

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

Till Högsta domstolen

Ett eventuellt partiellt återbrytande av fastighetsbestämmningsförrättning nr 2013-460041 som införts i fastighetsregistret 21.12.2013 samt vissa andra fastighetsförrättningar i Illby by i Borgå stad**Förrättningar som framställningen om återbrytning berör**

1. Klyvningen Fnr 12470 på hemmanet nr 7 Kaspers i Illby by till den delen som tillandningsområdet vilket enligt det tidigare som provisorisk antecknade skiftet av tillandningar inte permanent tillhör hemmanet nr 7 har felaktigt bildats som ett samfällt jordområde av 7:1–3 Grankulla, Majgård och Kaspers. Klyvningen har antecknats i jordregistret 12.2.1925. Området har sedermera fått fastighetsbeteckningen 638-426-878-3 (AS Borgå 24:38-). Ytterligare berör framställningen fastighetsbestämmningsförrättningen nr 2013-460044 som är införd i fastighetsregistret 20.12.2013 till den delen som vid förrättningen har fastställts en delägarförteckning till den ovan angivna registerbeteckningen 638-426-878-3. Dessutom framställs det att denna beteckning avförs ur fastighetsregistret.
2. Fastighetsbestämmningsförrättningen nr 2013-460041 som har antecknats i fastighetsregistret 21.12.2013, till den delen som Ormtarmträsket eller Ormtärnan -benämnt tjärn, som har sedan tidigare varit genomkorsad av den administrativa gränsen mellan Pernå och Borgå socknar, har på Borgå stadens sida felaktigt ansetts som ett samfällt vattenområde av Illby vattensrättsliga by och antecknats tillhöra registerbeteckningen 638-426-876-2, som har införts i fastighetsregistret först 25.4.2013. Ormtarmträsket har tidigare 18.3.1992 och utan något vid en fastighetsförrättning fastställda beslut ansetts tillhöra fastighetsbeteckningen 613-426-876-1 i Borgå landskommun. Den sagda fastighetsbeteckningens rån har gått mot andra vattensrättsliga byar i omkretsrågången Fnr 6382^{b18}, som häradstinget har fastställt 7.2.1910 (AS Borgå LK K:6-).

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

3. Prejudikatet HD1962 II 126 innehåller en tydlig rättsnorm, som har införts i lagen i den nuvarande 152 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen. I strid mot den sagda rättsnormen har det odelade samfällda vattenområdet av Illby by i Borgå stad 613-426-876-1, som har varit oskiftad och samfälld för hemmanen 1–12 i Illby, har 21.12.2013 registrerats på nytt, och en del av registerheten 613-426-876-1 har antecknats i fastighetsregistret med beteckningen 613-426-876-2. Den sagda nyregistreringen har gjorts vid fastighetsbestämningsförrättningen nr 2013-460041, som är felaktigt utförd med beaktande av prejudikatet HD1962 II 126 och 152 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen.

Såvitt det anses, som centralförvaltningen gör, att behandlingen av andelar i samfällda områden har utförts i strid mot de rättsliga principer¹ som berör samägande samt den reglering som har ingått i den 1916 givna förordningen om skiftesverket (FS 82/1916) och i lagen om skifte (604/1951) om delningen av samfällda områden mellan styckningsfastigheter och stomfastigheter, framställs det att även de lagakraftvunna styckningsförrättningarna nr 12086 och 54012 delvis återbryts vid sidan av den ovannämnda fastighetsbestämningsförrättningen 2013-460041.

Arkivundersökningar hos Lantmäteriverkets centralförvaltning

Vid arkivundersökningar som Lantmäteriverkets centralförvaltning har gjort, har noterats att vid det 7.12.1787 fastställda storskiftet i Illby samfällighet i Borgå socken mellan hemmanen nr 1–12, har dessa hemmans litteror A–L, samfällighetens dvs. den vattenrättsliga byns vattenområde i vissa insjöar och Illby å lämnats som samfällt. Åkrarna och ängarna i Illby by har mätts upp av kommissionslantmätare Johan Bonej år 1766. Skogar och utmarker har mätts upp 1780. Timotheus Winter utförde storskiftet 1785 biträdd av Carl Henrik Brunou. Illby träsk skiftades som tillandning, antagligen som fristående tillandning, år 1786.

Storskiftet har reglerats 2.9.1889 mellan hemmanen 1–12. Omkretsarna i vatten mellan byarna i Borgå socken har bestämts åren 1905–1910 vid förrättning nr 6382^{b18} (AS Borgå LK K:6-, K.A. Sariola) som häradstinget fastställt 7.2.1910. Bland annat ur arkivundersökningar som grundar sig på storskiften kan den slutsatsen dras att hemmanens nr 1–12 vattenområde i Illby vattenrättsliga by har behandlats vid förrättningsammansräden 15.5.1905 och 2.3.1906. Enligt uppgift daterad 7.2.1907 har inga besvär anförts över förrättningen i Illby samfällighet. Illby samfällighets mest betydande samfällda vattenområde finns i vattendraget Wadeträsk, där rågången mot Munckby by har gjorts år 1871 och fastställts år 1872. Dock har samma rå gått upp och röslagts vid förrättning nr 6382^{b18} under åren

¹ Se om dessa principer t.ex. Juhani Kyläkallio 1965: Määräosaisesta yhteisomistusoikeudesta sidan 96.

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

1905–1906. Dessutom ingår i Illby by vid gränsen mot tidigare Pernå kommun (nuvarande Lovisa stad vattendraget Ormtarmträsk och mera betydande Wenträsk-benämnda vattendraget), där rån mot Ekenäs gård har gått upp 7.2.1884, fastställt vid häradsrätten "från röse till röse", när Illby samfällighets gränser mot andra samfälligheter har fastställts vid vinteringet. I Illby vattenrättsliga by ingår dessutom vattendraget Illby å, där rån mellan Illby och Munckby samfälligheter har gått upp.

För en storskiftesregleringsförrättning har kommissionslantmätare Knut H. Lindh mätt upp ägorna i Illby by 1883 och utfört regleringen åren 1885–1886. Förrättningen har fastställts 2.9.1889 vid hösttinget i Borgå socken. Före det hade länslantmäterikontoret granskat och godkänt förrättningen 28.8.1889. Jontas är på littera D och Smeds på litt. K. (AS Borgå LK 24: XI-). Wadeträsk ligger på kartdel 5 inom hemmanet D:s marker till den del som Wadet ligger inom Illby samfällighets marker.

Området som är samfällt för hemmanen 1–12 i Illby samfällighet har aldrig delats mellan hemmanen. Vid styckning Fnr 54012 på hemman nr 4 Jontas som vunnit laga kraft 29.5.1958, har fastigheten 638-426-4-14 Marjala, ägare Väinö Alekski Vikman, dock fått en andel i Illby samfällighets samfällda vattenområde, men inte i samfällighetens samfällda tillandning Wadet (AS Borgå LK 12:124).

Dessutom har man vid styckning Fnr 12086 på hemmanet nr 11 Smeds enligt från förrättningsingenjörrens tolkning vid förrättning nr 2013–460041 till fastigheten 631-426-11-10 endast gett en andel i samfällighetens samfällda vattenområdes skifte i träsket Venjärvi, skifte i Ormtarmträsket samt i vattendraget Ilmoisoja, men inte i övriga delar av samfällighetens vattenområde. Dock berör innehållet i § 4 i Fnr 12086 protokoll av 16.5.1923 hemmanets 11:10 Aspkulla vattenområdesrättigheter *endast om Illby vattenområden en dag kommer att delas*. Förrättningen grundade sig på ett ömsesidigt köpebrev av 4.5.1923 mellan två parter. Förrättning nr 12086 har antecknats i jordregistret 26.4.1924 (AB Borgå LK 24:29).

Lantmäteriverkets centralförvaltning anser med stöd av 152 § 2 mom. i den gällande fastighetsbildningslagen, rättspraxis (se prejudikat HD 1962 II 126) och ställningstaganden i rättslitteraturen (se Jorma Pietilä: Kiinteistömuodostamisoikeus 1974 s. 77, Pekka Vihervuori: Rantaoikeuden perusteet 1985 s. 63 fotnot 5, och Veikko O. Hyvönen: Kiinteistömuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset 2001 s. 210 och 636) att förfarandet vid behandlingen av samfällighetsandelar i förrättningarna nr 54012 och 12086 har varit felaktigt vid fastställandet av andelar i Wadet-benämnda tillandningen, i träsket Venjärvi, i Ormtarmträsket och i Ilmoisoja för enstaka styckningsfastigheter utan att återbryta det ursprungliga samägandet i Illby samfällda vattenområde genom en skiftesförrättning av vattenområde och utan att höra alla delägare i det för fastigheterna samfällda vattenområdet i Illby vattenrättsliga by vid båda ovan nämnda styckningsförrättningar.

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

Sedermera har man vid fastighetsbestämningsförrättning nr 2013–460041 efter ovan nämnda två styckningar fastställt att, för det första har den samfällda tillandningen Wadet (876:3), för det andra har Venjärvi, Ormtarmträsket och Ilmoisoja (876:2) och för det tredje har det övriga Illby samfällighets samfällda vattenområde, utan att på i lagen avsedda sätt upplösa samägandet av vattenområde från storskiftetiden mellan hemmanen 1–12, har respektive tre registerenheter 638-426-876-2, 638-426-876-3 och 638-426-876-1 separata delägarförteckningar. Lantmäteriverkets centralförvaltning anser att de ovan beskrivna felen i registreringen av samfällda vattenområden och fastställandet av delägarförteckningar i Illby vattenrättsliga by som sådana äventyrar klarheten och tillförlitligheten i fastighetsregistret. Därtill förutsätter annat allmänt intresse att dessa fel rättas till.²

Efter fastighetsbestämningsförrättning nr 2013–460041 har tillandningsområdet Wadet 24.4.2013 fått registerbeteckningen 638-426-876-3, Venjärvi, Ormtarmträsket och Ilmoisoja vattenområde beteckningen 638-426-876-2 och den övriga delen av Illby bys samfällda vattenområde fått behålla den ursprungligen 18.3.1992 givna och 1.1.1997 ändrade beteckningen 638-426-876-1. Förutom att registreringen av ett oskiftat samfällt vattenområde från storskiftets tid med tre olika registerbeteckningar inte *de jure* motsvarar områdets den faktiska äganderättsliga ställningen mellan fastigheterna, motsvarar det inte heller *de facto* (i praktiken) vad som avses i regleringen av förvaltningen av Illby bys samfällda vattenområde enligt bestämmelserna i lagen om samfälligheter, 758/1989, är oändamålsenligt, eftersom det behövs tre skilda styrelser för att administrera de tre skilda registerbeteckningar, vilka har flera samma delägarfastigheter. Förvaltningen av Illby vattenrättsliga bys samfällda vattenområde som en helhet skulle också ur en pragmatisk synvinkel bäst motsvara avsikten för regleringen i lagen om samfälligheter, 758/1989. Dessutom skulle det att Illby bys vattenområde historiskt utgörs av en äganderättsenhet utgöra grund för en eventuell granskning av de praktiska arrangemangen för vattenområdets förvaltning på det sätt som avses i meningen ovan vid en annan myndighet än Lantmäteriverket, som med stöd av lagen om samfälligheter inte är behörigt vid konstitueringen av samfällda områdets delägarlag (tidigare fiskelag) eller vid fastställandet av delägarlagens stadgar.

² I början av 2000-talet har inom Lantmäteriverket kanske givits inre anvisningar gällande utredningar av fastigheternas gemensamma områden, som kan hända har lett till att antalet av äganderättsenheter över samfälligheter har ökat och att splittrandet har ökat, när sådana vatten- och tillandningsområden som har varit oskiftade sedan storskiftet har splittrats utan några skiftesförrättningar till skilda äganderättsenheter med sina egna registerbeteckningar som det har hänt i Illby. Inre anvisningar av LMV är dock inte som rättskällor på så sätt allmänt bindande som lagar och författningar, samt prejudikat av HD eller arbeten för lagändringar

Vad beträffar ökningen av arbetsmängden hos myndigheten, ifall vissa allmänt bindande beslut skulle givas av den högsta rättsinstansen, framför Lantmäteriverkets centralförvaltning detsamma som har antecknats till exempel i Förvarsministeriets utredning 16.12.2022 om begränsandet av fastighetsförvärv av ryssar i Finland: "Perusoikeuksien rajoittamista ei kuitenkaan voida perustella hallinnollisen työtaakan vähentämiseksi" (begränsandet av grundläggande rättigheter kan emellertid inte motiveras med minskandet av administrativ arbetsbörda). Visst kan myndigheternas resurser och betydelsen av det arbete som görs tas i beaktandet från den allmänna intressens synvinkel, när man å ena sidan tänker på förverkligandet av det konstitutionella egendomsskyddet (GL 15 §) och å andra sidan på utredandet av fastigheternas delägande över samfälligheter från den absoluta laglighetens synvinkel.

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

Granskning av förutsättningar för återbrytande

Med stöd av bestämmelserna i 278 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen har Lantmäteriverkets centralförvaltning rätt att hos Högsta domstolen göra framställning om återbrytande av en förrättning som har införts i fastighetsregistret eller av ett lagakraftvunnet beslut, på grund av ett fel vars rättande är nödvändigt med hänsyn till klarheten eller tillförlitligheten i fastighetssystemet eller något annat allmänt intresse. Framställningen kan göras utan hinder av vad som i lag föreskrivs om tiden för återbrytande av dom eller beslut. Innan framställningen görs ska de sakägare vilkas rätt berörs av rättsens ges tillfälle att bli hörda.

I 15 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen som trädde i kraft 1.1.1997 föreskrivs entydigt att en fastighet inte kan ges andel endast i en del av det samfällda område som utgör registerenhet. I lagen om skifte, 604/1951, som trädde i kraft i början av 1953 fanns det inte utskrivet en motsvarande reglering, men i rättspraxisen rådde ett rättsläge som motsvarade innehållet i 152 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen, 455/2004, redan då lagen om skifte var i kraft. Prejudikat HD 1962 II 126 och samband med det givna lantmäteristyrelsens utlåtande fastställer det tidigare rättsläget som motsvarar regleringen i 152 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen. I Högsta domstolens sagda beslut givet 28.11.1962 (liggare 3093) som berör Pieksämäki dåtida köping, där parterna i ett köpebrev som utgjorde grunden för styckning hade avtalat om en överlåtelse, utöver jordområde, av moderlägenhetens andel i en sjös vattenområde, men inte om en överlåtelse av andra rättigheter i lägenheternas samfällda förmåner som tillhörde moderlägenheten. Eftersom träsket endast utgjorde en del av samfällighetens samfällda vattenområde, kunde man inte beakta rättigheten som beviljats på sjön vid styckningsförrättningen³.

I detaljmotiveringen till regeringsproposition RP 175/2003 rd (sidan 11) som gäller 152 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen, 455/2004, står det att också för närvarande, särskilt när det gäller samfällda vattenområden med många skiften, har man t.ex. i överlåtelsehandlingen i fråga om outbrutet område tagit med ett villkor om andel i ett samfällt område så, att en fastighet som bildas av ett outbrutet område får en andel i ett visst delområde av ett samfällt område som hör till delägarfastigheterna, t.ex. i en enskild vattenlott eller sjö, vid vars strand det outbrutna området ligger. Ett sådant förfarande söndrar enheten i ägandet när det gäller det samfällda området och förorsakar på så sätt oreda i fastighetssystemet, eftersom man i dessa fall i fortsättningen är tvungen att behandla det samfällda området som två skilda samfällda områden. För att förhindra detta har det föreslagits att som 152 §

³ Se HD 1962 II 126, HD 28.11.1962 nr 3093, se också lantmäteristyrelsens utlåtande LMS 11.9.1962 nr 3724/317.

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

2 mom. i fastighetsbildningslagen införs en uttrycklig bestämmelse genom vilken man förbjuder att fastigheterna ges andel endast i en del av det samfällda område som utgör en registerenhet.⁴

Eftersom det med stöd av ovan beskrivna arkivundersökningar som berör Illby by har framgått, att de lagakraftvunna besluten vid styckningsförrättningar nr 54012 och 12086 som gäller de till styckningslägenheterna beviljade samfällighetsandelarna strider mot den rättsnorm som framgår av prejudikatet HD 1962 II 126, anser Lantmäteriverkets centralförvaltning att läget med tanke på klarheten och tillförlitligheten i registersystemet inte är tillfredsställande i Illby vattenrättsliga by i Borgå stad. Vid de sagda två styckningsförrättningar har styckningsfastigheterna endast fått en andel i Illby vattenrättsliga bys samfällda vattenområde både genom köpebrev och vid förrättningar, vilket strider mot regleringen i FBL 152 § 2 mom. och rättsnormen i prejudikatet HD 1962 II 126. Till denna del som detta har lagligt fastställts vid förrättningar, bör förrättningar återbrytas på grund av fel i sak. Dessutom har felen i sak i förrättningar nr 54012 och 12086 upprepats vid den lagakraftvunna fastighetsbildningsförrättningen nr 2013-460041.

Enligt bestämmelserna i 102 § i fastighetsbildningslagen om det vid en fastighetsbestämning framgår att ett fel som avses i 278 § i denna lag har begåtts, ska fastighetsregistermyndigheten överföra ärendet till Lantmäteriverkets centralförvaltning sedan förrättningen har vunnit laga kraft. I motiveringen till lagrummet (RP 227/1994 rd, sidan 42) framförs att en förrättning som avser fastighetsbestämning avviker såtillvida från andra förrättningar att förrättningen inte medför någon förändring av den rådande fastighetsindelningen, utan syftet med förrättningen är att på grundval av handlingar och andra uppgifter om tidigare förrättningar utreda och avgöra den gällande fastighetsindelningen, om en tvist eller oklarhet har uppstått i denna fråga. I samband med en fastighetsbestämning kan det komma fram fel som begåtts vid en tidigare förrättning och som är sådana som avses i 278 §, så att de förutsätter ändring av förrättningens slutresultat med anlitande av de extraordinära rättsmedel som ingår i rättegångsbalken. Med tanke på anhängiggörandet av ett ändringsförfarande i dylika situationer ingår i FBL 102 § *ett procedurstadgande* som anvisning för den myndighet som granskar förrättningen. Lantmäteriverkets centralförvaltning framför att bestämmelserna om förfarande i 102 § i fastighetsbildningslagen sannolikt inte beaktats i samband med Fnr 2013-460041.

⁴ I skifteslagen (604/1951) och i fastighetsbildningslagen har skiftet av ett vattenområde gjorts väldigt svår att utföra, se 137 § i FBL. När samägandet inte kan upplösas *de facto*, förblir den rättsliga ställningen av förvärvarna till ett outbrutet område av en bråkdel svag och förvärvet av det outbrutna området binder inom samfällighetens delägarlag endast den delägarfastigheten som har överlåtit ett outbrutet område till en utomstående. Samägandet av vattenområden är oftast en permanent förhållande, som Lantmäteriverket har strävat efter att befrämja, se 133 § 3 mom, i FBL om fogandet om samfällda områden. Splittrandet av vattenområdenas ägande har försökts förhindra bland annat genom att stifta 137 §.

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

De ovan relaterade fel i de lagakraftvunna förrättningarna Fnr 54012, 12086 och 2013–460041 förutsätter ett *partiellt* återbrytande av dessa förrättningar. Dessa har dessutom lett till att det oskiftade vattenområdet i Illby vattenrättsliga by har antecknats i fastighetsregistret under tre olika registerbeteckningar, 638-426-876-1, 638-426-876-2 och 638-426-876-3, och denna omständighet måste korrigeras, eftersom enligt arkivutredning har vattenområdena mellan hemmanen 1–12 aldrig med rättsverkan delats i olika äganderättsenheter i denna vattenrättsliga by. Vid enstaka överlåtelser av outbrutna områden mellan säljare och köpare är det inte möjligt att i samband med överenskommelser om samfällighetsandelar vid styckning ingripa i ägandet av vattenområden i hela den vattenrättsliga byn, vare sig genom att ändra ägarförhållandena eller genom att bilda nya ägandeenheter. I regeringens proposition (RP 175/2003 rd, sidan 7) är syftet att förhindra bildandet av nya fastighetsregisterenheter, även om andelar i jordområden eller samfälliga tilländningar har getts till olika fastigheter vid olika tidpunkter under tilländningens uppkomsthistoria (se också JsUB 2/2004 rd, sidan 2).

Dessutom var Ormtarmträskets (Ormtärnans) ställning i fastighetsindelningen vid hörandet under utredning till den del huruvida tjärnen ska anses vara ett sådant slutet vatten som avses i 9 § 2 mom. i lagen om råskillnad i vatten (31/1902). Ormtärnan kan ytterligare anses vara ett sådant värdelöst område som avses 46 § lantmäterireglements från året 1848 (46 §) eller FS 1916 § 9. Detta betyder att området tillhör intilliggande hemman i Illby by och inte till Illby vattenrättsliga by och hemmanen 1–12.

Hörande av sakägare

Innan framställningen om återbrytning till Högsta domstolen har gjorts har centralförvaltningen förordnat Lantmäteriverkets verksamhetsenhet för produktion att höra de sakägare, vilkas rätt kan påverkas av att detta eventuella fel rättas. Sakägarna har även meddelats att de nödvändiga åtgärderna utförs på statens bekostnad.

För att utreda ärendet och höra sakägarna har Lantmäteriverket 13.12.2022 ordnat ett hörandemöte i Borgå enligt bestämmelsen om hörandemöte daterad 11.5.2020 och utfärdad både på finska och på svenska. Handläggningen av ärendet har fördröjts av de bestämmelser och råd som har begränsat behandlingen i sammanträden under covid-19-pandemin.

I hörandemötet som hölls 13.12.2022 var inga sakägare närvarande. Utredning om tillkännagivandet av detta hörandemöte ska tillställas Högsta domstolen.

Framställning om återbrytning

Tilländningsområdet 638-426-878-3 Wadeträsket

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

För storskiftet hade skogarna i Illby kartlagts under år 1780 och skiftats år 1785 mellan hemmanen 1–12. Illby träsket som hade övergått från vattenområde till tillandning har skiftats endast mellan hemmanen Klemets nr 1, Bergs nr 5 och Gästgivars nr 10. Ägodelningsrätten har den 7 december 1787 fastställt storskiftet, som förblev partiellt. Förutom Illby träsket benämnda vattendrag skiftades inga vattenområden vid storskiftet. I Illby vattenrättsliga by förblir vattenområdena således fortfarande oskiftade och hör till hemmanen 1–12.

Rån av Illby vattenområde i träsket Wadet har bestämts i omkretsrågången i vatten Fnr 6382^{b18} i Borgå landskommun. Vid denna förrättning hade förrättningsingenjören K.A. Sariola på korrekt sätt lämnat obeaktad det provisoriska skiftet av tillandningar vid träsket Wadet i Illby by Nnr 4347, som aldrig har fastställts vid häradstinget och inte heller antecknats i jordregistret.⁵

Vid klyvningen FNr 12470 (AS Borgå 24:38), som är införd i jordregistret 12.2.1925, har 20.12.1922 under § 3 bildats en gemensam tillandningsområde på 0,54 hektar, vilket är samma skifte som *endast provisoriskt* skiftades till hemman 7 Kaspers i Illby by. Klyvningen har vunnit laga kraft. Sedermera har det sagda tillandningsområdet fått registerbeteckningen 638-426-878-3. Vid fastighetsbestämmningsförrättningen nr 2013-460044 en delägarförteckning har fastställts till det sagda tillandningsområdet med ett lakraftvunnet beslut. För den beskrivna delen felaktiga förrättningen har antecknats i fastighetsregistret 20.12.2013.

Lantmäteriverkets centralförvaltning har ansetts ha behörighet att göra en framställning om återbrytande i situationer där en felaktig delägarförteckning förorsakar en sådan oklarhet i fastighetssystemet som avses i 278 § momentet 2 i fastighetsbildningslagen, varvid fastighetssystemets klarhet eller tillförlitlighet är hotade eller något annat allmänt intresse kräver rättandet av felet (se t.ex. HD 29.9.2016 liggare 1978). Dessutom har möjligheten för upprepadet av felet ansetts vara en grund för centralförvaltningens behörighet att framställa om återbrytning.

Lantmäteriverkets centralförvaltning framställer om återbrytning av klyvningen FNr 12470, som har antecknats i jordregistret 12.2.1925, till den delen som i förrättningen har bildats ett gemensamt tillandningsområde på 0,54 hektar i Wadet-benämnda vattenområde av Illby vattenrättsliga bys samfällda vattenområde. Därtill framställer centralförvaltningen om återbrytning av fastighetsbestämmningsförrättningen nr 2013-460044 till den delen som i den sagda förrättningen har fastställts en delägarförteckning till den

⁵ Se om provisorisk (tillfällig eller interimistikt) skifte av tillandning t.ex. Hyvönen 2001: Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset sidorna 275–277. Skiftet av tillandningen i träsket Wadet FNr 4347 i Illby var med en uttrycklig protokollsanteckning fastställt som provisoriskt. Se förrättningsingenjör Felix Edelman 25.6.1891 § 2.

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

ovan avsedda gemensamma området på 0,54 hektar, 638-426-878-3. Samtidigt bes det att Högsta domstolen förordnar att registerenheten 638-426-878-3 avskaffas helt från fastighetsregistret.

Lantmäteriverkets centralförvaltning konstaterar, att för tillfället tillhör det ovan beskrivna området på 0,54 hektar till två olika registerenheter samtidigt, nämligen till det ursprungliga gemensamma vattenområdet av hemmanen 1–12 i Illby vattenrättsliga by 38-426-876-1 och till den gemensamma tillandningen 639-426-878-3. För den sistnämnda har även fastställts en delägarförteckning vid en fastighetsbestämningsförrättning vilken har som felaktig antecknats i fastighetsregistret 20.12.2013. När den sagda enhetens 638-426-878-3 delägarlägenheter i framtiden delas antingen genom styckning eller klyvning finns den risken att det fel som har begåtts i den ovan nämnda klyvningen och fastighetsbestämningsförrättningen kommer att upprepas vid senare klyvnings- och styckningsförrättningar.

Ormtarmträsket (Ormtärnan, Käärmejärvi) -benämnda vattendraget på gränsen mellan Lovisa och Borgå städer

När man betraktar kartan märker man att det på gränsen mellan Lovisa och Borgå städer liggande Ormtarmträsket -benämnda tjärnen, som har förblivit obehandlad men inte okartlagd vid storskiftet och storskiftesregleringen, är till den delen som den tillhör administrativt till Borgå stad och där i Illby registerby, ett sådant vattendrag som saknar annan förbindelse till vattendraget utanför Ormtarmträsket än genom bäck, i vilken fisk ej i nämnvärd mån kan upp- eller nedgå.

Eftersom tjärnen, trots dess ringhet, är sedan tidigare genomkorsad av en historisk gräns mellan kommuner, i dag mellan Borgå och Lovisa städer, frågan inte är om ett sådant slutet vatten som avses i den 23.7.1902 givna så kallade råskillnadslagen, 31/1902, utan om ett annat slags område inom storskiftets skifteslag, och som kan klassificeras som värdelöst. Ormtarmträsket kan anses vara ett sådant vid storskiftesregleringen FNr 3805 kartlagt men oskiftat "helt värdelöst område" som avsågs i lantmäterireglementet från år 1848 (LR 1848) och som tillämpades till storskiftesregleringen. Nyligen i Högsta domstolens beslut i återbrytningsärende HD 5.4.2022 tidigare 639 var det frågan om ett likadant område i Teisko, Tammerfors.

Därtill konstaterar centralförvaltningen, att i domen av jorddomstolen vid tingsrätten i St. Michel 23.10.2001 diarie 00/066 har en mycket vid vatten- och tillandningsområde i Pahajärvi-benämnda vattendrag utan utloppsdike i nuvarande Kouvola stads Viiala by ansetts höra till det omkretsande hemmanet nr 9 fastän frågan inte var om ett sådant slutet vatten som avses i 9 § 2 mom. i råskillnadslagen, 31/1902 utan om ett sådant helt värdelöst område som avses i 44 § i LR 1848, i 9 § i FS 1916 och i 8 § i skifteslagen (604/1951), och som till exempel i 9 § i FS 1916 betydde också ett vattenområde vilket som sådant jämfördes med "ett helt värdelöst område". En ringa del av Pahajärvi träsket hörde till grannbyn, eftersom gränsen mellan

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

de vattenrättsliga byarna av Viiala och Sippola och även dåtida kommungränsen av gammalt genomkorsade Pahajärvi träsket så att den största delen av träsket var på Viiala bys sida.

Lantmäteriverkets centralförvaltning anser att i det storskiftesreglering som fastställdes vid häradstinget 2.9.1889 föreskrifterna i 44 § i LR 1848 har tillämpats och Ormtarmträsket har lämnats utanför regleringen, varvid tjärnen ska anses tillhöra de omkretsande hemmanen nr 5 Bergs och nr 10 Gästgi vars antingen som samfällid eller så, att den raka skogsrån mellan hemmanen 5 och 10 som bestämts vid storskiftesregleringen FNr 3805 fortsätter över tjärnen ända till gräsen av Erlandböle eller Erlandsböle by i Lovisa stad.

På grund av det ovan relaterade framställer Lantmäteriverkets centralförvaltning att den i fastighetsregister 21.12.2013 antecknade fastighetsbestämmningsförrättningen nr 2013-460041 ska återbrytas till den delen som Ormtarmträsket (eller Ormtärnan eller Käärmejärvi) har ansetts vara en del av Illby vattenrättsliga bys ursprungliga oskiftade samfällida område eller en del av registerenheten 638-426-876-2 som har antecknats i fastighetsregistret år 2013. Samtidigt skulle Högsta domstolen ålägga Lantmäteriverket att i en ny handläggning av förrättningen upprätta en ny delägarförteckning för det till hemmanen 5 och 10 hörande Ormtarmträskets vattendrag.

Återbrytning av delägarförteckningen som har fastställts till Illby vattenrättsliga bys oskiftade samfällida vattenområde

Vid arkivundersökningar som Lantmäteriverkets centralförvaltning har utfört, har noterats att historiskt det samfällida vatten- och tillandningsområdet av Illby vattenrättsliga by har aldrig delats mellan hemmanen eller gården (med undantag till den fristående tillandningen av Illby träsket år 1786). Storskiftet, som jordskiftesrätten fastställde 7.12.1787, eller storskiftesregleringen, som häradsrätten fastställde 2.9.1889, har berört 12 hemmanen som alla har varit delägare i storskiftets skifteslagets eller Illby vattenrättsliga bys vattenområde enligt sitt mantal.

Delägarna till vattenområdet har fastställts i fastighetsbesämningsförrättningen nr 2013-460041, som har antecknats i fastighetsregistret 21.12.2013 och således vunnit laga kraft. När delägarförteckningen har upprättats har det ansetts, att Illby vattenområde, trots att det historiskt var oskiftat, skulle ha blivit delat genom i några styckningsförrättningar fattade enstaka beslut om samfälligheter till flera registerenheter: 638-426-876-1, 638-426-876-2 och tillandning 638-426-876-3. Till den sistnämnda har inte ens fastställts någon mark eller areal.

Centralförvaltningen konstaterar att i 152 § 2 moment i fastighetsbildningslagen har det entydigt förbjudits att ge till styckningsfastigheten andel end-

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

ast i en del av det samfällda område som utgör en registerenhet. Centralförvaltningen konstaterar att densamma rättsnorm har ingått i prejudikatet HD 1962 II 126.

När det har funnits vetskap om det hur samägandet av samfällda vattenområden upplösas genom skiftande av vattenområden⁶, som har reglerats i så kallade råskilnadslagen från år 1902, 31/1902, i den 1916 givna förordningen om skiftesverket (FS 1916) och i skifteslagen (604/1951), anser centralförvaltningen inte som korrekt den tanken, att samägandet av en vattenrättslig by som består av flera sjöar kunde upplösas med laga kraft vid enstaka styckningsförrättningar, när stomfastighetens ägare som säljare har överlåtit till det outbrutna området genom köpebrev till exempel andel endast i ett träsk i en vattenrättslig by utan att höra alla delägare i vattenområdet. Säljarens överlåtelsekompetens omfattar endast hela andelen i samfälligheten eller en bråkdel av andelen i samfälligheten⁷ (jmf. HD 12.4.2021 liggare 546, speciellt punkt 7).

År 1970 har Veikko O. Hyvönen skrivit i sin doktorsavhandling "Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta" (Om den rättsliga ställningen av förvärvaren till ett outbrutet område) på sidor 289–299 om ett outbrutet område som har överlåtit från en samfällighet utan att höra alla delägare. Hyvönen anser att det är frågan om kollisionsskydd i tredjemansrelation framåt. Överlåtelsen av det outbrutna området är inte ogiltig, men det outbrutna området kan styckas först när förvärvet har blivit giltigt gentemot alla ägare till överlåtelseobjektet. Om det är frågan om en samägd fastighet, ska delägandet upplösas genom klyvning före styckningen, och om det är frågan om ett vattenområde, ska samägandet upplösas med skifte av vattenområde före styckningen. Styckningsfastighetens ägare kan få en andel i ett visst träsk först när överlåtaren av det outbrutna området har blivit den enda ägare till detta träsk.

Lantmäteriverkets centralförvaltning framställer om återbrytning av fastighetsbestämningsförrättning nro 2013-460041, som har antecknats till fastighetsregistret 21.12.2013, till den del som frågan är om upprättandet av delägarförteckningar till registerenheter 638-426-876-1, 638-426-876-2 ja 638-426-876-3, och i den nya förhandlingen ska bestämmas en ny delägarförteckning till samfällda vattenområden och samfällda tilländningar som hör till samfällda vattenområden inom Illby vattenrättsliga by.

Centralförvaltningen anser att förrättningsingenjörernas beslut är felaktiga i de lagakraftvunna styckningsförrättningarna nr 12086, som har antecknats i

⁶ Se om historien av skiftet av ett vattenområde t.ex. Hyvönen 2001: Kiinteistömuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset sidorna 275–277.

⁷ Om äldre tänkande se t.ex. Juhani Kyläkallio 1965: Määräosaisesta yhteisomistuksesta sidan 96, där som huvudregel framförs att en delägare är berättigad att överlåta antingen sin hela andel i det gemensamma föremålet eller en bråkdel av sin andel, däremot är delägaren inte berättigad att överlåta någon konkret del av det sagda föremålet. Inom centralförvaltningen anses att det äldre tänkandet motsvarar det nutida tänkandet om delägarens rätt att överlåta endast en konkret del i ett gemensamt ägda föremål, såsom i en samfällighet, se. 152 § 2 mom. i FBL Se även Väinö Suoma 1974: Jakolainsäädäntö selityksineen sidan 178.

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

jordregistret 26.4.1924, och 54012, som har antecknats i jordregistret 29.5.1958, varför framställer Lantmäteriverkets centralförvaltning att de sagda styckningsförrättningarna återbryts till den del det är fråga om förrättningsingenjörens beslut om skiftandet av andelar till samfälligheter.

Betydelsen av dessa två styckningar för fördelningen av andelar till samfälligheter kommer i alla fall att utredas på nytt, ifall fastighetsbestämmningsförrättningen nr 2013-460041 återbryts på centralförvaltningens framställning och delägarförteckningen av samfällda och oskiftade vatten- och tillandningsområden av Illby vattenrättsliga by kommer att fastställas på nytt i en ny handläggning av fastighetsbestämmningsförrättningen med statens be- kostnad.

Sammanfattning

Beträffande Wadet benämnda tillandningsområde är det frågan om det samma område tillhör enligt skilda lagakraftvunna förrättningar å ena hand till byns eller skifteslagets samfällda, oskiftade vattenområde och å andra hand i Fnr 2013-4600 till Illby bys hemmanen 7:1–7:3 som samfällid. Ormtärnan eller Ormtarmträsket tjärnen är å ena hand enligt beslutet som fattades i fastighetsbestämmningsförrättningen 2013-460041 en del av det samfällda området 638-426-876-2 och å andra hand *ex lege* enligt lagstiftningen som var i kraft under storskiftesregleringen en del av det storskiftes-hemmanet som fick de intill tjärnen liggande markerna. I den lagakraftvunna fastighetsbestämmningsförrättningen 2013-460041 har vattenområdet av Illby vattenrättsliga by skiftats till samfällda enheter 638-426-876-1, 638-426-876-2 och 638-426-876-3, fastän området *de facto* sedan storskiftet har varit ett oskiftat vattenområde, som inte har varit föremål för upplösning av samägandet vid skiftet av vattenområde, och vars gränser inte har bestämts mot andra byar i Borgå vid omkretsrågången i vatten Fnr 6382^{b18}.

Frågan är om sådana oklarheter och motstridigheter mellan olika förrättningsbeslut i Illby by i Borgå som kan medföra oklarhet i fastighetssystemet och minska tillförlitligheten i fastighetssystemet. Också andra allmänna intressen kräver att felet rättas till. Lantmäteriverkets centralförvaltning anser således att den är behörig att göra en framställning om återbrytning av den sagda felaktiga förrättningsbeslutet och beslutet om sammanslagning på de sättet som det föreskrivs i 278 §:n 2 mom. i fastighetsbildningslagen.

Centralförvaltningen anser att vid de förrättningar som framställningen om delvis återbrytning berör, är det på basis av det ovan relaterade frågan om en sådan uppenbart oriktig tillämpning av lag som är en grund för återbrytande av en civilrättslig dom, som anses i 31 kapitel 7 § i rättegångsbalken och med vilken en fastighetsförrättning jämföres i 31 kapitel 16 § i rättegångsbalken.

4.1.2023
MML 7993/04 04 01/2020

Lantmäteriverkets centralförvaltning framställer att Högsta domstolen, utöver det eventuella i framställningen avsedda beslutet om delvis återbrytande, ålägger Lantmäteriverket att på statens bekostnad vid en fastighetsförrättning göra de ändringar i fastighetssystemet som godkännandet av det framställda återbrytandet samt klarheten och tillförlitligheten i fastighetsregistersystemet förutsätter.

Lantmäterirådet	<i>Elektroniskt undertecknad av</i> Markku Markkula
Ledande sakkunnig	<i>Elektroniskt undertecknad av</i> Timo Liukkunen

Bilagor	Bilaga 1: Karta över vattendraget på området Wadet 638-426-878-3 Bilaga 2: Karta över Ormtarmträsket Bilaga 3: Skannad bild av Ormtarmträsket och dikessystemet
För kännedom	Överdirektör Irma Lähetkangas