

**Tuomioistuimen kokoonpano**

Käräjätuomari Katja Tukiainen  
Käräjätuomari Christian Hirn  
Käräjätuomari Tiina Väisänen

**Asianosaiset**

Kantaja  
Rudus Oy

Vastaaja  
Karkkilan kaupunki

**Asia**

Vahingonkorvaus

**Vireille**

1.11.2021

**ASIAN KÄSITTELYSTÄ**

Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus on 24.5.2019 asiassa L 18/5197 antanut tuomion nro 19/13909 nyt kysymyksessä olevassa asiassa. Käräjäoikeus on tuolloin katsonut, että Rudus Oy kantajana on menettänyt oikeutensa esittää vaatimuksia vastaajana asiassa olevan Karkkilan kaupungin väitetyn sopimusrikkomuksen johdosta. Tämän vuoksi käräjäoikeus on hylännyt kannevaatimukset liittyen sopimusrikkomuksen aiheuttamaan vahingonkorvaukseen / hinnanalennukseen. Lisäksi käräjäoikeus on hylännyt kantajan esittämän vaatimuksen perusteettoman edun palautuksesta. Asian päättyessä esitetyin tavoin, käräjäoikeus ei ole katsonut aiheelliseksi lausua muista kanneperusteista eikä väitetyn taloudellisen vahingon määrästä. Vastaajan voitettua asian käräjäoikeus on velvoittanut kantajan suorittamaan vastaajalle korvausta oikeudenkäyntikuluista 89.228,72 euroa korkoineen 24.6.2019 lukien.

Kantajan valituksen johdosta asian käsittely on jatkunut Helsingin hovioikeudessa asiana S 19/1910. Kantaja on luopunut perusteettoman edun palauttamista koskevasta vaatimuksestaan ja toistanut muutoin käräjäoikeudessa esittämänsä vaatimukset. 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. Hovioikeus on 26.3.2021 antamassaan päätöksessä nro 373 katsonut kantajan täyttäneen reklamaatiovelvollisuutensa ja siten säilyttäneen oikeutensa esittää sopimusrikkomuksen perusteella vaatimuksia. Kun sopimusrikkomuksesta ja sen seuraamuksista ei ollut annettu käräjäoikeuden lausumaa hovioikeus on päätenyt siihen, että asia on palautettava käräjäoikeuteen sopimusrikkomuksen ja sen mahdollisten seuraamusten käsittelyä ja arviointia varten. Kysymys oikeudenkäyntikuluista on jäänyt myös hovioikeuden osalta käräjäoikeuden pääasian yhteydessä ratkaistavaksi.

Vastaaja on hakenut valituslupaa korkeimmalta oikeudelta. Korkein oikeus on 1.11.2021 asiassa S 2021/274 antamassaan päätöksessä nro 1650 päättänyt, että valituslupaa ei myönnetä ja että hovioikeuden päätös jää pysyväksi.

Länsi-Uudenmaan kärjäoikeus on nyt ottanut hovioikeuden lainvoimaiseksi jääneen päätöksen mukaisesti omasta aloitteestaan asian uudelleen käsiteltäväkseen siltä osin kuin asia on kärjäoikeuteen palautettu eli sopimusrikkomuksen ja sen seuraamusten käsittelyn osalta sekä lisäksi oikeudenkäyntikulujen korvausvaatimusten osalta.

Kärjäoikeudessa asiassa on asianosaisten suostumuksin tehty päätös tuomioistuinsovittelun aloittamisesta 27.1.2022. Asiassa on 7.3.2022 toimitettu tuomioistuinsovittelu. Sovittelu on lopetettu kärjäoikeuden 9.3.2022 tekemällä päätöksellä.

## ASIAN RIIDATON TAUSTA

Asiassa on riidatonta, että Oy Lohja Ab (sitemmin Rudus Oy) ja Karkkilan kaupunki ovat tehneet 21.1.1987 ”maa-alueiden käyttöä ja maa-ainesten ottoa koskevan hyödyntämissopimuksen” (myöh. myös ”hyödyntämissopimus”), jolla Karkkilan kaupunki on Anttila II -nimisen kiinteistön omistajana sitoutunut luovuttamaan Oy Lohja Ab:lle sopimuksen kohteena olevan alueen maa-ainesten omistus- ja hallintaoikeuden ja sitoutunut myöntämään Oy Lohja Ab:lle sitä varten hakemuksesta maa-ainesten ottoluvan (soranottoluvan) miljoonan kiintokuutiometrin maa-ainesmäärälle 1.450.000 markan kokonaishinnalla.

Oy Lohja Ab on sitoutunut maksamaan Karkkilan kaupungille mainitun 1.450.000 markan hinnan sopimuksen kohteena olevasta hiekasta ja sorasta kuukauden kuluttua siitä, kun se on saanut mainitun maa-ainesten ottoluvan.

Lisäksi Oy Lohja Ab:n on tullut rakentaa alueelle omalla kustannuksellaan tie, jota myös Karkkilan kaupungilla on ollut oikeus käyttää.

Sopimuksen voimassaoloaika on ollut 30 vuotta. Sopimuksen voimassaoloaika on päättynyt 21.1.2017.

Osapuolet ovat tehneet 21.1.1987 myös vuokrasopimuksen Anttila II -kiinteistöllä ja kahdella muulla Karkkilan kaupungin omistamalla kiinteistöllä olevan noin 74 hehtaarin suuruisen turvesuoalueen (Toiviken suoalue) vuokraamisesta Oy Lohja Ab:lle turvetuotantoa varten. Sopimus on allekirjoitettu 21.1.1987, vuokra-aika on ollut 30 vuotta ja se on alkanut 1.8.1987 ja päättynyt 31.7.2017.

Oy Lohja Ab on saanut ensin mainitulla sopimuksella korvauksetta käyttöönsä Anttila II -kiinteistöltä tukialueet varasto- ja tuotantoalueiksi, toiseksi mainitun sopimuksen voimassaoloajan ajaksi eli 31.7.2017 asti. Ensimmäinen mainittuun sopimukseen perustuva maa-alueiden käyttöä ja maa-ainesten ottoa koskeva Oy Lohja Ab:n oikeus on 10.3.1988 kirjattu Anttila II -kiinteistön rasi- ja todistukseen sopimuksen voimassaoloajan päättymiseen 21.1.2017 asti.

Myös toiseksi mainittuun vuokrasopimukseen perustuva Oy Lohja Ab:n vuokraoikeus on 1.9.1988 kirjattu Anttila II -kiinteistön rasiustodistukseen vuokra-ajan päättymiseen 31.7.2017 asti.

Oy Lohja Ab on 7.4.1987 tehnyt maa-ainesten ottamissuunnitelman miljoonan kiintokuutiometrin maa-ainesmäärän ottamisesta Anttila II -kiinteistöltä ja sen lisäksi myös Karkkilan kaupungille toimitettavan tai kaupungin itse ottaman 350.000 kiintokuutiometrin maa-ainesmäärän ottamisesta Anttila II -kiinteistöltä. Suunnitelman mukaan maa-ainesten ottaminen tapahtuisi kolmessa vaiheessa. Suunnitelman mukainen yhteensä 1,35 miljoonan kiintokuutiometrin ottoaika on ollut noin 14-15 vuotta, josta ajasta Oy Lohja Ab:n miljoonan kiintokuutiometrin osuuden ottoaika on ollut noin 10 vuotta.

Karkkilan kaupunki on 8.6.1987 myöntänyt Oy Lohja Ab:lle mainitun ottamissuunnitelman perusteella maa-ainesten ottamisluvan Anttila II -kiinteistölle 10 vuoden ajaksi ja 1,35 miljoonan kuutiometrin kokonaismäärälle.

Oy Lohja Ab on maksanut Karkkilan kaupungille luvan myöntämisen jälkeen vuonna 1987 ensiksi mainitun sopimuksen mukaisen maa-ainesten hinnan 1.450.000 markkaa.

Oy Lohja Ab / Rudus Oy on ottanut Anttila II -kiinteistöltä edellä mainitun ottamisluvan voimassaoloaikana 8.6.1987-8.6.1997 sopimuksen tarkoittamia maa-aineksia itselleen noin 19.404 kiintokuutiometrin määrän.

Rudus Oy on tehnyt maa-ainesten ottamisesta uuden ottosuunnitelman 28.12.2010 ja hakenut sen perusteella Karkkilan kaupungilta 3.1./5.1.2011 uutta maa-ainesten ottamislupaa koskien sekä Anttila II -kiinteistöä että myös Harju- ja Harjumäki II -nimisiä kiinteistöjä. Edellä mainittu edellinen Anttila II -kiinteistöä koskenut ottamislupa oli ollut voimassa 8.6.1997 asti, minkä jälkeen Anttila II -kiinteistöllä ei ollut tehty maa-ainesten ottamistoimintaa. Uusi ottosuunnitelma on koskenut 1.655.000 kuution ottamista kiinteistöjen Anttila II, Harju ja Harjumäki II -alueille sijoittuvalta yhtenäiseltä alueelta. Tästä yhtenäisestä alueesta 840.000 kuutiota sijoittui Anttila II -kiinteistön alueelle. Rudus Oy on hakenut uutta ottamislupaa 10 vuodeksi.

Karkkilan kaupunginvaltuusto on 5.9.2011 hyväksynyt Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan.

Rudus Oy oli tehnyt kaavaehdotuksen johdosta Karkkilan kaupungille kaavamuistutukset 31.8.2010 ja 12.5.2011.

Kaava-asiaan liittyen Rudus Oy on kirjeellä 22.6.2011 ilmoittanut Karkkilan kaupungille, että sen käsityksen mukaan Karkkilan kaupungin laatima osayleiskaavaehdotus tulisi ehdotetussa muodossaan todennäköisesti estämään Rudus Oy:n sopimukseen 21.1.1987 perustuvan soranotto-oikeuden toteutumisen Anttila II -kiinteistöllä.

Rudus Oy on samassa kirjeessä 22.6.2011 ilmoittanut ottaneensa Anttila II -kiinteistöltä siihen mennessä soraa ja muuta maa-ainesta noin 19.404 kiintokuutiometriä, joten sopimuksen 21.1.1987 mukaista hyödyntämisoikeutta (yhteensä miljoona kiintokuutiometriä) oli jäljellä vielä noin 980.596 kiintokuutiometriä. Siitä määrästä Rudus Oy on ilmoittanut voivansa nykyisen lainsäädännön mukaan hyödyntää vielä 840.000 kiintokuutiometriä, josta

määrästä Rudus Oy oli tehnyt Karkkilan kaupungille edellä mainitun ottamislupahakemuksen aikaisemmin vuonna 2011.

Rudus Oy on edelleen samassa kirjeessä 22.6.2011 ilmoittanut, että alueen sopimuksen mukaisen käytön estyminen tai rajoittuminen aiheuttaisi Rudus Oy:lle huomattavia taloudellisia vahinkoja ja että Karkkilan kaupunki rikkoo sopimusta 21.1.1987, jos kaupunki hyväksyy osayleiskaavan, joka estää sopimuksen mukaisen soran ja maa-aineksen ottamisen alueella tai vaikeuttaa sitä.

Rudus Oy on esittänyt kirjeellä 15.10.2012 edelliseen kirjeeseen viitaten Karkkilan kaupungille huolensa ottamislupahakemuksen käsittelyn etenemisestä, koska hakemus oli ollut vireillä jo pitkään ja kaupungin kaavoitustoimenpiteet olivat viemässä alueen käyttöä muuhun suuntaan. Rudus Oy on ilmoittanut sen vuoksi valittaneensa osayleiskaavan hyväksymisestä ja viitannut ilmoitukseensa tulevista vahingonkorvausvaatimuksistaan.

Rudus Oy on muiden valittajien ohella hakenut muutosta Karkkilan kaupunginvaltuuston edellä mainittuun päätökseen osayleiskaavan hyväksymisestä 5.9.2011. Helsingin hallinto-oikeus on 16.11.2012 hylännyt valitukset päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus on 4.4.2014 hylännyt Rudus Oy:n ja muiden valittajien valitukset hallinto-oikeuden päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus on todennut, että osayleiskaava ei estä maa-ainesten ottoa.

Rudus Oy on 28.11.2014 päivittänyt mainitun ottosuunnitelman (28.12.2010), minkä jälkeen Rudus Oy on 30.12.2014 täydentänyt 3.1./5.1.2011 tekemäänsä ottamislupahakemusta sanotulla päivitetyllä ottosuunnitelmalla. Sen jälkeen Rudus Oy on täydentänyt ottamislupahakemustaan vielä 19.8.2015, 21.8.2015, 26.8.2015 ja 28.8.2015. Karkkilan kaupunki on tehnyt Rudus Oy:lle hakemusasiassa sen jälkeen vielä vastinepyynnöt 10.4. ja 18.4.2016.

Rudus Oy on 14.4.2016 kirjeitse esittänyt Karkkilan kaupunginhallitukselle, että sopimuksen 21.1.1987 mukaista sopimussuhdetta jatketaan vähintään 20 vuoden ajan. Lisäksi Rudus Oy on esittänyt, että kaupunginhallitus kiirehtii Rudus Oy:n 3.1.2011 tekemän ottamislupahakemuksen käsittelyä tai päättää palauttaa Rudus Oy:lle sen maksaman sopimuksen mukaisen kauppahinnan korkoineen. Osapuolten edustajat ovat olleet yhteydessä tai keskustelleet tilanteesta ja sen ratkaisuvaihtoehdoista useita kertoja ajalla 12.8.2015-3.11.2016.

Karkkilan kaupungin ympäristölautakunta on 3.11.2016 (päätöksen antamispäivä 14.11.2016) hylännyt Rudus Oy:n ottamislupahakemuksen sillä perusteella, että ”hakemuksen ja ottosuunnitelman ja niiden täydennysten mukaan toteutettuna maa-ainestenotto on maa-ainelain 3 §:n 1 momentin kohtien 1-3 ja 2 momentin vastainen”.

Mikäli haettu lupa olisi myönnetty 14.11.2016 niin Ruduksen olisi ollut mahdollista ottaa hakemuksen mukainen 840.000 kuutiota kiinteistön Anttila II - alueelta hyödyntämissopimuksen voimassaolon puitteissa 21.1.2017 mennessä.

Rudus Oy on kirjeellä 16.6.2017 ilmoittanut Karkkilan kaupungille, että Karkkilan kaupunginvaltuuston 5.9.2011 hyväksymä osayleiskaava on estänyt sopimuksen 21.1.1987 mukaisen soranotto-oikeuden toteuttamista ja että osayleiskaava sekä kielteinen lupapäätös 14.11.2016 ovat estäneet Rudus Oy:n sopimuksen mukaisen toiminnan Anttila II -kiinteistöllä. Rudus Oy on ilmoittanut, että Karkkilan kaupunki on rikkonut sopimusta hyväksyessään osayleiskaavan ja hylätessään Rudus Oy:n ottamislupahakemuksen. Rudus Oy on ilmoittanut olevansa valmis sovinnolliseen ratkaisuun ja osana sovinnollista ratkaisua 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 (hylätystä) ottamislupahakemuksesta aiheutuneet kulut. Palautus- ja korvausvaatimuksen yhteismäärä on ollut 822.779 euroa. Rudus Oy on pidättänyt oikeuden täsmentää vaatimustaan ja vaatia sitä täysimääräisesti oikeudenkäynnissä, jos osapuolet eivät pääse sovintoon.

Osapuolet ovat 5.10.2017 neuvotelleet Rudus Oy:n vaatimusten johdosta edellytyksistä sopia asia, jossa yhteydessä Karkkilan kaupunki on ilmoittanut käsityksensä, että sopimus 21.1.1987 on ollut kaupungin kannalta pätemätön, koska kaupunki ei ole voinut sopimuksella sitoa tulevien ottamislupapäätösten ratkaisuja. Karkkilan kaupunki ei tässä oikeudenkäynnissä väitä, että sopimus olisi pätemätön.

## KANNE

### Vaatimukset

Kantaja on vaatinut, 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 vireille tulosta lukien;
2. toissijaisesti, 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 viivästyskorkoineen haastehakemuksen vireille tulosta lukien, ja
3. velvoittaa vastaajan joka tapauksessa korvaamaan kantajan oikeudenkäyntikulut käräjäoikeudessa 2019 annetun tuomion käsittelyn osalta 80.175,94 eurolla ja hovioikeudessa 2021 annetun tuomion käsittelyn osalta 5.700 eurolla ja nyt käräjäoikeudessa 7.470,77 eurolla korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluessa tuomion antamispäivästä lukien; toissijaisesti kantaja on vaatinut, että kohdassa 1 mainitut kustannukset, siltä osin kuin ne muodostuvat asianajotoimisto Castrén & Snellmanin asianajolaskuista (61.623,64 euroa) korvataan oikeudenkäyntikuluina.

Rudus Oy on luopunut perusteetonta etua koskevasta vaatimuksestaan.

## Perusteet

Karkkilan kaupunki oli rikkonut osapuolten välistä sopimusta, kun Karkkilan kaupunki ei ollut luovuttanut Rudus Oy:lle omistus- ja hallintaoikeutta sopimuksen tarkoittamiin maa-aineksiin eikä Rudus Oy 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. Sopimus oli laadittu vastaajan sopimuskonseptille ja vastaajan toimesta.

Kaupunki oli saanut 21.1.1987 tehdyn sopimuksen mukaisesti ennakkoon maksun koko maa-ainesmäärästä. Sopimus oli ollut voimassa 30 vuotta. Hovioikeuden ratkaisun ja osapuolten sopimusaikana käymien neuvottelujenkaan perusteella ei voitu tulkita niin, että jotkut velvoitteet eivät olisi olleet voimassa koko sopimusajan. Rudus Oy:n oikeus saada sopimuksen mukainen määrä soraa ja hiekkaa ei ollut ollut riippuvainen turvesopimuksesta. Kaupunki oli ottanut sopimukseen sitoutuessaan riskin siitä, voitiinko maa-ainesten ottamiselle myöntää tarvittavat maa-ainesluvut sopimuksen voimassaoloaikana. Sopimusta tehtäessä osapuolille oli ollut selvää, että maa-aineslupaa ei ollut mahdollista myöntää kerralla 30 vuodeksi. Maa-ainesten ottaminen oli edellyttänyt useamman luvan hakemista. Vastaaja oli sallinut kantajan toimia maa-ainesluvan hakijana vuosina 2011–2017 ja täten antanut kantajalle asialegitimaation ja tulkinnut sopimusta samalla tavoin kuin kantaja.

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-ainesluvan sopimuskaudelle. Kaupunki oli saanut kyseisestä maa-ainesmäärästä vuonna 1987 sopimuksen mukaisen 1.450.000 markan hinnan kokonaisuudessaan ennakkoon.

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-aineslupahakemusta noin kuuden vuoden ajan ja lopulta hylännyt hakemuksen. Uuden hakemuksen vireille tulon 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 ennakkoon sopimusrikkomuksesta ja vaatinut, että kaupunki pysyy sopimuksen 21.1.1987 mukaisessa velvoitteessaan myöntää Rudus Oy:lle maa-aineslupa 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.

Sillä lupaviranomaisen harkinnassa olevalla seikalla, mille alueelle maa-aineslupa on kulloinkin mahdollista myöntää, ei voi olla merkitystä Anttila II -kiinteistön maa-aineksia koskevan sopimuksen tulkinnan kannalta. Rudus Oy oli myös vuodesta 2011 alkaen esittänyt Karkkilan kaupungille erilaisia vaihtoehtoja tilanteen ratkaisemiseksi. Karkkilan kaupunki oli kuitenkin Rudus Oy:n oikeuksista välittämättä käyttänyt kaavoitusmonopoliaan, ryhtynyt kaavavalmisteluun ja päättänyt kaavasisällöstä sopimusoikeudellisen lojaliteettivelvollisuuden vastaisella tavalla. Vastaajalla oli ollut toisin toimimisen mahdollisuus, jota se ei ollut hyödyntänyt.

Hovioikeuden ratkaisusta ilmenevällä tavalla kantajan reklamaatiovelvoite oli täytetty ajoissa. Reklamoidessaan ennakoon 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. Hovioikeus on myös jo lainvoimaisesti ratkaissut sen, että Rudus Oy oli täyttänyt reklamaatiovelvollisuutensa eikä näin ollen myöskään Rudus Oy:n esittämät korvausvaatimukset ole miltään osin vanhentuneita.

Kaupunki ei ollut missään vaiheessa ennen Rudus Oy:n kanteen käsittelyä kärjäoikeudessa myöskään vedonnut reklamaation puuttumiseen tai viivästymiseen. Kaupunki ei ole myöskään useiden vuosienkaan aikana kiistänyt Rudus Oy:n sopimustulkintaa, vaan on toiminut toistuvan passiivisesti. Kaupunki on myös sallinut kantajan toimia hakijana ensimmäisen 10 vuoden maa-aines luvan jälkeen. Sopijapuolet ovat muutoinkin tulkinneet sopimusta sopimusaikana samalla tavalla. Kaupunki oli ollut koko sopimussuhteen ajan jatkuvasti tietoinen sopimuksesta johtuneista velvoitteistaan. Kaupunki ei ole toiminut perustellussa vilpittömässä mielessä, vaan sen toiminta on ollut tuottamuksellista/tahallista.

Kantaja katsoo, että hovioikeuden ratkaisu vahvistaa, että yksi kymmenen vuoden lupa ei ollut riittävä vastaajan sopimusvelvoitteen täyttämiseksi ja että hylkäävästä lupapäätöksestä valittamalla jättämisellä ei ollut merkitystä tässä riidassa.

Lupahakemuksen hylkääminen ei ole miltään osin johtunut kantajasta.

Vastaaja on vedonnut lukuisiin seikkoihin, jotka eivät olleet olleet hylkäävän lupapäätöksen perusteena lainkaan (hidastelu / hakemuksen puutteet).

Maa-aineslaki on relevanteilta osin lähes samanlainen kuin 1987 ja samanlainen kun 2000-luvun alussa.

Viranomaiskäytännön muutos ja lainsäädännön muutos ei ole todellinen eikä pätevä syy vastaajan vastuusta vapautumiselle.

#### Aiheutuneet vahingot

Rudus Oy:ltä on sopimusrikkomuksen johdosta jäänyt saamatta ja myymättä kyseiset 980.596 k-m3 betonin raaka-aineeksi 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 ja saada sen sopimuksessa edellytetyllä tavalla omistukseensa. Kantaja omistaa välittömässä läheisyydessä useita kiinteistöjä mahdollista välivarastointia ym. varten. Kantajan konekapasiteetti olisi myös ollut riittävä.

Lisäksi kantajalle on aiheutunut tarpeettomiksi käyneitä lupa- ja selvityskustannuksia yhteensä 151.222 euroa esitettävästä selvityksestä ilmenevällä tavalla. Kauppahinta saamatta jääneistä kiviaineksista 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, eikä sitä tule kohtuullistaa tai sovittaa eikä vastaajan vastuuta rajoittaa mitään osin vastaajan pitkään jatkunut tuottamuksellinen toiminta huomioon ottaen. Kantaja vaatii vahingoille korkolain 4.1 §:n ja 7.1 §:n mukaista viivästyskorkoa haastehakemuksen vireille tulosta lukien.

#### 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 hinnanalennukseen, joka toimii eduntasauksen välineenä.

### Oikeudenkäyntikulut

Kantajalla on oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1 §:n nojalla oikeus saada vastaajalta korvaus oikeudenkäyntikuluistaan kaikissa oikeusasteissa, jos kante hyväksytään. 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 katsoo voittaneensa tähänastisen oikeudenkäynnin käräjäoikeudessa ja hovioikeudessa.

Kantaja on vastustanut ja vastaajan oikeudenkäyntikuluvaatimusta perusteeltaan ja määrältään. Kantaja on paljoksunut vastaajan esittämää oikeudenkäyntikulujen määrää siltä osin kuin se ylittää 80 tuntia ja tuntihinnan osalta 220 eur (alv 0%) eli on hyväksynyt vastaajan kohtuullisiksi oikeudenkäyntikulujen määräksi 17.600 euroa (alv 0%). Vastaajan kulut kantaja on hyväksynyt määrällisesti.

Vastaajan oikeudenkäyntiin käyttämä vertailukelpoinen työaika oli enemmän kuin kaksinkertainen kantajaan nähden (193,5 h /79,5 h). Vastaavasti vastaajan tuntiveloitus ulkopuolisen asiamiehen käytöstä oli kaksinkertainen tai lähes kaksinkertainen kantajaan nähden (Steen/Ristimäki 280-300 eur/h vs. Rinne 150 eur/h). Tähän asti käydyn oikeudenkäynnin ja hovioikeuden osaratkaisun pitäisi näkyä tehokkuutena ja tehtyjen työtuntien vähenemisenä paljon enemmän kuin mitä se vastaajan tunneissa näkyy. Vastaaja on myös ottanut oikeudenkäyntiin mukaan uuden avustajan vasta oikeudenkäynnin tässä vaiheessa. Vastaajan asiamiehen tuntipalkkio on 300 eur (alv 0%) vaikka kokemukseen suhteutettu, perusteltu tuntipalkkion määrä tässä asiassa olisi enintään 220 eur (alv 0%), joka vastaa erittäin tunnetun suomalaisen asianajotoimiston laskutusta Rudus Oy:ltä.

Kaupungin oikeudenkäyntikulujen korvausvaatimus ensimmäisessä käräjäoikeusvaiheessa 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 lisättynä korvausvaatimukseen sisältyneillä muiden kulujen määrällä.

## VASTAUS

### Vaatimukset

1. Karkkilan kaupunki on vastustanut Rudus Oy:n kannevaatimuksia ja vaatinut niiden hylkäämistä.

Karkkilan kaupunki on vaatinut, että käräjäoikeus hylkää Rudus Oy:n aiemmin esittämän vaatimuksen perusteettoman edun palauttamista koskien, josta vaatimuksesta yhtiö on luopunut.

2. Karkkilan kaupunki on vaatinut Rudus Oy:n velvoittamista korvaamaan kaupungin oikeudenkäyntikulut tässä asiassa laillisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua käräjäoikeuden tuomion antamisesta lukien. Karkkilan kaupungin oikeudenkäyntikulut ovat ensimmäisestä käräjäoikeusvaiheesta 89.228,72 euroa, edellisestä hovioikeusvaiheesta 19.697,34 euroa ja nyt käräjäoikeudessa 56.911,60 euroa (alv 0 %).

### Perusteet

Kaupunki kiistää Ruduksen kannevaatimukset perusteeltaan ja määrittään. Kaupunki ei ollut rikkonut osapuolten välistä sopimusta, vaikka Rudus Oy ei ollut saanut 5.1.2011 hakemaansa maa-aineslupaa.

Maa-aineslain 3 §:n 1 momentin kohdat 1-3 estivät Rudus Oy:n hakeman luvan myöntämisen, kaavamääräyksistä riippumatta. Annettavilla lupamääräyksillä ei olisi ollut vaikutusta maa-aineslain mukaisiin luvan myöntämisen edellytyksiin.

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

Rudus Oy:n lupahakemus 5.1.2011 oli koskenut sopimuksessa tarkoitetun alueen lisäksi muitakin kiinteistöjä ja niiden alueella olleita maa-aineksia. Vain kiinteistölle Anttila II tehty hyödyntämissopimus ei velvoittanut Karkkilan kaupunkia myöntämään Rudus Oy:lle neljän eri kiinteistön yhtenäiselle alueelle kohdistuvaa lupaa. Hyödyntämissopimus ei koske Rudus Oy:n hakemuksen kohteena olevia kiinteistöjä Harju, Harjumäki I ja Harjumäki II. Karkkilan kaupungin 14.11.2016 antama päätös, jolla Karkkilan kaupungin ympäristölautakunta ei ollut myöntänyt Rudus Oy:lle sen hakemaa lupaa yhteensä 1.655.000 sorakuution ottamiseksi neljän eri kiinteistön alueelle sijoittuvalta yhtenäiseltä alueelta, ei ollut hyödyntämissopimuksen rikkomus.

Karkkilan kaupungin ympäristölautakunnan ei olisi ollut mahdollista hyväksyä edellä mainittua Rudus Oy:n neljän eri kiinteistön yhtenäiselle alueelle tekemää lupahakemusta myöskään osittain koskien vain esimerkiksi kiinteistön Anttila II aluetta, jolta otettava soramäärä olisi Rudus Oy:n hakemuksen sisältäneen ottosuunnitelman mukaan ollut 840.000 kuutiota, eli noin puolet haetusta kokonaismäärästä 1.655.000 m<sup>3</sup>. Luvan myöntäminen vain kiinteistön Anttila II alueelle olisi edellyttänyt Rudukselta eri sisältöistä, vain tätä aluetta koskevaa hakemusta ja ottosuunnitelmaa. Kaavamääräykset eivät olisi estäneet luvan myöntämistä kiinteistön Anttila II alueelle eri sisältöisellä hakemuksella ja ottosuunnitelmalla.

Mikäli Rudus Oy olisi pitänyt lupapäätöstä sisällöltään virheellisenä, olisi sen tullut valittaa lupapäätöksestä hallinto-oikeuteen. Rudus Oy ei kuitenkaan hakenut muutosta Karkkilan kaupungin 14.11.2016 tekemään lupapäätökseen. Esimerkiksi kysymys mahdollisuudesta myöntää Rudus Oy:n hakema lupa vain osittain, on hallintoprosessissa ratkaistava kysymys. Rudus Oy on jättäessään valittamatta lupapäätöksestä kuitenkin hyväksynyt 14.11.2016 annetun päätöksen oikeudellisen sisällön muun muassa tämän kysymyksen osalta, eikä tätä hallinto-oikeudellista kysymystä voida riitauttaa enää tässä lupaprosessiin nähden erillisessä myöhemmässä siviiliprosessissa.

Siinäkin tapauksessa, että käräjäoikeus päätyisi katsomaan, että hyödyntämissopimus olisi velvoittanut Karkkilan kaupunkia myöntämään myös toisen, kiinteistölle Anttila II haetun soranottoluvan, Karkkilan kaupungin on kuitenkin ollut mahdotonta täyttää tällaista sopimusvelvoitettaan Rudus Oy:n neljän eri kiinteistön alueelle tekemän lupahakemuksen ja ottosuunnitelman hyväksymisen muodossa, koska pakottavat maa- aineslain säännökset eivät mahdollistaneet Rudus Oy:n hakemuksen hyväksymistä.

Mikäli käräjäoikeus päätyisi katsomaan, että hyödyntämissopimus olisi velvoittanut Karkkilan kaupunkia myöntämään Rudus Oy:n 5.1.2011 hakeman luvan, Karkkilan kaupungilla ei kuitenkaan voi olla Rudus Oy:n kannevaatimuksen mukaista vahingonkorvaus- tai hinnanalennusvastuuta luvan myöntämättä jättämisen seuraamuksena, koska pakottavasta lainsäädännöstä seuraa pakottavan lainsäädännön vastaisen luontoissuoritusvelvollisuuden (tässä tapauksessa luvan myöntämisen) ja luontoissuoritusvelvollisuuden täyttämättä jättämiseen liittyvän vahingonkorvaus- ja hinnanalennusvastuun poistuminen.

Rudus Oy ei ole tässä asiassa vaatinut Karkkilan kaupungilta esimerkiksi sora- tai rahasuoritusta väittämänsä hyödyntämissopimuksen mukaisen luontoissuoritusvelvollisuuden (Ruduksen väitteen mukaan velvollisuus myöntää sen vuonna 2011 hakema lupa) surrogaattina. Asiassa ei siten ole kysymys esimerkiksi Karkkilan kaupungin mahdollisesta velvollisuudesta suorittaa välittömästi hyödyntämissopimuksen perusteella soraa tai rahaa Rudus Oy:lle. Rudus Oy on ainoastaan hakenut Karkkilan kaupungilta soranottolupaa neljän eri kiinteistön alueelle ulottuvalle yhtenäiselle alueelle. Rudus Oy:n tässä asiassa esittämät väitettyyn sopimusrikkomukseen perustuvat vahingonkorvaus- ja hinnanalennusvaatimukset perustuvat ainoastaan väitteeseen siitä, että Karkkilan kaupunki olisi rikkonut hyödyntämissopimusta jättäessään myöntämättä tämän Rudus Oy:n hakeman luvan.

Hyödyntämissopimuksen voimassaoloajaksi oli sovittu 30 vuotta, koska myös asianosaisten välisen Toiviken suoalueen vuokra-ajaksi oli sovittu 30 vuotta. Pelkästään hyödyntämissopimuksen 30 vuoden voimassaoloajasta ei siten voi tehdä sellaista johtopäätöstä ja sopimustulkintaa, jonka mukaan Karkkilan kaupunki olisi hyödyntämissopimuksessa sitoutunut myöntämään kaikki Rudus Oy:n Anttila II -kiinteistön alueelle tekemät soranottoa koskevat lupahakemukset 30 vuoden ajan.

Karkkilan kaupungin hyödyntämissopimuksessa antama siviilioikeudellinen sitoumus myöntää Rudus Oy:n hakemuksesta lupa 1.000.000 kuution

ottamiselle oli tullut kokonaisuudessaan täytetyksi jo 8.6.1987, Karkkilan kaupungin myönnettyä tuolloin Rudus Oy:n koko 1.000.000 kuution sopimusmäärälle 7.4.1987 päivätyllä ottamissuunnitelmalla hakeman luvan.

Hyödyntämissopimuksen mukainen Rudus Oy:n maksuvelvollisuus oli syntynyt sopimuksen mukaan vasta Rudus Oy:n hakeman luvan myöntämisen jälkeen. Rudus Oy oli tehnyt hyödyntämissopimuksen mukaisen rahasuorituksen Karkkilan kaupungille kokonaisuudessaan yhden kuukauden kuluessa 8.6.1987 jälkeen, katsoen näin itsekkin Karkkilan kaupungin täyttäneen luvan myöntämistä koskevan Rudus Oy:n maksuvelvollisuuden synnyttävän sopimusvelvoitteensa. Rudus Oy:n suoritusvelvollisuutta tai sen määrää ei ole hyödyntämissopimuksessa sidottu siihen, kuinka paljon sopimuksen ja myönnetyn luvan mukaisesta 1.000.000 kuution määrästä Rudus Oy tosiasiallisesti lopulta päättää ottaa. Osapuolet eivät ole sopineet myöskään esimerkiksi siitä, että Karkkilan kaupunki olisi velvollinen palauttamaan Rudus Oy:n tekemän suorituksen tai osan siitä, mikäli Rudus Oy ei syystä tai toisesta ottaisi myönnetyn luvan ja hyödyntämissopimuksen mukaista määrää soraa Anttila II -kiinteistöltä, tai mikäli mahdollisia Rudus Oy:n ensimmäisen luvan päättymisen jälkeen hyödyntämissopimuksen voimassaollessa tekemiä myöhempiä lupahakemuksia ei hyväksyttäisi. Hyödyntämissopimus oli Rudus Oy:n laatima.

Rudus Oy:n oli tilanteessa, jossa se ei ollut ottanut vuonna 1987 hakemansa ja saamansa luvan 10-vuotisen voimassaolon aikana koko hyödyntämissopimuksen mukaista määrää, sinänsä mahdollista hyödyntämissopimuksen voimassaollessa, eli aina 21.1.2017 saakka, hakea uusia lupia kiinteistön Anttila II alueelle 8.6.1987 myönnetyn 10 vuotta voimassa olleen luvan päättymisen 8.6.1997 jälkeenkin, mutta hyödyntämissopimus ei enää 8.6.1987 myönnetyn luvan jälkeen siviilioikeudellisen sopimusvelvoitteen muodossa velvoittanut Karkkilan kaupunkia myöntämään enempiä lupia. Tämä tarkoittaa sitä, että mahdollisten 8.6.1987 myönnetyn luvan jälkeisten kiinteistöä Anttila II koskevien lupahakemusten käsittelyyn ja päätöksentekoon ei liittynyt enää mitään hyödyntämissopimukseen perustuvia siviilioikeudellisia sopimusvelvoitteita, mikä puolestaan tarkoittaa sitä, että tällaisen myöhemmän lupahakemuksen johdosta tehty päätös ei voinut muodostaa hyödyntämissopimusta koskevaa sopimusrikkomusta.

#### Korvausvaatimuksista

Vastaaja on kiistänyt, että Rudus Oy:lle olisi sen hakeman luvan myöntämättä jättämisestä aiheutunut 6.615.101,00 euron suuruinen vahinko saamatta jääneenä myyntivoittona kiinteistön Anttila II alueen osalta. Mahdollisessa Karkkilan kaupungin vahingonkorvausvastuun määrässä tulee ottaa huomioon Rudus Oy:n velvollisuus rajoittaa sille aiheutuvaa vahinkoa esimerkiksi soran kateoston muodossa. Soran osalta vahinkoa voi olla enintään Ruduksen Anttila II -kiinteistöltä otettavaksi hakeman 840.000 sorakuution arvo, joka on noin 1 euro/m<sup>3</sup>, eli noin 840.000,00 euroa (KKO:2019:52, kohta 72.).

Vastaaja on kiistänyt kantajan hinnanalennusvaatimuksen ja lupa- ja selvityskustannuksia koskevat vaatimukset perusteettomina. Vastaaja on kiistänyt myös hinnanalennuksen viivästyskorkoa koskevan vaatimuksen.

**TODISTELU****Kirjalliset todisteet****Kantajan kirjalliset todisteet**

- K1. Karkkilan kaupungin ja Oy Lohja Ab:n välinen sopimus 21.1.1987 liitekartoineen ja siirtomerkintöineen sekä rasiustodistuksineen (sama kuin V1.)
- K2. Maa-aineslupahakemuksen ottosuunnitelmaselostus 28.12.2010 ja ottolupahakemus (sama kuin V13.)
- K3. Osayleiskaavan hyväksymispäätös 5.9.2011
- K4. Karkkilan kaupungin ympäristölautakunnan hylkäävä maa-aineslupapäätös 3.11.2016 (sama kuin V4.)
- K5. Vahinkolaskelma ja kustannuserittely (salassa pidettävä)
- K6. Kantajan 22.6.2011 päivätty reklamaatiokirjelmä vastaajalle (sama kuin V6.)
- K7. Kantajan 16.6.2017 päivätty reklamaatio- ja vaatimuskirjelmä vastaajalle
- K8. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO 4.4.2014 taltio 1148 (sama kuin V9.)
- K9. -
- K10. Kantajan muistutukset 31.8.2010 ja 12.5.2011 osayleiskaavaehdotuksesta
- K11. Pöytäkirja 5.10.2017
- K12. -
- 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 (sama kuin V16.)
- K17. -
- K18-1. muutosmerkinnöin varustettu sopimusluonnos vuodelta 1986
- K18-2. Lohja Oy:n saatekirje 18.8.1986 saatteena olevine sopimusluonnoksineen (sama kuin V15.)
- 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
- 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 (sama kuin V14.)

**Vastaajan kirjalliset todisteet**

- V1. 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. –
- V6. Kantajan 22.6.2011 päivätty kirje (sama kuin kantajan todiste K6)
- V7. -
- V8. -
- 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. Vastaajan 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

**Henkilötodistelu****Kantajan henkilötodistelu**

1. Kari Sivula
2. Teuvo Aarnio
3. Johanna Romness

**Vastaajan henkilötodistelu**

1. Timo Kinnunen
2. Kari Setälä
3. Ahti Huhtaniska

**KÄRÄJÄOIKEUDEN RATKAISU****Perustelut**

Riidatonta asiassa on ollut asian käsittelystä ja asian riidaton tausta -osioissa esitetyt seikat. Riidatonta on myös, että kantaja on luopunut aiemmin esittämästään perusteetonta etua koskevasta vaatimuksesta, joten siltä osin kantajan esittämä vaatimus hylätään.

Riitaista ja siten selvitetävänä ja ratkaistavana asiassa on ollut ensisijaisesti se, onko Karkkilan kaupunki rikkonut osapuolten välistä hyödyntämissopimusta, kun se ei ole 2016 myöntänyt kantajan hakemaa uutta maa-ainesten. Selvitettävänä on ollut myös se, onko uuden luvan myöntämättä jättäminen aiheuttanut Karkkilan kaupungille korvausvelvollisuuden Rudus Oy:lle. Käräjäoikeuden ratkaistavana on myös oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuus tämän käräjäoikeusvaiheen lisäksi edellisen käräjäoikeus- ja hovioikeusvaiheen osalta.

Onko Karkkilan kaupunki syyllistynyt sopimusrikkomukseen

#### Hyödyntämissopimuksen tulkinnasta

Asiassa on kirjallisena todisteena esitetty asianosaisten 21.1.1987 tekemä hyödyntämissopimus (K1 ja V1) sekä sen laatimisen taustalla olleita asiakirjoja, muun muassa sopimusluonnokseen liittyen (K18.1, K18.2/V15, K23/V14). Kirjallisena todisteena on esitetty myös sopimuksessa tarkoitettuun kantajan tekemään hakemukseen liittynyt maa-ainesten ottosuunnitelma 7.4.1987 (V2) ja Karkkilan kaupungin lupapäätös 8.6.1987 (V3).

Vastaaja on asiassa esittänyt, että se olisi täyttänyt omalta osaltaan sopimusveloitteensa kokonaan jo vuonna 1987 myönnettyään kantajalle ottoluvan koko sopimuksen mukaiselle määrälle. Kantaja on katsonut, ettei vastaaja ole vielä tuolloin täyttänyt sopimusveloitettaan ja on vedonnut muun ohella Helsingin hovioikeuden reklamaation osalta ratkaistun tuomion perusteluiden oikeusvoimavaikutukseen sopimusrikkomuksenkin osalta.

Käräjäoikeus toteaa, että käräjäoikeus on 24.5.2019 antamassaan tuomiossa ratkaissut kanteen osalta vain kysymyksen siitä, oliko Rudus Oy täyttänyt sopimusrikkomusta koskevan reklamaatiovelvollisuutensa. Hovioikeus on 26.3.2021 antamassaan päätöksessä todennut käsittelyn kohteesta, että hovioikeus on ottanut käsiteltäväkseen ja ratkaistavakseen ainoastaan käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuuden eli kysymyksen siitä, onko Rudus Oy täyttänyt väittämänsä sopimusrikkomusta koskevan reklamaatiovelvollisuutensa. Nyt käräjäoikeudessa on vastaajan taholta tuotu esille, että vastaaja oli asian käsittelyn rajauksesta johtuen luopunut hovioikeusvaiheessa muun muassa kaikesta henkilötodistelustaan koskien sopimusrikkomusta. Käräjäoikeus toteaaakin nyt, ettei hovioikeuden ratkaisun perustelut ole saaneet oikeusvoimaa niiltä osin, kuin asiaa ei ole hovioikeudessa varsinaisesti käsitelty ja näyttöä otettu kokonaisuutena vastaan koskien varsinaista kysymystä sopimusrikkomuksesta, josta on kysymys vasta nyt käräjäoikeudessa asiaa uudelleen palautuksen jälkeen käsiteltäessä.

Sopimusoikeuden yleisiä periaatteita on, että sopimuksen tulkinnan päämääränä on selvittää ensisijaisesti osapuolten yhteinen tarkoitus ja että sopimusehdon tulkinnan lähtökohtana on sopimusasiakirjan sanamuoto. Lisäksi sopimusehtoa on tulkittava sopimuksen osana siten, että ehdolla on mielekäs ja johdonmukainen merkitys sopimuksen tarkoituksen kannalta eli huomioon on otettava sopimus kokonaisuutena.

Kysymyksessä on riidattomaksikin tulleen tavoin ollut poikkeuksellinen sopimus, jonka on sovittu olevan voimassa 30 vuotta ja kantaja oli maksanut koko sopimuksen mukaisen hinnan jo heti luvan saatuaan ilman, että se oli ottanut alueelta vielä mitään. Kuten asiassa kuullut kantajan nimeämät ja Rudus Oy:ssä koko työuransa toimineet todistajat Sivula ja Aarniokin ovat kertoneet, yleinen käytäntö on solmia sopimukset siten, että maksuvelvollisuus syntyy vasta oton mukaan. Todistaja Aarnio oli ollut aikanaan vuonna 1987 mukana nyt kysymyksessä olevaa sopimusta koskevissa sopimusneuvotteluissa ja on kertonut sopimuksen teon pohjana käytetyn kantajan sopimus pohjaa, jota oli muokattu neuvottelujen edetessä Karkkilan kaupungin ehdottomana sopimuksen edellytyksenä olleen kokonaisennakkomaksun mukaiseksi. Todistaja Aarnio on lisäksi myös kertonut Karkkilan kaupungin puolesta usean tahon toimesta luvatus, että tarvittavat sopimuksen mukaiset luvat tullaan myöntämään. Karkkilan virkamiehet olivat tienneet, että luvan voi myöntää kerrallaan vain 10 vuodeksi ja kun kysymyksessä oli 30 vuodeksi voimassa oleva sopimus, oli myös tiedossa, että lupia pitää myöntää useampi. Karkkilan kaupungilla oli myös ollut tiedossa, ettei kantaja tulisi pitkään aikaan sopimuksen solmimisesta toimimaan alueella ja hyödyntämään sitä sopimuksen mukaisesti. Kuten todistajat Sivula ja Aarnio ovat kertoneet, alue oli ostettu pitkällä tähtäimellä varavarannoksi, niin sanotusti reservialueeksi, joka oli ollut tarkoitus hyödyntää vasta vuosia myöhemmin alueen sijainnin oltua melko kaukana päämarkkina-alueesta.

Asiassa on kirjallisena todisteena esitetty asianosaisten välillä myös vuonna 1987 tehty turvesuon vuokrasopimus (K16 ja V16), joka osoittaa näiden kahden sopimuksen ja niiden alueiden tuotannon liittyneen kiinteästi toisiinsa. Myös turvesopimus oli solmittu olemaan voimassa 30 vuotta.

Nyt kysymyksessä olevan hyödyntämissopimuksen sanamuodosta ei voida päätellä tai tulkita, että osapuolten tarkoituksena olisi ollut vain yhden luvan myöntäminen. Kun sopimusta on tarkasteltava kokonaisuutena, käräjäoikeus pitää selvänä, että sopimus oli tarkoitettu olevan voimassa 30 vuotta siten, että kantaja on voinut sopimuksen voimassaolon aikana hakea useampaa lupaa, joiden perusteella sen on ollut mahdollista sopimuksen mukaisesti ja myös jo maksetun kokonaishinnan mukaisesti ottaa koko sopimuksen kattava soran määrä alueelta. Myös Karkkilan kaupungin menettely kantajaa kohtaan koko uuden lupahakemuksen käsittelyn ajan vuosien 2011-2016 aikana ja sen aikainen yhteydenpito, muun muassa Rudus Oy:n erinäisten kirjelmien muodossa tapahtuneet sopimusrikkomuksen mahdollisuudesta huomauttamiset (K6/V6, K13, K14) osoittavat sopijaosapuolten yhteistä ymmärrystä siitä, että sopimus ja asialegitimaatio sopimuksen mukaisen luvan hakemisellekin ovat olleet edelleen voimassa. Muussa tapauksessa Karkkilan kaupunki olisi voinut jo heti ilmoittaa kantajalle täyttäneensä sopimusvelvoitteensa omasta puolestaan jo vuonna 1987. Sopijaosapuolten alkuperäisen yhteisen tarkoituksen, sopimuksen sanamuodon, ottolupakäytännön (kerralla vain 10 vuodeksi) ja sopimuksen kokonaistarkastelun perusteella vastaajan ei ole katsottava täyttäneen sopimusvelvoitettaan vielä vuonna 1987 myönnettyään kantajalle silloisen hakemuksen mukaisen luvan, jonka perusteella kantaja ei ole ottanut alueelta soraa kuin pienen osan siitä, mitä sopimus kattoi.



Luvan myöntämättä jättäminen vuonna 2016 vuonna 2011 jätetyn hakemuksen perusteella

Rudus Oy:n uusi ottosuunnitelma 28.12.2010 ja sen perusteella hakema uusi maa-ainesten ottamislupa 3.1./5.1.2011 (K2/V13) oli riidattomastikin koskenut vuoden 1987 hyödyntämissopimuksen kohteena olleen Anttila II -kiinteistön lisäksi Rudus Oy:n omistamia kiinteistöjä Harju, Harjunmäki I ja Harjunmäki II. Uusi ottosuunnitelma oli koskenut 1.655.000 kuution ottamista edellä mainittujen kiinteistöjen yhtenäiseltä alueelta. Määrästä 840.000 kuutiota olisi sijoittunut Anttila II -kiinteistön alueelle.

Kantajan todistaja Sivula on käräjäoikeudessa kertonut näkemyksensä ja kokemuksensa, että lupaviranomainen voi antaa luvan koskemaan koko hakemuksen mukaista aluetta tai vain osalle esiintymän kiinteistöjä. Sen sijaan vastaajan todistajat Kinnunen, Setälä ja Huhtaniska ovat käräjäoikeudessa kertoneet näkemyksensä ja kokemuksensa, ettei lupaviranomainen voi myöntää lupaa toisin kuin hakemuksessa on esitetty johtuen erityisesti lupahakemukseen olennaisesti liittyvästä ottosuunnitelmasta. Eli luvan myöntäminen osittain vaatisi aina uuden vain tiettyä aluetta tai kiinteistöä koskevan ottosuunnitelman ja sen mukaisen lupahakemuksen. Vastaajan todistajat ovat kertoneet käsitelleensä nyt kysymyksessä olevaa lupaa koko ajan yhtenä kokonaisuutena eikä sille kokonaisuudelle ollut voinut lainsäädännöllisin perustein myöntää lupaa.

Karkkilan kaupungin ympäristölautakunnan 3.11.2016/14.11.2016 antama luvan hylkäävä päätös (K4/V4) oli perustunut siihen, että ”hakemuksen ja ottosuunnitelman sekä niiden täydennysten mukaan toteutettuna maa-ainesten otto on maa-aineslain 3 §:n 1 momentin kohtien 1-3 ja 2 momentin vastainen”.

Voidaan todeta ensinnäkin, että lupahakemuksen käsittely oli kestänyt varsin pitkään, useita vuosia (2011-2016) ja sinä aikana Rudus Oy oli täydentänyt ottosuunnitelmaansa ja hakemustaan ja toisaalta myös Karkkilan kaupunki oli pyytänyt Rudus Oy:ltä vastinepyyntöjä (V11, V12, V17, V18). Asiassa on kuitenkin ollut riidatonta, että jos annettu lupapäätös olisi ollut myönteinen, olisi Rudus Oy:n käytettävissä oleva kalusto huomioon ottaen sen ollut mahdollista sopimuksen jäljellä olevan voimassaolon aikana ottaa koko lupahakemuksen kohteena ollut määrä maa-ainesta alueelta (K22). Näin ollen sillä, kummasta osapuolesta johtuen lupahakemuksen käsittely on pitkittynyt, ei ole asiassa sinänsä merkitystä.

Käräjäoikeus toteaa, että asiassa on tullut käsittelyn yhteydessä selvitettyksi (V9 ja todistaja Kinnunen), että kaava olisi sallinut Anttila II -kiinteistön alueelle sijoittuvalla EM/O -alueella ottotoimintaa. Eli jos kantaja olisi tehnyt tuota kysymyksessä olevaa aluetta koskevan ottosuunnitelman ja sen perusteella lupahakemuksen, ei olisi ollut ainakaan kaavasta johtuvaa estettä luvan myöntämiselle. Kantajan todistaja Sivula on myös kertonut, että vastaajan todistajanakin kuultu Huhtaniska oli hylkäävän lupapäätöksen jälkeen ehdottanut Rudus Oy:lle, että Rudus Oy olisi tehnyt uuden hakemuksen enintään 450.000 kuution ottamiselle. Kantaja oli kuitenkin pitänyt tätä täysin perusteettomana, koska Karkkilan kaupunki olisi kantajan näkemyksen mukaan voinut jo lupavaiheessa antaa rajoitetun luvan eli sittemmin ehdotetulle 450.000 kuution määrälle. Rudus Oy ei ole menetellyt

kehotetuoin tavoin kuten ei ole myöskään valittanut hylkäävästä päätöksestä hallinto-oikeuteen tuoden nyt esille syyksi muun muassa sen, että 30 vuoden sopimuksen voimassaoloaika oli ollut juuri päätymässä.

Selvää joka tapauksessa on, että nyt kysymyksessä olevassa oikeudenkäynnissä ei voida muuta kuin todeta, että Karkkilan kaupunki olisi mahdollisesti myöntänyt luvan, jos se olisi koskenut vain alkuperäisen sopimuksen kohteena ollutta Anttila II -kiinteistöä ja siltä osin, kuin kaava sen olisi sallinut. Kysymyksessä on hallintoprosessissa käsiteltävä asia, ja selvää on, ettei käräjäoikeus voi tähän asiaan ottaa enempää kantaa. Eikä kantaja ole sitä asiassa vaatinutkaan.

Rudus Oy on joka tapauksessa hakenut ottolupaa koskien alkuperäisen sopimuksen mukaista aluetta paljon suurempaa aluekokonaisuutta ja Karkkilan kaupungin ympäristölautakunta on käsitellyt lupa-asiaa koko ajan hakemuksen mukaisena kokonaisuutena.

Lupahakemuksen käsittelyn aikana on myös käsitelty erillisinä asioina edelläkin jo viitattuja kaava-asioita. Karkkilan kaupunginvaltuusto oli 5.9.2011 eli melko pian Rudus Oy:n lupahakemuksen vireille tulon jälkeen hyväksynyt Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan (K3), joista kaavaehdotuksista Rudus Oy oli tehnyt kaavamuistutukset 31.8.2010 ja 12.5.2011 (K10) ja muistuttanut kesäkuussa 2011 (K6/V6) ottaneensa Anttila II -kiinteistöltä soraa ja muuta maa-ainesta vasta noin 19.404 kiintokuutiometriä. Osayleiskaava-asia ei muuttunut hallinto-oikeudessa eikä korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Korkein hallinto-oikeus oli todennut, ettei osayleiskaava estä maa-ainesten ottoa (K8/V9).

Käräjäoikeudessa on kuultu vastaajan nimeämänä todistajana Timo Kinnusta, joka on toiminut vuodesta 1996 ELY-keskuksessa ja jo toistakymmentä vuotta maa-ainesasioissa ratkaisijana tehtävänään valvoa kuntien maa-ainesten ottoluvitusta ja maa-ainelain noudattamista. Kuten todistaja Kinnunen on käräjäoikeudessa kertonut, kaupungin ympäristölautakunnan on käytännössä aina kysyttävä lausuntoa ELY-keskukselta maa-aineslupahakemuksien käsittelyssä. Lautakunta tekee lupapäätökset huomioiden erityisesti maa-ainelain 3 §:n säännökset, jossa määritellään maa-ainesten ottamisen rajoitukset. Ottotoiminta ei saa esimerkiksi aiheuttaa haittaa kauniille maisemakuvalle, se ei saa aiheuttaa erikoisien luontoesiintymien turmeltumista eikä maa-ainesten ottoa saa tehdä niin, että se haittaa yleiskaavassa tarkoitettua alueen käyttöä. Todistaja Kinnusen mukaan lupaviranomaisen päätöksen tekoon ja harkintaan ei sisälly itsenäistä harkintavaltaa koskien alueita, joilla voi olla maa-ainelain 3 §:n määräyksiä. Maa-ainelain 6 §:ssä säädetään luvan myöntämisen edellytyksistä, että lupa ainesten ottamiseen on myönnettävä, jos asianmukainen ottamissuunnitelma on esitetty eikä ottaminen tai sen järjestely ole ristiriidassa 3 §:ssä säädettyjen rajoitusten kanssa.

Todistaja Kinnunen on tuonut myös esille, kuten myös annetun lupapäätöksen perusteluissa olevasta ELY-keskuksen lausunnosta voidaan nähdä, että nyt kysymyksessä olevaa lupahakemusta koskeva aluekokonaisuus oli ollut mukana Uudenmaan harjuluontoselvityksessä ja se on myös maakuntakaavassa määritelty arvokkaaksi harjualueeksi tai muuksi geologiseksi muodostumaksi, joka tulee pyrkiä säilyttämään. Kysymyksessä on erikoinen luontoesiintymä, joka on muun muassa opiskelun ja tieteellisen tutkimuksen kannalta tärkeä kohde. Valtakunnallisessa

harjututkimusohjelmassa 1985 kyseisen muodostuman, Toisen Salpausselän, on todettu edustavan kaunista maisemakuvaa ja luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja sillä on erikoisia luonnonesiintymiä. Lisäksi alueen länsiosa kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin moreeniesiintymiin. Alueella oli luvan hakuajankohtana voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alue oli suunniteltu ulkoilu- ja virkistysalueiksi, joilla maa-ainesten ottoa ei sallita. Osa Anttila II -kiinteistön alueesta oli kaavassa kuitenkin merkitty EM/O -alueeksi, jolta olisi voitu edelläkin jo kuvatuin tavoin ottaa maa-aineita. Suurin osa lupahakemuksen kohteena olleesta alueesta sisälsi kuitenkin maa-aineslain 3 §:n 1 momentin 1-3 kohdan mukaisia rajoitteita.

Todistaja Kinnunen on vielä tuonut esille, että vaikka maa-aineslain pykälät eivät olleet juurikaan muuttuneet 1980-luvulta, oli jo vuonna 1987 ollut tiedossa, että alue oli Uudenmaan harjuluontonselvityksessä luokiteltu arvokkaaksi muodostumaksi, vaikka kysymyksessä ei vielä tuolloin välttämättä ollut julkinen raportti eikä asiaa ollut vielä tuolloin viety maakuntakaavoihin.

Todistaja Kinnunen on vielä kertonut moreenitutkimuksen 2000-luvulla olleen jatkoa aiemmille harjututkimuksille. Näiden tulokset julkaistiin vasta 2000-luvun puolella ja niiden merkityksetkin on ymmärretty paremmin vasta myöhemmin. Tutkimukset ovat vaikuttaneet maa-aineslain soveltamiseen siinä mielessä, että ELY:n tulee lausunnoissaan ja lupaviranomaisten päätöksissään ottaa uusimmat tutkimustulokset huomioon. Kysymyksessä on tutkimuslaitosten ja ympäristöministeriön julkaisemat selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat maa-aineslain 3 §:n mukaisia seikkoja, jotka lupaviranomaisen tulee ottaa päätöksissään huomioon. Todistaja Kinnunen on vielä tuonut esille, että mikäli Karkkilan kaupunki olisi myöntänyt Rudus Oy:n hakeman luvan koskien usean sadan metrin mittaista harjaluuetta, olisi ELY valittanut luvasta hallinto-oikeuteen, koska myönteisellä lupapäätöksellä olisi rikottu maa-aineslakia sallimalla erikoisen luonnonesiintymän tuhoaminen.

Todistaja Kinnunen on täsmentänyt, että Anttila II -kiinteistön alue ei kuulunut harjujen suojeluohjelmaan, mutta se kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen moreenimuodostumaan.

Vastaajan todistaja Huhtaniska on kertonut todistaja Kinnusen kertomusta tukien, että erityisesti ELY:n antaman lausunnon perusteella Rudus Oy:n hakemusta siinä laajuudessa ja haettuun kohteeseen ei ollut mahdollista myöntää. Jonkinlainen ottolupa olisi voinut olla mahdollinen kohdistamalla hakemus ottosuunnitelmiseen ja luonnonsuojelulliset seikat huomioon ottaen vain Anttila II -kiinteistön alueelle.

Käräjäoikeus toteaa, että hyödyntämissopimuksen osapuolet ovat ottaneet kumpikin poikkeukselliseen ja pitkään sopimukseen sitoutuessaan riskin. Asian käsittelyssä on tullut selkeästi esille suuri muutos maa-aineslain säännösten soveltamiskäytännössä 1980-luvulta 2000-luvulle siirryttäessä, mikä on vaikuttanut erityisesti luonnonarvojen merkitykseen ja vaikutukseen lupapäätöksissä.

*Mahdottomuudesta:*

Mahdottomuus tarkoittaa sopimusoikeudellisena käsitteenä sitä, että sovittua suoritusta ei voida toteuttaa tai aikaansaada. Mahdottomuus voi olla muun muassa oikeudellista. Mahdottomuus voi olla subjektiivista tai objektiivista sen mukaan, estäisikö se kaikkia muitakin kuin tiettyä ”velallista” tekemästä suoritusta. Mahdottomuus voi olla alku- tai jälkipäristä sen mukaan, oliko mahdottomuus olemassa jo sopimuksen syntyessä. Se voi olla myös ohimenevää tai pysyvää sekä kokonais- ja osittaismahdottomuutta.

Mahdottomuuden oikeusvaikutuksena on suorituksen luontoistäytäntöönpanon poisjääminen.

Mahdottomuuden johdosta sopimus raukeaisi kokonaan vain, jos ”velallinen” ei ole velvollinen mahdottoman suorituksen surrogaattiin eikä vahingonkorvaukseen. Mahdollinen vahingonkorvaus voi perustua esimerkiksi mahdottomuuden salaamiseen tai mahdottomuuden aiheuttamiseen.

Voidaan todeta, että nyt kysymyksessä olevassa tilanteessa vastaaja on näyttänyt toteen, että siitä riippumattomista syistä pitkän sopimuksen voimassaoloaikana maa-aineslain säädösten soveltaminen on valtakunnallistenkin luonnonsuojeluohjelmien ja ympäristötutkimusten myötä muuttunut siten, että sopimuksessa pysyminen ei ole ollut enää mahdollista lainsäädäntöä rikkomatta. Sovittua suoritusta ei ole näin ollen ollut enää oikeudellisesti mahdollista toteuttaa. Sopimuksen täyttämisen mahdottomuus on näin ollen oikeudellista, objektiivista, jälkipäristä ja pysyvää. Kantaja ei ole kanteessaan vaatinut vastaajaa korvaamaan mahdotonta suoritusta jollakin toisella, sijaan tulevalla suorituksella (surrogaatti). Karkkilan kaupunki ei ole sopimusoikeudellisen mahdottomuuden johdosta vahingonkorvaus- tai hinnanalennusvastuussa kantajan esittämän sopimusrikkomuksen eli vuonna 2016 luvan myöntämättä jättämisen seurauksena.

Yhteenveto:

Käräjäoikeus yhteenvedon omaisesti toteaa, että Karkkilan kaupunki ei ole täyttänyt omaa sopimusvelvoitettaan vielä vuonna 1987 yhden 10 vuotta voimassa olleen luvan myöntämisellä. Karkkilan kaupunki ei ole syyllistynyt sopimusrikkomukseen hylättyään Rudus Oy:n 2011 vuonna tekemän lupahakemuksen 2016 antamallaan päätöksellä, koska kysymyksessä ei ollut 1987 sopimusta vastaava lupahakemus vain Anttila II -kiinteistöä koskien eikä Karkkilan kaupunki ole voinut ELY:n lausuntoonkin perustuen maa-aineslain 3 §:n säännöksiä vastaisesti myöntää lupaa. Eli Karkkilan kaupungin on ollut mahdotonta täyttää sopimusveloitteensa eli myöntää 2011/2016 Rudus Oy:n hakema uusi lupa maa-ainesten otolle vastoin voimassa olevaa lainsäädäntöä. Voidaan todeta, että Rudus Oy ei ole käräjäoikeudessa vaatinut surrogaattia, jota se olisi voinut vaatia Karkkilan kaupungilta luvan myöntämisen sijaan. Näin ollen, kun luvan myöntäminen ei ole ollut mahdollista, Karkkilan kaupungin luontoissuoritusvelvollisuus (Rudus Oy:n hakeman luvan myöntäminen) poistuu eikä sen ole siten katsottava syyllistyneen sopimusrikkomukseen eikä se näin ollen ole myöskään kantajan vaatimuksen mukaisesti vahingonkorvaus- tai muussa korvausvastuussa kantajan kanteen johdosta. Näin ollen kantajan kanne hylätään.

## Korvausten määrästä

Käräjäoikeuden ratkaisun lopputulos huomioon asiassa ei olisi tarpeen lausua kantajan vaatimien korvausten määrästä. Käräjäoikeus kuitenkin katsoo tarkoituksenmukaiseksi lausua lyhyesti myös korvausten määrästä siinä tilanteessa, että Karkkilan kaupungin olisi katsottu rikkoneen sopimusvelvoitettaan.

Kantajan ensisijaisena korvausvaatimuksena on ollut katsomansa sopimusrikkomuksen johdosta saamatta ja myymättä jäänyt lähes miljoonan kuution määrä soraa vuosina 2011-2017. Kantaja on määritellyt vaatimuksen mukaisen yli 6,5 miljoonan euron korvausmäärän katsomansa vertailukelpoisen soraesiintymän nettotuottoon ja esittänyt korvausvaatimuksen perusteena laatimansa vahinkolaskelman (K5), josta käräjäoikeudessa on ollut kertomassa myös todistaja Romness.

Esitetystä korvausvaatimuksesta vastaaja on määrällisesti myöntänyt 840.000 euroa perustuen siihen, että sopimuksen kohteena olleen Anttila II -kiinteistön alueelle olisi kantajan lupahakemuksen mukaisesti kohdistunut soranottoa 840.000 kuutiota ja sorakuution arvoksi olisi arvioitava KKO 2019:52 ratkaisun kohdan 72 mukaisesti 1 euro.

Voidaan todeta, että kantajan esittämä saamatta jäänyt voiton määrä perustuu väitteeseen toteutumatta jääneistä sorakaupoista, mutta kantaja ei ole asian käsittelyssä näyttänyt, että siltä olisi jäänyt joitakin sorakauppoja toteutumatta päätöksen 14.11.2016 johdosta. Voidaan myös todeta, että kantajan olisi tullut joka tapauksessa rajoittaa vahinkoa tekemällä soran kateostoja väitetyksi toteutumatta jääneiden sorakauppojen tekemiseksi, jolloin vahingon määrä olisi vain soran kateoston suuruinen.

Enemmän näytön puuttuessa ja korvausmäärän perustuessa tältä osin lopulta arvioon, käräjäoikeus toteaa, että tältä osin käräjäoikeus hyväksyisi korvauksen määräksi vastaajan myöntämän 840.000 euroa hyläten esitetyn vaatimuksen enemmälti.

Siltä osin kuin kantaja on esittänyt vaatimuksia lupa- ja selvittelykustannusten osalta, käräjäoikeus toteaa seuraavaa:

Oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 2 §:n 3 momentin mukaan, jos yksityisoikeudellisen saatavan määrästä ei ole saatavissa uskottavaa näyttöä taikka se olisi saatavissa vain vaikeuksin tai asian laatuun nähden kohtuuttomilla kustannuksilla tai kohtuuttomalla vaivalla, tuomioistuimien arvioi määrän.

Kantaja on esittänyt kuluihin liittyen itsensä laatiman vahinkolaskelman (K5), mutta todiste ei osoita, mitä listatut kustannukset ovat. Todistaja Romness on käräjäoikeudessa kertonut niiden liittyvän ”kustannuspaikalle Toivike” ja sen työn tekemiseen, että lupa olisi saatu 2011 jätetyn hakemuksen perusteella. Voidaan todeta, että lupahakemus on koskenut osapuolten välisen sopimuksen kohteena olleen Anttila II -kiinteistön lisäksi kolmea muuta kiinteistöä. Kantaja ei ole eritellyt, miltä osin esitetyt kulut kohdistuisivat sopimuksen kohteena olleeseen kiinteistöön. Koska kantajan esittämä ja vaatima vahinko olisi näytettävissä kulutositteilla, ei määrää voida arvioida. Näin ollen vaatimus tältä osin hylättäisiin.

Kantaja on luopunut perusteetonta etua koskevasta vaatimuksesta, eikä se ole selvittänyt tai näyttänyt, että vastaaja olisi velvollinen suorittamaan sille hinnanalennusta. Näin ollen myös hinnanalennusta koskeva vaatimus hylättäisiin.

## Oikeudenkäyntikulut

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.

Käräjäoikeudessa nyt käsiteltävänä ollut Rudus Oy:n kanne hylätään kokonaisuutena. Näin ollen Rudus Oy veloitetaan korvaamaan tämän käräjäoikeusvaiheen osalta Karkkilan kaupungin tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut.

Toimenpiteiden tarpeellisuutta ja kustannusten kohtuullisuutta arvioitaessa tulee huomioida kulloisenkin asian laatu ja sen edellyttämä työn määrä. Lisäksi merkitystä on asian vaikeudella sekä riidanalaisen etuuden arvolla. Oikeudenkäyntikulujen tulee myös suhteutua samanlaisissa asioissa yleensä käytettyyn laskutukseen (HE 107/1998 vp).

Karkkilan kaupunki on vaatinut ajalta 8.11.2021 – 9.11.2022 korvaukseksi oikeudenkäyntikuluistaan 56.911,60 euroa (alv 0 %) sisältäen palkkiota 56.015 euroa ja kuluja 896,60 euroa. Palkkion osalta vaatimus perustuu yhteensä 193,50 tunnin työmäärään osittain OTK Kristo Ristimäen 300 euron tuntiveloituksella tehtyihin toimenpiteisiin ja osittain OTM Iida Steenin 280 euron tuntiveloituksella tehtyihin toimenpiteisiin.

Rudus Oy on paljoksunut vastaajan vaatimusta ajankäytön osalta 80 tuntia ylittäviltä osin sekä tuntiveloitusta 220 euroa ylittäviltä osin verraten oikeudenkäyntikulujen määrää kantajan omasta puolesta esitettyihin ja asiassa käytettyihin työtunteihin sekä asian käsittelyyn jo kerran käräjäoikeudessa ja osittain myös hovioikeudessa.

Käräjäoikeus toteaa, että asiassa on ollut kysymys yrityksen ja kaupungin välisestä sopimusperusteista vahingonkorvausta koskevasta riita-asiasta, jossa on ollut merkittävä taloudellinen intressi. Asiaan on liittynyt laajahko kirjallinen todistusaineisto, joka on kuitenkin osin ollut kantajalla ja vastaajalla päällekkäistä. Kaksi päivää kestäneessä pääkäsittelyssä on kuultu kuutta henkilöä, joista kolme on ollut kantajan ja kolme vastaajan nimeämiä. Henkilötodistelun määrä ei näin ollen ole poikennut tavanomaisesta riita-asiasta.

Laskusta voidaan todeta ensinnäkin, että siihen sisältyy tuomioistuinsovittelusta aiheutuneita kustannuksia (22,75 h à 300 e), joista osapuoli ei voi riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa annetun lain 27 §:n 2 momentin mukaan vaatia korvausta vastapuolelta.

Asiaa on käsitelty aiemmin jo kerran käräjäoikeudessa kokonaisuutena pääosiltaan sama näyttö esittäen ja osittain (reklamaation oikea-aikaisuuden osalta) hovioikeudessa. Asianosaisille ja asiamiehille asian voidaan todeta olleen jo varsin tuttu ja se on lisännyt mahdollisuutta asian käsittelyn tehokkuuteen. Käräjäoikeudessa asia ei ole ollut enää käsiteltävänä siltä osin,

kuin asia on hovioikeudessa lainvoimaisesti ratkaistu reklamaation oikea-aikaisuuden osalta. Tästä huolimatta nyt kysymyksessä olleeseen pääkäsittelyyn valmistautumiseen sisältäen asiaan ja sen materiaaliin perehtyminen on laskun mukaan käytetty aikaa yhteensä 121,25 tuntia. Karkkilan kaupunki on nyt käyttänyt asiassa myös kahta asiamiestä, mikä on väistämättä aiheuttanut päällekkäistä asiaan perehtymistä ja työtä. Esitettyä perehtymiseen ja pääosin asiamiehelle jo entuudestaan materiaalisesti tuttuun käsittelyyn valmistautumiseen käytettyä määrää voidaan pitää liiallisena. Sen sijaan pääkäsittelyyn kahden asiamiehen käyttämisestäkin matka-aikoihin kuluneita 37 työtuntia on pidettävä tarpeellisina työtunteina.

Asiamiesten tuntiveloitukset ovat olleet 300 euroa ja 280 euroa, joita Rudus Oy on paljoksunut hyväksyen määrällisesti tältä osin 220 euroa tunnilta. Esitettyjä tuntiveloituksia voidaan kuitenkin pitää asian laatuakin huomioon ottaen oikeuskäytännössä yleensä hyväksytyin tuntiveloituksen mukaisina.

Edellä todetut seikat huomioon ottaen käräjäoikeus katsoo, että Karkkilan kaupungin oikeudenkäyntikuluvaatimus ylittää tehtyjen toimenpiteiden osalta osittain sen, mitä voidaan pitää kohtuuden mukaan aiheellisena. Käräjäoikeus harkitsee kantajan Karkkilan kaupungille korvattavien kohtuullisten oikeudenkäyntikulujen määräksi 33.700 euroa ja lisäksi kantajan myöntämän kulujen osuuden 896,60 euroa eli yhteensä 34.596,60 euroa. Tämän määrän ylittäviltä osin vastaajan oikeudenkäyntikuluvaatimus hylätään.

#### *Oikeudenkäyntikulut aiempien käsittelyjen osalta:*

Asiaa on aiemmin käsitelty käräjäoikeudessa ja sittemmin myös hovioikeudessa. Asia on ratkaistu silloin reklamaation oikea-aikaisuuden osalta. Kantaja on hävinnyt asian käräjäoikeudessa ja käräjäoikeus on velvoittanut Rudus Oy:n korvaamaan Karkkilan kaupungin esittämän oikeudenkäyntikuluvaatimuksen sellaisenaan 89.228,72 eurolla (sisältäen 300 euron tuntiveloituksen).

Hovioikeudessa kantaja Rudus Oy on voittanut asian käsitellyin osin eli reklamaation oikea-aikaisuutta koskevin osin ja asia on palautettu ratkaisematta olevilta osin käräjäoikeuteen. Oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta koskevilta osin asia on jäänyt ratkaistavaksi käräjäoikeudessa pääasian yhteydessä.

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 16 §:ssä säädetään oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta muutoksenhaussa ja toisaalta myös käräjäoikeuteen palautetun asian osalta:

”Jos alemman tuomioistuimen päätökseen haetaan muutosta, velvollisuus korvata oikeudenkäyntikulut ylemmässä tuomioistuimessa on määrättävä sen mukaisesti, mitä muutoksenhakumenettelyssä on tapahtunut ja onko asianosainen voittanut vai hävinnyt muutoksenhaun.

Jos asia palautetaan, kysymys kuluista ylemmässä tuomioistuimessa on tutkittava alemmassa oikeudessa palautetun asian yhteydessä.”

Pykälän 2 momentin osalta hallituksen esityksessä (HE 191/1993, s. 21) on todettu seuraavaa: Pykälän 2 momentissa on erityissäännös kulujen määräämisestä silloin, kun asia palautetaan ylemmästä tuomioistuimesta

takaisin alempaan tuomioistuimeen. Tällöin ei ole perusteltua, että ylempi tuomioistuin määräisi kuluista sen mukaan, mitä muutoksenhakumenettelyssä on tapahtunut. Jos esimerkiksi asianosainen, jonka muutoksenhakemuksen johdosta juttu on palautettu takaisin alempaan tuomioistuimeen, sittemmin häviää juttunsa, ei olisi kohtuullista, jos hän kuitenkin saisi korvauksen oikeudenkäyntikuluistaan ylemmässä tuomioistuimessa. Sen vuoksi ehdotetun momentin mukaan palauteluissa asioissa vasta alempi tuomioistuin tutkii kulukysymyksen myös ylemmän tuomioistuimen osalta, kun asia palauttamisen jälkeen otetaan uudelleen käsiteltäväksi. Tämänkin kulukysymyksen osalta on noudatettava soveltuvin osin tämän luvun säännöksiä.

Käräjäoikeus toteaa Rudus Oy:n haettuaan asiaan muutosta, häviävän asian nyt käräjäoikeudessa. Tämän johdosta ja edellä viitattu säännös huomioon ottaen käräjäoikeus toteaa, että Rudus Oy on velvollinen korvaamaan Karkkilan kaupungin oikeudenkäyntikulut myös hovioikeusvaiheessa. Esitettyä määrää 19.697,34 euroa on pidettävä tarpeellisena ja kohtuullisina. Käräjäoikeus katsoo myös Karkkilan kaupungin oikeudenkäyntikulujen määrän edellisessä käräjäoikeusvaiheessa tarpeellisiksi ja kohtuullisiksi.

## Tuomiolauselma

Kantajan kanne hylätään.

Kantajan esittämä perusteetonta etua koskeva vaatimus hylätään.

### *Oikeudenkäyntikulut:*

Rudus Oy veloitetaan korvaamaan Karkkilan kaupungille oikeudenkäyntikulujen korvauksena ensimmäisestä käräjäoikeusvaiheesta 89.228,72 euroa, edellisestä hovioikeusvaiheesta 19.697,34 euroa ja nyt käräjäoikeudessa 34.596,60 euroa, korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua käräjäoikeuden ratkaisun antamisesta lukien. Enemmästi oikeudenkäyntikuluja koskevat vaatimukset hylätään.

## Muutoksenhaku

Ratkaisuun saa hakea muutosta valittamalla.

## Määräajat

Tyytymättömyyden ilmoitus 29.12.2022

Valitus 23.1.2023

Vastavalitus 6.2.2023

## Sähköinen allekirjoitus

Käräjätuomari Katja Tukiainen