

14.6.2024

MML 77716/04 04 01/2023

Korkeimmalle oikeudelle

ESITYS KIINTEISTÖREKISTERIIN 12.5.1992 MERKITYN JAON TÄYDENTÄMISTOIMITUKSEN NRO 950015-8 OSITTAISESTA PURKAMISESTA**Purettavaksi osittain esitettävä kiinteistötoimitus**

Kiinteistörekisteriin 12.5.1992 merkitty jaon täydentämistoimitus nro 950015-8 Kuhmoisten kunnan muiden ohella Ouninpohjan rekisterikylässä siltä osin kuin kysymys on taloon N:o 4 Ouninpohjan rekisterikylässä kuuluvan yhteisen vesialueosuuden jakautumisesta myöhemmissä osittamistoimituksissa

Taustaa

Laura Eloranta on pyytänyt Maanmittauslaitosta selvittämään, onko Kuhmoisen kunnassa olevilla kiinteistöillä 291-407-4-24 Kuusisto ja 291-407-4-50 Kuusisto I oikeutta yhteiseen vesialueeseen 291-876-3-0.

Kiinteistörekisteripitäjän suorittamissa arkistotutkimuksissa on havaittu, että 12.5.1992 kiinteistörekisteriin merkityssä jaon täydentämistoimituksessa nro 950015-8 on toimituksen yhteydessä mahdollisesti jäänyt virheellisesti vahvistamatta kiinteistöille 291-407-4-24 Kuusisto, 291-407-4-50 Kuusisto I ja lisäksi useille muille kiinteistöille kuuluva osuus Päijälän lohkokunnan yhteiseen vesialueeseen 291-876-3-0.

Virheen selvittämiseksi ja ratkaisemiseksi Maanmittauslaitoksen keskushallinto on harkinnut kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentissa tarkoitetun purkuesityksen tekemistä Korkeimmalle oikeudelle. Ennen esityksen tekemistä on kuultu asianosaisia.

Arkistotutkimukset Maanmittauslaitoksen keskushallinnossa

14.6.2024

MML 77716/04 04 01/2023

Kuhmoisten kunnan Ouninpohjan rekisterikylässä sijaitsevalla Kukkolan tilalla suoritettussa ja 18.2.1928 maarekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa nro 19940 on muodostettu lohkotilat 291-407-4-7 Rajala, 291-407-4-8 Sulkujärvi ja 291-407-4-9 Hakaportti. Tila 291-407-4-10 Kukkola jäi kantatilaksi. Toimituksen pöytäkirjaan on merkitty, että talon osuutta kylän yhteisiin alueisiin ei katsottu tarpeelliseksi arvioida, koska erotettaville alueille kuuluu niiden manttaalia vastaava osuus. (liite 1)

Juho ja Auroora Ahosen torpasta kauppakirjalla 19.11.1921 on muodostettu Rajalan lohkotila RN:o 4:7 (30 hehtaaria, josta on joutomaata 3,28 ha). Kalle ja Eliina Järviselle on lohkottu kauppakirjalla 5.10.1921 Sulkujärven tila 4:8 (40 ha, josta on joutomaata 4,18 ha). Lisäksi Hakaportti 4:9 asutusviljelystila (17,23 ha, josta joutomaata on 2,63 ha) on muodostettu lohkomalla Kuhmoisten kunnan vuokralautakunnan päätöksellä 3.10.1921 Aleksii Tuomiselle. Kukkolan kantatilan on kiinnekirjalla 23.10.1920 omistanut Familjeaktiebolaget Björkenheim.

Sittemmin sekä lohkotiloilla että kantatilalla on suoritettu lohkomistoimituksia, joissa osuudet yhteiseen vesialueeseen ovat jakautuneet useille tiloille. (liite 2)

Päijälän lohkokunnan yhteisen vesialueen 291-876-3-0 osakasluettelo on vahvistettu jakolain 347 §:ssä tarkoitetussa, 12.5.1992 kiinteistörekisteriin merkityssä jaon täydentämistoimituksessa nro 950015-8 (AT Kuhmoinen 18:94). Kuhmoisen Ouninpohjan kylän talon 4 Kukkola osakasluettelossa on muun ohella Kukkolan tila merkitty osakasluetteloon. Kuitenkaan edellä tarkoitetussa toimituksessa nro 19940 muodostettuja lohkotiloja ja niistä edelleen muodostettuja tiloja ei ole merkitty yhteisen vesialueen 291-876-3-0 osakastiloiksi, vaikka myös lohkotilat saivat lohkomistoimituksessa nro 19940 osuuden kaikkiin yhteisiin maa- ja vesialueisiin vesioikeudellisessa kylässä.

14.6.2024

MML 77716/04 04 01/2023

Kiinteistörekisteriin 12.5.1992 merkityssä jaon täydentämistoimituksessa nro 950015-8 on vahvistettu lainvoiman ja oikeusvoiman (sitovuuden) saanut osakasluettelo muun ohella edellä tarkoitettuun Päijälän vesioikeudellisen kylän (asiakirjoissa lohkokunnan) yhteiseen vesialueeseen 291-876-3-0.

Asianosaisten kuuleminen ja asian muu selvittäminen

Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on toimivalta tehdä Korkeimmalle oikeudelle KML 278 §:n 2 momentissa tarkoitettu esitys kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen purkamiseksi, jos kiinteistöjärjestelmän selvyys ja luotettavuus tätä vaatii. Ennen purkuesityksen tekemistä on kuitenkin niille asianosaisille, joiden oikeutta virheen korjaaminen koskee, varattava tilaisuus tulla kuulluiksi.

Maanmittauslaitos on virkatyönä keskushallinnon antamasta määräyksestä 16.2.2024 pitänyt kuulemiskokouksen 22.4.2024, jossa asiaa on selvitetty.

Asiassa on tällöin käynyt ilmi, ettei kukaan asianosaisista, joilla on asiassa oikeudellinen intressi, vastusta lainvoiman jo saaneen, kiinteistörekisteriin 12.5.1992 viedyn jaon täydentämistoimituksen nro 950015-8 osittaista purkamista siltä osin kuin toimituksessa on ollut kysymys Ouninpohjan rekisterikylän lohkokiinteistöjen 4:7 Rajala, 4:8 Sulkujärvi ja 4:9 Hakaportti, ilman oikeusperustaa, ilman osuutta yhteiseen vesialueeseen 291-876-3-0 jäämisestä.

Toimituksen purkaminen Maanmittauslaitoksen keskushallinnon hakemuksesta

Edellä selostettu arkist selvitys huomioon ottaen Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo olevan ilmeistä, että 12.5.1992 kiinteistörekisteriin merkityn jaon täydentämistoimituksen nro 950015-8 yhteydessä on osakasluetteloa vahvistettaessa todennäköisesti jäänyt havaitsematta tai huomiotta maarekisteriin 18.2.1928 merkityssä lohkomistoimituksessa nro 19940 tehty toimitusratkaisu siitä, että lohkokiinteistöt 4:7–9 ovat saaneet

14.6.2024

MML 77716/04 04 01/2023

osuuden jokainen kysymyksessä olevaan yhteiseen vesialueeseen Sittemin sekä lohkotiloilla että kantatilalla on suoritettu lohkomistoimituksia, joissa osuudet yhteiseen vesialueeseen ovat jakautuneet useille tiloille, mikä on merkinnyt tehdyn virheen ja maarekisteri- ja kiinteistörekisteripuutteen kertaantumista.

Päijälän lohkokunnan yhteisen vesialueen 291-876-3-0 osakasluettelo on vahvistettu jakolain 347 §:ssä tarkoitetussa, 12.5.1992 kiinteistörekisteriin merkityssä jaon täydentämistoimituksessa nro 950015-8 (AT 18:94). Kuhmoisen Ouninpohjan kylän Talon 4 Kukkola osakasluettelossa on muun ohella Kukkolan tila merkitty osakasluetteloon. Kuitenkaan edellä tarkoitetussa toimituksessa nro 19940 muodostettuja lohkotiloja ja niistä edelleen muodostettuja tiloja ei ole merkitty yhteisen vesialueen 291-876-3-0 osakastiloiksi, vaikka myös lohkotilat saivat lohkomistoimituksessa nro 19940 osuuden yhteisiin. Vahvistettu osakasluettelo on siten osittain virheellinen.

Julkaisemattomalla päätöksellä KKO 12.5.2011 taltio 1041 Korkein oikeus on määrännyt purettavaksi osittain yhteisen vesialueen osakasluettelon vahvistamistoimituksen, koska vesialueen osakkaaksi oli merkitty lohkokiinteistö, jolle lohkomisessa ei ollut annettu osuutta yhteisiin vesialueisiin. Vastaavanlainen edellistä uudempi tapaus on KKO 7.12.2021 taltio 1841, jossa samoin keskushallinnon purkuesitys oli otettu tutkittavaksi ja kiinteistönmäärittämisestä oli määrätty osittain purettavaksi. Sipoon Nikkilän ja Savijärven rekisterikyliin kohdistunut julkaisematon ratkaisu KKO 29.9.2016 taltio 1978 liittyi tilanteeseen, jossa osakasluetteloa lainvoimaistettaessa ei ollut havaittu aikaisempaa lohkomista, jossa lohkotilat saivat osuuden yhteisiin, minkä vuoksi samat osuudet kuuluivat lainvoimaisten lohkomisen ja kiinteistönmäärityksen jälkeen samanaikaisesti kahteen eri kiinteistöön. Myöhemmin tehty kiinteistönmääritys purettiin KKO:ssa.

Kysymyksessä oleva tilanne Kuhmoisten Ouninpohjan talon N:o 4 tapauksessa aiheuttaa epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmässä sekä heikentää sen

14.6.2024

MML 77716/04 04 01/2023

luotettavuutta. Ensiksi kiinteistörekisteri nauttii julkista luotettavuutta kiinteistörekisterilain voimaantulon jälkeen tehtyjen sellaisten ratkaisujen osalta, joissa on tehty oikeusvoimainen ratkaisu kiinteistön osuudesta yhteiseen alueeseen. Tällä hetkellä kiinteistörekisteristä eivät ilmene oikein ne kiinteistöt, jotka tosiasiallisesti ovat saaneet osuuden yhteiseen alueeseen. Virheelliset merkinnät aiheuttavat sekaannusta erityisesti kiinteistön luovutustilanteessa.

Toiseksi osakasluettelossa oleva virheellinen merkintä osuuden saaneista kiinteistöistä on vaarassa kertaantua, jos todellisuudessa osuutta vailla olevia kiinteistöjä esimerkiksi tulevaisuudessa lohkotaan.

Koska virhe on lähtökohtaisesti korjattavissa vain purkamalla myöhemmin tehty virheellinen toimitus tarvittavilta osin, asiassa on syytä ryhtyä toimenpiteisiin jaon täydennystoimituksessa 950015-8 tehdyn toimitusratkaisun osittaiseksi purkamiseksi.

Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on toimivalta tehdä Korkeimmalle oikeudelle KML 278 §:n 2 momentissa tarkoitettu esitys kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen purkamiseksi, jos kiinteistöjärjestelmän selvyys ja luotettavuus tätä vaatii. Ennen purkuesityksen tekemistä on kuitenkin niille asianosaisille, joiden oikeutta virheen korjaaminen koskee, varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Asianosaisten kuulemisen jälkeen ja lainvoimaisessa kiinteistötoimituksessa tehdyn virheen kertautuva luonne ja muu oikeudellinen vaikuttavuus KML 278 §:n 2 momentissa säännelty huomioon ottaen, Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää jaon täydennystoimituksen nro 950015-8 osittaista purkamista siltä osin kuin sanotussa lainvoiman saaneessa toimituksessa ei ole annettu Ouninpohjan rekisterikylän kiinteistöille 4:7–4:9 ja niistä myöhemmin osittamalla muodostuneille kiinteistöille osuutta yhteiseen vesialueeseen kiinteistötunnus 291-876-3-0.

14.6.2024

MML 77716/04 04 01/2023

Ennen purkuesityksen tekemistä keskushallinto kuulee lisäksi Kukkolan tilan 291-407-4-56 omistajaa UPM Kymmene Oyj -osakeyhtiötä, jonka oikeuksiin mahdollinen lainvoiman saaneen osakasluettelon purkaminen vaikuttaa oikeuksia pienentävästi.

Sikäli kuin Korkein oikeus tekee edellä esitetyn purkamisratkaisun, keskushallinto lisäksi esittää, että Korkein oikeus määrää Maanmittauslaitoksen suorittamaan tarvittavalla kiinteistötoimituksella jaon täydentämistoimituksessa 950015-8 vahvistetun osakasluettelon korjaamisen, jolloin Ouninpohjan kylän isojakotalon N:o 4 yhteisalueosuus yksikköön 291-876-3-0 ja osuuden jakautuminen talosta lohkottujen tilojen kesken on käsiteltävä uudelleen.

Maanmittausneuvos

Allekirjoitettu sähköisesti
Markku Markkula

Oikeuspalvelujen vastuualuepäällikkö

Allekirjoitettu sähköisesti
Kristiina Virmajoki

Liitteet

- 1) Ote ns. torpparilaissa tarkoitetun lohkomisen pöytäkirjasta nro 19940 Kukkolan perintötilalla, merkitty Hämeenlinnassa maarekisteriin 9.2.1928.
- 2) Osuuksien jakautuminen lohkotiloilla liitteen 1 toimituksen jälkeen, päiväys 14.6.2024
- 3) Kuulemiskokousmääräys 16.2.2024
- 4) Kuulemiskokous 22.4.2024
- 5) Selvitys tiedottamisesta purkuesityksen tekemisasiassa

Tiedoksi

Ylijohtaja Irma Lähetkangas