

4.1.2023  
MML 7993/04 04 01/2020

Korkeimmalle oikeudelle

**Kiinteistörekisteriin 21.12.2013 merkityn kiinteistön määritystoimituksen nro 2013 – 460041 sekä eräiden muiden kiinteistötoimitusten mahdollinen osittainen purkamisen Porvoon kaupungin Ilolan eli Illbyn kylässä**

**Purettavaksi esitettävät toimitukset**

1. Halkomistoimitus nr 12470 talossa Nro 7 Kaspers Ilolan kylässä siltä osin kuin väliaikaiseksi merkityssä vesijätön jaossa sitä ennen vesijättöpalsta, joka ei pysyvästi kuulu taloon Nro 7, on muodostettu virheellisesti tilojen 7:1–3 Grankulla, Majgård ja Kaspers yhteiseksi maa-alueeksi. Halkominen on viety maarekisteriin 12.2.1925. Alue on sittemmin saanut kiinteistötunnuksen 638-426-878-3 (AT Porvoo 24:38-). Lisäksi purettavaksi esitetään 20.12.2013 kiinteistörekisteriin viety kiinteistön määritystoimitus nro 2013-460044 siltä osin kuin toimituksessa on vahvistettu osakasluettelo edellä todetulle rekisteritunnukselle 638-426-878-3, joka tunnus lisäksi esitetään poistettavaksi kiinteistörekisteristä.
2. Kiinteistön määritystoimitus nro 2013-460041, joka on merkitty kiinteistörekisteriin 21.12.2013, siltä osin kuin Ormtarmträsket tai Ormtärnen -niminen lampi, jonka on vanhastaan halkaissut Pernajan ja Porvoon pitäjien hallinnollinen raja, on virheellisesti katsottu Porvoon kaupungin puolella Ilolan vesioikeudellinen kylän yhteiseksi vesialueeksi ja luettu kuuluvaksi rekisteritunnukseen 638-426-876-2, joka on vasta merkitty kiinteistörekisteriin 25.4.2013. Ormtarmträsket on aikaisemmin 18.3.1992 luettu ilman kiinteistötoimituksessa tehtyä päätöstä Porvoon maalaiskunnan rekisteritunnukseen 613-426-876-1, jonka rajoja on käyty muita vesioikeudellisia kyliä vastaan kihlakunnanoikeuden 7.2.1910 vahvistamassa piirirajankäynnissä TNro 6382<sup>b18</sup> (AT Porvoon mlk K:6-).
3. Ennakkoratkaisuun KKO 1962 II 126 sisältyy selkeä oikeusohje, joka on nykyisessä KML 152 §:n 2 momentissa viety lakiin. Sanotun oikeusohjeen vastaisesti Porvoon kaupungin Ilolan kylän jakamattomasta vesialueesta 638-426-876-1, joka on ollut jakamaton ja yhteinen taloille 1–12 Ilolassa, on 21.12.2013 tehty uusi rekisteröinti, jolloin rekisteriyksiköstä 638-426-876-1

4.1.2023  
MML 7993/04 04 01/2020

on osa merkitty kiinteistörekisteriin tunnuksella 638-426-876-2. Edellä lausuttu uusi rekisteröinti on tehty kiinteistön määritystoimituksesta nro 2013-460041, joka on tehty virheellisesti ennakkoratkaisu KKO 1962 II 126 ja KML 152 §:n 2 momentti huomioon ottaen.

Lisäksi esitetään jo lainvoiman saaneiden lohkomisten nrot 12086 ja 54012 osittaista purkamista edellä mainitun kiinteistön määrityksen 2013-460041 ohella, koska yhteisalueosuuksien käsittely toimituksissa on ollut vastoin sekä yhteisomistuksellisia oikeudellisia periaatteita<sup>1</sup> että sääntelyä, joka on sisältynyt vuonna 1916 annettuun asetukseen jakolaitoksesta (AJ 82/1916) ja jakolakiin (604/1951) yhteisalueosuuksien jakautumisesta lohko- ja kantatilojen välillä.

### Arkistotutkimukset Maanmittauslaitoksen keskushallinnossa

Maanmittauslaitoksen keskushallinnossa tehdyissä arkist selvityksissä on havaittu, että 7.12.1787 vahvistetussa Porvoon pitäjän Illbyn jakokunnan isojaossa talojen N:o 1–12 välillä, sanottujen talojen litterat A–L jakokunnan eli vesioikeudellisen kylän vesialue eräissä sisäjärvisissä ja Ilolan joessa on jäänyt yhteiseksi. Ilolan kylän pellot ja niityt on mitannut komisionimaanmittari Johan Bonej vuonna 1766. Metsät ja ulkomaat (utmark) on mitattu 1780. Timotheus Winter teki isojaon 1785 Carl Henrik Brunoun avustamana. Ilolan järvi (Illby träsk) jaettiin vesijättömaana, ilmeisesti erillisenä vesijättönä, vuonna 1786.

Isojakoa on järjestetty 2.9.1889 talojen 1–12 kesken. Porvoon pitäjän kylän väliset piirirajat vedessä on määrätty vuosina 1905–1910 kihlakunnan käräjillä 7.2.1910 vahvistetussa toimituksessa nro 6382<sup>b18</sup> (AT Borgå LK K:6-, K.A. Sariola). Muun ohella isojakoihin perustuneista arkist selvityksistä on pääteltävissä, että Ilolan vesioikeudellisen kylän talojen N:o 1–12 vesialuetta on käsitelty toimituskokouksissa 15.5.1905 ja 2.3.1906. Tieto ajankohdalta 7.2.1907 on, että toimituksesta Illbyn eli Ilolan jakokunnassa ei ole valitettu. Illbyn jakokunnan merkittävin yhteinen vesialue sijaitsee Wadeträsk -nimisessä vesistöissä, joka rajankäynti on Munckbyn kylää vastaan tehty vuonna 1871 ja vahvistettu vuonna 1872. Kuitenkin toimituksessa nro 6382<sup>b18</sup> sama raja on käyty ja pyykitetty vuosina 1905–1906. Lisäksi Illbyn kylään kuuluu entisen Pernajan kunnan rajalla (nykyistä Loviisan kaupunkia) Ormtarmträsk -niminen vesistö sekä edellistä merkittävämpi Wenjärvi -niminen vesistö, jossa raja Eknäsin taloa (Ekenäs gård) vastaan on käyty 7.2.1884 kihlakunnanoikeudessa vahvistettuna ”pyykistä pyykkiin”, kun Illbyn jakokunnan rajat muita jakokuntia vastaan vahvistettiin talvikäräjillä. Illbyn vesioikeudelliseen kylään lisäksi kuuluu Illby å -niminen vesistö, jossa raja on käyty Illbyn jakokunnan ja Munckbyn jakokunnan välillä.

Isojaon järjestelytoimitusta varten komisionimaanmittari Knut H. Lindh on mitannut Ilolan kylän tilukset 1883 sekä tehnyt järjestelyn vuosina 1885–

<sup>1</sup> Ks. tarkoitettuista periaatteista esim. Juhani Kyläkallio 1965: Määräosaisesta yhteisomistusoikeudesta sivu 96.

4.1.2023

MML 7993/04 04 01/2020

1886. Toimitus on vahvistettu 2.9.1889 Porvoon pitäjän syyskäräjillä. Sitä ennen läänin maanmittauskonttori oli tarkastanut ja hyväksynyt toimituksen 28.8.1889. Jontas on litteralla D ja Smeds on litt. K. (AT Borgå LK 24:XI-). Wadeträsk on karttaosalla 5 talon D Jontas maiden sisällä siltä osin kuin Wadet on Illbyn jakokunnan maiden sisällä.

Ilolan eli Illbyn jakokunnan talojen 1–12 yhteistä vesialuetta ei koskaan ole jaettu talojen kesken. Talossa N:o 4 Jontas tehdyssä lohkomisessa TN:o 54012, joka on tullut lainvoimaiseksi 29.5.1958, on kiinteistölle 638-426-4-14 Marjala, omistajana Väinö Aleksi Vikman, kuitenkin annettu osuus Ilolan jakokunnan yhteiseen vesialueeseen, mutta ei osuutta jakokunnan Wadet -nimiseen yhteiseen vesijättöön. (AT Porvoon MLK 12:124).

Lisäksi talossa N:o 11 Smeds tehdyssä lohkomisessa TN:o 12086 on toimituksen nro 2013-460041 toimitusinsinöörin tulkinalla annettu kiinteistöille 613-426-11-10 osuus vain jakokunnan yhteisen vesialueen Venjärven palstaan, Käärmejärven (Ormtarmträsket) palstaan sekä Ilmoisojaan, mutta ei muuhun osaan jakokunnan vesialueesta. Kuitenkin TN:on 12086 pöytäkirjan 16.5.1923 §:n 4 sisältö liittyy tilan 11:10 Aspkulla vesialueoikeuksiin *vain siinä tapauksessa, että Ilolan vesialueet joskus jaettaisiin*. Toimitus perustui 4.5.1923 tehtyyn kahden tahon keskinäiseen kauppakirjaan. Toimitus nro 12086 on merkitty maarekisteriin 26.4.1924 (AT Porvoon MLK 24:29).

Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo sekä voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain 152 §:n 2 momentissa säädetty että oikeuskäytännön sisältö (ks. ennakkoratkaisu KKO 1962 II 126) huomioon ottaen ja lisäksi kiinnittäen huomion oikeuskirjallisuudessa oleviin kannanottoihin (ks. Jorma Pietilä: Kiinteistönmuodostamisoikeus 1974 sivu 77, Pekka Vihervuori: Rantaoikeuden perusteet 1985 sivu 63 alaviite 5, sekä Veikko O. Hyvönen: Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset 2001 sivut 210 ja 636), että menettely yhteisalueosuuksien käsittelyssä lohkomisissa nrot 54012 ja 12086 on ollut virheellistä, kun yksittäisten lohkokiinteistöjen yhteisalueosuuksia on vahvistettu Wadet -nimiseen vesijättöön, Venjärveen, Käärmejärveen ja Ilmoisojaan yksittäisille lohkokiinteistöille Ilolan yhteisen vesialueen alkuperäistä yhteisomistusta vesialueen jakotoimituksella purkamatta ja sanotuissa molemmissa lohkomisissa kaikkia Illbyn vesioikeudellisen kylän kiinteistöjen yhteisen vesialueen osakkaita kuulematta.

Sittemmin kiinteistönmääritystoimituksessa nro 2013-460041 on edellä sanottujen kahden lohkomisen jälkeen vahvistettu uudella lainvoimaiseksi tulleella toimituspäätöksellä, että ensiksi Wadet -nimisellä yhteisellä vesijätöllä (876:3), toiseksi Venjärvellä, Käärmejärvellä ja Ilmoisojalla (876:2) sekä kolmanneksi muulla Ilolan jakokunnan yhteisellä vesialueella on, purkamatta laissa tarkoitettulla tavalla isojaon aikaisen vesialueen yhteisomistusta talojen 1–12 välillä, kaikilla kolmella rekisteritunnuksella 638-426-876-2, 638-426-876-3 ja 638-426-876-1 kullakin erilliset osakasluettelot. Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo, että edellä selostetut virheet yhteisten vesi-

4.1.2023

MML 7993/04 04 01/2020

alueiden rekisteröimisessä ja osakasluetteloiden vahvistamisessa Ilolan vesioikeudellisessa kylässä sellaisenaan vaarantavat kiinteistörekisterin selvyiden ja luotettavuuden. Lisäksi muu yleinen etu edellyttää virheiden korjaamista.<sup>2</sup>

Kiinteistönmääritystoimituksen nro 2013–460041 jälkeen on lisäksi Wadet'in vesijättöalue saanut 24.4.2013 rekisteritunnuksen 638-426-876-3, Venjärven, Käärmejärven ja Ilmoisojan vesialue tunnuksen 638-426-876-2 sekä muu osa Ilolan kylän yhteisestä vesialueesta saanut pitää alun perin 18.3.1992 annetun ja 1.1.1997 muutetun tunnuksen 638-426-876-1. Paitsi, että isojaon aikaisen jakamattoman yhteisen vesialueen rekisteröiminen kolmella eri rekisteritunnuksella, ei *de iure* vastaa vesialueen tosiasiallista omistuksellista asemaa kiinteistöjen välillä, myös *de facto* (käytännössä) Ilolan kylän yhteisen vesialueen hallinnointi yhteisluvelain, 758/1989, sääntelyssä tarkoitetulla tavalla on epätarkoituksenmukaista, kun tarvitaan kolme hoitokuntaa hallinnoimaan kolmea eri rekisteritunnusta, joissa kaikissa on paljon samoja osakaskiinteistöjä. Ilolan vesioikeudellisen kylän yhteisen vesialueen hallinnoiminen yhtenä kokonaisuutena vastaisi myös pragmaattisesti asiaa tarkastellen parhaiten yhteisluvelain, 758/1989, sääntelyn tarkoitusta. Lisäksi Ilolan kylän vesialueen muodostuminen historiallisesti yhdestä omistusoikeusyksiköstä olisi peruste myös sanotun vesialueen hallinnoinnin käytännön järjestämisen mahdolliselle tarkistamiselle edellisessä virkkeessä tarkoitetulla tavalla muussa viranomaisessa kuin Maanmittauslaitoksessa, joka jälkimmäinen ei ole yhteisluvelain nojalla toimivaltainen yhteisten alueiden osakaskuntien (entisten kalastuskuntien) järjestäytymisessä tai osakaskuntien sääntöjen vahvistamisessa.

## Purun edellytysten tarkastelu

Kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentin sääntelyn nojalla Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on oikeus tehdä korkeimmalle oikeudelle tai korkeimmalle hallinto-oikeudelle esitys kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai lainvoimaisen päätöksen purkamisesta sellaisen virheen vuoksi, jonka korjaamista kiinteistöjärjestelmän selvyys tai luotettavuus taikka muu yleinen etu vaatii. Esitys voidaan tehdä sen estämättä, mitä laissa sääde-

<sup>2</sup> Kiinteistöjen yhteisten alueiden omistusselvityksistä on voitu 2000-luvun alkuvaiheessa antaa Maanmittauslaitoksesta sisäistä ohjeistusta, joka lopulta on saattanut merkitä yhteisten alueiden omistusyksikköjen lisääntymistä ja pirstoutumisen lisääntymistä, kun isojaosta lähtien jakamattomia yhteisiä vesi- ja vesijättöalueita on pilkottu ilman jakotoimituksia eri omistusyksiköiksi omilla rekisteritunnuksillaan, kuten Ilolassakin on tapahtunut. MML:n sisäiset ohjeistukset eivät kuitenkaan oikeuslähteinä ole sillä tavoin yleisesti sitovia toisin kuin lait ja asetukset sekä KKO:n ennakkoratkaisut tai lainmuutosten esityöt. Mitä taas tulee työmäärän kasvuun viranomaisessa, jos tietynlainen kaikkia sitova päätös annettaisiin ylimmästä oikeusasteesta, keskushallinto lausuu saman kuin on kirjattu esim. Puolustusministeriön 16.12.2022 annettuun selvitykseen venäläisten kiinteistönhankinnan rajoittamisesta Suomessa: ” Perusoikeuksien rajoittamista ei kuitenkaan voida perustella hallinnollisen työtaakan vähentämisellä.” Toki kuitenkin voidaan ottaa huomioon viranomaisen resurssit ja tehtävän työn merkitys yleisen edun näkökulmasta, kun ajatellaan toisaalta perustuslaillisen omaisuuden suojan (PL 15 §) toteuttamista ja toisaalta yhteisalueiden kiinteistökohtaisen osakkuuden selvittämistä absoluuttisen oikeellisuuden näkökulmasta.

4.1.2023

MML 7993/04 04 01/2020

tään tuomion tai päätöksen purkamisen määräajasta. Ennen esityksen tekemistä on niille asianosaisille, joiden oikeutta virheen korjaaminen koskee, varattava tilaisuus tulla kuulluiksi.

1.1.1997 voimaan tulleen kiinteistönmuodostamislain 152 §:n 2 momentissa säädetään yksiselitteisesti, että kiinteistölle ei voida antaa osuutta vain osaan rekisteriyksikkönä olevaa yhteistä aluetta. Vuoden 1953 alusta voimaan tulleessa jakolaissa (604/1951) ei ollut kirjoitettuna vastaavaa sääntelyä, mutta oikeuskäytännössä vallitsi KML 152 §:n 2 momentin, 455/2004, sisältöä vastaava oikeustila jo jakolain aikana. Ennakkoratkaisussa KKO 1962 II 126 ja sen yhteydessä annetussa Maanmittaushallituksen lausunnossa on vahvistettuna aikaisempi oikeustila, joka vastaa KML 152 §:n 2 momentin sääntelyä. 28.11.1962 annetussa (taltio 3093) Pieksämäen silloista kauppala koskeneessa Korkeimman oikeuden jo sanotussa ratkaisussa lohkomisen perusteena olevassa kauppakirjassa oli sovittu luovutettavaksi maa-alueen ohella emätilan osuus erään järven vesialueesta, mutta ei muunlaisen oikeuden luovuttamisesta emätilalle kuuluvista tilojen yhteisistä etuuksista. Koska järvi oli vain osa jakokunnan yhteisestä vesialueesta, ei järveen luovutettua oikeutta voitu ottaa huomioon lohkomistoimituksessa (KKO 1962 II 126, KKO 28.11.1962 nro 3093, ks. lisäksi Maanmittaushallituksen lausunto MMH 11.9.1962 nro 3724/317).

Kiinteistönmuodostamislain 152 §:n 2 momentin, 455/2004, yksityiskohtaisissa perusteluissa, HE 175/2003 vp. (sivu 11), lausutaan, että nykyisin varsinkin yhteisten monipalstaisten vesialueiden osalta on esimerkiksi määrääalaa koskevaan luovutuskirjaan otettu yhteisalueosuutta koskeva ehto siten, että määrääalasta muodostettava kiinteistö saa osuuden tiettyyn osa-alueeseen osakaskiinteistöille kuuluvaa yhteistä aluetta, kuten esimerkiksi johonkin yksittäiseen vesipalstaan tai järveen, jonka rannalla määrääala sijaitsee. Tällainen menettely rikkoo omistuksen yhtenäisyyden kysymyksessä olevaa yhteistä aluetta koskien ja siten aiheuttaa sekaannusta kiinteistöjärjestelmässä, koska vastaisuudessa näissä tilanteissa joudutaan kyseistä yhteistä aluetta käsittelemään kahtena eri yhteisenä alueena. Tämän estämiseksi KML 152 §:ään on ehdotettu 2 momentiksi lisättäväksi nimenomainen säännös, jolla kielletään kiinteistölle osuuden antaminen vain osaan rekisteriyksikkönä olevaa yhteistä aluetta.<sup>3</sup>

Koska edellä selostettujen Ilolan kylän arkistotutkimusten perusteella on ilmennyt, että kysymyksessä olevat lohkomistoimitusten nrot 54012 ja 12086 lainvoimaiset ratkaisut liittyen lohkotilojen saamiin yhteisalueosuuksiin ovat olleet ennakkoratkaisusta KKO 1962 II 126 ilmenevän oikeusohjeen vastaisia, Maanmittauslaitoksen keskushallinnossa nähdään, että tilanne ei rekis-

<sup>3</sup> Jakolaissa (604/1951) ja KML:ssa on vesialueen jako tehty hyvin vaikeaksi suorittaa, ks. KML 137 §. Kun yhteisomistusta ei voida *de facto* purkaa, murto-osasta määrääalan luovutuksen saaneiden oikeusasema jää heikoksi eikä määrääalan saanto sido yhteisen vesialueen osakaskunnasta muita kuin määrääalan luovutuksen ulkopuoliselle tehnyttä osakaskiinteistöä. Vesialueiden yhteisyys on useimmiten pysyvä olotila, jota on Maanmittauslaitoksessa pyritty edistämään, ks. yhteisten vesialueiden yhdistämisestä KML 133 § 3 mom. Vesialueiden omistuksellista pirstomista on pyritty mm. 137 § säätämällä estämään.

4.1.2023

MML 7993/04 04 01/2020

terijärjestelmän selvyuden ja luotettavuuden kannalta ole tyydyttävä Porvoon kaupungin Ilolan vesioikeudellisessa kylässä. Sanotuissa kahdessa lohkomistoimituksessa lohkokiinteistöt ovat saaneet vain osuuden osaan Ilolan vesioikeudellisen kylän yhteistä vesialuetta sekä kauppakirjoilla että toimituksissa vastoin KML 152 §:n 2 momentin sääntelyä ja ennakkoratkaisun KKO 1962 II 126 sisältämää oikeusohjetta. Siltä osin kuin näin on toimituksissa lainvoimaisesti vahvistettu, toimitukset olisi asiallisesti virheellisinä purettava. Lisäksi toimituksissa nrot 54012 ja 12086 tehdyt asiavirheet ovat kertautuneet lainvoiman saaneessa kiinteistönmuodostamistoimituksessa nro 2013-460041.

Kiinteistönmuodostamislain 102 §:ssä säädetään, että jos kiinteistönmäärityksessä ilmenee, että on tapahtunut sanotun lain 278 §:ssä tarkoitettu virhe, kiinteistörekisteriviranomaisen on saatettava asia Maanmittauslaitoksen keskushallinnon käsiteltäväksi sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Lainkohdan perusteluissa (HE 227/1994 vp. sivu 41) todetaan, että kiinteistönmääritystä tarkoittava toimitus poikkeaa muista toimituksista siinä, ettei toimituksesta johdu muutosta voimassa olevaan kiinteistöjaotukseen, vaan toimituksessa on tarkoituksena selvittää ja ratkaista aikaisempien toimitusten asiakirjojen sekä muun selvityksen perusteella, mikä on voimassa oleva kiinteistöjaotus, jos tästä asiasta on syntynyt riitaa tai epäselvyyttä. Kiinteistönmäärityksen yhteydessä saattaa tulla esille sellaisia aikaisemmin suoritetuissa toimituksissa tapahtuneita 278 §:ssä tarkoitettuja virheitä, jotka edellyttäisivät toimituksen lopputuloksen muuttamista oikeudenkäymiskaareissa tarkoitettuja ylimääräisiä muutoksenhakukeinoja hyväksi käyttäen. Muutosmenettelyn vireille panemiseksi tällaisissa tilanteissa on KML 102 §:ään otettu kiinteistörekisteriviranomaista ohjaava *menettelytapasäännös*. Maanmittauslaitoksen keskushallinto lausuu, että TN:on 2013-460041 yhteydessä on todennäköisesti jäänyt huomioimatta, mitä 102 §:ssä säännellään menettelystä.

Edellä selostetut virheet lainvoimaisissa toimituksissa TN:ot 54012, 12086 ja 2013-460041 edellyttävät sanottujen toimitusten *osittaista* purkamista. Ne ovat lisäksi johtaneet Ilolan vesioikeudellisen kylän jakamattoman vesialueen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen kolmella eri rekisteritunnuksella 638-426-876-1, 638-426-876-2 ja 638-426-876-3, mikä olosuhde vaatii oikaisemista, koska arkistonselvityksen perusteella sanotussa vesioikeudellisessa kylässä ei vesialueita ole talojen 1–12 kesken koskaan oikeudellisesti pätevällä vaikutuksella jaettu eri omistusoikeusyksiköiksi. Yksittäisissä myyjän ja ostajien keskinäisissä määräalan luovutuksissa ei voida yhteisalueosuuksista sovittaessa lohkomisen yhteydessä puuttua koko vesioikeudellisen kylän vesialueiden omistuksiin joko omistussuhteita muuttaen tai uusia omistusyksiköjä muodostaen. Hallituksen esityksessä (HE 175/2003 vp. sivu 7) pyrkimyksenä on estää uusien kiinteistörekisteriyksiköiden muodostaminen, vaikka osuuksia maa-alueisiin tai yhteisiin vesijäyttöihin olisi eri kiinteistöille annettu vesijätön syntymishistorian eri ajanjaksoina (ks. myös MmV 2/2004 vp. sivu 2).

4.1.2023  
MML 7993/04 04 01/2020

Lisäksi Käärmejärven (Ormtarmträsket, Ormtärnan) asema kiinteistöjaotuksessa oli kuulemisessa selvitettävänä siltä osin, että onko sanotun lammen katsottava olevan välirajasta vedessä annetun lain (31/1902) 9 §:n 2 momentissa säännelty niin sanottu umpinainen vesialue.

## Asianosainten kuuleminen

Ennen purkuesityksen tekemistä Korkeimmalle oikeudelle keskushallinto on määrännyt Maanmittauslaitoksen tuotannon toimintayksikön kuulemaan niitä asianosaisia, joiden oikeuksiin mahdollisen virheen korjaaminen saattaa vaikuttaa. Lisäksi asianosaisille on ilmoitettu, että tarvittavat toimenpiteet suoritetaan valtion kustannuksella.

Asian selvittämiseksi ja asianosaisten kuulemiseksi Maanmittauslaitos on 13.12.2022 pitänyt Porvoossa kuulemiskokouksen suomeksi ja ruotsiksi laaditun kuulemiskokousmääräyksen 11.5.2020 jälkeen. Asian käsittelyä ovat hidastaneet kokouskäsittelyä rajoittaneet covid-19 -pandemiasta annetut määräykset ja ohjeet.

Kuulemiskokouksessa 13.12.2022 ei lainkaan ole ollut läsnä asianosaisia. Selvitys kokouksen tiedottamisesta toimitetaan Korkeimpaan oikeuteen.

## Purkuesitys

### Vesijättöpalsta 638-426-878-3 Wadeträsket

Illbyn isojakoa varten metsät on kartoitettu vuonna 1780 ja jaettu vuonna 1785 talojen 1–12 kesken. Vesistöistä vesijätöksi muuttunut Illby träsket on jaettu vain talojen Klemets N:o 1, Bergs N:o 5 ja Gästgivars N:o 10 välillä. Maanjako-oikeus vahvasti osittaiseksi jääneen isojaon 7.12.1787. Illby träsket -vesistöä lukuun ottamatta vesialueita ei isojaossa jaettu. Vesialueet siten ovat edelleen kaikilta osin jakamattomia Illbyn vesioikeudellisessa kylässä yhä kuuluen taloille 1–12.

Illbyn vesialue Veckjärvessä (Wadet) on määrätty rajoiltaan Porvoon maalaiskunnan vesipiirirajankäyntitoimituksessa nro 6382<sup>b18</sup>. Tässä toimituksessa toimitusinsinööri K.A. Sariola oli jättänyt korrektisti ottamatta huomioon väliaikaisen (provisoriskt skifte av tilländningar vid Wadet) vesijätöns jaon Ilolan kylässä Wadeträsketillä TN:o 4347, jota ei koskaan ole vahvistettu kihlakunnanoikeudessa eikä merkitty maarekisteriin.<sup>4</sup>

Halkomisessa TN:o 12470 (AT Porvoo 24:38), joka on merkitty maarekisteriin 12.2.1925, on 20.12.1922 §:ssä 3 muodostettu yhteinen vesijättöpalsta, 0,54 hehtaaria, joka on sama palsta, joka *vain väliaikaisesti* jaettiin talolle 7

<sup>4</sup> Ks. provisorisesta eli väliaikaisesta vesijätöns jaosta esim. Hyvönen 2001: Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset sivu 275–277. Wadeträsketin vesijätöns jako TN:o 4347 Ilolassa oli nimenomaisella pöytäkirjamerkinnällä päätetty väliaikaiseksi. Ks. toimitusinsinööri Felix Edelmann 25.6.1891 § 2.

4.1.2023

MML 7993/04 04 01/2020

Kaspers Ilolan kylässä. Halkominen on lainvoimainen. Sittemmin sanottu vesijättöpalsta on saanut rekisteritunnuksen 638-426-878-3. Kiinteistön-määritystoimituksessa nro 2013-460044 sanotulle vesijättöpalstalle on vahvistettu lainvoimaiseksi tulleella päätöksellä osakasluettelo. Tältä osin virheellinen toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin 20.12.2013.

Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on katsottu olevan toimivalta esittää purkua tilanteessa, jossa virheellisestä osakasluettelosta aiheutuu kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentissa tarkoitettua epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään, jolloin sen selvitys tai luotettavuus ovat uhattuna taikka muu yleinen etu vaatii virheen oikaisua (ks. esim. KKO 29.9.2016 talio 1978). Virheen kertautumismahdollisuus myöhemmissä osittamistoimituksissa on lisäksi katsottu perusteeksi keskushallinnon purkuesitystoimivallalle.

Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää purettavaksi maarekisteriin 12.2.1925 merkityn halkomisen TN:o 12470 siltä osin kuin siinä on muodostettu yhteiseksi 0,54 hehtaarin suuruinen vesijättöpalsta Wadet -nimisessä vesistöissä Ilolan vesioikeudellisen kylän yhteisestä vesialueesta. Lisäksi keskushallinto esittää purettavaksi kiinteistönmääritystoimituksen nro 2013-460044 siltä osin kuin toimituksessa on vahvistettu osakasluettelo edellä tarkoitettu 0,54 hehtaarin yhteiselle alueelle 638-426-878-3. Samalla Korkeinta oikeutta pyydetään määräämään rekisteriyksikkö 638-426-878-3 kokonaisuudessaan poistettavaksi kiinteistörekisteristä.

Maanmittauslaitoksen keskushallinto toteaa, että tällä hetkellä edellä yksilöity 0,54 hehtaarin alue kuuluu samanaikaisesti kahteen eri rekisteriyksikköön, nimittäin sekä alkuperäiseen talojen 1–12 yhteiseen Ilbyn vesioikeudellisen kylän vesialueeseen 638-426-876-1 että yhteiseen vesijättöön 638-426-878-3. Viimeksi mainitulle alueelle on lisäksi vahvistettu osakasluettelo virheellisenä 20.12.2013 kiinteistörekisteriin merkityssä kiinteistönmääritystoimituksessa. Kun sanotun yksikön 638-426-878-3 osakastiloja vastaisuudessa ositetaan lohkomalla tai halkomalla, on vaarana, että jo tehty virhe edellä mainituissa halkomisessa ja kiinteistönmäärityksessä yhä kertautuu myöhemmissä halkomis- ja lohkomistoimituksissa.

#### Ormtarmträsket (Ormtärnan, Käärmejärvi) -niminen vesistö Loviisan ja Porvoon kaupunkien rajalla

Karttatarkastelusta käy ilmi, että Porvoon ja Loviisan kaupunkien rajalla sijaitseva isojaossa ja isojaon järjestelyssä käsittelemättä, mutta ei kartoittamatta jäänyt Ormtarmträsket -nimisen lammen osa siltä osin kuin se kuuluu hallinnollisesti Porvoon kaupunkiin ja siellä Ilolan rekisterikylään, on vesistö, joka ei ole yhteydessä Ormtarmträsketin ulkopuolella olevan vesistö kanssa muutoin kuin puron kautta, jota myöten kala ei voi sanottavassa määrässä kulkea.



4.1.2023

MML 7993/04 04 01/2020

Koska lammen, vähäisyydestään huolimatta, halkaisee vanhastaan historiallinen kunnan raja, nykyisin Porvoon ja Loviisan kaupunkien välillä, kysymys ei kuitenkaan ole sellaisesta umpinaisesta tai suljetusta vesialueesta (slutet vatten), jota tarkoitetaan 23.7.1902 annetussa ns. välirajalaissa, 31/1902, vaan muunlaisesta arvottomaksi luokiteltavissa olevasta alueesta isojaon jakokunnassa. Ormtarmträsket on katsottava vastaavanlaiseksi isojaonjärjestelyn TN:o 3805 yhteydessä kartoitetuksi, mutta jakamatta jääneeksi "aivan arvottomaksi alueeksi", jota tarkoitettiin isojaon järjestelyyn sovelletussa vuoden 1848 maanmittausohjesäännössä (MO 1848). Vastaavanlaisesta alueesta Tampereen Teiskossa oli kysymys äskettäisessä Korkeimman oikeuden purkuratkaisussa KKO 5.4.2022 taltio 639.

Lisäksi keskushallinto toteaa, että Mikkelin käräjäoikeuden maa- ja vesioikeuden tuomiossa 23.10.2001 diaari 00/066 nykyisen Kouvolan Viialan kylässä hyvin laaja, ilman laskuojaa ollut vesi- ja vesijättöalue Pahajärvi-nimisessä vesistöissä, katsottiin ympäröivään taloon nro 9 kuuluvaksi, vaikka kysymys ei ollut välirajalain 31/1902 §:n 9 momentissa 2 tarkoitetusta umpinaisesta vesialueesta, vaan MO 1848 §:ssä 44, AJ 1916 §:ssä 9 ja jakolain (604/1951) §:ssä 8 tarkoitettu arvoton alue, joka esim. AJ 1916 §:ssä 9 tarkoitti myös vesialuetta, joka sellaisenaan rinnastettiin "aivan arvottomaan alueeseen". Pahajärvestä vähäinen osa kuului Sippolan naapurikylään, koska Viialan ja Sippolan vesioikeudellisten kylien raja ja silloinen kunnanraja kulki vanhastaan Pahajärven läpi suurimman osan järvestä jäädessä Viialan kylän puolelle.

Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo, että kihlakunnanoikeudessa 2.9.1889 vahvistetussa isojaonjärjestelyssä Ormtarmträsket on jätetty MO 1848 44 §:n sääntelyä soveltaen järjestelyn ulkopuolelle, jolloin lammen on katsottava kuuluvan ympäröiviin taloihin N:o 5 Bergs ja N:o 10 Gästgivars yhteisenä tai sitten niin, että talojen 5 ja 10 välinen isojaon järjestelyssä TN:o 3805 määrätty suora metsäraja jatkuu lammen yli aina Loviisan kaupungin Erlandsbölen kylän rajaan asti.

Selostetun vuoksi Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää purettavaksi 21.12.2013 kiinteistörekisteriin merkityn kiinteistönmääritystoimituksen nro 2013-460041 siltä osin kuin Ormtarmträsketin (tai Ormtärnan taikka Käärmejärven) on katsottu olevan osa Ilolan vesioikeudellisen kylän alkuperäistä jakamatonta yhteistä aluetta tai vuonna 2013 kiinteistörekisteriin merkittyä rekisteriyksikköä 638-426-876-2. Samalla Korkeimman oikeuden olisi määrättävä Maanmittauslaitos laatimaan toimituksen uudessa käsittelyssä uusi osakasluettelo taloihin 5 ja 10 kuuluvalla Ormtarmträsketin vesistöille.

#### Ilolan vesioikeudellisen kylän jakamattoman yhteisen vesialueen osakasluettelon purkaminen

Maanmittauslaitoksen keskushallinnon tekemässä arkistoselvityksessä on käynyt ilmi, että historian aikana Ilolan eli Illbyn vesioikeudellisen kylän vesi- ja vesijättöaluetta (Illby träsket'in erillistä vesijättöä lukuun ottamatta vuonna 1786) ei koskaan ole jaettu talojen tai tilojen kesken. 7.12.1787 maanjako-

4.1.2023

MML 7993/04 04 01/2020

oikeudessa vahvistetussa isojaossa tai 2.9.1889 kihlakunnanoikeudessa vahvistetussa isojaon järjestelyssä on ollut osallisena 12 taloa, jotka kaikki manttaaliensa suhteessa ovat osakkaina isojaon jakokunnan eli Ilolan vesioikeudellisen kylän vesialueeseen.

Vesialueen osakkaat on vahvistettu 21.12.2013 kiinteistörekisteriin merkityssä kiinteistönmääritystoimituksessa nro 2013-460041, joka on saanut lainvoiman. Osakasluettelo laadittaessa on katsottu, että Ilolan vesialue, sen historiallisesta jakamattomuudesta huolimatta, olisi jakautunut eräiden lohkomistoimitusten yksittäisten yhteisalueosuusratkaisujen kautta useammaksi rekisteriyksiköksi 638-426-876-1, 638-426-876-2 ja vesijättö 638-426-876-3, jolle viimeiselle ei edes ole osoitettu tiluksia tai pinta-alaa.

Keskushallinto toteaa, että kiinteistönmuodostamislain 152 §:n 2 momentissa on yksiselitteisesti kielletty osuuden antaminen lohkokiinteistölle vain osaan rekisteriyksikkönä olevaa yhteistä aluetta. Keskushallinto toteaa, että sama oikeusohje on sisältynyt ennakkoratkaisuun KKO 1962 II 126. Kun tiedossa on ollut yhteisten vesialueiden kiinteistökohtaisen yhteisomistuksen purkamissääntely vesialueiden jaoissa<sup>5</sup>, josta olivat säännökset vuoden 1902 ns. välirajalaissa, 31/1902, vuoden 1916 asetuksessa jakolaitoksesta (AJ 1916) ja jakolaissa (604/1951), keskushallinto ei näe korrektila ajatusta, että useista järivistä muodostuvan vesioikeudellisen kylän yhteisomistus voitaisiin lainvoimaisesti purkaa yksittäisissä lohkomistoimituksissa, jossa kantakiinteistön omistaja myyjänä luovuttaa kaupunkikirjalla määrääalalle osuuden vain esim. yhteen järveen vesioikeudellisessa kylässä kuulematta kaikkia vesialueen osakkaita. Myyjän luovutuskompetenssi ulottuu yhteisalueosuuteen kokonaisuudessaan tai murto-osaan yhteisalueosuudesta<sup>6</sup> (vrt. KKO 12.4.2021 taltio 546, erityisesti kohta 7).

Pelkästä yhteisomistusosuudesta muita yhteisomistajia kuulematta luovutusta määrääalasta on kirjoittanut Veikko O. Hyvönen vuonna 1970 väitöskirjassaan "Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta" sivuilla 289–299. Hyvösen mielestä kysymys on kollisiosuojasta etenevässä sivullissuhteessa. Määräalan luovutus ei ole pätemätön, mutta määrääala voidaan lohkoa vasta saannon tultua päteväksi kaikkiin luovutusobjektin omistajiin nähden. Jos kysymys on yhteisesti omistetusta kiinteistöstä, niin ennen lohkomista yhteisomistus on purettava halkomalla, kun taas yhteisen vesialueen ollessa kysymyksessä, lohkomista ennen yhteisomistus on purettava vesialueen jaolla. Lohkokiinteistön omistaja voi saada osuuden tiettyyn järveen vasta sitten, kun järven omistus on tullut yksin määrääalan luovuttajalle.

<sup>5</sup> Ks. vesialueen jaon historiasta esim. Hyvönen 2001: Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset sivut 275–277.

<sup>6</sup> Vanhemmasta ajattelusta ks. esim. Juhani Kyläkallio 1965: Määräosaisesta yhteisomistuksesta sivu 96, jossa pääsääntönä tuodaan esiin, että yhteisomistajalla on kyllä oikeus luovuttaa joko koko osuutensa yhteisestä esineestä tai murto-osa osuudestaan, mutta hänellä ei ole sen sijaan oikeutta luovuttaa tiettyä konkreettista osaa sanotusta esineestä. Keskushallinnossa nähdään, että vanhempi ajattelu vastaa nykyistä ajattelua osaomistajan oikeudesta luovuttaa vain konkreettinen osa yhteisesti omistetusta esineestä, kuten yhteisestä alueesta, ks. KML 152 § 2 mom. Ks. myös Väinö Suomaa 1974: Jakolainsäädäntö selityksineen sivu 178.

4.1.2023

MML 7993/04 04 01/2020

Keskushallinto esittää purettavaksi 21.12.2013 kiinteistörekisteriin merkityn kiinteistönmääritystoimituksen nro 2013-460041 siltä osin kuin kysymys on rekisteritunnuksille 638-426-876-1, 638-426-876-2 ja 638-426-876-3 laadituista osakasluetteloista, jolloin uudessa käsittelyssä on määrättävä Ilolan vesioikeudellisen kylän yhteisten vesialueiden ja yhteisiin vesialueisiin kuuluvien yhteisten vesijättöjen osakasluettelo. Samalla on tarpeettomat yhteiset alueet omistusyksikköinä poistettava.

Sikäli kuin toimitusinsinöörien menettelyä yhteisalueosuuksien käsittelyssä lainvoiman saaneissa maarekisteriin 26.4.1924 merkityssä lohkomistoimituksessa nro 12086 ja 29.5.1958 maarekisteriin merkityssä lohkomisessa TN:o 54012 pidettäisiin Korkeimmassa oikeudessa virheellisenä, kuten keskushallinnossa asia nähdään, Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää toissijaisesti sanottujen lohkomisten purkamista siltä osin kuin kysymys on yhteisalueosuuksien jakamisesta annetuista toimitusinsinöörin päätöksistä.

Sanottujen molempien lohkomisten merkitys yhteisalueosuuksien jakautumisen kannalta tulee joka tapauksessa uudelleen selvitettäväksi, jos kiinteistönmääritystoimitus nro 2013-460041 puretaan keskushallinnon esityksestä ja Ilolan vesioikeudellisen kylän yhteisten ja jakamattomien vesi- ja vesijättöalueiden osakasluettelo tulee uudelleen vahvistettavaksi valtion varoin tehtävän kiinteistönmääritystoimituksen uudelleen käsittelyssä.

## Yhteenveto

Wadet -nimisen vesijättöpalstan kohdalla on kysymys siitä, että sama alue eri lainvoimaisten toimitusten perusteella kuuluu toisaalta kylän tai jakokunnan yhteiseen, jakamattomaan vesialueeseen ja toisaalta puolestaan TN:ossa 2013-4600 Ilolan kylän tiloille 7:1–7:3 yhteisenä. Ormtärnan tai Ormtarmträsket -lampi on toisaalta kiinteistönmääritystoimituksen 2013-460041 päätöksellä osa yhteistä aluetta 638-426-876-2 ja toisaalta taas se on isojaon järjestelyn aikaan olleen lain sääntelyssä *ex lege* osa sanotun lammen viereiset maatilukset saanutta isojakotaloa. Lainvoimaisessa kiinteistönmääritystoimituksessa 2013-460041 Ilolan vesioikeudellisen kylän vesialue on jakautunut yhteisiksi alueiksi 638-426-876-1, 638-426-876-2 ja 638-426-876-3, kun alue *de facto* isojaosta lukien ollut jakamaton vesialue, johon ei ole kohdistunut yhteisomistuksen purkua vesialueen jaossa, ja jonka rajat on määrätty muita Porvoon kyliä vastaan vesipiirirajankäyntitoimituksessa nro 6382<sup>b18</sup>.

Nyt kysymyksessä olevat epäselvyydet ja ristiriidat toimitusratkaisujen välillä Porvoon Ilolassa ovat omiaan aiheuttamaan epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään sekä heikentämään järjestelmän luotettavuutta. Muu yleinen etulisäksi edellyttää virheiden korjaamista. Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo näin ollen, että se on toimivaltainen esittämään sanotun virheellisen toimitusratkaisun ja yhdistämispäätöksen purkua siten kuin kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentissa säännellään.

4.1.2023

MML 7993/04 04 01/2020

Keskushallinto katsoo, että osittain purettavaksi esitetyissä toimituksissa on kysymys edellä kerrotuin perustein OK 31 luvun 7 §:ssä tarkoitetusta ilmeisesti väärästä lain soveltamisesta, mikä on siviilioikeudellisen tuomion, johon kiinteistötoimitus on rinnastettava OK 31:16:n nojalla, purkuperuste.

Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää toimitusratkaisujen osittaisen purkamisen lisäksi, että Korkein oikeus mahdollisen esityksessä tarkoitetun purkuratkaisun lisäksi määrää Maanmittauslaitoksen tekemään kiinteistötoimituksessa kiinteistöjärjestelmään valtion kustannuksella ne muutokset, joita esitetyn purun hyväksyminen ja kiinteistörekisterijärjestelmän selvyys ja luotettavuus edellyttävät.

Maanmittausneuvos *Allekirjoitettu sähköisesti*  
Markku Markkula

Johtava asiantuntija *Allekirjoitettu sähköisesti*  
Timo Liukkunen

**Liitteet**

Liite 1: Kartta vesijätöstä Wadet -alueella 638-426-878-3  
Liite 2: Kartta Käärmejärvestä (Ormtarmträsket)  
Liite 3: Skannauskuva Käärmejärvestä ja ojustosta

**Tiedoksi**

Ylijohtaja Irma Lähetkangas