

Kuulutus, Maanmittauslaitoksen keskushallinnon purkuesitys 29.12.2022

Nähtävillä olo päättyy

31.1.2023

Kunta/Kiinteistö

Lahti, 532-401-1-298 Saunalammi ym.

Hakija

Maanmittauslaitoksen keskushallinto

Asiatunnus tai toimitusnumero

MML 62488/04 04 01/2022

Maanmittauslaitoksen keskushallinto varaa kaikille, joiden oikeutta Maanmittauslaitoksen purkuesitys koskee, mahdollisuuden lausua keskushallinnon Korkeimmalle oikeudelle osoittamasta 30.12.2022 päiväystä purkuesityksestä.

Purkuesitys koskee 20.12.2008 kiinteistörekisteriin merkityn kiinteistönmääritystoimituksen nro 2008-296052 ja 22.1.2009 kiinteistörekisteriin merkityn kiinteistönmääritystoimituksen nro 2008-296056 osittaisia purkamisia. Kiinteistönmääritystoimitusta nro 2008-296052 esitetään purettavaksi siltä osin kuin vahvistettuun yhteisen alueen 532-401-876-1 osakasluetteloon on vastoin lohkomista nro 4032-210476 jäänyt merkitsemättä kiinteistö Saunalammi 532-401-1-298 ja kiinteistönmääritystoimitusta nro 2008-296056 siltä osin kuin vahvistettuun yhteisen alueen 532-401-876-2 osakasluetteloon on merkitty Saunalammi 532-401-1-298, vaikka lohkomisessa nro 4032-210476 tilalle 1:298 on myönnetty osuus vain rekisteriyksikköön 532- 401-876-1.

Purkua esitetään kiinteistöjärjestelmän selvyiden ja luotettavuuden sekä yleisen edun vaatimuksesta.

Mikäli haluatte esittää mielipiteenne purkuesityksestä, se tulee tehdä kirjallisesti 31.1.2023 mennessä.

Lausuma on lähetettävä Maanmittauslaitoksen keskushallintoon joko sähköpostilla osoitteella: kirjaamo@maanmittauslaitos.fi tai kirjepostilla osoitteella: Maanmittauslaitos, PL 84, 00521 Helsinki.

Viitteenä pyydämme mainitsemaan Maanmittauslaitoksen asianumeron MML 62488/04 04 01/2022.

Määräajan jälkeen purkuesitys liitteineen sekä mahdolliset asianosaisten lausumat lähetetään Korkeimmalle oikeudelle. Lausumatta jättäminen ei estä asian käsittelyä Korkeimmassa oikeudessa.

Lisätietoa purkuasiasta antaa asiantuntija Jussi Nurmikari, puh +358 29 531 5775

30.12.2022

MML 62488/04 04 01/2022

Korkein oikeus

Maanmittauslaitoksen keskushallinnon esitys Korkeimmalle oikeudelle eräiden kiinteistötoimitusten osittaiseksi purkamiseksi

Osittain purettavaksi esitettävät kiinteistötoimitukset Nastolan kunnassa

- 1) 20.12.2008 kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistönmääritystoimitus (ark. tunnus MMLm/24576/33/2008, toimitus 2008-296052), siltä osin kuin vahvistettuun yhteisen alueen 532-401-876-1 osakasluetteloon on vastoin lohkomista TN:o 4032-210476 jäänyt merkitsemättä kiinteistö Saunalammi 532-401-1-298; sekä
- 2) 22.1.2009 kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistönmääritystoimitus (ark. tunnus MMLm/24579/33/2008, toimitus 2008-296056), siltä osin kuin vahvistettuun yhteisen alueen 532-401-876-2 osakasluetteloon on merkitty Saunalammi 532-401-1-298, vaikka lohkomisessa TN:o 4032-210476 (10 §) tilalle 1:298 on myönnetty osuus vain kohdan 1) rekisteriyksikköön 532-401-876-1.

Taustaa

Kiinteistörekisteripitäjän suorittamissa arkistotutkimuksissa on havaittu, että Nastolan kunnassa sijaitseva Saunalammen tila 532-401-1-298 on saanut sitä muodostettaessa 5.8.1999 kiinteistörekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa nro 4032-210476 osuuden yhteiseen vesialueeseen 532-401-876-1, jota koskeva yhteisalueosuus on alun perin täysin oikein kiinteistörekisterilain periaatteita noudattaen merkitty kiinteistörekisteriin kiinteistön Saunalammi kohdalle. Kuitenkin kiinteistönmääritystoimituksessa nro 2008-296052 on vahvistettu osakasluettelo siten, että kiinteistön Saunalammi osuus kysymyksessä olevasta yhteisen vesialueen 532-401-876-1 osakasluettelosta on poistettu ilmeisen virheellisesti vailla oikeusperustaa. Lisäksi

30.12.2022

MML 62488/04 04 01/2022

Saunalammen tilalle on toisessa kiinteistönmääritystoimituksessa nro 2008-296056 vahvistettu osuus yhteiseen vesialueeseen 532-401-876-2, johon kiinteistö ei faktisesti (tosiasiallisesti) ole koskaan saanut osuutta, kun tila lohkottiin. (Ks. KKO 12.5.2011 taltio 1041)

Arkistotutkimukset

5.8.1999 kiinteistörekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa nro 4032-210476-8 on muiden ohella muodostettu emäkiinteistön 532-401-1-273 Kirkonmiehenmetsä tiluksista lohkokiinteistö 532-401-1-298 Saunalammi. Sanotun lohkomistoimituksen kokouksessa ajankohtana 22.4.1999 lohkolle annettiin osuus yhteiseen vesialueeseen ja vesijättöihin, jotka ovat kiinteistötunnuksella 532-401-876-1. Lohkominen suoritettiin määräalan kaupakirjalla 8.12.1997 ja osuus yhteiseen vesialueeseen annettiin lohkomistoimituksessa, jolloin määräalasta 532-401-1-273-M601 muodostettavan tilan sovittiin saavan pinta-alaansa vastaavan osuuden emätilan perusosuudesta yhteisiin vesialueisiin, koskia lukuun ottamatta. Kirkonmiehenmetsä 532-401-1-273 muodostui yhdistämispäätöksellä 7.1.1998, jolloin muiden ohella Kuussalo 1:242 tuli osaksi Kirkonmiehenmetsää. Emäkiinteistö 532-401-1-242 Kuussalo on alun perin saanut osuuden yhteisiin Seesta-nimisellä tilalla RN:o 1:223 suoritettussa lohkomisessa nro 203409. Vuonna 1981 suoritettussa toimituksessa lohkotila Kuussalo RN:o 1:242 sai osalukuaan vastaavan osuuden tilojen 1:205–1:207 yhteiseksi erotettuun Särkijärven vesialueeseen. Muihin yhteisiin ei 1:242 saanut osuutta. 20.12.2008 kiinteistörekisteriin merkityssä kiinteistönmääritystoimituksessa nro 2008-296052 vahvistettiin Nastolan kunnan Ahtialan kylässä tiloille 1:205–1:207 erotettujen yhteisten vesialueiden 532-401-876-1 ja 532-401-876-4 osakasluettelot. Alueen 532-401-876-1 osakasluetteloon ei ole merkitty kiinteistön Saunalammi edellä todetussa lohkomistoimituksessa nro 4032-210476 saamaa osuutta yhteiseen vesialueeseen. 22.1.2009 kiinteistörekisteriin merkityssä kiinteistönmääritystoimituksessa nro 2008-296056 on vahvistettu osakasluettelo yhteiselle vesialueelle ja vesijätölle 532-401-876-2. Osakasluetteloon on

30.12.2022

MML 62488/04 04 01/2022

virheellisesti merkitty osakkaaksi muiden ohella kiinteistö Saunalammi 532-401-1-298.

Asianosaisten kuuleminen

Maanmittauslaitoksen keskushallinto on määrännyt asiassa pidettäväksi kuulemiskokouksen asianosaisten kuulemiseksi ja alueisiin liittyvien muiden seikkojen selvittämiseksi. Kuulemiskokous on pidetty 8.12.2022. Kokouksessa läsnä olleilla yhteisen vesialueen 398-401-876-2 puolesta Pauli Kalevi Mäkelällä tai Raimo Hoikkalalla tai kiinteistön 532-401-1-336 Kirsinmäki omistajilla Kirsi Maria ja Petri Mikael Varstalla ei ole ollut enempää lausuttavaa asiassa. Kirsinmäellä on kiinteistörekisterimerkinnällä osuus vain yksikön 532-401-876-2 tilan sijaitessa Särkijärven rannalla yksikön 532-401-876-1 kohdalla.

Muu selvitys

Maanmittauslaitoksen keskushallinto on karttatarkastelussa havainnut, että se vesialue Luhtlammi -nimisessä vesistöissä Nastolan kunnassa, joka on Saunalammin kiinteistön 532-401-1-298 rannan kohdalla, kuuluu UPM-Kymmenen omistamaan kiinteistöön Kirkonmiehenmetsä 532-401-1-302 yksityisenä vesialueena. Sanottu Kirkonmiehenmetsä on ollut emäkiinteistönä, kun muiden ohella Saunalammi 532-401-1-298 on lohkottu Reijo Olavi Salmisen lukuun TN:olla 4032-210476, joka on merkitty kiinteistörekisteriin 5.8.1999.

Sanotussa lohkomisessa TN:o 4032-210476 on pöytäkirjan 22.4.1999 §:ään 10 tehty merkintöjä Kirkonmiehenmetsästä muodostettujen lohkokiinteistöjen osuuksista yhteisiin. Maanmittauslaitoksen keskushallinto ei ole määräälojen kauppakirjoista tarkistanut 10 §:ään tehtyjen lohkokiinteistökohtaisten osuusmerkintöjen täsmäämistä määräälojen kauppakirjoihin. On kuitenkin havaittava, että eräiden lohkokiinteistöjen kohdalla, kuten kiinteistöllä Tervala 532-401-1-278, yhteisalueosuus on vahvistettu eri yhteiseen

30.12.2022

MML 62488/04 04 01/2022

vesialueeseen kuin kiinteistön rannan kohdalla Särkijärvessä olevaan rekisteritunnukseen 532-401-876-2. Lohkomisessa TN:o 4032-210476 Tervala 532-401-1-278 on saanut osuuden Lahden kaupungin puolella noin 5 kilometriä länteen olevaan Valkealampeen 398-401-876-2. Kiinteistönmääritystoimituksessa TN:o 2008-296056 kuitenkin tilanne on tulkittu siten, että Tervala on saanut osuuden yhteiseen vesialueeseen Nastolan kunnassa 532-401-876-2 Tervalan rannan kohdalla, vastoin lohkomisen TN:o 4032-210476 toimituspöytäkirjan 10 §:ssä olevaa "osuustaulukkoa".

Maanmittauslaitoksen keskushallinnon purkuesitys

Kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 1 momentissa säännellään, että lainvoiman saaneessa toimituksessa tehdyn päätöksen muuttamiseen sovelletaan, mitä oikeudenkäymiskaaren 31 luvussa säädetään ylimääräisestä muutoksenhausta riita-asiassa. Lainkohdan 2 momentissa puolestaan säädetään, että Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on oikeus tehdä Korkeimmalle oikeudelle esitys kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai lainvoimaisen päätöksen purkamisesta sellaisen virheen johdosta, jonka korjaamista kiinteistöjärjestelmän selvyys tai luotettavuus taikka muu yleinen etu vaatii. Esitys voidaan tehdä sen estämättä, mitä laissa säädetään tuomion tai päätöksen purkamisen määräajasta. Ennen esityksen tekemistä on niille asianosaisille, joiden oikeutta virheen korjaaminen koskee, varattava tilaisuus tulla kuulluiksi.

Purkuesityksiä koskevia säännöksiä on vuonna 2005 muutettu siten, että Maanmittauslaitoksen purkuesityksille ei ole asetettu määräaikaa kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentissa. Lainvalmisteluasiakirjoissa muutosta on perusteltu sillä, että virheellisesti suoritettuun toimitukseen liittyvät epäselvyydet saattavat ilmetä vasta pitkän ajan, jopa kymmenien vuosien kuluttua.

30.12.2022

MML 62488/04 04 01/2022

Koska edellä selostetuissa arkistotutkimuksissa on ilmennyt, että eri toimituksissa tehdyt lainvoimaisten ratkaisut yhteisalueosuuksista ja kiinteistörekisterimerkinnot ovat ristiriitaisia, tästä aiheutuu kiinteistöjärjestelmään epäselvyyttä. Lisäksi tilanne heikentää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta. Virheet yhteisalueosuusmerkinnöissä lisäksi saattavat kertautua myöhemmissä ja tulevilla toimituksissa aiheuttaen entistä epäselvemmän tilanteen kiinteistöjärjestelmään, jolloin yleinen etu vaatii lisäksi virheen oikaisemista. Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo näin ollen kiinteistöjärjestelmän selvyiden ja luotettavuuden turvaamiseksi sen olevan toimivaltainen esittämään sanottujen virheellisten toimitusratkaisujen purkua kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentissa tarkoitettusti.

Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että saman alueen lukemista kahteen eri rekisteriyksikköön voidaan pitää oikeudenkäymiskaaren 7 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna ilmeisesti vääränä lain soveltamisena, minkä johdosta edellä kuvatut tilanteet on pääsääntöisesti korjattu. *De facto* asia on yleensä korjattu siten, että myöhemmin suoritettu toimitus on virheellisesti tehtynä purettu tarpeellisilta osin (esim. KKO 1959 II 111, KKO 30.6.2004 taltio 1556, KKO 3.11.2009 taltio 2192, KKO 9.11.2011 taltio 2471 sekä KKO 21.12.2022 taltio 1978). Maanmittauslaitoksen keskushallinto lausuu, että määräälaan rinnastettavia ovat yhteisalueosuudet. Jos sama yhteisalueosuus kuuluisi samanaikaisesti kahteen eri kiinteistöön, tilanne oikeudellisesti vastaisi saman fyysisen alueen kuulumista saman aikaisesti lainvoiman saaneiden eri toimitusten perusteella kahteen eri kiinteistöön.

Edellä selostettu arkist selvitys huomioon ottaen Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo olevan ilmeistä, että 20.12.2008 kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen nro 2008-296052 yhteydessä on todennäköisesti jäänyt ottamatta huomioon 5.8.1999 kiinteistörekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa nro 4032-210476 tehty toimitusratkaisu siitä, että sanotussa toimituksessa myös lohkokiinteistö 532-401-1-298 Saunalammi sai osuu-

30.12.2022

MML 62488/04 04 01/2022

den yhteiseen vesialueeseen 532-401-876-1. Niin ikään 22.1.2009 kiinteistörekisteriin merkityssä kiinteistönmääritystoimituksessa nro 2008-296056 on virheellisesti vahvistettu kiinteistölle 532-401- 1-298 Saunalammi osuus yhteiseen vesialueeseen ja vesijättöön 532-401-876- 2, vaikka sellaista perustetta keskushallinnossa suoritetuissa arkistotutkimuksissa ei ole käynyt ilmi, että kiinteistö Saunalammi olisi saanut osuuden viimeksi mainittuun yhteiseen vesialueeseen. (Ks. em. KKO 12.5.2011 taltio 1041) Kysymyksessä oleva tilanne aiheuttaa epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmässä sekä heikentää sen luotettavuutta. Ensiksi kiinteistörekisteri nauttii julkista luotettavuutta, kun kysymys on kiinteistörekisterilain voimaantulon jälkeen tehdystä sellaisista ratkaisusta, joissa on tehty oikeusvoimainen ratkaisu kiinteistön osuudesta yhteiseen alueeseen. Yleinen etu vaatii tilanteen korjaamista, vaikka kysymys on yksittäisen tilan osuudesta useiden kiinteistöjen omistamiin yhteisiin vesi- ja vesijättöalueisiin. Tällä hetkellä kiinteistörekisteristä eivät ilmene oikein ne kiinteistöt, jotka tosiasiallisesti ovat saaneet osuuden yhteiseen alueeseen. Toiseksi osakasluettelossa oleva väärä merkintä osuuden saaneista kiinteistöistä on vaarassa kertaantua mahdollisissa tulevaisuudessa kiinteistötoimituksissa. Oikeuskäytännössä on vastaavanlaisissa tilanteissa Korkein oikeus purkanut Maanmittauslaitoksen keskushallinnon esityksestä tarvittavat toimitukset tilanteen korjaamiseksi. Esimerkiksi Siipoon kunnan Nikkilän ja Savijärven kylissä Korkein oikeus purki päätöksellä 29.9.2016 taltio 1978 kiinteistönmääritystoimituksen siltä osin kuin toimituksessa oli jätetty vahvistamatta tiloille niille kuuluvia oikeuksia yhteiseen vesialueeseen ja merkitty osuuksia sanottuun vesialueeseen tiloille, joille niitä ei ollut laillisesti luovutettu. Vastaavasti jo edellä mainitussa ratkaisussa KKO 12.5.2011 taltio 1041 yksittäinen tila, joka ei alun perin ollut lohkomisessa saanut eikä myöhemminkään esim. osuuden siirrolla saanut osuutta yhteiseen vesialueeseen, oli poistettava yhteisen alueen osakasluettelosta, purkamalla osittain kiinteistönmääritystoimitus, jossa vahvistettu osakasluettelo oli jo ehtinyt saada lainvoiman. Tapauksessa KKO 28.4.1964, selostus Maanmittaus -aikakauskirjassa 1964: 3-4, sivut 104-105, lohkomis-

30.12.2022

MML 62488/04 04 01/2022

nen purettiin, kun tila oli saanut osuuden yhteisiin vesijättöihin vastoin jakolain (604/1951) sääntelyä ja siten ilman oikeusperustaa (Ks. Jorma Pietilä: Kiinteistönmuodostamisoikeus 1974 sivu 73).

Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää yksittäisten toimitusratkaisujen TN:ossa 2008-296052 ja TN:o 2008-296056 purkamisen lisäksi, että Korkein oikeus esityksessä tarkoitetun purkuratkaisun antamisen lisäksi määrää Maanmittauslaitoksen tekemään kiinteistötoimituksessa kiinteistöjärjestelmään valtion kustannuksella ne muutokset, joita esitetyn purun hyväksyminen ja kiinteistöjärjestelmän selvyys ja luotettavuus edellyttävät. Rekisteriysiköiden 532-401-876-1 ja 532-401-876-2 osakasluettelot on tällöin määrättävä korjattaviksi ja osuusluvut tarkistettaviksi. Korjaaminen vaikuttaa kaikkien osakastilojen osuuksien suuruuteen, jolloin korjaaminen on tehtävä uudessa toimituskäsittelyssä, josta asianosaisella on valitusoikeus, sikäli kuin asianosaisella on asiassa oikeudellista intressiä, toisin sanoen ”jotain voitettavaa”.

Maanmittausneuvos

Allekirjoitettu sähköisesti
Markku Markkula

Johtava asiantuntija

Allekirjoitettu sähköisesti
Timo Liukkunen