

KORKEIMMALLE OIKEUDELLE

Asia

Valituslupahakemus ja valitus

Valituksenalainen ratkaisu

Helsingin hovioikeuden 5.2.2025 antama tuomio asiassa S 23/392

Valittaja

Karkkilan kaupunki

Asiamies

OTK Kristo Ristimäki
Vestra Advisors Oy
Aleksanterinkatu 15 B
00100 Helsinki
puh. 040 7239135
kristo.ristimaki@vestra.fi

Vastapuoli

Rudus Oy

c/o VT Panu Rainio
Rudus Oy
PL 42 / Karvaamokuja 2a, 00381 Helsinki
puh. 0401534040
panu.rainio@crhfinland.fi

c/o OTM Tomi Rinne
Ramboll Finland Oy
Säterinkatu 6 / PL 25, 02601 Espoo
Puh: 040 7062070
tomi.rinne@ramboll.fi

Sisällysluettelo

1.	TAPAUSSÉLOSTUS	3
2.	SELOSTUS OIKEUDENKÄYNNIN VAIHEISTA	6
3.	HOVIOIKEUDEN TUOMION KRITIIKKI.....	11
4.	KYSYMYKSENASETTELU	21
5.	VALITUSLUPAHAKEMUS	23
6.	VALITUS	27
6.1.	Muutosvaatimukset	27
6.2.	Perusteet, joilla muutosta vaaditaan.....	28
	TODISTELU	31
	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	32
	LIITE.....	32

1. TAPAUSSIELOSTUS

1. Karkkilan kaupunki ("Karkkila") ja Rudus Oy ("Rudus") ovat solmineet suunniteltua aloitettavaa turvetuotantoa varten 21.1.1987 päivätyt turvesuon vuokrasopimuksen, joka koski muun muassa Karkkilan omistamaa Anttila II -nimistä tilaa RN:o 3:59. Sopimuksen mukainen vuokra-aika oli 30 vuotta. Kyseisen sopimuksen 16. kohdan mukaan suon hyödyntämiseen tarvittavista tukialueista solmitaan erillissopimukset. Ruduksen suunnittelemissa turvetuotannoissa tarvittaisiin turvesuon lisäksi muun muassa tuotantoalue ja soraa. Tämän kohdan viereen on sopimukseen kirjoitettu käsin: "Sorasopimus".
2. Karkkila ja Rudus solmivat samana päivänä 21.1.1987 maa-alueiden käyttöä ja maa-ainesten ottoa koskevan hyödyntämissopimuksen (**todiste K1/V1**), joka koski vain Karkkilan omistamaa Anttila II -nimistä tilaa. Kyseisen sopimuksen 1. kohdan mukaan Rudus sai kyseisellä sopimuksella korvauksetta käyttöönsä kiinteistöltä Anttila II merkityt tukialueet varasto- ja tuotantoalueiksi edellä mainitun Toiviken suoalueen hyödyntämisvuokrasopimuksen ajaksi. Sopimuksen 5. kohdan mukaan sopimus oli voimassa 30 vuotta, päättyen siten 21.1.2017. Saman sopimuksen 2. kohdan mukaan Karkkila luovutti Rudukselle kiinteistöltä Anttila II merkityn alueen maa-ainesten omistus- ja hallintaoikeuden ja sitoutui myöntämään Rudukselle hakemuksesta soranottoluvan yhden miljoonan kiintokuution ottamiseksi kyseiseltä alueelta kokonaishintaan 1.450.000 markkaa. Sopimuksen 4. kohdan mukaan maksu suoritetaan yhden kuukauden kuluttua Ruduksen hakeman maa-ainesten ottoluvan saamisesta. Tuohon aikaan lupaviranomaisena toimi Karkkilan kaupunginhallitus.
3. Rudus teki keväällä 1987 Karkkilan kaupunginhallitukselle (lupaviranomainen tuolloin) soranottohakemuksen miljoonan kiintokuution ottamiseksi kiinteistöltä Anttila II (ottamissuunnitelma **todisteena V2**), ja Karkkilan kaupunginhallitus antoi 8.6.1987 päätöksen (**todiste V3**), jonka nojalla Rudus sai hakemuksensa mukaisen 10 vuotta voimassa olevan luvan ottaa muun muassa edellä mainitun sopimuksen mukainen yhden miljoonan kiintokuution määrä soraa kiinteistöltä Anttila II. Tämän jälkeen Rudus suoritti Karkkilalle sopimuksen mukaisesti 1.450.000 markkaa.
4. Rudus ei kuitenkaan milloinkaan aloittanut edellä mainittua suunnittelemaansa turvetuotantoa, eikä myöskään ottanut soraa kiinteistöltä Anttila II saamansa lupapäätöksen voimassaoloaikana vähäistä 19.404 kiintokuution määrää luukuunotamatta.
5. Tämän jälkeen ajallisesti seuraava tässä oikeudenkäynnissä esille tuotu tapahtuma on Ruduksen 31.8.2010 päivätty muistutus Karkkilan kaupungille tehdyn kaavaehdotuksen johdosta (**todiste K10/V5**). Kyseisessä muistutuksessa Rudus toteaa omistavansa Karkkilan alueella sijaitsevat kiinteistöt Harju RN:o 1:238, Harjunmäki I RN:o 1:242 ja Harjunmäki II RN:o 1:244, ja että sillä on lisäksi sopimusperusteinen oikeus maa-ainesten ottotoimintaan kiinteistöllä Anttila II RN:o 3:59. Rudus esitti tässä muistutuksessaan huolensa siitä, että suunnitellut kaavamuutokset toteutuessaan eivät edistäisi edellä mainittujen kiinteistöjen alueiden käyttöä Ruduksen kiviainesliiketoimintaan, ja vaatimuksensa siitä, että edellä mainittujen kiinteistöjen alueet osoitettaisiin uudessa osayleiskaavassa kokonaisuudessaan ja joka

tapauksessa huomattavasti nykyistä huomattavasti laajemmin maa-ainesten otto-alueiksi.

6. Tämän jälkeen Rudus teki Karkkilan uudelle lupaviranomaiselle eli ympäristölautakunnalle (ei siis enää Karkkilan kunnanhallitus kuten vuonna 1987) 5.1.2011 vastaanotetuksi kirjatun soranottohakemuksen yhteensä 1.655.000 kiintokuution ottamiseksi kiinteistöjen Harju RN:o 1:238, Harjunmäki II RN:o 1:244 ja Anttila II RN:o 3:59 alueille sijoittuvalta yhtenäiseltä alueelta. Ruduksen ottosuunnitelman mukainen ottoalue ja sen sijoittuminen eri kiinteistöjen alueille käy ilmi ottosuunnitelman (**todiste K2/V13**) sivulta 7/29 (dokumentin sivu 8) ja vielä tarkemmin **kirjallisena todisteena V19** olevista kartoista.

7. Kyseisen hakemuksen kronologiset käsittelyvaiheet olivat seuraavat (**todiste V12**):

- 5.1.2011 Ruduksen hakemuksen saapuminen Karkkilan kaupungin teknisen ja ympäristötoimialan yksikköön
- 14.4.2011 Karkkilan kaupungin teknisen ja ympäristötoimialan yksikön lausuntopyyntö Rudukselle määräpäivällä 22.6.2011
- 10.10.2011 Karkkilan kaupungin teknisen ja ympäristötoimialan yksikön muistio koskien Ruduksen lupahakemusta, lähetetty Rudukselle 19.10.2011
- 16.10.2012 Karkkilan kaupungin teknisen ja ympäristötoimialan yksikön tarkastuspöytäkirja koskien Ruduksen maa-ainesten ottotoimintaa Ruduksen lupahakemuksen kohteena olevilla kiinteistöillä, lähetetty Rudukselle 1.11.2012
- 12.1.2015 Ruduksen 30.12.2014 päivätty lupahakemuksen täydennys, koskien alkuperäisen hakemuksen kohteena olevien kiinteistöjen Harju RN:o 1:238 ja Anttila II kiinteistöjen lisäksi kiinteistöjä Harjunmäki I RN:o 1:242 ja Harjunmäki II RN:o 1:24
- 19.8.2015 Ruduksen täydennys lupahakemukseen
- 21.8.2015 Ruduksen korjattu lupahakemuskaavake
- 26.8.2015 Ruduksen korjattu lupahakemuskaavake
- 28.8.2015 Ruduksen täydennys/korjaus lupahakemukseen
- 28.8.2015 Karkkilan kaupungin teknisen toimialan yksikön lausuntopyynnöt Uudenmaan ELY-keskukselle, Uudenmaan liitolta, Karkkilan kaavoitukselta, Karkkilan vesilaitokselta ja Karkkilan kaupungilta koskien Ruduksen lupahakemusta
- 2.10.2015 Karkkilan kaupungin (maanomistajan) lausunto Ruduksen lupahakemuksesta
- 18.2.2016 Karkkilan kaupungin teknisen toimialan yksikön lausuntopyyntö Karkkilan vapaa-ajantoimelta Ruduksen lupahakemuksesta
- 18.2.2016 Karkkilan vapaa-aikatoimen lausunto Ruduksen lupahakemuksesta
- 18.2.2016 Karkkilan vesihuoltolaitoksen lausunto Ruduksen lupahakemuksesta
- 11.4.2016 Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto Ruduksen lupahakemuksesta

- 18.4.2016 Karkkilan kaupungin teknisen toimialan yksikön vastinepyyntö Rudukselle lupahakemuksen johdosta jätetyistä lausunnoista ja muistutuksista
- 14.4.2016 Ruduksen kirje Karkkilan kaupunginhallitukselle koskien kiinteistöä Anttila II koskevan sopimuksen jatkamista
- 22.4.2016 Uudenmaan liiton lausunto Ruduksen lupahakemuksesta
- 10.5.2016 Karkkilan kaavoittajan 12.2.2016 päivätty lausunto Ruduksen lupahakemuksesta
- 10.5.2016 Karkkilan kaupungin teknisen toimialan yksikön vastinepyyntö Rudukselle Uudenmaan liiton ja Karkkilan kaavoittajan lausunnoista koskien Ruduksen lupahakemusta
- 29.8.2016 Ruduksen 8.8.2016 päivätty ilmoitus siitä, että se ei anna vastinetta lausuntoihin ja muistutuksiin koskien Ruduksen lupahakemusta
- 3.11.2016 Ympäristölautakunnan päätös, jolla ympäristölautakunta päätti olla myöntämättä Rudukselle Ruduksen hakemaa ottamislupaa tiloille Anttila II 224-405-3-59, Harju 224-407-1-238, Harjunmäki II 224-407-1-244 ja Harjunmäki I 224-407-1-242. Päätös annettiin julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivä oli 14.11.2016. Päätös on lähetetty Rudukselle 11.11.2016.

8. Kuten edellä esille tuoduista käsittelyvaiheista käy ilmi, Rudus on Karkkilan kaupungin teknisen ja ympäristötoimialan yksikön pyynnöistä täydentänyt alun perin 5.1.2011 saapunutta lupahakemustaan vasta vuoden 2015 kuluessa siten, että Karkkilan kaupungin teknisen toimialan yksikön on ollut mahdollista lähettää Ruduksen hakemusta koskevat lausuntopyynnöt Uudenmaan ELY-keskukselle, Uudenmaan liitolle, Karkkilan kaavoitukselle, Karkkilan vesilaitokselle ja Karkkilan kaupungille vasta 28.8.2015. Tämän jälkeen Rudus on 8.8.2016 ilmoittanut siitä, että se ei anna vastinetta lupahakemuksen johdosta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Tämän jälkeen ympäristölautakunta on 3.11.2016 antanut päätöksen Ruduksen lupahakemuksen johdosta.

9. Tässä oikeudenkäynnissä on lisäksi tuotu esille seuraavat edellä esille tuotujen Ruduksen lupahakemuksen käsittelyn vaiheiden aikaiset tapahtumat:

- 22.6.2011 Ruduksen kirje Karkkilan kaupungille (**todiste K6/V6**), jossa Rudus edellytti sen sisältöistä osayleiskaavaa, joka ei estäisi tai vaikeuttaisi soran ottamista Ruduksen ja Karkkilan välisen 21.1.1987 solmitun ja 21.1.2017 saakka voimassaolevan sopimuksen kohteena olevan Anttila II -kiinteistön alueella, Rudus ilmoitti, että mikäli tuleva kaava estää tai vaikeuttaa maa-ainesten oton kyseisen kiinteistön alueella, syntyy tilanne, jossa kaupunki rikkoo osapuolten välistä sopimusta vahingonkorvausvelvollisuuden synnyttävällä tavalla
- 5.9.2011 Karkkilan kaupunginvaltuusto hyväksyi Karkkilan keskus-
taajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan (**todiste K8/V9**)
- 15.10.2012 Ruduksen kirje Karkkilan kaupunginjohtajalle (**todiste K13**), jossa Rudus kertoi jättäneensä osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä valituksen hallinto-oikeuteen ja ilmoittaneensa tulevista vahingonkorvausvaatimuksista Karkkilalle, ja ehdotti tapaamista

sen kysymyksen ratkaisemiseksi, miten ottotoiminta voitaisiin järjestää osapuolten välisen sopimuksen kohteena olevalla alueella

- 16.11.2012 Helsingin hallinto-oikeus totesi päätöksessään (**todiste K8/V9**) Ruduksen valituksen johdosta muun muassa että ”Lisäksi kiinteistölle Anttila II 3:59 on osoitettu EO/M-alue.” EO/M-alue tarkoittaa päätöksen mukaan maa-ainesten ottoaluetta, jonka jälkikäyttömuoto on maa- ja metsätalousalue. Hallinto-oikeus totesi lopputuloksena, että kaavapäätös ei ole lainvastainen
- 4.4.2014 korkeimman hallinto-oikeuden päätös (**todiste K8/V9**), josta käy ilmi Ruduksen väite siitä, että osayleiskaava rajoittaisi Ruduksen mahdollisuutta hyödyntää sen ja Karkkilan välisen sopimuksen mukaista oikeuttaan ottaa sopimuksen kohteena olevalta alueelta maa-ainesta. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituksen eikä muuttanut hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta
- 14.4.2016 Ruduksen kirje Karkkilan kaupunginhallitukselle (**todiste K14**), jossa Rudus muun muassa ehdotti Karkkilan kiirehtivän ympäristölautakunnan käsittelyssä olevan Ruduksen lupahakemuksen käsittelyä
- 12.8.2015 – 3.11.2016 Ruduksen sähköposteja Karkkilalle (**todiste K15**) muun muassa osapuolten välisen Anttila II -kiinteistöä koskevan sopimuksen jatkamisesta
- 21.1.2017 osapuolten välinen Anttila II -kiinteistöä koskeva sopimus (**todiste K1/V1**) päättyi suoraan sopimuksen nojalla (sopimuksen mukainen 30 vuoden voimassaoloaika tuli täyteen)
- 16.6.2017 Ruduksen vahingonkorvausvaatimus Karkkilalle (**todiste K7**) väittämänsä sopimusrikkomuksen perusteella, väitetty sopimusrikkomus on vaatimuskirjeessä yksilöity seuraavasti: ”Karkkilan kaupunki on sopimuksen vastaisesti hyväksynyt Rudus Oy:n maa-ainesten ottoalueelle osayleiskaavan, jolla maa-ainesten ottamistoimintaa on vaikeutettu sekä tehnyt maa-aineksen ottamislupaa koskevan kielteisen päätöksen.” Ruduksen väittämän sopimusrikkomuksen aiheuttama vahinko on vaatimuksessa yksilöity seuraavasti: ”Rudus Oy:lle on Karkkilan kaupungin toiminnan vuoksi aiheutunut vahinkoa muun muassa kiviaineksen myyntivoiton menetyksenä ja muina ylimääräisinä kustannuksina.” Kirjeessä todetaan myös, että Ruduksen ”Tehtyä hakemusta on pyydetty täydentämään 16.10.2012 ja Rudus Oy on pyydetysti täydentänyt hakemustaan 7.1.2015.”

2. SELOSTUS OIKEUDENKÄYNNIN VAIHEISTA

10. Rudus vaati Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa 27.4.2018 vireille tulleella vahingonkorvauskanteella Karkkilan velvoittamista korvaamaan väittämästään sopimusrikkomuksesta aiheutunut vahinko 6.615.101 euroa. Väittämänsä sopimusrikkomuksen Rudus yksilöi kanteessaan olevan ympäristölautakunnan 3.11.2016 tekemä ja 14.11.2016 antama päätös, jolla ympäristölautakunta lupaviranomaisena hylkäsi Ruduksen maa-aineslupahakemuksen. Ruduksen kanteessa todettiin, että 3.11.2016 vahvistunut sopimusrikkomus muodostui erilaisista

lojaliteettivelvoitteen vastaisista toimenpiteistä, joiksi Ruduksen kanteessa yksilöitiin sopimuksen kohteena olevan alueen kaavoittaminen niin, että sopimuksen mukainen soranotto sopimuksen viimeisten vuosien aikana vaikeutuisi. Lisäksi Rudus väitti, että Karkkilan organisaatioon kuuluva lupaviranomainen olisi viivytellyt Ruduksen lupahakemuksen käsittelyä ja vaatinut täydennyksiä hakemukseen, kunnes vireillä ollut yleiskaava hyväksyttiin. Kanteessa väitettiin, että Karkkilalla olisi ollut sopimusrikkomuksen estävä toisintoimismahdollisuus yleiskaavoitusvaiheessa ja ympäristölautakunnan tehdessä päätöksen Ruduksen lupahakemuksen johdosta. Lisäksi kanteessa väitettiin, että vastaajan lojaliteettiperiaatteen vastaista tahtotilaa osoitti, ettei lupaa myönnetty edes osittain niin, että kantajan vahinkoja olisi edes vähennetty.

11. Aiheutunut vahinko yksilöitiin kanteessa seuraavasti: "Rudus Oy:ltä on sopimusrikkomuksen johdosta jäänyt saamatta ja myymättä kyseiset 980.596 k-m3 betonin raaka-aineeksi kelpaavaa hyvälaatuista soraa vuosina 2011-2017." Ja vielä seuraavasti: "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." (*Korostus tässä*)
12. Länsi-Uudenmaan kärjäoikeus totesi 24.5.2019 antamassa tuomiossaan, että kantajan on pitänyt tehdä reklamaatio erikseen sekä sopimusrikkomuksena pitämästään kaavapäätöksestä 5.9.2011 että sopimusrikkomuksena pitämästään lupapäätöksestä 14.11.2016, ja että 16.6.2017 vastaajalle toimitettu kirje on reklamaationa selvästi myöhästynyt koskien 5.9.2011 tehtyä kaavapäätöstä ja myöhästynyt koskien 14.11.2016 tehtyä kielteistä lupapäätöstä. Johtopäätöksenä kärjäoikeus totesi, että kantaja on menettänyt oikeutensa esittää vaatimuksia vastaajan väitettyjen sopimusrikkomusten, eli 5.9.2011 kaavapäätöksen ja 14.11.2016 kielteisen lupapäätöksen johdosta, ja hylkäsi Ruduksen kannevaatimukset.
13. Rudus valitti Helsingin hovioikeuteen, joka antoi asiassa päätöksen 26.3.2021, jolla se kumosi Länsi-Uudenmaan kärjäoikeuden tuomion ja palautti asian Länsi-Uudenmaan kärjäoikeuteen sopimusrikkomuksen ja sen mahdollisten seuraamusten arviointia varten. Hovioikeus katsoi Ruduksen täyttäneen reklamaatiovelvollisuutensa ja siten säilyttäneen oikeutensa esittää väittämänsä sopimusrikkomuksen perusteella vaatimuksia. Hovioikeuden päätökseen on kirjattu Ruduksen esittämä kanneperuste seuraavasti: "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 tullee maa-aineslupahakemuksen." Ja seuraavasti: "Rudus Oy:n uuden lupahakemuksen hylkääminen oli merkinnyt sopimuksen 21.1.1987 rikkomista." Hovioikeuden johtopäätös on kirjattu päätökseen seuraavasti: "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.”

14. Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus otti asian uudelleen käsiteltäväkseen ja antoi asiassa tuomion 22.12.2022, jolla Ruduksen väittämään sopimusrikkomukseen perustuvat vahingonkorvausvaatimukset hylättiin perusteettomina. Ruduksen esittämä kannevaatimuksen peruste on kirjattu tuomioon seuraavasti:

”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.”

15. Ja edelleen seuraavasti:

”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-aineslupa jäljellä olleelle sopimuksen voimassaoloajalle.”

16. Ja edelleen seuraavasti:

”Rudus Oy:n uuden lupahakemuksen hylkääminen oli merkinnyt sopimuksen 21.1.1987 rikkomista.”

17. Käräjäoikeuden ratkaisun perustelujen alkuun on kirjattu muun muassa seuraavaa:

”Riitaista ja siten selvitettävänä 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 (puuttuu sana ”ottamislupaa”). Selvitettävänä on ollut myös se, onko uuden luvan myöntämättä jättäminen aiheuttanut Karkkilan kaupungille korvausvelvollisuuden Rudus Oy:lle.”

18. Käräjäoikeus katsoi, että koska asiassa on 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, niin sillä, kummasta osapuolesta johtuen lupahakemuksen käsittely on pitkittynyt, ei ole asiassa sinänsä merkitystä.

19. Käräjäoikeus totesi myös, että Karkkilan kaupunki olisi mahdollisesti myöntänyt luvan, jos Ruduksen hakemus olisi koskenut vain alkuperäisen sopimuksen kohteena ollutta Anttila II -kiinteistöä ja siltä osin, kuin kaava sen olisi sallinut.

20. Edellä esille tuotu liittyy siihen, että Ruduksen vuonna 2011 jättämä ja vuoden 2015 alussa uudistettu lupahakemus ja ottosuunnitelma koskivat osapuolten

välisen sopimuksen kohteena olevan Anttila II -kiinteistön alueen lisäksi myös kolmen muun (Harju I, Harjunmäki I ja Harjunmäki II) kiinteistön alueita. Tähän liittyen käräjäoikeuden tuomioon on kirjattu seuraavaa:

”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.”

21. Käräjäoikeus totesi johtopäätöksensä seuraavaa:

”Karkkilan kaupunki ei ole syylistynyt sopimusrikkomukseen hylättyään Rudus Oy:n vuonna 2011 tekemän lupahakemuksen 2016 antamalla 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.”

22. Vaikka Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus hylkäsi Ruduksen kanteen perusteettomana, se otti tuomiossaan kantaa myös mahdollisen vahingonkorvauksen määrään. Tältä osin tuomioon on kirjattu Ruduksen vaatimuksen osalta muun muassa seuraavaa:

”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. (Korostus tässä)

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.”

23. Käräjäoikeus totesi kantajan vaatimien korvausten määristä seuraavaa:

”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 myöntämä 840.000 euroa hyläten esitetyn vaatimuksen enemmälti.”

24. Rudus valitti Helsingin hovioikeuteen, joka antoi asiassa tuomion 5.2.2025. Ruduksen esittämä kanneperuste on kirjattu hovioikeuden tuomion alkuun seuraavasti:

”Karkkilan kaupunki oli rikkonut osapuolten välistä sopimusta, kun Rudus Oy ei ollut saanut hakemaansa maa-aineslupaa sopimuksen mukaisten maa-ainesten ottamiseen kaupungin omistamalta kiinteistöltä, eikä kaupunki ollut luovuttanut hallinta- ja omistusoikeutta miljoonaan kiintokuutiometriin sopimuskiinteistön hiekkaa ja soraa.”

25. Ja edelleen seuraavasti:

”Rudus Oy:n uuden lupahakemuksen hylkääminen oli merkinnyt sopimuksen 21.1.1987 rikkomista.”

26. Ja edelleen seuraavasti:

”Kaupunki oli itse toiminnallaan myötävaikuttanut sopimusrikkomuksen syntymiseen. Kaupungin omasta toiminnasta aiheutunut mahdottomuus noudattaa sopimusta ei vapauttanut kaupunkia korvausvastuusta asiassa. Kaupunki oli toiminut asiassa täysin passiivisesti vuosien ajan sekä korostetun tuottamuksellisesti ja lojaliteettivelvollisuuksiensa vastaisesti.

Kaupunki olisi voinut toimia toisin yleiskaavan sisällöstä päättäessään ja maa-aineslupahakemusta ratkaistessaan. Kaupunki oli itse laatinut yleiskaavan ja oli vastuussa sen tulkinnoista, joiden perusteella Rudus Oy:n lupahakemus oli hylätty.”

27. Ja edelleen uutena väitteenä tässä toisessa hovioikeuskäsittelyssä seuraavasti:

”Kaupunki ei ollut sopimuksen voimassaolon aikana neuvonut Rudus Oy:tä hakemaan lupaa yksinomaan sopimuksen kohteena olevan kiinteistön osalta.”

28. Ja edelleen seuraavasti:

”Kaupunki olisi joka tapauksessa voinut hyväksyä maa-aineslupahakemuksen vain sopimuskiinteistön osalta.”

29. Hovioikeuden ratkaisun alussa on ratkaistu Karkkilan hovioikeudessa esittämä väite siitä, että Rudus Oy ei ollut käräjäoikeudessa vedonnut siihen, että Karkkilan kaupungin lojaliteettivelvollisuuteen olisi kuulunut Rudus Oy:n ohjaaminen vuoden 2011 lupahakemuksen rajaamiseen vain sopimuskiinteistöä koskevaksi. Hovioikeus kuitenkin katsoi käsittelyratkaisunaan, ettei Rudus Oy:llä ole ollut väittämistäakkaa mainitusta seikasta.

30. Hovioikeus totesi ratkaisunaan seuraavaa:

”Asiasta esitetyn näytön perusteella hovioikeus katsoo, että kaupungilla olisi ollut useita tapoja ja tilaisuuksia ottaa toiminnassaan huomioon Ruduksen etu. Kaupunki ei ole esittänyt näyttöä siitä, että siitä riippumattomista syistä se ei olisi esimerkiksi voinut ohjeistaa Rudusta tarkistamaan hakemustaan tai neuvotella siitä, millainen hakemus olisi ollut hyväksyttävissä.”

31. Ja edelleen seuraavaa:

”Kun Karkkilan kaupunki ei muutoinkaan ole esittänyt näyttöä, joka osoittaisi sen toimineen huolellisesti ja sopimuksen täyttämättä jättämisen aiheutuneen kaupungista riippumattomista ja odottamattomista syistä, hovioikeus katsoo, että kaupunki oli rikkonut asianosaisten välistä sopimusta ja aiheuttanut Rudukselle vahinkoa vähintäänkin tuotamuksellisesti.”

3. HOVIOIKEUDEN TUOMION KRITIIKKI

32. Hovioikeuden tuomion sivuilla 7-8 todetaan virheellisesti seuraavaa:

”Edelleen riidatonta on, että Rudus oli hakemuksellaan 5.1.2011 hakenut kaupungilta maa-ainesten ottolupaa Anttila II -kiinteistön osalta 840.000 kiintokuutiometrille.”

33. Tämä toteamus on virheellinen sen johdosta, että todellisuudessa Rudus haki hakemuksellaan 5.1.2011 lupaviranomaiselta (eikä siis kaupungilta) lupaa ottaa 1.655.000 kuutiota maa-ainesta yhdeltä yhtenäiseltä ottamisalueelta, joka ulottui neljän eri kiinteistön alueelle, joista vain yksi oli osapuolten välisen sopimuksen kohteena ollut kiinteistö Anttila II. Sinänsä pitää kyllä paikkansa, että hakemuksen liitteenä olevan Ruduksen ottosuunnitelman (**todiste K2/V13**) mukaan kiinteistöltä Anttila II otettava määrä olisi ollut 840.000 kiintokuutiota, mutta oikeammin tulisi siis todeta olevan riidatonta, että Rudus oli hakemuksellaan 5.1.2021 hakenut lupaviranomaiselta maa-ainesten ottolupaa 1.655.000 kiintokuutiometrille yhdeltä yhtenäiseltä ottamisalueelta yhden ottosuunnitelman mukaisesti, jonka mukaan 840.000 kiintokuutiota tästä kokonaismäärästä otettaisiin Anttila II kiinteistön alueelta.

34. Tässä yhteydessä on syytä korostaa myös lupahakemukseen keskeisesti liittyvää ottosuunnitelman sisältöä ja merkitystä. Ruduksen ottosuunnitelmassa on esitetty yksityiskohtaisesti, miten lupahakemuksen kohteena oleva 1.655.000 kuution suuruinen maa-ainesten ottaminen tultaisiin suorittamaan. Tätä ottosuunnitelmaa ei voida tarkastella erikseen Anttila II kiinteistön osalta vaan suunnitelmaa tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena. Näin ollen tilanne ei siis ollut se mitä hovioikeuden tuomioon on edellä esille tuodusti kirjoitettu, Rudus ei ollut hakenut maa-ainesten ottolupaa kiinteistöltä Anttila II, vaan tätä laajemmalla alueella. Ja osapuolten välinen sopimus siis koski vain kiinteistön Anttila II alueita.

35. Hovioikeuden tuomion sivulla 8 todetaan virheellisesti seuraavaa:

”Riidatonta myös on, että Karkkilan kaupunki oli 14.11.2016 antamallaan päätöksellä hylännyt Ruduksen hakemuksen kokonaisuudessaan.”

36. Edellä esille tuotu on virheellisesti todettu sen johdosta, että Karkkilan kaupunki, eli toisin sanoen mikään sen päätösvaltaa käyttävistä elimistä eli kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai kaupunginjohtaja, ei ole käsitellyt ja ratkaissut Ruduksen lupahakemusta. Ruduksen hakemuksen on käsitellyt ja ratkaissut Karkkilan ympäristölautakunta, joka on päätöksenteossaan muun muassa Karkkilan kaupunkiin nähden itsenäinen ja riippumaton lupaviranomainen.
37. Tämä kysymys Karkkilan ympäristölautakunnan itsenäisyydestä ja riippumattomuudesta lupaviranomaisena suhteessa esimerkiksi Karkkilan kaupunkiin ei ole aikaisemmin ollut esillä tässä oikeudenkäynnissä, koska sillä ei ennen hovioikeuden tuomiota ollut merkitystä Ruduksen kannevaatimusten ratkaisemisen kannalta. Ennen hovioikeuden tuomiota tarkastelun keskiössä oli Ruduksen kannevaatimusten perusteen osalta vain kysymys siitä, velvoittiko osapuolten välinen sopimus myöntämään Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleen lupahakemuksen mukaisen luvan, ja mikäli velvoitti, oliko kyseisen Ruduksen hakemuksen ja ottosuunnitelman mukaisen luvan myöntäminen pakottavasta lainsäädännöstä johtuen kuitenkin mahdotonta.
38. Hovioikeuden olisi tullut huomioda Karkkilan ympäristölautakunnan itsenäisyys ja riippumattomuus suhteessa muun muassa Karkkilan kaupunkiin myös viranpuolesta jura novit curia -periaatteen nojalla, koska tämä ilmenee muun muassa seuraavista lainkohdista:

Maa-aineslaki 7 §:

”Maa-ainesten ottamista koskevan lupa-asian ratkaisee kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain mukainen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.”

Laki kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta 5 §:

”Ympäristönsuojeluviranomaisen tehtävät hoitaa kunnan määräämä toimielin (kunnan ympäristönsuojeluviranomainen), jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus.”

Ympäristönsuojelulaki 22 §:

”Kunnalle kuuluvista tämän lain mukaisista lupa- ja valvontatehtävistä sekä ilmoitusmenettelyistä huolehtii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetussa laissa tarkoitettu kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, joka käyttää osalta ympäristönsuojelun yleisen edun puhevaltaa tämän lain mukaisessa päätöksenteossa.”

39. Karkkilan kaupungin ei olisi ollut myöskään mahdollista ottaa Ruduksen 5.1.2011 vireille tullutta lupahakemusta käsiteltäväkseen kuntalain 92 §:n nojalla, joka on muun muassa seuraavan sisältöinen:

”Kunnanhallitus, kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja ja hallintosäännössä määrätty kunnan viranhaltija voivat ottaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on tämän lain nojalla siirretty kunnanhallituksen alaisen viranomaisen tai kunnanhallituksen jaoston toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen.”

...

Ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa:

Lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita”

40. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2004:54 on todettu tämän toimivaltarajaa koskevan kysymyksen osalta seuraavaa:

”Maa-aineslain mukaisena lupaviranomaisena ja valvontaviranomaisena toimivalla kaupungin ympäristölautakunnan oli valvottavanaan olevan julkisen edun perusteella oikeus tehdä valitus hallinto-oikeuden päätöksestä, jolla hallinto-oikeus oli kumonnut ympäristölautakunnan lupaviranomaisena tekemän päätöksen hylätä maa-aineslain mukainen lupahakemus ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Sen sijaan kaupunginhallituksella ei ollut oikeutta tehdä valitusta hallinto-oikeuden päätöksestä.”

41. Lisäksi julkaisun Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen opas luottamushenkilöille sivulla 6 on todettu seuraavaa:

”Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella on ympäristönsuojelulainsäädännössä määritellyissä tehtävissä itsenäinen ja riippumaton asema suhteessa kunnan muihin viranomaisiin ja valtioon. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen päätöksentekoa ohjaavat ympäristönsuojelun erityislait, joissa ei ole ”otto-oikeussäännöksiä”. Siten esimerkiksi kunnanhallitus ei voi alistaa käsiteltäväkseen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen päättämää asiaa.”

42. Saman oppaan sivuilla 9-10 on todettu vielä seuraavaa:

”Kunnanhallitus ei kuitenkaan voi toimia kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena, jotta ympäristönsuojelutehtäviä hoitavan toimielimen riippumattomuus ja asiantuntemus eivät vaarantuisi.

...

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella on ympäristönsuojelulainsäädännössä määritellyissä tehtävissä itsenäinen ja riippumaton asema. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen toimii ympäristönsuojelun yleisen edun valvojana paikallisella tasolla.

...

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena toimiessaan lautakunta käyttää julkista valtaa, tekee päätöksiä tai toimii hallinnollisen pakon käyttäjänä. Lautakunnan jäseniä koskevat tällöin samat virkavastuun säädökset kuin viranhaltijoitakin. Näissä asioissa lautakunta toimii paikallisena auktoriteettina, jonka päätösvaltaa muut kunnan toimielimet eivät voi ottaa itselleen.”

43. Tämä hovioikeuden virhe samaistaa Karkkilan ympäristölautakunta itsenäisenä ja riippumattomana lupaviranomaisena päätöksenteossaan Karkkilan kaupunkiin toistuu läpi hovioikeuden tuomion.

44. Hovioikeuden tuomion sivulla 8 todetaan virheellisesti seuraavaa:

”Hovioikeus pitää selvänä, että saamatta jääneen maa-aineksen ja kaupungin toiminnan välillä vallitsee syy-yhteys.”

45. Asiassa pitäisi olla täysin selvää, että Karkkilan kaupunki ei ole mitenkään vaikuttanut eikä edes voinut vaikuttaa itsenäisen ja itsenäisensä ja riippumattomana lupaviranomaisena toimineen ympäristölautakunnan 3.11.2016 tekemän päätöksen sisältöön.

46. Maa-aineksen saamatta jäämisen syynä Ruduksen 5.1.2011 hakemalla ottosuunnitelmalla ja -hakemuksella, oli ainoastaan Ruduksen vapaasti laadituttaman ottosuunnitelman ja ottolupahakemuksen sisältö, ja sen maa-aineslain pakottavien säännösten vastaisuus, mikä selvisi molemmille sopimuksen osapuolille, Rudukselle ja Karkkilalle, vasta itsenäisen ja riippumattoman lupaviranomaisen 3.11.2016 tekemän ja 14.11.2016 antaman lupapäätöksen myötä.

47. Tilanne saattaisi nyt jälkikäteen arvioiden olla eri, jos Rudus olisi hakenut ottolupaa vain osapuolten välisen sopimuksen kohteena olevalle alueelle, mutta Rudus on vapaasti valinnut olla näin tekemättä, ja on sen sijaan päättänyt hakea ottolupaa 1.655.000 kuution ottamiseksi sopimuksen kohdetta laajemmalla alueella. Tätä hakemaansa lupaa Rudus ei sitten lupaviranomaisen 3.11.2016 tekemällä päätöksellä saanut, mikä päätös perustui pakottavaan lainsäädäntöön, mikä siis samalla tarkoitti sitä, että Rudukselta jäi tällä hakemuksellaan saamatta maa-aines muun ohessa osapuolten välisen sopimuksen kohteena olevalta kiinteistöltä.

48. Karkkila siten kiistää edellä esille tuodun hovioikeuden näkemyksen, jonka mukaan sen toiminnan ja saamatta jääneen maa-aineksen välillä vallitsisi syy-yhteys.

49. Hovioikeuden tuomion sivulla 8 todetaan virheellisesti seuraavaa:

”Edeltä ilmenevällä tavalla Rudukselta oli jäänyt saamatta sopimuksessa tarkoitettua maa-ainesta, kun Karkkilan kaupunki ei ollut myöntänyt Rudukselle maa-aineksen ottolupaa.”

50. Täältä osin olisi tullut paremminkin todeta, että Rudukselta oli jäänyt saamatta sopimuksessa tarkoitettua maa-ainesta, kun se ei ollut hakenut maa-aineksen ottolupaa vain sopimuksen kohteena olevalle alueelle, samaan tapaan kuin se oli

jo kertaalleen tehnyt vuonna 1987, vaan se oli päättänyt hakea ottolupaa sopimuksen kohteena olevaa aluetta huomattavasti laajemmalle alueelle siten kuin sen hakemuksessa ja ottosuunnitelmassa on esitetty. Ja kuten jo edellä on todettu, Ruduksen lupaviranomaiselle, eli ympäristölautakunnalle, jättämän lupahakemuksen ratkaisi kyseinen muun muassa Karkkilan kaupunginhallitukseen nähden itsenäinen ja riippumaton ympäristölautakunta. Näin ollen Karkkilan kaupunki ei ollut jättänyt myöntämättä Ruduksen neljän eri kiinteistön alueelle hakemaa lupaa ottaa 1.655.000 kuutiota maa-ainesta. Tämän Ruduksen hakeman luvan jätti myöntämättä ympäristölautakunta itsenäisenä ja riippumattomana lupaviranomaisena.

51. Hovioikeuden tuomion sivulla 8 todetaan hovioikeuden muuhun esittämään nähden hiukan hämmentävästi seuraavaa:

”Näin ollen asiassa on arvioitavana, onko luvan myöntämättä jättäminen johtunut kaupungista riippumattomasta ja odottamattomasta syystä eli käytännössä hakemuksen maa-aineslain vastaisuudesta.”

52. Edellä esille tuotu on hämmentävää sen johdosta, että tässähän hovioikeus on kirjoittanut kysymyksenasettelun aivan oikein. Ja kun asiassa on hovioikeudenkin mukaan seuraavassa esille tuodulla tavalla näytetty, että ympäristölautakunnalla oli perusteet olla hyväksymättä Ruduksen ottolupahakemusta sellaisenaan, ja että myöskään Ruduksen hakeman luvan osittainen myöntäminen ei olisi ollut mahdollista, on asiassa siten tullut edellä esille tuotua hovioikeuden kysymyksenasettelua vastaten näytetyksi, että Ruduksen hakeman luvan myöntämättä jättäminen on johtunut kaupungista riippumattomasta syystä, eli käytännössä Ruduksen hakemuksen maa-aineslain vastaisuudesta.
53. Hovioikeus totesi tuomion sivulla 9, että ”Todistaja Kinnusen mukaan luvan osittainen hyväksymien ei tässä tapauksessa olisi ollut mahdollista, koska ottosuunnitelma ei olisi ollut asianmukainen.”
54. Hovioikeus katsoi tuomion sivulla 10, että ”kaupungilla oli sinänsä ollut perusteet olla hyväksymättä Ruduksen ottolupahakemusta sellaisenaan.”
55. Todettakoon jo tässä vaiheessa, että edellä esille tuotujen hovioikeuden toteamusten johtopäätöksenä olisi pitänyt olla Ruduksen kanteen hylkääminen perusteettomana, koska Ruduksen alkuperäisen kanneperusteen ja väitteen mukaan vain tämän uuden lupahakemuksen hylkääminen oli merkinnyt sopimuksen 21.1.1987 rikkomista, ja koska Karkkila oli hovioikeuden edellä esille tuotujen toteamuksien mukaisesti näyttänyt Ruduksen hakemuksen jääneen hyväksymättä ja osapuolten välisen sopimuksen sen myötä tähän Ruduksen hakemukseen liittyen täyttymättä näistä Karkkilasta riippumattomista syistä.
56. Hovioikeus totesi tuomion sivulla 10, että ”Asiassa on riidatonta, ettei kaavoitus olisi estänyt luvan myöntämistä.” Näin ollen alueen kaavoitusratkaisut eivät voi olla myöskään sopimusoikeudellisen lojaliteettiperiaatteen vastaisia, kuten Rudus on tässä oikeudenkäynnissä väittänyt, eikä siten myöskään sopimusrikkomus Karkkilan taholla.

57. Hovioikeus totesi täysin virheellisesti tuomion sivulla 10, väliotsikon ”Hovioikeuden arvio tuottamuksesta” alla seuraavaa:

”Toisaalta kaupunki oli ollut paitsi ottoluvasta päättävä viranomainen myös osapuoli asianosaisten välisessä sopimuksessa. Näin ollen kaupungin olisi tullut ottaa huomioon myös sopimuskumppaninsa intressit.”

58. Kuten jo edellä on tuotu esille, Karkkilan kaupunki ei ollut Ruduksen ottoluvasta päättävä viranomainen, vaan ottoluvasta päätti Karkkilan ympäristölautakunta, jolla on muun muassa Ruduksen lupahakemusta ratkaistessaan itsenäinen ja riippumaton asema suhteessa muun muassa Karkkilan kaupunkiin.

59. Hovioikeus totesi virheellisesti lisäksi seuraavaa:

”Asiasta esitetyn näytön perusteella hovioikeus katsoo, että kaupungilla olisi ollut useita tapoja ja tilaisuuksia ottaa toiminnassaan huomioon Ruduksen etu. Kaupunki ei ole esittänyt näyttöä siitä, että siitä riippumattomista syistä se ei olisi esimerkiksi voinut ohjeistaa Rudusta tarkistamaan hakemustaan tai neuvotella siitä, millainen hakemus olisi ollut hyväksyttävissä.”

60. Hovioikeus ei kuitenkaan yksilöinyt mitä nämä sen mainitsevat Karkkilan useat tavat ja tilaisuudet ottaa toiminnassaan huomioon Ruduksen etu olisivat voineet olla, lukuun ottamatta sitä Ruduksen hovioikeudessa ensimmäisen kerran esittämää väitettä, jonka mukaan Karkkilan olisi aikavälillä 5.1.2011 – 3.11.2016, eli Ruduksen lupahakemuksen käsittelyn kestäessä, tullut neuvoa Rudusta tekemään eri sisältöinen ottamissuunnitelma ja -hakemus.

61. Hovioikeuden kannanotosta saa sellaisen vaikutelman, että Karkkila olisi hovioikeuden käsityksen mukaan Ruduksen lupahakemuksen sisällön osalta jotenkin tiedollisesti paremmassa asemassa kuin Rudus. Tämä on täysin virheellinen näkemys. Ruduksella alan ammattilaisena ja vastaavissa lupa-asioissa jatkuvasti ammattimaisesti toimivana tahona on varmuudella ollut paremmat tiedot tällaisista lupa-asioista kuin Karkkilan kaupungilla.

62. Hovioikeus toteaa virheellisesti tuomion sivulla 10 lisäksi seuraavaa:

”Asiassa on jäänyt jossain määrin epäselväksi se, miltä osin lupa-asian käsittelyn keston pituuteen vaikuttaneet toimet ovat olleen kaupungin ja miltä osin Ruduksen vastuulla.”

63. Hovioikeus totesi lisäksi, että se, että Rudus oli vuosina 2012–2016 useaan otteeseen ilmaissut kaupungille huolensa siitä, että asiaa ei ollut ratkaistu, ja se, että Ruduksen lupahakemuksen käsittelyajaksi muodostui 2011–2016 välinen aika, ”tukee johtopäätöstä siitä, että kaupunki ei ollut pyrkinyt edistämään lupa-asiaan liittyvien sopimusvelvoitteidensa täyttämistä sopimuskumppaninsa edut huomioon ottavalla tavalla.”

64. Hovioikeus jätti edellä esille tuodun yhteydessä ottamatta huomioon, että Rudus oli 16.10.2012 tehdystä pyynnöstä täydentänyt lupahakemustaan vasta yli kahden vuoden kuluttua 30.12.2014, mikä seikka on todettu Ruduksen edeltävän asiamiehen Castrén & Snellman Oy:n asianajaja Matias Wallgrenin 16.6.2017 päivätyn kirjeen (**kirjallinen todiste K7**) sivulla 1, 4. kappaleessa seuraavasti: ”Tehtyä hakemusta on pyydetty täydentämään 16.10.2012 ja Rudus Oy on pyydetysti täydentänyt hakemustaan 7.1.2015”. Sama seikka käy selvästi ilmi myös Ruduksen 30.12.2014 päivätystä täydennyksestä (**kirjallinen todiste V11**), jonka toisessa tekstikappaleessa viitataan 16.10.2012 pidetyn neuvottelun pöytäkirjasta ilmeneviin pyydettyihin täydennyksiin. Näin ollen on selvää, että Ruduksen 5.1.2011 viireille tulleen hakemuksen käsittely on viivästynyt ainakin 16.10.2012 – 30.12.2014 välisen yli kahden vuoden ajan Ruduksen taholla olevasta syystä.
65. Hovioikeus jätti tässä yhteydessä huomioon ottamatta myös sen, että kyseisen Ruduksen hakemuksen käsittelyssä tai sen johdosta annetussa päätöksessä ei ole hovioikeudenkaan mukaan mitään virhettä. Näistä lähtökodista hovioikeuden tuomiosta ei käy ilmi, miten (muutoin kuin neuvomalla tekemään eri sisältöinen hakemus) Karkkilan olisi hovioikeuden mielestä tullut ”pyrkii edistämään lupa-asiaan liittyvien sopimusvelvoitteidensa täyttämistä sopimuskumppaninsa edut huomioon ottavalla tavalla”, etenkin kun lupaviranomainen, joka ei siis ollut Karkkilan kaupunki, kuten hovioikeuden tuomiossa on virheellisesti todettu, teki vasta 3.11.2016 päätöksen Ruduksen lupahakemuksen johdosta. Hovioikeuden tuomion osalta jää siten epäselväksi, miten muutoin kuin väitetysti neuvomalla tekemään eri sisältöinen ottosuunnitelma ja hakemus, Karkkilan olisi ennen lupaviranomaisen Ruduksen hakemuksen johdosta antamaa päätöstä tullut Hovioikeuden mukaan toimia.
66. Hovioikeus totesi lisäksi erikoisesti lupaviranomaisen lupapäätöstä koskevan muutoksenhaun olleen sen käsityksen mukaan tarkoituksetonta, koska lupaviranomainen (eikä siis kaupunki kuten hovioikeuden tuomioon on kirjoitettu) oli ratkaissut lupa-asian vasta runsaat kaksi kuukautta ennen sopimuksen voimausaoloajan päättymistä. Toteamus on erikoinen sen johdosta, että hovioikeus oli aikaisemmin todennut näkemyksensä, että kaupungilla (lupaviranomaisella) oli perusteet hylätä Ruduksen ottolupahakemus sellaisenaan, jolloin muutoksenhaku hylkäävän päätöksen osalta on itsestään selvästi tarkoituksetonta.
67. Hovioikeus totesi vielä seuraavaa:
- ”Kun Karkkilan kaupunki ei muutoinkaan ole esittänyt näyttöä, joka osoittaisi sen toimineen huolellisesti ja sopimuksen täyttämättä jättämisen aiheutuneen kaupungista riippumattomista ja odottamattomista syistä, hovioikeus katsoo, että kaupunki oli rikkonut asianosaisten välistä sopimusta ja aiheuttanut Rudukselle vahinkoa vähintäänkin tuotamuksellisesti.”
68. Hovioikeus siis tosiasiallisesti edellytti Karkkilaa esittämään näyttöä jostakin sellaisesta, mitä se ei kuitenkaan itsekään kyennyt yksilöimään. Karkkila on tässä oikeudenkäynnissä osoittanut sopimuksen täyttymättä jäämisen aiheutuneen Karkkilasta riippumattomista syistä, kun se on esittänyt näytön Ruduksen 5.1.2011 jättämän lupahakemuksen sisällöstä eli siitä, että sillä oli eri kohde kuin

osapuolten välisellä sopimuksella, ja esittämällä lisäksi hovioikeudenkin hyväksymän näytön siitä, että lupaviranomaisella oli perusteet hylätä Ruduksen hakemus sellaisenaan, ja siitä, että myöskään kyseisen hakemuksen hyväksyminen osittain ei ollut mahdollista. Kun osapuolten välinen sopimus jäi Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleeseen lupahakemukseen liittyen täyttymättä riippumattoman lupaviranomaisen 3.11.2016 tekemän päätöksen myötä, ei Karkkila ole edes teoriassa mahdollista esittää asiassa muuta näyttöä kuin kyseisen hakemuksen sisällöstä ja siitä että lupaviranomaisen Ruduksen hakemuksen johdosta antama päätös oli oikea, minkä näytön Karkkila on tässä asiassa esittänyt. Asiassa on riidatonta, että Karkkila ei ole aikavälillä 5.1.2011 – 3.11.2016 eli lupa-asian vireillä ollessa pyrkinyt selvittämään Ruduksen hakemuksen menestymisen edellytyksiä eikä neuvonut Rudusta tekemään eri sisältöistä hakemusta ja ottosuunnitelmaa. Karkkila on vastoin hovioikeuden näkemystä sitä mieltä, että tällaiset toimet eivät sisälly sen sopimusoikeudelliseen huolellisuusvelvollisuuteen ja velvollisuuteen huomioida myös toisen sopijapuolen edut. Karkkila on myös sitä mieltä, että sen olisi ollut mahdotonta aikavälillä 5.1.2011 – 3.11.2016 selvittää päätöksenteossaan itsenäiseltä ja riippumattomalta lupaviranomaiselta, miten se tulee Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleen hakemuksen ratkaisemaan, tai että minkä sisältöisen Ruduksen lupahakemuksen ja ottosuunnitelman lupaviranomainen tulisi Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleen hakemuksen sijaan hyväksymään.

69. Asian näin ratkaistessaan hovioikeus tosiasiallisesti hyväksyi Ruduksen vasta asian toisessa hovioikeuskäsittelyssä esittämän uuden kanneperusteen, jonka mukaan Karkkila olisi rikkonut sopimusoikeudellista lojaliteettivelvoitettaan käytännössä siten, että Karkkila ei ollut Ruduksen lupahakemuksen jättämisen 5.1.2011 jälkeen ennakolta selvittänyt lupaviranomaiselta (ympäristölautakunnalta) tullaanko kyseinen lupa myöntämään ja sitä, minkä sisältöisen Ruduksen lupahakemuksen lupaviranominen hyväksyisi, ja sen jälkeen ohjeistanut Rudusta tekemään tämän sisältöistä ottosuunnitelmaa ja lupahakemusta.
70. Vahingon määrän osalta hovioikeus katsoi samaan tapaan kuin käräjäoikeus, ja minkä Karkkilakin hyväksyy vahingon määrää koskevan kysymyksen osalta lähtökohdaksi, että mahdollinen korvattavan vahingon määrä on laskettava 840.000 kiintokuutiometrin suuruisen soramäärän mukaan. Rudukselta siis jäi sen väittämän Karkkilan sopimusrikkomuksen johdosta saamatta riidattomasti 840.000 kiintokuutiometriä soraa sopimuksen kohteena olleelta kiinteistöltä Anttila II.
71. Ruduksen väitteen mukaan siltä jäi sen johdosta, että se ei saanut lupaviranomaisen 16.11.2016 antamalla päätöksellä lupaa ottaa 1.655.000 kuutiota soraa sen lupahakemuksen ja ottosuunnitelman mukaiselta yhtenäiseltä ottoalueelta siten, että 840.000 kuutiota soraa olisi otettu kiinteistöltä Anttila II, kyseistä soraa koskevia sorakauppoja syntymättä siten, että tällaisten syntymättä jääneiden sorakauppojen johdosta siltä jäi saamatta yhteensä 5.666.640 euron suuruinen kate. Rudus ei esittänyt minkäänlaista näyttöä tällaisista väitetysti syntymättä jääneistä sorakaupoista. Ruduksen näyttö vahingon määrän osalta keskittyi ainoastaan laskennallisen menetetyn katteen määrän selvittämiseen.
72. Hovioikeuden tuomion sivulla 12 todetaan vahingon määrään liittyen erikoisesti seuraavaa:

”Kaupungin puolesta on esitetty, että Ruduksen olisi tullut vähentää vahinkoa kateostoilla lupahakemuksen hylkäämisen jälkeisen kahden kuukauden aikana tai myöhemmin sopimuksen päättymisen jälkeen. Hovioikeus toteaa, että kateostolla yleensä viitataan tilanteeseen, jossa sopimusvelkoja hankkii kolmannelta vastaavan tasoisen tuotteen tai palvelun sopimusvelallisen laiminlyötyä suorituksensa.”

73. Tilannehan on tässä asiassa tältä osin juuri tuo hovioikeuden kuvaama yleinen kateostotilanne. Rudukselta jäi saamatta sopimuksen mukainen määrä soraa sopimuksen päätyttyä, jolloin Ruduksen olisi ollut mahdollista hankkia kolmannelta vastaava määrä soraa, tai hyödyntää omia soravarantojaan väittämiinsä toteuttamatta jääneisiin sorakauppoihin. Lienee notorinen asia, että soraa on Suomessa jatkuvasti saatavilla, minkä lisäksi sekin lienee notorista, että Ruduksen kokoisella toimijalla on jatkuvasti soravarantoja käytössään. Tai jos näin ei olisi, olisi vahingonkorvausta vaativalla Ruduksella näyttötaakka siitä, että sillä ei ollut omissa varannoissaan soraa myytäväksi lupaviranomaisen annettua päätöksensä Ruduksen lupahakemuksen johdosta 14.11.2016, ja että soraa ei tuolloin olisi ollut myöskään saatavilla kolmannelta taholta.

74. Rudus on itsekkin kuitenkin todennut tässä oikeudenkäynnissä jo aikaisemmin esille tuodulla tavalla seuraavaa:

”Vastaava määrä on jouduttu hankkimaan ja myymään toisaalta, sikäli kuin kauppasopimuksia ei ole jäänyt kokonaan syntymättä kohonneiden kustannusten johdosta.”

75. Edellä esille tuotu huomioiden hovioikeuden tuomion sivulla 12 todetaan hyvin erikoisesti seuraavaa:

”Maa-ainesten ottamisessa on kysymys luvanvaraisesta toiminnasta, joka edellyttää ottamiseen sopivan ja sopivassa paikassa olevan esiintymän olemassaoloa. Tähän nähden kateostojärjestely ei lähtökohtaisesti luontevasti sovellu tällaiseen tilanteeseen, jossa kysymys on asiallisesti alkutuotannosta eikä korvaavaa tuotetta ole vapaasti saatavissa. Korvaavana keinona tulisi hovioikeuden käsityksen mukaan kysymykseen maa-ainesten ottaminen vastaavanlaisesta esiintymästä.”

76. Tässä kohtaa näyttäisi siltä, että hovioikeus on pitänyt soraa vastoin Ruduksenkin esittämää jotenkin niukasti saatavilla olevana tuotteena siten, että soraa ei olisi markkinoilla muutoin saatavilla kuin vain uusia soraesiintymiä koskevien lupamenettelyjen kautta. Hovioikeuden näkemys on tältä osin täysin virheellinen. On notorinen seikka, että soraa on jatkuvasti kaupan ja ostettavissa ilman, että tällainen soran ostaminen edellyttäisi ensin kokonaisen uuden soraesiintymän ostamista ja sen jälkeen lupaprosessin läpikäymistä soranottoluvan saamiseksi. Myös Rudus on tässä oikeudenkäynnissä aikaisemmin kerrotusti kertonut hankkineensa vastaavan määrän soraa muualta.

77. Hovioikeuden tuomion sivulla 12 todetaan erikoisesti vielä seuraavaa:

”Hovioikeus toteaa, että Rudus oli pyrkinyt ennen lupahakemuksen hylkäämistä edistämään lupa-asian ratkaisemista kaupungin suuntaan ja myös ehdottanut kaupungille erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja, kuten maa-ainesten ottamista vaihtoehtoisesta paikasta, mihin kaupunki ei ollut suostunut. Riidatonta on, että maa-aines olisi ollut otettavissa jäljellä olevassa sopimusajassa. Tähän nähden ei voida katsoa, että Ruduksella olisi ollut velvollisuutta ennen lupahakemuksen hylkäämistä pyrkiä rajoittamaan vahinkoa etsimällä vaihtoehtoisia ottopaikkoja.”

78. Edellä esille tuotu on hämmentävää luettavaa. Ruduksen lupahakemuksen on ratkaissut lupaviranomainen 14.11.2016 annetulla päätöksellä, jonka hylkäävän päätöksen on katsottu olevan lainmukainen. Tähän nähden Ruduksen esille tuomilla yhteydenotoilla Kaupungin suuntaan kyseisen lupaprosessin kestäessä ei pitäisi olla mitään merkitystä asian ratkaisemisen kannalta. Karkkila on sinänsä hovioikeuden kanssa samaa mieltä siitä, että Ruduksella ei ole ollut velvollisuutta ennen lupahakemuksen hylkäämistä pyrkiä rajoittamaan mahdollista tulevaa vahinkoa etsimällä vaihtoehtoisia ottopaikkoja. Karkkila ei ole väittänytkaan Ruduksella olleen tällaista velvollisuutta.
79. Kun Ruduksen vahingonkorvausvaatimuksessa on kysymys saamatta jääneestä sorasta väitetysti saamatta jääneen myyntikatteen korvaamisesta, niin pitäisi olla selvää, että tällaisen vahingonkorvausvaatimuksen menestyminen edellyttäisi ensinnäkin, että Rudus olisi vastoin Karkkilan kiistämistä ylipäättään näyttänyt menettäneensä joitakin sellaisia sorakauppoja lupaviranomaisen 14.11.2016 antaman päätöksen johdosta, jotka olisivat toteutuneet, jos lupapäätös olisi ollut myönteinen, ja että Ruduksen ei olisi ollut mahdollista hyödyntää omia soravarantojaan (eli siis että sillä ei olisi ollut tuolloin myytävissä olevaa soraa varastossaan), ja että sen ei olisi myöskään ollut mahdollista ostaa soraa kolmannelta taholta myytäväksi näissä väitetysti toteutumatta jääneissä kaupoissa.
80. Kun Rudus on siis tässä oikeudenkäynnissä kertonut itse hankkineensa ja myyneensä vastaavan määrän soraa toisaalta, on hovioikeuden tältä osin tekemä ratkaisu todella erikoinen ja selvästi virheellinen. Kun Rudus on kertomansa mukaisesti hankkinut ja myynyt vastaavan määrän soraa toisaalta, on hovioikeuden ratkaisu tästäkin huolimatta määrittää korvattavan vahingon määrä Ruduksen väittämän laskennallisen saamatta jääneen katteen mukaisesti myös sopimusoi-keudellisen rikastumiskiellon vastaista. Kun Rudus on siis kertomansa mukaisesti hankkinut ja myynyt soraa muualta, ei Rudukselle ole näiltä osin aiheutunut vahinkoa saamatta jääneen katteen muodossa, vaan mahdollisesti soran kateos-tojen muodossa.
81. Käräjäoikeus ratkaisi vahingon määrää koskevan kysymyksen aivan oikein, kun se päätyi määrittämään vahingon määrän saamatta jääneen soran arvioidun kateos-tohinnan mukaisesti jo aikaisemmin esille tuodusti seuraavasti:

”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 väitetysti 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 hyväksyi korvauksen määräksi vastaajan myöntämä 840.000 euroa hyläten esitetyn vaatimuksen enemmälti.”

4. KYSYMYKSENASETTELU

82. Asiassa on korkeimmassa oikeudessa prosessioikeudellisesti kysymys siitä, voiko valittaja vasta hovioikeudessa esittää uuden kanneperusteen ja väitteen siitä, että vastaajan sopimusrikkomus olisi haetun luvan myöntämättä jättämisen rinnalla itsenäisenä perusteena ja seikkana myös se, että vastaaja ei ollut neuvonut valittajaa tekemään eri sisältöistä ottosuunnitelmaa ja -lupahakemusta.
83. Nythän käräjäoikeus on ensimmäisenä oikeusasteena ratkaissut vain Ruduksen käräjäoikeudessa esittämän kanneperusteen, joka oli väite siitä, että lupaviranomaisen 3.11.2016 tekemä ja 14.11.2016 antama kieltävä lupapäätös rikkoi sopimusta, eikä lainkaan kysymystä siitä, olisiko Karkkilan kaupungin tullut osana sopimusoikeudellista huolellisuusvelvoitettaan huomioida myös Ruduksen edut siten, että sen olisi tullut lupaprosessin kestäessä ohjeistaa Rudus tekemään eri sisältöinen ottosuunnitelma ja ottohakemus. Käräjäoikeus ei ratkaissut edellä mainittua uutta kanneperustetta, koska Rudus esitti sen ensimmäisen kerran vasta hovioikeudelle osoitetun valituksen sivulla 21 (4. ranskalainen viiva). Hovioikeus sitten tosiasiallisesti tutki ja hyväksyi tämän hovioikeusvalituksessa esitetyn uuden kanneperusteen ja väitteen, vaikka hovioikeus sijoittikin tämän kysymyksen Karkkilan tuottamusarvioinnin alle.
84. Pääasiassa on hovioikeuden tuomion jälkeen kysymys siitä, missä määrin sopijapuolen huolellisuusvelvoitteeseen sisältyy velvollisuus huomioida toisen sopijapuolen edut, ja missä määrin tällainen toisen sopijapuolen etujen huomioon ottamatta jättäminen voi presumoidun tuottamuksen kautta synnyttää sopimusrikkomusperusteisen vahingonkorvausvastuun, ottaen huomioon sopijapuolen esittämä selvitys sopimuksen täyttymättä jäämisen syistä.
85. Käsillä olevassa asiassa on riidatonta, että sopimuksen osapuolena ollut Karkkilan kaupunki ei ole Ruduksen jätettyä ensin 5.1.2011 kolmen ja sitten 30.12.2014 neljän eri kiinteistön alueelle sijoittuvaa yhtenäistä aluetta koskevan ottosuunnitelman ja ottohakemuksen ennen lupaviranomaisen (ympäristölautakunta) ratkaisua 3.11.2016 kyseisen hakemuksen johdosta ohjeistanut Rudusta tekemään eri sisältöistä ottosuunnitelmaa ja -hakemusta. Ja hovioikeus siis katsoi, että Karkkilan kaupunki rikkoi osapuolten välistä sopimusta vähintään tuottamuksellisesti, kun se ei näin tehnyt.
86. Karkkilan kannan mukaan se on osoittanut tässä oikeudenkäynnissä, että osapuolten välinen sopimus jäi maa-aineksen ottamisen osalta täyttymättä

Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleen hakemuksen kautta seuraavista Karkkilasta riippumaattomista syistä:

- Rudus ei syystä tai toisesta ottanut maa-ainesta ensimmäisen sopimuksen mukaisen ottoluvan saatuaan, joka oli voimassa 10 vuotta
- Ruduksen hakemus 5.1.2011 ei vastannut kohteeltaan osapuolten välistä sopimusta (toisin kuin Ruduksen aikaisempi vuoden 1987 hakemus), Ruduksen hakemuksen ja ottosuunnitelman kohde oli merkittävästi laajempi kuin osapuolten välisen sopimuksen kohde
- Se, että Rudus ei saa hakemaansa lupaa ottaa 1.655.000 kuutiota maa-ainesta hakemuksensa ja ottosuunnitelmansa mukaisesti, tuli osapuolten tietoon vasta itsenäisen ja riippumattoman lupaviranomaisen 14.11.2016 antaman päätöksen myötä
- Lupaviranomaisen 14.11.2016 antaman päätöksen mukaan maa-ainelain pakottavat säännökset estivät Ruduksen hakeman luvan myöntämisen, minkä hovioikeuskin hyväksyi
- Ruduksen hakemaa lupaa ei olisi voitu Ruduksen hakemuksella ja ottosuunnitelmalla myöntää myöskään osittain, koska tämä olisi edellyttänyt Rudukselta eri sisältöistä ottosuunnitelmaa, minkä hovioikeuskin hyväksyi

87. Karkkilan kannan mukaan se ei ole edellä mainituista syistä aiheuttanut tuottamuksellaan sitä, että Rudus ei saanut 5.1.2011 hakemuksellaan lupaa ottaa maa-ainesta muun ohessa osapuolten välisen sopimuksen kohteena olevalta kiinteistöltä Anttila II. Karkkila on edellä mainitut syyt toteennäyttämällä osoittanut, että Rudus ei saanut hakemuksellaan 5.1.2011 lupaa ottaa maa-ainesta muun muassa sopimuksen kohteena olleelta kiinteistöltä Anttila II Karkkilasta riippumattomista syistä.

88. Hovioikeus kuitenkin edellä mainituista seikoista huolimatta päätyi katsomaan, että Karkkilan olisi tullut osana sopimusoikeudellista huolellisuusvelvoitettaan ennen lupaviranomaisen 3.11.2016 tekemää päätöstä selvittää ennakolta tuleeko itsenäinen ja riippumaton lupaviranomainen hyväksymään Ruduksen hakemuksen, ja mikäli Karkkila olisi saanut selvitettyä että ei tule, olisi Karkkilan hovioikeuden mukaan tullut selvittää lisäksi myös se, minkä sisältöisen hakemuksen ja ottosuunnitelman lupaviranominen hyväksyisi, ja ohjeistaa sitten Rudus tekemään tämän sisältöinen ottosuunnitelma ja hakemus. Ja kun asiassa on riidatonta, että Karkkila ei näin tehnyt, katsoi hovioikeus Karkkilan näistä syistä rikoneen osapuolten välistä sopimusta vähintään tuottamuksellisesti.

89. Kuten edellä esille tuodusta käy ilmi, hovioikeuden omaksuma kysymyksenasettelu eroaa olennaisesti asian kysymyksenasettelusta käräjäoikeudessa. Asiassa onkin vasta nyt hovioikeuden tuomion myötä noussut merkitykselliseksi Karkkilan ympäristölautakunnan itsenäisyys ja riippumattomuus muun muassa Karkkilan kaupunginhallitukseen nähden Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleen hakemuksen 3.11.2016 ratkaisseena lupaviranomaisena. Tästä syystä tätä lupaviranomaisen ja Karkkilan kaupungin erillisyyttä on käsitelty tässä oikeudenkäynnissä vasta tässä valituslupahakemuksessa ja valituksessa.

90. Toisaalta siinäkin tapauksessa, että ympäristölautakunta Ruduksen hakemuksen ratkaisseena viranomaisena katsottaisiin vastoin Karkkilan käsitystä 21.1.1987 solmitun hyödyntämissopimuksen osapuoleksi osana Karkkilan kaupunkia, ei sopimusoikeudellista huolellisuusvelvoitetta voida tällöinkään ulottaa niin pitkälle, että lupaviranomaisen tulisi sen nojalla ottaa ennakolta ja epävirallisesti kantaa hakijan hakemuksen hyväksyttävyyteen ja neuvoa hakijaa tekemään hyväksyttävissä oleva hakemus jo ennen hakijan hakemuksen ratkaisemista.
91. Pääasiassa on lisäksi kysymys korvattavan vahingon määrästä, siihen liittyvästä vahingonkorvausta vaativan tahon näyttövelvollisuudesta ja vahingonkorvausta vaativan tahon velvollisuudesta rajoittaa sille aiheutuvaa vahinkoa.

5. VALITUSLUPAHAKEMUS

92. Asiassa tulisi myöntää valituslupa oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 3 §:n nojalla, koska lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa ja oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman oikeuden ratkaistavaksi. Valituslupan myöntämiseen on lisäksi erityistä aihetta asiassa tapahtuneiden sellaisten muiden virheiden takia, joiden perusteella ratkaisu olisi purettava. Valituslupan myöntämiselle on myös muu painava syy.
93. Ensimmäinen lain soveltamista koskeva kysymys on prosessioikeudellinen, liittyen oikeudenkäymiskaaren 14 luvun 2 §:n mukaiseen kanteenmuutoskieltoon ja 25 luvun 17 §:n mukaiseen preklusioon. Korkeinta oikeutta pyydetään annettavan ennakkoratkaisun muodossa ottamaan kantaa siihen, onko hovioikeus voinut tutkia ja ratkaista Ruduksen hovioikeusvalituksessa esittämän uuden kanneperusteen ja väitteen, jonka mukaan Karkkila olisi rikkonut sopimusta jo lupaprosessin kestäessä aikavälillä 2011–2016 siten, että se ei ollut neuvonut Rudusta kohdistamaan ottolupahakemustaan ainoastaan osapuolten välisen sopimuksen kohteena olevalle Anttila II -kiinteistölle. Karkkila olisi tämän Ruduksen uuden väitteen mukaan ollut sopimusoikeudellisen lojaliteettiperiaatteen nojalla velvollinen neuvomaan Rudusta tekemään eri sisältöisen ottosuunnitelman ja -hakemuksen.
94. Rudus vetosi käräjäoikeudessa tapahtumainkulkuun, jossa se väitti Karkkilan rikoneen osapuolten välistä sopimusta ympäristölautakunnan 3.11.2016 tekemällä päätöksellä, kun lupaviranomainen ei kyseisellä päätöksellä myöntänyt Ruduksen 5.1.2011 tekemää ja 30.12.2014 täydentämää maa-ainesten ottolupahakemusta.
95. Rudus ei siis käräjäoikeudessa vedonnut sellaiseen tapahtumainkulkuun, joka olisi sisältänyt väitteen Karkkilan kaupungin laiminlyönnistä ja sopimusrikkomuksesta vuosina 2011–2016 neuvoa Rudusta tekemään eri sisältöinen ottosuunnitelma ja -hakemus.
96. Ruduksen hovioikeudessa esittämä uusi väite siitä, että Karkkilan olisi Ruduksen käsityksen mukaan tullut sopimusoikeudellisen lojaliteettiperiaatteen nojalla

vuosina 2011–2016 neuvoa sitä tekemään eri sisältöinen ottosuunnitelma ja -hakemus, on uusi Ruduksen vahingonkorvausvaatimuksen perusteeksi esittämä tosiseikka.

97. Hovioikeus kuitenkin Karkkilan vastustuksesta huolimatta tosiasiallisesti tutki ja hyväksyi tämän Ruduksen hovioikeusvalituksessa esittämän uuden kanneperusteen ja väitteen, päätyen osana Karkkilan tuottamusarviointia katsomaan, että Karkkilan huolellisuusvelvoitteeseen sisältynyt velvollisuus huomioida myös toisen sopijapuolen edut olisi pitänyt sisällään muun muassa sen, että Karkkilan olisi lupaprosessin kestäessä tullut ohjata Rudus tekemään sen sisältöinen hakemus, jonka itsenäinen ja riippumaton lupaviranomainen olisi sitten hyväksynyt.
98. Vaikka hovioikeus ei sitä kirjoittanutkaan tuomioon auki, on syytä kiinnittää huomiota siihen, että edellä mainittu ohjaaminen Karkkilan toimesta edellyttäisi käytännössä ensinnäkin sitä, että Karkkila olisi lupaprosessin kestäessä ennen lupaviranomaisen päätöstä pyrkinyt ja onnistunut selvittämään itsenäiseltä ja riippumattomalta lupaviranomaiselta (ympäristölautakunta) ennakolta ja epävirallisesti ensinnäkin sen, tullaanko Ruduksen 5.1.2011 jättämä hakemus hyväksymään, ja toiseksi sitä, että Karkkila olisi lupaprosessin kestäessä pyrkinyt ja onnistunut selvittämään lupaviranomaiselta ennakolta ja epävirallisesti, minkä sisältöisen Ruduksen ottolupahakemuksen tämä itsenäinen ja riippumaton lupaviranomainen tulisi hyväksymään.
99. Edellä esitetty perustuu kunnan lupaviranomaisen itsenäiseen ja riippumattomaan asemaan suhteessa esimerkiksi kunnan muihin viranomaisiin. Esimerkiksi kunnanhallitus ei voi alistaa käsiteltäväkseen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen päättämää asiaa (ks. esim. aikaisemmin viitattu ja siteerattu Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen opas luottamushenkilöille).
100. Kun hovioikeus päätyi tutkimaan ja hyväksymään tämän Ruduksen vasta hovioikeusvalituksessa esittämän uuden perusteen ja väitteen, tarkoitti tämä myös instanssijärjestyksen periaatteen rikkomista. Hovioikeuden tutkinnan kohteeksi tuli tältä osin eri sisältöinen sopimusperusteista vahingonkorvausta vaativan Ruduksen vetoama tapahtumainkulku ja väitteet kuin mitä käräjäoikeus oli tutkinut. Käräjäoikeudessa Rudus esitti lupaviranomaisen 3.11.2016 tekemän päätöksen rikkoneen sopimusta, mutta hovioikeudessa Rudus esitti lisäksi, että Karkkilan kaupunki olisi rikkonut sopimusta, kun se ei neuvonut Rudusta tekemään eri sisältöistä ottosuunnitelmaa ja -hakemusta.
101. Korkeinta oikeutta pyydetään annettavan ennakkoratkaisun muodossa ottamaan kantaa edellä esille tuotuun hovioikeuden menettelyn prosessioikeudelliseen oikeellisuuteen, kun se osana tuottamusarviointia tosiasiallisesti hyväksyi ja tutki tämän edellä esille tuodun Ruduksen vasta hovioikeudessa esittämän uuden kanneperusteen ja väitteen.
102. Toinen lain soveltamista koskeva kysymys liittyy hovioikeuden tuomiossa viitattuun sopijapuolen huolellisen menettelyn eli tuottamusarviointiin sisältyvään velvollisuuteen ottaa huomioon toisen osapuolen edut. Tällaisesta sopijapuolen velvollisuudesta ottaa huomioon toisen osapuolen edut ei ole olemassa

lainsäädäntöä, minkä johdosta korkeinta oikeutta pyydetään annettavan ratkaisun muodossa määrittämään tällaisen velvollisuuden tarkempaa sisältöä.

103. Hovioikeuden kannan mukaan Karkkilan olisi tullut Ruduksen jättämän ottolupahakemuksen jälkeen huomioida sopimuskumppaninsa Ruduksen edut ohjeistamalla Rudus tekemään eri sisältöinen ottosuunnitelma ja -hakemus, ja kun Karkkila ei näyttänyt näin tehneen, muodosti tämä hovioikeuden mukaan Karkkilan vähintään tuottamuksellisen sopimusrikkomuksen ja vahingonkorvausvelvollisuuden.
104. Itse tapahtumien osalta asiassa on riidatonta, että Karkkila ei ohjeistanut Rudusta tekemään eri sisältöistä ottosuunnitelmaa ja -hakemusta aikavälillä 5.1.2011 – 3.11.2016 eli Ruduksen hakemuksen ollessa käsiteltävänä.
105. Asian arvioimisessa tulee huomioida edellä esille tuodusti, että jotta Karkkilalla olisi ollut edes aiheutta neuvoa Rudusta tekemään eri sisältöinen ottamishakemus ja ottosuunnitelma, olisi Karkkilan tullut ensin yrittää ja onnistua selvittämään itsenäiseltä ja riippumattomalta lupaviranomaiselta eli ympäristölautakunnalta epävirallisesti etukäteen ennen lupaviranomaisen antamaa päätöstä, tullaanko Ruduksen hakema lupa hyväksymään, ja mikäli se olisi tässä onnistunut ja lupaviranomainen olisi ennen lupapäätöstä ilmoittanut Karkkilalle, että se ei tule myöntämään Ruduksen hakemaa lupaa, olisi Karkkilan sen jälkeen tullut vielä yrittää ja onnistua selvittämään lupaviranomaiselta epävirallisesti etukäteen, minkä sisältöisen Ruduksen hakeman luvan ja ottosuunnitelman se tulisi hyväksymään. Karkkilan kannan mukaan tämä ei olisi ollut edes mahdollista johtuen lupaviranomaisen itsenäisyydestä ja riippumattomuudesta. Myöskään lupaviranomaisen ei ole mahdollista ottaa ennakolta kantaa siihen, tullaanko vireillä oleva lupahakemus hyväksymään vai hylkäämään.
106. Karkkilan kannan mukaan sopijapuolen velvollisuutta huomioida toisen osapuolen edut ei voi ulottaa niin pitkälle kuin mitä hovioikeus teki. Ja kun Karkkila oli kuitenkin hovioikeudenkin toteamalla tavalla näyttänyt, että lupaviranomainen oli voinut perustellusti hylätä Ruduksen hakemuksen, ja että Ruduksen hakemusta ei voitu hyväksyä myöskään osittain, niin Karkkilan ei voida Rudusta aikavälillä 5.1.2011 – 3.11.2016 neuvomatta jätettyään katsoa jättäneen näyttämättä toimineensa huolellisesti Ruduksen lupahakemuksen käsittelyn ajan aina lupaviranomaiseen tekemään päätökseen 3.11.2016 saakka, etenkin kun asiassa ei ole kerrottu, mitä Karkkilan olisi vielä lisäksi tullut näyttää tehneensä lupa-asian ollessa vireillä. Karkkilan kannan mukaan se ei ole Ruduksen lupahakemuksen osalta aikavälillä 3.11.2011 – 3.11.2016 voinut tehdä muuta kuin odottaa itsenäisen ja riippumattoman lupaviranomaisen päätöstä, eikä tämän Ruduksen hakemaan lupaan liittyvän toimimattomuuden voida katsoa muodostavan tuottamuksellista sopimusrikkomusta, etenkin kun on selvää, että Karkkilan kaupunki ei voinut ennakolta tietää minkä sisältöisen päätöksen lupaviranomainen tulisi Ruduksen hakemuksen johdosta tekemään.
107. Korkeinta oikeutta pyydetään annettavan ennakkoratkaisun muodossa ottamaan kantaa siihen, oliko Karkkilalla tässä asiassa hovioikeuden katsoma velvollisuus huomioida Ruduksen edut siinä määrin, että sen olisi hovioikeuden

katsomalla tavalla tullut Ruduksen hakemuksen vireillä ollessa aikavälillä 5.1.2011 – 3.11.2016 ohjeistaa Rudusta tekemään eri sisältöinen ottolupahakemus, ja kun se ei riidattomasti näin tehnyt, muodostaako tämä presumoidun tuottamuksen myötä hovioikeuden katsoman sopimusrikkomuksen ja vahingonkorvausvelvollisuuden Karkkilan taholla, ottaen huomion sen Karkkilan tässä asiassa esittämän ja hovioikeuden oikeaksi katsoman selvityksen ja näytön, jonka mukaan lupaviranomaisella oli perusteet hylätä Ruduksen 5.1.2011 vireille tullut hakemus 1.655.000 kiintokuution ottamisesta neljän eri kiinteistön alueelta sellaisenaan, eikä Ruduksen kyseisen hakemuksen hyväksyminen myöskään osittain ollut mahdollista.

108. Kolmas lain soveltamista koskeva kysymys liittyy sopimusrikkomusperusteista vahingonkorvausta vaativan tahon velvollisuuteen näyttää toteen väittämänsä vahinko, vahingonkorvausta vaativan sopijapuolen velvollisuuteen rajoittaa sille aiheutuvaa vahinkoa ja korvattavan vahingon määrän arviointiin. Korkeinta oikeutta pyydetään annettavan ennakkoratkaisun muodossa ottamaan kantaa siihen, voiko käsillä olevassa asiassa, jossa osapuolten välisen sopimuksen täytty-mättä jääminen siltä osin, että Rudukselta jäi sopimuksen päätyttyä riidatto-masti saamatta 840.000 kiintokuutiota soraa, vahingon määrän katsoa vastoin kiistettyä näytetyksi pelkästään väitteellä kyseisen soramäärän myymisestä saa-matta jääneestä laskennallisesta katteesta tilanteessa, jossa Rudus on samalla kuitenkin oikeudenkäynnissä ilmoittanut, että se on hankkinut ja myynyt vas-taavan määrän soraa toisaalta, jolloin vahinkoa olisi tästä soran hankkimisesta toisaalta aiheutuneet kustannukset.
109. Korkeinta oikeutta pyydetään myöntämään valituslupa myös sillä perusteella, että valituslupan myöntämiselle on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen sellais-ten virheiden takia, joiden perusteella ratkaisu olisi purettava. Hovioikeus on soveltanut lakia ilmeisen virheellisesti ensinnäkin, kun se on muutoksenhaun kohteena olevassa ratkaisussaan samaistanut Karkkilan kaupungin ja maa-ai-nesten ottamiseen liittyvissä lupa-asioissa itsenäisenä ja riippumattomana lu-paviranomaisena toimineen Karkkilan ympäristölautakunnan. Tämä virheelli-nen samaistaminen on sitten johtanut hovioikeuden ratkaisussa siihen virheel-liseen johtopäätöksen, jonka mukaan Karkkilan kaupungin olisi tullut ohjeistaa Rudusta sen lupahakemuksen vireillä ollessa aikavälillä 5.1.2011 – 3.11.2016 teke-mään sellainen lupahakemus ja ottosuunnitelma maa-ainesten ottamiselle osa-puolten välisen sopimuksen kohteena olevalta kiinteistöltä Anttila II, jonka lu-paviranomainen olisi hyväksynyt. Kun tällainen ohjeistaminen Karkkilan kau-pungin toimesta ei olisi ollut käytännössä mahdollista sen johdosta, että se olisi edellyttänyt itsenäisen ja riippumattoman lupaviranomaisen antamia epäviralli-sia ennakkotietoja vireillä olevan Ruduksen lupahakemuksen ratkaisemisen sis-sällöstä ja mahdollisen toisen sisältöisen lupaviranomaisen hyväksyttävissä ole-van lupahakemuksen sisällöstä, on hovioikeuden tuomiossa tältä osin sellainen virhe, jonka perusteella kyseinen ratkaisu olisi purettava.
110. Hovioikeus on soveltanut lakia ilmeisen virheellisesti myös vahingon määrää koskevan kysymyksen ratkaisussa. Kun Rudus on oikeudenkäyntikirjelmässään kertonut, että se on joutunut hankkimaan ja myymään sen vastaavan määrän so-raa toisaalta, mikä siltä jäi saamatta osapuolten välisen sopimuksen perusteella

kiinteistöltä Anttila II, ei vahingon määrää voida tässä tilanteessa perustaa Ruduksen väitteeseen saamatta jääneestä katteesta. Kun kauppoja on Ruduksen kertomalla tavalla tehty toisaalta hankitulla soralla, ei vahinkona voi näiltä osin olla saamatta jäänyt kate, vaan soran toisaalta hankkimisen eli Ruduksen tekemien kateostojen kustannukset.

111. Korkeinta oikeutta pyydetään myöntämään valituslupa myös muun painavan syyn perusteella. Hovioikeuden tuomittua Karkkila suorittamaan Rudukselle vahingonkorvausta 5.666.640 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine korkoineen 18.5.2018 lukien, on tämä asia Karkkilalle erityisen tärkeä johtuen sen poikkeuksellisen suuresta taloudellisesta intressistä. Hovioikeuden ratkaisu on lisäksi Karkkilan kannalta selvästi kohtuuton, epäoikeudenmukainen ja oikeudentuntoa loukkaava, kun hovioikeus on virheellisesti samaistanut itsenäisen ja riippumattoman lupaviranomaisen sopimuksen osapuolena olleeseen Karkkilan kaupunkiin, ja tosiasiallisesti perustanut Karkkilan vahingonkorvausvelvollisuuden yllättäen siihen Ruduksen vasta hovioikeusvalituksessa esittämään väitteeseen, jonka mukaan Karkkilan olisi pitänyt lupaprosessin kestäessä vuosina 2011–2016 ohjeistaa Rudus tekemään sellainen ympäristölautakunnan 3.11.2016 päätöksellään hylkäämästä hakemuksesta sisällöllisesti poikkeava ottosuunnitelma ja -hakemus, jonka itsenäinen ja riippumaton ympäristölautakunta olisi hyväksynyt. Kuten tässä valituslupahakemuksessa on tuotu esille, tämä on ollut käytännössä mahdotonta Karkkilan kaupungille, kun tämä olisi edellyttänyt Karkkilalta etukäteisten epävirallisten kannanottojen pyytämistä ja saamista itsenäiseltä lupaviranomaiselta ensinnäkin Ruduksen 5.1.2011 vierille tulleen hakemuksen hyväksyttävyydestä ja toiseksi siitä, minkä sisältöisen hakemuksen lupaviranomaisen hyväksyisi. Hovioikeuden ratkaisu on Karkkilan kannalta myös selvästi kohtuuton, epäoikeudenmukainen ja oikeudentuntoa loukkaava vahingon määrää koskevan kysymyksen ratkaisun osalta. Valituslupan myöntämiselle on siten myös muu paivana syy.

6. VALITUS

6.1. Muutosvaatimukset

112. Karkkila vaatii, että korkein oikeus

- kumoaa hovioikeuden tuomion,
- jättää tutkimatta Ruduksen vasta hovioikeudessa esittämän uuden kanneperusteen ja väitteen,
- joka tapauksessa pääasian osalta ensisijaisesti hylkää Ruduksen kannevaatimukset,

- toissijaisesti pääasian osalta alentaa Karkkilan vahingonkorvausvelvollisuuden pääomaltaan 840.000 euroon, ja
- velvoittaa Ruduksen korvaamaan Karkkilan oikeudenkäyntikulut seuraavasti:
 - o ensimmäisen käräjäoikeuskäsittelyn osalta käräjäoikeuden hyväksymät 89.228,72 euroa (alv 0 %)
 - o ensimmäisen hovioikeuskäsittelyn osalta käräjäoikeuden hyväksymät 19.697,34 euroa (alv 0 %)
 - o toisen käräjäoikeuskäsittelyn osalta käräjäoikeuden hyväksymät 34.596,60 euroa (alv 0 %)
 - o toisen hovioikeuskäsittelyn osalta vaaditut 41.581,12 euroa (alv 0 %)
 - o korkeimman oikeuden osalta 38.290,00 euroa (alv 0 %)
 - o kaikki edeltävät määrät, yhteensä 223.393,78 euroa, korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua korkeimman oikeuden tuomion antamisesta lukien.

6.2 Perusteet, joilla muutosta vaaditaan

113. Karkkila viittaa ja vetoaa kaikkeen tässä oikeudenkäynnissä aikaisemmin käräjäoikeudessa ja hovioikeudessa esittämäänsä, sillä lainsäädännöstäkin ilmenevällä tarkennuksella, että Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleen lupahakemuksen on käsitellyt ja ratkaissut 3.11.2016 Karkkilan ympäristölautakunta muun muassa Karkkilan kaupunkiin nähden riippumattomana ja itsenäisenä lupaviranomaisena.
114. Rudus on vasta hovioikeusvalituksessaan esittänyt ensimmäisen kerran uuden kanneperusteen ja väitteen siitä, että Karkkila olisi rikkonut osapuolten välistä sopimusta, kun se ei ole Ruduksen jätettyä 5.1.2011 vireille tulleen lupahakemuksen ja ottosuunnitelman neuvonut Rudusta tekemään eri sisältöistä hakemusta ennen kuin lupaviranomainen teki kyseisen Ruduksen hakemuksen johdosta päätöksen 3.11.2016. Tällaisen uuden kanneperusteen ja väitteen tekemistä vasta hovioikeudessa ei tulisi sallia ja se tulisi jättää huomioon ottamatta. Käsittelyn kohteena muutoksenhaussa tulisi olisi sama tapahtumainkulku, kanneperusteet ja väitteet kuin käräjäoikeudessa, tarkoittaen tässä asiassa sitä, että muutoksenhaussa tulisi arvioida vain käräjäoikeuden Ruduksen alkuperäisen kanneperusteen osalta tekemän ratkaisun oikeellisuus, eli kysymys siitä, voidaanko lupaviranomaisen 3.11.2016 tekemä Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleen hakemuksen hylkäävä päätös katsoa Karkkilan sopimusrikkomukseksi. Tällöin arvioinnin kohteena tulee olla vain se, oliko Karkkilalla tämän 3.11.2016 lupaviranomaisen tekemän päätöksen osalta toisintoimimisen mahdollisuutta siten, että hylkäävän päätöksen voitaisiin katsoa johtuneen Karkkilan tuottamuksesta.
115. Ruduksen kannevaatimus on väitettyyn sopimusrikkomukseen perustuva vahingonkorvausvaatimus. Ruduksen väitteen mukaan Karkkila on rikkonut

osapuolten välistä kiinteistön Anttila II alueita koskevaa sopimusta, jolla se on ostanut kyseiseltä kiinteistöltä miljoona kuutiota soraa, kun se ei ole saanut 5.1.2011 vireille tulleealla lupahakemuksellaan hakemaansa lupaa ottaa 1.655.000 kuutiota soraa neljän eri kiinteistön (joista yksi oli edellä mainittu Anttila II) alueelle ulottuvalta yhtenäiseltä alueelta lupahakemuksen liitteenä olleen ottosuunnitelman mukaisesti.

116. Asiassa on riidatonta, että osapuolten välinen 21.1.1987 sopimus on sovitun sora-määrän ottamisen osalta jäänyt täyttymättä sopimuksen päätyttyä 21.1.2017. Asiassa on edelleen riidatonta, että osapuolten välinen sopimus olisi täyttynyt, mikäli lupaviranomainen olisi myöntänyt edellä mainitun Ruduksen hakeman luvan. Toisaalta osapuolten välinen sopimus olisi todennäköisesti täyttynyt myös siinä tapauksessa, jos Rudus olisi sopimuksen voimassaollessa hakenut lupaa ottaa soraa eri sisältöisellä ottosuunnitelmalla vain sopimuksen kohteena olevalta kiinteistöltä Anttila II, koska lupaviranomainen eli ympäristölautakunta olisi asiaa tässäkin oikeudenkäynnissä jälkikäteen eri tahojen toimesta arvioiden todennäköisesti myöntänyt tämän sisältöisen luvan ja ottosuunnitelman.
117. Todettakoon vielä, että osapuolten välinen sopimus olisi varmuudella täyttynyt, mikäli Rudus olisi vuosina 1987–1997 ottanut sopimuksen mukaisen määrän soraa kiinteistöltä Anttila II, Karkkilan kaupunginhallituksen vuonna 1987 Ruduksen hakemuksesta myöntämän ja osapuolten välisessä sopimuksessa tarkoitetun luvan mukaisesti.
118. Karkkila kiistää rikkoneensa osapuolten välistä sopimusta tuottamuksellisesti tai muutoinkaan Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleeeseen lupahakemukseen liittyen. Osapuolten välisen sopimuksen täytyminen Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleen lupahakemuksen kautta oli mahdotonta, eikä tämä mahdottomuus johtunut Karkkilasta, kuten käräjäoikeus oli asian aivan oikein ratkaissut.
119. Hovioikeudenkin toteamalla tavalla Ruduksen edellä mainitun lupahakemuksen hylkäämiselle oli pakottavasta lainsäädännöstä johtuvat perusteet, minkä lisäksi Karkkila on todistajien kuulemisten kautta (muun muassa ELY-keskuksen edustaja Timo Kinnunen) hovioikeuden toteamalla tavalla näyttänyt, että ympäristölautakunta ei olisi voinut hyväksyä kyseistä Ruduksen hakemusta myöskään osittain, koska tämä olisi edellyttänyt erisisältöistä ottosuunnitelmaa Rudukselta.
120. Pelkästään edellä mainitut seikat osoittavat, että osapuolten välinen sopimus jäi Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleeeseen lupahakemukseen liittyen täyttymättä Karkkilan vaikutusmahdollisuuksiin nähden ulkopuolisista syistä.
121. Hovioikeus otti asiaan yllättäen kannan, jonka mukaan Karkkila olisi rikkonut sopimusta vähintään tuottamuksellisesti, kun se ei ole näyttänyt menetelleensä Ruduksen lupahakemuksen 5.1.2011 vireilletulon jälkeen huolellisesti, kun se ei ollut neuvonut Rudusta tekemään eri sisältöistä lupahakemusta Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleen hakemuksen ollessa vireillä.

122. Edellä esille tuotu hovioikeuden näkemys on selvästi virheellinen. Rudus on vapaasti päättänyt olla ensin vuosina 1987–1997 ottamatta kiinteistöltä Anttila II soraa silloisen lupaviranomaisen eli Karkkilan kaupunginhallituksen Ruduksen hakemuksesta 1987 antaman myönteisen ja sopimuksen mukaisen lupapäätöksen mukaisesti. Rudus on tämän jälkeen vapaasti päättänyt 5.1.2011 vireille tulleen lupahakemuksensa ja ottosuunnitelmansa sisällöstä, joiden kohteena oli soran (1.655.000 kuutiota) ottaminen neljän eri kiinteistön alueelle ulottuvalta yhtenäiseltä alueelta. Karkkila on tässä oikeudenkäynnissä näyttänyt, että ympäristölautakunnan 3.11.2016 tekemä päätös perustui pakottavaan lainsäädäntöön, ja että ympäristölautakunnan ei ollut mahdollista myöntää Ruduksen hakemaa lupaa myöskään osittain. Pelkästään nämä edellä mainitut seikat ovat riittävä näyttö siitä, että osapuolten välinen sopimus ei ole Ruduksen lupahakemuksen 5.1.2011 johdosta jäänyt täyttymättä Karkkilan tuottamuksesta itsenäisen ja riippumattoman lupaviranomaisen eli ympäristölautakunnan 3.11.2016 tekemällä päätöksellä. Osapuolten välisen sopimuksen täyttymättä jääminen Ruduksen 5.1.2011 hakeman luvan myötä johtui kyseisen lupahakemuksen ja ottosuunnitelman sisällöstä eli Ruduksen soraliiketoiminta-alalla ammattitaitoisena toimijana vapaasti tekemistä valinnoista, ja tämä täyttymättä jääminen selvisi molemmille sopijapuolille vasta lupaviranomaisen 3.11.2016 tekemän ja 14.11.2016 antaman lupapäätöksen myötä.
123. Todettakoon selvyiden vuoksi, että sopimus olisi soran ottamisen osalta jäänyt täyttymättä myös siinä tapauksessa, jos Rudus olisi päättänyt olla tekemättä uusia sopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle Anttila II kohdistuvia lupahakemuksia sopimuksen 30 vuotisena voimassaoloaikana enää sen jälkeen, kun Karkkilan kaupunginhallituksen sopimuksen johdosta antaman Ruduksen vain kiinteistölle Anttila II vuonna 1987 hakeman luvan voimassaolo päättyi vuonna 1997. Lienee selvää, että tällaisessa hypoteettisessa tilanteessa Karkkilan ei voitaisi katsoa rikkoneen osapuolten välistä sopimusta vähintään tuottamuksellisesti siinäkin tapauksessa, että Karkkila ei olisi kehottanut Rudusta hakemaan uutta soranottolupaa kiinteistölle Anttila II.
124. Todettakoon myös se, että kuten asian käsittelyssä käräjäoikeudessa ja hovioikeudessa on käynyt ilmi, olisi lupaviranomainen asiaa nyt jälkikäteen arvioitaessa todennäköisesti hyväksynyt Ruduksen pelkästään Anttila II kiinteistön alueelle kohdistetun soranottoa koskevan lupahakemuksen ja ottosuunnitelman ja myöntänyt tällaisen luvan. Ainakaan pakottavasta lainsäädännöstä johtuvaa esettä tällaisen luvan myöntämiselle ei tässä oikeudenkäynnissä ole tullut ilmi.
125. Hovioikeus on tuomiossaan katsonut Karkkilan rikkoneen osapuolten välistä sopimusta vuosina 2011–2016 vähintään tuottamuksellisesti, kun Karkkila ei ole hovioikeuden mukaan näyttänyt menetelleensä huolellisesti Ruduksen 5.1.2011 vireille tulleen lupahakemukseen liittyen. Tämä hovioikeuden näkemys on ilmeisen virheellinen. Karkkilalla ei ole ollut toisintoimimisen mahdollisuutta eikä myöskään syytä toimia toisin Ruduksen 5.1.2011 hakemuksen vireilletulon ja lupaviranomaisen 3.11.2016 Ruduksen hakemuksen johdosta tekemän päätöksen välisenä aikana. Karkkilan ei ole ollut mahdollista selvittää 5.1.2011 – 3.11.2016 välisenä aikana, minkä sisältöisen päätöksen lupaviranomainen tulee antamaan. Näin ollen Karkkilalla ei ole ollut aikavälillä 5.1.2011 – 3.11.2016 myöskään aihetta

neuvoa Rudusta tekemään eri sisältöistä lupahakemusta ja ottosuunnitelmaa, eikä tällaista neuvomatta jättämistä voida siten katsoa tuottamukselliseksi osapuolten välisen sopimuksen rikkomiseksi, kuten hovioikeus virheellisesti teki.

126. Edellä mainituilla perusteilla Karkkilan ei voida katsoa rikkoneen osapuolten välistä sopimusta hovioikeuden toteamalla tavalla vähintään tuottamuksellisesti tai muutoinkaan, minkä johdosta hovioikeuden tuomio tulee kumota ja Ruduksen asiassa esittämät kannevaatimukset tulee hylätä perusteettomina, ja Rudus tulee velvoittaa korvaamaan Karkkilan oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti asian aikaisemmissa käsittelyvaiheissa kärjäoikeudessa ja hovioikeudessa ja nyt korkeimmassa oikeudessa.
127. Siinä tapauksessa, että Karkkilan vastoin kiistämistään katsottaisiin rikkoneen osapuolten välistä sopimusta, tulee Karkkilan vahingonkorvausvelvollisuuden määrä joka tapauksessa alentaa sen määrällisesti myöntämään 840.000 euroon kärjäoikeuden tuomion perusteluissa ja aikaisemmin tässä valituslupahakemus- ja valituskirjelmässä mainituin perustein.

TODISTELU

Karkkila vetoaa korkeimmassa oikeudessa samoihin kirjallisiin todisteisiin kuin hovioikeudessa, kiinnittäen korkeimmassa oikeudessa hovioikeuden tuomion johdosta erityistä huomioita seuraaviin todisteisiin:

V3) Lupapäätös 8.6.1987

Todistusteema: Lupapäätöksen on antanut Karkkilan kaupungin kaupunginhallitus silloisena lupaviranomaisena

V4) Päätös lupa-asiassa 14.11.2016

Todistusteema: Lupapäätöksen on 3.11.2016 tehnyt ympäristölautakunta silloisena lupaviranomaisena (ei siis enää Karkkilan kaupungin kaupunginhallitus)

V11) Ruduksen 30.12.2014 päivätty täydennys lupahakemukseen

Todistusteema: Kirjeessä viitataan 16.10.2012 pidettyyn neuvotteluun ja kyseisessä neuvottelussa esitettyyn täydennyspyyntöön. Täydennys on siten annettu 16.10.2012 tehdyn täydennyspyynnön johdosta eli yli kaksi vuotta pyynnön jälkeen.

V13) Maa-ainesten ottosuunnitelma 28.12.2010 ja sen perässä oleva lupahakemus dokumentin sivuilla 31-32

Todistusteema: Lupahakemus on osoitettu Karkkilan kunnan lupaviranomaiselle. Lupahakemuksessa viitataan ottosuunnitelmaan 28.12.2010, jota on päivitetty 28.11.2014. Lupahakemuksella haettu ottamismäärä on 1.655.000 kuutiota. Ottamisalueen sisältäviksi kiinteistöiksi on ilmoitettu Anttila II, Harju, Harjunmäki II ja Harjunmäki I.

K7) Ruduksen reklamaatio- ja vaatimuskirje 16.6.2017

Todistusteema: Kirjeessä todetaan, että Rudus on 7.1.2015 täydentänyt hakemustaan 16.10.2012 esitetyn täydennyspyynnön johdosta, eli yli kaksi vuotta pyynnön jälkeen.

Mikäli korkein oikeus päättää toimittaa asiassa suullisen käsittelyn, nimeää Karkila saman henkilötodistelun kuin hovioikeudessa.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Helsingissä, 7. päivänä huhtikuuta 2025



Kristo Ristimäki
OTK, Helsinki

LIITE

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen opas