuvasta vahingonkorvausvaatimuksestaan.

Asiassa ei ole sinänsä ilmennyt, että Rudus Oy ei olisi voinut vedota sopimusrikkomukseen jo sitä aikaisemmin 14.11.2016 jälkeen. Kun yhtiö oli kuitenkin vedonnut sopimukseen edellä käsitellyllä tavalla jo vuonna 2011 ja palannut asiaan sen jälkeen useita kertoja myöhemminkin vuosina 2012, 2015 ja 2016, Karkkilan kaupungin on täytynyt tämän perusteella ymmärtää, että Rudus Oy:n käsityksen mukaan lupapäätöksen hylkääminen on vastoin sopimusta ja että yhtiö tulee mahdollisesti myöhemmin esittämään sille sopimusrikkomukseen perustuvia vaatimuksia asianosaisten välisen yksityisoikeudellisen sopimuksen perusteella. Karkkilan kaupunki ei ole myöskään voinut perustellusti olettaa, että Rudus Oy olisi luopunut sopimusrikkomukseen vetoamisesta, koska Rudus Oy ei ollut valittanut hylkäävästä lupapäätöksestä hallinto-oikeuteen. Rudus Oy:n on siten katsottava vedonneen sopimusrikkomukseen asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti.

Näillä perusteilla Rudus Oy:n on katsottava täyttäneen reklamaatiovelvollisuutensa ja siten säilyttäneen oikeutensa esittää sopimusrikkomuksen perusteella vaatimuksia.

Palauttaminen

Asianosaiset ovat olleet eri mieltä siitä, onko asia palautettava muilta osin käräjäoikeuden käsiteltäväksi, jos käräjäoikeuden tuomiota muutetaan rek-

lamaatiokysymyksen osalta. Palauttamista on arvioitava ensisijaisesti muutoksenhakuoikeuden toteutumisen kannalta. Jos hovioikeus ratkaisisi pääasian ensimmäisenä oikeusasteena, asianosaiset menettäisivät säännönmukaisen muutoksenhakuoikeuden tuomioon. Oikeusastejärjestys ja siihen liittyvä muutoksenhakuoikeus puoltaa siten asian palauttamista käräjäoikeuteen. Lisäksi kun sopimusrikkomuksesta ja sen seuraamuksista ei ole annettu käräjäoikeuden lausumaa, asia on muutoinkin tarkoituksenmukaista käsitellä tältä osin ensiasteena käräjäoikeudessa. Hovioikeus päättyy siten siihen, että asia on palautettava käräjäoikeuteen sopimusrikkomuksen ja sen seuraamusten käsittelyä varten.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 16 §:n 2 momentin nojalla kysymys oikeudenkäyntikuluista on ratkaistava käräjäoikeudessa pääasian yhteydessä.

Päätöslauselma

Käräjäoikeuden tuomio kumotaan.

Asia palautetaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuteen sopimusrikkomuksen ja sen mahdollisten seuraamusten arviointia varten. Käräjäoikeuden tulee ottaa asia omasta aloitteestaan uudelleen käsiteltäväkseen hovioikeuden päätöksen saatua lainvoiman.

Käräjäoikeuden on asian ratkaistessaan lausuttava myös hovioikeudessa esitetyistä oikeudenkäyntikulujen korvausvaatimuksista.

Muutoksenhaku

Muutosta tähän ratkaisuun saadaan hakea korkeimmalta oikeudelta valittamalla vain, jos korkein oikeus niillä erityisillä perusteilla, jotka ilmenevät oheisesta valitusosoituksesta, myöntää valitusluvan.

Valitusosoituksessa tarkoitettu määräaika valitusluvan pyytämiseen ja valituksen tekemiseen päättyy 25.5.2021.

Helsingin hovioikeuden puolesta:

Asian ovat ratkaisseet: hovioikeudenneuvos Satu Saarensola
hovioikeudenneuvos Sanna Mantila
hovioikeudenneuvos Tero Mikkola

Valmistelija: hovioikeuden esittelijä Tanja Ojala

Ratkaisu on yksimielinen.

LÄNSI-UUDENMAAN KÄRÄJÄOIKEUS**6. osasto**

Käräjätuomari Mika Illman
 Käräjätuomari Reettasisko Paakkala
 Käräjänotaari Mikael Pulkkinen
 Vitikka 1
 02630 Espoo
 Puh 029 564 4000 Fax 029 564 5157
 lansi-uusimaa.ko@oikeus.fi

TUOMIO

19/13909

Annettu kansliassa.

24.5.2019

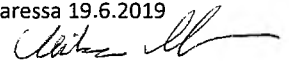
L 18/5197

Kantaja

Rudus Oy
 1628390-6
 c/o Ramboll Finland Oy / Kiinteistö- ja ympäristölakimies Tomi Rinne
 ja VT Panu Rainio / Rudus Oy:n yhtiölakimies
 panu.rainio@crhfinland.fi
 PL 25
 02601 ESPOO

Asiamiestä koskevat tiedot on
 korjattu OK 24:10:n nojalla.

Tammisaarella 19.6.2019


Vastaaja

Karkkilan kaupunki / Karkkilan kaupunginhallitus
 0127046-7
 c/o Fondia / Senior Legal Counsel Kristo Ristimäki
 Lönnrotinkatu 5, P.O. Box 4
 00100 HELSINKI

Mika Illman
 käräjätuomari
 tingsdomare

Asia

Vahingonkorvaus

Vireille

27.4.2018

KANNE**Vaatimukset**

Kantaja vaatii, että käräjäoikeus

1. ensisijaisesti, velvoittaa vastaajan korvamaan kantajalle sopimusrikkomuksesta aiheutuneen 6.615.101 euron vahingon lisättynä 151.222 euron kustannuksilla eli yhteensä 6.766.323 euroa laillisine viivästyskorkoineen haastehakemuksen vireilletulosta lukien;

2. toissijaisesti, velvoittaa vastaajan palauttamaan perusteettomana etuna kantajalle 239 140,39 euroa, jolle laillista tuottokorkoa 10.6.1987 lähtien 16.6.2017 saakka, yhteensä 578.906,50 euroa, joille (792.779 eurolle) laillista viivästyskorkoa 30 päivän kuluessa 16.6.2017 esitetystä vaatimuksesta lukien,

3. kolmossijaisesti, velvoittaa vastaajan korvaamaan kantajalle hinnanalennuksena 239.140,39 euroa, jolle laillista viivästyskorkoa 30 päivän kuluessa 16.6.2017 esitetystä vaatimuksesta lukien sekä lupa- ja

selvityskustannuksista 151 222 euroa laillisine viivästyskorkeineen haastehakemuksen vireilletulosta lukien, ja

4. velvoittaa vastaajan korvaamaan kantajan oikeudenkäyntikulut korko lain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluessa tuomion antamispäivästä lukien; toissijaisesti kantaja vaatii, että kohdassa 1 mainitut kustannukset, siltä osin kuin ne muodostuvat asianajotoimisto Castrén & Snellmanin asianajolaskuista, korvataan oikeudenkäyntikuluina.

Perusteet

1 Sopimusrikkomus

1.1 Kaupungin sopimusvelvoitteet

Vastaaja on 21.1.1987 päivätyssä sopimuksessa sitoutunut luovuttamaan omistus- ja hallintaoikeuden vielä irrottamattomiin sora-aineksiin määrältään 1 000000 k-m³ (kiintokuutiota). Tämän oikeuden turvaamiseksi vastaaja oli sitoutunut myöntämään Oy Lohja Ab:lle soranottoluvan sopimuksen mukaiselle sora-ainesmäärälle 1.450.000 markan kokonaishintaan sopimuksen tarkoittamalla kiinteistöllä.

Vastaajan päävelvoitteena oli 1,45 miljoonan markan kokonaishinnalla a) luovuttaa omistus- ja hallintaoikeus ennalta maksettuihin maa-aineksiin sekä b) myöntää maa-aineslupa yhden miljoonan kiintokuutiometrin ottoon sopimusaikana. Sopimusaika oli 30 vuotta, koska näin voitiin varmistaa kysyntää vastaava maa-ainesten otto. Vastaaja ei noudattanut kumpaakaan keskeistä sopimusvelvoitettaan.

Vastaajan keskeisimmät sopimusvelvoitteet edellyttivät sen varmistamista, että kantaja sai maa-aineksiin omistus- ja hallintaoikeuden sekä **ja** sora-ainesten otolle tarvittavan maa-ainesluvan. Muut vastaajan sopimusvelvoitteet olivat siihen liittyviä apuvelvoitteita. Sopimus on sittemmin siirtynyt kantajana olevalle Rudus Oy:lle.

Käytännössä vastaaja on myynyt sora-ainekset täyttä (100 %:sta) ennakkomaksua vastaan "30 vuoden aikana pois noudettavaksi" ja ottanut kantaakseen riskin siitä, että pois noutaminen ei olisikaan mahdollista muista kuin kantajasta johtuvista syistä. On syytä huomioida, että sopimuksen kohdan 1. mukaan kantajan varastointi- ja tuotantotoimintaa palvelevan (sinisellä merkityn) alueen vuokra jatkui yli 30 vuotta (31.7.2017 asti) ja kytkeytyi läheisesti myös läheisen turvetuotanto-alueen hyödyntämiseen siitä tehdyn sopimuksen mukaisesti (kantajan kirjallinen todiste K16. Turvesuon vuokrasopimus 21.1.1987).

Edellä mainitun lisäksi maa-aineksia tarvittiin ja myös otettiin vastaajan omaan käyttöön (ks. kantajan kirjallinen todiste K17: massalaskenta 24.1.2019, Harold Nyberg sekä kantajan kirjallinen todiste K23: Yleisten töiden lautakunnan pöytäkirja, § 219 26.8.1986, §232 9.9.1986, § 261

23.9.1986).

1.2 Maa-aineslupa 8.6.1987

Vastaaja myönsi ensimmäisen maa-aineslupan 8.6.1987, minkä jälkeen sopimuksen mukainen kauppahintavastike hiekasta ja sorasta maksettiin. Merkillepantavaa on, että vastike maksettiin vastaajalle kokonaisuudessaan ennakolta, vaikka sopimus oli erityisen pitkä (30 vuotta). Maa-aineslupan jälkeen ottotoiminta käynnistettiin ja kiinteistölle rakennettiin ottotoiminnan edellyttämät raskaiden ajoneuvojen tarvitsemat kulkuyhteydet. Tuossa vaiheessa maa-aineksia käytettiin 19404 k-m³. Ensimmäisen lupajakson (10 vuotta) loppuessa sora-aineksia oli sopimuksen sallimasta määrästä hyödyntämättä vielä 980 596 k-m³, kun sopimusaikaa oli jäljellä vielä 20 vuotta, varastointi- ja tuotantoalueen osalta enemmänkin. Ensimmäisen lupajakson päättymiseen mennessä otetut maa-ainekset oli käytetty lähinnä tie-pohjan ja kulkuyhteyden rakentamiseen.

1.3 Kaupungin rikkomat sopimusvelvoitteet

Vastaaja on hylännyt kantajan maa-aineslupahakemuksen. Näin ollen kantaja ei ole saanut ”sovitusti hallintaansa eikä ”omistukseensa jäljellä ollutta sora-ainesmäärää (980.596 k-m³) eikä ole voinut sitä hyödyntää sopimuksen mukaisesti. Sopimuksen tarkoituksena on ollut myöntää kantajalle vastiketta vastaan omistus- ja hallintaoikeus liitekartalla vihreällä rajatulta alueelta irrotettaviin sora-aineksiin. Vastaajan sopimusrikkomus onkin selvä ja olennainen, sillä vastaaja on täyden kauppahintavastikkeen saatuaan toiminut keskeisten sopimusvelvoitteidensa vastaisesti sopimuksen voimassaoloaikana. ”Vastaaja ei myöskään ole luovuttanut hallinta- ja omistusoikeutta ennalta maksettuun sora-ainekseen sopimuksen mukaisesti.”

1.4 Sopimusrikkomuksen ajankohta

Vastaajan sopimusrikkomus muodostui erilaisista sopimuksen ja sopijapuolelta edellytettävän lojaliteettivelvoitteen vastaisista toimenpiteistä. Sopimusrikkomus on muodostunut pitkän ajan kuluessa. Vastaaja rikkoi lojaliteettivelvoitettaan yleiskaavoittamalla Karkkilan keskustajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavalla 5.9.2011 sopimusaluetta niin, että sopimuksen mukainen soranotto sopimuksen viimeisten vuosien aikana vaikeutuisi. Vastaaja päätti yleiskaavoituksen käynnistämisestä ja tavoitteista kaavoitus-monopolinsa perusteella. Kaavoitusmonopoliin kuului yleiskaavan lisäksi kuntien yhteistyö maakuntaliitossa (ns. pakollinen kuntayhtymä).

Kantajan uusi maa-aineslupa-asia tuli vireille 28.10.2010. Maa-aineslupa ratkaistaan normaalisti muutaman kuukauden kuluessa. Vastaajan organisaatioon kuuluva lupaviranomainen viivytteli asian käsittelyä, kunnes hanketta vaikeuttava vireillä ollut yleiskaava hyväksyttiin ja kantajalta vaadittiin täydennyksiä hakemukseen. Vastaaja

(kaupunginhallitus) vastusti luvan myöntämistä. Lopulta vastaajan organisaatioon kuuluva lupaviranomainen antoi kielteisen lupapäätöksen 3.11.2016.

Kantaja katsoo, että sopimuksen kohdan 2 vastainen sopimusrikkomus on perusteiltaan ja määrältään vahvistunut viimeistään 3.11.2016, kun vastaajan ympäristölautakunta hylkäsi maa-aineslupahakemuksen. Tällöin viimeistään oli selvä, että sopimuksen mukainen sora-ainesten otto ei ollut mahdollista sopimuskauden aikana.

1.5 Kantajan sopimusvelvoitteiden noudattaminen

Kantajan keskeisin velvoite oli maksaa etukäteen kauppahintavastikkeen omistukseen tulevista irrotettavista sora-aineksista. Kantaja maksoi sopimuksen mukaisesti määräajassa etukäteen 1.450.000 markan kauppahintavastikkeen vastaajalle. Kantaja rakensi myös tuotantoa varten sopimuksen mukaisen ja hyödyntämisen estyttyä tarpeettomaksi käyneen tien, joka siirtyi sopimusajan päätyttyä vastaajan käytettäväksi sen estettyä ottotoiminnan. Kantaja on täyttänyt kaikki omat sopimusvelvoitteensa eikä vastaajan tarvinnut koskaan reklamoida kantajalle. Kantaja on yrittänyt neuvotella useita kertoja vastaajan kanssa sovinnollisesta ratkaisusta, mutta asia ei ole edennyt.

1.6 Yhteenvedona sopimuksen tulkinnasta

Sopimuksen tyypittelyllä ei sellaisenaan ole merkitystä sopimuksen tulkinnassa. Myös otto-oikeussopimukseen voidaan sisällyttää erilaisia ehtoja. Sopimusta tulkitaan sopijapuolten sopimukselle antaman tarkoituksen ja sanamuodon mukaisesti. Epäselvissä tilanteissa pyritään oikeudenmukaiseen ja kohtuulliseen tulkintatulokseen eikä yllättäviä ja ankaria sopimustulkintoja tehdä heikomman sopijapuolen (tässä kantaja) vahingoksi. Kaikki tulkintaperusteet yhdessä sopimusoikeudellisen luottamuksensuojan kanssa tukevat kantajan vaatimuksia.

Riidan kohteena olevan sopimuksen tarkoituksena oli, että vastaaja myöntää kantajalle maa-ainesluvan, jonka avulla vastaaja voi sovitusti luovuttaa kantajalle hallinta- ja omistusoikeuden ja, jolla kantaja voi ottaa ja saada hallinta- ja omistusoikeuden miljoonaan kiintokuutioon ennalta maksamiinsa maa-aineksiin (hiekan ja soran) 30 hyödyntämisvuoden aikana. Kantajan tuli maksaa maa-ainekset kokonaisuudessaan ennakkoon. Sopimuksen ehdot olivat monella tapaa poikkeuksellisia. Poikkeuksellisesti vastaaja myi ja kantaja maksoi maa-ainekset kokonaan etukäteen, vaikka maa-ainekset olivat vielä kiinni maaperässä ja siten vastaajan omistuksessa.

Maaainesten ottamista koskevissa sopimuksissa ei yleensä käytetä *omistusoikeus* - termiä etukäteen, ennen ainesosasuhteen katkeamista (maa-ainesten irrottamista maaperästä). Niissä ei myöskään yleensä sitouduta maa-ainesluvan myöntämiseen. Myös 30 vuoden hyödyntämisoikeus, joka vieläpä kiinnitettiin sopimusehtojen vakuudeksi,

on erityisen pitkä. Poikkeuksellisilla sopimusehdoilla on vahva tulkintavaikutus kantajan eduksi. Sopimus on laadittu vastaajan sopimus pohjalle ja ennen muuta vastaajan toimesta. Tällöin vastaaja ei voi tehokkaasti vedota yllättäviin ja ankariin sopimustulkintoihin. Ehdot eivät ole tulleet vastaajalle yllätyksenä vaan vastaaja halusi sitoutua niihin saadakseen rahasuorituksen etukäteen.

Sopimuksen syntyhistoria osoittaa, että vastaaja kieltäytyi hyväksymästä kantajan esittämää ”maksu käytetystä maa-aineksesta” -periaatetta. Vastaaja halusi rahat etukäteen, jonka vakuudeksi osapuolet varmistivat sopimusehdoin, että kantaja saa maksamansa soran ja hiekan täysimääräisesti.

Vastaaja ymmärsi hyvin sitoutuvansa luovuttamaan maa-aineksia 30 vuodeksi ja että vain osa (noin 20%) sopimuksen maa-aineksista tulitisiin hyödyntämään turvetuotannossa. Vastaaja halusi turvata myös oman pitkän aikavälin maa-ainestarpeensa.

Sopimus on sanamuodoltaan selvä. Sanamuotonsa mukaisesti sopimus luo vastaajalle nimenomaiseen ja ottoluvan myöntämisvelvoitteeseen nähden erillisen veloitteen luovuttaa kantajalle hallinta- ja omistusoikeus ennalta maksettuihin maa-aineksiin. Vastaaja on halunnut ottaa riskin saadakseen rahat etukäteen. Pelkkä maa-ainesluvan myöntäminen – tai miten tahansa lyhyen maa-ainesluvan myöntäminen – ei sopimuksen mukaan ollut riittävää vaan kyse oli laajemmasta velvollisuudesta varmistaa soran ja hiekan hallinta- ja omistusoikeuden luovutus kanta-jalle sopimuskauden aikana. Sopimuksen sanamuoto osoittaa, että riski maa-ainesluvan saamatta jäämisestä kuuluu vastaajalle.

Sopimus on lyhyt ja nimenomaisia sopimusehtoja on vähän. Sopimuksen nimenomaisten ehtojen lisäksi tulevat kuitenkin noudatettavaksi laista johdettavat ja yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet mm. vahingonkorvauksesta, hinnanalennuksesta, kauppahinnan palautusvelvollisuudesta ja muista kantajan käytössä olevista oikeussuojakeinoista.

1.7 Vastaajan väite yhden maa-aineisluvan riittävydestä

Vastauksessaan vastaaja tuo ensimmäistä kertaa esille väitteen, että se olisi täyttänyt sopimusvelvoitteensa yhdellä ainoalla 10 vuoden luvalla ja että sopimuksen loppuaika (20 vuotta) olisi jäänyt muuhun käyttöön. Väite ei ole tullut esiin vuonna 2011 alkaneessa maa-aineslupaprosessissa, vuonna 2007 alkaneessa yleiskaavan muistutus- ja valitusprosessissa tai muutoinkaan. Vastaajan sopimustulkinta on yllättävä ja ankara.

Yksikään vastaajan (tai muunkaan toimielimen) palveluksessa ollut virkamies ei ole kiistänyt kantajan asialegitiimaatiota sopimus-, kaavoitus- ja lupa-asioissa sopimuskauden aikana. Irrottamisoikeus oli myös

kirjattuna voimassa sopimuksen voimassaoloajan (ks. kantajan kirjallinen todiste 1, sopimusehto 6 ja ote kiinteistökiinnityspöytäkirjasta).

Vastaajan väite ei saa tukea muualtakaan sopimuksesta; sopimuksessa ei sanota mitään luvan kestosta eikä myöskään todeta, että yksi maa-aineslupa olisi riittävä. Sopimuksen tarkoituksena on ollut, että vastaaja myöntää kantajalle hakemuksesta maa-ainesluvut, joiden nojalla vastaaja voi luovuttaa ja kantaja voi sopimuskauden aikana saada "hallinta- ja" omistusoikeuden jo ennalta maksamiinsa maa-aineksiin irrottamalla ne maaperästä.

Maa-aineslupa voitiin vuonna 1987 ja sen jälkeenkin myöntää enintään 10 vuodeksi kerrallaan (maa-aineslaki, MAL 555/1981). Kuitenkin sopimus aika ja maaainesten irrottamisaika oli 30 vuotta. Kantaja on hakenut ja saanut mahdollisimman pitkän maa-ainesluvan, jonka nojalla se olisi halutessaan voinut hyödyntää maa-aineksiä laajalti jo ensimmäisen 10 vuoden aikana. Mitään velvollisuutta siihen ei ollut, olihan sopimus voimassa 30 vuotta. Kantajalla oli oikeus suhteuttaa ottotoiminta kiviainesmarkkinoiden kysyntään.

Sopijapuolten tarkoituksena oli mahdollistaa maa-ainesten otto vähintäänkin 30 vuoden aikana, mikä aika turvaisi myös viereisen turvetuotannon harjoittamisen edellyttämän maa-aineksen saannin. Sopimuksentekohetkellä vastaaja piti soran-ottoa tärkeänä kaupungin kehitykselle. Nämä seikat olivat hyvin vastaajan tiedossa ja väite yhden 10 vuoden luvan riittävydestä on perusteeton ja epälooginen.

Maa-aineslupahakemuksissa haetaan käytännössä aina laissa säädettyä enimmäisaikaa sekä enimmäisottomäärää. Kuten tässäkin, lupahakemuksissa käytetään yleisesti termejä "suunnitelma" ja "ennuste". Termit kuvaavat hakemuksen sitomatonta luonnetta.

Kuvatun perusteella on selvää, että vastaajan väite, jonka mukaan yksi 10 vuoden maa-aineslupa olisi riittävä, on virheellinen ja sopimuksen vastainen. Vastaaja ei voinut vapaasti päättää maa-ainesluvan kestoaikaa eikä yksipuolisesti rajoittaa sopimuksen mukaista 30 vuoden ottoaikaa.

1.8 Vastaajan väite viranomaistoiminnan muutoksesta oikeuttamisperusteena

Vastaaja on esittänyt, että lupahakemus olisi hylätty vuoden 2000 alkupuolella tapahtuneesta "viranomaiskäytännön muutoksesta" johtuen, ei kaavoituspäätöksestä johtuen. Sopimusrikkomuksella on siten vastaajan mukaan oikeuttamisperuste. Sopimusrikkomuksesta ei siten ole epäselvyyttä.

Viranomaiskäytännön ja lainsäädännön muutoksista riippumatta vastaajalla on sopimusriski luvan myöntämättä jättämisestä. Se on vastaajan sopimusvelvoite. Sen lisäksi on arvioitava vastaajan

toisintoimimismahdollisuutta, jos viranomaisen soveltamiskäytäntö tai laki olisi muuttunut. Lupapäätös hylättiin kaavoituksen perusteella. Näin ollen kyse ei ole ollut vastaajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta olosuhteiden muutoksesta. Käsitteenä viranomaiskäytäntö on epäselvä. Vastaaja ei ole edes pyrkinyt osoittamaan muun kuin oman viranomaiskäytäntönsä muuttuneen. Viranomaisen soveltamiskäytännön muutos ei edes sinänsä ole ns. sitova oikeuslähde eikä täten sovellu oikeuttamisperusteeksi. Vastaajan väite onkin oikeudellisesti merkityksetön. Lupapäätöstä ei voi perustaa viranomaiskäytännön muutokseen vaan lakiin, joka sekään ei ole relevanteilta osiltaan muuttunut. Maa-ainelaki on keskeisiltä osiltaan samansisältöinen kuin sopimuksen alkaessa ja täysin samanlainen kuin 2000 -luvun alkupuolella, jolloin lupa olisi vastaajan väitteen mukaan voitu vielä myöntää.

Kuten yllä on kuvattu, vastaaja on kiistattomasti evännyt maa-ainesten otto luvan kaavoitusratkaisuihin perustuvilla syillä. Vastaaja oli varannut kyseisen maaalueen muuhun käyttöön (mm. retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR)).

On huomioitava, että Korkein hallinto-oikeus yleiskaavavalituksia koskevassa ratkaisussaan vahvisti Helsingin hallinto-oikeuden johtopäätöksen siitä, että oton rajoittaminen yleiskaavalla perustuu kunnan vapaaseen harkintavaltaan ja että yleiskaava oli lainmukainen siksi, ettei maa-ainesten otto alueella kokonaan esty-nyt. Vastaaja on tarkoituksellisesti ensin sekä rajoittanut ottomahdollisuuksia sekä sitten estänyt ottotoiminnan lopullisesti. Sillä oli toisintoimimismahdollisuus. Vas-taajalla on myös sopimusriski ottotoiminnan estymisestä tai rajoittamisesta.

Vaikka oikeus katsoisikin, että lupahakemus olisi hylätty "viranomaiskäytännön muutoksen" vuoksi, se ei muuta tilanteen sopimusoikeudellista arviointia. Viranomaiskäytännön muutos ei ole todellinen eikä pätevä syy sopimusrikkomukselle eikä sopimusvastuusta vapauttava peruste. Vastaajalle on sopimuksen mukaan kuulunut luvan myöntämättä jäämiseen tai ottotoiminnan rajoittumiseen liittyvä riski. Vastaaja on sopimusoikeudellisesti sitoutunut maa-aineluvan myöntämiseen, mutta se on sopimusehdon vastaisesti vaikuttanut lupaedellytyksiin ja käyttänyt kaikkea harkintavaltaansa kantajan vahingoksi. Vastaaja on rikkonut sopimusta vapaaehtoisesti omien intressinsä vuoksi. Hallinto-oikeudellisesti arvioituna luvan myöntäminen olisi ollut mahdollista ja vastaajalla on ollut toisintoimimismahdollisuus. Vastaajan toiminta ei ollut lojaalia kantajaa kohtaan.

Yllä todettu ilmenee myös siitä, että hylkäävän lupahakemuksen jälkeenkin vastaaja on toistuvasti pitänyt mahdollisena merkittävää maa-ainesten ottoa kohteesta (ks. kantajan kirjalliset todisteet K11 ja K19).

1.9 Vastaajan väite myöhästyneestä reklamaatiosta

Lukuisten kirjallisten ja suullisten ennakkoreklamaatioiden lisäksi kantaja on tehnyt kaavoituksesta huomautuksen ja lisäksi tehnyt kaavavalitukset Helsingin hallinto-oikeuteen ja korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus on lausunut valituksista. Kaavaratkaisut sisältyivät kaupungin harkintavaltaan. Hylkäävään lupapäätökseen 3.11.2016 päättynyt lupaprosessi kesti vuosia ja kantaja ilmoitti vastineissa toistuvasti mielipiteensä. Kaupunginhallitus lausui hakemuksesta.

Kantaja on muistuttanut vastaajaa sen sopimusvelvoitteista jo kaavoituksen yhteydessä. Kaavoituksen merkitys sopimusrikkomukselle ilmenee hylkäävästä lupapäätöksestä, joten vahingon yksilöivä reklamaatio sopimusrikkomuksesta ei vielä ollut mahdollista. Kantaja on tehnyt reklamaation vastaajalle heti, kun vastaajan sopimusrikkomus on tullut tietoon.

1.10 Vastaajan väite saamisoikeuksien vanhentumisesta

Vastaajan vanhentumisväitteet ovat perusteettomat. Vastaaja tulkitsee lakia väärin. Lisäksi vastaaja jättää huomioimatta, että otto-oikeus on esineoikeus (irrottamisoikeus), joka ei vanhene samalla tavoin kuin saamisoikeudet. Vastaajan sopimusvelvollisuus luovuttaa esineoikeudellinen hallinta- ja omistus-oikeus täysimääräisesti jo maksettuun maa-ainekseen oli voimassa sopimuskauden loppuun asti.

Vastaaja on sitoutunut ennakkomaksua vastaan myöntämään kantajalle sellaisen soranottoluvan, joka mahdollistaa kantajalle miljoonan kiintokuution omistusoikeuden sopimuksen voimassaoloaikana. Kantajan harkintaan on jäänyt, milloin se hakemuksen (kohtuullinen käsittelyaika huomioon ottaen) tekee maa-ainesten ottamista koskevan lupahakemuksen ja milloin se ottaa maa-aineksia sopimuskauden aikana.

Vahingonkorvauksen tai muun hyvityksen vanhentumisaika alkaa kulua sopimusrikkomukseen perustuvassa hyvityksessä siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai puutteen kaupan kohteessa tai kun muu velkojana oleva sopijapuoli on havainnut virheellisyyden sopimuksen täyttämässä taikka hänen olisi pitänyt se havaita (laki velan vanhentumisesta (728/2003) 7 §).

Perusteettoman edun palautuksessa vanhentumisaika alkaa kulua siitä, kun vaatimuksen esittäjä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää erehdyksessä tehdystä maksusta tai muusta edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta ja perusteettoman edun saajasta.

Kantajan vaatimukset eivät ole vanhentuneet. vanhentuminen on lisäksi katkaistu laissa säädetyllä tavalla. Vastaajan sopimuksenvastainen toiminta on suunnitelmallisesti jatkunut hylkäävän lupapäätökseen saakka. Vastaaja on sopimusrikkomuksen jälkeen toistuvasti kieltäytynyt

palauttamasta ennakkoon maksettua kauppahintaa edes osittain.

1.11 Vastaajan väite ottomääristä

Vastaaja on kiistänyt kantajan esittämät maa-ainesten ottomäärät toteen näyttämättöminä.

Maa-ainestoiminta on kantajan ydinliiketoimintaa. Kantaja pitää maa-aineksista esiintymäkohtaisesti tarkkaa kirjanpitoa kirjanpitolain edellyttämällä tavalla. Maksettu maa-aines merkitään yhtiön taseeseen lain mukaisesti ja maaainesvarantojen muutoksia seurataan jatkuvasti. Kirjapito tarkistetaan sekä sisäisesti että ulkoisen tilintarkastajan toimesta.

Kiinteistöt ja maksettu maa-aines ovat elinkeinotulon verottamisesta annetussa laissa (360/1968) tarkoitettua kantajan käyttöomaisuutta. Otetut soramäärät poistetaan degressiivisesti (menojäännöspoistoina).

Otetut soramäärät raportoidaan vuosittain valvontaviranomaiselle. Ottomäärät on ilmoitettu oikein ja myös kaavoitusprosessissa vastaaja on arvioinut, että ottoalue on ollut lähes alkuperäisessä tilassaan. Tämä ilmenee myös oheisista määriä koskevista todisteista (ks. kantajan kirjallinen todiste 9).

Vastaaja on sopimuksen päättymisen jälkeen vuonna 2017 väittänyt, että alueelle olisi nykyisen kaavan voimassa ollessa voinut myöntää luvan enintään 300 000 - 450 000 kiintokuutiometrin ottamiselle. Vastaaja on vieläpä toistanut käsityksensä keväällä 2018.

2 Vastaajan tuottamus

Vastaajan tuottamuksellisuus (tahallisuus) ilmeni monin, jäljempänä selostettavin tavoin kaavoitus- ja lupamenettelyn eri vaiheissa ja kulminoitui hylkäävään lupapäätökseen, jolla maaainesten otto evättiin kokonaisuudessaan.

2.1 Valmistelutoimet - rakennuskielto, osayleiskaava ja ottoalueen muu maankäyttö

Vastaajan edustaja (ympäristönsuojelusihteri Aarno Salonen) on ollut ollut jäsenenä maakuntakaavaa laatineessa työryhmässä ja aktiivisesti ajanut kohteen merkitsemistä maakuntakaavaan arvokkaana harjualueena ilman maakunnallista suojelutarvetta ja sitovasta hyödyntämissopimuksesta huolimatta. Vastaajan toiminta ei ole ollut lojaalia kantajaa kohtaan.

Vaihemaaakuntakaavasta antamassaan lausunnossa vastaaja on edellyttänyt maa-ainesten ottoa puoltavan kaavamerkinnän poistamista .

Kaupunginhallitus asetti päätöksellään 21.5.2007 § 151 sopimusalueen

rakennuskieltoon yleiskaavan laatimista varten. Kaupungin motiivina oli, että alue oli jo otettu muuhun käyttöön siinä vaiheessa kun kaavoitus käynnistyi.

5.9.2011 (§ 54) hyväksymällään ja 4.4.2014 lainvoimaiseksi tulleella yleiskaavalla vastaaja loi edellytykset maa-aineslupahakemuksen hylkäävälle päätökselle. Vastaaja ajoi samaan aikaan vastaavia merkintöjä yleispiirteisemmin myös maakuntakaavaan. "Arvokas luonnonmaisema-alue", "arvokas harjualue" sekä "virkistysalue" ja "ohjeellinen ulkoilureitti" -merkinnät perustuivat kaupungin harkintavaltaan. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan sopimus alueella oli jo tuossa vaiheessa vastaajan ylläpitämien ulkoilupolkujen ja latureittien painopistealue. Vastaaja oli myös myynyt maata asuinkäyttöön ottoalueen vierestä jo ennen yleiskaavoitusta.

Kaupungin vapaa-ajantoimelta pyydettiin poikkeuksellisesti lausuntoa kantajan hakemuksesta. Lausunto oli negatiivinen. Vapaa-ajantoimen lausuntoa ei olisi tarvittu, jos kaupunki ei sopimuksen vastaisesti olisi pitänyt aluetta muiden kuntalaisten virkistyskäyttöalueena. Maaaineslupapäätöksen s. 23-24 ELY-keskus lausuu, että

"kaupungin tahtotila on ilmaistu hyvin vahvasti voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa, jonka vuoksi esitetyillä vanhoilla selvityksillä ei ole vaikutusta."

Kaavoituksen tavoitteista päättää vastaajan puhevaltaa käyttävä kaupunginhallitus. Se ilmaisee vastaajan tahtotilan, joka on ollut käyttää aluetta muuhun tarkoitukseen kuin maa-ainesten ottotoimintaan. Vastaajan kaupunginhallitus lausui Helsingin hallinto-oikeudelle, että EO/M-alueiksi osoitettiin vain ne alueet, joilla jo on maaainesten otto lupia. Hallinto-oikeus katsoi, että alueiden osoittaminen eri käyttötarkoituksiin on kunnan harkinnassa.

Vastaaja on itse ratkaissut, koska se ryhtyy kaavoitukseen ja kuinka se kaavoittaa alueen. Tarkoituksenmukaisuusharkintaan sisältyvät tavoitteet on asettanut vastaajan kaupunginhallitus. Yksityisoikeudellinen sopimus ei hallinto-oikeudellisessa tarkastelussa edellyttänyt otto alueiden merkitsemistä julkisoikeudelliseen kaavaan. Kokonaan toinen asia on, että siviilioikeudellisesti vastaaja oli sitoutunut sopimukseen ja että kuvatut vastaajan toimenpiteet osoittavat tahallisuutta ja piittaamattomuutta sopimusvelvoitteista. Toiminta ei ollut lojaalia kantajaa kohtaan.

Vastaajan kaavoitusmonopoli antoi sille mahdollisuuden rajoittaa soranottoa maakunta- ja erityisesti yleiskaavoituksella. Sopimusneuvotteluihin osallistunut vastaajan esittelijä esitti lupahakemuksen hylkäämistä, vaikka yleiskaava ei olisi kokonaan estänyt soranottoa, kuten Helsingin hallinto-oikeus ja korkein hallinto-oikeus vahvistivat. Vastaajan alainen viranomaisen myös viivytteli lupa-asian käsittelyä. Kantaja oli vastaajaa heikommassa,

alisteisessa asemassa. Vastaajalla on ollut yksinomainen valta vaikuttaa siihen, kuinka vastaaja noudattaa sopimusta.

2.2 Kaavoituspäätös - osayleiskaavan merkitys hylkäävässä lupapäätöksessä

Vastaaja on esittänyt, että hylkäävää lupapäätöstä 3.11.2016 ei olisi tehty 5.9.2011 hyväksytyn osayleiskaavan perusteella.

Hylkäävä lupapäätös 3.11.2016 on tehty MAL 3.1,1-3 §:n sekä 3.2 §:n nojalla. Tämä käy kiistattomasti ilmi lupapäätöksestä. Kaavapäätöksessä vastaaja on harkintavaltaansa käyttäen päättänyt, että ottotoiminta tulisi vaikuttamaan MAL 3.1,1-3 §:n tarkoittamalla haitallisella tavalla ja että tästä syystä lupaa ei voida myöntää.

MAL 3.2 § liittyy sanamuotonsa nojalla suoraan kaavaan:

"Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava, on sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, katsottava, ettei ottaminen vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. (5.2.1999/134)".

Ilman kaavapäätöstä 5.9.2011 lupapäätöksen hylkääminen ei olisi voinut perustua MAL 3.2 §:än. Lupapäätöksessä tehty viittaus MAL 3.2 §:ään tarkoittaa viittausta kaavapäätökseen (oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan). Lupahakemus on hylätty sen vuoksi, että hakemuksen hyväksyminen olisi vaikeuttanut alueen käyttämistä yleiskaavassa päätettyyn tarkoitukseen. "Näin ollen vastaaja on tarkoituksella ratkaissut kantajan haitaksi ja korkeimman hallinto-oikeuden yleiskaavavalituksia koskevaa ratkaisua tiukemmin. Hakemus on hylätty vaikka mitään pakkoa siihen ei ole ollut."

MAL 3 §:n historiaa tarkastelemalla voi havaita, että 3.2 § pois lukien se ei ole juurikaan muuttunut sopimuksen voimaantumisen jälkeen. Luvan hylkäysperusteena MAL 3.2 § viittaa kaupungin tavoittelemiin ja sen julkisoikeudelliseen harkintavaltaan kuuluneisiin osayleiskaavaratkaisuihin. Yksityisoikeudellinen sopimus ei vaikuta kaavapäätöksen lainmukaisuuteen (sisältövaatimuksiin) vaikka päätös olisikin sopimuksen vastainen.

Kantaja on vastustanut maa-ainestoiminnan poissulkevaa kaavaratkaisua valittamalla kaavoituspäätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti. Helsingin hallinto-oikeus lausui päätöksessään 16.11.2012 nro 12/0996/ :

"Valituksessa mainittu Karkkilan kaupungin kanssa vuonna 1987 solmittu maa-ainesten ottamista koskeva yksityisoikeudellinen sopimus ei ole edellyttänyt maa-ainesten ottoalueiden merkitsemistä osayleiskaavaan nyt tehtyä laajemmalti.

Kaupunginvaltuuston päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, että osayleiskaavassa ei ole osoitettu edellä todettua laajemmin EO/M-alueita.

Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuutta"

Hylkäävää lupapäätöstä ei perusteltu hakemuksen keskeneräisyydellä tai puutteellisuudella, vaikka näin vastaaja on asiassa väittänyt. Jos hakemus olisi keskeneräinen, eikä sitä täydennettäisi, sen käsittely tulisi jättää sikseen. Edes tuossa yhteydessä annettu ELY -keskuksen lausunto ei katsonut, että hakemus tulisi hylätä kokonaisuudessaan. Näin vastaaja päätti kuitenkin tehdä.

Kuvatun perusteella on selvää, että hylkäävä lupapäätös on perustunut vastaajan (muita tarkoitusperiä kuin sopimuksen noudattamista palvelemaan) osayleiskaavaan ja että vastaajan toimet osoittavat tahallisuutta. Kantaja on ollut asiassa täysin vastaajan harkintavaltaan kuuluvien toimenpiteiden armoilla.

Ottomäärän rajoittaminen yleiskaavoituksella on perustunut vastaajan vapaaseen harkintaan. Yleiskaavaa pidettiin lainmukaisena, koska se ei estänyt ottoa kokonaan. Vastaaja on silti sopimusoikeudellisessa vastuussa ottamisen rajoittamisesta yleiskaavoitusvaiheessa. Vastaaja on sopimusvastuussa myös siitä, että sen alainen viranomainen kokonaan kielsi ottotoiminnan. Vastaaja on siten tietoisesti rikkonut sopimusta. Toisintoimimismahdollisuuden kiistäminen on tosiseikkojen vastaista.

2.3 Maa-aineslupahakemuksen hidas käsittely

Kantaja haki maa-aineslupaa vuonna 2010 ja hakemus kirjattiin vireille 5.1.2011, mutta käsittely ei edennyt. Vastaajan ympäristölautakunta hylkäsi hakemuksen vasta 3.11.2016. Esittelijänä oli vastaajaa sopimukseen liittyvissä neuvotteluissa edustanut tekninen johtaja. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen (EIT) ja Suomen laillisuusvalvojien (EOA, OKK) tulkintakäytännön mukaan yli viiden vuoden käsittelyaika on kohtuuttoman pitkä. Käsittelyajan pituudesta on EIT:n käytännön mukaan vastuussa asian käsittelevä viranomainen yksipuolisesti.

Vastaaja viivytteli lupapäätöksen antamista ensin yleiskaavan hyväksymispäätökseen 5.9.2011 saakka ja sen jälkeen niin kauan, että valitusprosessissa (HaO, KHO) ollut osayleiskaavapäätös tuli lainvoimaiseksi 4.4.2014. Näin vastaaja pystyi perustelemaan hylkäävän lupapäätöksen osayleiskaavalla. Lupapäätöksen antamista viivyteltiin myös siksi, että kantajan mahdollista valitusta ei olisi ehditty käsitellä eikä uutta lupapäätöstä tehdä sopimuksen voimassaoloaikana. Näin kantajan sopimukselliset oikeudet voitiin evätä näennäisen oikeutetusti.

Myös yllä viitattu vastaajan rakennuskieltopäätös (21.5.2007 § 151), jolla kaupunginhallitus asetti sopimus alueen rakennuskieltoon yleiskaavan laatimista varten, lykkäsi maa-aineslupaprosessia.

Jos vastaaja olisi ratkaissut hakemuksen viivyttämättä, kantaja olisi voinut hyödyntää maa-ainekset vallitsevan rakentamisen korkeasuhdanteen aikana. Osan sopimuksen mukaisesti omistukseensa saamista maa-aineksista kantaja olisi voinut halutessaan siirtää myös toisaalle jatkohyödynnettäväksi. Vastaajan lojaliteettiperiaatteen vastaista tahtotilaa osoittaa, ettei lupaa myönnetty edes osittain niin, että kantajan vahinkoja olisi edes vähennetty.

3 Aiheutuneet vahingot

Rudus Oy:ltä on sopimusrikkomuksen johdosta jäänyt saamatta ja myymättä kyseiset 980.596 k-m³ betonin raaka-aineksi kelpaavaa hyvälaatuista soraa vuosina 2011-2017. Soraa olisi ollut otettavissa enemmänkin, joten saamatta jäänyt soramäärä perustuu yksinomaan siihen, mihin vastaaja on sopimuksen nojalla sitoutunut ja minkä omistuksesta ja hallinnasta kantaja on etukäteen maksanut. Kantajan betonikiviaineksen tuotto vertailukelpoisesta (sijainniltaan ja materiaaliltaan, mutta kalliimman ja siksi pienemmän katteen) soraesiintymästä kyseisinä vuosina ilmenee selvityksenä esitettävästä taulukosta. Taulukosta ilmenevä tuotto on jäänyt kantajalta saamatta vastaajan sopimusrikkomuksen vuoksi. Kantaja olisi hyödyntänyt sopimuksen tarkoittaman soran kokonaisuudessaan pääkaupunkiseudun rakennusbuumin tarpeisiin vuodesta 2011 alkaen. Vastaava määrä on jouduttu hankkimaan ja myymään toisaalta, sikäli kuin kauppasopimuksia ei ole jäänyt kokonaan syntymättä kohonneiden kustannusten johdosta.

Jos maa-aineslupa olisi myönnetty, kantaja olisi voinut kaivaa sora-aineksen ennen sopimuksen päättymistä aikana ja saada sen sopimuksessa edellytetyllä tavalla omistukseensa. Kantaja omistaa välittömässä läheisyydessä useita kiinteistöjä mahdollista välivarastointia ym. varten.

Kantajan konekapasiteetti ilmenee kirjallisista todisteista (K22-1 ja 22-2).

Lisäksi kantajalle on aiheutunut tarpeettomiksi käyneitä lupa- ja selvityskustannuksia yhteensä 151.222 euroa esitettävästä selvityksestä ilmenevällä tavalla. Kauppahinta saamat ta jääneistä kivi aineksista ja tarpeettomiksi käyneet kustannukset yhdessä muodostavat välittömän vahingon määrän. Vaaditulla 6.766.323 euron korvauksella kantaja saatettaisiin siihen taloudelliseen asemaan, jossa tämä olisi ollut ilman vastaajan sopimusrikkomusta (positiivinen sopimusetu). Nettokorvausvaatimus pitää sisällään sopimuksesta aiheutuneet kustannukset. Vahinko perustuu sopimusrikkomukseen, joten sitä ei ole syytä kohtuullistaa. Kantaja vaatii vahingoille korkolain 4.1 §:n ja 7.1 §:n mukaista viivästyskorkoa haastehakemuksen vireille tulosta lukien.

4 Perusteeton etu

Vastaaja on sopimusneuvotteluissa vedonnut sopimuksen pätemättömyyteen. Vastaaja on väittänyt, että se ei ole voinut pätevästi sitoutua maa-ainelupien myöntämiseen sopimuksessa esitetyllä tavalla. Vastaaja on kuitenkin kieltäytynyt palauttamasta kauppahintavastiketta.

Koska vastaaja on vastauksessaan vahvistanut, että sopimus on pätevä, kantaja ei perusta toissijaista vaatimustaan sopimuksen pätemättömyyteen, ellei tuomioistuin viran puolesta katsoisi sopimusta joltain osin pätemättömäksi. Perusteetonta etua koskeva vaatimus perustuu jo edun saamisen aikaan (1987) voimassa olleeseen lainsäädäntöön. Kuten edellä on todettu, ennen oikeudenkäyntiä vastaaja on vedonnut sopimuksen pätemättömyyteen.

Vastaaja on saanut (mahdollisesta pätemättömyydestä) sopimuksesta perusteetonta etua hyödyntämättä jäänyttä osuutta (980.596: 1.000.000 x 1.450.000) vastaavan määrän maksetusta kauppahintavastikkeesta 239.140,39 euroa. Vastaaja on saanut sopimuksesta taloudellista etua tuon määrän. Kantaja vaatii vastaajaa maksamaan tuottokorkoa perusteettomasta edusta sen saamisesta 10.6.1987 lukien 16.7.2017 saakka, yhteensä tuottokorkoa 578.906,50 euroa ja viivästyskorkoa 16.7.2017 lukien eli 30 päivän kuluessa 16.6.2017 esitetystä yhteensä 792.779 euron määräisestä vaatimuksesta lukien.

Etua on perusteeton, koska vastaaja on hyötynyt saamastaan kauppahintavastikkeesta perusteettomasti kantajan kustannuksella.

5 Hinnanalennus

Kantaja on maksanut 239.140,39 euroa kiviaineksista, joita se ei koskaan saanut. Tavara ei ole määrältään vastannut sovittua eikä vastaaja ole korjannut virhettä. Lisäksi kantajalle on aiheutunut tarpeettomiksi käyneitä lupa- ja selvityskustannuksia yhteensä 151.222 euroa. Vaadittu hinnanalennus vastaa määrältään välitöntä vahinkoa. Kantaja vaatii tarpeettomiksi käyneille lupa- ja selvityskustannuksille viivästyskorkoa haastehakemuksen vireille tulosta lähtien.

Vastaaja on esittänyt, että hinnanalennus edellyttäisi sopijapuolen tuottamusta. Näin ei Suomen lain mukaan kuitenkaan ole. Kauppahinta on maksettu ennakkoon maa-aineksesta, jota ei ole saatu kantajasta riippumattomista syistä. Näin ollen kantaja on kaikissa tilanteissa oikeutettu perusteettoman edun palautukseen tai hinnanalennukseen, jotka toimivat eduntasauksen välineinä. Vastaaja on aiemmassa vaiheessa pitänyt sopimusta pätemättömänä (ks. kantajan kirjallinen todiste 11, kohta 5). Vaikka sopimuksen pätevyys ei ole riitainen, kantaja ei kuitenkaan luovu toissijaisesta perusteetonta etua koskevasta vaatimuksestaan, sillä perusteettoman edun palauttamisedellytyksiä ei ole sidottu vain sopimuksen pätemättömyyteen. Perusteetonta etua ja

hinnanalennusta koskevat vaatimukset perustuvat jo edun saamisen aikaan (1987) voimassa olleeseen lainsäädäntöön.

6 Oikeudenkäyntikulut

Kantajalla on oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1 §:n nojalla oikeus saada vastaajalta korvaus oikeudenkäyntikuluistaan käräjäoikeudessa, jos kanne hyväksytään. Oikeudenkäyntikulujen määrä esitetään laskulla myöhemmin pääkäsitelyssä. Kantajalla on myös oikeus saada oikeudenkäyntikuluille korko lain 4, 6 ja 12 a §:n mukaisesti Suomen pankin puolivuositain ilmoittamaa viivästyskorkoa asian hävinneeltä vastapuolelta 30 päivän kuluttua ratkaisun antamisesta.

Kantaja vastustaa vastaajan oikeudenkäyntikuluvaatimusta perusteeltaan ja määrältään. Kantaja katsoo tarpeelliseksi paljoksua vastaajan esittämiä oikeudenkäyntikuluja jo tässä vaiheessa. Ilmeistä on, että runsaat henkilövaihdokset vastaajapuolellakorottavat kuluja.

VASTAUS

Vaatimukset

1. Karkkilan kaupunki vastustaa Rudus Oy:n kannevaatimuksia ja vaatii niiden hylkäämistä.
2. Karkkilan kaupunki vaatii Rudus Oy:n velvoittamista korvaamaan kaupungin oikeudenkäyntikulut tässä asiassa laillisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua käräjäoikeuden tuomion antamisesta lukien. Karkkilan kaupungin oikeudenkäyntikulut ovat tällä hetkellä määrältään yhteensä 35-475,00 euroa (alv o %).

Perusteet

1 Johdanto

Kantaja on esittänyt kolme vaihtoehtoista kannevaatimusta, joista ensimmäinen ja kolmas perustuvat väitteeseen kantajan sopimusrikkomuksesta, ja toinen väitteeseen siitä, että vastaajan tulisi palauttaa saamansa perusteeton etu.

Perusteettoman edun palautusta koskeva vaatimus tulee hylätä sillä perusteella, että kantajan aikanaan vastaajalle tekemä suoritus, jota nyt vaaditaan palautettavaksi, perustuu osapuolten väliseen sopimukseen, tarkemmin sanottuna sopimuksessa tarkoitettuna maa-ainesten ottoluvan myöntämiseen, eikä ole siten perusteeton. Kyseinen perusteettoman edun palautusta koskeva vaatimus on myös vanhentunut velan vanhentumisesta annetun lain 7 §:n 2 momentin nojalla.

Kantajan ensimmäinen ja kolmas kannevaatimus tulee hylätä ensisijaisesti sen johdosta, että kantaja on laiminlyönyt reklamoida väittämästään sopimusrikkomuksesta oikea-aikaisesti. Kantaja on reklamoinut sopimusrikkomukseksi väittämästään 14.11.2016 annetusta

lupapäätöksestä ensimmäisen kerran 16.6.2017 päivätyllä kirjeellään eli siis vasta yli seitsemän kuukautta väittämänsä sopimusrikkomuksen jälkeen. Osapuolten välinen sopimus on päätynyt 21.1.2017, eikä kantaja ole tässäkään yhteydessä reklamoinut väittämästään vastaajan sopimusrikkomuksesta 14.11.2016. Kantaja on tämän laiminlyöntinsä johdosta menettänyt oikeutensa esittää väittämänsä sopimusrikkomuksen perustuvia vaatimuksia.

Kantajan ensimmäinen ja kolmas kannevaatimus tulee hylätä toissijaisesti sen johdosta, että 14.11.2016 annetun lupapäätöksen ei voida katsoa rikkovan osapuolten välistä 21.1.1987 solmittua sopimusta. Kyseisellä sopimuksella ei ole ollut mitään merkitystä kantajan 5.1.2011 tekemän maa-ainelupahakemuksen käsittelyn tai Karkkilan kaupunginvaltuuston 5.9.2011 hyväksymän osayleiskaavaan käsittelyn kannalta. Kyseisten lupahakemuksen ja osayleiskaavan käsittely ja niihin liittyvä päätöksenteko eivät ole siten voineet konstituoida 21.1.1987 solmitun sopimuksen rikkomusta.

Kantajan ensimmäinen ja kolmas kannevaatimus tulee hylätä kolmassijaisesti sillä perusteella, että vastaaja ei ole enää viimeistään 5.1.2011 jälkeen ollut kantajan väittämää ja vastaajan kiistämää sopimuksen mukaista velvollisuutta myöntää kantajan 5.1.2011 hakemaa maa-ainesten ottolupaa sopimuksen solmimisen jälkeisen olosuhteiden muuttumisen, tarkemmin sanottuna muun muassa ympäristöarvojen merkityksen korostumisesta johtuneen lupaharkinnassa tapahtuneen lain soveltamisen tiukentumisen johdosta.

Kantajan ensimmäinen ja kolmas kannevaatimus tulee hylätä enemmälti viimesijaisesti sillä perusteella, että kantaja on hakenut kysymyksessä olevaa hylättyä maa-ainesten ottolupaa niin myöhään, ja viivästyttänyt omilla toimillaan kyseistä lupaprosessia siten, että ratkaisu lupa-asiassa on voitu antaa vasta 14.11.2016, minkä jälkeen kantajan olisi 21.1.2017 päättyneen sopimuksen puitteissa ollut mahdollista ottaa enintään 70.000 kiintokuutiometriä maata kyseiseltä kiinteistöltä. Näin ollen kantajan vahingonkorvausvaatimus tai sille vaihtoehtoinen hinnanalennusvaatimus tulee viimesijaisesti suhteuttaa määrältään tähän enintään 70.000 kiintokuutiometrin suuruiseen kantajalta saamatta jääneeseen maa-aineserään.

2 Vastaaja ei ole rikkonut osapuolten välistä sopimusta

Osapuolet ovat 21.1.1987 solmineet maa-alueiden käyttöä ja maa-ainesten ottoa koskevan hyödyntämissopimuksen, joka ei siis ole esimerkiksi maa-aineksen kauppaa koskeva sopimus. Sopimus on sen 5. kohdan mukaan ollut voimassa 30 vuotta. Sopimus on tämän ehdon mukaisesti päätynyt 21.1.2017. Sopimus on ollut pätevä koko sen voimassaoloajan.

Sopimus on vastaajan käsityksen mukaan osapuolten yhdessä laatima yhdessä käytyjen neuvottelujen pohjalta. Näin ollen vastaaja kiistää

kantajan väitteet, joiden mukaan sopimus olisi laadittu vastaajan sopimus pohjalle ja ennen muuta vastaajan toimesta. Tasavahvoiksi katsottavat sopijapuolet ovat sopimusvapauden periaatteen puitteissa voineet solmia kyseisen sisältöisen 21.1.1987 päivätyn sopimuksen. Sopimus sitoo sen osapuolia, ja sitä tulee tulkita ensisijaisesti sen sanamuodon mukaisesti.

Sopimuksen 1. kohdan mukaan sopimuksen kohteena olevan tilan Anttila II, RN:o 3:59 vuokraajana ollut kantaja sai käyttöönsä tietyt maa-alueet varasto- ja tuotantoalueiksi sopimuksessa tarkemmin määritellyin ehdoin, sopimuksen 5. kohdan mukaisesti 30 vuoden määräajaksi. Sopimuksen 1. kohdan lopussa on viittaus sopimuksen mukaiseen 30 vuoden vuokra-aikaan.

Sopimuksen 2. kohdan mukaan kantaja sai omistus- ja hallintaoikeuden tietyn vuokrauksen kohteena olevan alueen maa-aineksiin. Karkkilan kaupunki sitoutui samassa sopimuksen kohdassa 2. myöntämään vuokraajalle hakemuksesta soranottoluvan yhdelle (1) miljoonalle k-m³:lle kokonaishintaan 1.450.000 markkaa.

Tällainen toisen omistamaan kiinteistöön kohdistuva oikeustoimiperusteinen oikeus ottaa kiinteistöltä maa-aineksia kuten soraa, on oikeudellisesti maa-ainesten otto-oikeus. Tällaisessa tilanteessa maa-aineksen ottaminen edellyttää sekä sopimusta kiinteistön omistajan kanssa että viranomaisen myöntämää maa-aineslupaa. Esineoikeudellisesti kysymyksessä on irrottamisoikeus, jolloin oikeudenhaltija ei omista kiinteistöä tai osaa siitä. Irrottamisen myötä kiinteistön ja irrotetun aineksen välinen ainesosasuhte katkeaa, ja irrottajalle muodostuu vasta tässä vaiheessa itsenäinen irrotettuun maa-ainekseen kohdistuva omistusoikeus. Näin ollen kantajalle on syntynyt osapuolten väliseen hyödyntämissopimukseen perustuva omistusoikeus vain siihen maa-ainekseen, joka on irrotettu viranomaisen myöntämän maa-ainesluvan nojalla.

Sopimuksen 4. kohdan mukaan maksut hiekasta ja sorasta suoritetaan yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun kyseessä oleva maa-ainesten ottolupa on saatu.

Sopimuksen mukainen 1.450.000 markan suuruinen kantajan maksuvelvollisuus on sopimuksen mukaan ehdollinen kantajan yhdelle miljoonalle k-m³:lle hakeman yhden soranottoluvan hyväksymiselle. Kysymys on sopimuksen selvän sanamuodon mukaan siis vain yhdestä luvasta yhdelle miljoonalle kiintokuutiometrille. Sopimuksessa ei sovita siitä, milloin kantajan tulee tehdä kyseinen hakemus. Kantaja on näin ollen voinut vapaasti valita milloin sopimuksen voimassaoloaikana se tekee kyseisen hakemuksen. Todettakoon vielä selvyuden vuoksi, että sekä tilanteessa, jossa kantaja ei olisi tehnyt koko sopimuksen voimassaoloaikana lainkaan tällaista hakemusta, että tilanteessa, jossa tällaista kantajan hakemusta ei olisi hyväksytty koko sopimuksen voimassaoloaikana, kantaja ei olisi ollut sopimuksen mukaan velvollinen

suorittamaan vastaajalle mitään.

Sopimuksessa ei sovita myöskään siitä, että kantajan sopimuksen mukainen maksuvelvollisuus olisi sidottu kantajan ottaman maa-aineksen määrään. Sopimuksen mukaan kantajan maksuvelvollisuus syntyy kuukauden kuluttua siitä, kun kantaja on saanut hakemuksensa johdosta ottoluvan yhdelle miljoonalle kiintokuutiometrille. Sopimuksen kohdissa 4. ja 2. sovitaan vain yhdestä luvasta yhdelle miljoonalle kiintokuutiometrille. Kantajan maksuvelvollisuus on siis sopimuksessa sidottu vain yhden tällaisen luvan saamiseen eikä mihinkään muuhun seikkaan. Näin ollen tämä sopimuksen mukainen maksuvelvollisuus syntyy ja sitoo osapuolia sopimuksessa tarkoitetun yhden luvan myöntämisen jälkeen täysin kantajan tällaisen luvan saamisen jälkeen ottaman maa-aineksen määrästä riippumatta. Sopimuksen mukaan tämä maksuvelvollisuus siis pysyisi sitovana siinäkin tapauksessa, että kantaja ei luvan saamisen jälkeen ottaisi lainkaan maa-ainesta kyseiseltä kiinteistöltä. Osapuolet eivät ole näin ollen sopineet kantajan maksuvelvollisuudesta otetun maa-aineksen määrän mukaan, vaan sen sijaan sitoneet maksuvelvollisuuden pelkästään kantajan hakeman ottoluvan saamiseen. Osapuolten välinen 21.1.1987 solmittu sopimus ei ole maa-aineksen kauppaa koskeva sopimus. Kysymyksessä on maa-alueiden käyttöä ja ottamisoikeutta koskeva sopimus.

Kantaja on itsekin todennut 31.8.2010 kaavaehdotuksen johdosta antamassa muistutuksessaan, että kyseinen sopimus on hankittu reservialueeksi ja että sen hyödyntäminen tulisi ajankohtaiseksi vasta muutaman vuoden kuluttua kyseisen muistutuksen päiväyksestä 31.8.2010. Kantaja toteaa samassa muistutuksessa että "Sopimukseen liittyvät korvaukset ja maksut on suoritettu Karkkilan kaupungille sopimusehtojen mukaisesti." Kantaja on näin ollen vielä tuohon aikaan ymmärtänyt itsekin, että sopimuksen mukainen maksuvelvollisuus ei ole riippuvainen kantajan ottaman maa-aineksen määrästä.

Asiassa on riidatonta, että tällainen sopimuksessa tarkoitettu lupa yhden miljoonan kiintokuutiometrin ottamiselle voidaan myöntää enintään kymmeneksi vuodeksi (kantaja on vahvistanut tämän lausumansa sivulla 2). Kantaja myös haki lupaa miljoonan kiintokuutiometrin ottamiselle vuonna 1987 tekemällä hakemuksellaan vain kymmeneksi vuodeksi. Tästä tietoisena osapuolet ovat sopineet maksuvelvollisuuden syntymisen sitomisesta vain yhden (eikä yhtään useamman) yhtä miljoonaa kiintokuutiometriä koskevan luvan myöntämiselle, siitä huolimatta, että sopimus on voimassa 30:n vuoden ajan. Osapuolet ovat voineet sopimusvapauden puitteissa näin sopia, eikä sopimuksen sanamuoto mahdollista muunlaista tulkintaa. Kantajan haettua lupaa miljoonan kiintokuutiometrin ottamiselle kymmenen vuoden aikana, kantaja on itsekin näin toimimalla jo vuonna 1987 osoittanut, että osapuolten tarkoituksena oli sopimuksen mukaisen miljoonan kiintokuutiometrin ottamisen mahdollistaminen kymmenen vuoden kuluessa kantajan hakeman luvan myöntämisestä lukien. Tämä

sopimuksen tarkoitus on toteutunut vastaajan vuonna 1987 myöntämällä ottoluvalla. Osapuolet eivät ole sopineet myöskään esimerkiksi siitä, että vastaaja olisi velvollinen palauttamaan kantajan sopimuksen mukaan tekemän suorituksen tai osan siitä, mikäli kantajan mahdollista toista sopimuksen voimassaoloaikana hakemaa lupaa ei hyväksyttäisi.

Kantaja on hyödyntämissopimuksen solmimisen jälkeen tehnyt Karkkilan kaupungille sopimuksen 2. kohdassa tarkoitetun hakemuksen maa-ainesten ottamiseksi. Kantaja on tämän hakemuksen sisältämässä 7.4.1987 päivätyssä laatimassaan maa-ainesten ottamissuunnitelmassa todennut muun muassa seuraavaa:

"Tämä on MAL 5 § mukainen suunnitelma, joka on laadittu 12.1.1987 laaditun Oy Lohja Ab:n / Karkkilan kaupungin välisen sopimuksen mukaisesti ja jolla varmistetaan sopimuksen mukainen kiviainesten hyödyntämisoikeus."

Kyseisen suunnitelman liitteenä, on "Liite soranottosuunnitelmaan", jossa todetaan seuraavaa:

"Soranottomäärät ja ennuste aikatauluksi

Vaihe	Ottomäärä (k-m ³)	Ottoaika (vuotta)
I	~ 500 000	5
II	~ 600 000	6
III	~ 250 000	3

Yhteensä

~1.350 000 k-m³, josta Oy Lohja Ab:n osuus 1.000 000 k-m³

~14 -15 vuotta, josta Oy Lohja Ab:n osuus noin 10 vuotta"

Karkkilan kaupunki on antanut tämän hakemuksen johdosta 8.6.1987 kantajan hakemuksen mukaisen lupapäätöksen, jolla kantajalle on myönnetty lupa ottaa kokonaismäärältään 1.350.000 k-m³ soraa kyseisen luvan kymmenen vuoden voimassaoloaikana. Kyseisen luvan voimassaolo on päätynyt lupapäätöksen mukaisesti 8.6.1997.

Kantaja on tämän lupapäätöksen 8.6.1987 saatuaan suorittanut vastaajalle sopimuksen mukaisen 1.450.000 markan suuruisen maksun.

Osapuolet ovat sopimusvapauden puitteissa voineet sopia osapuolia sitovalla tavalla siitä, että kantajan sopimuksen mukainen maksuvelvollisuus syntyy kantajan hakeman maa-ainesten ottoluvan saamisen myötä. Näin ollen maksuvelvollisuuden syntymisen kannalta ainoa ratkaiseva seikka on myönnetyn ottoluvan sopimuksen mukaisuus. Vastaajan myöntämän ottoluvan sopimuksen mukaisuutta ei ole kantajan toimesta riitautettu missään vaiheessa. Asiassa on siten riidatonta, että vastaajan 8.6.1987 myöntämä lupa on sopimuksen tarkoitettu sopimuksen mukainen lupa.

Vastaajan ainoat sopimusvelvoitteet tässä 21.1.1987 solmitussa maa-alueiden käyttöä ja maa-ainesten ottoa koskevassa hyödyntämissopimuksessa olivat kyseisen kiinteistön hallinnan luovuttaminen 30 vuoden määräajaksi ja edellä esille tuotu sopimuksen kohdassa 2. mainittu soranottoluvan myöntäminen. Korostettakoon, että sopimuksessa ei ole sovittu siitä, kuinka kauan tämän myönnettävän soranottoluvan tulisi olla voimassa, tai siitä, että vastaaja olisi tämän sopimuksen perusteella velvollinen myöntämään useamman kuin yhden soranottoluvan.

Kantaja ei ole myöskään reklamoinut sen hakemuksen johdosta 8.6.1987 annetusta kymmenen vuotta voimassa olleesta lupapäätöksestä. Kantaja on sen sijaan maksanut sopimuksen mukaisen suorituksen 1.450.000 markkaa tämän lupapäätöksen jälkeen, mikä osoittaa kantajankin tuolloin käsittäneen, että annettu lupapäätös oli osapuolten välisen sopimuksen mukainen.

Edellä esille tuodun perusteella vastaaja on täyttänyt sopimusvelvoitteensa sopimuksen mukaisesti, jolloin kaikki kantajan esittämät väitettyyn sopimusrikkomukseen perustuvat kannevaatimukset tulee hylätä perusteettomina. Myös perusteettoman edun palautusta koskeva vaatimus tulee hylätä, koska kantajan vastaajalle tekemät suoritukset ovat perustuneet kysymyksessä olevaan osapuolten väliseen sen koko voimassaoloajan pätevänä olleeseen sopimukseen.

Hyödyntämissopimuksen mukaan kantaja on ollut velvollinen tekemään sopimuksen mukaisen suorituksen vastaajalle yhden kuukauden kuluessa siitä, kun sopimuksen mukainen maa-ainesten ottolupa on saatu. Juuri näin on myös tapahtunut.

Kanteessa on vedottu kantajan 5.1.2011 tekemään (kanteessa virheellisesti 28.10.2010 tehtyyn) soranottoa koskevaan lupahakemukseen ja sen johdosta 14.11.2016 (kanteessa virheellisesti 3.11.2016) annettuun maa-aineslupapäätökseen. Kyseinen lupahakemus on tehty yli 20 vuotta osapuolten välisen sopimuksen solmimisen ja sopimuksen mukaisen luvan saamisen ja yli 10 vuotta tämän sopimuksen mukaisen luvan päättymisen jälkeen. Lupahakemus on tehty noin kuusi vuotta ennen 21.1.1987 solmitun määräaikaisen sopimuksen päättymistä. Kantajan päivitetty 30.12.2014 päivätty lupahakemus (otsikolla täydennys lupahakemukseen) on tehty vain noin kaksi vuotta ennen kyseisen sopimuksen päättymistä.

Kantajan kanne perustuu väitteeseen siitä, että vastaaja olisi ollut osapuolten välisen 21.1.1987 solmitun sopimuksen mukaan velvollinen hyväksymään tämän 5.1.2011 tehdyn ja 30.12.2014 päivitetyn lupahakemuksen. Kun kantajalla on ollut osapuolten välisen sopimuksen mukainen käyttöoikeus siihen maa-alueeseen, johon kantajan 5.1.2011 tekemä lupahakemus muun ohessa kohdistui, on kantaja voinut tehdä kyseiseen maa-alueeseen kohdistuvan lupahakemuksen. Osapuolten välinen sopimus 21.1.1987 ei kuitenkaan sisällä lainkaan

sopimusmääräyksiä tällaisen toisen sopimuskaudella haettavan luvan varalle. Näin ollen tällä osapuolten välisellä sopimuksella ei ole mitään merkitystä kantajan 5.1.2011 tekemän lupahakemuksen käsittelyn kannalta, eikä tämän lupahakemuksen johdosta annettu päätös voi siten konstituoida kyseisen sopimuksen rikkomusta. Sopimuksen valossa tarkasteltuna tämä tarkoittaa sitä, että kantajalla on ollut sopimuksen voimassaoloajan asialegitimaatio sopimuksen kohteena olevaa maa-aluetta koskevissa asioissa, mutta kantaja on kantanut riskin muun muassa siitä, hyväksytäänkö sellaiset kantajan sopimuskaudella tekemät myöhemmät lupahakemukset, joiden osalta sopimus ei sisällä mitään sopimusmääräyksiä.

Kantaja on myös vasta 22.6.2011 päivätyllä kirjeellään (kantajan todiste 6) esittänyt ensimmäisen kerran sen 21.1.1987 solmittua sopimusta koskevan virheellisen tulkintansa, jonka mukaan vastaaja olisi tässä sopimuksessa sitoutunut sopimuksen koko 30 vuotisen (21.1.2017 päättyneen) voimassaoloajan hyväksymään kyseistä kiinteistöä koskevat maaainesten ottoa koskevat hakemukset. Myös kannekirjelmässä annetaan virheellisesti ymmärtää, että kantajalla olisi osapuolten välisen sopimuksen nojalla oikeus ottaa 1 miljoona k-m³ soraa kyseisen sopimuksen 30 vuoden voimassaoloajan, ja että vastaaja olisi saman sopimuksen mukaan ollut velvollinen hyväksymään kantajan 5.1.2011 tekemän soranottoa koskevan lupahakemuksen. On selvää, että osapuolten välinen sopimus ei ole tämän sisältöinen. Kanteessa on väitetty, että vastaaja olisi rikkonut osapuolten välistä 21.1.1987 solmittua sopimusta, kun kantajan 5.1.2011 tekemä maa-ainelupahakemus on hylätty 14.11.2016. Kanteessa on väitetty myös, että 5.9.2011 tehty kaavoituspäätös olisi osa tätä sopimusrikkomusta, ja että vastaaja olisi tällä kaavoituspäätöksellä rikkonut lojaliteettivelvoitettaan, koska kyseinen kaavapäätös on kantajan mukaan vaikeuttanut soranottoa kyseisellä kiinteistöllä. Kyseinen kantajan esittämä sopimustulkinta on ilmeisen virheellinen. Vastaaja ei ole ollut osapuolten välisen sopimuksen mukaan velvollinen hyväksymään tätä 5.1.2011 tehtyä lupahakemusta. Vastaaja oli täyttänyt 21.1.1987 sopimuksen mukaisen soranottoluvan myöntämistä koskevan sopimusvelvoitteensa jo 8.6.1987 annettulla lupapäätöksellä. Kantajan ja vastaajan välinen sopimus 21.1.1987 ei sisällä lainkaan tätä 5.1.2011 tehtyä lupahakemusta tai sen käsittelyä koskevia sopimusmääräyksiä.

Osapuolten välisen 21.1.1987 tehdyn maa-alueiden käyttöä ja maa-ainesten ottoa koskevan hyödyntämissopimuksen taustalla on osapuolten välinen 21.1.1987 tehty turvesuon vuokrasopimus. Tähän vuokrasopimukseen on viitattu hyödyntämissopimuksen kohdassa 1. siten, että Karkkilan kaupunki on luovuttanut tietyt alueet kantajan varasto- ja tuotantoalueiksi vuokrasopimuksen mukaiseksi 30:n vuoden ajaksi, mistä siis johtuu hyödyntämissopimuksen 30:n vuoden voimassaoloaika. Hyödyntämissopimuksessa ei ole sovittu siitä, että Karkkilan kaupunki olisi velvollinen myöntämään kaikki Oy Lohja Ab:n kyseisen 30:n vuoden sopimuskauden aikana mahdollisesti hakemat kyseistä aluetta koskevat soranottoluvat.

Osapuolten välinen sopimus ei ole myöskään millään tavalla koskenut vastaajan lainmukaisesti toteuttamaa kaavoitustoimintaa. Kanteessa ei ole toisaalta edes väitetty, että kaavoituspäätös 5.9.2011 olisi lainvastainen. Kyseinen kaavoituspäätös on myös lainvoimainen (KHO:n ratkaisu 4.4.2014). Uutena seikkana vedotaan kaavoituspäätöksen taustalla olevaan maakuntakaavaan, joka on vaikuttanut vastaajan tekemään kaavoituspäätökseen. Kaavoituspäätöksen osalta Karkilan kaupungilla ei ole käytännössä ollut toisintoimimismahdollisuutta.

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistama Uudenmaan maakuntakaava ei ole vastaajan laatima. Vastaajan on tullut huomioida maakuntakaavan määräykset 5.9.2011 tehdyssä lainvoimaisessa kaavoituspäätöksessään.

Maakuntakaavan sivulla 157 annetaan seuraavan sisältöinen suunnittelumääräys: Alueidenkäyttö on suunniteltava niin, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot. Vastaaja on ollut velvollinen noudattamaan maakuntakaavan määräyksiä 5.9.2011 tehdyssä kaavoituspäätöksessä. On selvää, että osapuolten välinen sopimus 21.1.1987 ei koske millään tavoin 5.9.2011 tehtyä kaavoituspäätöstä, jolloin kyseinen kaavoituspäätös ei voi konstituoida kyseisen sopimuksen rikkomusta. Kantajan väite siitä, että vastaaja olisi kaavoituspäätöksellä 5.9.2011 pyrkinyt vaikeuttamaan kantajan soranottoa sopimuksen kohteena olevalta maa-alueelta, on ilmeisen virheellinen. Kaavoituspäätös 5.9.2011 on tehty maakuntakaavan mukaisesti, eikä 21.1.1987 solmittu sopimus ole liittynyt millään tavoin tähän kaavoitukseen.

5.9.2011 tehtyä kaavoituspäätöstä koskevassa KHO:n vahvistamassa päätöksessä 4.4.2014 on todettu sivuilla 16-17 muun muassa, että Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa osa nyt puheena olevasta alueesta on osoitettu merkinnällä Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma, ja että alueen poikki on osoitettu myös ulkoilureitti, ja että maakuntakaava on tullut ottaa osayleiskaavan laadinnassa huomioon.

Päätöksen sivuilla 17-18 on todettu lisäksi, että yksittäisellä maanomistajalla ei, riippumatta siitä, missä tarkoituksessa hän on maa-alueita omistukseensa hankkinut, ole oikeutta saada maitaan kaavoitetuksi haluamallaan tavalla, vaan alueiden osoittaminen eri tarkoituksiin on lähtökohtaisesti kunnan harkinnassa laissa säädettyjen ylemmänasteisen maakuntakaavan ohjausvaikutuksen ja yleiskaavan

sisältövaatimusten puitteissa, ja että valituksessa mainittu Karkkilan kaupungin kanssa vuonna 1987 solmittu maa-ainesten ottamista koskeva yksityisoikeudellinen sopimus ei ole edellyttänyt maa-ainesten ottoalueiden merkitsemistä osayleiskaavaan nyt tehtyä laajemmalti, ja että mahdollisuudet maa-ainesten ottamiseen ratkaistaan maa-aineslain mukaisessa lupaharkinnassa mainitun lain 3 ja 6 §:n säännösten mukaisesti, ja että Kaupunginvaltuuston päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, että osayleiskaavassa ei ole osoitettu edellä todettua laajemmin EO/M-alueita.

KHO:n vahvistaman päätöksen sivulla 19 todetaan, että Gel-rajaukseen liittyvä kaavamääräys ei aseta maa-ainesten otolle enempiä rajoituksia kuin mitä maa-aineslain 3 §:n 1 momentti asettaa kaikelle maa-ainesten otolle.

Päätöksen sivulla 20 todetaan, että Merkintään ma3 liittyvä kaavamääräys ei rajoita maa-ainesten ottamista maa-aineslain 3 §:ssä säädettyjä rajoituksia enemmän. Näiltä osin lupahakemuksen johdosta annettava päätös olisi siis saman sisältöinen kyseisistä kaavamääräyksistä riippumatta suoraan maa-aineslain 3 §:n nojalla. Päätöksen sivulla 20 todetaan, että osayleiskaava ei välittömästi estä kiviainesten ottoa valituksenalaiselta alueelta, mutta että maa-aineslupaharkinnassa tulee ilman erityisiä kaavamääräyksiäkin ottaa huomioon maa-aineslain 1 ja 3 §:ssä säädetyllä tavalla alueen luonnonarvot. Tämä tarkoittaa sitä, että mahdollisuudet maa-ainesten ottamiseen valituksenalaiselta alueelta ratkaistaan tosiasiallisesti maa-aineslain eikä siis osayleiskaavan perusteella.

Tämä kaavoituspäätös ei ole myöskään johtanut kantajan 5.1.2011 tekemän lupahakemuksen hylkäämiseen. Vastaja ei siten ole rikkonut lojaliteettivelvoitettaan 5.9.2011 annetulla kaavoituspäätöksellä. Väitettyyn 5.9.2011 tapahtuneeseen sopimusrikkomukseen perustuvat kannevaatimukset ovat joka tapauksessa vanhentumislain 7 §:n 1 momentin 1) kohdan nojalla vanhentuneet. Kantajan maa-aineslupahakemus on hylätty seuraavin päätöksestä 3.11.2016 ilmenevin perustein:

"Hakemuksen ja ottosuunnitelman sekä niiden täydennysten mukaan toteutettuna maa-ainesotto on maa-aineslain 3 §:n 1 momentin kohtien 1-3 ja 2 momentin vastainen."

On korostettava, että kyseinen kantajan 5.1.2011 tekemä lupahakemus olisi sen sisältöisenä hylätty suoraan maa-aineslain nojalla siinäkin tapauksessa, että 5.9.2011 tehtyä kaavoituspäätöstä ei olisi tehty. Kyseisen kaavoituspäätöksen sisältämät kaavamääräykset ovat lupahakemuksen käsittelyn kannalta merkityksellisiltä osiltaan saman sisältöisiä kuin lupahakemuksen käsittelyssä huomioon otettavat maa-aineslain säännökset. Kaavoituspäätös 5.9.2011 ei siis ole vaikuttanut kantajan lupahakemuksen hylkäämiseen 14.11.2016. 14.11.2016 annetun lupapäätöksen perusteluissa sivulla 35 ja 36 on

todettu muun muassa seuraavaa:

"Edellä sanotun perusteella voidaan todeta, hakemuksen mukainen alue on osa maisemallisesti ja geologisesti arvokasta ja merkittävää kokonaisuutta, joka edustaa maa-aineslain 3 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdissa tarkoitettua kaunista maisemakuvaa, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä. Hakemuksen mukainen sekä pinta-alaisesti, että kuutiomäärältään laaja maa-aines otto hävittäisi oleellisen osa tästä kokonaisuudesta, jonka turmeleminen ja tuhoaminen on maa-aineslain 3 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohtien mukaan kielletty.

Lopputulos

Hakemuksen ja ottosuunnitelman sekä niiden täydennysten mukaan toteutettuna maa-aines otto on maa-aineslain 3 §:n 1 momentin kohtien 1-3 ja 2 momentin vastainen."

Kantaja ei ole myöskään hakenut muutosta kyseisen lupahakemuksen johdosta 14.11.2016 annettuun päätökseen. Näin ollen on riidatonta, että kyseinen päätös on lainmukainen. Päätöksen sivuilta 1-2 käy ilmi, että kantaja on täydentänyt lupahakemustaan useaan otteeseen vasta vuosina 2014 ja 2015. Näin ollen lupaprosessi on pitkittynyt kantajan taholla olevasta syystä. Kanteen sivulla 2 on siten väitetty virheellisesti, että vastaajan organisaatioon kuuluva lupaviranomainen olisi viivytellyt asian käsittelyä. Päätöksen sivulta 33 käy puolestaan ilmi, että kantaja on 8.11.2016 ilmoittanut, että se ei jätä vastinetta kyseisessä lupa-asiassa. Kantaja on näin ollen jättänyt kyseisen lupaprosessin kesken. Kantajan toimien johdosta päätös sen vasta 5.1.2011 tekemän lupahakemuksen johdosta ja sen vasta 28.8.2015 antaman viimeisen kyseistä hakemusta koskevan täydennyksen johdosta on voitu antaa vasta 14.11.2016. Kantajan kirjeessä 16.6.2017 on todettu, että kantajaa on pyydetty 16.10.2012 täydentämään sen 5.1.2011 tekemää lupahakemusta, ja että kantaja on tämän johdosta täydentänyt hakemustaan vasta 7.1.2015. Näin ollen on selvää, että lupahakemuksen käsittely on viivästynyt yli kahdella vuodella yksin tästä kantajan vastuulla olevasta syystä. Lisäksi kantajan edustaja Kari Sivula on 25.8.2016 vastaajalle lähettämässä sähköpostiviestissään myöntänyt lupaprosessin viivästyneen kantajan vastuulla olevista syistä.

Kantajan 30.12.2014 päivätyn lupahakemuksen täydennyksen jälkeen hakemuksen käsittely ei ole viivästynyt. Kantajan on tullut varautua siihen, että hakemuksen käsittelyyn menee mahdollisine valituksineen muutama vuosi. Kun määräaikainen sopimus on päättynyt 21.1.2017, on kantaja siten joka tapauksessa tehnyt 30.12.2014 päivätyn lupahakemuksen täydennyksen liian myöhään, sillä seurauksella, että kantaja olisi luvan saatuaankin ehtinyt ottaa maa-ainesta vain enintään 70.000 kiintokuutiometriä.

Kantajalla on ollut asialegitimaatio sopimus- kaavoitus- ja lupa-asioissa sopimuskauden aikana. Olennaista tältä osin on se, että vastaaja ei ole ollut osapuolten välisen sopimuksen mukaan velvollinen myöntämään kantajan 5.1.2011 tekemän maa-aineslupahakemuksen mukaista lupaa. Vastaaja on silti teoriassa voinut myöntää myös tämän luvan, mikäli se olisi ollut lain mukaan mahdollista. Tämä lupaharkinta on siis tehty täysin osapuolten välisen vuonna 1987 solmitun sopimuksen siihen vaikuttamatta, koska kyseinen sopimus ei koske tätä harkintaa, sopimuksen mukaisen velvoitteen myöntää yksi lupa miljoonalle kiintokuutiometrille tultua täytettyä jo vuonna 1987 annetulla luvalla.

Kun osapuolten välinen sopimus on päätynyt 21.1.2017, eli 2 kuukauden ja viikon kuluttua kyseisen päätöksen antamisesta, ei kantajan olisi ollut hakemus hyväksyttäessäkin ollut mahdollista ottaa hakemuksen mukaisia määriä soraa ennen sopimuksen päättymistä. Näin ollen myös hakemuksen hyväksyvä lupapäätös olisi jäänyt käytännössä täysin merkityksettömäksi. Maa-ainesta olisi voitu käytännössä ottaa enintään 1000 kiintokuutiometriä vuorokaudessa.

Edellä esille tuotujen seikkojen perusteella kantaja on joka tapauksessa laiminlyönyt velvollisuutensa rajoittaa väittämänsä aiheutunutta vahinkoa. On mahdollista, että kantaja on jopa pyrkinyt saamaan aikaiseksi lupahakemuksen hylkäävän päätöksen, ja siten myötävaikuttanut tässä oikeudenkäynnissä korvattaviksi vaadittujen väitettyjen vahinkojen syntymiseen.

3 Maa-ainekset kiinteistöllä Harju RN:o 1:238 ja Harjumäki II RN:o 1:244 eivät ole sopimuksen 21.1.1987 piirissä

Rudus Oy:n 5.1.2011 saapuneella lupahakemuksella vireille tullut asia koskee maa-ainesten ottamista kolmen eri kiinteistön alueella. Lupahakemuksen liitteenä ollut 28.12.2010 päivätty maa-ainesten ottosuunnitelma kohdistuu näillä kolmella eri kiinteistöllä sijaitseviin alueisiin ja maa-aineksiin. Ottosuunnitelman mukaiset ottomäärät ovat kiinteistöittäin:

Harju RN:o 1:238	125.000 m-3 ktr
Harjumäki II RN:o 1:244	690.000 m-3 ktr
Anttila II RN:o 3:59	840.000 m-3 ktr

Osapuolten välinen sopimus 21.1.1987 ei koske lupahakemuksen 5.1.2011 ja ottosuunnitelman 28.10.2010 kohteena olevilla kiinteistöillä Harju RN:o 1:238 ja Harjumäki II RN:o 1:244 sijaitsevia alueita ja maa-aineksia. Tämän Ruduksen 5.1.2011 saapuneen lupahakemuksen ja 28.12.2010 päivätyn ottosuunnitelman johdosta ei ole voitu edes teoriassa myöntää sellaista maa-aineslupaa, joka koskisi vain kiinteistölle Anttila II RN:o 3:59 sijoittuvaa aluetta ja maa-aineksia. Maa-ainesluvan myöntäminen vain kiinteistölle Anttila II RN:o 3:59 sijoittuvalle alueelle edellyttäisi erisisältöistä, vain tätä aluetta koskevaa hakemusta ja ottosuunnitelmaa. Näin ollen, vaikka käräjäoikeus

päätyisikin vastoin Karkkilan kaupungin näkemystä katsomaan, että osapuolten välinen sopimus 21.1.1987 olisi velvoittanut Karkkilan kaupungin myöntämään useamman kuin yhden Ruduksen hakeman luvan kyseisessä sopimuksessa tarkoitettujen maa-ainesten ottamiseksi, on selvää, että kyseinen sopimus ei ole velvoittanut Karkkilan kaupunkia myöntämään lupahakemuksen 5.1.2011 ja ottosuunnitelman 28.12.2010 mukaista lupaa, koska niiden kohteena on myös muiden kuin sopimuksen 21.1.1987 kohteena olevien maa-ainesten ottaminen. Näin ollen on selvää, että Ruduksen 5.1.2011 saapuneen lupahakemuksen ja 28.10.2010 päivätyen ottosuunnitelman mukaisen maa-ainesluvan myöntämättä jättämäinen ei voi missään tapauksessa konstituoida osapuolten välisen sopimuksen 21.1.1987 sopimusrikkomusta Karkkilan kaupungin taholla.

4 Joka tapauksessa laiminlyöty oikea-aikaisen reklamaation tekeminen

Kantaja on joka tapauksessa myös laiminlyönyt oikea-aikaisen reklamoinnin tästä väittämästään sopimusrikkomuksesta, kun se on reklamoinut vastaajan 5.9.2011 tekemästä kaavapäätöksestä ja 14.11.2016 tekemästä lupapäätöksestä vasta 16.6.2017 päivätyllä kirjeellä. Yleisen sopimusoikeuden nojalla reklamaatio on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun väitetty sopimus rikkomus on havaittu. Kun reklamaatio on tässä asiassa tehty vasta yli seitsemän kuukautta lupapäätöksen, vasta noin viisi kuukautta sopimuksen päättymisen ja vasta noin kuusi vuotta kaavoituspäätöksen jälkeen, on se tehty yleisen sopimusoikeuden nojalla liian myöhään, sillä seurauksella, että kantaja on menettänyt oikeutensa esittää tällaiseen väittämäänsä sopimusrikkomukseen perustuvia vaatimuksia.

Kantaja on laiminlyönyt myös väittämäänsä sopimusrikkomukseen perustuvien vaatimusten oikea-aikaisen esittämisen.

Yleisen sopimusoikeuden nojalla väitettyyn sopimusrikkomukseen perustuvat vaatimukset on esitettävä kohtuullisessa ajassa reklamaation esittämisestä. Toisin kuin kanteessa esitetään, kantaja ei ole esittänyt mitään vaatimuksia vastaajalle ennen 27.4.2018 päivättyä haastehakemusta. Esimerkiksi kantajan kirjeessä 16.6.2017 ei ole esitetty mitään vaatimuksia. Vasta yli 10 kuukautta reklamaation jälkeen esitetyt vaatimukset on esitetty liian myöhään, sillä seurauksella, että kantaja on menettänyt oikeutensa esittää tällaisia väittämäänsä sopimusrikkomukseen perustuvia vaatimuksia.

Vastaaja toteaa viimesijaisesti, että kantajan 5.1.2011 tekemä lupahakemus olisi tämän sisältöisenä mahdollisesti hyväksytty vielä 90-luvulla ja 2000-luvun alkupuolella, mutta 2000-luvun alkupuolella on kuitenkin tapahtunut sellainen viranomaiskäytännön muutos maa-aineslupien myöntämisessä, että kantajan 5.1.2011 tekemää lupahakemusta ei olisi voitu hyväksyä siinäkään tapauksessa, että osapuolten välinen sopimus 21.1.1987 olisi vastoin vastaajan käsitystä velvoittanut vastaajan hyväksymään tämän hakemuksen. ELY-keskus on

muun muassa luonnon- ja ympäristönsuojelua sekä alueiden käytön ja rakentamisen ohjausta valvovana viranomaisena todennut lupapäätöksen 14.11.2016 sivulta 29 ilmenevällä tavalla kantajan 5.1.2011 tekemän lupahakemuksen johdosta muun muassa seuraavaa:

"Hanke aiheuttaisi ELY-keskuksen käsityksen mukaan maa-ainelain 3 §:ssä tarkoitetun kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen ja erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista sekä huomattavia ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa."

Luvan hylkäämiseen on vaikuttanut myös pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittamista koskeva POSKI-projekti, jonka osalta lupapäätöksessä 14.11.2016 on todettu ratkaisun perusteluissa muun muassa seuraavaa:

"Alueen ominaisuuksien merkittävyyden perusteella alue on saanut arvoluokan III ja MaL-luokan 2-3. POSKI -projektin (pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteen sovittaminen) maastotöiden yhteydessä vuosien 2000-2001 on alue todettu varsin hyvin luonnontilaisena säilyneeksi harjualueeksi ja sen MaL - luokkaa on korotettu luokkaan 1-2 (erittäin merkittävä - merkittävä). MaL -luokka tarkoittaa alueen merkittävyyttä maa-ainelain 3 §:n sisältämien, maa-ainesten ottoa rajoittavien tekijöiden kannalta, eli kuinka merkittäviä ovat kullakin alueella esiintyvät kaunis maisemakuva ja luonnon merkittävät kauneusarvot sekä erikoiset luonnonesiintymät."

Myös kantaja on alan ammattilaisena ollut jatkuvasti tietoinen esimerkiksi vallitsevien ympäristöarvojen muutoksista ja niiden merkityksestä mahdollisessa maa-ainesten ottamista koskevassa lupaprosessissa.

Edellä esille tuotu osoittaa myös sen, että kantajan hakemuksen 5.1.2011 mukaista lupaa ei olisi myönnetty siinäkään tapauksessa, että kaavoituspäätöstä 5.9.2011 ei olisi tehty. Kantajan hakemuksen 5.1.2011 mukainen lupa on tosiasiallisesti hylätty yksin maa-ainelain nojalla.

Edellä esille tuodun perusteella vastaaja ei ole voinut vaikuttaa 14.11.2016 annetun lupapäätöksen sisältöön, jolloin vastaajan ei voida myöskään katsoa rikkoneen osapuolten välistä 21.1.1987 solmittua hyödyntämissopimusta siinäkään tapauksessa, että vastaajalla olisi vastoin käsitystään ollut sopimukseen perustuva velvollisuus hyväksyä kantajan 5.1.2011 tekemä lupahakemus.

4 Viranomaiskäytännön muutoksen merkitys

Oikeuskirjallisuudessa (Mika Hemmo, Sopimusoikeus II, 2012, s. 26-30) on vahvistettu, että viranomaisten noudattaman käytännön muutokset saatetaan joskus rinnastaa sellaisiin lainsäädäntömuutoksiin, jotka tarkoittavat sopimusoikeudellisesti sellaista olosuhteiden muuttumista,

että sen perusteella myös sopimuksen sisältö muuttuu. Tällainen sopimuspuolen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleva olosuhteiden muutos voi edellä viitatussa oikeuskirjallisuudessa todetulla tavalla esimerkiksi lakkauttaa velallisen luontoissuoritusvelvollisuuden ja poistaa vahingonkorvausvastuun. Vastaaaja vaatiikin kantajan vahingonkorvausvaatimuksen ja hinnanalennusvaatimuksen hylkäämistä viimesijaisesti sillä perusteella, että maa-aineslupien myöntämisessä 2000- luvun alkupuolella tapahtunut vastaajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleva viranomaiskäytännön muutos on johtanut siihen, että kantajan lupahakemusta 5.1.2011 ei ole voitu hyväksyä siitä riippumatta, onko vastaaja ollut osapuolten välisen sopimuksen mukaan velvollinen hyväksymään kyseisen hakemuksen vai ei. Tämä viranomaiskäytännön muuttuminen on näin ollen lakkauttanut kantajan väittämän ja vastaajan kiistämän vastaajan sopimusvelvoitteen hyväksyä kantajan 5.1.2011 tekemä lupahakemus, ja joka tapauksessa poistanut vastaajalta tähän lupaprosessiin liittyvän osapuolten väliseen sopimukseen 21.1.1987 perustuvan vahingonkorvausvastuun ja hinnanalennusvelvollisuuden. Kantaja on kirjeessään 22.6.2011 itsekkin myöntänyt, että lainsäädännön soveltamiskäytännön muuttuminen vaikuttaa mahdollisuuteen hyödyntää kyseisellä kiinteistöllä olevaa maa-ainesta.

5 Sen merkitys, että saamatta oleva maa-ainesmäärä oli 70.000 kiintokuutiometriä

Mikäli 14.11.2016 annettu lupapäätös katsottaisiin kuitenkin sen sisällön johdosta vastaajan sopimusrikkomukseksi, tulee asiassa huomioida se, että kantajan olisi ollut 21.1.2017 päättyneen sopimuksen puitteissa mahdollista ottaa enää enintään 70.000 kiintokuutiometriä maata kyseiseltä kiinteistöltä. Näin olisi ollut siinä tapauksessa, että ottotoiminta olisi voitu aloittaa välittömästi luvan myöntämisen jälkeen. Vastaaaja kiistää kantajan väitteen siitä, että se olisi sopimuksen päättymisen jälkeen vuonna 2017 väittänyt, että alueelle olisi nykyisen kaavan voimassa ollessa voinut myöntää lupa enintään 300.000 – 450.000 kiintokuutiometrin ottamiselle. Kyseiset määrät ovat kyllä olleet esillä osapuolten välisissä sovintoneuvotteluissa, mutta ne on esitetty vain alustavina arvioina perustuen erisisältöiseen hakemukseen kuin kantajan lupahakemus 5.1.2011 ja ehdollisena tällaisen erisisältöisen lupahakemuksen lain mukaiselle käsittelylle, jonka lopputulosta vastaaja ei voi taata.

6 Kaupungin 3.11.2016 antaman päätöksen merkitys väitetyn vahingon arvioinnille

Rudus Oy:n 5.1.2011 saapuneen lupahakemuksen käsittely on viivästynyt Rudus Oy:n vastuulla olevien syiden johdosta siten, että päätös kyseisen hakemuksen johdosta on voitu tehdä vasta 3.11.2016. Kyseinen päätös on asetettu nähtäville 11.11.2016 ja viimeinen valituspäivä on ollut 14.12.2016. Näin ollen siinä tapauksessa, että Rudus Oy:n hakemuksen mukainen maa-aineslupa olisi myönnetty,

kyseinen päätös olisi saanut lainvoiman aikaisintaan 15.12.2016, jos päätöksestä ei olisi valitettu.

Mikäli kyseisen hakemuksen mukainen lupa olisi myönnetty, olisi ainakin ELY-keskus valittanut päätöksestä, jolloin päätöksestä olisi tullut lainvoimainen vasta hyödyntämissopimuksen päättymisen jälkeen. Siinäkin tapauksessa, että päätöksestä ei olisi valitettu, Rudus Oy ei olisi ehtinyt aloittaa ottotoimintaa ainakaan kannattavalla tavalla ennen hyödyntämissopimuksen päättymistä 21.1.2017. Ottotoiminnan aloittaminen olisi edellyttänyt Rudus Oy:n taholla merkittäviä valmistelutoimenpiteitä, joista aiheutuvat kustannukset olisivat ylittäneet ne tuotot, joita ottotoiminnasta olisi ehditty saamaan 21.1.2017 mennessä.

Näin ollen, koska Rudus Oy ei olisi ehtinyt saamaan voittoa maa-aineslupan myöntämisen johdosta, sille ei ole myöskään aiheutunut mitään vahinkoa 3.11.2016 tehdyn päätöksen johdosta, jolla maa-aineslupa jätettiin myöntämättä.

7 Sen merkitys, että EO/M -merkintä 21.1.1987 tarkoittamalla alueella

5.9.2011 hyväksytyssä osayleiskaavassa 21.1.1987 tehdyn hyödyntämissopimuksen kohteena olevalla alueella on EO/M -merkintä, joka tarkoittaa maa-ainesten ottoaluetta. Vaikka vastaaja katsookin, että hyödyntämissopimus ei sisällä kyseisen kaavapäätöksen sisältöä koskevia sopimusvelvoitteita, kaavapäätöksen ei voida missään tapauksessa katsoa rikkovan kyseistä sopimusta sen johdosta, että se sisältää maa-ainesten ottoaluetta koskevan käyttötarkoituksimerkinnän.

8 Yhteenveto kiistämisen perusteista

Vastaaja kiistää kantajan sopimusperusteisen vahingonkorvausvaatimuksen perusteettomana. Kuten edellä on tuotu esille, vastaaja ei ole rikkonut osapuolten välistä 21.1.1987 solmittua hyödyntämissopimusta tehdessään kaavoituspäätöksen 5.9.2011 tai hylätessään 14.11.2016 kantajan maa-aineslupahakemuksen. Kaavoituspäätökseen 5.9.2011 perustuva vahingonkorvausvaatimus on myös vanhentunut. Kantaja on joka tapauksessa laiminlyönyt oikea-aikaisen reklamoinnin ja esittänyt vahingonkorvausvaatimuksensa liian myöhään. Vastaaja kiistää kantajan vahingonkorvausvaatimuksen myös määrältään selvittämättömänä ja toteennäyttämättömänä.

Vastaaja kiistää kantajan perusteettoman edun palautusta koskevan vaatimuksen perusteettomana. Kantajan vastaajalle vuonna 1987 tekemä 1.450.000 markan suuruinen suoritus perustuu osapuolten väliseen 21.1.1987 solmittuun sopimukseen, jolloin kyseistä suoritusta ei voida määrätä osaksikaan palautettavaksi perusteettoman edun palautusta koskevan opin perusteella. Kantaja on joka tapauksessa esittänyt tämän vaatimuksensa liian myöhään. Vastaaja kiistää myös perusteettoman edun palautusta koskevaan vaatimukseen liittyvät

tuottokorkoa ja viivästyskorkoa koskevat kantajan vaatimukset.

Vastaaja ei ole enää 8.6.1987 myönnetyn 1 miljoonaa kuutiota koskevan soranottoluvan jälkeen voinut vaikuttaa siihen, milloin ja minkä määrän kantaja ottaa soraa kiinteistöltä.

Näin ollen soran ottamisen ajankohta ja määrä on jäänyt yksin kantajan päätettäväksi. Vastaaja kiistää kantajan edunpalautusvaatimuksen myös määrältään selvittämättömänä ja toteennäyttämättömänä. Vastaaja kiistää myös kantajan hinnanalennusvaatimuksen ja lupa- ja selvityskustannuksia koskevan vaatimuksen perusteettomina. Vastaaja kiistää myös hinnanalennuksen viivästyskorkoa koskevan vaatimuksen. Kuten edellä on tuotu esille, vastaaja ei ole rikkonut osapuolten välistä 21.1.1987 solmittua sopimusta tehdessään kaavoituspäätöksen 5.9.2011 tai hylätessään 14.11.2016 kantajan maaaineslupahakemuksen. Kaavoituspäätökseen 5.9.2011 perustuva hinnanalennusvaatimus on 'myös vanhentunut. Kantaja on joka tapauksessa laiminlyönyt oikea-aikaisen reklamoinnin ja esittänyt hinnanalennusvaatimuksensa liian myöhään. Vastaaja kiistää kantajan hinnanalennusvaatimuksen ja lupa- ja selvityskustannuksia koskevan vaatimuksen myös määriltään selvittämättöminä ja toteennäyttämättöminä. Maa-aineslupien myöntämisessä 2000-luvun alkupuolella tapahtunut vastaajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolelle oleva viranomaiskäytännön muutos on joka tapauksessa lakkauttanut vastaajalta kantajan väittämän ja vastaajan kiistämän sopimusveloitteen hyväksyä kantajan 5.1.2011 tekemä lupahakemus ja poistanut vastaajalta tämän lupahakemuksen hylkäämiseen liittyvän osapuolten väliseen sopimukseen 21.1.1987 perustuvan vahingonkorvausvastuun ja hinnanalennusvelvollisuuden.

TODISTELU

K1. Karkkilan kaupungin ja Oy Lohja Ab:n välinen sopimus 21.1.1987 liitekartoineen ja siirtomerkintöineen sekä rasi-todistuksineen

K2. Maa-aineslupahakemuksen ottosuunnitelmaselostus 28.12.2010 ja ottolupahakemus

K3. Osayleiskaavan hyväksymispäätös 5.9.2011

K4. Karkkilan kaupungin ympäristölautakunnan hylkäävä maa-aineslupapäätös 3.11.2016, (erityisesti sivut 23 - 24, 32 ja 36)

K5. Vahinkolaskelma (salassapidettävä)

K6. Kantajan 22.6.2011 päivätty reklamaatiokirjelmä vastaajalle

- K7. Kantajan 16.6.2017 päivätty reklamaatio- ja vaatimuskirjelmä vastaajalle
- K8. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO 4.4.2014 taltio 1148, s. 20, 21
- K9. Otteet substanssipoistoista ja tuotantoraportista
- K10. Kantajan muistutukset 31.8.2010 ja 12.5.2011 osayleiskaavaehdotuksesta
- K11. Pöytäkirja 5.10.2017
- K12. Ilmakuvat Toivikkeen sora-alueesta
- K13. Rudus Oy:n kirje 15.10.2012 kaupunginjohtaja Juha Majalahdelle
- K14. Rudus Oy:n kirje 14.4.2016 kaupunginhallitukselle
- K15. Rudus Oy:n Kari Sivulan sähköpostikooste Karkkilan kaupunginhallituksen, kaupunginjohtajien ja teknisen johtajan kanssa käydystä kirjeenvaihdosta
- K16. Turvesuon vuokrasopimus 21.1.1987
Todistusteema: Osapuolten tarkoitus sopimusvelvoitteiden voimassaoloajasta. Turvesuon vuokrasopimus oli voimassa 31.7.2017 saakka ja liittyi 21.1.1987 alle-kirjoitettuun hyödyntämissopimukseen.
- K17: massalaskenta 24.1.2019, Harold Nyberg.
- K18-1: muutosmerkinnöin varustettu sopimusluonnos vuodelta 1986
- K18-2: Lohja Oy:n saatekirje 18.8.1986 saatteena olevine sopimusluonnoksineen.
- K19: allekirjoittamaton kokousmuistio 8.2.2018 vastaajan asiamiehen sähköpostikommentteineen.
- K20-1: Ote pöytäkirjasta ympäristönsuojelusihteri Salosen lausunnon sisältävine liitteineen, Karkkilan Kaupunki/Kaupunginhallitus, § 88, 25.3.2002
- K20-2 Ote pöytäkirjasta, Karkkilan Kaupunki/Kaupunginhallitus, § 19, 26.1.2004)
- K21: Pöytäkirjan ote, Karkkilan Kaupunki/Ympäristölautakunta, § 27, 21.2.2007.
- K22-1: ote pyöräkuormaajan 966M/972M CAT teknisistä tiedoista
Todistusteema: kantajan konekapasiteetti olisi mahdollistanut kaiken

maa-aineksen ottamisen sopimusajan puitteissa.

K22-2: ote pyöräkuormaajan 988K CAT teknisistä tiedoista.

K23: Yleisten töiden lautakunnan pöytäkirja, § 219 26.8.1986, §232 9.9.1986, § 261 23.9.1986.

Kantajan henkilötodistelu

- 1) todistaja Kari Sivula
- 2) Todistaja Teuvo Aarnio
- 3) todistaja Johanna Romness

Vastaaajan kirjalliset todisteet

V1) Maa-alueiden käyttöä ja maa-ainesten ottoa koskeva hyödyntämissopimus 21.1.1987 (sama kuin kantajan todiste K1)

V2) Maa-ainesten ottamissuunnitelma 7.4.1987

V3) Lupapäätös 8.6.1987

V4) Päätös lupa-asiassa 14.11.2016 (sama kuin kantajan todiste K4)

V5) Kantajan 31.8.2010 päivätty muistutus (Sama kuin kantajan todiste K10)

V6) Kantajan 22.6.2011 päivätty kirje (sama kuin kantajan todiste K6)

V7) Kantajan 16.6.2017 päivätty kirje (sama kuin kantajan todiste K7)

V8) Kari Sivulan sähköpostiviesti 25.8.2016

V9) Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 4.4.2014 (sama kuin kantajan todiste K8)

V10) Uudenmaan liiton julkaisema Uudenmaan maakuntakaavan Selostus A 17 – 2007

V11) Kantajan täydennys lupahakemukseen 30.12.2014

V12) Vastaaajan järjestelmästä otettu yhteenveto kantajan 5.1.2011 tekemän lupahakemuksen käsittelyn vaiheista

V13) Maa-ainesten ottosuunnitelma 28.10.2010 (sama kuin K2)

V14) Yleisten töiden lautakunnan pöytäkirja (sama kuin kantajan todiste K23)

V15) Oy Lohja Ab:n saatekirje 18.8.1986 ja sen liitteenä olevat

sopimusluonnokset (sama kuin kantajan todiste K18_2)

V16) 21.1.1987 tehty turvesuon vuokrasopimus (sama kuin kantajan todiste K16)

V17) Muistio 10.10.2011

V18) Tarkastuspöytäkirja 16.10.2012

V19) 3 kpl karttoja

V20) Kartta 9.3.1987

Vastaaajan henkilötodistelu

- 1) Timo Kinnunen
- 2) Kari Setälä
- 3) Ahti Huhtaniska

KÄRÄJÄOIKEUDEN RATKAISU

Perustelut

1 Kysymyksenasettelu

Kantaja on ensisijaisesti (kohta 1) vaatinut vastaajan velvoittamista korvamaan kantajalle sopimusrikkomuksesta aiheutuneen 6.615.101 euron vahingon lisättynä 151.222 euron kustannuksilla eli yhteensä 6.766.323 euroa laillisine viivästyskorkoineen.

Kantaja on edellä mainittuun nähden toissijaisesti (kohta 2) vaatinut vastaajan velvoittamista palauttamaan perusteettomana etuna kantajalle 239.140,39 euroa, jolle laillista tuottokorkoa 10.6.1987 lähtien 16.6.2017 saakka yhteensä 578.906,50 euroa, joiden yhteismäärälle eli 792.779 eurolle on määrättävä maksettavaksi laillista viivästyskorkoa 30 päivän kuluttua 16.6.2017 esitetystä vaatimuksesta lukien.

Kantaja on edellä mainittuun nähden kolmossijaisesti (kohta 3) vaatinut vastaajan velvoittamista korvaamaan kantajalle hinnanalennuksena 239.140,39 euroa, jolle laillista viivästyskorkoa 30 päivän kuluttua 16.6.2017 esitetystä vaatimuksesta lukien sekä lupa- ja selvityskustannuksista 151.222 euroa laillisine viivästyskorkoineen haastehakemuksen vireille tulosta lukien.

Vastaja on kiistänyt kantajan vaatimukset. Vastaja on esittänyt, että kannevaatimukset on hylättävä neljällä eri perusteella.

Vastaaja on kiistänyt kantajan ensisijaisen eli kohdassa 1 tarkoitetun vaatimuksen ensisijaisesti sillä perusteella, että kantaja on laiminlyönyt reklamoida väittämästään sopimusrikkomuksesta oikea-aikaisesti. Vastaajan mukaan kantaja on tämän laiminlyöntinsä johdosta menettänyt oikeutensa esittää väittämänsä sopimusrikkomukseen perustuvia vaatimuksia. Vastaaja on toissijaisesti perustanut kiistämisensä siihen, ettei sopimusrikkomusta ole tapahtunut.

Vastaaja on kiistänyt kantajan toissijaisen vaatimuksen eli kohdassa 2 tarkoitetun perusteettoman edun palautusta koskevan vaatimuksen a) sillä perusteella, että kantajan aikanaan vastaajalle tekemä suoritus, jota nyt vaaditaan palautettavaksi, perustuu osapuolten väliseen sopimukseen, tarkemmin sanottuna sopimuksessa tarkoitetun maa-ainesten ottoluvan myöntämiseen, eikä ole siten perusteeton. Kyseinen perusteettoman edun palautusta koskeva vaatimus on vastaajan mukaan myös b) vanhentunut velan vanhentumisesta annetun lain 7 §:n 2 momentin nojalla.

Vastaaja on kiistänyt kantajan kolmossijaisen vaatimuksen eli kohdassa 3 tarkoitetun hinnanalennusta koskevan vaatimuksen samoilla perusteilla kuin se on vaatinut kantajan ensisijaisen vaatimuksen hylkäämistä. Vastaaja on toisin sanoen ensisijaisesti katsonut, että kantajan nyt puheena oleva vaatimus on hylättävä myöhästyneen reklamaation vuoksi ja toissijaisesti koska sopimusrikkomusta ei ole tapahtunut.

Vastaajan kolmassijainen kiistämisperuste nojaa siihen, ettei se muuttuneiden olosuhteiden johdosta ole ollut velvoitettu sellaiseen suoritukseen, jota kantaja on vaatinut.

Vastaajan neljässijainen kiistämisperuste nojaa siihen, että kantajan oman menettelyn johdosta sen vahingonkorvausvaatimus tai sille vaihtoehtoinen hinnanalennusvaatimus tulee viimesijaisesti suhteuttaa määrältään enintään 70.000 kiintokuutiometrin suuruiseen kantajalta saamatta jääneeseen maa-aineserään.

Reklamaation laiminlyönnistä seuraa, että velkoja menettää oikeutensa vaatia sopimusrikkomuksen seuraamuksia. Tämän vuoksi on perusteltua seuraavassa ensin ottaa kantaa vastaajan väitteeseen siitä, että kantaja on laiminlyönyt oikea-aikaisen reklamaation tekemisen väitetyn sopimusrikkomuksen johdosta. Tällä kysymyksellä on merkitystä kannevaatimusten 1 ja 3 osalta. Mikäli kantajan katsotaan täyttäneen reklamaatiovelvollisuutensa, on seuraavaksi otettava kantaa kantajan väitteeseen siitä, että vastaaja on rikkonut kanteessa mainittua sopimusta.

Kun kannevaatimukset 1 ja 3 on käsitelty, on käräjäoikeus ottanut kantaa kannevaatimukseen kohdassa 2, joka koskee väitetyn perusteettoman edun palauttamista.

2 Onko kantaja laiminlyönyt velvollisuutensa tehdä oikea-aikaisen reklamaation?

Kantajan näkemys

Kantaja on esittänyt, että kanteessa tarkoitetun 21.1.1987 päivätyn sopimuksen vastainen sopimusrikkomus on muodostunut erilaisista sopimuksen ja sopijapuolelta edellytettävän lojaliteettivelvoitteen vastaisista toimenpiteistä ja että sopimusrikkomus on muodostunut pitkän ajan kuluessa. Kantajan mukaan vastaaja ensinnäkin rikkoi lojaliteettivelvoitettaan yleiskaavoittamalla Karkkilan keskustajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavalla 5.9.2011 niin, että sopimuksen mukainen soranotto sopimuksen viimeisten voimassaolovuosien aikana vaikeutuisi.

Kantaja on edelleen esittänyt, että vastaajan sopimusrikkomus on perusteiltaan ja määrältään vahvistunut viimeistään 3.11.2016, kun vastaajan ympäristölautakunta hylkäsi kantajan maa-aineslupahakemuksen. Kantajan mukaan tällöin oli viimeistään selvää, että sopimuksen mukainen sora-ainesten otto ei ollut mahdollista sopimuskauden aikana.

Kantaja on ensinnäkin esittänyt tehneensä vastaajalle selväksi jo ennen maa-aineslupahakemuksen hylkäämistä, että se pitäisi hylkäävää lupapäätöstä kanteessa tarkoitetun sopimuksen rikkomisena. Kantaja on tältä osin ilmoittanut tehneensä tällaisia niin sanottuja ennakkoreklamaatioita useassa yhteydessä paitsi kirjallisesti myös suullisesti kunnan asianomaisille virkamiehille.

Kantaja on tältä osin esittänyt kirjallisina todisteina (todiste K10) kaksi vastaajalle toimitettua kirjettä otsikolla muistutus. Kirjeissä viitataan vireillä olleeseen osayleiskaavaehdotuksen käsittelyyn. Molemmissa kirjeissä viitataan kanteessa tarkoitettuun sopimukseen. Toisessa, 31.8.2010 päivätyssä muistutuksessa kantaja tuo esiin näkemyksensä siitä, ettei sen omistuksessa ja hallinnassa oleviin alueisiin sisälly valtakunnallisesti arvokkaita harjualueita. Muistutuksessa tuodaan esiin, että kanteessa tarkoitetun sopimuksen määrittelemä alue on "reservialue, jonka hyödyntäminen tulee ajankohtaiseksi muutaman vuoden kuluttua". Aikaisemmassa, 12.5.2010 päivätyssä muistutuksessa kantaja tuo esiin, että kysymyksessä olevalla alueella olevilla "maa-ainesvaroilla tulee jo lähitulevaisuudessa olemaan huomattava merkitys pääkaupunkiseudun kiviaines- ja valmisbetonihuollon

turvaamiselle”.

Todistajana kuultu, kantajayhtiössä johtajana toimiva Kari Sivula on kertonut, että kantajayhtiössä oli arveltu valmisteilla olevan kaavaehdotuksen tulevan estämään soranoton riidan kohteena olevan sopimuksen tarkoittamalla alueella. Sivula on kertonut kantajan useasti kiirehtineen sen toimittaman maa-aineslupahakemuksen käsittelyä. Kiirehtimispyyntöjä oli toimitettu useilla sähköpostiviesteillä, mutta myös ottamalla yhteyttä suoraan kunnan asianomaisiin virkamiehiin puhelimitse ja tapaamisten yhteydessä. Sivula on edelleen todennut kantajan tehneen reklamaatioita Asianajotoimisto Castrén & Snellmanin lähettämien kirjeiden muodossa. Tässä yhteydessä oli myös ehdotettu neuvotteluja kanteessa tarkoitetun sopimuksen muuttamiseksi.

Kantaja on tekemiensä varsinaisten reklamaatioiden osalta viitannut mainitun asianajotoimiston vastaajalle toimittamaan kirjeeseen, jonka päiväys on 22.6.2011 (todiste K6). Mainitussa kirjeessä nostetaan esiin kanteessa tarkoitettu sopimus. Sopimuksen sisältö ja merkitys on kirjeessä esitetty kanteessa esitetyn mukaisesti. Kirjeessä todetaan, että osayleiskaava tulisi ”ehdotetussa muodossa mitä todennäköisimmin estämään Rudus Oy:n soranotto-oikeuden toteutumisen” ja että soranotto-oikeuden estyminen aiheuttaisi huomattavia taloudellisia ongelmia yhtiölle. Kirjeessä tuodaan esiin, että osayleiskaavan hyväksyminen sellaisessa muodossa, joka estää sopimuksen mukaisen soranoton aiheuttaisi kantajan mukaan tilanteen, jossa vastaaja rikkoisi kanteessa tarkoitettua sopimusta. Kirjeessä myös ilmoitetaan, että kantaja tulisi tällaisessa tilanteessa ryhtymään oikeudellisiin toimiin korvauksen saamiseksi.

Kantaja on myös tekemiensä varsinaisten reklamaatioiden osalta edelleen viitannut 15.10.2012 Karkkilan kaupunginjohtajalle toimitettuun kirjeeseen (todiste K13). Kirjeessä mainitaan kanteessa tarkoitettu sopimus. Kirjeessä kantaja toteaa olevansa huolissaan tekemänsä maa-aineslupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä ja siitä, että kaupungin ”kaavoitustoimenpiteet ovat viemässä alueen käyttöä muuhun suuntaan”. Kirjeessä kantaja myös toteaa joutuneensa hakemaan muutosta osayleiskaavan hyväksymispäätökseen, ilmoittamaan vahingonkorvausvaatimuksista ja ”tarkastelemaan oikeudellisesta näkökulmasta kaupungin ja sen virkamiesten toimenpiteitä ottoluvan käsittelyn osalta”.

Kantaja on edelleen tekemiensä varsinaisten reklamaatioiden osalta viitannut toiseen edellä mainitun asianajotoimiston vastaajalle toimittamaan kirjeeseen. Tämän kirjeen päiväys on

16.6.2017 (todiste K7). Kirjeessä viitataan kanteessa mainittuun sopimukseen ja sen (kantajan käsityksen mukaiseen) merkitykseen. Kirjeessä todetaan, että hyväksytyt osayleiskaava estää kantajan näkemyksen mukaan sopimuksen mukaisen soranoton. Kirjeessä viitataan kantajan tekemään maa-aineslupahakemukseen ja todetaan kunnan hylänneen hakemuksen päätöksellään 14.11.2016. Kirjeessä todetaan kielteisen lupapäätöksen tosiasiallisesti estäneen kantajan sopimuksen mukaisen toiminnan siinä tarkoitetulla alueella. Kirjeessä todetaan vastaajan jättäneen täyttämättä sille sopimuksessa asetetut velvoitteet, mistä oli aiheutunut kantajalle taloudellista vahinkoa ja jonka johdosta kantaja aikoi ryhtyä oikeudellisiin toimiin.

Kantajan puolesta on edelleen esitetty, että kaavoituksen merkitys sopimusrikkomukselle ilmenee hylkäävästä lupapäätöksestä. Tämän vuoksi vahingon yksilöivää reklamaatiota sopimusrikkomuksesta ei ollut mahdollista tehdä jo osayleiskaavaratkaisun jälkeen.

Vastaajannäkemykset

Vastaaja on esittänyt, että kantaja on laiminlyönyt oikea-aikaisen reklamoinnin väittämästään sopimusrikkomuksesta, kun se on reklamoinut vastaajan 5.9.2011 tekemästä kaavapäätöksestä ja 14.11.2016 tekemästä lupapäätöksestä vasta 16.6.2017 päivytyllä kirjeellä. Vastaaja on esittänyt, että yleisen sopimusoikeuden nojalla reklamaatio on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun väitetty sopimusrikkomus on havaittu. Kun reklamaatio on tässä asiassa tehty vasta yli seitsemän kuukautta lupapäätöksen, vasta noin viisi kuukautta sopimuksen päättymisen ja vasta noin kuusi vuotta kaavoituspäätöksen jälkeen, on se tehty yleisen sopimusoikeuden nojalla liian myöhään. Vastaaja on tällä perusteella katsonut kantajan menettäneen oikeutensa esittää väittämänsä sopimusrikkomukseen perustuvia vaatimuksia.

Vastaaja on edelleen esittänyt, että kantaja on myös laiminlyönyt väittämänsä sopimusrikkomukseen perustuvien vaatimusten oikea-aikaisen esittämisen, koska yleisen sopimusoikeuden nojalla väitettyyn sopimusrikkomukseen perustuvat vaatimukset on esitettävä kohtuullisessa ajassa reklamaation esittämisestä.

Vastaaja on tältä osin esittänyt, että kantaja ei ole esittänyt mitään vaatimuksia vastaajalle ennen 27.4.2018 päivättyä haastehakemusta. Vastaaja on huomauttanut, että esimerkiksi kantajan kirjeessä 16.6.2017 (todiste K7) ei ole esitetty mitään vaatimuksia. Vastaajan mukaan vasta yli 10 kuukautta

reklamaation jälkeen esitetyt vaatimukset on esitetty liian myöhään sillä seurauksella, että kantaja on menettänyt oikeutensa esittää tällaisia väittämänsä sopimusrikkomukseen perustuvia vaatimuksia.

Asian arviointia ja johtopäätökset tältä osin

Kanteessa mainittu sopimus on maa-alueiden käyttöä ja maa-ainesten ottoa koskeva hyödyntämissopimus. Vaikka sopimukseen ei tule suoraan soveltaa esimerkiksi kauppalain säännöksiä tai muutakaan reklamaatiovelvollisuutta koskevaa nimenomaista lainkohtaa, voidaan kauppalaista ilmenevästä reklamaatiovelvollisuutta koskevasta periaatteesta saada johtoa arvioitaessa, onko kantaja tässä tapauksessa täyttänyt reklamaatiovelvollisuutensa. Käräjäoikeus on sen vuoksi arvioinnissaan ottanut lähtökohdaksi kauppalain 32 §:n, jonka mukaan ostaja ei saa vedota tavaran virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Selvää on joka tapauksessa, että reklamaatiovelvollisuus on voimassa myös ilman kirjoitetun lain tukea.

Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että reklamaatiovelvollisuus koskee jokaista virhettä. Näin ollen, jos jostakin virheestä on jo tehty reklamaatio uuden virheen ilmetessä, uudesta virheestä on reklamoitava (Saarnilehto, Ari; Kohtuullinen reklamaatioaika. DF 2/2010 s. 149).

Käräjäoikeus katsoo tämän osoittavan sen, että kantajan on pitänyt tehdä reklamaatio erikseen sekä sopimusrikkomuksena pitämästään kaavapäätöksestä 5.9.2011 että sopimusrikkomuksena pitämästään lupapäätöksestä 14.11.2016.

Oikeuskirjallisuudessa on myös todettu, että mitä vahvemmat ja selvemmat ovat moiteperusteet, sitä vähemmän vaatimuksia on yleensä tarpeen asettaa sen esittämisajalle (Saarnilehto DF 2/2010 s. 156).

Käräjäoikeus katsoo, että kanteessa mainittu vuonna 1987 solmittu sopimus on tulkinnanvarainen. Todistaja Teuvo Aarnio on myös tältä osin todennut, ettei kantaja ollut koskaan aiemmin solminut tämän sisältöistä otto-oikeussopimusta. Sopimus oli Aarnion mukaan ainutlaatuinen.

Sopimus on siten ollut myöskin poikkeuksellinen. Käräjäoikeus katsoo näiden seikkojen merkitsevän, että sopimuksen rikkomista koskevalle reklamaatiolle täytyy asettaa suhteellisen ankarat vaatimukset. Koska sopimus on poikkeuksellinen ja tulkinnanvarainen, täytyy vastalause sen rikkomisesta olla

riittävän yksityiskohtainen ja selkeäsanainen, jotta se voidaan hyväksyä reklamaatiovelvollisuuden täyttäväksi virheilmoitukseksi.

Käräjäoikeuden johtopäätös on tältä osin se, ettei kantajan 15.10.2012 Karkkilan kaupunginjohtajalle toimittama kirje (todiste K13) ole sisällöltään riittävä täyttämään kantajan reklamaatiovelvollisuutta. Siinä ei nimenomaisesti esitetä, että kaupunki olisi rikkonut sopimusta tekemällään kaavapäätöksellä.

Oikeuskirjallisuudessa on todettu reklamaatioajan olevan joustava, ellei siitä ole säädetty erikseen laissa (Saarnilehto DF 2/2010 s. 151). Yleinen käsitys on, että kohtuullinen reklamaatioaika tarkoittaa lyhyttä reklamaatioaikaa. Sen pituus on ratkaistava tapauksittain kokonaisuus huomioon ottaen. Huomioon on otettava muun ohessa reklamaation tekijän henkilökohtaiset olosuhteet ja oikeustoimen tyyppi. Merkitystä on annettava esimerkiksi asiantuntemukselle ja erityisesti sen puuttumiseksi (Saarnilehto DF 2/2010 s. 153).

Oikeuskirjallisuudessa selostetun tutkimuksen mukaan esimerkiksi asuntokaupassa oli oikeuskäytännössä hyväksytty 3 – 4 kuukauden reklamaatioaika. Liian pitkänä oli puolestaan pidetty 8 – 9 kuukauden kulumista ennen reklamaation tekemistä. Tosin kymmenen kuukaudenkin reklamaatioaikaa oli pidetty kohtuullisena, kun asunnon kosteusvauriot olivat selvänneet vasta asiantuntijan tarkastuksessa (Saarnilehto DF 2/2010 s. 153).

Vertailusta oikeuskäytäntöön reklamaatioajoista asuntokaupoista on mahdollista saada johtoa arvioinnille tässä asiassa, vaikka itse sopimustyyppi on täysin erilainen. Havainnot asuntokauppoja koskevasta oikeuskäytännöstä puhuvat sen puolesta, että kohtuullinen reklamaatioaika nyt tutkittavassa asiassa on oltava kuukausissa mitattava aika.

Käräjäoikeus toteaa, että 16.6.2017 vastaajalle toimitettu kirje on reklamaationa selvästi myöhästynyt koskien 5.9.2011 tehtyä kaavapäätöstä. Se, onko kantajan tämän myötä katsottava menettäneen oikeutensa esittää vaatimuksia tehdyn kaavapäätöksen johdosta riippuu vielä siitä, miten on arvioitava kantajan väitettä niin sanotusta ennakkoreklamaation tekemisen merkityksestä (ks. jäljempänä).

Kantajan 16.6.2017 päivätty kirje on toimitettu vastaajalle 7 kuukautta kielteisen lupapäätöksen jälkeen. Reklamaatioaikana 7 kuukautta on tältä osin rajatapaus. Se, että reklamaation tekijä on nyt puheena olevalla alalla merkittävä toimija, joka omaa varsin suurta asiantuntemusta,

puhuu sen puolesta, että reklamaatio olisi tullut tehdä lyhyemmässä ajassa. Myös se, että kielteisen lupapäätöksen merkitys kantajalle oli sen tiedossa heti päätöksen antamisajankohtana, puhuu tämän puolesta.

Käräjäoikeuden johtopäätös on, että 16.6.2017 vastaajalle toimitettu kirje on reklamaationa myöhästynyt koskien 14.11.2016 tehtyä kielteistä lupapäätöstä. Se, onko kantajan tämän myötä katsottava menettäneen oikeutensa esittää vaatimuksia tehdyn lupapäätöksen johdosta riippuu kuitenkin vielä siitä, miten on arvioitava kantajan väitettä niin sanotun ennakkoreklamaation tekemisen merkityksestä (ks. jäljempänä)

Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että sopimusoikeudessa suojataan yleensä vain vilpittömässä mielessä olevaa henkilöä. Tältä osin on kiinnitetty huomiota siihen, ettei suojaa tule saada sellaisen asian osalta, josta on ollut tietoinen. Oikeuskirjallisuudessa on sen vuoksi huomautettu, että vilpittömän mielen puuttuminen on syytä ottaa huomioon pohdittaessa reklamaation viivästymisen tai puuttumisen seurauksia. Reklamaation näkökulmasta kysymys on siitä, voiko osapuoli vedota reklamaation puuttumiseen, jos on tiennyt seikan, josta olisi pitänyt reklamoida. Toisen osapuolen kannalta kyse on siitä, pitääkö vastapuolelle ilmoittaa seikasta, jonka vastapuoli jo tietää (ks. Saarnilehto, Ari; Velvollisuudesta reklamoida. DL 1/2010 s. 12).

Oikeuskirjallisuudessa on puollettu kantaa, jonka mukaan reklamaation puuttuminen tai viivästyminen ei saa aikaan oikeudenmenetystä, jos reklamaation vastaanottaja on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää reklamaatiossa ilmoitettavasta seikasta (Saarnilehto DL 1/2010 s. 14).

Vastaajalle toimitetussa 22.6.2011 päivätyssä kirjeessä kantajan puolesta ilmoitetaan, että mikäli vastaaja ”hyväksyy osayleiskaavan, joka estää tai vaikeuttaa sopimuksen mukaisen soran tai maa-aineksen oton alueella, syntyy tilanne, jossa kaupunki ei pysty täyttämään omia sopimusvelvoitteitaan. Tällöin Karkkilan kaupunki rikkoisi osapuolten välistä sopimusta”. Tämä osoittaa, että vastaajan on täytynyt olla tietoinen siitä, miten kantaja tulkitsisi paitsi ehdotetun osayleiskaavan hyväksymistä myös mahdollisen kielteisen lupapäätöksen tekemistä vastaisuudessa. Tämä seikka puhuu sen puolesta, että kantaja ei ole reklamaation viivästymisestä huolimatta menettänyt oikeuttaan esittää vaatimuksia kanteessa väitetyn sopimusrikkomuksen johdosta.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä 4.4.2014 nro 1148 (todiste K8 / V9) ilmenee, että kaavamääräys ei aseta

maa-ainesten otolle enempiä rajoituksia kuin mitä maa-ainelain 3 §:n 1 momentti asettaa kaikelle maa-ainesten otolle (s. 19). Tämä seikka tukee käsitystä, ettei vastaajan kaavapäätöstä ole ollut syytä ymmärtää sopimusrikkomuksena. Käräjäoikeus katsoo vastaajalla olleen mainitun päätöksen jälkeen perusteltu syy olettaa, ettei kantaja vetoaisi kaavapäätökseen sopimusrikkomuksena, josta se esittäisi vaatimuksia. Vastaaja on siten tässä tilanteessa ollut sellaisessa vilpittömässä mielessä, että oikea-aikaisen reklamaation esittäminen tulee asettaa edellytykseksi vaatimusten esittämiseksi kaavapäätöksen johdosta.

Käräjäoikeus on edellä lausutuun perustein katsonut, että 16.6.2017 toimitettu reklamaatio 5.9.2011 tehdystä kaavapäätöksestä on tehty myöhässä. Kantaja, jolla on todistustaakka reklamaatiovelvollisuutensa täyttämistä, ei ole esittänyt uskottavaa näyttöä myöskään siitä, että reklamaatiovelvollisuus olisi täytetty suullisesti tehdyllä virheilmoituksella.

Käräjäoikeuden johtopäätös on, että kantaja on siten menettänyt oikeutensa esittää vaatimuksia sopimusrikkomuksena pitämänsä kaavapäätöksen johdosta.

Arvioitaessa sitä, onko vastaajan täytynyt tietää, että kantaja pitäisi kielteistä päätöstä sen maa-aineslupahakemukseen sopimusrikkomuksena myös ilman erillistä reklamaatiota, käräjäoikeus pitää huomionarvoisena, ettei kantaja ole hakenut muutosta kyseisen lupahakemuksen johdosta 14.11.2016 annettuun päätökseen. Se, että kantaja antoi kysymyksessä olevan päätöksen saavuttaa lainvoiman, on käräjäoikeuden käsityksen mukaan antanut vastaajalle perustellun syyn olettaa, ettei kantaja vetoaisi kielteiseen lupapäätökseen sopimusrikkomuksena, josta se esittäisi vaatimuksia. Vastaaja on siten tässä tilanteessa ollut sellaisessa vilpittömässä mielessä, että oikea-aikaisen reklamaation esittäminen tulee asettaa edellytykseksi vaatimusten esittämiseksi kielteisen lupapäätöksen johdosta.

Käräjäoikeus on edellä lausutuun perustein katsonut, että 16.6.2017 toimitettu reklamaatio 14.11.2016 tehdystä kielteisestä lupapäätöksestä on tehty myöhässä. Kantaja, jolla on todistustaakka reklamaatiovelvollisuutensa täyttämistä, ei ole esittänyt uskottavaa näyttöä myöskään siitä, että reklamaatiovelvollisuus olisi täytetty suullisesti tehdyllä virheilmoituksella.

Käräjäoikeuden johtopäätös on, että kantaja on menettänyt oikeutensa esittää vaatimuksia vastaajan väitetyn sopimusrikkomuksen johdosta. Tämän vuoksi

kannevaatimukset kohdissa 1 ja 3, joiden perusteena on väitetty sopimusrikkomus, on hylättävä.

3 Onko vastaaja velvoitettava palauttamaan perusteetonta etua kantajalle?

Kantajan näkemys

Kantaja on esittänyt, että vastaaja oli ennen oikeudenkäyntiä vedonnut sopimuksen pätemättömyyteen (todiste K11). Vastaaja oli tuolloin väittänyt, että se ei ole voinut pätevästi sitoutua maa-ainesuojien myöntämiseen sopimuksessa esitetyllä tavalla. Vastaaja on kuitenkin samanaikaisesti kieltäytynyt palauttamasta saamaansa kauppahintaa.

Koska vastaaja on tässä oikeudenkäynnissä vahvistanut, että sopimus on pätevä, kantaja ei perusta toissijaista vaatimustaan sopimuksen pätemättömyyteen.

Sen sijaan kantaja on esittänyt vastaajan saaneen sopimuksesta perusteetonta etua hyödyntämättä jäänyttä osuutta (980.596: 1.000.000 x 1.450.000) vastaavan määrän maksetusta kauppahinnasta 239.140,39 euroa. Vastaaja on saanut sopimuksesta taloudellista etua tuon määrän. Kantaja vaatii vastaajaa maksamaan tuottokorkoa perusteettomasta edusta sen saamisesta 10.6.1987 lukien 16.7.2017 saakka, yhteensä tuottokorkoa 578.906,50 euroa ja viivästyskorkoa 16.7.2017 lukien eli 30 päivän kuluttua 16.6.2017 esitetystä yhteensä 792.779 euron määräisestä vaatimuksesta lukien.

Kantaja on katsonut edun olevan perusteeton, koska vastaaja on hyötynyt saamastaan kauppahinnasta perusteettomasti kantajan kustannuksella.

Vastaajan näkemys

Vastaaja on esittänyt, että perusteettoman edun palautusta koskeva vaatimus on hylättävä sillä perusteella, että kantajan aikanaan vastaajalle tekemä suoritus, jota nyt vaaditaan palautettavaksi, perustuu osapuolten väliseen sopimukseen, tarkemmin sanottuna sopimuksessa tarkoitetun maa-ainesten ottoluvan myöntämiseen, eikä ole siten perusteeton. Kyseinen perusteettoman edun palautusta koskeva vaatimus on myös vanhentunut velan vanhentumisesta annetun lain 7 §:n 2 momentin nojalla. Vaatimus on näin ollen hylättävä myös tällä perusteella.

Asian arviointia ja johtopäätökset tältä osin

Oikeuskirjallisuuden mukaan sopimustilanteissa

perusteettoman edun palautus voi tulla kysymykseen esimerkiksi, kun kaksipuoleisesti velvoittava sopimus osoittautuu tehottomaksi. Asia on samoin, kun sopimus purkautuu eli käy tehottomaksi vasta sen solmimisen jälkeen ilmenevästä syystä. Sen sijaan etu ei ole perusteeton silloin, kun se on seurausta saajallaan olleen oikeuden käyttämisestä (Aurejärvi, Erkki; Velvoiteoikeuden oppikirja, Helsinki 1998 s. 238 – 239). Sopimusrikkomuksen seurauksena ei ole perusteettoman edun palautus, vaan sopimusperusteinen vahingonkorvaus (ks. myös Saarnilehto, Ari; Perusteettoman edun palautus? Oikeustapauskommentaari julkaisussa Oikeustieto 1/2011 s. 11).

Tässä asiassa on riidatonta, että osapuolten välillä on solmittu sopimus. Asiassa ei ole edes väitetty, että sopimusta rasittaisi jokin pätemättömyysperuste. Tämän ratkaisun lähtökohdaksi on sen vuoksi otettava se, että kysymyksessä on ollut pätevä kaksipuoleisesti velvoittava sopimus.

Kantajan väittäessä, että vastaaja on rikkonut sopimusta aiheuttaen näin kantajalle taloudellista vahinkoa, kantajan tulee vaatia sopimusrikkomukseen perustuvaa vahingonkorvausta. Perusteettoman edun palautus ei tule kysymykseen kanteessa tarkoitettussa tilanteessa.

Kantajan vaatimus siitä, että vastaaja on veloitettava palauttamaan kannevaatimuksessa 2 tarkoitettu määrä perusteettomana etuna, on edellä lausutun johdosta hylättävä.

4 Lopputulos kannevaatimusten osalta

Käräjäoikeus on edellä lausutuun perusteisiin päättänyt hylätä kannevaatimukset 1 ja 3 kantajan laiminlyötyä reklamaatiovelvollisuutensa ja kannevaatimuksen 2 edellä 3 kohdassa mainituin perustein.

Asian näin päättyessä käräjäoikeus ei katso aiheelliseksi lausua muista kanneperusteista eikä väitetyn taloudellisen vahingon määrästä.

5 Oikeudenkäyntikuluvastuu

Vastaaja on voittanut asian. Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1 §:n mukaan asianosainen, joka häviää asian, on velvollinen korvaamaan kaikki vastapuolensa tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut, jollei muualla laissa toisin säädetä.

Vastaajan puolesta on esitetty oikeudenkäyntikuluvaatimus, jonka yhteismäärä on 89.228,72 euroa.

Kantaja on paljoksunut vastaajan oikeudenkäyntikuluvaatimusta ja vaatinut sen kohtuullistamista. Kantajan on tältä osin ensinnäkin viitannut siihen, että vastaajan oikeudenkäyntikulujen määrä ylittää kantajan oikeudenkäyntikulujen määrän (noin 80.000 euroa, alv 0 %), vaikka kantajan kuluja aiheuttaneet perusteet ajoittuvat poikkeuksellisen laajalle ajanjaksolle. Kantaja on tältä osin myös viitannut siihen, että vastaaja on oikeudenkäynnin aikana esittänyt täysin perusteettomia kiistämistä väitteitä sekä siihen, että lähes kaikki asiassa esitetty kirjallinen selvitys on perustunut kantajan hankkimaan selvitykseen. Myös kaikki merkityksellinen henkilötodistelu on perustunut kantajan nimeämiin todistajiin. Kantaja on edelleen todennut, että vastaajan asiamiehen tuntipalkkio, 300 euroa, on liiallinen ja että hyväksyttävänä on pidettävä 220 euroa per tunti.

Vastaaja on torjunut kantajan esittämän arvostelun toteamalla, etteivät osapuolten vaatimukset ole vertailukelpoiset. Vastaaja on myös todennut, että tuntipalkkiona 300 euroa on kohtuullinen palkkio tämänkaltaisessa asiassa. Muutoin vastaaja on todennut, ettei kantaja ole yksilöinyt väitettään siitä, että vastaajan oikeudenkäyntilasku sisältäisi tarpeettomia toimia.

Käräjäoikeus toteaa, että loppusummiltaan osapuolten oikeudenkäyntikuluvaatimukset eivät eroa suuresti, joskin vastaajan lasku on kantajan esittämien tavoin suurempi. Valmisteluistunnossa 27.11.2018 kantajaa on edustanut kaksi asiamiestä, Tomi Rinne ja Panu Rainio. Pääkäsittelyssä kantajaa on edustanut ainoastaan Panu Rainio. Kantajan oikeudenkäyntilaskuun ei ole sisällytetty Rainion osallistumista pääkäsittelyyn, vaikka tämä olisi ollut mahdollista. Tähän nähden käräjäoikeus yhtyy vastaajan näkemykseen siitä, etteivät osapuolten oikeudenkäyntilaskut ole täysin vertailukelpoiset.

Käräjäoikeus hyväksyy vastaajan asiamiehen tuntipalkkion 300 euroa.

Käräjäoikeus toteaa kantajan esittäneen kolme vaihtoehtoista kannevaatimusta, joihin kaikkiin vastaajan on ollut tarvetta vastata. Siihen nähden ja ottaen huomioon kantajan esittämän laajan asiakirjaselvityksen, vastaajan ei ole katsottava suorittaneen ilmeisen tarpeettomia kuluja aiheuttaneita puolustautumistoimenpiteitä.

Edellä lausutuun perustein käräjäoikeus on hyväksynyt vastaajan oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

6 Salassapitomääräys

Kantaja on pyytänyt, että kärjäoikeus määrää sen laatimat vahinkolaskelmat, jotka muodostavat kantajan kirjallisen todisteen K5, salassapidettäväksi oikeudenkäynnin julkisuudesta yleisissä tuomioistuimissa annetun lain 10 §:n nojalla. Kysymys on julkisuuslain 24 §:n 20 -kohdan tarkoittamasta liikesalaisuudesta. Vastaja ei ole vastustanut vaatimusta.

Kärjäoikeus on hyväksynyt vaatimuksen. Salassapidettäväksi määrättyt luvut sisältävät liikesalaisuuksia, joita koskevien tietojen julkisiksi tuleminen todennäköisesti aiheuttaisi merkittävää haittaa tai vahinkoa.

7 Asian ratkaisu

Asia on ratkaistu tuomiolauselmasta ilmenevällä tavalla.

Tuomiolauselman

Kantajan vaatimukset 1 - 4 hylätään.

Kantaja veloitetaan suorittamaan vastaajalle korvausta oikeudenkäyntikuluista 89.228,72 euroa laillisine korkoineen 24.6.2019 lukien.

Kantajan kirjallisena todisteena K5 esittämät vahinkolaskelmat määrätään salassapidettäväksi. Salassapitoaika on 25 vuotta asian vireilletulosta 27.4.2018 lukien.

Lainkohdat

Oikeudenkäymiskaari 21 luku 1 §
Laki oikeudenkäynnin julkisuudesta yleisissä tuomioistuimissa 10 § ja 24 § 1 mom. 2 kohta
Laki viranomaisien toiminnan julkisuudesta 24 § 1 mom. 20 kohta

MUUTOKSENHAKU

Tähän tuomioon saa hakea muutosta Helsingin hovioikeudelta.

Merkittiin, että määräjassa on Rudus Oy ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Valitusosoitus liitteenä.

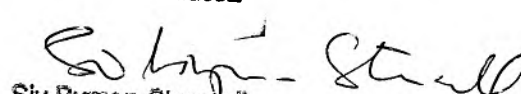


Kärjätuomari

Mika Illman

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:
Länsi-Uudenmaan kärjäoikeuden kansliassa

14.7.2019


Siv Byman-Stenwall
kärjäsihteeri - tingssekreterare