

3.1.2023

MML 41496/04 04 01/2022

Korkeimmalle oikeudelle

## **ESITYS KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAIN 60 §:SSÄ TARKOITETUN VESIJÄTÖN LUNASTUSTOIMITUKSEN NRO 2001-827301 PURKAMISESTA**

### **Taustaa**

Haapaveden kunnan Ainalin kylässä sijaitsevan Ainalinjärven vesijättöä on lunastettu kiinteistöihin 71-401-15-44 Hautala ja 71-401-15-68 Toivola vuonna 2003 suoritetun ja 9.6.2004 kiinteistörekisteriin merkityn vesijätön lunastustoimituksen nro 2001-827301 yhteydessä.

Sittemmin on ilmennyt, että edellä todetussa toimituksessa yhteisestä vesialueesta ja vesialueen osakaskunnalta rekisteriyksiköstä 71-401-876-1 lunastettu vesijättömaa on vähintään osittain ollut 1700 -luvun lopulla tapahtuneen Ainalin järven kuivatuksen kautta syntynyttä erillistä vesijättömaata, jota ei ole omistanut lunastuskorvaukset saanut ja toimituksiin kutsuttu yhteisen vesialueen osakaskunta.<sup>1</sup> Vesijättöä, siltä osin kuin se on ollut erillistä vesijättöä (sittemmin rekisteriyksikkö 71-872-1-2), ei näin ollen ole voinut lunastaa toimituksessa.

### **Arkistotutkimukset Maanmittauslaitoksen keskushallinnossa**

Kiinteistörekisteriin 9.6.2004 merkityssä vesijätön lunastustoimituksessa nro 2001-827301 on 25.3.2003 lunastettu Haapaveden Ainalin kylässä sijaitsevan Ainalinjärven yhteistä vesijättöä kiinteistöihin Hautala RN:o

---

<sup>1</sup> Ainalin järven vesijätön syntyminen järven kuivatuksen tuloksena oli esim. todettu KKO:n tuomiossa 10.12.1920 taltio 2429, jolloin Haapaveden Pirneksen ja Ainalin kylien välinen raja oli määrätty käytäväksi vain vedessä, mutta ei kuivatuksessa syntyneellä erillisellä vesijätöllä. Rajankäynti oli tehty toimituksessa 28.12.1927, mihin liittyneestä maa- ja vesioikeuden ratkaisusta oli annettu KKO:n tuomio 13.2.1931 nro 483. Tällöin vesijätön ja vesialueen raja oli myös käyty, ks. Haataja 1951: Vesioikeus I, sivut 168 ja 215. Ks. lisäksi Maanmittaus 1931:2 sivut 89–90.

3.1.2023

MML 41496/04 04 01/2022

15:44 ja Toivola RN:o 15:68. Vesijätö on sijainnut sanottujen kiinteistöjen edustalla.

Vesijätön lunastustoimituksena vireille saatetussa toisessa toimituksessa nro 2004-211534 on tuotu esiin ja havaittu, että merkittävä osa Ainalinjärven vesijätöä on niin sanottua erillistä vesijätöä, joka on syntynyt ajanjaksolla 1792–1793 suoritettujen järvenlaskun seurauksena. Virallinen tiedossa oleva lupa saada laskea järveä on vasta 7.7.2017 kiinteistörekisteriin merkittynä saatu ajankohtana 7.7.1768.<sup>2</sup> Toimituslaji on sittemmin toimituskokouksessa 26.8.2020 muutettu kiinteistönmuodostamislain 38 §:ssä tarkoitetuksi erillisen alueen käsittelyksi.<sup>3</sup>

Toimituksen nro 2004-211534 toimitusinsinööriksi on seuraavaksi vaihtunut rekisteri-insinööri Markus Kuusela. Tiettyjen toimitusten yhdistämisen jälkeen toimituksen toimitusnumero on nykyään 2004-118534.<sup>4</sup> Toimituskokouksessa 12.11.2020 on käsitelty Ainalinjärven erillistä vesijätöä sekä ratkaistu lainvoimaisesti kysymyksessä olevan erillisen vesijätön omistus. Toimituksessa on katsottu muun ohella, että vesijätön lunastustoimituksessa 2001-827301 lunastetut alueet ovat joka tapauksessa osaksi olleet erillistä vesijätöä.<sup>5</sup> Niin ikään toimituksessa on lausuttu, että lunastetut alueet on jo liitetty kiinteistöihin, ja ne eivät ole enää olleet suoritettavan toimituksen toimitushetkellä erillistä vesijätöä. Toimituksessa on edelleen tuotu esiin, että lunastettujen alueiden palauttaminen osaksi erillistä vesijätöä

<sup>2</sup> Erillisten vesijätöjen syntymisestä kiinteistöjärjestelmään Ruotsi-Suomessa, ks. HE 102/2015 vp. sivut 6–9. Ks. lisäksi MmVM 5/2016 vp. sivuilta 2–3. Erillisten vesijätöjen omistuksellinen selvittäminen tapahtuu kiinteistönmääritystoimituksessa, jolloin muun selvityksen puuttuessa vesijätö jää kuulumaan isojakokunnan alkuperäiseen yhteiseen vesialueeseen, joka sittemmin on maannoususta tai muusta syytä muuttunut yhteiseksi vesijätöksi.

<sup>3</sup> Ks. jäljempänä alaviite 6.

<sup>4</sup> Ks. tarkemmin TN:on 2004-118534 §:ssä 2 esitetty 26.8.2020.

<sup>5</sup> Päätöksellä KKO 11.11.2013 taltio 2354 on TN:oon 2001-827301 kohdistettu asianosaisen purkuhakemus jäänyt tutkimatta.

3.1.2023

MML 41496/04 04 01/2022

on mahdollista vain toimitusratkaisu purkamalla. Toimitus 2004-118534 on edelleen keskeytettynä.<sup>6</sup>

## Virhe ja sen korjaaminen

Edellä mainitussa toimituksessa 2001-827301 on lunastettu sellaista aluetta, jota toimituksessa ei ole voitu lunastaa jakokunnalle kuuluvana vesijättönä. Vesijätön lunastustoimituksissa on ilmeisen väärin lakia soveltaen sanotut alueet lunastettu kiinteistöihin ilman, että asiassa olisi lainkaan arvioitu nimenomaisesti erillisen vesijätön lunastusedellytyksiä tai että lunastuksen olisi ylipäättään tiedostettu ja havaittu kohdistuvan erilliseen vesijättöön. Niin ikään erillisen vesijätön omistajat eivät ole saaneet kutsua toimituskokoukseen, korvausta heille kuuluneesta lunastetusta alueesta tai muutoinkaan valitusmahdollisuutta toimitusratkaisusta. Näin ollen lunastus ei ole oikeudellisesti pätevällä tavalla voinut kohdistua eri omistajataholle kuuluvaan erillisen vesijätön alueeseen. Kysymys on siten oikeudenkäymiskaaren 31 luvun 7 §:ssä tarkoitettusta ilmeisen väärin tehdystä lain soveltamisesta.

Sanottu toimitus on aiheuttanut kiinteistöjärjestelmässä sen ristiriitaisen ja epäselvän tilanteen, jossa erillisen vesijätön omistus kuuluu edelleen myöhemmin toimituksessa nro 2004-118534 vahvistetulle omistajataholle, joiden omistamasta erillisestä vesijätöstä ei ole muodollisesti lunastettu tiluksia. Kiinteistöjaotuksellisesti kysymyksessä olevan erillisen vesijätön alue olisi siten kuuluttava rekisteriyksikköön 71-872-1-2 Ainalin erillinen vesijättö. Kuitenkin erillisen vesijätön nyt kysymyksessä olevat samat tilukset on *de facto* kokonaisuudessaan vesijätön lunastustoimituksessa nro 2001-827301 liitetty rekisteriyksiköstä 71-401-876-1 kiinteistöihin 71-401-15-44 Hautala ja

---

<sup>6</sup> Kiinteistönmuodostamislain muutokseen 374/2016 liittyvässä siirtymäsäännöksessä säännellään, että ennen lain voimaantuloa vireille tulleeseen erillisen vesijätön tilaksi muodostamista ja kiinteistöön liittämistä koskevaan toimitukseen kuitenkin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita KML (554/1995) 38 ja 39 §:ää sekä 40 §:n 1 momenttia.

3.1.2023

MML 41496/04 04 01/2022

71-401-15-68 Toivola. Vesijätön lunastustoimituksen seurauksena samat tilukset kuuluvat siten lisäksi kiinteistöihin 71-401-15-44 Hautala ja 71-401-15-68 Toivola.<sup>7</sup>

Kysymyksessä oleva tilanne on rinnastettavissa siihen tilanteeseen, että alue kuuluu eri lainvoimaisten toimitusten tuloksena kahteen eri rekisteriyksikköön. Yhtäältä erillinen vesijättö on historiallisesti muodostunut järven kuivattamisen myötä. Ainalinjärven erillinen vesijättö on sittemmin merkitty kiinteistörekisteriin tunnuksella 71-872-1-2.<sup>8</sup> Toisaalta vesijätön lunastustoimituksessa nro 2001-827301 on aluetta käsitelty poikkeavasti siitä, mikä on ollut lunastuskohteen tosiasiallinen oikeudellinen status (erillinen vesijättö) historiallisen kehityksen seurauksena. Toimitusratkaisut on näin tehty vailla oikeusperustetta, vaikka sinällään kiinteistönmuodostamislain 60 §:ssä oikeutetaan rantakiinteistö lunastamaan myös vähäistä erillistä vesijättöä.

Saman alueen lukeminen eri toimituksissa kahteen eri tilaan on oikeuskäytännössä vakiintuneesti katsottu olevan sellainen kiinteistöjärjestelmän selvyttä ja luotettavuutta koskeva virhe, jonka perusteella Maanmittauslaitoksen keskushallinto on toimivaltainen tekemään Korkeimmalle oikeudelle KML 278 §:n 2 momentissa tarkoitetun esityksen kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen purkamisesta. Sanotussa lainkohdassa tarkoitettua on kuitenkin ennen purkuesityksen tekemistä niille asianosaisille, joiden oikeutta virheen korjaaminen koskee, varattava tilaisuus tulla kuulluiksi.

<sup>7</sup> Ks. myös KKO 24.6.2010 taltio 1360, jossa asianosaisen hakemuksesta erillisen vesijätön liittäminen tilaan KML 38 §:ssä (554/1995) tarkoitetulla tavalla kumottiin, kun tiedottamista Pyhäjärven kaupungin Mäkikylässä erillisen vesijätön omistajille ei ollut "nimenomaisesti kutsuttu". Sinänsä KML 60 §:n 2 momentissa ei estetä vähäisen erillisen vesijätön lunastamista siihen rajoittuvaan kiinteistöön, jos lunastamisen edellytykset muutoin ovat olemassa sanottuun lainkohtaan sisällytettynä.

<sup>8</sup> Rekisteriyksikön 71-872-1-2 merkitseminen kiinteistörekisteriin on tehty 7.7.2017.

3.1.2023

MML 41496/04 04 01/2022

## **Kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentissa tarkoitettu asianosaisten kuuleminen**

Maanmittauslaitoksen keskushallinto on 4.5.2022 määrännyt kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentin sääntelyä soveltaen Maanmittauslaitoksen tuotannon toimintayksikön pitämään asian selvittämiseksi asianosaisten kuulemiskokouksen. Kuuleminen on suoritettu 17.11.2022.

Kiinteistöltä 71-401-15-73 Anne ja Ilkka Niemelä ovat vaatineet vesijätön lunastuksen TN:o 2001-827301 purkamista, koska toimituksessa ei ole otettu huomioon lupaan perustuneessa järven laskussa syntynyttä erillistä vesijättöä.

Ainalin jakokunnasta Antti Hankonen on ollut valmis palauttamaan saadut korvaukset vesijätöstä siltä osin kuin ne eivät kuulu jakokunnalle. Tilalta Toivola 71-401-15-68 Petri Nevala ja Jouni Nevala ovat olleet valmiita siihen, että maksettu lunastuskorvaus jaetaan jakokunnan vesijätön ja erillisen vesijätön kesken asianmukaisesti. Ainalin vesijättöjen jakamisen päättymistä on toivottu.

Kuulemisen yhteydessä on tehty katselmus, jolloin havaittiin lunastettujen vesijättöjen olevan pääasiallisesti virkistyskäytössä.

## **Maanmittauslaitoksen keskushallinnon purkuesitys**

Kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentissa määrätään, että Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on oikeus tehdä Korkeimmalle oikeudelle esitys kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai

3.1.2023

MML 41496/04 04 01/2022

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.

Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että saman alueen lukemista kahteen eri rekisteriyksikköön kahdessa eri lainvoimaisessa toimituksessa eri aikoina voidaan pitää myöhemmin suoritettua kiinteistönmuodostamistoimitusta koskien oikeudenkäymiskaaren 7 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna ilmeisesti vääränä lain soveltamisena, minkä vuoksi tarkoitettu tilanne on pääsääntöisesti korjattu. Oikeuskäytännössä 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, KKO 14.6.2013 taltio 1346, KKO 21.1.2014 taltio 102, KKO 29.6.2018 taltio 1363, KKO 22.8.2018 nro 1547 sekä KKO 21.12.2022 taltio 1978). Pelkästään alueen tosiasiallisen hallinnan perusteella ei ole katsottu voitavan poiketa edellä tarkoitettusta aikaprioriteettiperiaatteesta, jolleivat myös aikaisemmin lainvoiman saaneet toimitukset ole virheellisiä (esim. KKO 30.1.2019 taltio 0117)

Edellä selostetun virheen vuoksi kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentti huomioon ottaen Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää vesijätön lunastustoimituksen nro 2001-827301 purkamista siltä osin kuin siinä on virheellisesti luettu Ainalin erillistä vesijättoa rekisteriyksikkö 71-872-1-2 kiinteistöihin Toivola 71-401-15-68 ja Hautala 71-401-15-44 Ainalin jakokunnan yhteisen vesijätön 71-401-876-1 lisäksi<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Kun yleisesti on todettava, että maannoususta luontaisesti aiheutuva vesijätto on merenrantojen ilmiö, Ainalin järven luontaisesti syntynyt vesijätto lienee hyvin rajoitettua. Esim. Suur-Saimaan alueella vesijättoa ei ole vuosisatojen aikana isojakojen jälkeen syntynyt sanottavasti. Yleistäen sisäjärvien vesijätöt ovat syntyneet lupaan perustuneissa järvenlaskuissa tai joittenkin luvattomien taikka "vahingossa" tapahtuneiden (Pohjois-Karjalan Höytiäinen esimerkinä) järvenlaskujen tuloksena. Siten esim. Ainalissa yksikköön 71-401-876-1 voidaan olettaa kuuluvan yhteisen vesialueen lisäksi hyvin marginaalisesti yhteistä vesijättoa.

3.1.2023

MML 41496/04 04 01/2022

Kysymyksessä oleva epäselvyys ja ristiriita toimitusratkaisujen ja palstan tosiasiallisen hallinnan välillä on omiaan aiheuttamaan epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään sekä heikentämään järjestelmän luotettavuutta. Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo näin ollen sen olevan toimivaltainen esittämään sanottujen virheellisten toimitusratkaisujen purkua kiinteistönmuodostamislain 278 §:n 2 momentin nojalla. Keskushallinto katsoo, että osittain purettavaksi esitetystä vesijätön lunastustoimituksissa on kysymys edellä selostetuista perusteista oikeudenkäymiskaaren 31 luvun 7 §:ssä tarkoitettuun selvästi väärästä lain soveltamisesta, mikä on purkuperuste siviilioikeudelliselle tuomiolle, jollaiseen kiinteistötoimitus on rinnastettava OK 31:16 huomioon ottaen, purkuperuste. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää toimitusratkaisun osittaisen tai kokonaan purkamisen lisäksi, että Korkein oikeus mahdollisen esityksessä tarkoitetun purkuratkaisun antamisen 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

**Tiedoksi**

Ylijohtaja Irma Lähetkangas