

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-SARJA N:o 56

SIMO ZITTING

KAUPUNKIMAAN
OMISTUKSESTA

NS. LAHJOITUSMAATEORIAN
KRITIIKKIÄ

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

SUOMALAISEN
LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA
A-SARJA
N:o 56

SUOMALAISEN LAKIMIES-
YHDISTYKSEN JULKAISUJA

A-SARJA

N:o 56

SIMO ZITTING

KAUPUNKIMAAN
OMISTUKSESTA

NS. LAHJOITUSMAATEORIAN
KRITIIKKIÄ

JAKAJA AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA

KAUPUNKIMAAN OMISTUKSESTA

NS. LAHJOITUSMAATEORIAN
KRITIIKKIÄ

KIRJOITTANUT
SIMO ZITTING

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1960

Vammalan Kirjapaino Oy.

ISBN 978-951-855-819-7 (PDF)

ALKUSANAT

Jouduttuani useita vuosia sitten yksityisestä toimeksiannosta selvittämään kaupunkien lahjoitusmaiden omistussuhteita havaitsin, että meillä kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä vallalla olevan käsitystavan teoreettisissa perusteluissa on ilmeisiä puutteellisuuksia. Koska lahjoitusmaakysymys on mielenkiintoinen niin hyvin oikeustieteen metodin kuin myös kotimaisen kiinteistönomistuksen kehityksen kannalta katsottuna, olen myöhemmin muiden töiden lomassa suorittanut lisätutkimuksia. Tällöin olen erityisesti kiinnittänyt huomiota siihen, mitä vaikutuksia opilla jaetusta omistusoikeudesta on ollut tässä suhteessa ja miten harhaanjohtavaa omistusoikeus-käsitteen perusteella tapahtuva päätely saattaa olla kysymyksen ollessa poikkeuksellisesti muodostuneista oikeusasemista. Tutkimusteni perusteella olen tullut yhä vakuuttuneemmaksi siitä, että vallalla olevan lahjoitusmaateorian perusteet eivät ole kaikissa kohdissa kestäviä. Koska tutkimusten kohteena olevalla kysymyksellä on merkitystä laajemmaltikin kuin yksityisten kaupunkien omistussuhteiden selvittelyn kannalta katsottuna, olen katsonut aiheelliseksi saattaa tutkimusteni tulokset julkisuuteen.

Teos käsittää vallalla olevan lahjoitusmaateorian kritiikin eikä niin ollen pyri selvittämään lahjoitusmaakysymystä kaikilta puolilta. Siihen ei olisi ollut mahdollisuuttakaan käytettävissä olleen ajan niukkuuden takia. Vastaavanlainen varaus on liitettävä myös aikaisemmissa tutkimuksissa yleensä sivuutettua lunastuskysymystä koskevaan esitykseen, joka pyrkii antamaan viitteen siitä, miten yksityisten maanhaltijain oikeusturvan tarve voitaisiin tyydyttää tarvitsematta silti evätä kaupungilta oikeutta yksityisten haltuun joutuneiden lahjoitusmaatilusten palauttamiseen.

Oikeusjärjestyksemme suojaa suhteellisen tehokkaasti yksityisiä maanomistajia niin hyvin maaseudulla olevan maan kuin myös tontteihin jaetun kaupunkimaan osalta. Mutta kaupungeissa asemakaavan ulkopuolella olevien lahjoitusmaa-alueiden haltijat ovat jääneet suojat-

tomaan asemaan. Tämän tutkimuksen julkaisemisella olen pyrkinyt osaltani auttamaan oikeuksiinsa yksityisiä lahjoitusmaatilusten haltijoita, jotka heikompana osapuolena eivät useinkaan saa ääntään kuuluville ja jotka monasti kärsivät ilmeistä vääryyttä joutuessaan lunastuksetta luopumaan ehkä useiden vuosisatojen taakse ulottuvan saantosarjan perusteella hyvässä uskossa omistajina hallitsemistaan tiluksista.

Teos on pääosaltaan (s. 1—112) painettu jo tammikuussa 1958. Pyrkimys saada teokseen sisällytetyksi selostus eräästä myöhemmin annetusta merkittävästä tuomiosta sekä erinäiset muut syyt ovat kuitenkin aiheuttaneet, että teoksen julkisuuteen saattaminen on lykkäytynyt.

Tekijä

SISÄLLYSLUETTELO

1 §. YLEISTÄ KAUPUNKIEN LAHJOITUSMAIDEN OMISTUKSESTA.	
Kaupunkien maanomistussuhteissa vallitsevan epäselvyyden syistä	1
Ns. lahjoitusmaateoriasta ja siihen kohdistetusta kritiikistä	2
Tutkimuksen suuntaviivoja	5
Omistusoikeuden käsitteen perusteella tehtävien johtopäätösten epäluottavuudesta	6
Tutkimusmetodia koskevia näkökohtia	7
2 §. KIINTEISTÖNOMISTUSTA KOSKEVIA YLEISLUONTOISIA NÄKÖKOHTIA.	
Omistajan oikeusaseman analyysi	9
Kotimainen kiinteistönomistus on pohjimmaltaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa	12
Yksityisoikeudellisen omistusoikeuden tunnusmerkeistä	13
Omistajan sidonnaisuudesta	14
3 §. KIINTEISTÖNOMISTUKSESTA 1600- JA 1700-LUVUILLA VALLINNEIDEN KÄSITYSTAPOJEN VALOSSA.	
Oppi jaetusta omistusoikeudesta	16
Omistuksen jakautuminen Caloniuksen mukaan	18
Kiinteistön »kuuluminen» samanaikaisesti yli- ja aliomistajalle	19
Aliomistus tarjoaa läheisen vertauskohdan kiinteistönomistukselle varsinaisessa merkityksessä	21
Yliomistus merkitsee aliomistajan sidonnaisuutta	22
4 §. KAHDEN OMISTUSOIKEUDEN JÄRJESTELMÄSTÄ AIHEUTUNEESTA SEKAANNUKSESTA.	
Jaetun omistusoikeuden järjestelmän vaikutuksista	23
Maan kameraalisen luonnon kytkeminen yhteen omistusoikeuskysymyksen kanssa	23
Voiko kruununluontoinen maa olla yksityisomistuksen kohteena	24
Sukuunostosäännöstöstä	27
Eräiden omistusmuotojen keskinäisen suhteen muuttuminen	28

5 §. LAHJOITUSMAATEORIAN PERUSTEIDEN TARKASTELUA.

1. Luovutuskielto ja <i>res extra commercium</i>	30
Kahtiajako <i>res extra commercium</i> ja <i>res in commercio</i>	30
Mitä merkitsee vaihdantakelpoisuuden kieltäminen	31
Luovutuskielto ja sen rikkomisen seuraamukset	33
Luovutuskielto ei ilman muuta tee maasta <i>res extra commercium</i> -tyypistä omaisuutta	34
2. Kaupunkimaan luovutuskelpoisuudesta yleisen lain pohjalla tarkasteltuna.	
Kaupunkimaan luovutuskelpoisuudesta vuoden 1734 lain ja sen valmistelutöiden valossa	35
Haatajan tulkinnan tarkastelua	38
Myös kaupunkimaan luovutuskelpoisuutta on arvosteltava maakaaren säännösten pohjalla	41
3. Voidaanko lahjoitusmaan luovuttamattomuuden sääntö perustaa kruununmaan luovutuskieltoon?	
Mihin Haataja perustaa lahjoitusmaiden luovuttamattomuuden säännön	42
Kuninkaankaaren ja Norrköpingin päätöksen kiellot eivät sulje pois yksityisomistuksen mahdollisuutta	43
Lahjoitusmaateorian perusvirhe	44

6 §. KAUPUNGIN JA LAHJOITUSMAA-ALUEEN HALTIJAN OIKEUSASEMIEN KESKINÄISESTÄ SUHTEESTA.

Omistusoikeuden käsitteen käytöstä juridisessa päättelyssä	46
Kaupungin luovutuskelvottomasta (yli-) omistusoikeudesta on tehty samoja johtopäätöksiä kuin varsinaisesta omistusoikeudesta	49
Tontteihin jaetun lahjoitusmaan omistuksesta	51
Kaupungin ja lahjoitusmaatiluksen haltijan oikeussuhteesta erään tuomion valossa	54
Ståhlbergin tulkinnan tarkastelua	56
Periaatteellinen ero tontteihin jaetun ja muun lahjoitusmaan välillä	59

7 §. KAUPUNKIEN LAHJOITUSMAITA KOSKEVIA SÄÄNNÖKSIÄ JA MÄÄRÄYKSIÄ 1600- JA 1700-LUVUILTA.

Kaupunkien hallintoa ja perustamista koskeva sääntöehdotus 26.12.1619	61
Knk. päätös porvarien valitukseen 10.12.1672	63
Ns. reduktioasetus 9.12.1682	63
Knk. päätös kaupunkien valitukseen 3.10.1675	64
Knk. päätös kaupunkien valitukseen 13.7.1719	66
Maaherrain ohjesääntö 4.11.1734	71
Knk. kirje 25.9.1745	72
Knk. päätös kaupunkien valitukseen 7.7.1752	74
Ns. porvaristovakuutus 23.2.1789	75

8 §. LUNASTUSKYSYMYS.

Yliomistajan palautusvalta on erotettava omistajan vindikaatio-oikeudesta	78
Luovutusvallan rajoituksiin liittyvistä seuraamuksista	79
Lahjoitusten erilaisista tarkoituseristä	79
Miten kaupungin palautustarve ja yksityisten haltijain oikeusturvantarve ovat tyydytettävissä	81
Lunastuskysymyksen periaatteellinen tausta	81
Pakkolunastussäännösten kehityksestä	83
Kaupungin lunastusoikeuden ja pakkolunastusoikeuden suhteesta	86
Vuoden 1734 lain lunastusta koskevia säännöksiä	88
Krk. päätöksiin 3.10.1675 ja 13.7.1719 sisältyvistä lunastussäännöksistä	91
Oulun privilegikirjan määräysten tarkastelua	92
Porvariston lunastusoikeudesta	96

9 §. RUOTSISSA TAPAHTUNEESTA KEHITYKSESTÄ OIKEUSKÄYTÄNNÖN VALOSSA.

Ruotsissa on yleensä kruunu selitetty lahjoitusmaiden omistajaksi	99
Muita eroavaisuuksia Suomessa vallitseviin käsitystapoihin verrattuna	100
Lahjoitusmaan haltijan oikeusasemaa kuvaavia tuomioistuinratkaisuja	101
Lunastusoikeutta koskevia ratkaisuja	106

10 §. KOTIMAISEN OIKEUSKÄYTÄNNÖN TARKASTELUA.

Yleisiä näkökohtia	110
Kaksi Vaasan kaupunkia koskevaa tuomiota	111
Kaksi Kajaanin lahjoitusmaita koskevaa tuomiota	114
Kristiinän kaupunkia koskeva tuomio	115
Kaksi Kokkolan kaupunkia koskevaa tuomiota	116
Kysymys Oulun kaupungin lahjoitusmaista	118

KIRJALLISUUSLUETTELO

- Abrahamsson, P.*: Sveriges Rijkets Lands-Lag. Nu å nyo andra gången med Anmerkningar uplagd. Stockholm 1726.
- Almquist, J. E.*: Om ärftlig besittningsrätt till jord före det sjuttonde seklets slut. Uppsala 1929.
- » — Förarbeten till Sveriges rikets lag 1666—1686. Uppsala 1933.
- Bonsdorff, Johan Gabriel*: Stor-Furstendömet Finlands Kameral-Lagfarenhet I. Helsingfors 1833.
- Burckhardt, Walther*: Die Organisation der Rechtsgemeinschaft. 2 Aufl. Zürich 1944.
- » — Methode und System des Rechts mit Beispielen. Zürich 1936.
- Calonius, Matthias*: Siviilioikeuden luennot. Suomentanut Edwin Linkomies. Vammala 1946.
- Caselius, Ilmari*: Sopimukseen perustuvat irroittamisoikeudet. Helsinki 1934. (Irroit-tamisoikeudet).
- » — — Ks. Wrede, R. A.: Esineoikeuden pääpiirteet.
- Chydenius, Jakob Wilhelm*: Lärobok i finsk kontraktsrätt I. 3 uppl. Helsingfors 1923.
- Ekeberg, Birger — Benckert, Karl — Nial, Håkan*: Sakrätt. Efter föreläsningar av professorerna Birger Ekeberg och Karl Benckert. Fjärde upplagen, reviderad i vissa delar efter föreläsningar av professor Håkan Nial. I s. 1—140, II s. 141—273. Stockholm 1944 (monistettu). (Sakrätt).
- Ekström, F. W.*: Privaträttens allmänna läror. Utgiven av Einar Cavinus. Helsingfors 1921—25. (Ekström).
- Festskrift För Professorn, Jur. Utr. Dr Otto Hjalmar Granfelt*. Utgiven av Juridiska Föreningen i Finland. Helsingfors 1934.
- Förslag till förordning angående fastighetsregister för stad I—III*. Stockholm 1911. (Förslag till fastighetsregister för stad).
- Haataja, Kyösti*: Maa-oikeus I. Helsinki 1936.
- » — Maa- ja vesioikeudellisia tutkielmia. Helsinki 1943. (Haataja).
- Harvia, Yrjö*: Tonttiäyriksymys kaupungeissamme. Helsinki 1913.
- Hakulinen, Y. J.*: Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvahvis-tajan asemasta ja tehtävistä. 1 p. Helsinki 1935, 2 p. Vammala 1949.
- Herlitz, Nils*: Svensk stadsförvaltning på 1830-talet. Stockholm 1924.
- Holmbäck, Åke*: Om klander i jordafång och om hemul. Minnesskrift ägnad 1734 års lag II, Stockholm 1934, s. 218—249. (Minnesskrift II).
- Jellinek, Georg*: System der subjektiven öffentlichen Rechte. 2 Aufl. Tübingen 1919.

- Jutikkala, Eino*: Suomen talonpojan historia. Porvoo 1942.
- Kaser, Max*: Das römische Privatrecht I. Das altrömische, das vorklassische und klassische Recht. München 1955.
- Kivimäki, T. M.*: Siviilioikeuden yleiset opit pääpiirteittäin. 2 p. Porvoo 1945.
- Kongl. Maj:ts och Rikets Kammarkollegii* underdånige betänkande rörande den till städerna och Arvika köping donerade jord. Stockholm 1898. (Kamari-kollegion mietintö).
- Kuylensstierna, Carl W. U.*: Om rekognitionsskogar. Stockholm och Lund 1916.
- Lagerroth, Fredrik*: Indelnings- och grundskatteväsendets avveckling. Ett systemskifte inom svensk statshushållning. Malmö 1927.
- Liljenstrand, Axel*: Finlands jordnaturer och äldre skatteväsende, jemte ett blad ur dess kulturhistoria. Helsingfors 1894.
- Modée, R. G.*: Utdrag utur Publique Handlingar, Placater, Förordningar, Resolutioner och Publicationer. I—XIV. Stockholm 1742—1804. (Modée I—XIV).
- Nawiaszky, Hans*: Allgemeine Rechtslehre als System der rechtlichen Grundbegriffe. 2. Aufl. Einsiedeln 1948. (Allgemeine Rechtslehre).
- Nehrman, David*: Inledning Til Then Svenska Jurisprudentiam Civilem. Lund 1729. (Jurisprudentiam Civilem).
- Nilsson-Stjernquist, Nils*: Riksdagen och kronans fasta egendom. Tolkningen och tillämpningen av § 77 regeringsformen. Lund 1950.
- Nothin, Torsten*: Städernas särskilda skyldigheter och rättigheter i förhållande till staten. Stockholm 1922.
- Nya jordabalk 1905—09*: Lagberedningens förslag till jordabalk I—III. Stockholm 1947.
- Pehkonen, E. Y.*: Tutkimuksia kaupunkimaista ja ehdollisesta tontista. LM 1916 s. 1—47, 65—106 ja 183—210.
- » — Oulun lahjoitusmaakysymys lain kannalta arvosteltuna. Oulu 1911.
- Prawitz, Gunnar*: Tomter och stadsägor. Om fastighetsindelningen i Sveriges städer. Stockholm 1954.
- Schrevelius, Fredrik*: Lärobok i Sveriges allmänna nu gällande Civilrätt. Första delen. Lund 1872. (Civil-rätt I).
- Serlachius, Julian*: Om klander å jord enligt de svenska landskapslagarne. Helsingfors 1884. (Klander å jord).
- » — Sakrätten enligt gällande finsk rätt. 3. uppl. Helsingfors 1916. (Sakrätten).
- Sjögren, Wilhelm*: Förarbetena till Sveriges-Rikes lag. 1686—1736. I—VIII. Uppsala 1900—1909. (Förarbetena I—VIII).
- Sohm, Rudolf*: Institutiot. Roomalaisen yksityisoikeuden historia ja järjestelmä. 16. p. Suomentanut Arvo Haveri. Porvoo 1924.
- SOU 1956: 7*: Städernas donationsjord. Betänkande avgivet av donationsjordsutredningen. Stockholm 1956.
- von Stiernman, And. Anton*: Alla Riksdagars och Möten Besluth etc. I—III. Stockholm 1728—1733. (Stiernman, Riksdags Besluth I—III).
- » — Samling utaf Kongl. Bref, Stadgar och Förordningar angående Sweriges Rikes Commerce, Politie och Oeconomie. I—VI. Stockholm 1747—1775. (Stiernman, Samling).
- Ståhlberg, K. J.*: Oikeus kaupungin lahjoitusmaasta asemakaavan ulkopuolella luovutettuun alueeseen. Lausuntoja s. 84—95. Helsinki 1947. (Lausuntoja).

- Tengwall, Lars*: Twistemåls Lagfarenheten. Lund 1794.
- Thibaut, A. F. J.*: System des Pandekten-Rechts II. Jena 1823. (Thibaut).
- Undén, Östen*: Svensk sakrätt. II. Fast egendom. Förra avdelningen. Lund 1944.
- Virkkunen, A. H.*: Oulun kaupungin historia I. Kaupungin alkua ajoilta isonvihan loppuun. 2 painos. Oulu 1953.
- Wrede, R. A.*: Grunddragen av Sakrätten enligt Finlands lag. Helsingfors 1926. (Wrede).
- » — Anteckningar enligt professor R. A. Wredes föreläsningar öfver Inhemsk Civilrätt. Sakrätt. I—III, Ny öfversedd uppl. Helsingfors 1899. (Föreläsningar I—III).
- » — Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan. 2. p. Toimittanut Ilmari Caselius. I (s. 1—422) — II (s. 427—610). Helsinki 1946, 1947. (Wrede—Caselius).
- Zitting, Simo*: Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Vammala 1951.
- » — Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa. Vammala 1956.

LYHENNYKSIÄ

DL	= Defensor Legis
HO	= Hovioikeus
JFT	= Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
Knk.	= Kuninkaallinen
KO	= Kihlakunnanoikeus
KoO	= Korkein oikeus; I = selostus, II = tiedonanto.
LM	= Lakimies
Lvk.	= Lainvalmistelukunnan mietintö
MK	= Maakaari (vuoden 1734 laissa)
MK 1697 2:1	= MK 2:1 vuoden 1697 lakiehdotuksessa (tai muu vast. lyhennys)
NJA	= Nytt juridiskt Arkiv. Grundat av G. B. A. Holm.
PK	= Perintökaari
RakK	= Rakennuskaari
RO	= Raastuvanoikeus
SOO	= Senaatin oikeusosasto
SOU	= Statens offentliga utredningar (Ruotsi)
TfR	= Tidskrift for Retsvidenskap

Lyhennyksissä on noudatettu yleensä Y. J. Hakulisen Lakikielen sanakirjan, Helsinki 1944, lyhennystapoja.

1 §. YLEISTÄ KAUPUNKIEN LAHJOITUS- MAIDEN OMISTUKSESTA.

Kaupunkilaitoksemme kehityksessä on ollut suuri merkitys niillä maa-alueiden lahjoituksilla, joita kruunu (tai kuningas) on suorittanut kaupunkia perustettaessa tai muussa yhteydessä. Tällaisia maita sanotaan kaupunkien lahjoitusmaiksi riippumatta siitä, millaisin oikeuksin ne on luovutettu. Omistussuhteiden kannalta katsottuna lahjoitusmaa on eri asemassa kuin kaupungin muulla tavalla omakseen saama maa. Vanhimmilla Ruotsi—Suomen kaupungeilla oli varhaisina aikoina tavalla tai toisella saatua yksityismaata, ns. odaalimaata. Tähän on rinnastettava kaupunkien myöhemmin hankkima maa. Tällainen maa riidattomasti voi olla yksityisomistuksen ja yksityisoikeudellisen vaihdannan kohteena. Mutta lahjoitusmaan osalta on katsottu, ettei sellainen maa saata joutua yksityisten henkilöiden omistukseen. Kaupunkimaan jakautumisesta kahteen eri luokkaan on aiheutunut epäselvyyttä, kun eri maalajien välinen eroavaisuus ei ole pysynyt selvillä ja kun kummankin tyyppistä maata on ajan oloon joutunut yksityisten haltuun. Epäselvyyttä on ollut omiaan lisäämään se seikka, että lahjoitukset ovat tapahtuneet vaihtelevin ehdoin.

Jo keskiajalla kruunu on joissakin tapauksissa luovuttanut maata kaupunkien tarpeisiin. Mutta varsinaisesti ovat lahjoitukset tapahtuneet uudella ajalla, erityisesti 1500-luvun lopulla ja 1600-luvulla. Useimmat Ruotsi—Suomen kaupungit ovat syntyneet kuninkaallisen päätöksen perusteella. Tavaksi tuli jo 1500-luvulla, että kuningas kaupunkia perustaessaan tai myöhemmin lahjoitti tarpeellisen maa-alueen. Näin syntyi kaupunkeja, joilla alkuaan ei ollut muuta maata kuin kruunun antamaa lahjoitusmaata.

Lahjoitusasiakirjoissa olevat sanonnat siitä, kenelle luovutus tapahtui, ovat suuresti vaihtelevia. Eräissä lahjakirjoissa mainitaan maa lahjoitetuksi kaupungille, toisinaan kaupungin asukkaille, kaupungin porvareille, porvareille ja kaupungille jne. sekä joissakin tapauksissa pormes-

tarille, raadille ja väestölle.¹ Samaa on sanottava lahjoituksen tarkoituserää ja maiden vastaista käyttöä koskevista määräyksistä.² Vaikka lahjoituksen tarkoitus onkin ilmaistu eri tavoin, on perimmäisenä tarkoituksena yleensä ollut kaupungin kehityksen edistäminen tarjoamalla asuntoalueita ja varaamalla tilaisuus maanviljelyksen, karjanhoidon ym. sivuelinkeinojen harjoittamiseen. Lahjoituksilla on myös pyritty varamaan tulolähteitä virkakunnan palkkausta ja muiden yleisten menojen suorittamista varten.

Lahjoituksen kohteena on usein ollut kruunun maaomaisuus. Ellei kruunulla ollut omistuksessaan sopivia maa-alueita, tarvittiin erilaisia järjestelyjä ennen kuin kruunu saattoi esiintyä lahjoittajana. Eräissä tapauksissa kruunu välitti maan joko hankkimalla tarvittavan maan vaihdon kautta tai muulla tavalla vapaaehtoisuuden tietä taikka pakkokeinoja käyttämällä. Mutta esiintyy myös tapauksia, joissa kaupunkien alueisiin on liitetty yksityisille kuuluneita maita ilman että on voitu osoittaa, millä perusteella kruunu on käyttänyt määräämisvaltaansa. Tämä johtunee osaltaan siitä, että menneinä vuosisatoina on valinnut epäselvyyttä toisaalta omistajan määräämisvallan ja toisaalta pakkolunastusvallan luonteisen esivallanoikeuden väliseen suhteeseen nähden.

Siihen nähden, millaisin oikeuksin kaupunki sai lahjoitetut maat haltuunsa, ilmeni epäselvyyttä jo varhaisessa vaiheessa. Erityisesti se kysymys, oliko kaupunki oikeutettu luovuttamaan lahjoitusmaita yksityisten omistukseen, tuli esille sitten kun lahjoitusmaita oli joutunut yksityisten haltuun ja niistä oli alettu tehdä kauppvoja ja myöntää niiden saannoille lainhuutoja ja kiinnekirjoja. Eräissä lahjoitusasiakirjoissa oli nimenomaan annettu kaupungille luovutus-oikeus, eräissä taas oli nimenomaisesti kielletty luovuttaminen yksityisille. Useimmissa tapauksissa ei kuitenkaan ollut minkäänlaista tai ei ainakaan selvää mainintaa lahjoitusmaiden luovutuskelpoisuudesta. Tästä aiheutunutta epäselvyyttä pyrittiin poistamaan erinäisillä yleisluontoisilla säännöksillä ja määräyksillä. Niiden perusajatuksena oli yleensä se, etteivät lahjoitusmaat saaneet joutua ikuisiksi ajoiksi pois kaupungin määräämisvallasta.³

¹ Ks. *Haataja* s. 7—13.

² Ks. *Kamarikollegion* mietintö s. 25 ss.; *Pehkonen* LM 1916 s. 70 ss.

³ Sellaisista yleisistä säännöksistä ja määräyksistä, joihin kaupunkien lahjoitusmaiden luovuttamattomuuden tueksi tavallisesti viitataan, mainittakoon: knk. päätös porvarien valitukseen 10.12.1672, 27 kohta; knk. päätös kaupunkien valitukseen 13.7.1719, 21 kohta; knk. kirjeet 25.9.1745 ja 27.4.1750; knk. vakuutus porvaristolle ja kaupungeille yleensä 23.2.1789, 1 ja 4 §. — Ks. lisäksi jäljempänä 7 §.

Koska lahjoitusmaiden ja odaalimaiden, joita molempia käytettiin samoihin tarkoituksiin, välinen raja oli usein epäselvä ja koska valtiovalta 1600-luvun loppupuolelta alkaen osoitti taipumusta käsitellä kaikkea kaupunkimaata lahjoitusmaan luonteisena, alettiin ajatusta lahjoitusmaiden luovuttamattomuudesta soveltaa yleisen säännön muodossa yleensä kaikkeen kaupunkimaahan. Tämä yleistys oli omiaan lisäämään epävarmuutta kaupunkimaan omistussuhteissa.

Lahjoitusmaiden luovuttamattomuuden sääntö on lähtökohtana vielä nykyäänkin kaupunkimaiden omistussuhteita ratkaistaessa. Se muodostaa meillä vallalla olevan ns. lahjoitusmaateorian pääväittämän. Tällä »teorialla» tarkoitamme seuraavassa pääpiirteittäin luonnehdittavaa teoreettista selitystapaa kaupunkien lahjoitusmaiden omistussuhteista. Sen mukaan kaupungit eivät yleensä ole olleet oikeutettuja luovuttamaan lahjoitusmaata, jollei luovutus ole ollut sopusoinnussa lahjoituskirjan erityisen määräyksen tai lahjoituksen yleisen tarkoituksiperän kanssa.⁴ Tämä on käynyt mahdolliseksi vasta vuonna 1943 tapahtuneen lainmuutoksen jälkeen.⁵ Mikäli luovutuksia on tapahtunut, saavat kaupungit lunastuksetta palauttaa maan hallintaansa yksityisen haltijan voimatta nojautua omistusoikeuslaantoon, vaikka se olisi saatu huu-datetuksi, sen enempiä kuin määräaikaiseen nautintaankaan. Samalla kun yksityiseltä on evätty mahdollisuus omistaa lahjoitusmaata, on kaupungille tunnustettu — tosin kruunun oikeuksien rajoittama — omistusoikeus, johon se voi nojata palauttamisvaatimuksensa. Tarkoitettu selitystapa tosin edellyttää, että lahjoitusmaa on luovutettavissa niissä

⁴ Ks. *Hallituksen esityksen* N:o 10/1943 perusteluja.

⁵ Vallalla olevan lahjoitusmaateorian mukaan lahjoitusmaan luovuttaminen omistusoikeuksin ei voinut periaatteessa tapahtua edes valtioneuvoston suostumuksin. Tämä asiointi, joka esti myös asiallisilla syillä perustellut luovutukset, ei voinut jäädä pysyväksi. Sen vuoksi tarvittiin lainmuutos. Perustuslain säätämisestä määrättyssä järjestyksessä 24. 3. 1943 annetulla lailla lisättiin 27. 11. 1917 annettuun *kaupunkien kunnallislakiin uusi 41 a §*, jonka mukaan valtioneuvosto voi antaa kaupungille kussakin tapauksessa erikseen oikeuden luovuttaa asemakaavan ulkopuolella olevaa lahjoitusmaata, mikäli luovutus ei vaika kaupungin vastaista kehitystä ja tapahtuu tarkoitukseen, josta on kaupungille yleistä hyötyä. Lupaa myöntäessään tuli valtioneuvoston määrätä, että lahjoitusmaan myynnistä saadut varat on siirrettävä rahastoon ja käytettävä vastaavan arvoisen vastikemaan hankkimiseen ja että sellainen vastikemaa on muutettava lahjoitusmaan luontoiseksi. Vastaavat säännökset sisältyvät nykyään 27. 8. 1948 annetun *kunnallislain 105 §:ään*, joka ei vaadi valtioneuvoston lupaa vaan edellyttää, että luovutus päätös on alistettava sisäasiainministeriön vahvistettavaksi. Ministeriön tehtävänä on myös määrätä lahjoitusmaan myynnistä saatujen varojen siirtämisestä rahastoon ja käyttämisestä vastaavan arvoisen vastikemaan hankkimiseen.

tapauksissa, joissa lahjoitusasiakirjoihin sisältyy tätä tarkoittava lupa. Mutta koska nimenomaisia ja selviä luovutuslupia on annettu vain harvoissa tapauksissa, on lahjoitusmaan luovuttamattomuuden ajatus saanut yleisen säännön kantavuuden. Tällä tavoin tarkoitettu sääntö on käytännössä muodostunut perustaksi, jonka pohjalta epäselviä tapauksia on arvosteltu. Tontteihin jaettu kaupunkimaa on puheenalaisen selitystavan mukaan alkuaan ollut samassa asemassa kuin muukin lahjoitusmaa, mutta myöhempi oikeuskehitys on johtanut siihen, että luovuttamattomuuden säännön ei katsota enää koskevan tonttien myyntiä asemakaavoitetulta alueelta. Tämän kehityksen seurauksena kaupungin lahjoitusmaa on jakautunut kahtia, kaupungin asemakaavan piirissä olevaan luovutuskelpoiseen ja sen ulkopuolella olevaan luovutuskelvottomaan maahan.

Tämä selitystapa, jonka juuret ovat *Nehrmanin* esityksessä,⁶ on saanut osakseen runsaasti arvovaltaista kannatusta oikeustieteen piirissä.⁷ Sen perusajatus on saanut ilmaisunsa myös lukuisissa tuomioistuinten ratkaisuisissa, kuten tulemme havaitsemaan. Vuosisadan vaihteessa se edusti riidattomasti vallalla olevaa käsitystapaa. Tätä osoittaa sekin, että lakikirjan vanhemmissa laitoksissa MK 1: 1:n ja 4: 2:n alla olevissa huomautuksissa on lausuttu, että kaupungille lahjoitettua maata ei saa myydä, vaihtaa eikä pantiksi panna ja että tällaiseen maahan ei saa antaa lainhuudatusta. Sittemmin on puheenalaisen teorian perusteiden kestävyys asetettu vakavasti kysymyksenalaiseksi. Tämän on tehnyt ennen kaikkea *F. A. Pehkonen* perusteellisessa kritiikissään.⁸ Sitten kun Korkein oikeus oli 20. 12. 1928 antanut tunnetun tuomionsa Oulun lahjoitusmaariidassa (1928 II 384), alkoi näyttää siltä, että lahjoitus-

⁶ *Jurisprudentiam Civilem* s. 102—104.

⁷ Muun muassa seuraavat tutkijat ovat muodossa tai toisessa lausuneet lahjoitusmaateorian perusajatuksen lahjoitusmaiden luovuttamattomuudesta: *Tengwall*, *Twistemåls Lagfarenheten* s. 29 s. verr. s. 27 s.; *Bonsdorff*, *Kameral-Lagfarenhet* I s. 153 ss.; *Calonius*, *Siviilioikeuden luennot* s. 374; *Schrevelius*, *Civil-Rätt* I s. 115 s.; *Liljenstrand*, *Finlands jordnaturer* s. 363 ss.; *Montgomery*, *Handbok i Finlands allmänna privaträtt*, Helsingfors 1889—95, s. 460 ss.; *Hermanson*, *Föreläsningar öfver Inhemsk Förvaltningsrätt*, Helsingfors 1898, s. 354 s.; *Moring*, *JFT* 1911 s. 182 s.; *Ståhlberg*, *Lausuntoja* s. 86 ss.; *Haataja* s. 7—113, erit. s. 49, 69 ja 71 s. — Ks. myös *Wrede*, *Föreläsningar* I s. 11 ja 23.

⁸ Tämä sisältyy kirjaseen: Oulun lahjoitusmaakysymys lain kannalta arvosteluna, ja *LM* 1916 s. 1—47, 65—106 ja 183—210 julkaistuihin tutkimuksiin kaupunkimaista ja ehdollisesta tontista.

maateorian valta-aika oli ohitse.⁹ Näin ei kuitenkaan ollut asianlaita, sillä tuo teoria elää edelleen ja on muun muassa muodostanut lähtökohdan vuoden 1943 lainsäädäntötoimille.¹⁰

Vaikka lahjoitusmaateoria juontaa alkunsa parin vuosisadan takaa, eivät sen perusteet ole joutuneet perusteellisen tarkastelun kohteeksi ennen kuin vasta tällä vuosisadalla. *Pehkosen* esitettyä kritiikkiä on lahjoitusmaateorian tarkempi perustelu käynyt välttämättömäksi. Perusteellisimmin on sen suorittanut *Kyösti Haataja* tutkimuksessaan kaupunkien lahjoitusmaiden oikeudellisesta luonteesta.¹¹

Tapahtuneen mielipiteiden vaihdon yhteydessä on tuotu esille runsaasti aineistoa, jonka perusteella kysymystä lahjoitusmaiden omistussuhteista voidaan arvostella. Tässä suhteessa ei voida rajoittua yleisen lain säännöksiin ja muihin yleisluontoisiin normeihin, vaan on kiinnitettävä huomiota myös yksityisiä kaupunkeja koskeviin privilegikirjoihin sekä kuninkaallisiin päätöksiin ja kirjeisiin. Oikean kuvan saamiseksi kaupunkilaitoksen kehityksestä on tutkittava yksityisten kaupunkien olosuhteita ja sen perusteella koetettava löytää yleiset kehityslinjat. »Kärnan i stadsväsendets utveckling är de enskilda städernas», kuten *Herlitz* on lausunut.¹² Tämän johdosta lahjoitusmaiden omistuskysymyksen tutkiminen edellyttäisi laajoja esitutkimuksia, ellei olisi käytettävissä — Ruotsin *Kamarikollegion* vuonna 1898 julkaiseman aineiston ohella — sitä materiaalia, jota ennen kaikkea *Pehkonen* ja *Haataja* ovat tutkimuksissaan esittäneet. Tämä muokattu aineisto on ollut suureksi avuksi tämänkin tutkimuksen suorittamisessa, jota varten käytettävissä ollut aika on sallinut suorittaa tutkimuksia vanhojen lähteiden pohjalla vain rajoitetussa laajuudessa.

Tutkimuksemme painopiste onkin aikaisemmin esiin tuodun aineiston ja sen perusteella muodostettujen teoreettisten konstruktioiden kriittisessä tarkastelussa. Tällaiselle tarkastelulle on antanut aihetta viimeaikainen oikeustieteen metodia koskeva kehitys. Se näyttää tarjoavan entistä tehokkaampia keinoja käytettäväksi niiden perin komplisoitujen

⁹ Osoituksena lahjoitusmaateoriaan kohdistetun kritiikin painavuudesta on *Kivimäen* eräässä yhteydessä esittämä lausuma: »Lahjoitusmaan luovutuskieltoa koskeva teoria on kuollut» (Tampereen koskiriita, painetut asiakirjat IV s. 3090). *Ollinen* on yhtynyt *Pehkosen* kritiikkiin väitöskirjassaan Kiinteistön pakkohuuto-kaupasta I, Vammala 1938, s. 46.

¹⁰ Ks. *Hallituksen esityksen* N:o 10/1943 perusteluja.

¹¹ Tutkimus sisältyy teokseen *Maa- ja vesioikeudellisia tutkielmia*, Helsinki 1943, s. 7—113. — Ks. myös *Ståhlberg*, Lausuntoja s. 84—95.

¹² Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1920 s. 360.

kysymysten selvittelyssä, jotka vaikuttavat lahjoitusmaiden omistussuhteisiin. Tämä koskee erityisesti sen sekaannuksen poistamista, jonka oppi jaetusta omistusoikeudesta näyttää aiheuttaneen. Tutkimuksen kohteena olevalla kysymyksellä ei ole pelkästään oikeushistoriallinen vaan osaksi myös positiivis-oikeudellinen merkitys. Eikä tutkimuksen merkitys rajoitu yksinomaan kaupunkien maanomistusta koskevan oikeussäännösten piiriin, vaan se antanee samalla valaistusta laajemmaltiinkin kotimaisen kiinteistönomistuksen kehitykseen.

Tarkasteltaessa kaupunkien lahjoitusmaiden omistuksesta käytyä ajatuksenvaihtoa voidaan havaita, että omistusoikeuden käsitettä käytetään kysymyksenasettelussa ja päättelyssä ikään kuin sillä olisi kaikissa tapauksissa sama täsmällisesti määrätty sisältö. Näin ei kuitenkaan ole asianlaita, sillä omistusoikeudesta puhutaan käytännössä varsin erilaisten oikeusasemien ollessa kysymyksessä. Haettaessa vastausta esimerkiksi siihen kysymykseen, millainen oikeus on yksityisellä henkilöllä, joka saannon perusteella hallitsee kruunun aikanaan kaupungille lahjoittamaa maata, menetellään tavallisesti siten, että ensin todetaan, kenellä on omistusoikeus, ja sitten tehdään tämän perusteella tarpeelliset johtopäätökset. Tällöin on lähtökohtana esineoikeuksien kahtiajako omistusoikeuteen (*jus in re propria*) ja toisen esineeseen kohdistuviin rajoitettuihin esineoikeuksiin (*jura in re aliena*). Tämän kahtiajaon pohjalta lähdettäessä esineeseen kohdittava oikeus, joka ei ole omistusoikeus, käsitetään oikeudeksi toisen esineeseen. Ja jos todetaan, että jollakin on omistusoikeus, niin silloin katsotaan voitavan päätellä, että toisen oikeuden täytyy kuulua rajoitettujen esineoikeuksien luokkaan. Siinä tapauksessa, että kaupungin oikeus selitetään omistusoikeudeksi, yksityisellä porvarilla voi olla ainoastaan rajoitettu esineoikeus, koska ei myönnetä mahdollisuutta kahden omistusoikeuden samanaikaiseen olemassaoloon ja koska omistusoikeuden vastakohtaksi asetetaan rajoitetut esineoikeudet. Tällainen menettelytapa ei ole luotettava silloin, kun on kysymys oikeustyypeistä, jotka muodostavat ylimenomuotoja.

Kiinteistöoikeuden kehityshistoria tuntee lukuisia oikeustyypppejä, joita on vaikea sisällyttää puheenalaisen esineoikeuksien kahtiajaon puitteisiin. Monien pysyväisten hallintaoikeuksien kohdalla on vaikeata sanoa, onko kysymyksessä omistusoikeus vai rajoitettu esineoikeus.¹³ Näin on asianlaita esim. epävapaan tontin haltijan ja kaupungin asema-kaavan ulkopuolella olevan lahjoitusmaan haltijan oikeuden osalta. Ko. maiden omistajaksi on katsottu toisinaan kruunu tai kaupunki ja

¹³ Wrede, Föreläsningar II s. 55.

toisinaan yksityinen haltija. Ruotsissa on tähän saakka ollut vallalla käsitys, että omistusoikeus kaupunkien lahjoitusmaihin kuuluu säännön mukaan kruunulle.¹⁴ Meillä vallalla olevan lahjoitusmaateorian mukaan omistajana on säännöllisesti kaupunki.¹⁵ Mutta toisen mieltipiteen mukaan ei ole yleistä oikeussääntöä, jonka mukaan lahjoitusmaa ei voisi joutua yksityisen omistukseen.¹⁶ Viimeksi mainitun käsitystavan mukaan omistajana voidaan pitää yksityistä sellaisissakin tapauksissa, joissa ensiksi mainittujen käsityskantojen mukaan omistajana on kruunu tai kaupunki.

Edellä esitetty antaa aihetta olettaa, ettei omistusoikeudella kaikissa tapauksissa tarkoiteta samansisältöistä oikeusasemaa. Epätietoisuutta on omansa lisäämään *Undénin* käyttämä esitystapa, että kruunulla on »ett slags överäganderätt», ja kaupungilla omistusoikeus, joka myös on »eräänlainen yliomistusoikeus», sekä yksityisellä haltijalla pysyvä hallintaoikeus, joka muistuttaa omistusoikeutta ja jota systemaattiselta kannalta esteettä voitaisiin nimittää — vaikka se ei olekaan tapana — omistusoikeudeksi.¹⁷ Kun näin on asianlaita, niin silloin mainitunlainen tutkimustapa ei näytä luotettavalta. Puheenalaisten välimuototapausten ollessa kysymyksessä on vaarallista tehdä johtopäätöksiä niin hyvin omistusoikeuden käsitteestä kuin omistusoikeuden ja rajoitettujen esine-oikeuksien välisen jaottelun pohjalta.

Kaupunkien lahjoitusmaita koskevien esitysten kriittinen tarkastelu osoittaa, että tässä suhteessa ei ole aina välttytty tutkimusmetodia koskevilta virheellisyyksiltä. Tarkoitettut virheellisyydet ovat sinänsä ymmärrettäviä ja vaikeasti havaittavia, koska tällöin joudutaan työskentelemään omistusoikeuden käsitteellä, jonka sisältöä ja käyttökelpoisuutta pidetään jollakin tavalla itsestään selvänä ja jota käyttäen katsotaan voitavan luonnehtia myös epänormaaleja omistussuhteita, ja koska on kysymyksessä kotimaisen oikeuskehityksen ja vierasperäisten vaikutteiden yhteensoveltumattomuudesta johtuva erittäin komplisoitu probleemi. Mutta toisaalta on huomattava, että mainitunlaiset virheellisyydet helposti johtavat vääriin johtopäätöksiin.

Tämän vuoksi on syytä kiinnittää erityistä huomiota tutkimusmetodiin. Jos näin tehdään, niin silloin ensinnäkin voidaan havaita, että

¹⁴ Ks. *Kamarikollegion* mietintö s. 43 ja 94; *Prawitz*, *Tomter och stadsägor* s. 14 ss.; *SOU* 1956:7, *Städernas donationsjord* s. 75 s.

¹⁵ *Esim. Haataja* s. 30, 49, 58, 69 ja 104.

¹⁶ *Pehkonen LM* 1916 s. 106.

¹⁷ *Svensk sakrätt II*₁ s. 250 ss. verr. s. 60.

omistusoikeuden käsite on liian laaja ja epämääräinen selviteltäessä niiden erilaisten (kruunun, kaupungin ja porvarin) oikeusasemien keskinäistä suhdetta, joita kaikkia on kuvattu omistusoikeus-nimityksellä. Täsmällisen kuvan saamiseksi ja virheellisten yleistysten välttämiseksi on omistajan oikeusasema aluksi analysoitava mahdollisimman pitkälle. Tällaisen erittelyn perusteella voidaan saada selville omistajan oikeusaseman eri momentit ja niiden keskinäiset suhteet. Kun nämä seikat on selvitetty, niin sitten voidaan täsmällisesti kuvata erilaisia kysymyseen tulevia oikeusasemia sekä saada esiin se, mikä on ominaista kotimaisen oikeuskehityksen mukaiselle kiinteistönomistukselle ja miten tämä suhtautuu toisaalta roomalaisoikeudellista perua olevaan yleiseen omistusoikeuskäsitteeseen (dominium) ja toisaalta yli- ja aliomistus-oikeuden (dominium directum ja utile) käsitteisiin.

2 §. KIINTEISTÖNOMISTUSTA KOSKEVIA YLEISLUONTOISIA NÄKÖKOHTIA.

Kuvatessamme kiinteistöön kohdistuvaa omistusoikeutta omistajanvaihdosilmiön kannalta katsottuna olemme kiinteistön omistajan oikeusasemassa erottaneet kolme eri momenttia: 1) omistajan primääri- eli hallintaoikeus, joka tarkoittaa yksinomaista (staattisesti) suojattua käytövapautta kiinteistöön nähden; 2) omistajan kompetenssi eri muodoissaan, joka tarkoittaa kelpuutusta omistajanvaihdon aikaansaamiseen; 3) määrätynasteinen dynaaminen suoja, jolla tarkoitamme oikeusperusteen sitovuutta tietyissä henkilösuhteissa esille tulevilla kollisiotilanteissa. Toisessa yhteydessä olemme kuvanneet omistajan oikeuksien ja velvollisuuksien keskinäistä suhdetta sekä yksityisoikeudellisen ja julkisoikeudellisen aineksen esiintymistä kiinteistön omistajan oikeusasemassa. Tällöin olemme koettaneet normianalyysin pohjalta yksityiskohtaisemmin kuvata oikeusaseman eri momentteja ja niiden keskinäistä suhdetta. Tämä erittely¹ näyttää tarjoavan sopivan lähtökohdan, jolta kiinteistönomistusta eri muodoissaan voidaan kuvata.

Täsmällisen kuvan saamiseksi omistajan oikeusasemasta on syytä tarkastella sen eri momentteja korrelaatio-suhteissa. Nämä suhteet olemme esittäneet seuraavan, *N. W. Hohfeldin* analyysiin² pohjautuvan kaavan muodossa:

a_1	a_2	a_3	a_4
aloitevalta	käyttövapaus	kompetenssi (vast. sekun- däärinen oikeus)	vapaus sidonnai- suudesta

¹ *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta, Vammala 1951, 3—5, 8 ja 10 § sekä LM 1952. s. 387 ss. ja 501 ss.

² *Fundamental legal conceptions*, New Haven 1923, s. 23—64.

b_1	b_2	b_3	b_4
vaatimuksen- ja sanktiouhan- alaisuus	ei-aloite- valta	sidonnaisuus	inkompetenssi (vast. ei-se- kundääri- oikeus)

Tämä kaava, jota laatiessamme olemme lähinnä pitäneet silmällä kiinteistön omistajan oikeusasemaa, antaa havainnollisen kuvan siitä, miten monia ja miten erilaisia oikeudellisia suhteita kätkeytyy omistus-oikeus-nimityksen taakse.

Tässä kaavassa käsiteparit a_1 - b_1 ja a_2 - b_2 koskevat omistajan oikeusaseman staattista puolta. Käsiteparit a_3 - b_3 ja a_4 - b_4 taas koskevat dynaamista puolta, ts. omistajan kompetenssia ja dynaamista suojaa. Tahdottaessa täsmällisesti kuvata omistajan oikeusasemaa eri puolilta on huomioitava kaikki esitetystä kaavasta ilmenevät suhteet. Tällöin eivät riitä käsitteet a_1 , a_2 , a_3 ja a_4 , vaan on otettava huomioon myös näitä vastaavat käsitteet b_1 , b_2 , b_3 ja b_4 , sillä oikean kuvan saamiseksi oikeusaseman eri momenteista on syytä välttää isoletua tarkastelua.³

Jos pidämme silmällä puhdastyypistä kiinteistön omistajan oikeusasemaa, niin silloin omistajalla on ensinnäkin yksinomainen suojattu käyttövapaus kiinteistöön nähden, ts. omistajan hallintaoikeus. Tällainen suojattu käyttövapaus muodostuu sen kautta, että oikeusjärjestys imperatiiveillaan kieltää kaikkia sivullisia käyttämästä — ilman asianmukaista lupaa — toisen kiinteistöä ja asettaa nämä kiellon rikkomisen varalta sanktiouhan alaisiksi. Omistajan oikeusasema ilmenee tältä kannalta katsottuna yksinomaisena käyttövapautena (a_2) ja aloitevaltana (a_1). Viimeksi mainittu tarkoittaa valtaa käyttää oikeudellisia keinoja sivullisten taholta tulevien käyttövapauden riistämistä ja häiritsemistä tarkoittavien toimenpiteiden torjumiseksi. Se suoja, mitä oikeusjärjestys tässä suhteessa antaa omistajalle imperatiiveillaan ja myöntämällä aloitevallan reaktiokoneiston käyntiin panoon nähden, on oikeussuojaa varsinaisessa eli staattisessa merkityksessä. Omistajan kannalta katsottuna suojan saaminen tässä suhteessa merkitsee sitä, että hänellä on aloitevalta erinäisten oikeuskeinojen, lähinnä omistajan hallintakanteen ja kieltotuomiota tarkoittavan kanteen, käyttöön nähden. Se, jonka käytössä ovat tarkoitetut oikeuskeinot, on omistajana suojattu yleistä sivullistahoa vastaan.

³ Ks. LM 1952 s. 517 s.

Edellä tarkoitetun omistajan hallintaoikeuden subjektilla on normaalisesti valta kiinteistön luovuttamiseen ja panttaamiseen, minkä ohella kiinteistö muodostaa hänen henkilökohtaisen luottonsa perustan sekä periytyy hänen kuollessaan. Tämä merkitsee, että tarkoitetulla henkilöllä on omistajan kompetenssi eri muodoissaan. Omistajan kompetenssilla tarkoitamme tässä lainsäätäjän suomaa kelpuutusta sellaisen muutoksen aikaansaamiseen normijärjestelmässä, että esineen voidaan sanoa siirtyvän omistuspiiristä toiseen. Tämä kompetenssinormeihin perustuva oikeusaseman momentti, joka on eri tasolla kuin se varsinaisiin eli käyttäytymisnormeihin perustuva suojattu käyttövapaus, josta edellä on ollut kysymys, muodostaa yksityisoikeudellisen vaihdannan perustan. Omistajan luovutus-, luotto- ym. kompetenssi on ilmaus ns. yksityisautonomiasta, jota on pidetty yksityisoikeudelle ominaisena.⁴ Omistajan kompetenssi saattaa olla eri tavoin rajoitettu ilman että oikeusasema menettää omistuksen luonteen. Mutta jos luovutus- ja luottokompetenssi sekä perittävyyskelpoisuus kokonaan puuttuvat, silloin ei ole kysymyksessä yksityisoikeudellinen omistus. Tällä tavalla omistajan määräämisvalta ja siihen perustuva siirtymiskelpoisuus on ominaista yksityisoikeudelliselle omistusoikeudelle.⁵

Kosketeltujen oikeusaseman momenttien lisäksi on huomioitava omistajan vapaus sidonnaisuudesta (a_4), minkä momentin itsenäisen merkityksen vasta uusin oikeustiede on saanut esiin suoritettuaan eri oikeus-suojamuotojen erottelun. Omistajalla on kompetenssi luovutustoimin ym. tavoin disponoida primääri- eli hallintaoikeudesta. Tämän korrelaattina on sivullisten sidonnaisuus. Mutta myös jollakin sivullisella voi olla vastaavanlainen (sekundäärinen) kompetenssi mainitun oikeuden subjektin vaihdoksen aikaansaamiseen. Silloin kun tällainen kompetenssi on muulla kuin oikeuden subjektilla, puhumme itsenäisestä sekundäärisestä oikeudesta. Samoin kuin omistajan kompetenssia vastaa sivullisten sidonnaisuus, samoin sivullisen sekundäärioikeutta vastaa omistajan sidonnaisuus, mikä ilmenee rasituksena omistajan oikeusasemassa. Omistajan sidonnaisuus, mikä johtuu siitä, että sivullisella on sekundäärinen oikeus aikaansaada omistajan tahdosta riippumatta tämän oikeusaseman menetys, voi ilmetä useissa eri muodoissa. Toisaalta se ilmenee sellaisissa kollisiotilanteissa, joissa omistajan saantoperuste on relatiivisesti tehoton, ja toisaalta sellaisissa tapauksissa, joissa sivullisella

⁴ Burckhardt, *Methode und System des Rechts* s. 153 ss. ja 179 s.

⁵ Georg Jellinek, *System der subjektiven öffentlichen Rechte* s. 55; Burckhardt, *Die Organisation der Rechtsgemeinschaft* s. 50 s.

on sekundäärinen oikeus (esim. lunastusoikeus) pätevästi syntyneen oikeusaseman kumoamiseen. Ensiksi mainituissa tilanteissa on kysymys dynaamisesta suojasta, jolla tarkoitamme oikeusperusteen sitovuutta tietynlaisissa kollisiotilanteissa. Omistaja saa dynaamista suojaa esim. silloin, kun oikean omistajan kompetenssivirheeseen perustuva moite-oikeus katkeaa. Omistajan suoja sellaisia sivullisten sekundäärioikeuksia vastaan, jotka tarkoittavat pätevästi syntyneen oikeusaseman kumoamista, on samanluonteista suojaa kuin edellä tarkoitettu dynaaminen suoja, vaikka sitä ei liene tarkoituksenmukaista sisällyttää dynaamisen suojan käsitteen piiriin.

Suoritetun erittelyn pohjalta voimme nyt ryhtyä tarkastelemaan, mikä on ominaista kiinteistön omistusoikeudelle sellaisena kuin se esiintyy kotimaisen oikeuskehityksen valossa. *Julian Serlachius* on maakuntalakien pohjalta esittänyt, että kiinteistön omistus ei tarkoittanut vanhemmassa oikeudessamme samaa kuin roomalaisen oikeuden dominium vaan »en genom rättsförvärf betecknad rätt att besitta jorden såsom sin»; »eganderätt i själva verket är, icke dominium, utan possessio eller m.a.o. att possessio angifver det karakteristiska för det, som landskapslagarna förstå under begreppet eganderätt».⁶ Sama käsityskanta näyttää ilmenevän *Abrahamssonin* selitysteoksesta.⁷ Se, mikä on olennaista vanhalle kiinteistönomistukselle, on *Olof Bärtingin* maakaariehdotuksessa lausuttu seuraavasti: »Alla måge och skole niuta then iord, som hwar med laga fång besitter, in til des honom något med laga doom ifrånwinnas kan».⁸ Vuoden 1734 laista, johon vierasperäiset omistusoikeusteoriat eivät ole päässeet määräävästi vaikuttamaan, ilmenee sama käsityskanta. Lähinnä MK 10: 1:een ja 10: 2:een nojautuen *Serlachius* ei pidä kiinteistön omistajana oikeata omistajaa, jonka oikeudellisesti pitäisi olla omistaja ja joka moitekanneteitse, ts. käyttämällä moite-oikeuttaan, voi uudelleen tulla omistajaksi, vaan sitä, joka tyypkinsä puolesta laillisen saannon perusteella omistajana hallitsee kiinteistöä. Tällainen omistajahaltija on oikeutettu käyttämään omistajan kannekeinoja ja puhevaltaa asioissa, jotka koskevat maanjakoa, rajankäyntiä, järvenlaskua tms., hänen kelpoisuutensa on »aldeles generell, är den formella behörigheten att förfoga och råda öfver fastigheten såsom en egare».⁹ Tämä käsityskanta, joka on katsottava meillä vallitsevaksi, on

⁶ Klander å jord s. 52 ss.

⁷ Sverikes Rijkens Lands-Lag s. 205 s.

⁸ Ks. *Almqvist*, Förarbeten till Sveriges rikes lag 1666—1686, maakaari 1: 7.

⁹ *Serlachius*, Sakrätten s. 70, 182 ja 186.

perustana sille, että lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä usein omistussuhdetta tarkoitettaessa puhutaan omistajanhallinnasta tai saantoon perustuvasta hallinnasta.¹⁰ Tämän perusteella voimmekin lähteä siitä, että kotimainen kiinteistönomistus on pohjimmaltaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa.¹¹

Omistusoikeussanto, joka täyttää tietyt minimivaatimukset mutta jonka ei tarvitse olla kaikissa suhteissa virheetön, ja omistajanhallinta ovat ne tekijät, joiden perusteella omistussuhde pohjimmaltaan määräytyy. Näiden ohella on lainhuudolla (vast. kiinnekirjalla) merkitystä ensikäden kriteerinä. Minimivaatimukseksi on aikaisemman oikeuden mukaan asetettu, että oikeustoimen tulee olla tyyppinsä puolesta, in abstracto; oikeusjärjestyksen hyväksymä saantotapa.¹² Se voi olla virheellinen muotonsa puolesta yhtä hyvin kuin muissakin suhteissa, kunhan se vain oli sellainen, että se virheettömänä olisi lain mukaan aiheuttanut omistajanvaihdon. Voimassa olevan oikeuden kannalta katsoen ovat vaatimukset sikäli ankarammat, että luovutustoimen pitää olla muotonsa puolesta lainhuudatuskelpoinen.¹³ Aikaisemman oikeuden kannalta ei lainhuudatuskelpoisuus ollut ehdoton edellytys, mikä ilmenee jo siinä, että suullinenkin luovutussopimus, johon liittyy hallinnan luovutus, on katsottu riittäväksi.¹⁴ Mutta toisaalta lainhuudatuskelpoisuus ja varsinkin tapahtunut huudatus oli osoituksena siitä, että saanto yhdessä omistajanhallinnan kanssa pystyi luomaan omistajan oikeusaseman.

Kuten edellä esitetystä havaitaan, kiinteistön omistajan oikeusaseman keskeisen momentin muodostaa omistajan hallintaoikeus, joka tarkoittaa yksinomaista suojattua käyttövapautta kiinteistöön nähden. Tällainen oikeus on sillä, joka saannon perusteella omistajana hallitsee. Tämä on omistajana suojattu yleiseen sivullistahoon nähden käyttövapauden riistämistä ja häiritsemistä vastaan. Mainitun oikeuden haltijalla on säännöllisesti omistajalle normaalisesti kuuluva kompetenssi eri muodoissaan. Tämä voi olla eri tavoin rajoitettu, mutta jos se puuttuu kokonaan, niin silloin ei ole kysymys yksityisoikeudellisesta omistuksesta, jolle on tunnusmerkillistä vaihdantakelpoisuus. Luovutuskielto

¹⁰ Ks. esim. *Wrede—Caselius* s. 96, 138, 275, 277 ja 278 s.

¹¹ Ks. tarkemmin *Zitting* m.t. s. 167 ss. ja DL 1957 s. 21 ss.

¹² *Serlachius* m.t. s. 186 verr. s. 70 ja 85.

¹³ Ks. *Zitting* m.t. s. 194 s. verr. s. 181 ss.

¹⁴ *Serlachius* m.t. s. 84 s., 132 ja 186; *Wrede* s. 180 s.; *Ekström* 674 s. ja 677. Vrt. *Chydenius* I s. 29; *Caselius* teoksessa *Wrede—Caselius* s. 245 s.; *Hakulinen*, Kiinteistön luovutuksen muodosta 1. p. s. 10; af *Hällström* JFT 1932 s. 407 ss.

tms. kompetenssin rajoitus ei vielä sulje pois yksityisomistuksen mahdollisuutta. Omistajan kompetenssin eri muotojen ja mahdollisten rajoitusten olemassaolo on pääteltävissä lähinnä yleisen siviililain saantoja, lainhuudatusta, kiinnitystä, pakkotäytäntöä ja perimystä koskevien säännösten perusteella. Erilaiset rajoitukset käyvät ilmi osittain samoista lähteistä mutta osittain sisältyvät erikoislakeihin (asutus-, asemakaavaym. lait). Varallisuus oikeudessa on vaihdantakelpoisuus sääntönä. Tämän johdosta ei ole tarpeellista eri oikeustyyppien osalta ilmaista, missä suhteissa oikeudenhaltijalla on määräämisvalta. Sitä vastoin on luovutuksiellon muodossa tai muulla tavalla ilmaistava poikkeukselliset kompetenssin rajoitukset. Ellei omistajan määräämisvaltaa ole lain säännöksiin rajoitettu, voidaan lähteä siitä, että omistajalla on normaali kompetenssi eri muodoissaan.

Yksityisoikeudellisesta omistusoikeudesta ei voida puhua, ellei oikeudenhaltijalla ole toisaalta omistajan hallintaoikeutta, so. yksinomaista suojattua käyttövapautta kiinteistöön nähden, ja toisaalta omistajan kompetenssia ainakin rajoitetussa laajuudessa. Epäselvempi kysymys on se, vaaditaanko tämän lisäksi dynaamista suojaa jossakin henkilösuhteessa. Nykyään vältetään omistusoikeus-nimityksen käyttöä luovutuksensaajan oikeusaseman osalta ennen kuin tämä on kehittynyt siihen vaiheeseen, ettei esinettä voida ulosmitata luovuttajan velasta ja ettei se kuulu tämän konkurssipesään. Tältä pohjalta lähtien voidaan luovutuksensaajan (dynaaminen) suoja luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vastaan sisällyttää omistusoikeuden käsitteeseen. Muissa henkilösuhteissa esille tulevan dynaamisen suojan sisällyttäminen siihen sitä vastoin ei näytä tarkoituksenmukaiselta.¹⁵ Oikeudenhaltijaa voidaan pitää omistajana, vaikka häneltä puuttuisi dynaaminen suoja yhdessä tai useammassa henkilösuhteessa. Niinpä esim. nautintatilanteen vallitessa on omistajaksi katsottava omistajahaltija, vaikka tältä puuttuu suoja oikeata omistajaa vastaan, jonka käytettävissä on (sekundäärinen) moiteoikeus.¹⁶ Oikean omistajan sekundääristä moiteoikeutta vastaa omistajahaltijan sidonnaisuus. Mutta tämä sidonnaisuus ei estä nimeämisestä omistajahaltijaa (usukapienttia) omistajaksi.

Omistajan sidonnaisuus voi ilmetä muissakin kuin edellä tarkoitetuissa dynaamisen suojan piiriin kuuluvissa tapauksissa. Tällainen sidonnaisuus voi johtua esim. sukulunastusoikeudesta, naapurin ja osatalokkaan lunastusoikeudesta, lahjanantajan peräyttämisoikeudesta (MK

¹⁵ Ks. tarkemmin LM 1955 s. 659 ss.

¹⁶ Serlachius m.t. s. 181 s. ja 200. Vrt. Hakulinen m.t. s. 1. p. s. 15 aliv. 20.

8:2) ja MK 11:4:n tarkoittamasta jälkipäisestä tehottomuudesta. Kaikissa näissä tapauksissa luovutuksensaajan oikeusasemaa rasittaa sidonnaisuus sivullisiin nähden, jotka voivat aikaansaada omistajanvaihdoksen. Mutta tällainen sidonnaisuus ei estä pitämästä luovutuksensaajaa omistajana.

Sama koskee omistajan sidonnaisuutta, joka vastaa pakkolunastusoikeutta ja kiinteistörasituksen (reallast) sisältävää oikeutta. Viimeksi mainitulle oikeudelle on tunnusmerkillistä, että ellei kiinteistön omistaja täytä toistuvaissuorituksia, niin ne voidaan ottaa pakkoteitse kiinteistön arvosta.¹⁷ Tämä merkitsee, että kiinteistörasituksen haltija on kelpuutettu tietyissä olosuhteissa kumoamaan omistajan oikeusaseman. Tätä sivullisen kelpuutusta, ts. sekundääristä oikeutta, vastaa omistajan sidonnaisuus, mikä ei kuitenkaan riistä tämän oikeusasemalta omistuksen luonnetta. Kiinteistörasitus tarkoittaa oikeutta toisen omistamaan esineeseen. Se ei ole omistusta edellä kuvatussa merkityksessä, vaikka sen haltijan sekundäärinen oikeus tarkoittaa samanluonteista kelpuutusta oikeudellisen muutoksen aikaansaamiseen kuin esim. omistajan luovutuskompetenssi. Kiinteistörasituksina, jotka voivat olla julkis- ja yksityisoikeudellisia, pidetään nykyään muun muassa oikeutta rälssi- veroon, maanmittaus- ja järvenlaskukustannuksiin ja määrätynlaiseen kiinteistön kaupassa pidätettyyn eläkkeeseen.¹⁹

¹⁷ Wrede s. 371 s.; Wrede—Caselius s. 428 s.

¹⁸ Wrede—Caselius s. 432 ss.

¹⁹ Wrede—Caselius s. 432 ss. verr. s. 381 s.

3 §. KIINTEISTÖNOMISTUKSESTA 1600- JA 1700-LUVUILLA VALLINNEIDEN KÄSITYS- TAPOJEN VALOSSA.

Edellä olemme pyrkineet luonnehtimaan sitä, mikä on ominaista kotimaisen oikeuskehityksen mukaiselle kiinteistönomistukselle. Samat peruspiirteet ovat nähdäksemme havaittavissa niin hyvin keskiaikaisessa kuin nykyisessäkin kiinteistönomistuksessa. Se on pohjimmaltaan tietty minimiedellytykset täyttävään saantoon perustuvaa omistajanhallintaa. Mutta omistuksella ei ole kaikissa kehitysvaiheissa ollut sama sisältö. Se käy selville tarkasteltaessa 1600- ja 1700-luvuilla esiintyneitä käsityksiä kiinteistönomistuksesta. Näiden käsitysten tarkastelua ei voida sivuuttaa kaupunkimaiden omistussuhteita tutkittaessa, sillä tarkastelunalaisen lahjoitusmaateorian väittämät näyttävät pohjautuvan mainituilla vuosisadoilla kiinteistöoikeudessamme vaikuttaneeseen oppiin jaetusta omistusoikeudesta.

Ajatus omistuksen jakautumisesta eri käsiin on vanha. Jo muinais-roomalaisissa lähteissä tavataan merkkejä funktionaalisesti jaetusta omistuksesta.¹ Mutta opin jaetusta omistusoikeudesta katsotaan pohjautuvan glossaattorien — erheelliseksi väitettyyn — olettamukseen, että roomalainen oikeus tunsi kaksi eri omistusoikeutta, joiden ero ilmeni lähinnä kanteiden erilaisuudessa (*actiones directae* ja *actiones utiles*). Tällä perusteella suoritettu erottelu ei vielä merkinnyt omistusoikeuden jakautumista. Kysymyksessä oli kaksi itsenäistä ja eri-arvoista oikeustyyppiä, jotka eivät olleet saman kokonaisuuden osia. Vasta sitten kun mainitun erotteluperusteen rinnalla otettiin käytäntöön aineellinen, oikeuden sisältöä koskeva eroperuste, kehittyi oppi jaetusta omistusoikeudesta. Koska kommentaattorien esityksissä *dominium directum* ja *dominium utile* ero oli pääasiassa oikeuden sisällön laajuudessa, voitaneen puhua jo tässä kehitysvaiheessa jaetusta omistusoikeudesta. Tosin on otettava huomioon, että myös näiden esi-

¹ *Max Kaser, Das römische Privatrecht I s. 125 s.*

tyksissä oli kannemuotojen erilaisuudella merkitystä yhtenä erottelu-perusteena, mikä seikka viittaa siihen, että kysymys oli vielä tällöinkin kahdesta eriasteisesta oikeustyyppistä eikä varsinaisesti omistusoikeuden jakautumisesta. Oikeastaan vasta luonnonoikeudellinen oppisuunta kehitti selitystavan, jonka perusteella voidaan puhua jaollisesta omistusoikeudesta.² Oppi jaetusta omistusoikeudesta onkin pääasiallisesti tässä muodossa vaikuttanut Ruotsi—Suomen oikeustieteen piirissä.

Keski-Euroopasta tulneiden feodaalisten vaikutteiden jälkiä havaitaan jo pitkin 1500-lukua, mutta oppi jaetusta omistusoikeudesta alkoi vaikuttaa vasta 1600-luvulla. Tästä kertoo *Jutikkala* seuraavaa:

»Sekä aatelin että sittemmin itsevaltiuden tukemina tällaiset käsitykset tulivat Ruotsissa 17. vuosisadalla yhä yleisemmiksi. Otaksuttiin erheellisesti, että kruunu oli alkuaan ollut kaiken maan omistaja, mutta että se oli luovuttanut nautintaoikeuden tähän maahan talonpojille, jotka muka uudisviljelijöinä olivat vuosisatain kuluessa asettuneet kruunun viljelemättömille maille. Sanaa »maanomistusoikeus» talonpojasta puhuttaessa ei 1620-luvun jälkeen esiinny hallituksen kirjeissä ja päätöksissä kuin poikkeuksellisesti ennen kuin taas vasta vuosisadan loppuvuosina. Talonpoikien perinnöllistä käyttöoikeutta ilmaistiin sanalla *sukuoikeus* (bördsrätt), joskin eräissä tapauksissa jo nyt esiintyy myöhempi sana *perintöoikeus* (skatterättighet)».³

Aatelin pyrkimys riistää talonpojalta »omistusoikeus» ei kuitenkaan saanut ennen seuraavaa vuosisataa hyväksymistä oikeustieteen piirissä. Tämä käy ilmi *Almquistin* esityksestä:

»Under det att skattebonden under 1600-talet i praktiken endast tillerkändes dominium utile, hade... doktrinen så godt som enhälligt velat tillerkänna honom även dominium directum. Under förra hälften av 1700-talet åter, då skattebondens äganderätt i praktiken erkändes, ville doktrinen, representerad av Nehrman, endast förläna honom dominium utile.»⁴

Luonnonoikeudellinen jaetun omistusoikeuden teoria edellytti omistusoikeuden jakautumista toisaalta varsinaiseen omistusoikeuteen (proprietas) ja toisaalta käyttö- ja nautintaoikeuteen. Silloin kun nämä oikeudet olivat samoissa käsissä, oli kysymyksessä täydellinen omistusoikeus (dominium plenum). Mutta jos nämä oikeudet olivat jakautuneina eri käsiin, oli esillä dominium divisum. Seuraavassa tarkaste-

² Ks. tarkemmin esitystämme JFT 1952 s. 314 ss.

³ Suomen talonpojan historia s. 341.

⁴ Om ärftlig besittningsrätt till jord s. 128 aliv. 7.

lemme *Caloniuksen* esityksen valossa, miten omistuksen jakautuminen on ymmärrettävä. Omistusoikeus käsittää hänen mukaansa kolme osaoikeutta: varsinaisen omistusoikeuden, käyttöoikeuden ja nautintaoikeuden. Omistusoikeus on täydellinen, kun nämä oikeudet ovat yhtyneinä. Epätäydellinen omistusoikeus on taas kysymyksessä silloin, kun »omistajalle kuuluvat oikeudet on sillä tavoin jaettu kahden henkilön kesken, että toisella säilyy esineen varsinainen omistus suurimmaksi osaksi, mutta toiselle määrättyjä suorituksia vastaan on myönnetty oikeus pysyvään hallintaan ja nautintaan, mikä myös siirtyy perintönä jälkeläisille ja on siirrettävissä toiselle». Ensiksi mainitulla on yliomistusoikeus (*dominium directum*) ja viimeksi mainitulla aliomistusoikeus (*dominium utile*).⁵

Edellä olemme esittäneet, että kotimaisen oikeuskehityksen luoma kiinteistön omistus on pohjimmaltaan lailliseen saantoon perustuvaa omistajanhallintaa. Nyt kysytään, kumpiko mainituista omistusoikeusmuodoista vastaa omistusta tässä merkityksessä.

Sillä, joka saannon perusteella omistajana hallitsee kiinteistöä, on edellä esitetyn mukaan omistajan primääri- eli hallintaoikeus, so. yksinomainen suojattu käyttövapaus, ja määräämisvalta tähän oikeuteen nähden. Hän on oikeutettu käyttämään omistajankanteita ja muuten esiintymään omistajana yleiseen sivullistahoon nähden. Vastaavanlainen oikeusasema näyttää *Caloniuksen* esityksen valossa olevan aliomistajalla. Tälle näet kuuluu erittäinkin (pää-)osa käyttö- ja nautintaoikeudesta ja sen ohella vähäinen osa varsinaisesta omistuksesta, mikä ilmenee siitä, että aliomistajan suostumus vaaditaan esineen luovuttamiseen. Käyttöoikeudesta seuraa, että asianomainen voi a) estää kaikki muut käyttämästä hänen esinettään, b) käyttää esinettään väärin, kunhan sillä ei loukata kolmannen oikeutta, c) saada esineestä kaiken voiton ja hyödyn, d) luovuttaa sen käytettäväksi kenelle tahansa toiselle kokonaan tai osaksi ja vielä e) että hänelle kuuluu esineen luonnollinen hallinta ja siihen liittyvä hallintaoikeus. Nautintaoikeudesta taas seuraa *Caloniuksen* mukaan, että asianomainen voi ottaa omakseen kaikki esi-neensä tuotteet sekä luovuttaa ne erikseen tai yhdessä käyttöoikeuden kanssa toisille. Nämä käyttö- ja nautintaoikeuksista johtuvat oikeudet ovat yleensä sellaisia, jotka edellä esitetyn mukaan kuuluvat sille, jolla on yksinomainen suojattu käyttövapaus (omistajan hallintaoikeus) kiinteistöön nähden. Tällä on myös oikeus omistajankantein (vindikaatio) palauttaa esine siltä, joka oikeudenvastaisesti pitää sitä hallussaan, jol-

⁵ *Calonius*, Siviilioikeuden luennot s. 224–234.

lainen oikeus *Caloniuksen*kin mukaan kuuluu aliomistajalle.⁶ Kun vielä otamme huomioon, että *Caloniuksen* mukaan aliomistajan oikeus pysyväiseen hallintaan ja nautintaan periytyy jälkeläisille ja on siirrettävissä toiselle, voimme todeta, että aliomistajan oikeusasema kosketelluissa suhteissa olennaisesti vastaa kiinteistönomistusta edellä esittämässämme merkityksessä. Mutta miten yliomistusoikeus suhtautuu kiinteistönomistukseen tässä merkityksessä?

Yliomistajalle kuuluu *Caloniuksen* mukaan esineen »varsinainen omistusoikeus», mitä tulee sen pääasiallisimpaan puoleen. Käyttö- ja nautinto-oikeuteen hänellä on osa vain sikäli kuin hän on osallinen esineen tuottoon tai käyttöön. Tämän valossa olennaista yliomistusoikeuden käsitteelle ei ole omistajan käyttö- ja nautinto-oikeus vaan varsinainen omistusoikeus (*proprietas*), joka käsittää oikeuden määrätä esineen substanssista.⁷

Jos lähdemme siitä, että kiinteistö kuuluu aliomistajan omistukseen siinä mielessä, että tällä on yksinomainen suojattu käyttövapaus yleiseen sivullistahoon nähden, ts. omistajan hallintaoikeus, niin silloin yliomistajalle kuuluva määräämisvalta voidaan käsittää kelpuutukseksi määrätä aliomistajan oikeudesta. Tämä käy ilmi, kun tarkastelemme oikeudellista tilannetta suorittamamme normianalyysin pohjalta. Esi-merkiksi valta esineen siirtämiseen omistuspiiristä toiseen tarkoittaa kompetenssinormeihin perustuvaa kelpuutusta tietynlaisen muutoksen aikaansaamiseen normijärjestelmässä. Tällainen valta on säännöllisesti varallisuus-oikeuden subjektilla, mutta se saattaa olla myös sivullisella, jolloin puhumme toisen oikeuteen kohdistuvasta sekundäärisestä oikeudesta. Tämän säännön mukaan aliomistajalla on ainakin rajoitettu kompetenssi määrätä omasta oikeudestaan (omistajan hallintaoikeudesta). Lisäksi yliomistajalla on valta määrätä tietyissä suhteissa kiinteistöstä eli täsmällisemmin sanottuna (ali-)omistajan hallintaoikeudesta. Tästä on pidettävä erillään yliomistajan valta määrätä omasta (yli-)omistus-oikeudestaan, mikä valta on perin rajoitettu, kuten myöhemmin havaitsemme, sillä yliomistajalle kuuluvat oikeudet yleensä ovat sen luontoisia, etteivät ne voi olla vaihdannan kohteina. Se aliomistajan oikeuteen kohdistuva määräämisvalta, joka muodostaa yliomistusoikeuden pää-

⁶ M.t. s. 234 verr. s. 226 s., 232 ja 239.

⁷ M.t. s. 234 verr. s. 226 ja 232. — Oikeus vapaasti määrätä esineen substanssista (*Proprietät*) muodosti omistusoikeuden keskeisen momentin Preussin Allgemeine Landrechtin (1794) luonnonoikeudellisessa järjestelmässä. Yliomistajalla oli osuus tähän oikeuteen ja aliomistajalla paitsi osuus tähän myös koko nautinto-oikeus. Ks. tarkemmin JFT 1952 s. 318.

asiallisen sisällön, voi ilmetä eri muodoissa. Valta määrätä kiinteistöstä siinä mielessä, että aliomistaja menettää oikeutensa kiinteistöön joko yliomistajan tai jonkun muun hyväksi, on esimerkkinä tästä määräämisvallasta.

Sellaisessa tilanteessa, että henkilö saannon perusteella omistajana hallitsee kiinteistöä ja että sivullisella on siihen sekundäärinen oikeus, esim. oikeus lunastaa kiinteistö ostohinnasta, voidaan sanoa, että kiinteistö tietyssä mielessä kuuluu kummallekin. Omistajahaltijalle se kuuluu siinä mielessä, että tämä voi omistajankantein torjua sivullisten taholta tapahtuvan oikeudettoman puuttumisen. Sivulliselle (yliomistajalle) kiinteistö kuuluu siinä mielessä, että tämä saattaa lunastusoikeuttaan käyttämällä saada kiinteistön haltuunsa ja siten hyväkseen mahdollisen arvonnousun. Tällaisesta esineen kuulumisesta samanaikaisesti kahdelle eri subjektille näyttää olevan pohjimmaltaan kysymys omistuksen jakautumisesta yli- ja aliomistusoikeuteen.⁸

Kun kiinteistö kuuluu samanaikaisesti tietyin tavoin sekä yliomistajalle että aliomistajalle, voidaan kummankin oikeutta sanoa oikeudeksi toisen omistamaan kiinteistöön riippuen siitä, kummanko oikeudelle pannaan pääpaino. Edellä olemme esittäneet, että kotimaiselle kiinteistönomistukselle on ominaista muun muassa yksinomainen suojattu käyttövapaus, jollainen on sillä (aliomistajalla), joka saannon perusteella omistajana hallitsee kiinteistöä. Tältä pohjalta lähdettäessä on katsottava, että kiinteistö kuuluu aliomistajalle ja että yliomistajan oikeuden pääsisältönä on määräämisvalta tähän toiselle aliomistusoikeuksiin kuuluvaa kiinteistöön. Luonnonoikeudellinen oppisuunta sitä vastoin näyttää panneen pääpainon yliomistajan määräämisvallalle (*proprietas*),⁹ ts. sille oikeudelliselle siteelle, joka ei ilmennyt tosiasiallisessa käytössä ja hallinnassa.⁹

⁸ Lähdettäessä käyttäytymisnormien ja kompetenssinormien erottelun pohjalta voidaan tekstissä mainitussa tapauksessa esineen »kuuluminen» aliomistajalle selittää ensiksi mainittujen ja yliomistajan määräämisvalta viimeksi mainittujen normien avulla. Aliomistajan yksinomainen käyttövapaus perustuu siihen, että kaikkia sivullisia on kieltonormein kielletty puuttumasta esineeseen. Se määräämisvalta aliomistajan oikeuteen nähden, joka muodostaa yliomistusoikeuden pääsisällön, puolestaan tarkoittaa kompetenssinormeihin perustuvaa kelpuutusta, mikä ilmenee erilaisina sekundäärisinä oikeuksina.

Mainitunlaisten normien erottelusta ks. tarkemmin LM 1952 s. 387 ss. ja 501 ss. Ks. myös Vuorio, Työsuhteen ehtojen määrääminen, Turku 1955, 3 §; Carlson LM 1957 s. 27 ss. ja JFT 1957 s. 272 ss.

⁹ Se mikä on ominaista sille omistuksen momentille, jota ilmaistaan termillä »*proprietas*», käy ilmi Thibautin esityksestä (s. 8 ss.). Hän jakaa omistukseen

Edellä esitetyn perusteella näyttää siltä, että kotimaisen oikeuskehityksen mukainen kiinteistönomistus, joka on pohjimmaltaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa, vastaa paremmin luonnonoikeudellista aliomistusta kuin yliomistusoikeutta. Sitä, joka saannon perusteella omistajana hallitsee ja nauttii kiinteistöä ja jonka hallintaoikeus periytyy ja on siirrettävissä, on vanhan kotimaisen oikeuden mukaan pidettävä kiinteistön omistajana. Edellä kuvatun luonnonoikeudellisen omistusoikeusteorian mukaan hän saattoi olla pelkkä aliomistaja. Tämä tekee ymmärrettäväksi, että puheenalaisena aikana oikeustieteeseenkin pesiytyi ajatus, ettei verotalonpoika ollut maansa todellinen omistaja vaan ainoastaan »perinnöllisen hallintaoikeuden», ts. dominium utilen haltija. Tämä ajatustapa ei kuitenkaan ollut sopusoinnussa aikaisemman oikeuskehityksen kanssa, minkä johdosta yritys riistää verotalonpojan saantoon perustuvalta kiinteistönhallinnalta omistuksen luonne ei tuottanut lopullisia tuloksia. Tältä osalta vierasperäinen omistusoikeusteoria kumoutui jo 1700-luvun lopulla. Niinpä jo *Calonius* toteaa tarpeettomaksi käsityksen, että maassamme verotilojen yliomistusoikeus on kruunulla ja että kansalaisilla on aliomistusoikeus (m.t.s. 234). Mutta ajatus kruunun ym. yliomistusoikeudesta ja kiinteistönhaltijan aliomistusoikeudesta ei kuollut kokonaisuudessaan vaan näyttää jääneen — tosin peitettyinä — vaikuttamaan muun muassa kaupunkimaan osalta nykypäiviin saakka. Jos tarkastelemme kriittisesti oikeustieteellisiä esityksiä kaupunkien lahjoitusmaiden omistussuhteista, niin näyttää siltä, että puhuttaessa kaupungin omistusoikeudesta usein tarkoitetaan oikeusasemaa, joka muistuttaa pikemmin yliomistajan kuin aliomistajan oikeutta. Tämä ei ole sopusoinnussa sen kanssa, että juuri aliomistusoikeus tarjoaa läheisen vertauskohdan kiinteistönomistukselle varsinaisessa merkityksessä.

sisältyvät oikeudet kahtia: 1) Nutzungs-Rechte ja 2) Proprietäts-Rechte. Viimeksi mainittujen käsite on hänen mukaansa ainoastaan negatiivisesti määriteltävissä: »Inbegriff der nach Abzug der Nutzungsrechte vom Eigenthum übrig bleibenden Befugnisse.» Tähän ryhmään kuuluvia oikeuksia ovat: 1) Das Recht der Veräusserung, 2) »die Befugniß über die Substanz der Sache nach Willkühr zu schalten», ja 3) säännöllisesti »die Befugniß, sich in dem Besitz aller Nutzungs- und Proprietätsrechte zu schützen». — Lisäksi on huomattava, että *Thibautin* mukaan Proprietäts-Recht saattaa muodostaa rajoitetun esineoikeuden, esimerkiksi panttivelkojen oikeuden (s. 91 s.). Ottaen huomioon, että panttivelkojalle kuuluu kompetenssinormeihin perustuva sekundäärinen realisaatio-oikeus, tämä viittaa siihen, että omistajan määräämisvalta puheenalaisessa merkityksessä tarkoittaa kompetenssinormeihin perustuvaa kelpuutusta.

Se oikeudellinen määräämisvalta, joka muodostaa yliomistusoikeuden pääasiallisen sisällön, tarkoittaa edellä esitetyn mukaan kelpuutusta määrätä toisen, ts. aliomistajan oikeudesta. Yliomistajan määräämisvaltaa vastaa aliomistajan sidonnaisuus. Tältä kannalta katsottuna luonnonoikeudellinen yliomistus ei merkinnyt omistusta varsinaisessa, kotimaisen oikeuskehityksen mukaisessa merkityksessä, vaan se tarkoitti toisen (ali-)omistuksen rasisusta. Kiinteistö kuului (ali-)omistusoikeuksin sille, joka saannon perusteella omistajana hallitsi ja jonka käytettävissä olivat omistajan hallintakanne ja kieltotuomiota tarkoittava kanne. Yliomistajan oikeus tarkoitti pohjimmaltaan valtaa tietyissä suhteissa määrätä tästä aliomistajan oikeudesta kiinteistöön. Tässä mielessä kruunun, kaupungin yms. yliomistus merkitsi aliomistajan sidonnaisuutta ja ilmeni eräänlaisena rasisuksena aliomistajan oikeusasemassa.

Tältä pohjalta tarkastellen on luonnollista, että oikeus maaveroihin katsottiin kruunun yliomistusoikeuden tärkeimmäksi ilmenemismuodoksi. Vero-oikeuden haltijana kruunulla oli oikeus toistuvaissuorituksiin ja oikeus laiminlyönnin tapahtuessa ottaa joko verot kiinteistön arvosta tai välittömästi koko kiinteistö. Viimeksi mainittu kruunun oikeus tarkoitti juuri sekundääristä dispositio-oikeutta toisen kiinteistöön nähden. Selittäessään kruunun verotusoikeuden omistusoikeudeksi luonnonoikeudellinen oppi ei kuitenkaan rajoittunut tähän, vaan esitti, että myös veronhaltijan oikeus toistuvaissuorituksiin oli omistusoikeutta. Tämä oli mahdollista siten, että yliomistajalle katsottiin kuuluvan myös osuus nautintaoikeuteen, jolla tarkoitettiin oikeutta kiinteistön tuotteisiin. Myös kruunun oikeus säännellä kiinteistön käyttöä selitettiin ilmaukseksi omistusoikeudesta sillä perusteella, että yliomistajalla oli osuus myös käyttöoikeuteen.

4 §. KAHDEN OMISTUSOIKEUDEN JÄRJESTELMÄSTÄ AIHEUTUNEESTA SEKAANNUKSESTA.

Edellä kosketeltu oppi jaetusta omistusoikeudesta, joka vaikutti lähinnä 1600- ja 1700-luvuilla, on jäänyt oikeushistoriaan. Mutta se on jättänyt jälkeensä eräisiin maanomistussuhteisiin. Sen vaikutukset näytävät ulottuvan nykypäiviin asti. On todettava, että mainittu oppi ei pystynyt muuttamaan kotimaisen kiinteistönomistuksen perusluonnetta. Se on edelleen pohjimmaltaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa samoin kuin se oli jo ennen kosketeltua kehitysvaihetta. Sen sijaan että luonnonoikeudellinen ajatustapa panipääpainon omistuksensille puolelle, joka ilmeni yliomistusoikeudessa, vastaa kotimaista perua oleva kiinteistönomistus paremmin aliomistusoikeuden muodossa ilmennyttä omistusta. Tästä johtuu, että luonnonoikeudellinen kahden omistusoikeuden järjestelmä ei ilman ristiriitaisuuksia sulautunut oikeusjärjestykseen, mikä seikka oli omiaan aiheuttamaan sekaannusta kiinteistöjen omistussuhteissa. Tämä sekaannus jäi lyhytaikaiseksi perintö- eli veromaan osalta. Mutta eräissä muissa suhteissa kahden omistusoikeuden järjestelmästä aiheutuneet epäselvyydet näyttävät jättäneen pysyvämmät jäljet.

Muuan merkityksellisimpiä kahden omistusoikeuden järjestelmän seurauksia on maan kameralaisen luonnon kytkeminen yhteen omistusoikeuskysymyksen kanssa.¹ Tämä on johtanut muun muassa sellaiseen toteamukseen, että kruununluontoinen maa ei voi olla yksityisen omistuksessa.² Tämän toteamuksen perusteella on sitten katsottu, että kruunulle alkuaan kuuluneet maa-alueet välttämättömästi edelleen kuulu-

¹ *Jutikkala* toteaa, että luonnonoikeudellinen omistusoikeusjärjestelmä on vertaansa vailla oleva avain talonpojiston historiassa niin tärkeätä osaa esittäneiden maanluontojen käsittämiseksi (Suomen talonpojan historia s. 343). Tähän voidaan lisätä, että tätä avainta tarvitaan myös kaupunkimaiden omistussuhteiden selvittelyssä. — Ks. myös *Liljenstrand*, *Finlands jordnaturer* s. 322 ss.

² *Haataja* s. 69 ja *Maaoikeus* I s. 314 ja 363 ss.

vat kruunulle tai muulle julkisoikeudelliselle yhdyskunnalle omistajan oikeuksin, vaikka ne olisivat olleet vuosikymmeniä tai vuosisatoja yksityisten omistusoikeusvaatimuksiin perustuvassa omistajanhallinnassa. Sellainen väite, että kruununluontoista maata ei voida luovuttaa yksityisen omistukseen, merkitsee, että tällaisen maan osalta on yksityisoikeudellinen omistusoikeus pois suljettu. Tällaisen omistuksen edellytykseksi on näet asetettava siirrettävyys ainakin rajoitetussa laajuudessa. Maa, joka on kokonaan yksityisoikeudellisen vaihdannan ulkopuolella, ei voi olla yksityisomistuksen kohteena.³ Se on *res extra commercium*-tyyppistä omaisuutta, jota koskevat säännökset kuuluvat julkisoikeuden piiriin.

Kuten lahjoitusmaateorian perusteita koskevassa esityksessä tulemme havaitsemaan, perustuu tämä teoria olennaisessa kohdassa siihen sääntöön, että kruununluontoinen maa ei voi olla yksityisen omistuksessa. Tämän vuoksi on syytä tarkastella lähemmin puheenalaista maanluontoa.⁴

Kun otetaan huomioon, että kruununluontoiseen maahan luetaan myös sellaisia kruunun omistuksessa olevia tiloja ja alueita, jotka eivät ole yleiskäytön kohteena vaan yksityisten hallinnassa, se toteutuu, että tällainen maa ei voi olla yksityisomistuksen kohteena, vaikuttaa yllättävältä. Mihin perustuu, että myös yksityiskäytössä olevan kruununluontoisen maan osalta on tahdottu sulkea pois sekä vaihdantakelpoisuus että yksityisoikeudellisen omistuksen mahdollisuus. Selityksen näyttää tarjoavan kosketeltu kahden omistusoikeuden järjestelmä. Kun kruunun oikeus kiinteistöveroihin ja muut yliomistusoikeuden käsittämät oikeudet selitettiin ilmauksiksi yksityisoikeudellisesta omistusoikeudesta ja kun samalla katsottiin, ettei tällaisia yliomistajan oikeuksia saanut yksityisille luovuttaa, niin helposti muodostui käsityskanta, että omistusoikeuden kruunun tiloihin ja muihin maaomaisuuksiin täytyi pysyä kruunun (tai muun julkisoikeudellisen yhdyskunnan) käsissä, ts. kruunun maata ei saanut luovuttaa omistusoikeudella yksityisten hallintaan. Tässä ei ole mitään luonnotonta, jos otetaan huomioon, että tällöin omis-

³ *Dernburg* lausuu: »An körperlichen Sachen kann in Regel Privateigentum bestehen; sie sind des Verkehrs fähig — in commercio. Es gibt aber Kategorien von körperlichen Gegenständen, welche dem Verkehr entzogen sind — extra commercium» (System des römischen Rechts, Berlin 1912, s. 117 s.).

⁴ Kaupungin lahjoitusmaan osalta puhutaan toisinaan kruununluonnosta (esim. *Haataja* s. 69) ja toisinaan erikoisesta lahjoitusmaan luonnosta (esim. Hall. esitys N:o 10/1943). Ks. lisäksi *Förslag till fastighetsregister för stad II* s. 115 ss., jonka mukaan epävaraalla maalla kaupungissa on erikoinen maanluonto.

tusoikeudella tarkoitettiin yliomistusoikeutta. Kruunun yliomistusoikeuden sisältämät oikeudet ovat sellaisia, että ne luonteensa mukaan kuuluvat julkisoikeudelliselle yhdyskunnalle ja että ne eivät voi olla yksityisoikeudellisen vaihdannan kohteena. Nykyään tällaisia julkisoikeudellisia oikeuksia ei sisällytetäkään yksityisoikeudelliseen omistusoikeuteen. On täysin luonnollista, että kruununluontoinen maa katsottiin *res extra commercium*-tyyppiseksi yliomistusoikeuden kannalta katsottuna. Mutta asianlaita muuttui sen johdosta, ettei yliomistusoikeuden erikoisluonne pysynyt selvillä. Tämä näyttää olleen seuraus siitä, että oppi jaetusta omistusoikeudesta vähin erin katosi tavallisen perintöeli veromaan osalta. Kun verotalonpojalle tunnustettiin täysi omistusoikeus, mikä saattoi tapahtua siinä muodossa, että verotalonpojalle myönnettiin *dominium directum*, niin oli yliomistusoikeuden ja verotalonpojan omistusoikeuden rinnastus luonnollinen seuraus. Näin näyttää kadonneen tietoisuus siitä, että luonnonoikeudellisen opin mukaan verotalonpojan oikeus oli aliomistusoikeutta, joka oli toisensisältöinen kuin kruunun yliomistusoikeus. Seurauksena oli yliomistusoikeuden rinnastus verotalonpojan omistusoikeuden kanssa. Tästä puolestaan näyttää aiheutuneen, että kruununluontoinen maa katsottiin sellaiseksi, joka ei voinut olla yksityisten omistuksessa, myös varsinaisen eli aliomistusoikeutta vastaavan omistusoikeuden kannalta katsottuna.

Jälkeenpäin kriittisesti tarkastellen edellä kuvattu kehityskulku, joka on johtanut siihen väitteeseen, ettei kruununluontoinen maa voi olla yksityisten omistuksessa, näyttää ilmeiseltä. Se että luonnonoikeudellista yliomistusoikeutta koskevia sääntöjä on alettu soveltaa kiinteistönomistukseen sellaisena kuin se nykyään esiintyy kotimaisen oikeuskehityksen pohjalla muodostuneena, on kuitenkin ymmärrettävissä. Vaikka erotettiin kaksi lajia omistusoikeutta, ei silti tehty täsmällistä eroa eri omistusoikeuslajien välillä. Kun puhuttiin kiinteistön luovuttamisesta tai asetettiin luovutuskelpoisuutta koskevia rajoituksia, niin ei useinkaan tehty tarkkaa eroa sen perusteella, oliko kysymys yli- vai aliomistusoikeuden luovuttamisesta. Myös silloin, kun luovutettiin yliomistusoikeus kiinteistöön, puhuttiin itse kiinteistön luovuttamisesta. Tämä ilmenee selvästi *Jutikkalan* esityksestä:

»Perintötiloista ei kruunu voinut lahjoittaa muuta kuin sen osan omistusoikeutta, mikä sillä niihin oli, so. *dominium directum*, mutta joka tapauksessa siis osan omistusoikeutta: ei milloinkaan puhuttu veronkanto-oikeuden, vaan itse tilan lahjoittamisesta.» (m.t.s. 352).

Jos omistajan oikeusasema tarkoin eritellään ja oikeusaseman eri momentteja ilmaistaan täsmällisin käsittein, niin on helposti havaittavissa, mikä ero on varsinaisen omistusoikeuden ja yliomistusoikeuden luovuttamisella. Omistajan oikeusaseman keskeisen momentin muodostaa omistajan primääri- eli hallintaoikeus, johon omistajan kompetenssi liittyy sekundäärisenä momenttina. Kun omistaja esim. myy esineen, niin silloin hän disponoi tästä hallintaoikeudestaan. Tällöin esine siirtyy toisen omistukseen, ts. ostaja saa omistajan hallintaoikeuden esineeseen. Mutta kun yliomistaja, esim. veronomistaja, luovuttaa oikeutensa, niin silloin ei kiinteistö siirry omistuspööristä toiseen. Yliomistajalla tosin on kelpoisuus aikaansaada omistajanvaihdos muun muassa veronsuoritusvelvollisuuden laiminlyönnin tapahtuessa, mutta tällöin on kysymyksessä hänelle kuuluvan sekundäärisen oikeuden käyttäminen. Tällainen sekundäärinen oikeus, joka muodostaa yliomistusoikeuden keskeisen momentin, tarkoittaa eräänlaista räsitusta eli sidonnaisuutta toisen (alioimistajan) oikeusasemassa. Sekundäärisen oikeuden luovutus merkitsee, että omistaja joutuu sidonnaisuusasemaan toiseen henkilöön nähden, muttei suinkaan sitä, että omistaja menettää primääri- eli hallintaoikeutensa kiinteistöön. Jos tämä ero pidetään selvillä, niin silloin on helposti nähtävissä, mitä tarkoittaa luovutuskelpoisuuden rajoitus toisaalta yliomistusoikeuden ja toisaalta alioimistusoikeutta vastaavan varsinaisen kiinteistönomistuksen osalta.

Suoritetun erottelun pohjalta on myös havaittavissa, mitä todellisuudessa voivat tarkoittaa moninaiset hallinnollisissa säännöksissä olevat omistajan määräämisvallan rajoitukset, jotka ovat peräisin siltä ajalta, jona valtiovalta suosi oppia kruunun ym. yliomistusoikeudesta. Se että on annettu luovutuskielto tai muita vaihdantakelpoisuutta rajoittavia määräyksiä, ei vielä edellytä, että yksityisoikeudellinen vaihdanta ja omistus ovat pois suljetut, sillä määräykset voivat koskea yliomistusoikeutta ja sen tai siihen sisältyvien oikeuksien luovuttamista. Jos tällaisia rajoituksia tulkitaan pitäen perustana kiinteistönomistusta varsinaisessa eli nykyisessä merkityksessä, niin voivat johtopäätökset osua väärään. Samoin on asianlaita, jos kameraalisia tarkoituksia palvelevasta ja siitä päätellen yliomistusta koskevasta kruununmaan luovutuskieollosta tehdään johtopäätöksiä ikään kuin olisi kysymys varsinaista kiinteistönomistusta koskevasta rajoituksesta.

Seuraukset siitä toteamuksesta, ettei kruununluontoinen maa voi olla yksityisten omistuksessa, ovat varsin laajakantoiset. Kuten tulemme havaitsemaan, on myös lahjoitusmaateoriaa perusteltu tämän toteamuk-

sen pohjalla. Siihen näyttää perustuvan myös käsityskanta, ettei kruununtilan *sukuoikeuden* (bördsrätt) *osto* tuottanut omistusoikeutta vaan ainoastaan perinnöllisen hallintaoikeuden. Tällaisia oikeuksia oli kruunu myynyt jo vuodesta 1574 alkaen, mutta tämä menettely säänneltiin lähemmin vasta vuonna 1582 ns. sukuoikeusplakaatissa ja erinäisissä muissa säännöksissä. Sukuoikeuden ostaja sai oikeuden »njuta, bruka och behålla» kiinteistöä »till evärdlig ägo». Samalla annettiin säännöksiä porvareiden oikeudesta ostaa sukuoikeuksia (»ärvsrätten») määrättyihin kaupunkitiluksiin »och sedan för sig och sina efterkommande arvingar till evärdlig egendom behålla». 1620-luvulta alkaen puhutaan sukuoikeuden oston sijasta *perinnöksiestosta* (skatteköp), mikä tarkoitti kruununtilan ostoa »under skatten».⁵

Jos verrataan keskenään toisaalta kruunun oikeusasemaa ja toisaalta sukuoikeudella ostetun ja perinnöksi ostetun kiinteistön haltijan oikeusasemaa keskenään, niin havaitaan, että kruunun osalta voidaan puhua omistuksesta yliomistusoikeuden merkityksessä ja että viimeksi mainitun oikeusasema vastaa paremminkin omistusta varsinaisessa eli aliomistusoikeutta vastaavassa merkityksessä. Kruunun oikeudet eri tavoin rajoittavat ja rasittavat sen oikeusasemaa, joka saannon perusteella hallitsee mainitunlaista kiinteistöä. Sukuoikeudella ostetun kiinteistön haltija oli velvollinen suorittamaan vuosittain veroa (»ränta och avrad»), hänellä oli tietynsisältöinen kunnossapitovelvollisuus ja aikoesaan myydä maan hänen täytyi tarjota sitä kruunulle lunastettavaksi alkuperäisestä lunastushinnasta. Kruunulla oli lisäksi etuosto-oikeus haltijan kuollessa perillisittä ja oikeus lunastaa maa koska hyvänsä tarvitessaan sitä johonkin erikoiseen tarkoitukseen, sekä oikeus kumota sukuoikeus siinä tapauksessa, ettei sukuoikeuden ostaja täyttänyt kaupakirjassa asetettuja velvollisuuksia.⁶

Ne rajoitukset ja rasitukset, jotka aiheutuivat kruunun oikeuksista, olivat varsin suuret, mutta toisaalta on huomattava, että tällainen maa voi olla yksityisen lailliseen saantoon perustuvassa omistajanhallinnassa, että tällaisen haltijan käytettävissä olivat omistajan hallinnanpalautuskanne ja kieltotuomiota tarkoittava kanne, että haltijan oikeus siirtyi perintönä ja että haltijalla oli luovutuskompetenssi, tosin rajoitettuna maalla talonpoikien ja kaupungissa porvareiden keskeiseen vaihdantaan. Tällainen oikeusasema on omistuksen kaltainen, jos omistuksella tarkoitetaan aliomistusoikeutta. Sukuunostosäännösten esikuvana pitää *Kuy-*

⁵ Ks. *Almquist*, Om ärftlig besittningsrätt till jord s. 95 ss. ja 102 ss.

⁶ *Almquist* m.t. s. 107 ss.

lenstierna roomalaisoikeudellista emphyteysistä, joka keskiajalla selitettiin dominium utileksi.⁷ *Almquist* sen sijaan pitää todennäköisempänä, että esikuvana on ollut dominium utile sellaisena kuin se esiintyi saksalaisessa oikeudessa 1500-luvulla (m.t. s. 118). Joka tapauksessa on kysymyksessä oikeustyyppi, joka ei perusluonteeltaan eronnut vero- eli perintötalonpojan »sukuoikeudesta». Varsinkin perinnöksioston tuottama oikeusasema muistutti siinä määrin vanhojen perintötilojen haltijain oikeusasemaa, ettei enää 1600-luvun jälkipuoliskolla tehty mitään eroa vanhojen ja uusien perintötilojen välillä.⁸

Sukuoikeuden myynnissä on *Almquistin* mukaan ollut tarkoituksena luovuttaa »perinnöllinen hallintaoikeus» ja perintöoikeuden myynnissä »omistusoikeus» tilaan (m.t. s. 107 ja 128). Sitä vastaan ei ole mitään huomauttamista, että kahden eriasteisen vaikkakin perusluonteeltaan samanlaisen oikeusaseman eroa kuvataan eri nimityksin. Mutta jos unohdetaan, että myös sukuoikeuden oston tuottama perinnöllinen hallintaoikeus tuona aikana tarkoitti eräänlaista omistusoikeutta, nimittäin aliomistusoikeutta, samaan tapaan kuin perintöoikeuskin, niin on vaara tarjolla, että näiden oikeustyyppien keskinäinen suhde ymmärretään väärin. Näin näyttää käyneen, kun esineoikeuden järjestelmään on sijoitettu perintötalonpojan oikeus omistusoikeus-nimikkeeseen alle ja sukuunoston tuottama perinnöllinen hallintaoikeus rajoitettujen esineoikeuksien luokkaan. Tästä on ollut seurauksena, että viimeksi mainittu on käsitetty omistusoikeuden vastakohtaksi, so. oikeudeksi toisen omistamaan esineeseen. Mutta kenelle sitten kuuluu omistusoikeus »perinnöllisellä» hallintaoikeudella hallittuun maahan? Ilmeisesti sille, jolle aikaisemman käsitystavan mukaan kuului yliomistusoikeus. Jos näin on, niin ko. perinnöllinen hallintaoikeus on nyt katsottava oikeudeksi kruunun, vast. kaupungin, omistamaan kiinteistöön. Ja kun vielä otetaan huomioon, että käsitys kahden omistusoikeuden samanaikaisesta olemassaolosta on hävinnyt ja että kruunun ja kaupungin omistusoikeus rinnastetaan varsinaiseen omistusoikeuteen, niin havaitaan, että tapahtunut kehityskulku on johtanut kummalliseen tulokseen: sukuoikeuden oston tuottama oikeus ja verotalonpojan perintöoikeus, jotka olivat alkuaan perusluonteeltaan samanlaisia aliomistusoikeuden lajeja, ovat muuttuneet toistensa vastakohtiksi. Samalla yliomistusoikeus, joka todellisuudessa tarkoitti oikeutta toisen aliomistusoikeudella omistamaan esineeseen, on rinnastettu varsinaisen omistusoikeuden kanssa. Tästä

⁷ Om rekognitionsskogar s. 16.

⁸ *Jutikkala* m.t. s. 425.

on ollut seurauksena, että nykyään perinnöllinen hallintaoikeus käsitetään oikeudeksi kruunun, kaupungin ym. omistamaan kiinteistöön, vaikka kehityskulun alussa tilanne oli päinvastainen: kruunun ym. yliomistusoikeus todellisuudessa tarkoitti oikeutta toiselle (aliomistusoikeuksin) kuuluvaan maahan.

Edellä kuvatun kehityskulun pohjalla on ymmärrettävissä, miten käsityskanta, ettei kruununluontoinen maa voi olla yksityisten omistuksessa, mikä väite perustuu maan kameraalisen luonnon ja omistusoikeuden yhteen kytkemiseen, on säilynyt meidän päiviimme saakka. Jos tuota väittämää tarkastellaan kriittisesti sen valossa, mitä olemme edellä esittäneet kiinteistönomistuksesta varsinaisessa merkityksessä, niin sen kestävyys on kysymyksenalainen. Mutta toisaalta on huomattava, että tuo väite on selitettävissä, jos omistuksella ymmärrämme samantyyppistä oikeusasemaa kuin mitä yliomistusoikeudella aikanaan tarkoitettiin. Tämä herättää kysymyksen, puhutaanko vielä nykypäivien oikeustieteessä kiinteistönomistuksesta kahdessa eri merkityksessä. Tähän kysymykseen saamme valaistusta, kun seuraavassa tarkastelemme lahjoitusmaateorian perusteita. Tämän teorian perusteluissa on väite, ettei kruununluontoinen maa voi olla yksityisten omistuksessa, näytellyt tärkeää osaa.

5 §. LAHJOITUSMAATEORIAN PERUSTEIDEN TARKASTELUA.

1. Luovutuskielto ja *res extra commercium*.

Oikeustieteessämme vallalla olevan lahjoitusmaateorian käsityskanta, että kaupunkien lahjoitusmaat eivät ole, poikkeuksia lukuun ottamatta, luovutuskelpoisia, on alkuaan kehitelty roomalaisoikeudellisen kahtiajaon *res extra commercium* ja *res in commercio* pohjalta. Tämä käy selville *Nehrmanin* esityksestä, johon mainittu teoria lähinnä pohjautuu. Hän lausuu, että valtiolla, kaupungeilla, kihlakunnilla ym. siviiliyhteisöillä on tilansa ja omaisuutensa, jotka eivät ole *in commercio privatorum*, ja jatkaa: »Ty *dominium directum* öfver *bona universitatum Civilium* tillkommer Riket . . . Men hela menigheten har *dominium utile*, så at nyttan tillhörer alla them, som äro uthi then menigheten, såsom på landet Tingshus, . . . Städerne hafva ock sina *bona universitatis*, neml. *Publique* Hus, Betesmarker, ängiar . . . åkrar, qvarnar ock annat mehra dylikt. Alla thessa *bona* måste, äfven som the förra, oförryckte blifva vid the usus, till hvilke the en gång äro anslagne, och aldrig ther ifrån afhändas . . . Men thet är orimelig sats, att alla the åkrar och ängiar, som fins vid städerne, böra anses som stadsens ägor eller *bona universitatum*: ty the, som ej af Öfverheten dit skiänkte, eller till sådan nytta kiöpte äro, hållas vara *in commercio privatorum*». Ja vähän myöhemmin hän esittää, että riidan syntyessä siitä, onko omaisuus *in commercio* vai *extra commercium*, kaiken omaisuuden presumoidaan olevan *in commercio* ja sen, joka väittää, että jokin omaisuus, jonka yksityishenkilö omistaa, on sen laatuista, ettei yksityisen pitäisi sitä omistaa tai saada itselleen, on näytettävä väitteensä lahjoitus-, perustamis- ja muilla kirjoilla.¹

Tästä esityksestä havaitaan, että *Nehrman* on lähtenyt edellä mainitun kahtiajaon pohjalta ja että omaisuuden kuuluminen *res extra commercium*-luokkaan on yhteydessä sen kanssa, että kruunulla on yliomistusoikeus (*dominium directum*). Tämän valossa on ymmärrettävissä,

¹ *Jurisprudentiam Civilem* s. 102—104.

että hän erottaa eri ryhmään ne pellot ja niityt, joita kaupunki ei ole saanut kruunulta.

Se johtopäätös, että kaupungin pellot ja niityt, joiden käyttötarkoituksessa ei ole eroa, jakautuvat sellaisiin, joihin yksityisomistus on mahdollinen, ja sellaisiin, joihin se ei ole mahdollinen, antaa aiheetta olettaa, ettei mainittu kahtiajako sen enempää kuin *Nehrmanin* luonnonoikeudellinen jaetun omistusoikeuden konstruktiokaan² tarjoa luontevaa lähtökohtaa luovutuskieltokysymyksen käsittelylle. Koska kuitenkin kysymyksen käsittelyssä on viime aikoihin saakka lähdetty sanotun jaottelun pohjalta, kuten esim. *Tengwallin*,³ *Schreveliuksen*⁴ ja *Montgomeryn*⁵ esitykset, joihin vallitsevana oleva kanta suurelta osalta perustuu, osoittavat, on aiheellista lähemmin tarkastella, mitä tuon kahtiajaon taakse kätkeytyy ja mikä on sen ja luovutuskiellon suhde.

Roomalaisessa oikeudessa kuuluivat *res extra commercium*-ryhmään esineet, joiden oikeussäännös ei sallinut joutua yksityisoikeuksien alaisiksi, ja *res in commercio*-ryhmään esineet, jotka saattoivat olla yksityisten omia.⁶ Ensiksi mainittuun ryhmään kuuluva omaisuus oli yksityisomistuksen ja yksityisoikeudellisen vaihdannan ulkopuolella.⁷ Mutta tämä ei merkinnyt samaa kuin luovutuskiellonalaisuus. *Sohm* huomauttaakin nimenomaan, että pelkkä luovutuskielto ei vielä aiheuttanut sitä, että esineestä tuli *res extra commercium*.⁸ Yksityisoikeudellisen vaihdannan ulkopuolella olevien esineiden piiri oli suppea. Siihen sisällytettiin vain esineet, jotka ominaisuuksiensa tai käyttötarkoituksensa puolesta oli pidettävä yksityisomistuksen ulkopuolella.⁹

Saadaksemme kuvan siitä, mitä yksityisoikeudellisen vaihdannan mahdollisuuden kieltäminen pohjimmaltaan merkitsee uudemman oikeustieteen valossa, seuraamme aluksi *Burckhardtin* esitystä.¹⁰ Omistajan

² Ks. tästä *Almquist*, Om ärfölig besittningsrätt till jord s. 72 s. ja 127 s.

³ Tvistemåls lagfarenheten s. 29 s. verr. s. 27 s.

⁴ Civil-Rätt I s. 115 s.

⁵ Handbok i Finlands allmänna privaträtt, Helsingfors 1889—95, s. 460 ss.

⁶ *Sohm*, Institutiot s. 368 ss.

⁷ *Dernburg*, System des römischen Rechts, Berlin 1912, s. 117 s.

⁸ *Sohm* m.t. s. 369 aliv. 1.

⁹ *Kaserin* mukaan ovat yksityisoikeudellisen vaihdannan ulkopuolella seuraavat esineet: 1) *res divini juris* (*res sacrae*, *res religiosas*, *res sanctae*), 2) *res communes omnium* ja 3) *res publicae*. Das römische Privatrecht I s. 320 ss.

¹⁰ *Methode und System des Rechts* s. 154 ss., 202 ss. ja 224 s. Vrt. *Nawiasky*, Allgemeine Rechtslehre s. 160 ja 211 ss. Ks. myös *Telaranta*. Varallisuus oikeudellinen tahdon ilmaisu, Porvoo 1953, s. 24 ss.

luovutuskompetenssi on hänen mukaansa ilmaus lainsäätäjän tunnustamasta yksityisoikeudellisesta itsemääräämisoikeudesta (Privatautonomie), ts. yksityishenkilön kelpoisuudesta solmia sopimuksia ja tehdä muita oikeustoimia. Tämä itsemääräämisoikeus eli yksityisautonomia, joka on saanut ilmaisunsa muun muassa sopimusvapauden periaatteessa, muodostaa valtiollisen käskyvallan vastakohdan. Myöntämällä yksityiselle kompetenssin luoda normeja oikeustoimin valtiovalta samalla rajoittaa omaa mahdollisuuttaan luoda ja säännöstää oikeussuhteita. Itsemääräämisoikeuden laajentaminen supistaa julkisen oikeuden piiriä ja sen rajoittaminen puolestaan supistaa yksityisoikeuden piiriä. Ellei itsemääräämisoikeutta tunnusteta, ei myöskään jää sijaa yksityisoikeudelle, sillä »die Privatautonomie, d.h. die gesetzliche Ermächtigung des Privaten zur Schaffung von besonderem Verhaltungsrecht, das Wesen des Privatrechts ausmacht».¹¹ Vaikkakaan tätä käsitystapaa, jonka mukaan »der entscheidende Gegensatz ist: Privatautonomie (Rechtsgeschäft) und staatliches Gebot (Gesetz),¹² ei voitane sellaisenaan hyväksyä,¹³ tuo se kuitenkin selvästi esille sen, mistä pohjimmaltaan on kysymys, kun suoritetaan jaottelu sen perusteella, onko yksityisomistus tiettyyn esineeseen mahdollinen vai eikö. Kysymys on yksityisautonomian periaatteellisesta tunnustamisesta tältä osalta. Ellei sitä tunnusteta, ei esine voi olla yksityisoikeuden kohteena, vaan sitä koskevat oikeussuhteet kuuluvat julkisoikeuden piiriin. Kun tämän lisäksi otamme huomioon, että valtio voi esiintyä paitsi julkisen vallan kannattajana myös yksityisoikeuksien subjektina, esim. esineen omistajana yksityisoikeudellisessa mielessä, havaitsemme, mitä merkitsee väite, ettei yksityisomistus ole mahdollinen tietynlaiseen maahan nähden. Se merkitsee, että myös valtion (kruunun) yksityisomistus on siihen nähden pois suljettu.

Tarkasteltaessa kaupunkien privilegi- ym. asiakirjoissa olevia luovutuskielemääräyksiä on pidettävä selvillä, ettei luovutuskielemääräys sinänsä ole osoitus siitä, että yksityisomistus ja vaihdantakelpoisuus ovat pois suljetut. Luovutuskielemääräys tarkoittaa omistajan kompetenssin rajoittamista. Se voi koskea yhtä tai useampia luovutusmuotoja (kauppa, vaihto, lahja) ja se voi olla rajoittamaton tai eri tavoin rajoitettu, esim. siten, että kielto koskee ainoastaan määrättyä aikana, määrättyille henkilöille tai määrättyissä olosuhteissa tapahtuvaa luovutusta. Se, että luovutuskielemääräys on rajoittamaton, ei vielä merkitse, että omaisuus on yksi-

¹¹ *Burckhardt m.t. s. 225.*

¹² *Burckhardt m.t. s. 154.*

¹³ *Ks. tästä LM 1952 s. 522 s.*

tyisomistuksen ulkopuolella. Omistajanvaihdos voi perustua paitsi luovutuskompetenssiin myös perittävyyskelpoisuuteen ja omaisuuden käyttöön luoton vakuutena. Kun kiinteistö on *res extra commercium*, ovat myös muista syistä kuin luovutustoimen perusteella tapahtuvat yksityisoikeudelliset omistajanvaihdokset pois suljetut. Luovutuskiehlolta yksistään ei sen vuoksi voida päätellä, onko kiinteistö asetettu vaihdannan ja yksityisomistuksen ulkopuolelle. Oikeutemme tuntee tapauksia, joissa omaisuuden siirtymistä on positiivisin lainsäännöksin vaikeutettu, mutta tämä on aivan muuta kuin roomalainen *res extra commercium*, toteaa *Wrede* esittäen lisäksi seuraavaa: »*Beträffande städernas donationsjord är öfvergången i enskild hand betydligt försvårad, men oaktadt dessa inskränkande bestämmningar med afseende å föröftring, äro dessa icke res extra commercium.*»¹⁴

Luovutuskiehlon asettamisen perusteella ei vielä voida päätellä, millaisia oikeusseuraamuksia kiehlonvastainen luovutustoimi mahdollisesti aiheuttaa. Kun on kysymys vaihdantakelpoisista varallisuusoikeudellisista oikeuksista, niin luovutuskiehlon asettaminen merkitsee oikeudenhaltijan kompetenssin rajoittamista. Sääntönä on, että oikeudenhaltija, esim. omistaja, on kelpuutettu muun muassa luovutustoimin disponoimaan oikeudestaan. Mutta jos hän luovutuskiehlon antamisen jälkeen ryhtyy luovutustoimeen, niin tämä jää tehottomaksi kompetenssin puutteen vuoksi. Tällä tavalla luovutuskiehlto säännöllisesti merkitsee kompetenssin rajoitusta ja aiheuttaa tehottomuusseuraamuksen. Mutta kielonalaiseen luovutustoimeen saattaa liittyä myös muunlaisia seuraamuksia, kuten rangaistus, ennalleen palauttaminen, lunastusoikeuden syntyminen jne. Luovutuskiehlon asettava normi voi olla paitsi kompetenssinormi myös käyttäytymisnormi. Tästä johtuen kiehlon rikkomiseen saattaa liittyä monenlaisia seuraamuksia. Luovutustoimen tehottomuus (pätämättömyys) on säännönmukainen mutta ei välttämätön seuraamus. Kiehlonvastaisista oikeustoimista lausuu *Kivimäki*,¹⁵ että milloin pätämättömyyttä ei ole laissa nimenomaan säädetty kiehlon rikkomisen seuraamukseksi l. sanktioksi, kiehlon tarkoitusperää ja kantavuutta silmällä pitäen on harkittava, ulottuuko oikeusseuraamus oikeustoimen pätämättömyyteen.

Luovutuskiehlon aiheuttama tehottomuus on säännönmukaisesti kompetenssitehottomuutta. Tällainen tehottomuus on yleensä relatiivista, ts. tietyssä asemassa olevaan tai oleviin kohdistuvaa tehottomuutta.

¹⁴ *Föreläsningar* I s. 10 s.

¹⁵ Siviilioikeuden yleiset opit pääpiirteittäin s. 121.

Relatiivinen tehottomuus on säännöllisesti korjauskelpoista, mutta se saattaa olla myös lopullista. Mikään ei estä säätämästä, että kiellonvastainen luovutustoimi aiheuttaa (kompetenssi-)tehottomuuden vain siihen nähden, jota tällainen luovutustoimi loukkaa, ja että tämän oikeus vedota tehottomuuteen on riippumaton määräaikaisesta nautinnasta ja muista korjautumisperusteista. Se seikka, onko oikeus vedota tehottomuuteen sidottu määräaikaan tai muihin edellytyksiin, on erillinen ja eri perusteilla ratkaistava kuin se kysymys, kehen tehottomuus kohdistuu. Viimeksi mainittu kysymys koskee kollisiotilan muodostumista ja ensiksi mainittu kollision ratkaisua.

Se etu, jota luovutuskompetenssin rajoituksin suojellaan, voidaan turvata paitsi tehottomuusseuraamuksin myös muulla tavalla, esim. antamalla oikeutetulle luovutuksensaajaan kohdistuva lunastusoikeus. Vanhemmassa oikeudessamme oli perimysmaan omistajan luovutuskompetenssia rajoitettu myöntämällä lähisukulaisille etuosto-oikeus. Jos luovutus tapahtui tarjoamatta kiinteistöä etuosto-oikeutetuille, saivat nämä lunastusoikeuden.¹⁶ Veronalaisen maan vähentämiskiellon rikkomisen seuraamukseksi asettaa knk.plakaatti ja asetus 21. 7. 1677 sakkosanktion ja oikeaan kantatilaan liittämisen, ellei ylimuistoista nautintaa ole tullut väliin. Maininta nautinnasta viittaa tehottomuusseuraamukseen. Toisaalta on siinä edellytetty rahojen palauttamista, mikä viittaa muunlaiseen seuraamukseen.¹⁷ Lisäksi on huomattava, että lunastusoikeusseuraamus oli ominainen säännöksille, joilla on pyritty estämään kaupunkimaan joutuminen pois porvareilta.¹⁸

Tästä jo havaitaan, että kysymys luovutuskiellosta jakautuu useampiin erillisiin kysymyksiin. Erikseen on selvitettävä luovutuskiellon laajuus ja tarkoitus sekä mitä seuraamuksia kiellon rikkomiseen on liitetty. Viimeksi mainitun seikan selvittely puolestaan johtaa eri tehottomuuslajien erotteluun. Nämä eri kysymykset tulevat tarkasteltaviksi tutkittaessa luovutuskieltomääräyksiä yksityistapauksissa. Tässä yhteydessä on tärkeintä todeta, että luovutuskielto ei ilman muuta tee kiinteästä omaisuudesta *res extra commercium*-tyyppistä omaisuutta. Se että jonkin kaupungin osalta on annettu luovutuskielto tai muuten rajoitettu luovutusvaltaa, ei näin ollen vielä merkitse, että kysymyksessä olisi omaisuus, joka ei voi olla yksityisomistuksen kohteena.

¹⁶ Ks. *Nehrman* m.t. s. 286 s.; *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 260 aliv. 99.

¹⁷ Ks. *Abrahamsson*, *Sveriges Rikets Lands-Lag* s. 218.

¹⁸ Ks. *Pehkonen*, Oulun lahjoitusmaakysymys s. 13 ja 20 s.

2. Kaupunkimaan luovutuskelpoisuudesta yleisen lain pohjalla tarkasteltuna.

Lainsäätäjä voi saattaa omaisuuden vaihdannan piiriin antamalla yksityiselle kompetenssin disponoida siitä. Yksityisoikeudellisen dispositiovallan myöntäminen ei tavallisesti tapahdu nimenomaisin säännösin vaan epäsuorasti siten, että yleisessä siviililaissa säännellään erilaiset omistajanvaihdosmuodot. Kiinteän omaisuuden osalta yksityisoikeudellisen määräämisvallan (yksityisautonomian) olemassa olo voidaan päätellä lähinnä MK 1, 3 ja 4 lukuihin sisältyvien säännösten perusteella. Jo MK 1:1:n säännös laillisista saannoista, »joilla maa, huone ja maapohja (grund) maalla ja kaupungissa omaksi saadaan», ilmaisee yleisen säännön mainitunlaisen kiinteän omaisuuden vaihdantakelpoisuudesta. Ettei tämä sääntö rajoitu kaupunkimaan osalta tonttien luovutukseen, käy ilmi MK 4:2:sta, jossa on säännöksiä siitä, miten »kaupungissa myyty maa, huone ja talonasema» on huudatettava. Vrt. MK 7:1, jossa puhutaan osatalokkaan oikeudesta lunastaa kaupungissa »huone ja talonasema», ja MK 8:3, jossa puhutaan siitä, mitä kaupungissa olevasta »maasta, huoneesta tahi talonasemasta» saa lahjoittaa. Ottaen huomioon vuoden 1734 lain epätarkan ja vaihtelevan terminologian ei kuitenkaan yksistään tämän perusteella voida tehdä johtopäätöksiä kaupunkien lahjoitusmaihiin nähden. Lisävalaistusta on saatavissa mainitun lain valmistelutöistä.

MK 1695 1 luvun mukaan »sielfägande jordh» käsittää maalla »crone, frelsse och skatte» ja kaupungissa »frij och egen, stadzens, kyrkiors, scholars, fattigas eller hospitalers jordh och grundh» (1 ja 3 §). Ehdotuksen 2 luvussa on eri oikeustyyppien osalta säännöksiä, joissa pääasiassa on mainittu rajoitukset luovuttamis-, panttaamis- ym. mahdollisuuteen nähden. Kaupunkimaan osalta on rajoituksina säädetty, että myytäessä kaupungin maalle rakennettu kartano tai talo on se tarjottava kaupungille ja että vapaita ja omia taloja ja tontteja myytäessä on noudatettava säännöstelyä ja tonttijakoa. Ehdotuksen 3:1:ssä on lueteltu lailliset saannot, jotka koskevat »jord, huus och grund på landet och i staden», ja 6:2 sisältää lainhuudatussäännökset, jotka koskevat »jord, huus och tomt i staden». Siitä päätellen, että yleissäännökset koskevat myös muun kuin tonttimaan luovutuksia ja että 2 luvussa ei ole luovutusrajoituksia, näyttää myös kaupunkien lahjoitusmaiden luovuttaminen olleen mahdollista. On näet edellytettävä, ettei kaupunkien lahjoitusmaita ole sivuutettu ehdotusta laadittaessa, vaikkei niistä ole

nimenomaan mainittukaan. Tähän viittaa se, että lakikommission pöytäkirja 22. 8. 1687 osoittaa kiinnitetyn huomiota siihen eroon, mikä on »emellan den jord, som lägges och köpes till staden, och blifwer som förre, åker och äng, och den, som til tomter etc. tages».¹⁹ Samaan viittaa Svean hovioikeuden ko. ehdotuksen johdosta antama lausunto, jossa huomautetaan, että luettelassa, montako lajia »sielfägande jord» on kaupungeissa, ei olisi unohdettava »cronones jord och tompter», koska on tunnettua, että näitä on kaupungeissa, ja jossa esitetään edelleen harkittavaksi, »om kyrkiors, scholars, de fattiges och hospitalers grunder kunna med rätta bära namn af sielfägande jord, så wijda de eij annat äre än förläning, öfver hwilka lähngifwaren sielf ofta förbehåller sig samt sine erfvinger och effterkommande dispositionen och directum dominum».²⁰

Mainittu lausunto lienee osaltaan aiheuttanut, että kaupunkimaiden luettelo on MK 1697 1: 1:ssä saanut seuraavan muodon: »cronojord och tompter, fri och egen grund, ofrie, eller stadsens tompter, samt kyrckiors, skolars, fattigas eller hospitalers hus, jord och grund».²¹ Luetteloa on edelleen täydennetty vuosien 1713 ja 1715 ehdotuksissa lisäyksellä, joka viimeksi mainitun mukaan kuuluu: »Under staden lyda och frälsesåkrar och hagar; skatte och willkorliga bördzrättsjordar och åkrar, allt effter bref(wens?) lydelse, och inom stadz mark och råmärkie».²²

Tämän kehityskulun perusteella näyttää siltä, että maakaassa on tarkoitettu annettavaksi yleensä kaikkea kaupunkimaata koskevia säännöksiä. Ilmeisesti nekin säännökset, joista vaihdantakelpoisuus lähinnä on pääteltävissä, koskevat myös muuta kuin tonttimaata. Tämän oletuksen tueksi voidaan viitata säännösten sanamuotoihin. MK 1715 3: 1:n säännös laillisista saannoista koskee »jord, som wattu, och wattuwärck, ä g o r, huus, och tompter» ja 6: 2:n lainhuudatussäännös »jord, huus och tomt i staden». Sikäli kuin luovutuskompetenssia ei ole muissa säännöksissä nimenomaan rajoitettu tai pois suljettu, olisi siis maakaaren pohjalta arvostellen katsottava, että kaupunkien lahjoitusmaat ovat vaihdantakelpoisia.

Tällainen rajoittava säännös sisältyy MK 1715 2: 2:een, jonka mukaan pormestari ja raati eivät saa kaupungeissa »något huus tomt eller andra ägor bortgifwa: finnes thet skiedt wara, tå bör sådant

¹⁹ *Sjögren*, *Förrarbetena* I s. 10.

²⁰ *Sjögren* m.t. VII s. 262 s.; vrt. myös s. 208 ja 209 s.

²¹ *Sjögren* m.t. IV s. 227.

²² *Sjögren* m.t. V s. 97 ja 142.

ofördröijeligen sätias i förra stånd, till stadsens allmenna nytto».²³ Saadaksemme selville tämän säännöksen sisällön ja tarkoituksen on sitä verrattava samassa lainkohdassa ensimmäisenä olevaan kieltoon »bortgifwa, förbyta eller försällia, uthan konungens särskilte tillåtelse», kirkon, koulun, köyhien tai hospitaalin maata maalla tai kaupungeissa. Erona on ensinnäkin se, että ensiksi mainitussa tapauksessa kielto koskee vain lahjoittamista (bortgifwa), jota vastoin kirkon ym. maan osalta on myös vaihtaminen ja myyminen kielletty. Nähtävästi on ollut tarkoituksena ulottaa kielto kaupungin maan osalta ainoastaan vastikkeettomaan luovutukseen, mutta kirkon ym. maan osalta myös vastikkeellisiin luovutuksiin. Ei näet voida olettaa, että samassa lainkohdassa olisi tarkoituksettomasti vaihdeltu eri luovutusmuotoja osoittavia termejä. Näin sitäkin pienemmällä syyllä, kun kirkon ym. maan osalta vuoden 1695, 1697 ja 1713 ehdotuksissa käytettyjen sanojen »bortgifwa» ja »försällia» lisäksi oli vuoden 1715 ehdotukseen pantu — oletettavasti harkinnan jälkeen — sana »förbyta», kun taas kaupungin maan osalta oli samassa lainkohdassa kaikissa edellisissäkin eli vuoden 1697, 1713 ja 1715 ehdotuksissa käytetty ainoastaan »bortgifwa»-sanaa. Se seikka, että talon ja tontin luovutus on rinnastettu muiden tilusten (»andra ägor») luovutukseen, tukee osaltaan käsitystä kiellon rajoittamisesta vastikkeettomaan luovutukseen, sillä eihän voitane ajatella, että myös talojen ja tonttien myynti olisi yleissäännöksellä kielletty. Toisena eroavaisuutena on se, että kirkon ym. maan osalta edellytetään luovutus mahdolliseksi kuninkaan erityisellä luvalla, mikä varaus on ensi kerran vuoden 1715 ehdotuksessa (ja sitten hiukan muutettuna vuoden 1717 ehdotuksessa). Siitä, ettei vastaavaa varausta ole sisällytetty kaupunkimaan lahjoituskieltoon, tuskin voidaan päätellä, ettei sen osalta kuningas olisi voinut antaa lupaa, mikäli yleensä on ollut aihetta yksityistapauksessa sallia kaupungin omaisuuden vähentäminen lahjoituksin. Nimenomainen maininta kuninkaan oikeudesta sallia kirkon ym. maan luovutus on ollut tarpeellinen sen johdosta, että tällaisen maan luovutuskielto on aikaisemmin rinnastettu kuningasta itseään sitovaan kruununmaan vähentämiskieltoon, kuten esim. vuoden 1696 ehdotuksessa kuninkaankaareksi (12: 1)²⁴ ja MK 1695 2: 1:ssä, jossa ei vielä ollut edellä kosketellunlaista kaupunkimaan lahjoituskieltoa.²⁵ Kaupunkimaan luovutuskielto on rajoitetumpi ja muutenkin

²³ *Sjögren* m.t. V s. 142 s. verr. s. 97.

²⁴ *Sjögren* m.t. IV s. 11.

²⁵ *Sjögren* m.t. IV s. 193.

lievemmänlaatuinen, joten sen osalta ei liene ollut vastaavanlaista tarvetta selventävän lisäyksen tekemiseen.

Edellä esitetyn perusteella voimme lähteä siitä, että MK 1715 2: 2:ssa on kielletty lahjoittamasta kaupungin tiluksia («ägor»), joihin sisältyvät myös lahjoitusmaat. Kun näiden maiden osalta, joita myös 3: 1:n ja 6: 2:n yleissäännökset koskevat, ei ole maakaareissa säädetty muuta luovutuskieltoa, on katsottava, että viimeksi mainituista lainkohdista johdettavissa oleva yleinen sääntö kaupunkimaiden luovutuskelpoisuudesta koskee myös lahjoitusmaita. Näin siis myynti on katsottava sallituksi, koska ainoastaan lahjoittaminen — poikkeuksena yleisestä säännöstä — on kielletty. Tällaista tulkintaa, jonka *Pehkonen* jo aikaisemmin on esittänyt²⁰, on *Haataja* asettunut vastustamaan johtaen MK 1715 2: 2:sta päinvastaisen tuloksen. Siitä, ettei kaupungin maasta ollut — epävapaan eli ehdollisen tontin vapaaksi myyntiä lukuunottamatta — muuta säännöstä kuin että sellaista maata ei saanut pois lahjoittaa, on hän tehnyt sen johtopäätöksen, että »sellaista maata ei saanut ollenkaan myydä omistusoikeudella, kun sen myynnistä ei ollut mitään säännöksiä ja kun se aikaisempien lakiehdotuksien mukaan oli kruununmaahan luettuna myyntikiellon alaista» (s. 53 ss.). Erimielisyyttä ei ole siihen nähden, että mainittu lainkohta koskee myös lahjoitusmaita ja että siinä on kielletty ainoastaan lahjoittaminen. Koska *Haataja* kuitenkin on johtanut siitä päinvastaisen tuloksen kuin edellä on esitetty, on syytä tarkastella toisten perusteiden kestävyyttä.

Väite siitä, että puheenalaisen maan myynnistä ei ollut mitään säännöksiä, tuskin on kestävä. Tosin ei ole nimenomaan säädetty, että kaupunkimaata saa myydä, mutta on huomattava, että niin vuoden 1734 laissa kuin yleensä muissakin laeissa on noudatettu ja edelleen noudatetaan sitä tapaa, että säännöstetään erilaiset luovutusmuodot lausumatta nimenomaan luovutuskompetenssista. Tämä johtuu luonnostaan siitä, että varallisuusosoikeuden piirissä luovutuskelpoisuus on sääntönä, jota ei ole tarpeellista toistaa kunkin oikeustyyppin kohdalta. Päinvastoin on luovutuskelpoisuuden rajoituksista nimenomaan säädetty, kuten on tehty ko. lakiehdotuksessakin. Sitä paitsi on huomattava, että eri luovutusmuotoja koskevista säännöksistä on välillisesti johdettavissa luovutuskelpoisuuden sääntö. Se käy ilmi jo MK 1715 3: 1:stä, jossa on lueteltu lailliset saannot »till jord... ägor, huus, och tompter». Tämän ohella saman kaaren 6: 2:ssa on säädetty, miten »jord huus och tomt i staden, som man sällia will», on huudatettava,

²⁰ M.t. s. 13 s. ja LM 1916 s. 88 s.

ja sen 5 luku sisältää säännöksiä siitä, miten »jord å landet eller huus tomt och jord i staden» vaihdetaan. Kun MK 1715 1:3:ssa on kaupunkimaiden luettelossa huomioitu myös lahjoitusmaat ja kun myös 2:2:ssa oleva lahjoituskielto koskee myös näitä, kuten *Haatajakin* on edellyttänyt, on ilmeistä, että MK 1715 1:3:n ja 6:2:n sekä 5 luvun yleissäännöksetkin koskevat myös kaupunkien lahjoitusmaita. Tuntuu vaikealta käsittää, miten *Haataja* on voinut tulla siihen tulokseen, että — samalla kun maakaariehdotus sisältää säännökset lahjoituskiellosta ja vaihdosta — ko. maan myyntiä koskevat säännökset on jätetty maakaaren ulkopuolelle. Jonkinlaisen selityksen saamme siitä, että hän on viitannut edellä mainittuihin laillisia saantoja ja kaupunkimaan lainhuudatusta koskeviin säännöksiin sellaisina kuin ne ovat lopullisessa laissa eikä tulkinnanalaisessa vuoden 1715 ehdotuksessa sekä antanut näille säännöksille osittain sanamuodosta poikkeavan sisällön. Niinpä hän esittää, että lainhuudatussäännökset koskevat kaupungeissa vain tonttien ja rakennusten myyntiä, vaikka niin lopullisessa laissa kuin aikaisemmissa ehdotuksissakin nimenomaan puhutaan ko. pykälässä (4:2, aikaisemmin 6:2) talojen ja tonttien ohella »maasta» (»jord, huus och tomt i staden»). Viimeksi mainittu sana tosin ei esiinny luvun otsikossa, mutta se ei oikeuta tulkitsemaan ko. lukuun sisältyviä säännöksiä sanamuodon vastaisesti. Laillisia saantoja koskevan säännöksen *Haataja* taas on katsonut koskevan mm. »kiinteistöjä kaupungissa» kiinnittämättä huomiota siihen, että tämä koskee nimenomaan myös muuta kaupunkimaata kuin tontteja, kuten käy ilmi lopullisesta sanamuodosta: »jord, hus och grund å landet och i staden» ja vielä selvemmin vuoden 1715 ehdotuksesta: »jord ... ägor, huus och tomt». Jos verrataan MK 1715 2:2:n säännöstä laillisia saantoja koskevaan säännökseen (6:2) samassa ehdotuksessa, ei voi jäädä havaitsematta, että molemmissa puhutaan »tiluksista» (»ägor») talojen ja tonttien rinnalla, ja että sen perusteella tuskin voidaan käsittää asia siten, että maakaareissa ei säännellä tonttijaon ulkopuolella olevan kaupunkimaan myyntiä vaan ainoastaan sen lahjoittamista ja vaihtamista.

Myöskään se väite, että lahjoitusmaa aikaisempien lakiehdotusten mukaan oli kruununmaahan luettuna myyntikiellon alaista, ei tunnu kestävältä. Ensinnäkin kruununmaan luovuttamiskiellon ei voida aikaisempienkaan ehdotusten mukaan katsoa koskeneen ainakaan samassa merkityksessä ko. kaupunkimaata. MK 1697 2:1:ssä on ensiksi lausuttu kruununmaan myymis- ja lahjoituskielto ja sitten kirkon ym. laitosten maiden osalta vastaava kielto, minkä jälkeen on kielletty kaupungin

viranomaisia lahjoittamasta »något hus, tomt eller andra ägor». Samoin on asianlaita MK 1713 2: 1:n mukaan. Jos kerran ko. kaupunkimaa oli kruununmaahan luettuna luovutuskieillon alaista, kuten *Haataja* on edellyttänyt, niin miksi sitten kruununmaan myymis- ja lahjoituskieillon rinnalla oli annettu erikseen lahjoituskielto kaupungin tilusten (»ägor») osalta. Ei voida olettaa, että näiden tilusten myynti ja lahjoitus oli tarkoituksellisesti ensin kielletty kruununmaana ja sitten samassa lainkohdassa oli vielä erikseen kielletty niiden lahjoittaminen. Lisäksi on huomattava, että kruununmaan luovutuskielto kohdistuu periaatteessa kuninkaaseen (ks. KnkK 1696 12: 1), jota vastoin ko. kaupunkimaan lahjoituskielto on nimenomaan kohdistettu pormestariin ja raatiin, joten kruununmaan luovutuskieltoa ei voitane ulottaa koskemaan kaupungin omistaman maan luovutusta. Siihen nähden, miten kruununmaan ja toisaalta kaupunkimaan luovutusrajoitusten suhde on ymmärrettävä, viittaamme myöhempään esitykseen.

Edellä esitetyn perusteella näyttää siltä, että ne perusteet, joiden nojalla *Haataja* on johtanut MK 1715 2: 2:sta päinvastaisen johtopäätöksen kuin minkä *Pehkonen* on tehnyt ja mikä vastaa edellä esittämäämme, eivät ole kestäviä. Näin ollen voimme lähteä siitä, että ko. maakaariehdotuksessa sen kiinteistövaihdantaa koskevat säännökset periaatteellisesti koskevat myös tonttijaon ulkopuolella olevaa kaupunkimaata ja että yleisestä luovutuskelpoisuussäännöstä on tämän osalta tehty poikkeus vain sikäli, että kaupungin viranomaisia on kielletty lahjoittamasta tällaista maata. Tämän lakiehdotuksen pohjalta tarkasteltuna on siis tällaisen kaupunkimaan, lahjoitusmaat mukaan luettuina, katsottava olevan yksityisomistuksen alaista ja vaihdantakelpoista omaisuutta. Periaatteellisesti lienee vuoden 1734 laki samalla kannalla, vaikka siitä onkin jätetty pois edellä kosketellut säännökset kaupunkimaan eri lajeista ja lahjoitusrajoituksista. Muutokset lienevät johtuneet pääasiassa maakaaren systemaattisesta uudistamisesta ja sen periaatteen omaksumisesta, että yleisestä siviililaista on jätettävä pois talous- ja järjestysasioita koskevat säännökset.

Edellä oleva esitys ei ainoastaan kuvaa vuoden 1734 lain säätäjän asennoitumista vaan se on samalla osoitus tämän lain pitkäaikaisten valmistelutöiden aikana voimassa olleesta oikeudesta. Tässä laissahan kodifioitiin 1600-luvulla ja 1700-luvun alussa voimassa ollut oikeus sellaisena kuin se oli pääasiassa vanhoihin lakeihin perustuvan oikeuskäytännön kehittämänä. Puheenalaisessa suhteessa silloin voimassa ollut oikeus oli periaatteellisesti samalla kannalla kuin Maunu Eerikin-

pojan kaupunkilaki, jonka osalta tyydymme tässä viittaamaan *Pehkosen* tutkimuksiin.²⁷

Kaupunkimaiden luovutuskelpoisuuskysymyksen selvittelyssä muodostaa yleinen siviililaki lähtökohdan. Tätä kysymystä ei kuitenkaan voida ratkaista yksinomaan yleisen lain pohjalla, sillä luovutuskelpoisuutta koskevia säännöksiä ja määräyksiä sisältyy kaupunkien etuoikeus- ja lahjoituskirjoihin, kuninkaallisiin kirjeisiin ja päätöksiin jne. Tällainen asiantila johtuu toisaalta siitä, ettei 1600- ja 1700-luvuilla vielä tehty selvää eroa yksityisoikeudellisten ja julkisoikeudellisten säännösten välillä ja toisaalta siitä, että olosuhteiden vaihdellessa eri kaupungeissa tarvittiin erikoissäännöksiä, jotka oli jätettävä yleisen lain ulkopuolelle. Kysymyksen kaikinpuolinen selvittely luonnollisesti edellyttää myös näiden erikoissäännösten huomioon ottamista, mutta yleinen siviililaki muodostaa kuitenkin perustan, jolta on lähdettävä tutkittaessa kaupunkimaiden siirtymiskelpoisuutta ja yksityisomistuksen mahdollisuutta. Maakaari muodostaa näiden maiden samoin kuin muunkin kiinteän omaisuuden osalta sen yleisen lain, johon kiinteistövaihdanta perustuu. Tämän kaaren säännökset suurimmaksi osaksi koskevat luovutus- ja reaaliuottokompetenssin käyttöä ja siihen liittyviä kysymyksiä. Sen vuoksi on luonnollista, että tietyn kiinteistölajin luovutuskelpoisuutta tarkasteltaessa lähdetään näistä säännöksistä johdettavissa olevan yleisen luovutuskelpoisuussäännön pohjalta. Tämä sääntö, joka näyttää olleen voimassa myös kaupunkimaahan nähden, kuten edellä on esitetty, ilmaisee, että meillä on halki vuosisatojen tunnustettu kiinteistöjen yksityisomistus, jonka perustunnusmerkkejä on juuri siirtymiskelpoisuus. Omistus, johon periaatteellisesti ei liity yksityistä määräämisvaltaa eli -kompetenssia, ts. johon nähden ei ole tunnustettu yksityisautonomiamia, ei ole yksityisomistusta vaan kuuluu julkisen oikeuden piiriin. Maakaari siviililakina koskee yksityisomistusta eikä kaupunkimaata periaatteellisesti ole jätetty sen ulkopuolelle. Se, että periaatteellisesti tunnustetaan yksityisomistuksen mahdollisuus ja luovutuskelpoisuus myös tonttijaon ulkopuolella olevaan kaupunkimaahan nähden, ei kuitenkaan estä yhden tai useamman kaupungin osalta antamasta luovutuskieltoja tai muuten rajoittamasta luovutusmahdollisuutta. Kysymys luovutuskieellosta ei ole sama kuin kysymys yksityisomistuksen mahdollisuudesta, kuten jo olemme huomauttaneet.

²⁷ M.t. s. 10 ss. ja LM 1916 s. 22 ss.

3. Voidaanko lahjoitusmaan luovuttamattomuuden sääntö perustaa kruununmaan luovutuskieltoon?

Lahjoitusmaateoria, jolle *Nehrman* laski perustan selittämällä kaupunkien lahjoitusmaat res extra commercium-tyyppiseksi omaisuudeksi, on säilynyt tälle vuosisadalle saakka joutumatta meillä yksityiskohtaisen tarkastelun kohteeksi. Sitten kun *Pehkonen* kohdisti tähän teoriaan ennakkoluulottoman kritiikin, on sen uudelleen perusteleminen käynyt tarpeelliseksi. Perusteellisimmin on sen suorittanut *Haataja*, jonka perustelutapaa tarkastelemme seuraavassa.

Haataja lähtee siitä, että kaupungit ovat alkuaan kuninkaan maalle perustettuja ja että, mikäli maa ei ollut kruunun, niin tämä hankki maan itselleen lahjoittamista varten tai välitti maan kaupungille, ja päätyy toteamukseen, »että siis lahjoitusmaat olivat kaupungille luovutettuja kuninkaan tai kruunun maita» (s. 15 ss. ja 29). Välittömästi tämän jälkeen hän jatkaa: »Siltä pohjalta lähtien kohtaa meitä heti maanlain kuninkaankaaren säännös, joka kielsi jokaista hallitsijaa luovuttamasta kruunun maata sekä sen tuloa tuottavia etuja ja oikeuksia ja siten vähentämästä seuraavan hallitsijan etuuksia. Tämä tiesi, että tuollaiset lahjoitukset kaupungeillekin voitiin tehdä vain hallitsijan omaksi hallintakaudeksi. Tästä johtui, että kukin seuraava hallitsija valtaistuimelle noustessaan vahvisti edeltäjänsä antamat kaupunkiprivilegiot ja kaupungeille myönnetyt etuudet ja oikeudet. Kun asiaintila oli tällainen, oli luonnollista, että kaupunkien oikeutta niille lahjoitettuihin alueisiin ei katsottu ehdottomaksi, kaiken kruunun oikeuden pois sulkevaksi omistusoikeudeksi, ja vielä vähemmän niiden oikeutta, joille kaupunki luovutti lahjoitusmaasta alueita käytettäväksi.» (s. 29 s.).

Ottaen huomioon, että *Haatajan* mukaan maanlain kuninkaankaaren yleinen säännös kruunun omaisuuden luovuttamattomuudesta on »lahjoitusmaakysymykselle ensiluokkaisen tärkeä» (s. 113), näyttää siltä, että hänen perustelunsa pohjautuu juuri mainittuun kieltoon. Tältä pohjalta on ymmärrettävissä hänen väitteensä, että »kaupungin maa katsottiin kruununluontoiseksi maaksi, johon yksityinen ei voinut saada omistusoikeutta» (harv. tässä, s. 69).

Pehkosen esitettyä, ettei 1500- ja 1600-luvuilla ollut voimassa mitään yleistä säännöstä lahjoitusmaiden luovuttamattomuudesta (LM 1916 s. 106), *Haataja* lausuu *Pehkoseen* viitaten: »Hän unohtaa silloin, että oli olemassa jatkuvasti maanlain kuninkaankaaren säännös, joka kielsi kuninkaan luovuttamasta kruunun maaomaisuutta ja siten vähentämästä

seuraajaltaan kruunun oikeuksia, sekä että tätä säännöstä noudatettiin ja hankittiin jokaiselta uudelta hallitsijalta privilegioille vahvistus. Niinkään hän sivuuttaa kokonaan Norrköpingin valtiopäiväpäätöksen ja siinä olevan kiellon maaomaisuuksien pysyvistä lahjoittamisesta» (s. 42).

Tästä esityksestä käy selvillä se, mistä *Haatajan* mukaan on löydettyvissä yleinen säännös lahjoitusmaiden luovuttamattomuudesta ja siitä, etteivät ne voi olla yksityisten omistuksessa. Edellä (3 §) esittämämme mukaan ei mainittu kuninkaankaaren kieltö kuitenkaan sulje pois yksityisoikeudellista siirtymiskelpoisuutta eikä yksityisomistuksen mahdollisuutta, jos pidetään silmällä omistusta varsinaisessa eikä yliomistuksen merkityksessä. Että näin on asianlaita myös Norrköpingin päätöksen osalta, käy ilmi *Jutikkalan* esityksestä, jossa hän erottaa kolme muotoa sellaisia verojenluovutuksia, joita historiassa nimitetään lahjoituksiksi eli donaatioiksi: 1) allodiaalidonaatiot, 2) Norrköpingin päätöksen mukaiset luovutukset ja 3) kreivi- ja vapaaherrakuntien luovutukset, ja lausuu, että »maanlaki kielsi kuningasta vähentämästä kruunun tuloja seuraajaltaan. Sen vuoksi on rajoittamattomalla perinnöllisellä oikeudella luovutetut (1) allodiaalidonaatiot katsottava laittomiksi, ja ne jäivätkin harvalukuisiksi. V. 1604 yritettiin Norrköpingin valtiopäivillä saattaa lahjoitusmenettely sopusointuun maanlain kanssa, ja niin syntyivät (2) Norrköpingin päätöksen tilat. Näiden tuli kulkea perintönä suorassa polvessa lahjoituksenhaltijan eli donataarin miespuolisille jälkeläisille, ja jos sellaisia ei ollut, tuli niiden palautua kruunulle... Niihin oli haettava vahvistus jokaiselta uudelta hallitsijalta... Kuninkaan luvalla näitä tiloja — tai oikeammin veronkanto-oikeuksia niihin — myöhemmin myytiin ventovieraillekin».

Samassa yhteydessä *Jutikkala* esittää, että »Norrköpingin päätöksen tila tai ostorälssitila ei siis ollut rälssiä sanan vanhassa merkityksessä, janykyaikaisen omistusoikeuskäsityksen mukaisesti on sitä perintötalonpoikaa, joka lahjoitettua maata viljeli ja jonka oikeuksia donataaria oli lahjoituskirjassa kielletty loukkaamasta, katsottava tilan todelliseksi omistajaksi. Mutta 1600-luvun käsitys omistusoikeudesta oli toisenlainen, ja lahjoitusmailla tapahtuu merkillinen kehitys, jonka vaikutuksesta aatelismiehen veronkanto-oikeudet muuttuvat enemmän tai vähemmän täydelliseksi omistusoikeudeksi» (harv. tässä).²⁸

²⁸ Suomen talonpojan historia s. 337—340.

Tästä esityksestä käy selvästi ilmi, ettei kuninkaankaaren kiello sen enempää kuin Norrköpingin päätöksen kieltokaan estä maan luovuttamista nykyaikaisen omistusoikeuskäsitteen mukaiseen omistukseen vaan ne koskevat vero-omistusoikeuden (yliomistusoikeuden) luovutusmahdollisuutta, ja että mainitut kiellot eivät ole esteenä yksityisen kansalaisen aliomistusoikeutta vastaavalle omistukselle. Jos tämä otetaan huomioon, niin silloin käy ilmeiseksi, ettei noihin kielloihin voida perustaa käsityskantaa, jonka mukaan kaupungin lahjoitusmaa ei voi olla yksityisten omistuksessa. Sellaista yleistä säännöstä, johon lahjoitusmaiden siirtymiskelvottomuus voitaisiin perustaa, ei siis ole voitu esittää. Tämän lisäksi osoittaa edellä esitetty, mitä kruunun donaatioilla tuona aikana tarkoitettiin. Ne olivat omistusoikeusluovutuksia silloisessa muttei nykyisessä merkityksessä. Jos tämä jää huomaamatta, niin silloin on ymmärrettävissä, että alkuaan yliomistusoikeutta koskevia luovutuskielto- ym. säännöksiä on jälkeensä tulkittu ja sovellettu ikään kuin ne olisivat aina tarkoittaneet omistusta siinä merkityksessä kuin mikä kiinteistönomistuksella on ollut vanhimmassa oikeudessamme ja mikä sillä on edelleen. Tässä onkin nähdäksemme vallalla olevan lahjoitusmaateorian perusvirhe.

Se toteamus, ettei maanlain kuninkaankaareissa sen enempää kuin muuallakaan ole annettu yleistä säännöstä, joka tekisi kaupunkien lahjoitusmaista siirtymiskelvottomia ja sellaisia, joihin yksityinen ei voi saada omistusoikeutta, riistää pohjan edellä kosketelluilta perusteluilta. Tästä toteamuksesta seuraa, että monien säännösten ja privilegikirjojen määräysten perusteella voidaan tehdä päinvastainen johtopäätös kuin minkä lahjoitusmaateorian kannattajat ovat tehneet. Niinpä esim. *Haataja* on todennut (s. 55) päätyvänsä MK 1715 2: 2:n tulkinnassa aivan päinvastaiseen tulokseen kuin *Pehkonen*, joka on tehnyt sen johtopäätöksen, että myynti oli sallittu, koska lakiehdotus kielsi nimenomaan vain sen lahjoittamisen. Sen perusteella, mitä edellä 2-kohdassa olemme esittäneet, näyttää kuitenkin siltä, että *Pehkonen* on ollut oikeassa. Sen johdosta, ettei vuoden 1619 sääntöehdotuksessa ollut kielloa kaupunkiin luovuttamiseen nähden, on *Haataja* esittänyt vastaavasti päinvastaisen johtopäätöksen kuin *Pehkonen*, koska luovutuskielto voitiin katsoa selväksi muutenkin (s. 42 verr. s. 49). Sama ajatustapa ilmenee *Haatajan* esityksestä, joka koskee Oulun privilegikirjan 26. 9. 1610 11 kohta. Hän toteaa, että sanamuodon mukaan voi tulla helposti siihen tulokseen, että se salli lahjoitusmaan omistusoikeudella luovuttamisen porvareille, mutta selittää, »että tuollainen määräys ei sanonut mitään

siitä oikeudesta, mikä porvareille lahjoitusmaahan kuului ja minkä toinen häneltä ostamalla sai, vaan tuo seikka on arvosteltava silloisten yleisten määräyksien mukaan, ja ne... eivät myöntäneet porvarille omistusoikeutta lahjoitusmaahan paitsi muutamissa erikoistapauksissa, joissa siitä oli nimenomaan kuninkaan lahjakirjassa määrätty» (s. 88). Tässä *Haataja* on tehnyt niin pitkälle meneviä johtopäätöksiä silloisten »yleisten määräyksien» perusteella, ettei edes nimenomainen maininta luovutuskelpoisuudesta (»Borgarom emellan skiöpes och sällies») tee porvarien omistusta mahdolliseksi. Mutta ainoat silloin voimassa olleet yleiset määräykset, joihin *Haataja* on viitannut, ovat kuninkaankaaren ja Norrköpingin päätöksen luovutuskiellot, jotka eivät kuitenkaan sovellu tässä suhteessa perusteiksi, kuten edellä olemme esittäneet.

6 §. KAUPUNGIN JA LAHJOITUSMAA-ALUEEN HALTIJAN OIKEUSASEMIEN KESKINÄISESTÄ SUHTEESTA.

Edellä olemme tarkastelleet lahjoitusmaateorian perusteluja ja tällöin havainneet, että lahjoitusmaan luovuttamattomuuden sääntö on tahdottu perustaa kruunun maan luovuttamista koskeviin maanlain kuninkaankaareen ja Norrköpingin päätökseen sisältyviin kieltoihin. Molemmat nämä kiellot koskivat kuitenkin varsinaisesti yliomistajalle kuuluvien oikeuksien (vero-omistusoikeuden) luovuttamista eivätkä näin olleet ehdottomina esteinä aliomistusoikeutta vastaavan omistuksen muodostumiselle. Niin hyvin sääntö, että kruununluontoinen maa ei voi joutua yksityisen omistukseen, kuin myös lahjoitusmaan luovuttamattomuuden sääntö on selitettävissä, jos pidetään silmällä yliomistajalle kuuluvia oikeuksia. Nämä ovat luonteeltaan yleensä sellaisia, etteivät ne normaalisesti saata joutua yksityisten käsiin. Jos mainitut säännöt muodostetaan tältä pohjalta, niin silloin niistä ei saa tehdä aliomistusta koskevia johtopäätöksiä. Tästä seuraa, etteivät mainitut luovutuskelvottomuutta koskevat säännöt estä aliomistusoikeutta vastaavan oikeusaseman muodostumista.

Lahjoitusmaateoriaa perusteltaessa ei ole tehty tässä suhteessa käsitteellistä eroa. Siitä on ollut seurauksena, että esim. yliomistuksen luonteisesta omistusoikeudesta on tehty johtopäätöksiä aliomistusta vastaavaan omistusoikeuteen nähden. Näin on päädytty virheelliseen yleistykseen, ts. se mikä koskee yliomistusta on yleistetty koskemaan aliomistusta ja päinvastoin. Tämä tulee selvimmin ilmi tarkasteltaessa osapuolten oikeusasemia silloin, kun yksityinen henkilö saannon perusteella hallitsee peltoaluetta tms. lahjoitusmaata.

Asetettaessa sääntö, että kaupunkien lahjoitusmaat ovat kruununluontoista maata ja että ne eivät sen vuoksi voi joutua yksityisen omistukseen, ts. että kaupungilla on luovutuskelvoton omistusoikeus, pidetään silmällä omistusta yliomistusoikeuden merkityksessä. Kun tämä sääntö ilmaistaan siinä muodossa, että yksityinen henkilö ei voi omis-

taa kaupungin lahjoitusmaata, on luonnollinen sellainen johtopäätös, että yksityisellä voi olla ainoastaan vakaa hallintaoikeus tai muunlainen käyttöoikeus, joka rajoitettujen esineoikeuksien luokkaan kuuluvana tarkoittaa oikeutta toisen esineeseen, tässä tapauksessa kaupungille omistusoikeuksin kuuluvaan maahan. Näin tullaan siihen tulokseen, että kaupungilla on omistusoikeus, jonka perusteella se voi vindikoida maan sen haltijalta. Omistus viimeksi mainitussa merkityksessä tarkoittaa varsinaista eli aliomistusta vastaavaa omistusoikeutta. Tällä tavoin pääteltäessä käytetään omistusoikeus-käsitettä aluksi yliomistusta ja lopuksi aliomistusta vastaavassa merkityksessä. Omistusoikeudesta viimeksi mainitussa merkityksessä sitten tehdään johtopäätöksiä, joita ei voitaisi tehdä yliomistusta vastaavan omistusoikeuden käsitteestä.

Sellainen johtopäätös, että kaupunki on oikeutettu lunastuksetta vindikoimaan maan sen haltijalta, on luonnollinen, jos kaupungin oikeus on omistusta varsinaisessa eli aliomistusta vastaavassa merkityksessä. Mutta jos katsotaan, että kaupungin oikeusasema muodostuu yliomistajalle kuuluvista verotus-, lunastus-, valvonta- ym. oikeuksista, niin silloin ei voitaisi tehdä ilman muuta edellä mainittua johtopäätöstä. Tällöin en näet voitaisi lähteä siitä, että kaupunki on omistajana oikeutettu vindikoimaan maan sen haltijalta, vaan olisi erikseen selvitettävä, millaisin edellytyksin kaupunki saa lunastaa tai muuten ottaa maan haltuunsa siltä, joka hallitsee sitä saannon perusteella.

Kaupungin yliomistusoikeus lahjoitusmaahan nähden, jota yksityiset henkilöt hallitsevat saantojen perusteella, ilmenee normaaleissa tapauksissa oikeutena kantaa tietynlaista veroa, oikeutena tarvittaessa lunastaa tai muuten ottaa maa kaupungin haltuun ja erilaisina maan käytön valvontaa tarkoittavina yms. oikeuksina. Kaupungille kuuluva määräämisvalta voi vaihdella ja aiheuttaa niin suuria rajoituksia ja rasituksia yksityisen haltijan oikeusasemassa, ettei tämän kohdalla ole tarkoituksenmukaista käyttää omistusoikeus-nimitystä, jos sillä tarkoitetaan varsinaista, aliomistusta vastaavaa kiinteistönomistusta. Mutta tämä ei suinkaan edellytä, että kaupunki olisi selitettävä omistajaksi mainitussa merkityksessä.¹ Jos katsotaan, että kiinteistönomistus on pohjimmaltaan

¹ Osoittaakseen, että (Oulun) kaupungin lahjoitusmaapeltojen haltijoilla ei ollut omistusoikeutta vaan hallintaoikeus, *Ståhlberg* on viitannut erinäisiin rajoituksiin ja rasituksiin näiden oikeusasemassa. Lahjoitusmaan haltija ei saanut ilman muuta käyttää maata sellaisiin tarkoituksiin kuin esim. rakennuspaikaksi tai teollisuuslaitosta varten, vaan ainoastaan alkuperäiseen tarkoitukseensa viljelysmaaksi. Tämän ohella hän viittaa velvollisuuteen suorittaa kaupungille tonttiveron tapaista vuotuista veroa, ns. peltoveroa tai muuta sellaista. Tällaista veroa, joka

saantoon perustuvaa omistajanhallintaa, niin silloin tuota nimitystä on käytettävä mieluummin omistajahaltijan kuin kaupungin osalta. Näiden oikeusasemien suhde on nähdäksemme ymmärrettävä siten, että maa kuuluu sille, joka saannon perusteella omistajana hallitsee, vaikka tämän oikeusasemaa rajoittavat ja rasittavat erilaiset kaupungin oikeudet. Niiden tarkoituksien toteuttaminen, joita silmällä pitäen lahjoitukset ovat tapahtuneet, ei välttämättä edellytä, että kaupunki selitetään omistajaksi. Kaupungin verotus-, lunastus-, valvonta- ym. oikeudet ovat toteutettavissa, vaikka nämä oikeudet selitettäisiin sekundäärisiksi oikeuksiksi, jotka ilmenevät tietynlaisena sidonnaisuutena sen oikeusasemassa, joka saannon perusteella omistajana hallitsee.

Tältä pohjalta lähdettäessä näyttää asianmukaiselta sellainen muutos kaupungin oikeuksien perustelutavassa, että yleisen lain sekä privilegi-kirjojen ja muiden määräysten pohjalla selvitetään, millaisin edellytyksin kaupungilla on oikeus lunastaa tai muuten ottaa kulloinkin kysymyksessä oleva maa-alue haltuunsa taikka muulla tavalla määrätä siitä tai sen käytöstä. Sen seikan toteaminen, että kaupunki on omistaja, ei ole välttämätöntä. Lahjoitusmaateorian ajatustavan pohjalta lähdettäessä sen sijaan koko perustelu tähtää sen seikan osoittamiseen, että kaupungilla on omistusoikeus, josta sitten tehdään muun muassa se johtopäätös, että kaupungilla on omistajan vindikaatio-oikeus.

Sellainen menettely, että ensin todetaan, kuka on omistaja, ja sitten tämän perusteella tehdään erilaisia johtopäätöksiä, on hyvin tavallinen ja epäilemättä käyttökelpoinen silloin, kun on kysymys normaalisisältöisestä omistusoikeudesta. Mutta kun tarkastelu kohdistuu omistusmuotoihin, jotka poikkeavat normaalityypistä, käy tällainen menettelytapa epäluotettavaksi ja voi johtaa virheellisiin päätelmiin. Esimerkkinä tästä on lahjoitusmaateorian edellä kuvattu perustelutapa. Luotettavampi on sellainen menettelytapa, että oikeussäännösten valossa selvitetään kaupungin oikeusasema eri suhteissa ja tämän pohjalla tehdään asianmukaiset johtopäätökset käyttämättä omistusoikeus-käsitettä väli-renkaana päättelyketjussa.

on kaupungin muutettavissa ja korotettavissa ilman valtion viranomaisten vahvistusta, ei hänen mukaansa mene yksityisen omistamasta maasta eikä se ole yksityisen omistusoikeuteen soveltuvakaan (Lausuntoja s. 93). — Tällaiset rajoitukset voivat vaikuttaa, ettei pellon haltijaa ole tarkoituksenmukaista nimittää omistajaksi, vaikka tämä nojaisi hallintansa lailliseen saantoon. Mutta tällä perusteella ei voida tehdä sitä johtopäätöstä, että kaupunki olisi omistaja varsinaisessa merkityksessä.

Omistusoikeuden käsite on tarkoituksenmukainen työväline niin kauan kuin on kysymys sellaisista tilanteista, joissa omistussuhde ilmenee tyypillisessä muodossa. Mutta kun joudumme tekemisiin poikkeuksellisten tilanteiden kanssa, niin se pian osoittautuu liian epämääräiseksi täyttääkseen juridisen päättelytekniikan vaatimukset. Tällöin on turvaututtava suppeampiin alakäsitteisiin, joiden avulla voidaan täsmällisemmin kuvata poikkeuksellisia oikeusasemia. Omistusoikeuden käsitteen samoin kuin muidenkin vastaavanlaisten käsitteiden käyttöarvo määräytyy sen tarkoituksenmukaisuuden mukaan. Tätä on omiaan vähentämään sen käyttö normaalista olennaisesti poikkeavien oikeusasemien yhteydessä. Ei ole tarkoituksenmukaista eikä välttämätöntä, että kaikissa tilanteissa määrätään, kenellä on omistusoikeus.²

Tämän ajatustavan pohjalta lähdettäessä on myönnettävä mahdolliseksi, että voi olla poikkeuksellisia tilanteita, joissa ei ole tarkoituksenmukaista nimittää ketään esineen omistajaksi. Näin on asianlaita esim. silloin, kun oikeudet kiinteistöön jakautuvat kahdelle siten, ettei kummankaan oikeusasema vastaa normaalityypistä omistusoikeutta. Tavallisesti lähdetään siitä, että vaihdannan piirissä olevaan esineeseen täytyy aina olla jollakin omistusoikeus, mutta vain yhdellä kerrallaan, ja että oikeus toisen omistamaan esineeseen on rajoitettu esineoikeus, joka muodostaa omistusoikeuden vastakohtan.³ Tämän roomalaisoikeudellista perua olevan käsitystavan pohjalta on kuitenkin vaikea selittää erinäisiä kotimaisen oikeuskehityksen luomia kiinteistönomistusmuotoja. Sen johdosta onkin ymmärrettävissä, että oppi jaetusta omistusoikeudesta, joka on suunnannut kärkensä roomalaisoikeudellista kahtiajakoa »omistusoikeus — oikeus toisen esineeseen» vastaan, ja joka tarjoaa pai-

² Ks. tarkemmin *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 99 ja 166 aliv. 61.

³ Omistusoikeuden ja rajoitettujen esineoikeuksien suhdetta on *Caselius* kuvannut seuraavaan tapaan: Jokaisessa subjektiivisessa oikeudessa on joukko yksityisiä oikeuksia. Omistusoikeudesta lähtevien oikeutusten määrä on epämääräinen. Rajoitetut esineoikeudet suovat sen sijaan subjektilleen vain määrättyjä oikeuksia. Omistusoikeus määritellään asettamalla rajoitettujen esineoikeuksien vastakohtaksi. Mutta se on sekä loogisesti että historiallisesti rajoitettujen esineoikeuksien alku, perusoikeus. Koska viimeksi mainitut ovat syntyneet irtautumalla omistusoikeudesta, eivät ne voi tuottaa mitään omistusoikeudelle vieraita oikeuksia. Rajoitettu esineoikeus on mahdollinen ainoastaan sellaiseen objektiin, johon omistusoikeuskin on mahdollinen. Se periaatteessa edellyttää omistusoikeutta mutta on itsenäinen siinä mielessä, että sillä on oikeudellisesti omat kohdalonsa ja että se voi syntyä omistajaa vailla — mutta vain tilapäisesti — oleviin esineisiin (Omistajankiinnityksestä, Helsinki 1924, s. 36 ss. ja 61 ss.).

kan esineoikeuden järjestelmässä myös välimuototyypeille, on merkittäväällä tavalla vaikuttanut kiinteistöoikeutemme historiassa.⁴

Edellä (3 §) olemme esittäneet, että 1600- ja 1700-luvuilla tunnettiin kahdenlaista kiinteistönomistusta, yli- ja aliomistusoikeutta, ja että vanha kotimainen kiinteistönomistus vastasi paremmin ali- kuin yliomistusta. Nykyinen maalaiskiinteistöjä koskeva omistusoikeus on kehittynyt veroli perintötalonpojan aliomistusoikeudesta. Vastaavanlainen kehitys — tosin hitaampi — on ollut havaittavissa kaupungeissa tontteihin jaetun kaupunkimaan osalta. Samoin kuin verotalonpojan aliomistusoikeus on kehittynyt omistusoikeudeksi varsinaisessa merkityksessä, samoin epävapaan tontin haltijan oikeus on vähin erin kehittynyt itsenäiseksi omistusoikeudeksi. Mutta tontteihin jaetun kaupunkimaan ulkopuolella olevien lahjoitusmaiden osalta ei ole tapahtunut vastaavanlaista kehitystä. Näyttää siltä, kuin tässä suhteessa edelleenkin pidetään tosiasiassa kiinni vanhasta yliomistuksen luonteisesta omistusoikeudesta. Tämä ilmenee muun muassa siinä, että kaupungin omistusoikeus on selitetty luovutuskelvottomaksi. Koska tähän seikkaan ei ole kiinnitetty huomiota ja koska ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä eroa eri omistustyyppien välillä edes selitettäessä omistussuhteita, joihin oppi jaetusta omistusoikeudesta on määräävästi vaikuttanut, on päädytty siihen, että vanhaa yliomistusta vastaavasta (kaupungin) omistusoikeudesta on tehty samoja johtopäätöksiä kuin aliomistuksen pohjalta kehittyneestä varsinaisesta omistusoikeudesta.

Tästä vaikeasti havaittavasta virheestä on ollut seurauksena muun muassa, että saantoon perustuva omistajanhallinta, joka muodostaa varsinaisen kiinteistönomistuksen ydinmomentin, on asemakaavan ulkopuolella olevan lahjoitusmaan osalta selitetty oikeudeksi toisen (kaupungin) omistamaan esineeseen nimittämällä sitä käyttöoikeudeksi, hallintaoikeudeksi, perinnölliseksi hallintaoikeudeksi jne. Samalla on kaupungin oikeusasemalle, joka tällaisessa tapauksessa ei käsitä mainitunlaista kiinteistönomistuksen ydinmomenttia vaan joka ilmenee erilaisina verotus-, lunastus-, valvonta- yms. oikeuksina, varattu omistusoikeus-nimitys.

Kehityksen alkuvaiheessa voitiin katsoa, että niin hyvin perintötalonpojalla kuin sillä, joka saannon perusteella hallitsi lahjoitusmaata, oli perinnöllinen hallintaoikeus, so. aliomistusoikeus. Mutta kehityksen tuloksena talonpojalla on omistusoikeus mutta viimeksi mainitulla

⁴ Ks. kirjoitustamme JFT. 1952 s. 314 ss.

edelleen vain hallintaoikeus, joka nyt — kun kaupungin oikeus selitetään omistusoikeudeksi ja kun esineoikeuden järjestelmässä ei ole sijaa välimuototyypeille — selitetään rajoitetuksi esineoikeudeksi ja sitä tietä omistusoikeuden vastakohtaksi.

Edellä esitetty jo osoittanee, kuinka harhaanjohtavaa omistusoikeusnimityksen käyttö voi olla selitettäessä puheenalaisia poikkeuksellisia omistusmuotoja. Kuvattaessa sen oikeusasemaa, joka saannon perusteella hallitsee kaupungin lahjoitusmaata, voidaan kyllä puhua perinnöllisestä tai vakaasta hallintaoikeudesta osoitukseksi siitä, että on kysymyksessä normaalia omistusoikeutta alempi omistusmuoto. Mutta tällöin on otettava huomioon, ettei ole kysymys rajoitetusta esineoikeudesta, joka periaatteessa edellyttää toisen (kaupungin) omistusoikeutta, ja ettei samalla kertaa kaupungin oikeusasemaa voida nimittää omistusoikeudeksi. Mikäli omistusoikeusnimitystä tahdotaan käyttää — samassa merkityksessä kuin muunlaisen maan osalta —, niin olisi se suuremmalla syyllä varattava omistajahaltijalle, joka nojaa hallintansa saantoon, kuin kaupungille. Se on kuitenkin toisarvoista, mitä nimitystä käytetään. Tärkeintä on, että käytettävillä käsitteillä saadaan riittävän täsmällinen ja reaalista asiointilaa vastaava kuva. Tämä antaa takeita siitä, että päättelyssä ei tapahdu mainitunlaisia virheellisyyksiä.

Edellä olemme tarkastelleet omistuskysymystä sellaisessa tilanteessa, että yksityinen henkilö saannon perusteella hallitsee kaupungin lahjoitusmaata. Tällöin olemme pitäneet silmällä tonttijaon ulkopuolella olevaa lahjoitusmaata. Se lahjoitusmaateorian perusvirhe, ettei ole otettu huomioon sitä merkitystä, mikä on ollut opilla yli- ja aliomistusoikeudesta, ja että siten on kaupunkimaiden omistussuhteita pyritty selittämään toisentyyppisen omistusoikeuden perustalta kuin vero- eli perintömaan omistussuhteita, käy ilmi myös esityksistä, jotka koskevat tontteihin jaetun kaupunkimaan omistusta.

Haataja on esittänyt, että myös tonttimaan lahjoitukseen oli sovellettava kuninkaankaaren määräystä kruunun maaomaisuuden luovuttamattomuudesta ja että myös tonttialueiden omistusoikeudella luovuttaminen oli keskiaikana vallitsevien oikeuskatsomusten vastaista. Tältä pohjalta *Haataja* tulee siihen tulokseen, että tonttien täytyi säännöllisesti olla ehdollisia ja että niiden omistusoikeudella luovuttaminen saattoi tulla vain poikkeuksellisesti kysymykseen (s. 104). Tämän mukaan tontinhaltijalla säännöllisesti ei voinut olla tonttiin sellaista omistusoikeutta, joka talonpojalla oli verotilaansa. Tontit kuuluivat säännöllisesti kaupungille luovuttamattomin omistusoikeuksin.

Jos lähdetään *Haatajan* tavoin siitä, »että maanlain kuninkaankaaren luovuttamiskielto koski myös tonttimaata ja että sen mukaisesti tontit yleensä olivat ehdollisia tontteja, joihin haltijalla ei ollut omistusoikeutta» (harv. tässä, s. 59), niin silloin kai olisi katsottava, että maakaaren ns. lailliset saannot eivät olleet tonttimaan osalta omistusoikeusvaatimuksia ja että lainhuudatus ja kiinnekirjan antaminen eivät alkuaan olleet osoituksena omistusoikeudesta. Ei näet voitane olettaa, että vuoden 1734 lain maakaaren säännökset laillisista saannoista, »joilla maa, huone ja maa-ala maalla ja kaupungissa omaksi saada» (1: 1), ja näiden saantojen lainhuudatuksesta, olivat tarkoitettut koskemaan vain harvoja poikkeustapauksia. Tätä ei näytä *Haatajakaan* edellyttäneen.⁵

Sellainen käsitys, että lailliset saannot sen enempää kuin lainhuudatuskaan ei ollut — toisin kuin veromaan osalta — osoituksena omistusoikeudesta, tuntuu luonnottomalta. Mikä sitten oli esteenä sille, ettei saantoon perustuva omistajanhallinta voinut perustaa omistusoikeutta tontteihin, jos se kerran perusti sellaisen maaseudulla olevaan maahan nähden? Ilmeisesti kaupungin luovutuskelvoton omistusoikeus, joka ilmenee ennen kaikkea oikeutena tonttiäyriin ja lunastusoikeutena. Nämä oikeudet, joissa yliomistusoikeus lähinnä ilmenee,⁶ ovat samanluontoisia rasituksia haltijan oikeusasemassa, joita kruunulle aikanaan tunnustettu yliomistusoikeus aiheutti verotalonpojan oikeusasemassa. Olihan kruunulla oikeus maaveroon ja veronomistajan lunastusoikeus, minkä lisäksi verotilallista rasitti mm. viljelemis- ja rakentamisvelvollisuus, halkomis- ja yhdistämisrajoitukset, veronalaisen maan vähentämiskielto ja kruunun oikeus ottaa tila maksamattomista veroista.⁷ 1600- ja 1700-luvuilla perintömaan ja kaupunkimaan haltijoiden oikeusasemat, sikäli kuin ne perustuivat saantoihin, muistuttivat läheisesti toisiaan. Kummassakaan

⁵ Tästä on osoituksena *Haatajan* esitys hänen Oulun lahjoitusmaariidassa 25. 4. 1952 antamassaan lausunnossa, jossa hän lausuu, että »tontin ja kartanon luovuttaminen kaupungissa oli jo keskiaikana huudatettava, siitä huolimatta että oikeus tonttiin ei ollut sellainen omistusoikeus kuin maalla olevan maan omistajalla oli verotilaansa, koska tontti oli kaupungille lahjoitettua kaupunkimaata, jota ei saanut sellaisella omistusoikeudella luovuttaa ... Lainhuuto ja kiinnekirjan saaminen kaupunkimaahan ei siis ole todistuksena ostajan omistusoikeudesta kaupunkien tontteihin, ennenkuin vasta myöhemmin, 1800-luvulla, jolloin niitä ruvettiin katsomaan yksityisen omistusoikeuden kohteiksi» (harv. tässä).

⁶ Ks. *Nya jordabalk 1905—09* I s. 368 s.

⁷ *Jutikkala*, Suomen talonpojan historia s. 344 s.

tapauksessa ei tahdottu myöntää muuta kuin »perinnöllinen hallintaoikeus». Perintömaan osalta kehitys vei pian siihen, että talonpojan hallintaoikeus tunnustettiin yleisesti (yksityisoikeudelliseksi) omistusoikeudeksi ja että kruunun vähentyneet oikeudet käsitettiin talonpojan omistusoikeuden julkisoikeudellisiksi rajoituksiksi ja rasituksiksi. Kaupunkimaan osalta yhteiskunnallinen kehitys ei vaatinut yhtä voimakkaasti vastaavanlaista käsityskannan muutosta. Tontteihin jaetun kaupunkimaan osalta ei kuitenkaan ajanoloon voitu kieltää vastaavanlaisen yksityisomistuksen mahdollisuutta. Muutoksen on katsottu tapahtuneen 1800-luvulla.⁸

Edellä kosketeltu *Haatajan* esitys viittaa siihen, että hän puhuu tonttien osalta omistusoikeudesta kahdessa eri merkityksessä. Ennen 1800-luvulla tapahtunutta käsitystavan muutosta kaupungilla oli, poikkeuksia lukuun ottamatta, luovutuskelvoton omistusoikeus. Mainitun muutoksen tapahduttua tontinhaltijalla oli luovutuskelpoinen yksityisoikeudellinen omistusoikeus. Jos tätä tarkastellaan suorittamamme yli- ja aliomistusoikeuden erottelun pohjalla, niin näyttää siltä, että *Haataja* pitää silmällä kehityksen alkuvaihetta kuvatessaan yliomistuksen luonteista omistusta, josta kaupunki ei voinut luopua, ja kehityksen loppuvaihetta selittäessään varsinaista, aliomistusta vastaavaa yksityisomistusta, joka on luovutuskelpoinen. Tämän havainnon perusteella on ymmärrettävissä, että *Haatajan* mukaan tontinhaltijan oikeus ei ollut alkuaan rinnastettavissa verotalonpojan (ali-)omistusoikeuden kanssa ja että tontin saanto sen enempää kuin lainhuudatuskaan ei ollut osoituksena omistusoikeudesta.

Jos otetaan huomioon se merkitys, mikä opilla jaetusta omistusoikeudesta on ollut kiinteistöoikeuden kehityksessä, voidaan havaita, että talonpojan ja porvarin oikeudet ovat olleet rinnastuskelpoisia aikaisempina vuosisatoina samoin kuin ne ovat nykyäänkin. Nyt katsotaan, että kummallakin on yksityisoikeudellinen omistusoikeus. Mainitun opin vaikutusaikana kummankin oikeus tahdottiin selittää aliomistusoikeudeksi. Vastaavasti kruunun ja kaupungin oikeudet pyrittiin selittämään yliomistusoikeudeksi. Tästä johtuu, että kaupungin oikeutta ei ole rinnastettava verotalonpojan (ali-)omistusoikeuden kanssa vaan mieluummin kruunun (yli-)omistusoikeuden kanssa. Jos tämä otetaan huomioon, niin voidaan havaita, että laillinen saanto ja lainhuudatus olivat jo aikaisemmassa kehitysvaiheessa osoituksena omistusoikeudesta (aliomistuksen merkityksessä) yhtä hyvin tonttien kuin veromaankin osalta.

⁸ *Haataja* s. 105 s.; *Ståhlberg*, Lausuntoja s. 91.

Se oikeuskäsityksen muutos, jonka on katsottu tonttimaan osalta tapahtuneen 1800-luvulla, oikeastaan tarkoitti vastaavanlaista kehitystä, mikä oli tapahtunut veromaan osalta jo 1700-luvulla, sikäli kuin käsitys verotalonpojan aliomistusoikeudesta ylipäänsä oli ehtinyt vakiintua. Tämän muutoksen merkitys oli siinä, että eliminointiin puheenalaisen opin vaikutukset, ts. aliomistukselle tunnustettiin täyden omistusoikeuden arvo ja yliomistajan (kruunun ja kaupungin) oikeutta lakattiin nimittämästä omistusoikeudeksi.

Jos vastaavanlainen muutos olisi tapahtunut myös tonttijaon ulkopuolella olevan lahjoitusmaan osalta, niin silloin lahjoitusmaiden omistuskysymystä ei ilmeisesti enää olisi pidettävä ratkaisemattomana probleemina. Mutta näin ei näytä tapahtuneen. Tarkasteltaessa kriittisesti lahjoitusmaiden omistussuhteita koskevia esityksiä voidaan havaita, että vielääkään ei ole tältä osalta kokonaan eliminoitu jaettua omistusoikeutta koskevan opin vaikutuksia. Kun kaupungin oikeus asema-kaavan ulkopuolella oleviin lahjoitusmaihin selitetään luovutuskelvottomaksi omistusoikeudeksi, niin tällöin pidetään — tosin peitetysti — silmällä vanhaa yliomistusta vastaavaa omistusoikeutta. Kaupungin oikeusasemaa on luonnehdittu vanhojen säännösten ja määräysten pohjalla ottamatta huomioon, että näissä on voitu tarkoittaa omistuksella yliomistuksen luonteista omistusoikeutta. Sitten kun tarkoitettujen säännösten ja määräysten pohjalla on päätelty, että kaupungilla on luovutuskelvoton omistusoikeus, on tästä tehty samoja johtopäätöksiä, muun muassa vindikaatio-oikeuteen nähden, kuin omistusoikeudesta varsinaisessa, vanhaa aliomistusoikeutta vastaavassa merkityksessä. Tämä on ollut omiaan aiheuttamaan sekaannusta ja antamaan aihetta oikeusridoille.

Esillä olevaa kysymystä kaupungin ja lahjoitusmaan haltijan oikeusasemien keskinäisestä suhteesta omistusoikeuden kannalta katsottuna voidaan tarkoituksenmukaisesti valaista seuraavan Oulun kaupungin lahjoitusmaariidassa 20.12.1928 annetun KoO:n tuomion (1928 II 384) pohjalla.

Korkein oikeus katsoi selvitetyn, että riidanalainen maa-alue oli kruunun Oulun kaupungille 26.9.1610 suodulla erioikeuskirjalla ja kahdella vuosina 1613 ja 1620 annetulla knk. kirjalla lahjoittamaa maata, jota sanotun erioikeuskirjan 11 kohdan mukaan voitiin ainaiseksi luovuttaa kaupungin porvareille, jonka luovuttamista ei oltu mainituissa toisissakaan kirjoissa kielletty ja josta jo 1600-luvun alkupuolella suuri määrä alueita oli ollut luovutettuna yksityisten vakinaiseen hallintaan, minkä vuoksi ja kun kaupunki ei ollut näyttänyt maa-alueen laittomasti joutuneen pois kaupungilta eikä mitään muuta-

kaan, jonka perusteella J. ja T. Lahdenperä, jotka olivat selvittäneet sarjan laillisia saantoja heidän ja edeltäjänsä oikeudesta kysymyksessä olevaan maa-alueeseen, olisivat velvolliset luopumaan siitä, KoO hylkäsi Oulun kaupungin asiassa ajaman kanteen, jossa tämä oli vaatinut maa-alueen luovuttamista sen vapaaseen hallintaan ja omistukseen.

Tuomion perustelusta voidaan ensinnäkin havaita, että vastaajat ovat laillisten saantojen perusteella omistajina hallinneet riidanalaisia maa-alueita. Samoin voidaan päätellä, että maininta yksityisten »vakinaisesta hallinnasta» tarkoittaa omistusoikeus-saantoon perustuvaa hallintaa. Haltijan oikeus ko. maa-alueeseen on siis luonnehdittu vakinaiseksi, saantoon perustuvaksi hallinnaksi. Siitä toteamuksesta päätellen, ettei kaupunki ollut näyttänyt maa-alueiden laittomasti joutuneen pois, on edellytetty mahdolliseksi, että kaupungilla olisi voinut olla moiteoikeus samaan tapaan kuin ns. oikealla omistajalla normaalissa saannonmoiteriidassa. Kuten jo olemme esittäneet (s. 12 s.), meillä vallitsevaksi katsottavan käsityskannan mukaan saannonmoite-tilanteessa on pidettävä omistajana sitä, joka saannon perusteella omistajana hallitsee, vaikka tämän oikeusasemaa rasittaisikin oikean omistajan käytettävissä oleva kompetenssivirheeseen perustuva moiteoikeus. »Oikea omistaja» ei ole omistaja varsinaisessa merkityksessä. Hänellä on pelkkä moiteoikeus, jota käyttäen hän voi kumota vastaajan saannon ja saada palautetuksi kiinteistön omistukseensa ja hallintaansa. Kaikesta päätellen on esillä olevaa riitaa paremmasta oikeudesta maahan käsitelty yksityisoikeudellisena saannonmoiteriitana, jossa kaupunki on ollut moittijana ja omistajahaltijat vastaajina. Kun tältä pohjalta tarkastellaan omistuskysymystä, niin on lähtökohtaisesti katsottava, että painopiste on niiden puolella, jotka saannon perusteella omistajina hallitsevat.

Oikeuskäytännöllämme on yleensä ollut vaistonvarainen kyky välttää sellaisia virheellisyyksiä, joihin käsitelainopillinen ajattelu joskus johtaa. Niinpä on havaittavissa, että tuomioistuimet ovat yleensä pyrkineet välttämään omistusoikeus-nimityksen käyttöä poikkeuksellisten omistusmuotojen ollessa kysymyksessä. Usein puhutaan saantoon perustuvasta hallinnasta ja omistajanhallinnasta silloinkin, kun tarkoitetaan omistussuhdetta.⁹ Esillä olevan tuomion perustelu on siitä esimerkkinä. Perusteluissa on tuotu esille se, mikä on ominaista kotimaiselle kiinteistönomistukselle, nimittäin toisaalta saantoon perustuva omistajanhallinta ja toisaalta luovutuskelpoisuus. Tältä pohjalta on haltijain oikeusasema

⁹ Ks. DL 1957 s. 27.

luonnehdittava vakaaksi, saantoon perustuvaksi omistajan hallinnaksi. Tällainen oikeusasema vastaa varsinaista kiinteistönomistusta, mutta siitä huolimatta voi olla syytä — huomioon ottaen puheenalaista maata koskevat erikoiset rasitukset — välttää omistusoikeus-nimityksen käyttöä. Tällöin on kuitenkin huomattava, ettei tämän perusteella saa tehdä sellaista johtopäätöstä, että omistusoikeuden on oltava toisella (kaupungilla).

Ellei oteta huomioon sitä, mikä on ominaista kotimaiselle kiinteistönomistukselle, ja sitä, että omistussuhdetta usein niin lainsäädännössä kuin oikeuskäytännössäkin ilmaistaan puhumalla omistajanhallinnasta, saantoon perustuvasta hallinnasta, hallintaoikeudesta jne., saattaa mainitusta ratkaisusta saada toisen käsityksen.¹⁰ Niinpä *Ståhlberg* on esittänyt, »että mainitulla tuomiolla ei ole lainvoimaisesti vahvistettu, että ... Lahdenperällä... olisi omistusoikeus, eikä se käsitys käy ilmi myöskään tuomion perusteluista. Mainitussa päätöksessä ei nimittäin lausuta mitään nimenomaan siitä kaupungin vaatimuksesta, että alue olisi luovutettava kaupungin omistukseen, eikä siitä, että alueen haltijalla voisi olla saatikka olisi siihen omistusoikeus... Mutta kun siinä nimenomaan puhutaan yksityisten vakinaisesta hallinnasta, niin osoittaa tämä tuomion perustelussa käsiteltävän alueen hallintaoikeutta ja sen lopputuloksenkin tarkoittavan alueen hallintaoikeuden ratkaisemista, joka on ollut mahdollista sitenkin, että kysymys omistusoikeudesta itse tuomiossa on jätetty avoimeksi» (harv. tässä).¹¹ Tästä ilmenevä käsityskanta, jonka mukaan (saantoon perustuva) hallintaoikeus tarkoittaa eri asiaa kuin kysymys omistusoikeudesta, on ymmärrettävissä, jos lähdetään lahjoitusmaateorian pohjalta ja katsotaan, että kaupungilla on luovutuskelvoton omistusoikeus ja että sen vuoksi yksityisellä haltijalla voi olla ainoastaan oikeus toisen esineeseen, so. rajoitettu esineoikeus. Vaikka kysymys on omistusoikeudessa saantoon perustuvasta hallintaoikeudesta, niin *Ståhlberg* erottaa sen omistusoikeudesta aivan kuin jos olisi kysymys vuokra- tms. sopimukseen perustuvasta käyttöoikeudesta. Jos katsotaan, kuten tässä teoksessa tehdään, että kiinteistönomistus on meillä pohjimmaltaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa, niin silloin kysymys saantoon perustuvasta hallintaoikeudesta yhtyy omistusoikeuskysymykseen. Tältä kanalta katsottaessa saantoon perustuva hallintaoikeus sulkee pois toisen

¹⁰ Vrt. *Haataja* s. 86 ss.

¹¹ *Lausuntoja* s. 85.

(kaupungin) omistuksen samassa muttei vanhan yliomistuksen merkityksessä.

Käsityskantansa tueksi *Ståhlberg* on viitannut KoO:n ulosmittausta koskevassa asiassa 8.1.1932 antamaan päätökseen, jossa lausutaan, että ao. pellonhaltijalla on KoO:n tuomion 20.12.1928 mukaan »katsottava olleen vain vakinaisen hallintaoikeus sanottuun maa-alueeseen, eikä Juho Etelämäki, joka ei ole voinut Maria Vilhelmiina Hiltuselta saada enempää kuin tämän oikeuden maa-alueeseen, ole näyttänyt myöhemminkään tulleen maa-alueen omistajaksi» (harv. tässä).¹² Tästä voidaan todeta, että KoO on nimittänyt pellonhaltijan oikeutta »vakinaiseksi hallintaoikeudeksi» ja katsonut, ettei tämän oikeuden haltija ole omistaja. Kuten edellä on esitetty, sitä vastaan ei ole mitään huomauttamista, että omistajahaltijan oikeutta nimitetään esim. vakinaiseksi hallintaoikeudeksi sen osoittamiseksi, ettei ole kysymyksessä normaalisisältöinen omistus. Mutta jos näin tehdään, silloin ei saa edellyttää, että omistusoikeuden täytyy olla jollakin toisella.¹³ Se seikka, ettei pellonhaltijaa ko. tapauksessa ole katsottu voitavan nimittää omistajaksi, ei vielä merkitse, että kaupunki olisi katsottu omistajaksi. Näin ymmärrettynä KoO:n oikeuden päätöksen perustelutapa vastaa sitä, mitä edellä olemme esittäneet aikaisemman tuomion sisällöstä. Onnistuneena sitä ei kuitenkaan voitane pitää, sillä se voi aiheuttaa sellaisen johtopäätöksen, että kaupunki on omistaja yksityisoikeudellisessa mielessä. Tällainen johtopäätös on luonnollinen, jos lähdetään siitä, että vakaa hallintaoikeus on rajoitettu esineoikeus, ts. oikeus toisen esineeseen, ja sellaisena periaatteessa edellyttää toisen omistusoikeutta.

Koska *Ståhlbergin* mukaan kysymys (saantoon perustuvasta) hallintaoikeudesta on eri asia kuin kysymys omistusoikeudesta, niin on aihetta epäillä, että omistuksella hänen käyttämässään merkityksessä on toinen sisältö kuin mitä olemme pitäneet olennaisena varsinaiselle kiinteistönomistukselle. Tätä seikkaa tarkasteltaessa on lähdettävä siitä, että hänen mukaansa omistusoikeus kuuluu kaupungille ja että hän viittaa perusteina sille, ettei lahjoitusmaapellon haltijalla ole omistusoikeutta vaan ainoastaan hallintaoikeus, toisaalta käyttöoikeuden rajoituksiin, mitkä kieltävät esim. maan käytön rakennus- ja teollisuustar-

¹² Lausuntoja s. 86. — Tässä tarkoitettu KoO:n tuomio 20.12.1928 on asiallisesti samansisältöinen kuin edellä selostettu tuomio.

¹³ On huomattava, että tekstissä mainitussa KoO:n päätöksessä on ollut kysymys maa-alueen haltijan oikeusasemasta ulosmittausmenettelyn kannalta eikä haltijan ja kaupungin välisen omistusta koskevan riidan kannalta katsottuna.

koituksiin, ja toisaalta velvollisuuteen suorittaa tonttiveron tapaista veroa. Tämän johdosta voidaan kysyä, että jos mainitunlaiset rajoitukset ja rasitukset estävät katsomasta omistajaksi sitä, joka saannon perusteella hallitsee, niin millä perusteella sitten kaupungin oikeusasemasta on käytettävä omistusoikeus-nimitystä. Millainen on kaupungin oikeusasema maa-alueeseen nähden, jota toinen saannon perusteella omistajana hallitsee? Ensinnäkin voitaisiin ajatella, että kaupungilla on kompetenssivirheeseen perustuva moiteoikeus. Tämän perusteella kaupunkia voitaisiin nimittää »oikeaksi omistajaksi» samoin kuin moittijaa normaallissa saannonmoiteeridassa mutta ei omistajaksi varsinaisessa merkityksessä. Myöskään edellä tarkoitettuja haltijan oikeusaseman rajoituksia ja rasituksia vastaavat kaupungin oikeudet eivät oikeuta selittämään kaupunkia omistajaksi. Nämä oikeudet, so. oikeus vaatia käyttöoikeuden rajoitusten noudattamista ja oikeus kantaa maasta veroa, ovat sen luonteisia, että niitä nykyään käsitellään yksityisomistuksen julkisoikeudellisina rajoituksina ja rasituksina, vaikka niitä on aikaisemmin pidetty osoituksena omistusoikeudesta, nimittäin yliomistusoikeudesta. Näihin kaupungin oikeuksiin voidaan viitata osoitukseksi siitä, että kaupungilla on vanhaa yliomistusta vastaava omistusoikeus. *Ståhlbergin* esitys viittaakin siihen, että hän puhuessaan kaupungin luovutuskelvottomasta omistusoikeudesta tosiasiallisesti pitää silmällä eräänlaista yliomistuksen luonteista omistusoikeutta. Tältä pohjalta on ymmärrettävissä myös hänen väitteensä siitä, että kysymys omistusoikeudesta ei tarkoita samaa kuin kysymys saantoon perustuvasta hallintaoikeudesta.

Lähtiessään yleisen lahjoitusmaateorian pohjalta *Ståhlberg* näyttää joutuneen muiden sen kannattajien tavoin käyttämään omistusoikeutta kahdessa merkityksessä selittäessään lahjoitusmaiden omistussuhteita. Osoitukseksi tästä viitattakoon hänen seuraavaan esitykseensä: »Kaupungin aseman piirissä on 1800-luvulla vapaan ja ehdollisen rakennusmaan erotus kokonaan hävinnyt ja oikeuskehitys johtanut siihen, että lahjoitusmaatakin asemakaava-alueella voidaan täydellä omistusoikeudella luovuttaa yksityiselle tonteiksi... Kaupunginaseman ulkopuolelle, varsinaiseen kaupunginmaahan, jäi muu osa lahjoitusmaata. Siihen ei ole ulottunut se oikeuskäsitys, jonka kautta rakennustontit kaupunginaseman piirissä ovat tulleet täydellä omistusoikeudella yksityisten omiksi.»¹⁴ Viimeksi mainittuun maahan on kaupungilla tämän esityksen mukaan omistusoikeus, joka sulkee pois yksityisten omistusmahdollisuuden. Tässä on ilmeisesti kysymys luovutuskelvottomasta, yli-

¹⁴ Lausuntoja s. 91.

omistuksen luonteisesta omistusoikeudesta. Mutta tontteihin jaettua lahjoitusmaata voivat yksityiset hallita »täydellä omistusoikeudella», so. varsinaisella omistusoikeudella. Omistus tässä merkityksessä vastaa vanhaa aliomistusta.

Mihin sitten perustuu se, että lahjoitusmaan eri osien välillä tehdään niin suuri periaatteellinen ero, että toiset alueet ovat yksityisomistuksen alaista ja vaihdantakelpoista omaisuutta, mutta toisiin alueisiin on vain kaupungin luovutuskelvoton omistusoikeus mahdollinen? Oikeussäännöstä, johon tuollainen erottelu voitaisiin nojata, ei ole esitetty. *Ståhlbergin* mukaan perusta on oikeuskehityksessä ja oikeuskäsityksen muuttamisessa, joka tapahtui 1800-luvulla ja jonka tuloksena vapaan ja ehdollisen rakennusmaan ero on kokonaan hävinnyt. Tämä kehitys on muuttanut luovutuskelvottoman lahjoitusmaan asemakaava-alueella — mutta ei sen ulkopuolella — luovutuskelpoiseksi maaksi, joka voi olla yksityisten omistuksessa.¹⁵ Tarkoitettua muutosta voidaan kuvata myös siten, että reaalinen yhteiskuntaelämän kehitys on omalla painollaan pakottanut tonttimaan osalta luopumaan siitä käsityksestä, että lahjoitusmaat kuuluvat kaupungille luovutuskelvottomin (yli-) omistusoikeuksiin. Tämä käsitystavan muutos pohjimmaltaan nähdäksemme merkitsee, että tonttimaan omistuskysymystä on alettu tarkastella luovutuskelpoisen, vanhaa aliomistusoikeutta vastaavan yksityisomistuksen näkökulmasta.

Syyt siihen, että vastaavanlaista käsitystavan muutosta ei ole tapahtunut asemakaavan ulkopuolella olevan lahjoitusmaan osalta, ovat moninaiset. Tässä suhteessa yhteiskunnallinen kehitys ei ole vaatinut vastaavanlaista ajattelutavan muutosta. Toiseen suuntaan vaikuttavana tekijänä on ollut kaupunkien tarve saada käyttöönsä laajentumisen edellyttämät maa-alueet sekä säännellä pelto- ym. maiden käyttöä. Jos puheenalaisen lahjoitusmaan osalta olisi tapahtunut vastaavanlainen käsityskannan muutos ja viljelys- ym. maat olisivat joutuneet yksityisten omistukseen, niin silloin kaupunkien olisi täytynyt hankkia laajentumistarpeen edellyttämät maa-alueet ostamalla tai lunastamalla. Mutta tämä olisi aiheuttanut kaupungeille suuria kustannuksia. Lisäksi on ollut haittana asianmukaisen pakkolunastussäännösten puuttuminen. Tässä tilanteessa tarjosi lahjoitusmaateoria apunsa kaupungeille. Sen mukaan nämä voivat lunastuksetta palauttaa lahjoitusmaat hallintaansa käyttämällä omistajan vindikaatio-oikeutta. Palauttamisen esteenä ei ole se, että maa-alue on ehkä ollut vuosisatoja yksityisten henkilöiden

¹⁵ Lausuntoja s. 91 ja 94.

laillisiin saantoihin perustuvassa omistajanhallinnassa. Kaupungin oikeus lahjoitusmaihin on näet selitetty luovutuskelvottomaksi, minkä johdosta yksityinen henkilö ei ole voinut saada niihin, poikkeuksia lukuun ottamatta, omistusoikeutta. Nämä seikat tekevät ymmärrettäväksi, miksi asemakaavan ulkopuolella olevien lahjoitusmaiden osalta ei ole tapahtunut vastaavanlaista kehitystä kuin tonttimaan kohdalla.

7 §. KAUPUNKIEN LAHJOITUSMAITA KOSKEVIA SÄÄNNÖKSIÄ JA MÄÄRÄYKSIÄ 1600- JA 1700-LUVUILTA.

Kaupunkien lahjoitusmaiden luovuttamattomuuden sääntö on varsin yleisesti omaksuttu sekä tieteisopissa että oikeuskäytännössä. Mutta kun tarkastellaan niitä perusteita, joihin sen tueksi on viitattu, on havaittavissa melkoista kirjavuutta.¹ Tavallisesti on kirjallisuudessa ja tuomioistuinten ratkaisuissa viitattu joihinkin 1600- ja 1700-luvulla annettuihin säännöksiin ja määräyksiin, mutta nämä viittauskohteet vaihtelevat tapaus tapaukselta. Seuraavassa tarkastelemme mainitussa tarkoituksessa esille tuotuja kaupunkien lahjoitusmaita koskevia yleisiä säännöksiä ja määräyksiä.

Pyrittäessä saamaan selville, voidaanko tarkoitetuista säännöksistä ja määräyksistä johtaa yleinen lahjoitusmaiden luovuttamattomuuden sääntö, on kiinnitettävä huomiota luovutusvallan rajoituksiin ja siihen, millaisia seuraamuksia rajoitusten sivuuttaminen aiheuttaa. Tehottomuusseuraamuksen ohella tulee tällöin kysymykseen lähinnä lunastusoikeuden syntyminen. Lunastuskysymykseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota, koska tämä on yleensä sivuutettu lähdetessä siitä, että luovutuskielto ilman muuta tekee lahjoitusmaasta *res extra commercium*-tyyppistä omaisuutta. Luovutusvallan laajuutta selvitettäessä on myös kiinnitettävä huomiota siihen, onko mahdollisia luovutusoikeyden rajoituksia annettaessa pidetty silmällä yliomistajan veronkantom. oikeuksien vai aliomistajan hallintaoikeuden luovutusta. Kysymyksessä olevana ajanjaksona vaikuttanut oppi jaetusta omistusoikeudesta on näet aiheuttanut tässä suhteessa epäselvyyttä.

Ensinnä on mainittava kaupunkien hallintoa ja perustamista koskeva *sääntöehdotus* 26. 12. 1619, jota ei ole koskaan lakina annettu, mutta jota asetuskokoelmassa vuonna 1747 julkaistuna² on myöhemmin sellaisena

¹ Tähän seikkaan on jo Pehkonen kiinnittänyt huomiota. LM 1916 s. 44.

² *Stiernman*, *Samling* I s. 731.

käsitelty³ ja käytetty mallina lahjoituskirjoja annettaessa.⁴ Sääntöehdotuksen 16 kohdassa lausutaan aluksi, että kaikkien kaupunkien tulee kaupungin yhteiseksi parhaaksi nauttia ja pitää niitä ulkotiluksia, peltoja, niittyjä, metsiä, virtoja, myllyjä, kalavesiä ja muita tiluksia, joita kullakin oli ja jotka annettujen ja vahvistettujen privilegien mukaan niille kuuluivat. Sitten todetaan, että tällaisia lahjoitusmaatiluksia enimmäkseen käytettiin ja nautittiin yksityisten henkilöiden eikä kaupungin hyödyksi. Tämän korjaamiseksi ehdotettiin määrättäväksi, että niiden, jotka tahtoivat viljellä ja nauttia kaupungin ulkotiluksia, tuli suorittaa vuosittain kustakin elukasta määrätty vuokramaksu ja myös sopia kaupungin kanssa maksusta, joka oli suoritettava muusta käytöstä, ja että, kun jonkin sallittiin sen jälkeen ottaa tiluksia nautittavaksi, niin se tuli merkitä kaupungin tuomiokirjaan (*Stadzens Tenckebok*) samoin kuin siitä vuosittain kaupungille menevä vero ja oikeus (*skatt och rättighet*). Lopuksi puhutaan vesilaitoksen vuokralle antamisesta määrävuosiksi tai muullaisin ehdoin porvareille luovuttamisesta.

Sääntöehdotuksessa, joka koski tonttijaon ulkopuolella olevia lahjoitusmaita, edellytettiin, että maat oli annettu kaupungin yhteiseksi hyödyksi, ja samalla todettiin, että näitä enimmäkseen hallitaan ja nautitaan yksityisten hyödyksi. Tämän asiantilan korjaamiseksi ehdotettiin sitten määrättäväksi, että maista oli kannettava vuosittaista veroa kaupungille. Lahjoitusmaiden luovuttamista yksityisille henkilöille ei kielletty eikä myöskään annettu määräyksiä yksityisten haltuun joutuneiden tilusten palauttamisesta. Tästä huolimatta puheenalaiseen sääntöehdotukseen on viitattu lahjoitusmaateorian väärtämien tueksi olettamalla, että luovutuskielto voitiin katsoa niin selväksi ja ilmeiseksi, ettei siihen ollut aihetta tässä säännössä puuttua. Vindikaatiomääräyksen puuttuminen taas on selitetty siten, että alueiden yksityiselle joutuminen ei vielä ollut saavuttanut sitä mitta, että siitä aiheutuviin epäkohtiin olisi ollut puuttuttava.⁵ Tällaisille olettamuksille ei luonnollisesti voida rakentaa, kun pyritään selvittämään, onko annettu yleisiä säännöksiä lahjoitusmaiden luovutuskelvottomuudesta ja kaupunkien palautusvallasta. Näin ollen onkin tyydyttävä tässä toteamaan, että mainitunlaisia säännöksiä ei ole annettu kysymyksessä olevassa sääntöehdotuksessa.

Kosketellussa sääntöehdotuksessa ilmennyt pyrkimys pitää huolta siitä, etteivät kaupungin lahjoitusmaista saatavat verotulot vähenä, on

³ Ks. esim. knk. päätös kaupunkien valitukseen 7.7.1752, 45 §.

⁴ Ks. *Kamarikollegion* mietintö s. 38; *Pehkonen* LM 1916 20 ja 82 ss.

⁵ *Haataja* s. 38 ja 42. Vrt. *Pehkonen* LM 1916 s. 84.

saanut vielä selvemmän ilmaisen *knk. päätöksessä porvarien valitukseen 10. 12. 1672*, jonka 27 kohdassa kiellettiin »vetämästä» maata kaupungin veronalaisuudesta seuraavaan tapaan: Knk. majesteetti havaitsee aivan kohtuuttomaksi, että kaupungin maata tahtovat siitä erottaa muut,⁶ jotka kaikin tavoin voivat sitä itselleen hankkia, ja vetää pois sen veron (skatt) alaisuudesta, jota siitä on vuosittain maksettava; ja on asianomaisten tämä korjattava, koska kukaan, ken lieneekin, ei saa tehdä veronalaista maata verovapaaksi; ja jokainen, joka katsoo oikeutensa sitä vaativan, voi hakea apua maaherralta, joka on velvollinen valittajaa auttamaan ja puolustamaan häntä kaikkea omankädenoikeutta vastaan.

Päätöksessä on todettu tietty epäkohta ja annettu ohjeita sen korjaamiseksi. Mikäli siitä katsotaan voitavan johtaa luovutuskielto, ei tämä kielto voi koskea omistusoikeusluovutusta varsinaisessa merkityksessä vaan korkeintaan vero-omistuksen luovutusta. Tuolloin esiintyneiden käsitysten mukaan myös veronkanto-oikeus katsottiin ilmaukseksi (yli-) omistusoikeudesta. Näin ollen kielto tehdä veronalaista maata verovapaaksi koskee omistusoikeutta muttei omistusta nykyisessä merkityksessä. Sen vuoksi mainitusta määräyksestä ei luonnollisesti voida johtaa lahjoitusmaateorian edellyttämää yleistä luovutuskieltoa.⁷

Ns. *reduktioasetuksessa 9. 12. 1682*, joka koski »*kronones abalienerade gods, deras reduktion och hvad mera deraf hänger*», säädettiin (4: 5), että kruunun menettämättöminä tiloina oli myöskin pidettävä: »*Dhe gods och lägenheter som hafva varit städer, Academier, hospitaler, scholor och kyrkor, präst- och kläckarebohl till fundation och underhåld erkannerligen tillagde och privati sigh utan vedergällning uti jemngode och faste gods och ägor hafva förskaffat, dragandes dhem alltså undan och ifrån dess anspråk hvartill dhe i begynnelsen äro förordnade vordne*».

Kun verrataan keskenään tätä säännöstä ja edellämainittua vuoden 1672 päätöstä, niin näyttää siltä, että tässäkin tapauksessa oli kysymys yliomistajalle kuuluvien oikeuksien (veronkanto-oikeuden) palauttamisesta ja että yksityisillä (privati) tarkoitettiin muita kuin porvareita.⁸

⁶ Tämä tarkoittanee muita kuin porvareita, lähinnä etuoikeutettuihin säätyihin kuuluvia. *Pehkonen LM 1916 s. 84.*

⁷ Vero-omistusta koskevan luovutuskiellon rikkomisen luonnollisena seurauksena on ennalleen palauttaminen. Tätä menettelyä onkin käytetty, kuten *Pehkosen (LM 1916 s. 87)* esittämä sitaatti knk. kirjeestä 28.9.1699 osoittaa. Tämän mukaan maistraatin lahjoittamat (bortgifne och donerade) tontit tuli eräässä tapauksessa »sävida återkallas, at the med Tomtören borde beläggias».

⁸ Näin *Pehkonen LM 1916 s. 85 s.*

Se että kysymys oli veronkanto-oikeuden palauttamisesta käy yhteen reduktion yleisen luonteen kanssa. Näin ymmärrettynä säännös ei näytä asettavan estettä sille, että lahjoitusmaa voi joutua porvareiden omistukseen aliomistusta vastaavassa merkityksessä. Vielä vähemmän esillä olevasta säännöksestä voidaan tehdä sitä johtopäätöstä, että kaupunki olisi ollut oikeutettu palauttamaan lahjoitusmaatiluksia, joita jo tuona aikana oli joutunut saantojen perusteella yksityisten porvareiden haltuun varsin huomattavassa laajuudessa. Lisäksi on huomattava, että jos lahjoitusmaa-alue oli joutunut vaihdon kautta eli yhtä hyvää maata vastaan »yksityisten» haltuun, niin silloin ei ollut kysymys kruunun menettämättömästä omaisuudesta. Kun tämä otetaan huomioon, niin silloin ei puheenalaisesta säännöksestä voida johtaa lahjoitusmaan luovuttamattomuuden sääntöä, vaikka katsottaisiin, että säännös tarkoittaa myös luovutuksia omistusoikeusehdoin ja koskee myös yksityisten porvareiden haltuun joutuneita maa-alueita. Kysymyksessä ei voi olla res extra commercium-tyyppinen omaisuus, jos se voi vaihdon kautta joutua yksityisen omistukseen. Esillä olevaan säännökseen voidaan vedota pyrittäessä perustelemaan sitä, että kruunu ei ole luopunut kaikista oikeuksistaan kaupunkien lahjoitusmaihin, mutta ei sen osoittamiseksi, että kaupungilla on näihin nähden palautusvalta⁹ ja omistusoikeus, joka sulkee pois yksityisten porvareiden omistusmahdollisuuden.

Knk.päätös kaupunkien valitukseen 3. 10. 1675, 22 kohta: »Såsom dhet är heelt skähligt, att dhen åker el:r Jordh, som ähr lagt till Städerna, må till ingen annan än borgerskappet allena förpanttas och aballieneras; Så kan icke eller förneekas Städerna, att em oth een skählig betahlningh tillösa sigh den Åker och Jordh, som af andre societeter för tijden häfdes, och under Städerna medh rätta liggia borde, hvar vidh Landzhöfdingarne dem uppå ansökningh handhafva skole.»¹⁰

Tässä päätöksessä on nimenomaisesti kielletty tonttijaoituksen ulkopuolella olevien lahjoitusmaiden luovuttaminen muihin säätyihin kuin porvaristoon kuuluville. Mahdollisesti tällöinkin on pidetty silmällä lähinnä veronkanto-oikeutta, mutta kiellolla saattaa olla laajempikin sisältö. Vaikka katsottaisiin, että kiello koskee maan luovuttamista toisen omistukseen varsinaisessa merkityksessä, ei siihen silti voida perustaa yleistä lahjoitusmaan luovuttamattomuuden sääntöä, sillä päätöksessä nimenomaan edellytetään, että maa voidaan pantata ja abalienoida porvareille.

⁹ Näin myös *Haataja* s. 44 verr. s. 40.

¹⁰ *Stiernman, Riksdags Besluther* II s. 1754.

Haataja, joka viittaa lahjoitusmaiden luovuttamattomuuden säännön tueksi muun muassa ko. päätökseen, myöntää, että sen mukaan perinnöllisen hallintaoikeuden luovutus porvareille oli luvallinen.¹¹ Jos saantoon perustuva perinnöllinen hallintaoikeus asetetaan esineoikeuden järjestelmään rajoitettujen esineoikeuksien puolelle ja siten katsotaan omistusoikeuden vastakohdaksi, ts. oikeudeksi toisen (kaupungin) esineeseen, niin silloin toteamuksella, että porvarilla voi olla vain perinnöllinen hallintaoikeus, voidaan perustella väitetä kaupungin luovuttamattomasta omistusoikeudesta. Toisin on asianlaita, jos lähdetään tässä tutkimuksessa esitetyn ajatustavan pohjalta ja katsotaan, ettei ratkaisevaa merkitystä ole sillä seikalla, käytetäänkö yksityisen porvarin oikeusasemasta nimitystä omistusoikeus vai perinnöllinen (vakaa) hallintaoikeus, vaan se, millainen reaalinen oikeusasema yksityisellä maanhaltijalla on suhteessa kaupunkiin. Kysymys on tällöin lähinnä siitä, voiko kaupunki ja millaisin edellytyksin palauttaa maan porvarilta, joka saannon perusteella sitä hallitsee. Tämä voi tapahtua moite-, lunastus- tms. oikeuden käytön muodossa, mutta kaupunki ei voi käyttää omistajan hallintakannetta, ts. vindikaatiokannetta varsinaisessa merkityksessä. Tämä kanne on sen käytettävissä, joka saannon perusteella omistajana hallitsee. Saadakseen maan palautetuksi kaupungin on moitekanneitse kumottava omistajahaltijan saanto tai käytettävä lunastus- tms. oikeutta, jollainen aikaisemmin sisällytettiin (yli-) omistukseen mutta jota nykyään ei pidetä omistajalle kuuluvana oikeutena.

Jos luovutuskieltoon on liitetty tehottomuusseuraamus, niin palautus voi tapahtua moitekanneitse. Jos siihen liittyy lunastusoikeusseuraamus, tapahtuu palautus lunastusoikeuden nojalla. Esillä olevassa päätöksessä onkin kiellon rikkomiseen liitetty lunastusoikeusseuraamus. Jos maa kiellon vastaisesti »förpanttas eller aballieneras» muille kuin porvareille, voi kaupunki sen lunastaa itselleen. Lunastussumma määräytyy kohtuullisen hinnan mukaan. Luovutus porvarille ei ole tämän mukaan kielletty, joten kaupungilla ei ole lunastusoikeutta niin kauan kuin maa on porvariston hallussa. Yksityisiä kaupunkoja koskevien privilegi- ja lahjoituskirjojen ym. määräyksistä saat- taan kuitenkin johtua, että kaupungilla on oikeus lunastaa tai muuten palauttaa myös porvareiden hallussa oleva lahjoitusmaa. Kaupungille on siis esillä olevassa päätöksessä myönnetty oikeus palauttaa kiellon- vastaisesti luovutetut tilukset, mutta palauttaminen ei tapahdu luovutus- kelvottoman omistusoikeuden perusteella (vindikaatio) vaan se johtuu

¹¹ *Haataja* s. 43 s. verr. s. 88 ja 91.

kaupungille kuuluvan sekundäärisen lunastusoikeuden käytöstä. Tällainen lunastusoikeus ei sisälly omistusoikeuteen varsinaisessa (mutta kyllä yliomistuksen) merkityksessä.

Luovutusoikeuden rajoitukset on sanktioitu lunastusoikeusseurauksin myös *knk. päätöksessä kaupunkien valitukseen 13. 7. 1719*. Tämän päätöksen 21 kohta, joka on aiheuttanut tulkintavaikeuksia, kuuluu seuraavasti:

»Alt hvad förre Konungar til Städerne wid deras första foundation ock sedermera donerat ock förlänt af Åkrar, Jord, Tomptar, Qwarnar innom Stadsens Gebiecht etc, bör, Efter Privilegiernes ock Donations-Brefwens Innehåll, til de därutinnan anslagne Usus förblifwa, ock icke til någon utan högsta nöden förpantas, då det först Borgerskapet bör hembiudas, ock där Borgerskapet ej gitter, då af Stadsens Medel inlösas, men aldrig ewärdeligen abalieneras, hwarcken til Borgare eller Främmande, utan äga Städerne i gemen altid Mackt, samma Ägor til sig at inlösa, dock at de, som sig dem lagligen förskaffat, fullkomligen förnöijas för all nödig och nyttig förbättring.»¹²

Sen johdosta, että lahjoitusmaateorian kannattajat ovat nähneet tässä säännöksessä yleisen luovutuskiellon, on *Pehkonen*¹³ esittänyt, että jos näin olisi asianlaita, ei olisi järjellistä, että päätöksessä kuitenkin edellytetään yksityisten voivan »laillisesti hankkia» tällaista omaisuutta ja että ensi sijassa porvaristo ja toisessa sijassa kaupunki — eikä yksityinen tontin omistaja — on oikeutettu ja velvollinen lunastamaan hädän pakottaessa pantatun tontin tai pellon. Näistä vaikeuksista *Pehkonen* on selvinnyt olettamalla, että kysymyksessä oli poikkeuslaki, jonka turvin voitiin lunastaa pantattu tai muuten rahaksi muutettu lahjoitusmaa siinä tapauksessa, että maa oli määrätty johonkin erikoiseen tarpeeseen ja sen vuoksi oli oleva yhdyskunnan omassa hallinnassa.

Haataja (s. 60 s.) puolestaan on selittänyt ko. säännöksen siten, että panttauksella ei tässä tarkoiteta yksityisoikeudellista panttausta vaan sellaista jo aikaisemmin varsin yleisesti esiintynyttä verotulojen panttausta, että maasta saatavien tulojen kantamisoikeus luovutetaan toiselle, ts. maa läänitetään tuloihinsa nähden. Tämä selitys tekee ymmärrettäväksi, että porvaristo, joka verorasituksen kantajana pyrkii estämään veronkanto-oikeuden vieraille joutumisen, sai ensisijaisesti lunastusmahdollisuuden, ja että, ellei se siihen pystynyt, tarkoitukseen

¹² *Modée* I s. 119.

¹³ *Pehkonen LM* 1916 s. 92 s.

saatiin käyttää kaupungin yleisiä varoja. Tällä tavalla selitettynä — *Haataja* jatkaa — säännös saa luonnollisen sisällyksen ja käy tarkoin yhteen sen ko. kohdan lopussa olevan säännöksen kanssa, joka kieltää maan ikuiseksi luovuttamisen. Tämän mukaan ko. kohdan säännökset koskevat yliomistusoikeuteen sisältyvien oikeuksien panttausta ja abalienaatiota, mutta eivät panttausta ja luovutusta nykyaikaisessa merkityksessä.

Edellä kosketellut säännökset verotulojen panttaamisesta ja luovuttamisesta ovat *Haatajan* sanojen mukaan tarkoin yhdenmukaiset lahjoituskirjojen kanssa. Näitä koskevassa esityksessä (s. 29—34) hän toteaa, että niissä nimenomaan kiellettiin kaupunkien maiden luovuttaminen yksityisille henkilöille. Tämän esityksen valossa myös privilegiym. kirjojen luovutuskieollot tarkoittivat veronkanto-oikeuden luovutuksia. Jos näin oli asianlaita, ei niihin voitaisi nojata lahjoitusmaateorian väitettä, että lahjoitusmaa on luovutuskelvotonta omaisuutta, jonka kaupunki voi koska hyvänsä vindikoida yksityiseltä haltijalta. Tällöin on näet kysymys johtopäätöksestä (vindikaatio-oikeus), joka voidaan tehdä omistusoikeudesta nykyisessä mutta ei verö-omistusoikeuden (yliomistusoikeuden) merkityksessä.

Se *Haatajan* havainto, että kaupunkien lahjoitusmaita koskevat luovutuskieollot voivat tarkoittaa veronkanto-oikeuden luovuttamista, on epäilemättä merkittävä. Se antaa ymmärrettävän selityspärusteen niin hyvin kosketelluille säännöksille kuin myös sille, että luovutuskieollta koskevissa säännöksissä ja määräyksissä usein puhutaan abalienaatiosta.¹⁴ Mutta näyttää siltä, kuin *Haataja* ei olisi ajatuksenkehittelysään ottanut huomioon tämän seikan koko kantavuutta. Muutoin sen olisi nähdäksemme pitänyt johtaa toteamukseen, että lahjoitusmaateorian väite kaupungin luovutuskelvottomasta omistusoikeudesta, jonka pärusteella kaupunki voi vindikoida yksityisten hallussa myös omistus-

¹⁴ Abalienaatio-termillä tarkoitetaan tavallisesti valtio-omaisuuden erottamista yksityiselle joko läänityksenä tai lahjoituksena. Se viittaa yliomistukseen kuuluvien oikeuksien luovutukseen. Kun otetaan huomioon 1600- ja 1700-luvuilla omistusoikeuden käsitteeseen nähden vallinnut epäselvyys ja virallisissa asiakirjoissa käytetty vaihteleva terminologia, ei voida pelkästään tuon termin pärusteella tehdä sitä johtopäätöstä, että kysymyksessä olisi pelkästään veronkanto-oikeuden luovutus. Toisaalta on huomattava, että mainitunlaisen oikeuden luovutus saattoi olla kysymyksessä silloinkin, kun puhuttiin maan kaupasta ja lahjoittamisesta. Niinpä esim. MK 1715 2:1:stä, verr. MK 1697 2:1:een, käy ilmi, että myös veron (räntä) luovutusta koskevat rajoitukset on ilmaistu kruununmaan luovutuskieollon muodossa: »Cronojord må ingen undan cronan kiöpa; ej heller till ewärdelig gåfwa begiära.»

oikeussaanotojen perusteella olevat maat, on kestävä. Mainitun seikan merkitys onkin vaikeasti havaittavissa, ellei tarkoin eritellä omistusoikeuden käsitettä ja selvitetä sitä merkitystä, mikä opilla jaetusta omistusoikeudesta on ollut puheenalaisena ajanjaksona. Vaikka näin tehtäisiinkin, on usein perin vaikeata päästä selville, onko jossakin luovutuskieltoa koskevassa säännöksessä pidetty silmällä yliomistukseen sisältyvien oikeuksien, esim. veronkanto-oikeuden, aliomistajalle kuuluvan hallintaoikeuden vai ehkä jakamattoman omistusoikeuden luovutusta. Lahjoitusmaita koskevia säännöksiä tulkittaessa on lisäksi otettava huomioon sekin mahdollisuus, että omistusoikeuden käsitteeseen nähden 1600- ja 1700-luvuilla vallinnut epäselvyys on voinut aiheuttaa ristiriitaisuuksia, jotka lisäävät tulkintavaikeuksia.

Mitä esillä olevaan päätökseen tulee, ei sen voitane katsoa tarkoittavan ainakaan yksinomaan veronkanto-oikeuden panttausta ja luovutusta. Säännöksen lopussa oleva maininta parannusten korvaamisesta viittaa siihen, että myös maan hallintaoikeus on voinut olla luovutuksen kohteena.

Kun lahjoitusmaateoria erinäisten luovutuskieltoa koskevien säännösten ja määräysten perusteella päättelee, että lahjoitusmaa yleensä ei saata joutua yksityisten omistukseen ja että kaupungilla on siihen nähden omistajalle kuuluva vindikaatio-oikeus, niin lunastuskysymys jää kokonaan sivuun. Palautuksen tapahtuessa omistajan vindikaatio-oikeuden perusteella haltija näet voi saada korvauksen yleensä vain tarpeellisista ja hyödyllisistä parannuksista. Tästä johtuen lunastuskysymys on yleensä jäänyt vaille tarpeellista huomiota niin hyvin ko. päätöksen osalta kuin yleensäkin lahjoitusmaita koskevissa esityksissä. Jos sitä vastoin lähdetään tässä tutkimuksessa esitetyn käsitystavan pohjalta ja katsotaan, että kaupungin palautusvaltaa ei tarvitse selittää ilmaukseksi omistajan vindikaatio-oikeudesta vaan se voidaan käsittää vanhaan yliomistukseen sisältyneeksi itsenäiseksi oikeudeksi, jollainen rasittaa omistajahaltijan (aliomistajan) oikeusasemaa, tulee lunastuskysymys etualalle. Kaupungeilta ei tarvitse evätä oikeutta saada takaisin yksityisten (omistajan-) hallintaan joutuneita lahjoitusmaatiluksia, vaikka luovuttaisiin siitä käsityksestä, että kaupungin palautusvalta perustuu omistajan vindikaatio-oikeuteen. Palautus on mahdollinen myös muullakin perusteella. Kysymys on lähinnä siitä, millaisin edellytyksin palautus voi tapahtua. Onko kaupungin suoritettava lunastusta vai voiko se palauttaa maan lunastuksetta? Viimeksi mainittu vaihtoehto on itsestään selvä johtopäätös, jos palautusvalta selitetään ilmaukseksi omistajan vindikaatio-oikeudesta. Mutta luovuttaessa tästä kestävä-

mäksi osoittautuvasta lähtökohdasta joudutaan hakemaan annetuista säännöksistä ja määräyksistä vastausta lunastuskysymykseen.

Esillä olevan vuoden 1719 päätöksen mukaan panttaus- ja luovutuskiekkon rikkominen aiheuttaa lunastusoikeusseuraamuksen. Lunastusoikeus kuuluu ensi sijassa porvaristolle ja toissijaisesti kaupungille. Lunastaminen ei ole ainoastaan oikeus vaan myös velvollisuus.¹⁵ Kun säännöksessä kielletään maan ikuisiksi ajoiksi luovuttaminen (»aldrig evärdeligen abalieneras») ja toisaalta edellytetään, että yksityinen voi sen laillisesti hankkia ja että kaupungilla on valta l u n a s t a a (inlösa) se takaisin, niin voidaan päätellä, että luovutuskiekkoon ei ole liitetty tehottomuusseuraamusta. Yksityisellä, joka saannon perusteella hallitsee puheenaolevanlaista maata, on sellainen oikeusasema, että maa voidaan palauttaa vain lunastusta vastaan.

Lunastusoikeutta pidetään nykyään omistajan oikeusasemaa rasittavana sivullisen oikeutena. Se ei siis ole omistajan oikeus. Mutta aikaisemmin yliomistajan palautusvalta usein esiintyi lunastusoikeutena. Tällöin lunastusoikeus sisällytettiin (yli-)omistusoikeuteen ja lunastusoikeuden haltijaa käsiteltiin omistajana. Koska edelleen lähdetään siitä, että kaupunki on omistaja, mutta koska lunastusoikeutta ei enää nykyään sisällytetä omistusoikeuden käsitteeseen, niin kaupungin palautusvaltaa ei voida selittää lunastusoikeudeksi. Yliomistajan lunastusoikeus joudutaan näin ollen selittämään omistajan vindikaatio-oikeudeksi. Tästä näyttää johtuneen, että muun muassa puheenalaisen päätöksen lunastusta koskevat määräykset ovat jääneet merkityksettömiksi.

Yllättävintä asiassa on se, että juuri kysymyksessä olevaan päätökseen on viitattu sen käsityskannan tueksi, että kaupunki, joka on maan oikeudettomasti luovuttanut, saa vaatia sen palauttamista ja että tämän ei tarvitse, ellei jotakin vastiketta ole tullut ensimmäisessä luovutuksessa kaupungin hyväksi, maksaa muuta kuin korvauksen tarpeellisista ja hyödyllisistä parannuksista.¹⁶ Ilmeisesti on tällöin kiinnitetty päähuomio esillä olevan säännöksen lopussa olevaan varaukseen, jonka mukaan niille, jotka ovat maan laillisesti hankkineet, on täydellisesti hyvitettävä koko tarpeellinen parannus. Tällainen hyvitys on yleensä suoritettava, kun palautus perustuu vindikaatio-oikeuden käyttöön. Mutta mainittu varaus ei oikeuta päättelemään, että kysymys olisi vindikaatiotapauksesta. Säännöksessä nimenomaan puhutaan lunastamisesta (inlösa), jolla termillä oli senaikaisessa lakikielessä oma erikois-

¹⁵ Pehkonen LM 1916 s. 93.

¹⁶ Kamarikollegion mietintö s. 39 s. verr. s. 98.

merkityksensä.¹⁷ Säännös voidaan ymmärtää myös siten, että sille, joka voi nojautua lailliseen saantoon, on suoritettava paitsi mainittu korvaus parannuksista myöskin lunastusta alkuperäisen arvon mukaan.

Lunastussumman määrittelyn lähtökohdaksi voidaan tarkoituksenmukaisesti ottaa se hinta, jolla maa on hankittu. Tämä summa ei aina vastaa täyttä arvoa lunastushetkellä, sillä haltija on voinut tehdä huomattaviakin parannuksia. Jos lunastuksen saantiin oikeutettu tahdotaan täysin hyvittää, niin olisi hänelle maksettava paitsi hankintahinnan suuruinen lunastussumma myös korvaus parannuksista. Kun on voinut vallita epäselvyyttä siitä, onko lunastustapauksessa hyvitetävä myös haltijan tekemät parannukset, on ollut aihetta nimenomaan mainita siitä.

Tällainen ajatustapa ei ole ollut vieras senaikaisessa lainsäädännössä. Niinpä esim. PK 17: 3:ssa lausutaan: »Jos joku testamentilla antaa pois sukuun ostetun maansa, olkoon perillisillä valta, ennen laillistumista, ostohinnalla lunastaa se takaisin. Maksakoot myös kaiken siihen tehdyn tarpeellisen parannuksen» (vrt. MK 8: 1). Tässä on lunastushinnan määrittämisen pohjaksi otettu hankintahinta ja nimenomaan mainittu, että myös tarpeellinen parannus on korvattava.

Edellä kosketellun knk. päätöksen 3. 10. 1675 22 kohdan mukaan lunastussumma määräytyi kohtuullisen hinnan mukaan. Nyt esillä olevassa päätöksessä ei ole suoranaisesti lausuttu lunastussumman suuruudesta. Se seikka, että päätöksessä korostetaan kaiken tarpeellisen parannuksen täydellistä hyvittämistä, viittaa kuitenkin siihen, että lunastussumman tulisi vastata palautettavan maan täyttä arvoa lunastushetkellä. Samaa lopputulosta näyttää edellyttävän se, että lunastaminen, joka ei ole ainoastaan oikeus vaan myös velvollisuus, tulee kysymykseen myös panttaustapauksessa. Tällöin lunastus edellyttää sen saatavan maksamista, joka on turvattu panttauksen avulla ja jonka määrä saattaa nousta maan täyteen arvoon saakka.

Kokonaisuutena tulkiten kosketeltu päätöksen kohta ei näytä antavan perustetta sille käsityskannalle, että kaupunki voi palauttaa maat

¹⁷ Jotta lunastamisesta voitaisiin puhua, vaaditaan toisaalta laillista saantoa sen puolella, joka omaisuutta hallitsee, ja arvon suorittamista sen puolelta, joka vaatii omaisuutta itselleen. *Tengwall, Twistemåls Lagfarenheten* s. 140. Vanhemmassa lakikielessä yleensä puhutaan lunastamisesta silloin, kun arvo tai hinta on korvattava, ja palauttamisesta silloin, kun korvausta ei tarvitse suorittaa. Esim. MK 1697 2: 1:n mukaan kruununmaan saa jälkeen tuleva kuningas sen haltijalta »för samma värde igenlösa, som hon kiöpt är, eller gåfwan återkalla.»

tarvitsematta maksaa muuta kuin korvauksen tarpeellisista ja hyödyllisistä parannuksista. Sen käsityskannan tueksi, että kaupunki on velvollinen maksamaan lunastusta, voidaan viitata siihen, että lunastusoikeusseuraamus oli yleensäkin ominainen niille luovutusoikeuden rajoituksille, joilla pyrittiin estämään kaupunkimaan joutuminen pois porvareilta.¹⁸ Porvariston lunastusoikeuden on katsottu perustuvan toisaalta privilegi- ja lahjoituskirjojen määräyksiin ja toisaalta juuri ko. päätökseen.^{18a} Jos porvaristo oli velvollinen suorittamaan lunastusta, niin miksi kaupunki olisi ollut asetettava eri asemaan sen pyrkiessä osaltaan pitämään huolta siitä, ettei lahjoitusmaa joudu lahjoittajan tarkoituksen vastaisesti pois sen alkuperäisestä käytöstä. Yksityinen henkilö, joka laillisen saannon perusteella on saanut lahjoitusmaatiluksen hallintaansa, on tarvinnut suojaa yhtä hyvin kaupungin kuin porvaristonkin taholta tulevia vaatimuksia vastaan.

Lahjoitusmaateorian tueksi on viitattu myös *maaherrain ohjesäännön* 4. 11. 1734 18 kohdan määräykseen: »At det som framfarne Konungar, samt Städernes Fundatorer eller andre, hafwa til Bårgerskapets allmänna bruk och nytta gifwit och förordnat, icke må ryckias därför, och emot Privilegier och Resolutioner dragas under någre särskilte Personer, dem til egen nytta, och de öfrige til förfång, såsom särdeles wid åker och ängs Lotter, samt betesmark, och annan Stadsens allmänna tarf och fördel, hwilka på somlige orter spörjes hafwa blifwit försålde, och kommit i andre Stånds-Personers händer, än deras, som Bårgare tunga och last draga, eller och däruppå gjordt en så olika fördelning Bårgerskapet emellan, at en del hafwa fått för mycket, och en del för litet, eller och alsintet, hwilket strider emot Öfwerhetens goda upsåt, som Staden i gemen med sådan gåfwa och förmån benådat: Och fördenskul bör slik oordning och olikhet af Landshöfdingen och Magistraten ändras och rättas, när en eller annan af Bårgerskapet med skiäl och sanning där påtalar, eller Landshöfdingen får eljest kunskap därom.»¹⁹

Mainittu säännös on miltei yhtäpitävä 28. 1. 1687 annetun ohjesäännön vastaavan kohdan kanssa. Siinä suhteessa tehty selvennys, että kielto koskee vain »emot Privilegier och Resolutioner» tapahtuvaa maiden »vetämistä» yksityisten käsiin. Tämän lisäyksen merkityksestä on esitetty eri mielipiteitä. *Pehkosen* katsoessa, että mainitunlainen me-

¹⁸ *Pehkonen*, Oulun lahjoitusmaakysymys s. 13 ja 20 s.

^{18a} Ks. *Herlitz*, Svensk stadsförvaltning på 1830-talet s. 134 s.

¹⁹ *Modée* II s. 1082.

nettely oli kielletty vain, jos se oli erioikeuskirjojen ja päätösten vastaista,²⁰ *Haataja* (s. 62 s.) puolestaan lausuu, että sanotunlainen menettely leimattiin ohjesäännössä kerta kaikkiaan privilegikirjojen ja resolutioiden vastaiseksi. Ensiksi mainittu mielipide, joka näyttää paremmin perustellulta, lähtee siitä, että maaherran oli kunnioitettava sellaisia lahjoitusmaiden luovutuksia, joita ei oltu lahjoitus- ja etuoikeuskirjoissa kielletty tai jotka eivät sotineet esim. niitä 1600-luvulla annettuja päätöksiä vastaan, joissa maiden luovuttaminen muille kuin porvareille kiellettiin. Ohjesäännössä edellytetään lahjoitusmaatilusten palauttamista, mutta siitä ei käy ilmi, onko ehkä se, joka laillisen saannon perusteella hallitsee, oikeutettu saamaan lunastusta. Ensiksi mainitun mielipiteen pohjalta lähdetessä tämä kysymys ilmeisesti määräytyisi niiden privilegikirjojen ja resolutioiden mukaan, joihin luovutusvallan rajoitukset perustuvat. Mutta myöskään toisen käsitystavan pohjalta lähdetessä ei tarvitse edellyttää palautusta lunastuksesta. Lunastuskysymys on voitu jättää avoimeksi, jolloin se on ratkaistava muista säännöksistä johdettavien sääntöjen avulla.

Keskeinen asema lahjoitusmaateorian perusteluissa on *knk.kirjeellä* 25. 9. 1745, joka on osoitettu hovioikeuksille ja maaherroille. Siinä kuningas on antanut vastauksen kahteen kysymykseen: a) saako kaupungeille lahjoitettuun maahan myöntää lainhuutoja ja kiinnekirjoja, kuten lahjoitettuun rälssimaahan, ja b) menevätkö niitä koskevat riidat tuomioistuinten vai maaherrojen ratkaistaviksi. Ensiksi mainittu koskee aineellisoikeudellista ja viimeksi mainittu prosessuaalista seikkaa.

Selostettuaan Upsalan kaupungin valituksen johdosta 6. 4. 1664 annettua päätöstä ja vuoden 1734 maaherrain ohjesäännön ao. kohtaa kuningas on lausunut a-kysymyksen osalta: »förthenskull bör sjelfwa Gåfwobrefwet, hwarigenom sådan jord blifvit till Staden gifwen hwilket ock utwisar ändamålet och wilkoren till sådan gåfwa, then må wara gjord af framfarne Konungar, eller någon annan, i att wara en noga regel och rättesnöre, huru och på hvad sätt samma gåfva är att anse.»²¹ Tämän mukaan lahjakirja ja siinä ilmaistu donaation tarkoitus ovat ensi sijassa ratkaisevia aineellisoikeudellisessa suhteessa. Kysymys lainhuudatuksesta on näin ollen ratkaistava in casu lahjoituskirjojen yms. perusteella.²² Kuten *Pehkonen* on jo huomauttanut, ei tästä kir-

²⁰ LM 1916 s. 94.

²¹ *Kamarikollegion* mietinnössä s. 40 s. siteroituna.

²² *Pehkonen* LM 1916 s. 96.

jeestä voida johtaa sellaista yleistä oikeussääntöä, jonka mukaan kaupungilla olisi luovutuskelvoton omistusoikeus.²³ Tästä johtuen ei voida ilman muuta vindikaatiosääntöjä soveltamalla ratkaista sitä kysymystä, onko kaupungin suoritettava lunastusta yksityiselle haltijalle. Tästä kysymyksestä ei ole nimenomaisia säännöksiä kysymyksessä olevassa kirjeessä. Sitä on samoin kuin muitakin yksityisen maanhaltijan aineellisoikeudellista oikeusasemaa koskevia kysymyksiä arvosteltava lähinnä lahjoitus- ja privilegikirjojen pohjalla erikseen kunkin tapauksen kohdalta.

Mitä tulee b-kohdassa mainittuun prosessuaaliseen kysymykseen, on se seikka, että eräät lahjoitusmaita koskevat riidat on selitetty yleisten tuomioistuinten ja toiset maaherrojen ratkaistaviksi, aiheuttanut tulokintavaikeuksia. Tästä lausuttiin kirjeessä, että »om någon jord eller egendom blifwit Staden gifwen, att therunder nyttjas och brukas, och ther icke utsatt finnes, att visse personer eller någon wiss stat thermed bör understödjas, tå kommer en sådan jord, som till stadsens allmänna nytta skänkt är, att aktas och anses på thet sätt, som förenämnda i Landsh. Instructionen innehåller, så att Landshöfdingen och Magistraten therå inseende hafwer...».

Kaupungin yleiseksi hyödyksi annettujen tilusten käyttöä koskevat riidat oli ratkaistava hallinnollista tietä, mutta ne riidat, joissa oli kysymys joidenkin henkilöiden tai jonkun virkakunnan yksityisestä intressistä, menivät tuomioistuimeen. Tämä lienee ymmärrettävä siten, että tällöin alettiin erottaa julkisoikeudelliset kysymykset yksityisoikeudellisista eri järjestyksessä käsiteltäviksi. Silloin kun oppi jaetusta omistusoikeudesta vaikutti, omistusoikeuskysymys ei ollut pelkästään »yksityisoikeudellinen». Kruunun, kaupungin yms. yliomistusoikeus käsitti näet oikeuksia, joita nykyään käsitellään yksityisomistuksen julkisoikeudellisina rasituksina ja rajoituksina. Maiden verottamista ja niiden käytön valvontaa koskevien asioiden osalta julkinen intressi oli määräävässä asemassa. Niiden käsittely hallinnollista tietä oli ymmärrettävissä. Kysymyksen ollessa asioista, joissa yksityisen intressi oli etualalla, tuomioistuinkäsittely taas oli luonnollinen. Vaikka ko. kirjeessä edellytetty lahjoitusmaita koskevien riitojen jako eri elinten käsiteltäväksi ei ole niin kummastuttava kuin miksi se on joskus tahdottu leimata,²⁴ on kuitenkin kysymyksenalaista, onko rajan

²³ Pehkonen LM 1916 s. 94 ss. Vrt. Haataja s. 63 ss.; Kamarikollegion mietintö s. 41 s.

²⁴ Pehkonen LM 1916 s. 96 s.

veto onnistunut. Sikäli kun puheenalaista prosessuaalista säännöstä on tulkittava siten, että se riisti tuomioistuimilta tuomiovallan kaikkiin sellaisiin maihin nähden, joista lahjoituskirjassa ei ole määrätty, että tiettyjä henkilöitä ja virkakuntia oli niillä avustettava, on se vaikeasti perusteltavissa. Nähdäksemme säännöstä ei tarvitse tulkita mainitulla tavalla, sillä siinä lausuttiin, mitkä asiat oli maaherran ratkaistavia, mutta ei positiivisesti määritelty tuomioistuinten toimivaltaa. Tämän perusteella voidaan katsoa, että esim. kaupungin kanne haltijaa vastaan, joka saannon perusteella hallitsi kaupungin hyväksi lahjoitettua maa-aluetta, oli käsiteltävä yleisessä tuomioistuimessa. Tällöin on etualalla yksityisen omistajahaltijan intressi, joka tosin ei perustu lahjoituskirjan määräykseen vaan lailliseen saantoon. Tällaiset moiteriidat ovat aina kuuluneet tuomioistuinten toimivaltaan eikä ole syytä olettaa, että ko. kirjeellä olisi tahdottu tehdä tässä suhteessa muutosta.

Knk.päätöksessä kaupunkien valitukseen 7. 7. 1752, 45 §, muutettiin vuoden 1745 kirjeessä annettuja menettelyä koskevia ohjeita sikäli, että maaherran toimivalta tuli rajoittumaan pelkästään maiden jakoa koskeviin asioihin, samalla kun mainittujen ohjeiden selitettiin tarkoittavan vain talous- ja järjestysasioita. Sanotussa päätöksessä on samalla peruutettu oikeuskanslerille osoitettu knk.kirje 27. 4. 1750, jossa annettiin ohjeita maaherran ja maistraatin välisen yhteistyön järjestämisestä.

Vuoden 1752 päätöksessä annettiin erilaisten lahjoitusmaita koskevien asioiden käsittelystä seuraavia ohjeita: »Fördenskul, och i förmågo häräf, pröfwar Kongl. Maj:t i nåder rättwist, det böra alla twister, Städernes Invånare emellan, rörande den Städerna underliggande Jord, samt de derom eljest upkommande Politie- och Oeconomiemål, efter Allmänna Lagen, och förenämnde Stadga och Förordningar, wid Stadsrätt hos Magistraterna uptagas och afgiöras, utan at det i början åberopade Kongl. Brevvet, af den 27 Aprilis 1750, som icke eller är Städerna til efterrättelse kundgiort, må widare til hinder i wägen ligga. Men hwad angår fördelningen Invånarne emellan af den Jord i Städerna, som af Kronan kan vara förlänt, och ännu icke, likmätigt Privilegierna och Donations-brefwen, torde vara i en eller annan Stad behöringen stiftad, och hwilket uti en del Städerna wanligen plägar ske uti Landshöfdingens närvaro; så i akt tages jemwäl sådant framdeles, at Landshöfdingen förut derom kundgiöres, at, så wida han har tilfälle derwid wara tilstädes, han en sådan fördelning gemensamt med Magistraten förrättar, och afgiör de Beswär, som förefalla kunna: Och må öfwer slika delningar inga Beswär annorstädes, än hos Kongl. Maj:t i underdånig-

het anföras. Dock böra andre rättgånger om Jord, igenom Laga wad ifrån Rådstufwurätterne, uti Kongl. Maj:ts och Riksens Håfrätter, fullföljas.»²⁵

Näiden säännösten osalta on erikoisesti huomattava, että lahjoitusmaiden jakoa asukasten kesken koskevat asiat joutuivat maaherran käsiteltäväksi, kuitenkin vain mikäli asianmukaista jakoa ei vielä oltu privilegi- ja lahjoituskirjojen mukaisesti toimitettu. Jos maat olivat jaetut porvarien haltuun ja näiden välillä syntyi riitaisuuksia maiden käytöstä, olivat nämä riitaisuudet samoin kuin muut talous- ja järjestysasiat käsiteltävä »vid Stadsrätt hos Magistraterne». Mitä tuli varsinaisiin maita koskeviin riita-asioihin, esim. saannonmoiteriitoihin, menivät ne yleiseen alioikeuteen, raastuvanoikeuteen, ja sieltä edelleen hovi-oikeuteen, kuten puheenalaisessa päätöksessä nimenomaan edellytettiin. Tämän mukaan esim. kaupungin saannonmoitekanne, jossa se vaati maan luovuttamista yksityiseltä saantoon nojautuvalta porvarilta, oli käsiteltävä yleisessä tuomioistuimessa.²⁶

Sen enempää vuoden 1745 ja 1750 kirjeistä kuin vuoden 1752 päätöksestäkään ei voitane johtaa yleistä lahjoitusmaita koskevaa luovutuskieltoa. Aineellisoikeudellisessa suhteessa on tärkeintä todeta vuoden 1745 kirjeestä ilmenevä sääntö, että kysymys lahjoitusmaan huu-dattamisesta on ratkaistava in casu lahjoitus- ja privilegikirjojen perusteella. Tämä sisältää, että myös mahdolliset luovutusvallan rajoitukset ja näihin liitetyt seuraamukset periaatteessa määräytyvät samojen perusteiden mukaan. Näin ollen myöskin lunastuskysymys on ratkaistava periaatteessa erikseen kunkin kaupungin osalta.

Oikeussääntöä, jonka mukaan lahjoitusmaa ei voisi joutua yksityisten henkilöiden omistukseen, ei ole voitu johtaa myöskään *vuoden 1789 yhdistys- ja vakuuskirjan* 3 kohdasta eikä *porvaristolle ja kaupungeille* 23. 2. 1789 annetun *knk.vakuutuksen* — ns. porvaristovakuutuksen — 1 ja 4 §:ien säännöksistä. Tarkoitettuja säännöksiä, joihin myöskin on viitattu lahjoitusmaiden luovuttamattomuuden tueksi, voidaan sopivasti tarkastella toistensa yhteydessä. Sitten kun *yhdistys- ja vakuuskirja*ssa oli luvattu antaa jokaiselle suojaa muun muassa omaisuuden (gods) puolesta, jota ei saanut riistää ilman laillista tuomiota, julistettiin sen 3 kohdassa: »Et lika fritt folk bör äga lika rätt, och derföre äga alla Stånden at besitta och förwärfwa jord i deras gemensamma Fädernesland; dock at Riddeskapet och Adeln... Och må i Öfrigt jor-

²⁵ *Modée* V s. 3283 ss.

²⁶ *Haataja* s. 70; vrt. *Pehkonen LM* 1916 s. 97 ss. ja 102 ss.

den ej ändra sin urgamla natur och skilnad af säterie, frelse, skatte och krono; ...».²⁷ Yleisestä säännöstä, että kaikilla säädyillä on yhtäläinen oikeus hallita ja hankkia maata, ei ole tehty poikkeusta kaupunkimaan osalta. Sen vuoksi on katsottava, että porvaristo täten menetti yksityisoikeuden kaupunkimaan omistamiseen.²⁸ Tämän vastapainoksi kuningas on antanut porvaristolle ja kaupungeille erinäisiä vakuutuksia.

Porvaristovakuutuksen 1 §:ssä kuningas »lofwar och försäkrar härigenom Rikets Borgerskap och Städerne i allmänhet, at wid deras innehafwande i äldre och senare tider erhållne privilegier, fri- och rättigheter, grundade på Kongl. Resolutioner, Donationer, Gåfwobref eller andre med dem lika eller laglig kraft ägande handlingar och stadganden, sådane, som de dem af ålder innehaft eller nu innehafva, oqwalt och orubbadt, nu och i everldeliga tider, bibehållne och skyddade warda, så at ingen dem, hwarken i anseende til deras innehafwande jord, hus, tomter, hemman, skogar, utmarker, strömar, arrenden, fisken, qwarnar, sägar eller andre inrättningar, ej eller i anseende til deras handel och sjöfart, näringar och rörelser, minsta hinder eller förfång tilfoga skal.» Saman vakuutuksen 4 §, johon on usein viitattu lahjoitusmaateorian tueksi, kuuluu seuraavasti: »De Städerna donerade, förlänte och under namn af stadsjord begrepne ägor, skola orubbade wid Städerne bibehållas och förblifwa samt icke förändra sin natur, i hwars hand de komma måge.»²⁹

Mikäli mainittua säännöstä maan luonnon muuttumattomuudesta tulkitaan lahjoitusmaateorian kannattajain tavoin siten, että se estää yksityisiä henkilöitä saamasta lahjoitusmaata omistukseensa, niin se ei käy täysin yhteen säännöksen lopussa olevan lisäyksen »joutukootpa kenen käteen hyvänsä» kanssa. Tässä näet edellytetään, että maa voi joutua — laillisen saannon perusteella — yksityishenkilön käteen. Mainittu tulkinta ei myöskään olisi sopusoinnussa sen kanssa, että vakuutuksen 2 §:ssä on luvattu pysyttää voimassa muun muassa vanhat privilegi- ja lahjoituskirjat. Puheenalaista säännöstöä onkin ilmeisesti tarkasteltava siinä valossa, että se tahtoo turvata porvariston ja kaupungin oikeudet suhteessa kruunuun eikä riistää kaupungilta ja sen asukkailta niitä oikeuksia, jotka perustuvat privilegi- ja lahjoituskirjoihin sekä yleisiin säännöksiin ja määräyksiin. Näin ymmärrettynä

²⁷ *Modée* XIV s. 315 s.

²⁸ Vrt. *Pehkonen* LM 1916 s. 72 ja 100.

²⁹ *Modée* XIV s. 292 ss.

säännöksen on katsottu sisältävän, että kruunu on ikuisiksi ajoiksi luopunut oikeudestaan ottaa takaisin lahjoitettuja maita.³⁰ Samalla kun kruunu on luopunut oikeuksistaan, on se vakuuttanut kaupungeille tiettyjä luovuttamattomia — yliomistukseen sisältyviä — oikeuksia lahjoitusmaihiin nähden. Tätä tarkoittanee sanonta, että puheenalaiset maat on pysytettävä kaupungin yhteydessä ja että ne eivät muuta luontoansa. Yliomistukseen sisältyvien verotus-, lunastus- ym. oikeuksien jääminen kaupungille ei estä yksityisoikeuden muodostumista. Yksityistä henkilöä, joka saannon perusteella hallitsee lahjoitusmaatilusta, voidaan pitää omistajana tietyssä — vanhaa aliomistusta vastavassa — merkityksessä. Samanaikaisesti kaupunkia voidaan sanoa omistajaksi mutta ei samassa vaan vanhaa yliomistusoikeutta vastavassa merkityksessä. Tässä mielessä voidaan puhua kaupungin luovutuskelvottomasta omistusoikeudesta, mutta tällainen kaupungin (yli-) omistus ei estä maan joutumista — laillisen saannon perusteella — yksityishenkilön käteen.

Mitkä sitten ovat ne oikeudet, jotka kuningas on vakuuttanut kaupungille? Maininta maan luonnon muuttumattomuudesta viittaa lähinnä veronkanto-oikeuteen, jollainen olikin yliomistajan tärkeimpiä oikeuksia.³¹ Kun porvaristovakuutuksen 1 §:ssä luvattiin pysyttää lahjoitusmaita koskevat privilegi- ja lahjoituskirjat sekä knk.päätökset ym. voimassa, niin voidaan olettaa, että samalla tahdottiin vakuuttaa myös erinäisiä muita näihin perustuvia oikeuksia. Tässä yhteydessä meitä kiinnostaa lähinnä kysymys porvariston lunastusoikeudesta. Sitten kun porvaristo on menettänyt yksinoikeutensa kaupunkimaihin, ei se ole voinut säilyttää edellä tarkoitettuihin säännöksiin ja määräyksiin perustuvaa lunastusoikeutta. Onko tämä kumoutunut vai onko ehkä katsottava, että lunastusoikeus on tietyin edellytyksin kaupungin käytettävissä? Tähän kysymykseen saamme valaistusta seuraavassa pykälässä olevasta esityksestä.

³⁰ Tällainen tulkinta on nykyään Ruotsissa yleinen. *Kamarikollegion* mietintö s. 94; *Lagerroth*, *Indelnings- och grundskatteväsendets avveckling* s. 81 s.; *Nilsson-Stjernquist*, *Riksdagen och kronans fasta egendom* s. 22; *SOU* 1956:7 s. 13. Vrt. *Nothin*, *Städernas särskilda skyldigheter och rättigheter* s. 206 s.

³¹ *Pehkonen* (LM 1916 s. 100) on pitänyt silmällä juuri tätä oikeutta tulkitessaan porvaristovakuutuksen 4 §:n säännöstä siten, että se koski maan kameraalista liittymistä kaupunkiin.

8. §. LUNASTUSKYSYMYS.

Lahjoitusmaateorian mukaan kaupunki voi säännöllisesti lunastuksetta palauttaa yksityisten haltuun joutuneet lahjoitusmaatilukset, vaikka yksityiset haltijat voisivat nojautua omistusoikeusvaateluihin. Kaupungin palautusvalta käsitetään ilmaukseksi omistusoikeudesta, ts. omistajan vindikaatio-oikeudeksi. Tästä katsotaan luonnostaan johtuvan, että kaupungin, joka vindikoi lahjoitusmaatiluksen, ei tarvitse suorittaa lunastusta, vaan ainoastaan hyvityksen tarpeellisista ja hyödyllisistä parannuksista.¹ Kaupungin oikeutta lahjoitusmaan palauttamiseen tällaisessa tilanteessa ei kuitenkaan tarvitse — ja tuskin on perusteltua — käsittää omistajan vindikaatiovallaksi, vaikka kaupunki selitettäisiin omistajaksi. Se voidaan luonnehtia myös yliomistajalle kuuluvaksi vallaksi ottaa maa takaisin joko lunastusta vastaan tai määrätyissä tapauksissa myös ilman lunastusta. Tällainen yliomistajan palauttamisvalta on pidettävä erillään omistajan vindikaatio-oikeudesta varsinaisessa merkityksessä.²

Yliomistus ilmeni aikanaan lähinnä julkisen yhdyskunnan oikeutena tietyn edellytyksin korvausta vastaan lunastaa tai tietyissä tilanteissa korvauksetta palauttaa maa-alue, oikeutena kantaa kiinteistöstä veroa ja tarvittaessa käyttää koko kiinteistö verosaatavan perimiseen sekä oikeutena valvoa maan viljelemistä, rakentamista ja muunlaista käyttöä. Tällaiset yliomistajalle kuuluvat oikeudet käsitetään nykyään yksityisomistuksen julkisoikeudellisiksi rajoituksiksi ja rasituksiksi. Näin ollen kaupungin palautusmahdollisuuden ei tarvitse välttämättä perustua omistajan vindikaatio-oikeuteen, vaan se voi johtua yksityisomistuksesta rasittavista julkisoikeudellisen vallankäyttäjän oikeuksista. Sen sijaan että vindikaatio-oikeus on omistajalle kuuluva oikeus, tarkoittaa lunastusoikeus sivulliselle kuuluvaa (sekundääristä) oikeutta, jonka nojalla tämä voi saada aikaan omistajanvaihdon. Tästä seuraa, ettei-

¹ Ks. *Kamarikollegion* mietintö s. 40 ja 98.

² Vindikaatiosta eri merkityksissä ks. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 174 ss. ja Saantosuoja s. 36 ss.

vät vindikaatiota koskevat säännöt sovellu lunastusoikeuteen, jota kaupunki käyttää julkisen vallan kannattajan ominaisuudessa.

Tarkasteltaessa kaupungin oikeutta saada haltuunsa yksityisten hallintaan joutuneet lahjoitusmaatilukset on kiinnitettävä huomiota myös siihen, mitä edellä (s. 33 s.) on esitetty lunastusoikeudesta kiellonvastaisen luovutustoimen seuraamuksena. Riippuen siitä, kuinka tärkeänä lainsäätäjä pitää suojeltavaa etua, se voi liittää luovutusvallan rajoitukseen tehottomuus-, lunastusoikeus-, rangaistus- tms. seuraamuksia. Vanhemmassa oikeudessamme on lunastusoikeusseuraamusta käytetty tässä tarkoituksessa varsin runsaasti. Se liittyi perimysmaan omistajan luovutusvallan rajoitukseen (sukulunastus) ja se oli ominainen niille säännöksille, joilla pyrittiin estämään kaupunkimaan joutuminen muiden kuin porvareiden haltuun.

Pyrittäessä selvittämään, millaisia seuraamuksia kaupungin lahjoitusmaita koskevien luovutus- ym. kieltojen rikkominen aiheuttaa, on kiinnitettävä aluksi huomiota niihin tarkoituksperiin, joita varten lahjoitukset ovat tapahtuneet ja joita silmällä pitäen kompetenssinrajoitukset on asetettu. Lahjoitus- ja privilegikirjoissa käytettyjen sanontojen perusteella lahjoitusten tarkoituksena on useimmiten ollut: 1) tarpeellisen rakennustilan varaaminen, 2) porvaritalouden perustan luominen viljelys-, karjanhoito-, kalastus- ym. mahdollisuuksia ajatellen ja 3) tulojen saannin turvaaminen yleisten velvollisuuksien täyttämistä silmällä pitäen, minkä lisäksi tavataan mainintoja erikoisista käyttömuodoista.³ Kaksi ensiksi mainittua tarkoitusta liittyvät maan faktilliseen käyttöön, jota vastoin 3-tarkoitus koskee maan (vero-)tuottoa. Kuten Ruotsin kamarikollegio on tutkimuksissaan (s. 26) todennut, näyttää siltä, että tarkoituksen mainitsemisella on vain tahdottu ilmaista, millainen käyttömuoto on lahjoittajan mielestä sopivin ja luonnollisin. Näin käsitettynä käyttötarkoituksen mainitseminen ei ehdottomasti edellytä lahjoitusmaan pysyttämistä kaupungin omistuksessa. Tämä merkitsee, ettei käyttötarkoitusta koskevista maininnoista voida johtaa yleistä luovutuskieltoa.

Lahjoitusten yhteydessä on useissa tapauksissa rajoitettu lahjoitusmaiden vaihdantakelpoisuutta. Näin on pyritty saamaan takeita tiettyjen tarkoituksperiin toteuttamista siinä suhteessa, ettei lahjoituksen tuottama etu tulisi yksityisten hyödyksi ja ettei se siirtyisi muille kuin porvarirasituksen kantajille. Mutta takeiden saaminen tässä suh-

³ Ks. *Kamarikollegion mietintö* s. 25—27; *Herlitz, Svensk stadsförvaltning på 1830-talet* s. 202.

teessa ei välttämättä edellyttä vaihdantakelpoisuuden ja yksityisomistuksen pois sulkemista. Ilman pakottavia syitä ei ole tarkoituksenmukaista käyttää näin radikaalista keinoa. Yksityisomistuksen yrittämishalua sekä työteliäisyyttä edistävä funktio, jonka merkitystä nykyisin usein korostetaan, on ollut vaikuttavana tekijänä jo menneinä vuosisatoina. Kruununmaan luovutuskieillon vastamotiivina esitetään vuoden 1715 maakaariehdotuksen (2: 1) perusteluissa: »Ratio, hwarföre jorden kan sällias, är denna, och bör blifwa ståndande, att jorden blifwer bättre cultiverat och Kl:e M:tt kan således wara säkrare om rëntan».⁴

Edellä mainitun 1-tarkoituksen kannalta katsottuna on tarpeellista, että kaupungilla on mahdollisuus saada maata asutuksen laajenemisen ja siihen liittyvien tarpeiden edellyttämässä määrässä, muttei sen sijaan ole välttämätöntä pysyttää lahjoitusmaata kaupungin omistuksessa. Lunastusmahdollisuuden avoinna olo voidaan tässä suhteessa katsoa riittäväksi. Jos taas pidetään silmällä maan käyttöä porvaritalouden perustana (2-tarkoitus), niin äsken mainittu motiivi puoltaa voimakkaasti luovutusmahdollisuutta ja turvatun omistuksen tunnustamista yksityisille porvareille. Tämän tarkoituksperän kannalta katsottuna on tarpeellista huolenpito siitä, etteivät maat joudu muiden kuin porvareiden käsiin ja että ne voidaan jakaa tasaisesti porvariston kesken, muttei suinkaan yksityisomistuksen estäminen. Tässä valossa saavat selityksensä määräykset porvariston lunastusoikeudesta maan joutuessa muiden haltuun samoin kuin määräykset porvarien keskeisen tilusjaon korjaamisesta. Porvariston ja kaupungin lunastusoikeus ja mahdollisuus tilusten palauttamiseen jaon oikaisun yhteydessä lienevät antaneet riittävät takeet tämän tarkoituksperän toteuttamisesta. Pitämälle menevät rajoitukset olisivat olleet omiaan vaikuttamaan epäedullisesti porvarien yritteliäisyyteen ja työteliäisyyteen.

Mitä taas tulee kaupungin verotulojen turvaamistarkoitukseen (3-tarkoitus), on huomattava, ettei veronkanto-oikeuden luovuttamattomuus estä yksityisomistusta varsinaisessa merkityksessä, sillä tällainen yliomistajalle kuuluva oikeus tarkoittaa yksityisomistuksen julkisoikeudellista räsitusta. Tällaisen oikeuden pysyttäminen julkisoikeudellisen yhdyskunnan käsissä on luonnollista ja siltä osalta ehdoton luovutuskieitto ja siihen liittyvä palautusvalta on perusteltu. Mutta tämä ei sulje pois yksityisomistuksen mahdollisuutta. Tässä suhteessa näyttää kuitenkin vallinneen epäselvyyttä 1600-luvulla ja kauan sen

⁴ Sjögren, Förarbetena III s. 214.

jälkeenkin. Kun myös veronkanto-oikeus käsitettiin (yli-) omistajalle kuuluvaksi oikeudeksi, niin helposti rinnastettiin tämä oikeus varsinaisen (ali-)omistajan oikeuksien kanssa. Tästä puolestaan näyttää seuranneen, että sääntöä maanomistuksen luovuttamattomuudesta ja palautusvallasta, joka oli perusteltu yliomistuksen osalta, sovellettiin myös aliomistusta vastaavaan omistusoikeuteen. Näin näyttää tapahtuneen väärä yleistys, joka on luonut perustan vallitsevalle lahjoitusmaateorialle.

Edellä esitetystä havaitaan, että lainsäädäntöpoliittisten näkökohdien valossa on perusteita myöntää kaupungille valta palauttaa hallintaansa yksityisille joutuneita lahjoitusmaita. Sen sijaan ei ole perusteltua kieltää yksityisomistuksen mahdollisuutta eikä evätä oikeusturvaa yksityiseltä, joka saannon perusteella hallitsee lahjoitusmaata. Mutta miten nämä vastakkaiset näkökohdat ovat sovittavissa yhteen? Ilmeisesti siten, että kaupungille myönnetään lunastusoikeus. Täten varattaisiin kaupungille palautusmahdollisuus samalla kun yksityiset maanhaltijat saisivat turvatuksen oikeusaseman. Edellisessä pykälässä suoritetun lahjoitusmaita koskevien säännösten ja määräysten tarkastelun valossa näyttää siltä, että ainakin eräät näistä (lähinnä knk. päätökset 3. 10. 1675 ja 13. 7. 1719) ovat annetut tältä pohjalta lähtien. Yleistä sääntöä tässä suhteessa ei kuitenkaan voitane asettaa, sillä kysymys on periaatteessa ratkaistava erikseen kunkin kaupungin osalta huomioon ottaen myös privilegi- ja lahjoituskirjojen määräykset.

Tämän jälkeen tarkastelemme, mistä pohjimmaltaan on kysymys, kun siltä, joka saannon perusteella hallitsee lahjoitusmaatilusta, evätään oikeus lunastukseen. Tässä tarkoituksessa on syytä tehdä ero maan pääoma-arvon ja käyttöarvon välillä. Normaalisesti nämä molemmat ovat yhtyneinä omistajan kädessä. Mutta ne voivat joutua myös eri käsiin. Näin on asianlaita esim. omistuksen jakautuessa yli- ja aliomistusoikeuteen. Veronkanto-oikeus yliomistajan kädessä saattaa merkitä, että aliomistaja menettää maan pääoma-arvon osaksi tai ehkä kokonaankin.⁵ Kun hallintaoikeus maahan kuuluu aliomistajalle, saa tämä hyväksyä maan käyttöarvon. Tätä hän voi lisätä tekemällä parannuksia. Nämä puolestaan lisäävät verotuottoa ja siten kohottavat pää-

⁵ Kysymys maan arvon siirtämisestä verotusta hyväksi käyttäen toisiin käsiin on ajankohtainen vielä nykyäänkin. Niinpä Tanskassa 1954 julkaistussa »fuld grundskyldin» aikaansaamista koskevassa mietinnössä on ehdotettu järjestelmää, joka merkitsisi tietyin rajoituksin maan koko pääoma-arvon siirtymistä valtiolle. Betänkning vedrørende fuld grundskyld, København 1954, erit. s. 165 ss. ja 224 ss.

oma-arvoa, mikä tulee yliomistajan hyväksi. Sen vuoksi onkin yliomistajan kannalta edullista, että maa tulee hyvin viljellyksi ja rakennetuksi. Myös se, että yliomistajalle annetaan valta korvauksetta palauttaa maa hallintaansa, voi merkitä pääoma-arvon siirtymistä yliomistajalle. Mutta jos yliomistajan on maksettava lunastusta aliomistajalle, niin se merkitsee, että maan pääoma-arvo tai osa siitä — riippuen lunastussumman määräämisperusteista — tunnustetaan aliomistajalle. Tällä tavalla sen kysymyksen ratkaisu, onko yliomistajan suoritettava lunastusta vai eikö, pohjimmaltaan merkitsee, kenen hyväksi tulee maan pääoma-arvo.

Jos nyt — yliomistajan asemassa olevalle — kaupungille myönnettäisiin valta tarpeen mukaan lunastuksetta palauttaa lahjoitusmaatiluksia hallintaansa, niin se merkitsisi, että yksityiset, jotka saantojen perusteella omistajina hallitsevat lahjoitusmaatiluksia, menettäisivät maan pääoma-arvon. He saisivat periaatteessa korvauksen ainoastaan tekemistään tarpeellisista ja hyödyllisistä parannuksista. Sekä maan alkupe-
räinen arvo että arvonnousu, joka on johtunut asutuksen laajentumisesta tai muista syistä, tulisi kuulumaan kaupungille. Siihen kysymykseen nähden, onko yhteiskunnan vaiko yksityisen maanomistajan saatava hyväkseen se maan arvonnousu, joka johtuu esim. kaupunkiasutuksen laajentumisesta, voidaan esittää näkökohtia puolesta ja vastaan. Tehtävämme kannalta ei ole tarpeellista puuttua tähän poliittiseen riitakysymykseen. On vain todettava, minkä periaatteellisen kannan voimassa oleva oikeusjärjestyksemme on omaksunut tähän nähden. Pyrittäessä tulkitsemaan kaupunkien lahjoitusmaita koskevia säännöksiä ja määräyksiä kulloinkin voimassa olevan oikeusjärjestyksen risti-
riidattomina osina on näet otettava huomioon, minkä periaatteellisen kannan tämä on omaksunut. Oikeusjärjestyksemme periaatteellinen asenne tässä suhteessa onkin selvä. Se tunnustaa edellä tarkoitetun arvonnousun yksityiselle maanomistajalle. Jos nyt kaupungille myönnettäisiin yleinen oikeus ilman lunastusta palauttaa lahjoitusmaat yksityisiltä, jotka niitä omistusoikeussaantojen perusteella hallitsevat, niin se merkitsisi maan pääoma-arvon riistämistä yksityiseltä maanhaltijalta ja olisi siten ristiriidassa oikeusjärjestyksemme omaksuman perusasenteen kanssa. Yksityiselle, joka saannon perusteella omistajana hallitsee maaseudulla olevaa maata, on tunnustettu oikeus maan alkuperäiseen arvoon ja myöhempään arvonnousuun. Samoin on asianlaita myös tontteihin jaetun kaupunkimaan osalta. Olisiko nyt tonttijaon ulkopuo-

lella olevan lahjoitusmaatiluksen haltija asetettava huonompaan asemaan?

Niiden tarkoituksien toteutumisen kannalta katsottuna, joita silmällä pitäen lahjoitukset yleensä ovat tapahtuneet, on tarpeellista, että kaupungeille varataan mahdollisuus tietyn edellytyksin saada haltuunsa niiden kehityksen vaatimat maa-alueet, mutta tämän ei välttämättä tarvitse tapahtua siten, että yksityisiltä evätään oikeus lunastukseen. Epäilemättä kaupunkien kehityksen kannalta olisi edullista, että ne saisivat haltuunsa tarvitsemansa maa-alueet tarvitsematta maksaa lunastusta. Mutta tämä näkökohta ei liene niin painava, että se pakottaisi poikkeamaan oikeusjärjestyksemme pääperiaatteista. Nämä edellyttävät, että maan hankkimisesta johtuvat taloudelliset rasitukset jaetaan laajemman henkilöpiirin kannettavaksi samoin kuin muutkin yleiset rasitukset eikä sälytetä harvojen yksityisten maanhaltijoiden harteille.

Nykyään kaupungit hankkivat tarvitsemansa maa-alueet tavallisesti ostamalla tai pakkolunastamalla. Kummassakin tapauksessa ne joutuvat yleensä suorittamaan käyvän arvon mukaisen hinnan. Pakkolunastus näet periaatteessa edellyttää täyden korvauksen suorittamista. Lahjoitusmaiden palauttaminen, jos se voisi tapahtua lunastuksesta, tarjoaisi kaupungeille paljon edullisemman keinon maantarpeen tyydyttämiseen. Jos taas kaupungin olisi suoritettava lunastusta, riippuisi tämän keinon edullisuus siitä, millaisin edellytyksin lunastus voi tapahtua ja minkä perusteen mukaan lunastussumma määräytyy.

Lahjoitusmaiden palauttamismahdollisuus tarjoaa kaupungeille tiettyssä mielessä pakkolunastukseen rinnastettavan keinon maantarpeen tyydyttämiseen. Tämä mahdollisuus on osaltaan aiheuttanut, että pakkolunastus nykyaikaisessa merkityksessä on säännelty suhteellisen myöhään.⁶ Se on tässä suhteessa osittain korvannut pakkolunastus-

⁶ PakkolunastusA 12.12.1864 edellytti, että pakkolunastus voi tapahtua »täydellistä palkintoa vastaan» mm. kaupungin perustamista varten sekä jo olemassa olevan kaupungin tarpeeseen torin, kadun, tien, sataman yms. hankkimiseksi. Nämä säännökset on kumottu voimassa olevalla PakkolunL:lla 14.7.1898. Vaikka tässä laissa ei olekaan erikoissäännöksiä maan lunastamisesta asemakaavallisiin tarkoituksiin, on selvää, että kaupungit voivat käyttää hyväkseen sen tarjoamaa mahdollisuutta. Yleisen pakkolunastuslainsäädännön ohella on käytännössä annettu sitova merkitys niille kaupunki- ja tonttijärjestelyn pakollista toteuttamista koskeville erikoissäännöksille, jotka sisältyvät erinäisiin vanhempiin, kaupunkien järjestelystä tulipalojen jälkeen annettuihin asetuksiin ja eräisiin ennen vuotta 1908 vahvistettuihin rakennusjärjestyksiin (Lvk. 1942: 2 s. 64 ja 66; *Ståhlberg* LM 1930 s. 239).

instituutin. Tämän läheisen yhteyden ja toisaalta lunastuskysymyksen selvittelyn kannalta on syytä tässä lyhyesti kosketella pakkolunastussäännösten kehitystä.

Pakkolunastusinstituutti on kehittynyt varsin myöhään, varsinaisesti vasta Ranskan vallankumouksen jälkeen. Mutta jo paljon aikaisemmin on maan pakko-ottomahdollisuus ollut tosiasiallisesti tunnustettu. Myös meillä on jo varhaisempina aikoina kruunu katsottu esivallanoikeuden (öfverhöghetsrätt) nojalla oikeutetuksi määräämään muun muassa kaupunkien maasta, kun jokin valtakuntaa hyödyttävä tarve niin vaati. Mutta tämä pakko-ottomahdollisuus ei ollut sidottu määrättyihin sääntöihin. Erityisesti vallitsi epätietoisuutta korvauskysymykseen nähden.⁷ Epätietoisuutta oli omiaan lisäämään se seikka, että pakkolunastusvalta kytkettiin luonnonoikeuden valtakaudella yhteen (yli-)omistusoikeuden kanssa.

Pakkolunastusoikeus nykyaikaisessa merkityksessä on julkisoikeudellinen ja sen vuoksi selvästi erotettavissa yksityisoikeudellisesta lunastusoikeudesta samoin kuin omistusoikeudestakin. Mutta aikaisemmin ero ei ollut selvä, sillä pakkolunastusoikeus katsottiin ilmaukseksi yliomistusoikeudesta, johon voi sisältyä sekä julkisoikeudellisia että yksityisoikeudellisia aineksia. Se yliomistuksen muoto, josta käytet-

Sittemmin on 24. 4. 1931 annettuun Asemakaavalainiin sisällytetty erityisiä säännöksiä pakkolunastuksesta asemakaavan toteuttamista varten.

Erikoinen kaupunkia koskeva pakkolunastussäännöstö ei ole aikaisemmin ollut pakottavan tarpeen vaatima ennen kaikkea siitä syystä, että kaupungeilla on ollut laajentumistaan varten käytettävissä lahjoitusmaita (*Ugglä—Tammio*, Asemakaavalainsäädäntö s. 13). Lahjoitusmaateorian mukaisesti on näet katsottu, että kaupungit ovat oikeutettuja tarpeen mukaan vindikoimaan yksityisten hallussa olevia lahjoitusmaa-alueita tarvitsematta käyttää pakkolunastusta.

⁷ Mitä erityisesti kaupunkimaahan tulee, katsottiin 1700-luvulla kruunu oikeutetuksi määräämään siitä yleisen edun nimessä. Jos maa oli syrjäinen ja arvoton, otti kruunu sen ilman muuta, mutta muussa tapauksessa se suoritti korvausta. Sen jälkeen kun vuoden 1772 hallitusmuodon 2 §:ssä oli kielletty maan pakko-otto, joka ei perustunut lailliseen tuomioon, ei yksipuolinen määräys liene tuottanut kruunulle omistusoikeutta maahan. Ks. lähemmin *Helsingfors stadsfullmäktiges handlingar* 1911 N:o 41/1910 s. 20—25, jossa on kruunun pakkolunastusoikeuden kehitystä selvittävä selostus 1740-luvulla tehdyn Helsingin—Suomenlinnan linnoitussuunnitelman edellyttämän pakkolunastuksen eri vaiheista. Knk. päätöksen 19. 3. 1787 mukaan kruunun oli suoritettava lunastusta eräistä mm. porvareiden hallussa olevista lahjoitusmaihin kuuluvista pelto- ym. alueista. Lunastussumman määräämisperusteena oli eräältä osalta 10 vuoden vuokra. Mainittakoon, että Helsingin maistraatin pöytäkirjan 3.—17. 12. 1748 mukaan maanhaltijat olivat vaatineet lunastusta rahassa käyvän hinnan mukaan.

tiin nimitystä dominium eminens, käsitti myös pakkolunastusoikeuden. Kun luonnonoikeudellisessa teoriassa erotettiin dominium eminens ordinarium, joka sisälsi oikeuden säännellä ja rajoittaa omaisuuden käyttöä sekä vaatia (vero-)suorituksia, ja dominium eminens extra-ordinarium, niin viimeksi mainittu käsitti oikeuden pakkolunastukseen (expropriatio).⁸

Vaikka pakko-ottovalta käsitettiin ilmaukseksi hallitsijan yliomistusoikeudesta, ei silti edellytetty, että yksityisten oli luovutettava omaisuutta korvauksetta. *Hugo Grotiuksen* mukaan hallitsijan dominium eminens käsitti vallan ottaa yksityisiltä omaisuutta edellyttäen, että yleinen etu sitä vaati ja että suoritettiin täysi korvaus.⁹

Myös meidän vanhemmassa oikeudessamme on edellytetty korvauksen suorittamista, milloin pakko-otto kohdistui muihin kuin arvotomiin, maihin. Tämä ilmenee eräistä vuoden 1734 lain säännöksistä. RakK 25:1:ssä säädetään, että kenelläkään ei ole valtaa kieltää maan ottamista maantietä varten ja että »saakoon kylä, jolta siihen menee peltoa tahi niittyä, siitä korvauksen kruunulta». Koska muuta ei sanota, lieene kruunun ollut suoritettava täysi korvaus. Tähän viittaa se, että vuoden 1713 ehdotuksessa RakK:ksi edellytettiin annettavaksi vastiketta lähimmistä tiluksista, samoin kuin sekin, että RakK 28:1:ssä, jossa oli kysymys muun muassa maan luovuttamisesta kestikievaria varten, maanomistaja velvoitettiin vaihtamaan maa kuninkaan kanssa ja ottamaan vastike. Vähempiarvoisen omaisuuden osalta ei sen sijaan edellytetty korvauksen suorittamisesta (RakK 25:12).

RakK 25 ja 28 luvuissa on myös kaupunkeja koskevia säännöksiä, mutta niissä ei puhuta mitään kaupungin pakkolunastusoikeudesta. Koska kaupungit on velvoitettu tekemään ja kunnossa pitämään tiet ja sillat (RakK 25:8) samoin kuin kestikievaritkin (28:1), mutta ei ole säännelty pakkolunastusta eikä korvauskysymystä, niin on edellytettävä, että tarpeelliset säännökset olivat annetut muussa yhteydessä.

⁸ *Pufendorfin* mukaan dominium eminens, jollainen korkeimman vallan haltijalla oli kaikkeen sen jurisdiktiovallan alaiseen maahan, käsitti oikeuden lailla säännellä omaisuuden käyttöä, oikeuden asettaa veroja ja oikeuden pakkolunastaa maata. Tämän sisältöinen yliomistusoikeus oli suuremmassa määrässä julkisoikeudellinen kuin edellä puheena ollut yliomistusoikeus (dominium directum). Se oli »højste Over-Eiendoms-Ret», kuten *L. Norregaard* (*Forelæsninger over den danske og norske private Ret*, Kjøbenhavn 1798, s. 15) on dominium eminens'iä nimittänyt. *Caloniuksen* mukaan se tarkoitti hallitsijalle kuuluvaa oikeutta äärimmäisessä hätätilassa määrätä yksityisten henkilöiden omaisuuden käyttämisestä yleiseen tarpeeseen (Siviilioikeuden luennot s. 227).

⁹ *Ks. Talas*, Pakkolunastuslainsäädäntö, Helsinki 1924, s. 18 s.

Mistä tarkoitettut säännökset ovat löydettävissä? Ilmeisesti 1600- ja 1700-luvuilla annetuista kaupunkien lahjoitus- ym. maita koskevista knk. kirjeistä, päätöksistä ym. Kun kaupungeilla on niiden perusteella ollut mahdollisuus tietyin edellytyksin saada haltuunsa yksityisten haltuun joutuneita lahjoitusmaita, niin erityiset (pakko-)lunastussäännökset eivät ole olleet tarpeen vaatimia. Eri kysymys on se, onko kaupunki ollut velvollinen suorittamaan lunastusta vai onko se ollut oikeutettu saamaan maat haltuunsa lunastuksetta.

Edellä tarkoitettuja yleisiä säännöksiä ja määräyksiä tarkastellessamme jo havaitsimme, että eräissä niistä edellytettiin lunastuksen suorittamista ja eräissä viitattiin aineellisoikeudellisessa suhteessa kutakin kaupunkia koskeviin privilegi- ja lahjoituskirjoihin, joihin sisältyviin luovutusvallan rajoituksiin on usein liitetty lunastusoikeusseuraamuksia. Lunastusajatusta suosivan käsityskannan tueksi voidaan viitata myös edellä mainittuihin vuoden 1734 lain säännöksiin. Kun näissä edellytetään maalla suoritettavaksi korvausta tiemaaksi luovutetusta pellosta ja niitystä, niin olisi johdonmukaista, että myös kaupungeissa menetetäisiin samoin. Ja samassa asemassa tiemaan kanssa ovat kaduiksi, toreiksi, puistoiksi, yleisten rakennusten tonteiksi jne. tarvittavat alueet.

Kuten edellä esitetystä jo havaitaan, se palauttamismahdollisuus, joka kaupungeilla on lahjoitusmaita koskevien säännösten perusteella, palvelee osittain samoja tarkoituseriä kuin pakkolunastus nykyaikana. Pakkolunastuksen oikeutukseen nähden oikeusjärjestyksemme on vanhastaan omaksunut yksityisomistuksen loukkaamattomuutta kunnioittavan asenteen.¹⁰ Pakko-otto sallitaan vain ahtaissa rajoissa ja täyttää korvausta vastaan. Jos kaupungeille myönnettäisiin yleinen oikeus korvauksetta ottaa lahjoitusmaa-alueita yksityisiltä, jotka niitä saantojen perusteella hallitsevat, niin tämä tuskin olisi sopusoinnussa oikeusjärjestyksemme perusasenteen kanssa. Asianlaita ei muuttuisi, vaikka kaupungin palautusvallan selitettäisiin johtuvan sille kuuluvasta luovutuskelvottomasta (yli-)omistusoikeudesta.

Lunastusoikeus voi olla luonteeltaan joko yksityisoikeudellinen tai julkisoikeudellinen. Sukulunastus sekä naapurin ja osatalokkaan lunastusoikeus ovat esimerkkejä ensiksi mainitusta vaihtoehdosta. Pakkolunastus yleiseen tarpeeseen taas on luonteeltaan julkisoikeudellinen. Mitä tulee kaupungin oikeuteen lunastaa ehdollinen tontti ja mitä tälle

¹⁰ Wrede (Föreläsningar I s. 194 s.) huomauttaa, että vanhemmassa oikeudessa pakkolunastus oli täysin tuntematon ja että ennen vuoden 1864 pakkolunastusasetuksen säätämistä ei edes valtiolla ollut pakkolunastusoikeutta.

on rakennettu, josta on säädetty MK 4:6:ssa ja 7:6:ssa, on vaikeampi sanoa, kummasta vaihtoehdosta on kysymys. Säännösten sijoittaminen maakaareen viittaa siihen, että on kysymys yksityisoikeudellisesta lunastusoikeudesta. Tämä näyttääkin luonnolliselta, jos katsotaan, että mainittu oikeus kuuluu kaupungille ehdollisen maapohjan omistajan ominaisuudessa. Huomattava on kuitenkin, että tällöin ei ole kysymys varsinaisesta yksityisoikeudellisesta omistuksesta vaan yliomistuksesta (*dominium directum*), johon sisällytettiin myös julkisoikeudellisia aineksia. Sitten kun meillä 1800-luvulla tapahtuneen käsitystavan muutoksen seurauksena on myönnetty, että yksityiset voivat saada omistusoikeuden ehdollisella maapohjalla oleviin tontteihin rakennuksineen, puheenalainen lunastusoikeus lienee käsitettävä kaupungille julkisen vallan haltijana kuuluvaksi oikeudeksi, joka rasittaa yksityisen omistajan oikeusasemaa.¹¹

Yksityisoikeudellisen lunastusoikeuden on katsottu eroavan julkisoikeudellisesta pakkolunastuksesta sikäli, että lunastukseen ei voida ryhtyä koska hyvänsä, vaan ainoastaan määrätyissä tilanteissa, esim. omistajanvaihdon yhteydessä.¹² Kun on kysymys kaupungille (vast. porvaristolle) kuuluvasta lunastusoikeudesta, ei ole syytä lähteä tämän jaottelun pohjalta. Sinä ajanjaksona, jona useimmat lahjoitukset tapahtuivat, ei vielä tehty selvää eroa yksityis- ja julkisoikeudellisten oikeuksien välillä. Ei edes omistusoikeutta voitu tässä vaiheessa pitää yksityisoikeudellisena. Yliomistajan oikeusasemaan näet sisältyi myös julkisoikeudellisia aineksia. Tälle kuuluvan lunastusoikeuden käyttö saattoi tapahtua toisinaan vain luovutuksen yhteydessä ja toisinaan tästä riippumatta.

Seuraavassa tarkastelemme erinäisiä kaupunkien lahjoitusmaiden lunastusta koskevia säännöksiä ja määräyksiä silmällä pitäen erityisesti sitä seikkaa, millaisin edellytyksin lunastus voi tapahtua. Aluksi koskettalemme yleisen lain säännöksiä ja sitten eräitä yleisiä kaupunkien

¹¹ Maapohjan omistajana, jonka käytettävissä on tarkoitettu lunastusoikeus, voi vallalla olevan käsitystavan mukaan olla vain julkisoikeudellinen subjekti, kaupunki, valtio tai kirkko (*Wrede*, *Grunddragen av sakrätten* s. 275; *Nya jordabalk 1905—09* III s. 227). Kun kaupungin oikeus ehdolliseen tonttiin käsittää lähinnä oikeuden tonttiäyriin ja lunastusoikeuden, ei voine olla kysymys yksityisomistuksesta varsinaisessa merkityksessä. Näin kuitenkin helposti luullaan, jos yksityisen haltijan oikeutta nimitetään hallintaoikeudeksi (*Wrede* ib.; vrt. *Calonius*, *Siviilioikeuden luennot* s. 367 s) ja samalla katsotaan, että tällainen oikeus edellyttää välttämättä toisen omistusoikeutta.

¹² *Wrede*, *Föreläsningar* I s. 200.

lahjoitusmaita koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Lopuksi kiinnitämme huomiota esimerkin valossa erioikeus- ja lahjoituskirjojen määräyksiin.

Vuoden 1734 lain säännöksistä, joilla on merkitystä esillä olevassa suhteessa, tulevat kysymykseen — edellä kosketeltujen rakennuskaaren säännösten ohella — MK 4: 5 sekä 4: 6 ja 7: 6. Ensiksi mainittu lainkohta, joka on lakannut olemasta voimassa osaksi 21. 2. 1789 annetun asetuksen 3 §:n ja osaksi maaverojen lakkauttamista koskevan lainsäädännön johdosta, koski veronomistajan lunastusoikeutta.

Kun veromaa myytiin pois suvusta, oli se MK 4: 5:n mukaan ennen kolmannen huudon ottamista tarjottava kruunulle, jos se oli kruununveroinen, ja veronomistajalle, jos se oli rälssiveroinen, ja oli näillä valta lunastaa maa ja sitten loppuun huudattaa. Tämä lunastusoikeus (etuosto-oikeus) tuli kysymykseen ainoastaan siinä tapauksessa, että veromaa myytiin suvun ulkopuolelle, ja se väistyi sukulunastusoikeuden tieltä. Lunastusmenettely oli suurin piirtein samanlainen kuin sukulunastuksessakin. Säännöksen oikeuspoliittisena tarkoituksena on ilmeisesti ollut omistusoikeuden konsolidointi yhdistämällä omistusoikeuden eri lajit, vero-omistus (yliomistusoikeus) ja varsinainen omistus (aliomistusoikeus) samaan käteen.¹³ Yhdistäminen tapahtui siten, että yliomistaja käytti lunastusoikeuttaan, joka rasitti aliomistajan oikeusasemaa.^{13a}

Myös MK 4: 6:ssa, jos se ymmärretään edellä esitetyllä tavalla, voidaan nähdä yliomistajan lunastusoikeus. Tämä ei kuitenkaan käy ilmi yhtä selvästi kuin MK 4: 5:n tapauksessa. Lähdettyäessä siitä, että rakennusten omistajalla on vain vakaa hallintaoikeus ehdollisella maapohjalla olevaan tonttiin, on katsottu, että puheenalaisen säännöksen tarkoittamassa tilanteessa omistusoikeus tonttiin kuului eri subjektille kuin omistusoikeus rakennuksiin ja että ko. säännös pyrki yhdistämään tonttiin ja rakennuksiin kohdistuvat omistusoikeudet samaan käteen. Mutta jos katsotaan, että sillä, joka saannon perusteella hallitsee tonttia, on omistusoikeus paitsi rakennuksiin myös tonttiin,¹⁴ niin silloin on

¹³ Wrede m.t.s. 224.

^{13a} Omistusoikeuden konsolidointi saattoi tapahtua myös toista tietä, nimittäin siten, että kruunun (vast. kaupungin) oikeudet siirtyivät yksityiselle, kuten esim. verolle oston tapahtuessa. Ks. Herlitz m.t.s. 199.

¹⁴ Näin jo *Calonius* m.t.s. 368 verr. s. 555. Toisin *Wrede*, *Grunddragen* av sakrätten s. 275. Nykyään katsotaan, että 1800-luvulla tapahtunut käsityskannan muutos on tehnyt mahdolliseksi yksityisen omistusoikeuden ehdolliseen tonttiin.

ilmeistä, ettei lunastusoikeuden haltija voi olla omistaja samassa merkityksessä. Kaupungin omistusoikeus on eri tasolla kuin yksityisen haltijan oikeus. Se on vanhaa yliomistusta vastaavaa omistusta, joka ilmenee lähinnä lunastusoikeutena ja oikeutena tonttiäyriin. Tällaiset oikeudet eivät muodosta omistusta varsinaisessa merkityksessä. Ne lienee käsitettävä yksityisomistusta rasittaviksi julkisoikeudellisen val-lankäyttäjän oikeuksiksi.^{14a} Ehdollinen maapohja kuuluu kaupungille, se on kaupungin maata tiettyssä mielessä, mutta se ei kuulu tälle varsi-naisella yksityisoikeudellisella omistusoikeudella.

Tältä pohjalta lähdettäessä käy ilmeiseksi, että lunastusoikeuden kohteena eivät ole rakennukset, vaan (omistus-)oikeus itse tonttiin ja sillä oleviin rakennuksiin. Kaupunki ei voi palauttaa tonttia lunasta-malla vain rakennukset, vaan lunastus on suoritettava myös itse tonttiin kohdistuvasta oikeudesta.¹⁵ Lainsäätäjä on ilmeisesti edellyttänyt, että lunastuksen tapahduttua kaupungilla on yksinomainen oikeus sekä maa-pohjaan että rakennuksiin. Jotta tämä päämäärä voitaisiin saavuttaa myös sen käsitystavan valtaan päästyä, että yksityinen voi saada omis-tusoikeuden ehdolliseen tonttiin, on kaupungille myönnettävä lunas-tusoikeus itse tonttiin, tarkemmin sanottuna tonttiin kohdistuvaan omistusoikeuteen. Samalla kun rakennusten omistajalle myönnetään omistusoikeus itse tonttiin rakennukset tulevat kiinteistön aines-osiksi ja menettävät itsenäisyytensä oikeudellisessa suhteessa. Tästä seuraa, että lunastusoikeuden kannalta on olennaista itse maapohja eivätkä rakennukset. Jos tämä myönnetään, niin silloin voidaan aja-tella, että rakennusten olemassa olo ei ole lunastusoikeuden syntymisen edellytyksenä. Tähän onkin johtanut Ruotsissa tapahtunut kehi-tys.¹⁶ Jos kaupungille myönnetään lunastusoikeus rakennettuun tont-tiin, niin vielä suuremmalla syyllä se olisi myönnettävä rakentamatto-maan tonttiin. Kaupungin oikeus ehdollisella maapohjalla oleviin tont-

Ståhlberg, Lausuntoja s. 91; *Harvia*, Tonttiäyrikysymys s. 25 ss.; *Haataja* s. 105 s. Vrt. *Caselius* teoksessa *Wrede—Caselius* s. 581.

^{14a} Esim. tonttiäyriillä on paitsi yksityisoikeudellisen vuokran myös julkisoikeu-dellisen veron piirteitä. Ks. *Herlitz* m.t.s. 199 s.

¹⁵ Kehitys on johtanut samaan tulokseen myös Ruotsissa, vaikka siellä edelleen lähdetään siitä, että yksityinen voi saada ehdolliseen maapohjaan vain hallintaoikeu-den. Tämä hallintaoikeus voi kuitenkin olla niin »vakaa», että se käytännössä vas-taa omistusoikeutta (*Nya jordabalk 1905—09* III s. 113; *Prawitz*, Tomter och stads-ägor s. 26). Kaupunki voi käyttää lunastusoikeutta vain luovutuksen tapahtuessa ja sen on maksettava lunastusta myös itse hallintaoikeudesta. Ks. *W. Sjögren* TfR 1916 s. 343 ss.

¹⁶ *W. Sjögren* TfR 1916 s. 345.

teihin on alunperin nähtävästi katsottu turvatuksi ilman muuta lähdetäessä siitä, että kaupungilla oli näihin (yli-)omistusoikeus. Epätietoisuutta saattoi vallita tällaisilla tonteilla oleviin rakennuksiin nähden, minkä vuoksi on katsottu tarpeelliseksi ulottaa lunastusoikeus MK 4:6:n säännöksissä myös rakennuksiin.¹⁷

Sellaisen tilanteen varalta, että naapurit riitelevät, kenellä on parempi oikeus myytyyn taloon tai talonasemaan, on MK 7:6:ssa säädetty, että kysymyksessä olevassa suhteessa älköön olko vapaalla ja ehdollisella maapohjalla mitään eroa, ellei kaupunki tahdo pitää ehdollista tonttia. Tässä ei puhuta nimenomaan lunastus- eikä etuosto-oikeudesta, mutta on katsottu, että maininta kaupungin oikeudesta tarkoittaa MK 4:6:n lunastusoikeutta.¹⁸ Jos näin on asianlaita, niin tarkoitetun lunastusoikeuden voidaan katsoa ulottuvan myös rakentamattomaan maapohjaan. MK 7:6:n säännös voi näet tulla sovellettavaksi myös rakentamattoman tontin ollessa kysymyksessä.

On myös mahdollista, että MK 7:6:ssa ei tarkoiteta MK 4:6:n lunastusoikeutta vaan laajempaa kaupungille yliomistajana kuuluvaa palautusvaltaa, jota voidaan käyttää luovutuksesta riippumatta. *Calonius* esittää, että kaupasta ei tarvitse ilmoittaa, milloin omistajana on kaupunki, koska kaupungin ei edellytetä käyttävän hyväkseen MK 4:6:n mukaista lunastusoikeutta, jonka käyttö on mahdollinen vain luovutuksen yhteydessä, jollei julkinen tarve sitä vaadi. Jos tällainen tarve on olemassa, *Calonius* jatkaa, ei mikään estä kaupungin viranomaisia sille kuuluvan yliomistusoikeuden nojalla palauttamasta tonttia ja sille rakennettua rakennusta kaupungille.¹⁹ Tämä lausuma, johon liittyy viittaus MK 7:6:een, osoittaa, että kaupunki voi käyttää paitsi MK 4:6:een perustuvaa lunastusoikeutta myös yleistä yliomistajan »palautusvaltaa», joka on käytettävissä luovutuksesta riippumatta. Myös viimeksi mainitun täytynee katsoa edellyttävän lunastuksen suorittamista, sillä ei voitane ajatella, että kaupungin olisi maksettava lunastusta palauttaessaan ehdollisen tontin luovutuksen yhteydessä, jos sillä olisi yleinen valta palauttaa maa toisella perusteella ilman lunastusta.

Sikäli kuin MK 7:6:ssa voidaan nähdä ilmaus kaupungille yliomistajan asemassa kuuluvasta yleisestä lunastusoikeudesta, on ajateltavissa,

¹⁷ Lisäksi on huomattava, että puheenalainen lunastusoikeus on peräisin aikaisemmalta ajalta kuin esim. veronomistajan lunastusoikeus. Siitä puhuttiin jo Visbyn kaupunkilaissa. *Wrede, Föreläsningar I s. 226.*

¹⁸ *Wrede, Grunddragen av sakrätten s. 275.*

¹⁹ Siviilioikeuden luennot s. 555 s. verr. s. 368 s.

että tämä lunastusoikeus ulotetaan myös tonttijaon ulkopuolella oleviin tiluksiin. Siinäkin tapauksessa, että sen katsotaan tarkoittavan MK 4: 6:n lunastusoikeutta, voidaan siihen viitata lunastuksen käyttöalan laajentamisen perusteena. On näet huomattava, että lunastusoikeuden myöntäminen kaupungille tonttijaon ulkopuolella olevien alueiden osalta hyvin sopisi yhteen MK 4: 6:n — samoin kuin MK 4: 5:n — säännöksen kanssa. Tonttijaon ulkopuolella olevia lahjoitusmaita eivät viimeksi mainitut säännökset, joissa voidaan nähdä ilmaus yliomistajan lunastusoikeudesta, koske ainakaan välittömästi. MK 4: 5 ulottaa lunastusoikeuden vero- eli perintömaahan ja MK 4: 6 tontteihin rakennuksineen. Olisiko nyt tonttijaon ulkopuolella olevat lahjoitusmaat asetettava olennaisesti eri asemaan? Tätä ei voitane olettaa, vaikka maakaaren säännöksistä ei välittömästi voidakaan johtaa niihin kohdistuvaa lunastusoikeutta. Tällaisia alueita koskevat säännökset ja määräykset pääasiassa sisältyvät, paitsi yksityisiä kaupunkia koskeviin privilegi- ja lahjoituskirjoihin, erinäisiin kuninkaallisiin kirjeisiin ja päätöksiin. Näistä on haettava ohjeita myös lunastuskysymyksen osalta.

Lähinnä tulevat tällöin kysymykseen edellä kosketellut kaupunkien valituksiin annetut knk. päätökset 3. 10. 1675, 22 kohta, ja 13. 7. 1719, 21 kohta, joissa puhutaan peltojen ym. tilusten — viimeksi mainitussa myös tonttien — lunastamisesta. Lunastusoikeus kuuluu ensiksi mainitun mukaan kaupungille mutta viimeksi mainitun mukaan ensisijaisesti porvaristolle ja toissijaisesti kaupungille. Lunastussummana on vuoden 1675 päätöksen mukaan kohtuullinen hinta. Vuoden 1719 päätöksessä ei nimenomaan lausuta, miten lunastussumma määräytyy. Eräät seikat kuitenkin viittaavat siihen, että lunastussumman tulee vastata maan täyttä arvoa lunastushetkellä (ks. edellä s. 00). Kummassakin tapauksessa lunastusoikeuden syntyminen on luovutusvallan rajoitusten vastaisesti tapahtuneen luovutuksen seuraus. Kaupungin määräämisvaltaa lahjoitusmaihiin nähden on tietyin tavoin rajoitettu. Rajoitusten sivuuttamisesta ei seuranne oikeustoimen tehottomuus vaan lunastusoikeuden syntyminen.²⁰ Lunastamisen ei tarvitse tapahtua määrääjassa. Toisaalta se voi tapahtua — päinvastoin kuin MK 4: 5:n ja 4: 6:n tarkoittamissa tapauksissa — muulloinkin kuin luovutustilan-

²⁰ Toisin oli asianlaita veronalaisen maan vähentämiskiellon vastaisesti tapahtuneen luovutuksen osalta. Tällainen luovutus oli tehoton. Luvattomasti luovutettu oli liitettävä oikeaan verotaloon, ellei ylimuistoista nautintaa ollut tullut väliin, »utan någon lösen eller förnögnning». Abrahamsson, Sveriges Rikes Lands-Lag s. 217 s.

teissa. Tämä käy yhteen sen kanssa, että lunastusoikeuteen liittyy lunastamisvelvollisuus, kuten vuoden 1719 päätöksestä on katsottu käyvän ilmi.

Se että lunastusoikeuden käyttöä ei ole rajoitettu aikaan nähden ja että lunastaminen voi tapahtua myös muulloin kuin luovutustilanteissa osoittaa, ettei ole kysymys puhtaasti yksityisoikeudellisesta lunastusoikeudesta. Koska lunastusmahdollisuutta ei ole aikaan nähden rajoitettu, kaupunki voi jatkuvasti säilyttää oikeuden saada tarvitessaan haltuunsa yksityisten haltuun kiellonvastaisesti joutuneet lahjoitusmaat. Näiden palautus tapahtuu, kuten puheenalaiset knk. päätökset edellyttävät, lunastamalla eikä omistajan vindikaatio-oikeuden perusteella. Mutta on huomattava, että myös nyt esillä oleva lunastusoikeus on tiettyssä mielessä omistajan oikeus, nimittäin yliomistajalle kuuluva oikeus. Lunastusoikeushan oli tärkeimpiä vanhaan yliomistusoikeuteen (*dominium directum*) sisältyvistä oikeuksista. Se tarjosi yliomistajalle mahdollisuuden tietyn edellytyksin palauttaa maa yksityiseltä, joka sitä saannon perusteella (ali-)omistajana hallitsi.

Harkittaessa kysymystä, onko kaupungin maksettava lunastusta palauttaessaan yksityisten haltuun joutuneita lahjoitusmaatiluksia ja millaisin edellytyksin palauttaminen voi tapahtua, on kiinnitettävä yleisten säännösten ohella huomiota kussakin tapauksessa kysymyksessä olevaa kaupunkia koskeviin privilegi- ja lahjoituskirjojen määräyksiin. Niin hyvin lunastuskysymys kuin muutkin kaupungin ja lahjoitusmaiden haltijoiden väliset aineellisoikeudelliset kysymykset on näet periaatteessa ratkaistava *in casu* (ks. knk. kirje 25. 9. 1745).

Lunastusoikeusseuraamus oli tyypillinen niille lahjoitusmaita koskeville luovutusvallan rajoituksille, joita sisältyi yksityisiä kaupunkveja koskeviin privilegi- ja lahjoituskirjoihin. Tässä yhteydessä ei ole tilaisuutta lähemmin kosketella yksityisiä kaupunkveja koskevia määräyksiä. Tyypillisen esimerkin esittääksemme otamme tarkasteltavaksi *Oulun* kaupungin privilegikirjan 26. 9. 1610 määräykset.

Mainitun privilegikirjan 11 ja 18 kohtiin sisältyy kaupunkimaan luovutus- ja perittävyyskelpoisuutta rajoittavia säännöksiä. Ensiksi mainitussa kohdassa lausutaan, että älköön yhdelläkään aatelismiehellä, papilla, ratsumiehellä taikka sotilaalla olko valtaa ostaa taloa, tonttia taikka kaupunkiin kuuluvaa maata, vaan olkoot ne ainoastaan porvarien kesken ostettavat ja myytävät; älköön myös olko porvarien sallittu omistaa useampia tontteja kuin sen, millä he asuvat, jollei heillä ole lapsia, jotka tahtovat päästä porvareiksi ja kaupungin

asukkailksi. Sen tapauksen varalta, että porvari kuolee eikä hänen suvussa ole ketään, joka tahtoo tonttia asua ja hallita, on kuninkaan voudille annettu samassa kohdassa valta tarjota sitä pormestarille ja neuvosmiehille sekä kaupungin asukkaille asuttavaksi arvio summasta vastaan, joka on, ellei perillisiä ilmaannu, jaettava puoleksi kuninkaalle ja kaupungille. Privilegikirjan 18 kohdassa on samaa tarkoitusta palvelevia rajoituksia sovellettu perimyssuraantoon. Siinä veloitetaan kaupungin ulkopuolella asuva perillinen suorittamaan kymmenes osa irtaimesta ja kiinteästä perinnöstä mutta oikeutetaan samalla pitämään omaisuus omanaan, kuitenkin sellaisin rajoituksin, ettei hänellä ole valtaa myydä kenellekään kaupungin ulkopuolella asuvalle kaupungissa perimäänsä maata, taloa tai tonttia; jollei hän itse tahdo pitää ja hallita sitä, ovat ne, jotka kaupungissa asuvat, oikeutetut lunastamaan sen arviohinnasta.

Aluksi todettakoon, että näiden rajoittavien säännösten tarkoituksena on ollut estää porvariin kaupunkimaihin kohdistuvien oikeuksien siirtyminen ulkopuolisille. Tätä tarkoittavat rajoitukset olivat 1500- ja 1600-luvuilla verraten yleisiä sukuoikeuksien myyntiä ja kaupunkimaiden käyttöä koskevissa määräyksissä ja säännöksissä.²¹

Mitä näiden rajoitusten kohteena olevaan maahan tulee, on todettava, että ostoa ja myyntiä koskeva 11 kohta tarkoittaa »tomt, gård eller jord af thett ther til ligger» ja perimystä koskeva 18 kohta »jord, huus eller tomt». Kun sanamuodon lisäksi otetaan huomioon, että viimeksi mainitussa kohdassa puhutaan samalla perintönä langenneesta irtaimesta ja kiinteästä omaisuudesta kokonaisuudessaan, näyttää siltä, että mainittuja säännöksiä laadittaessa on huomioitu koko kaupunkimaa, niin tontteihin jaettu kuin muukin.

Säännöksen sisältö on 11 kohdassa ilmaistu negatiivisesti siten, ettei kenelläkään aatelismiehellä, papilla, ratsumiehellä tai sotilaalla ole valtaa ostaa taloa, tonttia tai maata, ja positiivisesti siten, että »thett skall allena Borgarom emellan skiöpes och sällies». Rajoitus on ulotettu vain määrättyihin henkilöryhmiin ja vain määrätynlaiseen saantotapaan, nimittäin kauppaan. Positiivinen lausuma ilmaisee sen, minkä on katsottava olevan voimassa jo yleisen lain mukaan, mutta kuningas on kuitenkin katsonut tarpeelliseksi nimenomaisella lausumalla huomauttaa, että porvariin oikeutta tehdä keskenään kauppvoja ei ole rajoitettu muuten kuin siten, etteivät nämä saa omistaa useita tontteja, ellei heillä

²¹ Ks. *Almqvist*, Om ärftlig besittningsrätt till jord s. 108 s.; *Pehkonen*, Oulun lahjoitusmaakysymys s. 20; *Haataja* s. 87 s.

ole lapsia, jotka tahtovat päästä porvareiksi ja kaupungin asukkaiksi.²² Säännös porvarien yksinoikeudesta tehdä kauppvoja estää kiinteätä omaisuutta joutumasta porvaristoon ja kaupunkiin kuulumattomille. Privilegikirjan 18 kohdassa on kaupungin ulkopuolella asuvan perillisen oikeudesta säädetty, että hän saa määrätyn edellytyksin pitää perimänsä maan, talon tai tontin muttei ole oikeutettu myymään sitä ulkopuoliselle.

Mitä taas rajoitusten sivuuttamisesta aiheutuvaan siviilioikeudelliseen seuraamukseen tulee, saamme johtoa 11, 17 ja 18 kohdan määräyksistä. Viimeksi mainitussa on säädetty, että jollei kaupungin ulkopuolella asuva perillinen itse tahdo pitää ja hallita perimäänsä maata, taloa tai tonttia, ovat ne, jotka kaupungissa asuvat, oikeutetut lunastamaan (lösa) sen arviohinnan mukaan, ja että, ellei hän näille myy (sällia) eikä itse hallitse, maa, talo tai tontti langetkoon (»skall... vara fallen») puoleksi kuninkaalle ja kaupungille. Sen tapauksen varalta, että porvari kuolee eikä hänen suvussaan ole ketään, joka tahtoo tonttia asua ja hallita, on 11 kohdassa pormestarille ja neuvosmiehille sekä kaupungin asukkaille varattu mahdollisuus saada tontti asuttavaksi arviot summaa vastaan. Näistä säännöksistä ja porvariksi otetun ulkomaalaisen, joka tahtoo muuttaa pois, tarjoamisvelvollisuutta koskevasta 17 kohdan säännöksestä voidaan päätellä, että niitä kaupungin ja porvarien intressejä, joita silmällä pitäen rajoitukset oli asetettu, suojattiin lunastusoikeus- eikä tehottomuusseuraamuksin.²³

Edellä tarkastellut privilegikirjan 11 ja 18 kohdan säännökset ovat kaikesta päättäen laaditut siltä pohjalta, että talot, tontit ja maat ovat periaatteessa yksityisomistuksen alaisia ja että ne voivat saantojen perusteella siirtyä kädestä käteen, sikäli kuin mainituista rajoituksista ei muuta johdu. Porvarien väliset omistajanvaihdokset on selitetty periaatteessa luvallisiksi positiivisella lausumalla siitä, että talot, tontit ja maat ovat porvarien kesken myytäviä ja ostettavia.

Osoitukseksi siitä, että tällainen privilegikirjan säännösten pohjalla saatu kuva yksityisomistuksen mahdollisuudesta ja luovutuskelpoisuudesta ko. maihin on oikea, voidaan viitata omistussuhteiden kehitykseen Oulussa 1600-luvulla. Jo ennen sanotun vuosisadan puoliväliä olivat peltomaat jakautuneet lukuisiin pienehköihin eri omistajille kuuluviin palstoihin. Vuodelta 1649 olevassa (Clas Classonin laatimassa) kartassa

²² Vrt. *Haataja* s. 87 ss.

²³ *Pehkonen* m.t.s. 20 s.

on lueteltu nimeltä 144 pelto- ja niittypalstan omistajat, tarkemmin sanottuna ne porvarit, »som åker äga». Oulun kaupungin historiassa kerrotaan omistussuhteista seuraavaan tapaan: 1600-luvun alkupuolella pellot käsitettiin kaupunkitaloihin kuuluviksi. Myöhemmin ne erotettiin taloista ja niitä pidettiin täydellisesti omistajiensa yksityisenä omaisuutena. Pellot ja muutkin viljelysmaat siirtyivät kaupan, vaihdon ja perinnön kautta yhdeltä omistajalta toiselle ja siirtyminen vahvistettiin lailliseksi kaupungin hallituksen päätöksellä. Miltei epälukuiset ovat kaupungin tuomiokirjain mukaan ne tapaukset, että syystä taikka toisesta uudelle omistajalle siirtyneet maa-alueet ilmoitettiin kolme kertaa julkisesti kaupungin raastuvanoikeudessa niiden moitittavaksi, jotka niihin luulivat itsellään olevan paremman oikeuden. Jos ei moitetta tehty, antoi raastuvanoikeus niistä kiinnekirjat vakuuttaen ne omistajilleen ja heidän jälkeläisilleen kaikiksi ajoiksi. Että tällaiset alueet koko 1600-luvulla pidettiin omistajiensa yksityisenä omaisuutena, on kaiken epäilyksen ulkopuolella.²⁴

Esitetty osoittaa, että Oulun kaupungin tilukset ovat olleet 1600-luvulla yksityisten välisen vaihdannan kohteena ja että ne ovat voineet joutua yksityisten omistukseen. Ne luovutus- ja perittävyyskelpoisuuden rajoitukset, jotka sisältyivät edellä kosketeltuihin privilegikirjan 11 ja 18 kohtiin, eivät sulkeneet pois porvarien keskeistä vaihdantaa. Sitäpaitsi näiden rajoitusten sivuuttaminen ei näytä aiheuttaneen tehottomuutta vaan ainoastaan lunastusoikeuden syntymisen. Yleistä luovutuskieltoa, joka tekisi puheenalaisista maista res extra commercium-tyyppistä omaisuutta, ei voida johtaa privilegikirjan määräyksistä sen enempiä kuin yleisistä säännöksistä ja määräyksistä.²⁵

Lahjoitusmaateorian pohjalta lähtien on päädytty aivan päinvastaiseen tulokseen. Niinpä esim. *Haatajan* mukaan puheenalaiset maat ovat luovutuskelvotonta omaisuutta, jota yksityiset eivät voi saada omistukseensa. Näin siitäkin huolimatta, että privilegikirjan määräykset näyttävät edellyttävän vaihdantakelpoisuutta.²⁶ Tulkitessaan näitä mää-

²⁴ Virkkunen, Oulun kaupungin historia I s. 111 s.

²⁵ Pehkonen m.t.s. 34. — Korkein oikeus on Oulun lahjoitusmaariidassa antamansa tuomion (1928 II 384) perusteluissa katsonut, että riita koski lahjoitusmaata, jota vuoden 1610 erioikeuskirjan 11 kohdan mukaan voitiin ainaiseksi luovuttaa kaupungin porvareille, jonka luovutusta ei oltu toisissakaan asiakirjoissa kielletty ja josta jo 1600-luvun alkupuolella suuri määrä alueita oli ollut luovutettuina yksityisten vakinaiseen hallintaan.

²⁶ On huomattava, että myös lahjoitusmaateorian kannattajat nykyään yleisesti myöntävät, että luovutuskelpoisuus on ratkaistava in casu ja että yksityisen

räyksiä oikeushistoriallisessa valossa *Haataja* on tullut siihen tulokseen, etteivät ne myöntäneet porvareille omistusoikeutta lahjoitusmaahan (s. 87 ss. ja 96). Edellä olemme jo tarkastelleet, mistä *Haataja* on johtanut lahjoitusmaiden luovuttamattomuutta koskevan säännön, jota hän soveltaa myös Oulun kaupunkiin huolimatta privilegikirjassa olevista luovutuskelpoisuutta edellyttävistä määräyksistä.

Samantapaisia määräyksiä kuin Oulun kaupungin privilegikirjassa on annettu lukuisten muidenkin kaupunkien osalta. Lunastusoikeusseuraamus on ollut tyypillinen niille luovutusvallan rajoituksille, joiden avulla on pyritty estämään lahjoitusmaiden joutuminen pois porvariston hallusta.²⁷ Huolenpito niistä intresseistä, joita silmällä pitäen rajoitukset olivat asetetut, kuului osaksi porvareille ja osaksi kaupungin viranomaisille, kuten Oulunkin privilegikirjan määräyksistä havaitaan. Samalta pohjalta on lähdetty vuoden 1719 knk. päätöksessä, jossa porvaristolle on asetettu ensisijainen ja kaupungille toissijainen lunastusoikeus ja -velvollisuus.

Säännökset kaupungin lunastusoikeudesta saattavat tulla sovellettaviksi vielä nykyäänkin. Mutta kuinka on porvariston lunastusoikeuden laita? Tämä perustui toisaalta privilegi- ja lahjoituskirjojen määräykseen ja toisaalta edellä mainittuun vuoden 1719 päätökseen.²⁸ Muodollisesti tarkoitettuja säännöksiä ja määräyksiä ei ole kumottu. Mutta olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet. Kuten edellä olemme todenneet, porvariston yksinoikeus kaupunkimaihin on katsottava kumotuksi vuoden 1789 yhdistys- ja vakuuskirjan säännöksiin. Lisäksi porvaristo on menettänyt sille aikaisemmin kuuluneen yhteiskunnallisen asemansa. Onko porvariston lunastusoikeuden katsottava näissä olosuhteissa la-
kanneen?

Ruotsissa porvarissääty on *knk. julistuksessa säätyjen etuoikeuksien tasaamisesta 6. 4. 1810* »eftergifvit den enligt privilegier ståndet tillkommande lösningsrätt af fastigheter i stad eller till staden hörande hus och jord emot förbindelse för egare af sådan fastighet att deltaga uti skutsningsbesvär, inkvartering, båtsmanshåll och öfriga egendomen

kaupungin, esim. Oulun, osalta on voitu poikkeuksellisesti sallia lahjoitusmaiden luovuttaminen. Koska Oulun privilegikirjan määräysten on katsottava sallivan maiden luovuttamisen porvareille, niin on mahdollista selittää ko. lahjoitusmaat luovutuskelpoisiksi tarvitsematta periaatteellisesti poiketa lahjoitusmaateorian kannalta. Tämä on otettava huomioon myös tulkittaessa edellisessä aliviitassa mainittua KoO:n tuomiota.

²⁷ Pehkonen m.t.s. 13 ja 20 s.

²⁸ Herlitz, Svensk stadsförvaltning på 1830-talet s. 134 s.

ålagda afgifter». Meillä ei ole suoritettu vastaavanlaista toimenpidettä. Tästä huolimatta on ilmeistä, ettei porvaristo enää voi käyttää lunastusoikeutta. Se ei kävisi yhteen sen kanssa, että porvaristo on menettänyt yksinoikeutensa kaupunkimaahan ja että sen asema on muutoinkin olennaisesti muuttunut. Mutta tämän ei tarvitse merkitä, että porvariston lunastusoikeutta koskevat säännökset ja määräykset olisivat menettäneet kaiken merkityksensä.²⁹

Erilaisin luovutusvallan rajoituksin ja niihin liittyvin lunastusoikeusseuraamuksin lahjoittaja on pyrkinyt turvaamaan maan käytön tiettyjen tarkoituserien mukaisesti. Tässä suhteessa porvaristolla on ollut eräänlainen valvontatehtävä. Rajoitusmääräyksiä loukaten luovutetun maan lunastamiseen sillä ei ollut ainoastaan oikeus vaan tietyissä tilanteissa myös velvollisuus. Kuka nyt suorittaa tätä tehtävää, joka alkuaan kuului porvaristolle? Ilmeisesti kaupunkikunta, jonka tehtävänä on huolehtia lahjoitusmaiden käytöstä niiden tarkoituserien toteuttamiseen, joita varten lahjoitukset ovat alunperin tapahtuneet. Jos katsotaan, että porvariston oikeudet tässä suhteessa ovat tavallaan siirtyneet kaupunkikunnalle, niin silloin vanhoilla säännöksillä ja määräyksillä, joissa puhutaan porvariston lunastusoikeudesta, voi olla muunkinlainen kuin pelkästään historiallinen merkitys. Niihin voidaan nojautua perusteltaessa kaupungin lunastusoikeutta. Eri asia on, että tarkoitetut säännökset ja määräykset ovat saattaneet menettää merkityksensä sen johdosta, että porvariston yksinoikeus kaupunkimaihin on lakannut.

Edellä on jo huomautettu siitä, että kaupungin palautusvalta on yleisesti selitetty ilmaukseksi sille kuuluvasta omistajan vindikaatio-oikeudesta. Tästä on sitten katsottu seuraavan, että kaupunki voi lunastuksetta palauttaa lahjoitusmaa-alueen siltä, joka sitä saannon perusteella omistajana hallitsee. Tältä pohjalta lähdettäessä koko lunastus-

²⁹ Pehkonen näyttää tässä suhteessa omaksuneen Ruotsin kamarikollegion kielteisen asenteen lunastusoikeuteen nähden (LM 1916 s. 73). Vaikka Pehkonen on kiinnittänyt huomiota lunastusta koskeviin säännöksiin enemmän kuin yleensä lahjoitusmaakysymyksiä tutkijat, ei hän näytä saaneen esille lunastuskysymyksen koko merkitystä. Tämä johtunee hänen kysymyksenasettelustaan. Haettaessa vastausta siihen, kuuluuko omistusoikeus lahjoitusmaatiluksiin kaupungille vai yksityisille maanhaltijoille, ja edellyttämällä, että palautuskysymys ratkeaa välittömästi tämän perusteella (vindikaatio), ei lunastuskysymys tule välittömästi esille annettiin tähän kysymykseen myönteinen tai kielteinen vastaus. Jos sen sijaan luovutaan mainitunlaisesta kysymyksenasettelusta ja omistusoikeus-käsitteen perusteella suoritettavasta päättelystä sekä pyritään oikeuslähteiden pohjalla selvittämään, onko ja millaisin edellytyksin kaupunki oikeutettu palauttamaan lahjoitusmaita, niin silloin lunastuskysymys tulee etualalle.

kysymys jää sivuun. Sen vuoksi onkin ymmärrettävissä, että kaupungin ja porvariston lunastusoikeuden lähempi selvittely on yleensä sivuutettu. Niinpä Ruotsin kamarikollegio on muuten perusteellisessa ja monessa suhteessa kestäviin tuloksiin johtaneessa tutkimuksessaan sivuuttanut lunastuskysymyksen mainitsemalla, että (porvariston) lunastusoikeudella on enää ainoastaan historiallinen merkitys (s. 28). Tämän valossa on ymmärrettävissä kamarikollegion lausuma, että lunastusoikeutta, josta vuoden 1719 päätöksessä säädetään, ei voitane vuoden 1810 asetuksen antamisen jälkeen perustaa pelkästään siihen seikkaan, että maata hallitsee joku muu kuin porvari, »utan må väl endast innebära, att staden, der jorden blifvit obehörigen afyttrad, eger återkräfva densamma, och detta, för den händelse något vederlag för första upplåtelsen icke kommit staden till godo, utan annan lösen än godtgörelse för nödig och nyttig förbättring».³⁰ Tässä lausumassa on myönnetty kaupungille palautusoikeus mutta ei ole edellytetty lunastuksen suorittamisvelvollisuutta.

Sen tulkinnan mukaan, minkä edellä olemme esittäneet, juuri mainittu päätös näyttää edellyttävän lunastuksen suorittamista. On selvää, että lunastusoikeutta ja velvollisuutta ei voida nykyään perustaa pelkästään siihen seikkaan, että maata hallitsee joku muu kuin porvari. Mutta on huomattava, että mainitusta päätöksestä ilmi käyvillä luovutusvallan rajoituksilla, joihin lunastusoikeusseuraamus liittyy, on laajempi sisältö. Päätöksessä edellytetään, että lahjoitusmaiden on jätävä privilegi- ja lahjoituskirjojen sisällön mukaisesti niissä osoitettuun käyttöön. Jos maa luovutetaan tämän vastaisesti porvareille tai muille, aiheuttaa se lunastusoikeusseuraamuksen. Maa voidaan palauttaa mutta vain lunastusta vastaan. Alunperin lunstusoikeus oli ensisijaisesti porvaristolla ja toissijaisesti kaupungilla. Sen seikan, että porvaristo on menettänyt lunastusoikeutensa, ei tarvitse riistää merkitystä lunastussäännöksiltä. Voidaan näet painavin perustein väittää, että lunastusoikeus — ja samalla velvollisuus maksaa lunastusta — on nyttemmin kaupungilla.

³⁰ *Kamarikollegion mietintö s. 40.*

9 §. RUOTSISSA TAPAHTUNEESTA KEHITYKSESTÄ OIKEUSKÄYTÄNNÖN VALOSSA.

Samat yleiset säännökset ja määräykset, joihin meillä vallalla oleva lahjoitusmaateoria perustaa luovuttamattomuuden säännön, koskevat yleensä myös Ruotsin kaupunkeja. Tästä huolimatta Ruotsissa vallitseva käsitystapa eräissä suhteissa merkittäväällä tavalla poikkeaa meillä omaksutusta käsityksestä. Sen sijaan että Suomessa on lähdetty sen säännön pohjalta, että kaupungilla on luovutuskelvoton omistusoikeus lahjoitusmaihin, on Ruotsissa näihin aikoihin saakka selitetty kruunu kaupunkien lahjoitusmaiden omistajaksi. Tosin sielläkin myönnetään, että lahjoitus on voinut tarkoittaa omistusoikeuden luovutusta, mutta ottaen huomioon, mikä sisältö kruunun lahjoituksilla (länningsskillingar) on ollut 1600-luvulla, on kuitenkin katsottu, että milloin lahjoitusasiakirjat eivät muuta asioita, lahjoitus on tarkoittanut ainoastaan hallinto-oikeuden luovutusta.¹ Kruunu on näin ollen säännöllisesti jäänyt omistajaksi.² Sitten kun kruunu on porvaristovakuutuksella 23. 2. 1789, 1 ja 4 §, luopunut oikeudestaan lahjoitettujen maiden takaisinottamiseen,³ on sen omistusoikeus kuitenkin muuttunut nimelliseksi.⁴

Se seikka, että käsitystavat ovat sanotuvin tavoin menneet eri suuntiin, viittaa siihen, että on enemmän tai vähemmän mielivaltaista, käytetäänkö omistusoikeus-nimitystä kruunun vai kaupungin osalta. Kruunun selittäminen omistajaksi tuntuisi johdonmukaisemmalta, jos lahjoitusmaiden luovutuskelvottomuutta tahdotaan perustella, kuten on tehty (ks. s. 42 ss.), viittaamalla kruununmaan vähentämiskieltoon. Mutta toisaalta on huomattava, että kruunun oikeusasema muistuttaa vielä vähemmän kuin kaupungin positio normaalia omistajan oikeusasemaa. Tätä muistuttava oikeusasema on pikemminkin yksityisellä henkilöllä,

¹ *Kamarikollegion* mietintö s. 94.

² *Prawitz, Tomter och stadsägor* s. 13 s.

³ Ks. s. 77 aliv. 30.

⁴ *SOU* 1956: 7 s. 13 ja 75 s.

joka saannon perusteella hallitsee lahjoitusmaata. Tämän oikeusasema vastaa vanhaa aliomistusta, jota vastoin kruunun, vast. kaupungin osalta voidaan puhua omistusoikeudesta vanhaa yliomistusta vastaavassa merkityksessä.⁵

Ruotsissa omaksuttu käsitys kruunun omistusoikeudesta tarjoaa jos-sain määrin toisenlaisen lähtökohdan kuin meillä vallitseva mielipide tarkasteltaessa kaupungin ja yksityisen maanhaltijan välistä oikeus-suhdetta. Jos näet katsotaan, että kaupunki ei ole tullut lahjoituksen kautta omistajaksi, niin silloin myöskään yksityinen ei voi johtaa tältä omistusoikeutta. Ratkaistaessa kaupungin ja yksityisen maanhaltijan välistä riitaa paremmasta oikeudesta näin ollen joudutaan sivuutta-maan omistusoikeuskysymys.⁶ Yksityisellä haltijalla saattaa olla enin-tään vakaa hallintaoikeus maahan. Sen toteamuksen perusteella, että yksityisellä on enemmän tai vähemmän vakaa hallintaoikeus, ei tällöin voida päätellä, että kaupunki on omistaja.

Kosketellusta seikasta osaltaan johtuu se eroavaisuus, että kaupun-kien palautusvaatimuksia ei ole yleensä käsitelty omistajan vindikaatio-kanteina kuten on asianlaita Suomessa. Myöntyessään kaupungin palautusvaatimukseen tuomioistuimet ovat usein tyytyneet lausumaan, että vastaajain nautinta ei estä viranomaisia päättämästä maan käytöstä muuttuneiden olosuhteiden edellyttämällä tavalla.⁷ Lähtökohtana on tällöin ollut ajatus, etteivät lahjoitusmaiden käyttämistä koskevat asiat ole yleisten tuomioistuinten käsiteltäviä. Tämän tueksi on viitattu knk. kirjeisiin 25. 9. 1745 ja 27. 4. 1750 sekä joskus myös knk. päätökseen 7. 7. 1952. Mainitunlainen tuomioistuimen lausuma ei ilman muuta merkin-nyt, että yksityiset maanhaltijat olisivat jääneet vaille oikeussuojaa. Taloudellisen lainkäytön tietä tapahtunut asian käsittely on joskus johtanut kaupungin palautusvaatimuksen hylkäämiseen.⁸

⁵ Ks. *Undén II*, s. 250 ss. verr. s. 64 ss.

⁶ Vrt. *NJA* 1940 s. 409.

⁷ *NJA* 1880 s. 299 (Örebro), 1899 s. 211 (Strömstadt), 1905 s. 472 (Östersund), 1908 s. 561 (Karlstad) ja 1912 s. 586 (Säteri).

⁸ Kysymyksen ollessa *Jönköpings* kaupungin lahjoitusmaista, jotka olivat olleet yksityisten hallinnassa huudatettujen saantojen perusteella, Ruotsin korkein oikeus 17.12.1828 totesi, että kiinnekirjat eivät estäneet kaupungin palautusvaati-muksen tutkimista, mutta ei katsonut olevansa kelpuutettu ratkaisemaan palautus-kysymystä. Sitten asia joutui valtioneuvoston käsiteltäväksi ja ratkaistiin päätök-sellä 14.12.1833, jossa todettiin muun muassa, että maat olivat olleet enemmän kuin sata vuotta yksityisten hallussa ja tänä aikana useampia kertoja siirtyneet peri-mysten ja kauppojen perusteella ilman että kaupungin taholta koko tänä aikana oli tehty huomautusta. Koska kaupungin palautusvaatimus loukkasi pitkäaikaisen,

Ruotsissa ovat tuomioistuimet olleet taipuvaisempia kuin meillä antamaan eri muodoissa suojaa lahjoitusmaiden haltijoille. Tämä on tapahtunut ensinnäkin siinä muodossa, että yksityisille maanhaltijoille on tunnustettu kaupunkia sitova hallintaoikeus. Sen ohella kaupungin lunastusoikeutta koskevia säännöksiä on yleensä tulkittu suopeasti yksityisten haltijoiden kannalta katsottuna. Niinpä MK 4:6:n lunastussäännöksen soveltamista ei ole rajoitettu varsinaisiin tontteihin vaan se on ulotettu myös sellaisiin — vieläpä rakentamattomiinkin — alueisiin, joita on pitemmän ajan käytetty ja käsitelty tontteina.⁹ Lisäksi on mainittava, että haltija voi saada oikeussuojaa myös 20-vuotisen määräaikaisen nautinnan muodossa (A 22. 4. 1881) niin hyvin tonttijaon alaisella alueella kuin sen ulkopuolellakin.¹⁰ Yksityisen haltijan oikeussuojan kannalta on merkittävä myös useissa tuomioissa ilmaisunsa saanut sääntö, että kun on epätietoista, onko kysymyksessä oleva alue lahjoitusmaata vai odaalimaata, sitä käsitellään viimeksi mainittuna. Todistamistaakka on kaupungilla, joka väittää, että kysymyksessä on lahjoitusmaa.¹¹

Eroavaisuutena on vielä mainittava, että Ruotsissa ei tehdä yhtä jyrkkää eroa kuin Suomessa tonteiksi jaetun ja tonttijaon ulkopuolella olevan lahjoitusmaan välillä.¹² Meillä nykyään katsotaan, että yksityiset voivat saada omistusoikeuden ehdollisiin tontteihin, mutta tonttijaon ulkopuolella oleviin lahjoitusmaihin kaupungilla on luovutuskelvoton omistusoikeus. Ruotsissa ei yleensä myönnetä omistusoikeutta yksityiselle sen enempää ehdollisiin tontteihin kuin ulkopuolisiin pelto- ym. alueisiinkaan. Molemmissa tapauksissa yksityisellä on vain hallintaoikeus, mutta kuten seuraavassa esitettävistä tuomioistuinten ratkaisuksista voidaan havaita, tämä hallintaoikeus voi olla niin »vakaa», että se tosiasiallisesti vastaa omistusoikeutta.

NJA 1910 s. 177 (ään.): *Vimmerbyn* kaupungin kanne, jossa pyydettiin muun muassa paremman oikeuden vahvistamista ja vastaajien velvoittamista ilman lunastusta luovuttamaan lahjoitusmaa-alue, hylättiin. Kysymyksessä oleva alue (tila) oli ollut vanhastaan yksityisten hallussa (i enskild ägo).

hyvässä uskossa saadun hallinnan pyhyttä, pysytettiin maat yksityisten hallinnassa, mutta haltijoille asetettiin vastaavanlainen veronmaksuvelvollisuus kuin mikä oli muidenkin lahjoitusmaiden haltijoilla. Ks. *Prawitz* m.t. s. 37 s.

⁹ *Prawitz* m.t. s. 29.

¹⁰ *Kamarikollegion* mietintö s. 112 ja 119; *SOU* 1956:7 s. 15.

¹¹ *Prawitz* m.t. s. 21; *SOU* 1956:7 s. 12.

¹² *Pehkonen* LM 1916 s. 46.

Raastuvanoikeus ja hovioikeus hyväksyivät kaupungin vaatimuksen viitaten vuoden 1719 päätökseen sekä vuoden 1745 ja 1750 kirjeisiin. Hovioikeuden ratkaisu tapahtui äänestyksen perusteella eri mieltä olevan jäsenen hylätessä kaupungin kanteen sillä perusteella, että vastaajat tosin eivät olleet voineet saada omistusoikeutta, mutta kaupunki ei ollut näyttänyt mitään asianhaaroja, joiden nojalla vastaajat olisivat olleet velvolliset luopumaan hankkimastaan hallintaoikeudesta.

Korkeimman oikeuden perusteluissa lausutaan, että privilegikirjan 14. 1. 1604 mukaan ko. maat oli annettu kaupungin asukkaille nautittavaksi ja käytettäväksi ja että siinä säädettiin, »att uti staden ingen adlig man, prästman, ryttare eller knekt skulle hafva makt att köpa hus, tomt eller jord eller något af det som därtill låge, utan att det skulle allena borgarne emellan köpas och säljas (vrt. edellä s. 92 Oulun privilegikirjan määräyksiä), och att om borgarne afginge med döden samt ingen af dess ätt funnes, som ville bygga och besitta tomt, så skulle samma tomt uppbidas och värderas samt den, som ville köpa tomten och vunnit borgerskap äga att bygga uppå densamma, men att, om inga arfvingar vore för handen, staden skulle vara arfvinge och de penningar, som därför gäfves, höra staden till». Tämän ohella korkein oikeus viittasi 3. 1. 1612 annettuun knk. kirjeeseen, jossa määrättiin, että kuninkaan käskynhaltijan ja voudin tulisi »därstädes tilldela hvar och en så mycket åker och annan egendom, som han funne hvars och ens flit förtjäna». Knk. kirjeissä 5. 4. 1620 ja 12. 7. 1652 oli sitten selitetty, että kaupungin asukkaat saavat moittimatta pitää kaikki pellot ja niityt ym. niin että kukaan ei saa missään määrin vähentää tai lyhentää näitä niiden tiloja sen yli, mitä privilegikirjassa sanotaan. Tämän todettuaan korkein oikeus on sitten lausunut: »De bestämmelser, som sålunda blifvit meddelade angående förenämnda till stadens invånare donerade jord, böra så förstås, att besittningsrätten till de särskilda tomter och jordar, hvilka på grund häraf genom myndigheternes försorg tilldelats borgarne i staden, fått emellan dem genom köp, arf eller annat laga fång förvärfvas.»

Näillä perusteilla korkein oikeus alempien oikeuksien tavoin katsoi, etteivät vastaajat voineet tehdä omistusoikeusvaatimusta, mutta koska kaupunki ei ollut näyttänyt mitään syytä, jonka perusteella vastaajat, jotka olivat laillisella saannolla edellisiltä haltijoilta saaneet maa-alueen, olisivat velvolliset luopumaan edellä mainittujen knk. kirjeiden perusteella hankkimastaan hallintaoikeudesta, hylkäsi kaupungin vaatimuksen vastaajien velvoittamisesta luovuttamaan kaupungille ko. maa-alue.

Selostetussa tapauksessa on annettu yksityiselle haltijalle, joka omistusoikeussaannon perusteella hallitsi lahjoitusmaatilusta, suojaa kaupungin taholta tulevaa palautusvaatimusta vastaan. Tästä huolimatta on meillä vedottu kysymyksessä olevaan tuomioon puolustettaessa lahjoitusmaateorian väitettä siitä, että kaupungilla on luovutuskelvoton

omistusoikeus. Sen perusteella, että Ruotsin korkein oikeus on nimitänyt haltijan oikeutta hallintaoikeudeksi, on näet katsottu voitavan päätellä, että kaupungilla on luovutuskelvoton omistusoikeus, johon sen palautusvalta (vindikaatio) voidaan perustaa.¹³ Se ettei tällainen johtopäätös ole oikeutettu, käy ilmi jo siitä, että Ruotsissa yleensä on lahjoitusmaiden omistajaksi selitetty kruunu eikä kaupunki. Mainittu seikka tulee esille vielä selvemmin, jos vertaamme lahjoitusmaatiluksen haltijan ja normaalisisältöistä omistajan oikeusasemaa keskenään.

Korkeimman oikeuden perustelusta käy ilmi, että kysymys ei ollut vuokra- tms. rajoitettuun esineoikeuteen verrattavasta hallintaoikeudesta vaan lailliseen (omistusoikeus-)saantoon perustuvasta hallintaoikeudesta, joka oli suojattu kaupungin palautusvaatimusta vastaan. Tällainen saantoon perustuva hallintaoikeus läheisesti muistuttaa omistajan oikeusasemaa eikä sitä — harhauttavasta nimestä huolimatta — voida lukea rajoitettuihin esineoikeuksiin ja sitä tietä selittää oikeudeksi toisen esineeseen, ts. omistusoikeuden vastakohdaksi. Sen perusteella, että yksityisellä on tällainen saantoon perustuva hallintaoikeus, ei voida tehdä johtopäätöstä, että omistusoikeuden täytyy olla jollakin toisella (kruunulla tai kaupungilla). Asiantila on pikemminkin käsitettävä siten, että saantoon perustuva hallintaoikeus sulkee pois toisen omistusoikeuden varsinaisessa mutta ei sen sijaan vanhaa yliomistusta vastaavassa merkityksessä. Kaupungilla saattaa olla oikeus kantaa veroa, oikeus saada maa haltuunsa lunastusteltse ja muita sellaisia oikeuksia, joissa yliomistusoikeus aikanaan sai ilmaisunsa. Mutta kaupunkia ei voida pitää omistajana siinä suhteessa, että sen käytettävissä olisi omistajan vindikaatio-oikeus. Omistajan hallintakanne eli vindikaatiokanne varsinaisessa merkityksessä kuuluu näet sille, joka saannon perusteella omistajana hallitsee. Tällaisen haltijan oikeusasema muistuttaa paremmin aliomistajan kuin yliomistajan oikeusasemaa.

Esitetyin tavoin ymmärrettynä ko. ratkaisusta ei voida saada tukea lahjoitusmaateorian väitteelle kaupungin luovutuskelvottomasta omistusoikeudesta, johon kaupunki saattaisi perustaa vindikaatiokanteen. Se ettei tiluksen haltijan osalta puhuta omistusoikeudesta vaan lailliseen saantoon perustuvasta hallintaoikeudesta, on ymmärrettävissä ottaen huomioon ne erilaiset rajoitukset ja rasitukset, jotka kaupungin ja kruunun oikeuksista aiheutuvat. Mutta tämän perusteella on varottava tekemästä kaupungin omistusoikeuteen ja vindikaatiovaltaan nähden esitetynlaisia johtopäätöksiä.

¹³ *Haataja* s. 90 s. ja 96 verr. s. 42 ja 49.

Samassa yhteydessä on viitattava tuomioon *NJA 1911 s. 246* (ään.) jutussa, jossa *Norrköpingin* kaupunki oli vaatinut, että se selitettäisiin erään lahjoitusmaa-alueen omistajaksi ja että alue olisi lunastuksetta luovutettava kaupungille. Kaupungin kanne hylättiin, koska kaupungin luovutus 6. 9. 1799 oli tarkoittanut antaa vakaa hallintaoikeuden (ständig besittningsrätt) ja tämä oikeus sisälsi, että kaupunki ei saisi ottaa aluetta takaisin niin kauan kuin tonttiäyri tai asetetut maksut suoritettiin eikä maksamatta lunastusta alueella mahdollisesti olevista rakennuksista.

Korkeimman oikeuden perusteluiden mukaan oli katsottava, että »området upplåtits icke under full och oinskränkt äganderätt och ej heller under nyttjanderätt vare sig för viss tid eller för viss persons listid eller för obestämd tid tills vidare, så att vederbörande å stadens vägnar skulle äga att, när så för godt finnes, området återtaga. Området måste därför anses hafva af staden upplåtits, såsom vid tiden för upplåtelsen ofta ifråga om stadsjord skett och enligt då gällande lagstiftning tillåtits, med ständig besittningsrätt».

Tässä perustelussa on selvästi lausuttu, että vakaa hallintaoikeus muodostaa nautintaoikeuden tms. rajoitetun esineoikeuden ja omistusoikeuden välimuodon. Se ei ole »full och oinskränkt äganderätt», mutta se varsin läheisesti muistuttaa omistusta.

Sama ajatus on lausuttu *Gävlen* kaupungin lahjoitusmaita koskevan ratkaisun *NJA 1942 s. 82* perusteluissa. Jutussa oli kysymys muun muassa siitä, käsittikö vakaa hallintaoikeus lahjoitusmaa-alueeseen oikeuden ottaa soraa myytäväksi. Perustellessaan ratkaisuaan, jolla kaupungin kanne hylättiin, Ruotsin korkein oikeus lausui: »Ständig besittningsrätt till stadsjord har under utvecklingens gång kommit att i allmänhet för innehavaren medföra samma befogenheter med avseende å markens utnyttjande som skolat tillkomma honom därest han varit ägare av marken. Inskränkningar i sådant hänseende förefinnas endast i den mån bestämmelse i donationsbrev, annan allmän föreskrift, förbehåll vid rättighetens tillblivelse eller stadgad ortssedvänja därtill föranleder».

Kysymys omistusoikeuden ja hallintaoikeuden välisestä suhteesta on tullut erikoisissa olosuhteissa esille *Söderhamnin* kaupungin lahjoitusmaita koskevassa jutussa *NJA 1940 s. 409*, joka oli saanut alkunsa maanjakotoimituksesta.

Sitten kun haltija oli vaatinut alueen erottamista kaupungin tiluksista, asia joutui maanjako-oikeuden käsiteltäväksi. Tämä katsoi selvitettyksi, että ko. tilus kuului siihen alueeseen, jonka Kustaa II Adolf oli lahjakirjalla 7. 9. 1620 lahjoittanut kaupungille »till utrymme och

mulbete». Koska lahjoituskirja ei oikeuttanut kaupunkia luovuttamaan lahjoitusmaata omistusoikeudella, haltija ei voinut niiden saantokirjojen perusteella, joihin hän oli vedonnut, laillisesti saattaa voimaan omistusoikeutta. Tämän perusteella maanjako-oikeus katsoi, ettei haltija ollut oikeutettu vaatimaan erottamista.

Tämän jälkeen vireille panemassaan jutussa kaupunki vaati haltijan velvoittamista välittömästi muuttamaan alueelta. Vastaajan lausuman mukaan maanjako-oikeuden päätöksestä ei seuraa, että omistusoikeus alueeseen tulisi kuulumaan kaupungille. Jos näin kuitenkin olisi asianlaita, olisi vastaajalla vakaa hallintaoikeus alueeseen.

Hovioikeus hyväksyi kaupungin kanteen lähtien siitä, että maanjako-oikeuden lopullisen päätöksen mukaan kaupunki oli omistaja. Samalla hovioikeus varasi haltijalle oikeuden ajaa kannetta tarpeellisten ja hyödyllisten kustannusten korvauksesta.

Myös korkein oikeus katsoi tulleen maanjako-oikeuden päätöksellä lopullisesti ratkaistuksi, että lahjoituskirjan perusteella kaupunkia oli pidettävä omistajana vastaajaan nähden. Kuitenkin oli lahjoituskirjan katsottava sallivan, että kaupunki luovuttaisi lahjoitusmaata hallintaoikeudella ja että yksityiset henkilöt voivat saada näin luovutetun oikeuden perinnön, kaupan tai muun laillisen saannon nojalla. Lisäksi oli esitetty selvitystä siitä, että alue ainakin vuodesta 1827 alkaen oli ollut yksityisten hallinnassa ja käytössä laillisten saantojen perusteella. Tällaista yksityisten hallintaa vastaan kaupunki ei ollut tehnyt muistutusta ennen kuin maanjakotoimituksessa. Muun muassa näiden seikkojen perusteella korkein oikeus katsoi, että hallintaoikeus alueeseen oli syntynyt yksityisille henkilöille kaupungin suostumuksin ja että kaupunki ei ollut osoittanut mitään seikkaa, minkä perusteella vastaaja, joka edellisen haltijan pätevän luovutuksen perusteella hallitsi aluetta, olisi velvollinen luovuttamaan sen kaupungille. Tämän vuoksi kaupungin kanne hylättiin.

Selostetussa ratkaisussa on annettu suojaa kaupungin palautusvaatimusta vastaan sille, joka laillisen saannon perusteella hallitsee lahjoitusmaatilusta. Tämä on sopusoinnussa edellä kosketelluissa tuomioissa esille tulleen käsityskannan kanssa. Vaikeampi on sovittaa tämän kanssa yhteen sitä, että samalla on kaupunki todettu omistajaksi haltijaan nähden. Ruotsin tuomioistuimet ovat yleensä välttäneet nimittämistä kaupunkia lahjoitusmaan omistajaksi. Tässä tapauksessa on asianlaita toisin. On kuitenkin huomattava, että nyt on ollut kysymys sen seikan toteamisesta, mitä maanjako-oikeuden päätöksellä on tullut oikeusvoimaisesti ratkaistuksi. Esillä olevan jutun ratkaisun kannalta katsottuna ei olisi ollut tarpeellista selittää, että kaupunki on omistaja. Tästä toteamuksesta helposti tehdään se johtopäätös, että kaupungilla on myös omistajan vindikaatiovalta. Ilmeisesti tämän perusteella hovioikeus onkin hyväksynyt kaupungin kanteen.

Myöntämällä, että saantoon perustuva hallintaoikeus on suojattu kaupungin palautusvaatimusta vastaan, korkein oikeus on asiallisesti evännyt kaupungilta omistajan vindikaatio-oikeuden. Samalla korkein oikeus on kuitenkin jättänyt avoimeksi mahdollisuuden, että kaupunki voi jollakin muulla perusteella, esim. lunastusoikeutta käyttämällä, saada kumotuksi haltijan lailliseen saantoon perustuvan oikeusaseman. Mutta tällöin ei enää ole kysymys omistajan vindikaatiokanteesta. Jos katsotaan, että vindikaatiokanne varsinaisessa merkityksessä on sen käytettävissä, joka saannon perusteella omistajana hallitsee, niin silloin voidaan asettaa kysymyksenalaiseksi, onko syytä nimittää kaupunkia omistajaksi. Sillä on erinäisiä oikeuksia lahjoitusmaa-alueeseen nähden, jota yksityinen laillisen saannon perusteella omistajana hallitsee, mutta nämä oikeudet eivät muodosta omistusta varsinaisessa merkityksessä.

Jos lähdetään siitä, että kaupunki ei voi omistajan vindikaatio-oikeuden nojalla palauttaa hallintaansa lahjoitusmaa-alueita, joita yksityiset omistusoikeussaantojen perusteella hallitsevat, niin silloin kysymys kaupungin mahdollisesta lunastusoikeudesta tulee etualalle. Kuten edellä esitetyistä ratkaisuista ilmenee, on Ruotsin oikeuskäytännössä pyritty antamaan suojaa yksityisten saantoon perustuvalla hallinnalle. Suojaa kaupunkia vastaan on yksityiselle haltijalle annettu myös tulkitsemalla suojeasti lunastusoikeussäännöksiä.

Kysymys kaupungin velvollisuudesta maksaa lunastusta joutui ratkaistavaksi Ruotsin korkeimman oikeuden täysistunnossa *Tukholman* lahjoitusmaita koskevassa jutussa *NJA 1886 s. 462*.

Mainitun kaupungin pormestari ja raati olivat päätöksellään 19. 4. 1798 erälle henkilölle luovuttaneet oikeuden ottaa haltuunsa ja aidata epävapaalla maapohjalla sijaitsevan alueen sillä ehdolla ja varauksella, että jos aluetta vast'edes välttämättä tarvittaisiin kaupungin tarpeisiin, se olisi luovutettava sekä sillä olevat rakennukset ja viljelykset poistettava, ja että aluetta ei saanut toiselle luovuttaa, ellei kaupungille suoritettu määrättyä maksua (*»trettionde penningen»*). *Tukholman* kaupunki oli haastattanut alueen silloisen haltijan vaatien alueen palauttamista, koska kaupunki tarvitsi sitä vahvistetun asemakaavan toteuttamista varten.

Kaupungin kannetta ei voitu hyväksyä, koska oli selvitetty, että kaikista e.m. luovutus päätöksen 19. 4. 1798 jälkeen tehdyistä kaupoista, joissa ko. kiinteistö oli myyty ja joille myös oli annettu lainhuudot, oli suoritettu epävapaiden tonttien osalta säädetty, edellä tarkoitettu maksu kauppahinnasta ilman että tällöin oli tehty huomautusta tapahtuneen myynnin suhteen, ja koska sellaisissa olosuhteissa kaupunkia ei voitu katsoa oikeutetuksi muuten kuin lunastusta vastaan, kuten

epävapaata maapohjaa palautettaessa yleensä tapahtuu, saamaan aluetta hallintaansa.

Näin tuli vahvistetuksi periaate, joka oli ilmennyt jo parissa aikaisemmassa ratkaisussa ¹⁴ ja jonka mukaan kaupunki voi saada takaisin epävapaan maapohjan vain lunastusta suorittamalla, vaikka se olisi luovutettu nimenomaisin ehdoin, että kaupunki saa tarvitessaan maan lunastuksetta.

Tämän periaatteen soveltaminen tuli esille *Tukholman* kaupungin kanteesta vireille pannussa jutussa *NJA 1926 s. 575*.

Mainittu kaupunki oli luovuttanut 17. 5. 1744 yksityiselle henkilölle oikeuden ottaa haltuunsa ja aidata täytemaa-alueen eräässä lahdessa vuotuista tonttiäyrimaksua vastaan ja muun muassa sillä ehdolla, että haltija olisi vastaisuudessa, kun kaupunki tarvitsi alueen rantakatua varten tai johonkin muuhun tarkoitukseen, luovuttamaan sen kaupungille ilman lunastusta. Sitten kun osa mainitusta alueesta oli luovutusten perusteella joutunut vastaajain hallintaan, jotka olivat saaneet lainhuudon, kaupunki vaati näiden velvoittamista luovuttamaan alueen sillä mahdollisesti olevista laitoksista — mutta ei hallintaoikeudesta — suoritettavaa lunastusta vastaan. Vastaajat viittasivat vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan kaupungin oli maksettava lunastusta myös hallintaoikeudesta, ja esittivät, että he eivät olleet velvollisia luopumaan alueesta ennen kuin se oli mennyt kauppaan ja kaupunki käyttänyt lunastusoikeuttaan. Lisäksi vastaajat kiinnittivät huomiota siihen, että tonttiäyrimaksu, jota ei voitu korottaa, oli niin alhainen, ettei se vastannut hallintaoikeuden arvoa, minkä vuoksi vastaajien oikeus alueeseen oli käytännöllisesti katsoen yhtä arvokas kuin vapaan tontin omistusoikeus.

Kaupungin kanne hylättiin kaikissa oikeusasteissa, koska esitetynlaisissa olosuhteissa kaupunkia ei voitu katsoa muuten kuin lunastusta vastaan, kuten epävapaan maapohjan takaisin ottamisessa yleensä tapahtuu, oikeutetuksi saamaan aluetta hallintaansa.

Tässä jutussa esitettiin *W. Sjögrenin* lausunto ja viitattiin hänen aikaisempaan kirjoitukseensa (*TfR 1916 s. 343 ss.*), jossa todetaan, että oikeudesta epävapaaseen tonttiin on kehittynyt »en med äganderätten, praktiskt sett, likställd rätt». Tässä kehityksessä on ollut perustava merkitys kahdella tuomiolla. *NJA 1878 s. 81* vahvisti periaatteen, että lunastus on suoritettava paitsi rakennuksista myös itse hallintaoikeudesta. Tuomiolla *NJA 1910 s. 659* taas vahvistettiin periaate, että tonttiäyrimin korotus ei käy yhteen sen oikeuden kanssa, joka yleensä tulee epävapaan tontin haltijalle kaupungissa.

¹⁴ *Naumanns tidskrift 1869 s. 266* ja *NJA 1883 s. 20*.

Jos yksityiselle, joka saannon perusteella hallitsee epävapaata tonttia, myönnetään »besittningsrätten, som är likställd med äganderätten»,¹⁵ niin silloin on ilmeistä, että kaupungin, vast. kruunun omistusoikeudesta ei voida puhua samassa merkityksessä. Tähän seikkaan on kiinnitetty huomiota jo Ruotsin maakaariehdotuksen 1905—09 perusteluissa, joissa lausutaan: »Från juridisk synpunkt är väl stadens, resp. kronans äganderätt alltså bevarad, men denna äganderätt är så blottad på praktiskt innehåll, att densamma ter sig hufvudsakligen såsom en logisk förutsättning för tomtens egenskap af ofri grund. Endast med afseende å stadens lösningsrätt samt befogenhet att uppbära tomtören och trettiondepenningsavgift är tomtinnehafvarens rätt underkastad säregen begränsning af praktisk betydelse. Motsatsen mellan dessa tomtupplåtelsers praktiska innehåll och formellt-juridiska karaktär ger åt hela rättsinstitutet en i hög grad sväfvande och obestämd prägel».¹⁶

Tässä tarkoitettu ristiriitaisuus on saanut alkunsa jaetun omistusoikeuden teoriasta, johon perusteluissa viitataan, ja se on nähdäksemme poistettavissa siten, että esitetynlaisessa tilanteessa lakataan puhumasta kaupungin, vast. kruunun omistusoikeudesta. Tällöin ei näet ole kysymys normaalisältöisestä omistajan oikeusasemasta vaan vanhaa yliomistusta muistuttavasta omistusoikeudesta. Se että tontinhaltijan oikeusasemaa koskevat erikoiset rajoitukset ja rasitukset saattavat aiheuttaa, että tämän osalta on tarkoituksenmukaisempi puhua »vakaasta hallintaoikeudesta» tms. kuin omistusoikeudesta, ei välttämättä edellytä, että on konstruoitava kaupungille tai kruunulle omistusoikeus. On näet myönnettävä, että oikeusasemat voivat olla poikkeuksellisesti siten muodostuneita, ettei kenenkään kohdalla ole tarkoituksenmukaista puhua omistusoikeudesta. Juridisia käsitteitä koskeva täsmällisyysvaatimus edellyttää, että vältetään käyttämästä omistusoikeus-nimitystä sellaisten oikeusasemien osalta, jotka olennaisesti poikkeavat normaalista omistuksesta. Näin menetellen vältetään tekemästä virheellisiä johtopäätöksiä esim. vindikaatio-oikeuteen nähden.

Kuten edellä olemme havainneet, osoittaa Ruotsin oikeuskäytäntö tähän suuntaan menevää kehitystä. Mutta ratkaisevaa askelta edellä kuvatun ristiriitaisuuden selvittämiseksi ei ole vielä otettu. Vaikkakin yksityiselle, joka laillisen saannon perusteella hallitsee lahjoitusma-aluetta, myönnetään suojaa kaupungin palautusvaatimusta vastaan ja

¹⁵ *Nya jordabalk 1905—09* III s. 113 verr. I s. 362 s.

¹⁶ I s. 368 s.

tunnustetaan muissakin suhteissa omistusoikeutta muistuttava oikeusasema, ei ole selvästi luovuttu ajatuksesta, että omistusoikeuden on oltava kruunulla tai kaupungilla. Silloin kun yksityinen saannon perusteella hallitsee lahjoitusmaa-aluetta, voidaan viimeksi mainittujen osalta puhua omistusoikeudesta yleensä vain vanhaa yliomistusta vastaavassa mutta ei varsinaisessa merkityksessä.

10 §. KOTIMAISEN OIKEUSKÄYTÄNNÖN TARKASTELUA.

Kirjallisuudessamme vallalla olevalla lahjoitusmaateorialla on vahva tuki kotimaisessa oikeuskäytännössä,¹ kuten seuraavassa tulemme havaitsemaan. Tuomioistuimet ovat yleensä lähteneet sen säännön pohjalta, että yksityinen henkilö ei voi saada omistusoikeutta kaupunkien lahjoitusmaihiin. Toisaalta on edellytetty, että omistusoikeus on säännön mukaan kaupungilla. Omistajana kaupunki sitten voi vindikoida yksityisten haltuun joutuneet lahjoitusmaatilukset. Näin on asianlaita siinäkin tapauksessa, että maat ovat olleet vuosisatoja huudatettujen saantojen perusteella yksityisten hallussa. Palauttaessaan yksityisen haltijan saannon perusteella hallitseman lahjoitusmaa-alueen kaupungin ei tarvitse maksaa lunastusta vaan korkeintaan korvaus tarpeellisista ja hyödyllisistä parannuksista.

Kun verrataan kotimaista ja ruotsalaista oikeuskäytäntöä keskenään, voidaan havaita, että meillä yksityisiä haltijoita on yleensä suojattu heikommin kuin naapurimaassamme. Lahjoitusmaateorian sääntöjen suoraviivainen seuraaminen epäilemättä on kaupunkien etujen mukaista. Mutta toisaalta se usein johtaa yksityisten haltijain kannalta katsottuna kohtuuttomaan tulokseen. Se että maa-alue, joka on vuosikymmeniä tai ehkä vuosisatoja kulkenut kädestä käteen huudatettujen saantojen perusteella ilman että kaupungin taholta on tehty sitä vastaan huomautuksia, palautetaan kaupungille lunastuksetta, ei tunnu soveltuvan yhteen oikeusturvaperiaatteen kanssa, jota oikeusjärjestyksemme on yleensä tehokkaasti toteuttanut. Sitä paitsi se on omiaan järkyttämään lainhuutoihin ja kiinnekirjoihin kohdistuvaa luottamusta.

Edellä tarkoitettu seikka tulee ilmi sitäkin selvemmin, kun otamme huomioon, että palautus säännöllisesti ei ole tapahtunut julkisoikeudellisen vallankäytön nojalla vaan yksityisoikeudellisella perusteella. Lahjoitusmaan palautusta koskeva riita on käytännössä saanut yksityis-

¹ Tämän osalta ks. *Pehkonen LM 1916 s. 41—44; Haataja s. 76—90.*

oikeudellisen omistusoikeusriidan luonteen, johon on sovellettu saannonmoitetta koskevia sääntöjä. Huomiotta näyttää jääneen, että niissä lahjoitusmaita koskevissa säännöksissä ja määräyksissä, joihin ratkaisujen perusteina on viitattu, on voitu kaupungin omistusoikeudella tarkoittaa yliomistuksen luonteista omistusta, josta ei voida tehdä samoja johtopäätöksiä kuin omistusoikeudesta varsinaisessa merkityksessä. Koska omistusoikeudesta voidaan puhua eri merkityksissä, johtaa omistusoikeus-käsitteen perusteella tapahtuva päättely helposti harhaan. Näin on asianlaita erityisesti silloin, kun on kysymys poikkeuksellisesti muodostuneista oikeusasemista. Tämä on syytä ottaa huomioon tarkasteltaessa lahjoitusmaariidoissa annettuja tuomioita. Näissä näet säännöllisesti on ratkaisu johdettu omistusoikeuden käsitteestä.

Ensinnä on esitettävä kaksi Vaasan kaupunkia koskevaa ylimmän oikeusasteen tuomiota, toinen vuodelta 1882 ja toinen 1918.

SOO t. 21. 11. 1882, jossa maanhaltijat velvoitettiin luovuttamaan tilukset kaupungin vapaaseen omistukseen ja hallintaan. Perusteluissa lausuttiin, että kysymyksessä olevat tilukset kuuluivat alueeseen, joka oli kaupungin alaiseksi yhdistetty, ja että sellaista maata knk. päätöksen 13. 7. 1719, maaherrain ohjesäännön 4. 11. 1734, knk. kirjeen 25. 9. 1745 ja porvaristovakuutuksen 23. 2. 1789 4 §:n mukaan ei saanut kaupungeista ikuisiksi ajoiksi luovuttaa, vaan se oli koskemattomana niille jäävä ja säilytettävä, sekä että vastaajat tai heidän edeltäjänsäkään tämän vuoksi eivät olleet voineet saada tiluksiin omistusoikeutta.

KoO (SOO) t. 1918 II 6 (ään.): Vaasan kaupungin maistraatin 28. 8. 1769 antaman, maaherran vahvistaman päätöksen mukaan oli erinäisiä maa-alueita raivattu viljelysmaaksi talonmistajain yhteisellä kustannuksella sekä heidän keskenä jaettu suhteessa tonttien kokoon siinä tarkoituksessa, että ne eroittamattomasti tontteihin yhdistettyinä ainaisesti tulisivat kulkemaan talojen mukana kaupoissa, vaihdoissa ja perimyksissä. Sitten oli maistraatti 30. 1. 1786 antamallaan päätöksellä jakanut jäljelle jääneitä maita, ilman edellä käynytä raivausta, samaan tapaan tonttien kesken luovutettaviksi. Luovutukset tontinomistajille oli suoritettava maistraatin sijoituskirjalla sellaisin ehdoin, että saajien oli maksettava kaupungin kassaan tietyn taksan mukaan määräytyvä vuotuinen maksu, jota ei saisi korottaa, ellei maaherra yhdessä maistraatin ja porvariston kanssa kaupungin parasta ajatellen näkisi välttämättömäksi vastaisuudessa toisin määrätä. Vaasan kaupunkia v. 1852 kohdanneen tulipalon seurauksena määrättiin, että kaupungin oli muutettava toiseen paikkaan. Tällöin kaupunki joutui lunastamaan kaikki vanhan asemakaavan alueella olevat tontit mutta ei niitä seuraavia pelto- ym. tiluksia, jotka siten vapautuivat sidonnaisuudesta tontteihin ja sittemmin kulkivat laillisten saantojen perusteella miehestä mieheen.

Sitten kun Vaasan kaupunki oli päättänyt, että osa kaupungin viljelyistä ja viljelyskelpoisista lahjoitusmaista, jotka tiluspalstoihin jaettuina olivat luovutetut yksityisille viljelys-, nauttimis- ja käyttötarkoituksessa, tulisi luovuttaa takaisin kaupungille käytettäväksi sen hyödyksi muuttetun asemakaavan mukaisesti, sai alkunsa mm. esillä oleva riitajuttu, jossa kaupunki vaati haltijan velvoittamista välittömästi luovuttamaan tilukset kaupungin vapaaseen määräämisvaltaan.

Kaupungin kanne hyväksyttiin kaikissa oikeusasteissa. SOO perusteli 29. 4. 1918 antamaansa tuomiota sillä, että ne toimenpiteet, joiden kautta määrätty vanhan asemakaavan ulkopuolella sijainneet jakokunnan osat olivat maistraatin 28. 8. 1769 ja 30. 1. 1786 antamien päätösten perusteella jaetut tontinomistajille, olivat kohdistuneet lahjoitusmaahan ja sen vuoksi knk. päätöksen 13. 7. 1719 21 kohdan ja knk. kirjeen 25. 9. 1745 mukaan eivät voineet tuottaa tontinomistajille tai heidän oikeudenomistajilleen omistusoikeutta tai vakaata hallintaoikeutta (ständig besittningsrätt), sekä että vastaaja ei myöskään ollut muutoin osoittanut kaupungilta johtaneensa oikeutta tiluksiin. Tuomiossaan SOO lausui lisäksi, että luovutuksen tulisi tapahtua viimeistään 1. 5. 1919 sekä että kaupunki oli vuoden 1719 knk. päätöksen mukaan velvollinen korvaamaan tarpeellisen ja hyödyllisen parannuksen, minkä määrästä asianosaiset, elleivät he siitä voisi sopia, saisivat erikseen riidellä.

Ratkaisu tapahtui äänestyksen perusteella. Eri mieltä ollut jäsen on laajasti perustellussa lausunnossaan lähtenyt siitä, että koska ei ollut näytetty laillista syytä, minkä perusteella aikanaan syntyneiltä ja nykyään vastaajalle kuuluvilta vakailta oikeuksilta (beständiga rätter) puuttuisi pätevyys kaupunkikuntaa vastaan, jutussa ajettu kanne vastaajan velvoittamisesta ilman lunastusta luovuttamaan tilukset oli hylättävä.

Molemmat selostetut tuomiot ovat selitettävissä lahjoitusmaateorian valossa. Kaikesta päättäen kummassakin tapauksessa maan² palautus perustuu omistajan vindikaatio-oikeuden käyttöön.

Mitä erityisesti viimeksi selostettuun tuomioon tulee, on siinä kaupunki oikeutettu saamaan lunastukset tietty tilukset yksityiseltä, joka niitä laillisen saannon nojalla hallitsi, sen perusteella, että maistraatin suorittamat luovutukset eivät olleet voineet tuottaa omistusoikeutta eikä edes vakaata hallintaoikeutta. Vaikka alkuperäisenä tarkoituksena oli ollut, että puheenalaiset tilukset ikuisiksi ajoiksi jäisivät tonttien eroittamattomaan yhteyteen ja kulkisivat niiden kanssa kädestä

² Se että ensiksi selostetussa tuomiossa puhutaan kaupungin alaisuuteen yhdistämisestä viittaa siihen, että luovuttamattomuuden säännön on katsottu koskevan yleensä kaikkea kaupunkimaata. Ks. Pehkonen LM 1916 s. 42.

käteen, ja vaikka vastaaja voi nojata hallintansa omistusoikeussaan toon, on kaupungille myönnetty palautusvalta ikään kuin tilukset olisivat olleet vuokrasopimuksen tai muun sellaisen perusteen nojalla muun kuin omistajan hallinnassa.

Joutuessaan luopumaan tiluksistaan haltija ei ole saanut lunastusta vaan ainoastaan korvauksen tarpeellisista ja hyödyllisistä parannuksista. Tämän tueksi senaatin oikeusosasto on viitannut knk. päätöksen 13. 7. 1719 21 kohtaan. Siitä ei kuitenkaan saatane tässä suhteessa tukea, sillä, kuten edellä (s. 69 s.) olemme esittäneet, tarkoitettu säännös näyttää edellyttävän lunastuksen suorittamista. Lunastuskysymys tulee esille, jos tunnustetaan sille, joka saannon perusteella hallitsee tiluksia, suojattu oikeusasema kieltämättä silti kaupungilta oikeutta palauttaa lahjoitusmaa-alueita sen kehityksen edellyttämiä tarpeita varten. Kaupungin palautusvaatimuksen ei välttämättä tarvitse nojautua omistajan vindikaatio-oikeuden käyttöön vaan se voi perustua myös lunastusoikeuteen. Yliomistajan palautusvalta ilmenikin aikaisemmin tavallisesti lunastusoikeutena.

Senaatin oikeusosaston eri mieltä olleen jäsenen lausunto on tässä suhteessa merkittävä. Hän on evännyt kaupungilta oikeuden saada ilman lunastusta haltuunsa vastaajan vakain oikeuksin hallitsemat tilukset. Kuvattuaan, miten tiluksia oli jaettu tontinomistajille ja miten tilukset sittemmin Vaasan kaupungin palon jälkeen olivat vapautuneet riippuvaisuussuhteestaan tontteihin alkaen kiertää saantojen perusteella kädestä käteen, eri mieltä ollut jäsen on esittänyt lausunnossaan seuraavaa: »All den jord, som på annan rättsgrund än arrendeupplåtelse sålunda kommit under enskild besittning hade alltså upplåtits och innehafts med beständig rätt; och hade denna uppfattning gjort sig gällande ännu vid tiden för stadens flyttning till dess nuvarande plats i det denna jord ansetts icke kunna av enskilda återvinnas annorlunda än genom inlösning. Det hade icke ens påståtts, att de nu ifrågavarande ägölotterna skulle höra till den stadsjord, vilken, såsom stående under stadens »omedelbara förvaltning», innehafts av enskilda på grund av arrende- eller legoavtal med stadskommunen såsom legogivare; ej heller hade det gjorts sannolikt, att dessa ägölotter skulle utan någon som hälst rättsgrund undandragits vare sig stadskommunens enskilda besittning eller stadssamfällighetens samfällda nyttjande, utan måste det fastmer antagas såsom ostridigt, att nämnda ägölotter, som ju undergått beskattning till förmån för stadskassan, vore att hänföras till något av de olika slag av jord, vilka, på

sätt ovan anförts, under tidernas lopp på någon annan rättsgrund än legoavtal kommit under enskilda personers värjo, ehuru det vore outrett, till vilket slag av nästnämnd jord de vore att hänföras» (harv. tässä).

Yhtä suojattomaan asemaan kuin edellä mainituissa tapauksissa on lahjoitusmaan haltijat jätetty kahdessa *Kajaanin* kaupungin lahjoitusmaita koskevassa tuomiossa vuosilta 1903 ja 1915.

SOO t. 65. 3 1903: Kajaanin kaupunki oli vaatinut sahalaitoksen poistamista ja sen maa-alueen luovuttamista kaupungin vapaaseen hallintaan. Mainittu sahalaitos oli perustettu sen jälkeen kun maistraatti oli pöytäkirjan 26. 10. 1818 mukaan antanut eräälle tietylle henkilölle luvan «med fullkomlig äganderätt anlägga en finbladig såg», muun muassa sellaisin ehdoin, että vastedes myytäessä se oli tarjottava kaupungin asukkaille. Sahalaitos alueineen oli sitten joutunut toisiin käsiin saantojen perusteella, joille oli myönnetty lainhuutoja ja kiinnekirjoja.

Jutussa RO katsoi selvitetyn, että sitten kun kuningatar Kristina 18. 9. 1650 oli kreivi Pehr Brahelle vapaaherrakunnaksi lahjoittanut Kajaanin linnan alueineen ynnä Kajaanin silloisen läänin ja samalla myöntänyt hänelle oikeuden perustaa tähän vapaaherrakuntaansa kaupungin sekä antaa sille tarpeelliset privilegit ja lahjoitukset, niin oli kreivi Brahe 6. 3. 1651 Kajaanin linnan viereen perustanut samannimisen kaupungin ja sille antamassaan perustuskirjassa lahjoittanut kaupungille joen eteläpuolella olevat maat, minkä lahjoituksen Fredrik I oli 1. 9. 1727 vahvistanut.

Koska se alue, jolle sahalaitos oli rakennettu, ei ollut kaupungin varsinaista tonttimaata, vaan kuului kaupungille lahjoitettuun maaan, jota reduktiosäännön 9. 12. 1682, knk.kirjeen 25. 9. 1745 sekä porvaristovakuutuksen 23. 2. 1789 4 §:n määräysten mukaan ei saatu erottaa kaupungin omistuksesta, ja kun teollisuusprivilegejä 29. 5. 1739 ei voitu sovelluttaa puheenalaiseen tapaukseen, RO velvoitti haltijan poistamaan mainitun sahalaitoksen ja jättämään riidanalaisen alueen kaupungin vapaaseen hallintaan. — HO, joka mm. katsoi, että se henkilö, jolle lupa sahan perustamiseen annettiin, ei ollut saanut omistusoikeutta, jätti RO:n päätöksen voimaan. SOO: ei muutosta.

Esillä olevassa tapauksessa voitiin yksityiskohtaisesti selvittää, millaisin ehdoin kaupunki oli luovuttanut puheenalaisen maa-alueen. Siitä huolimatta, että luovutus oli tapahtunut »täysin omistusoikeuksin» ja että haltijat voivat nojautua huudatettuihin saantoihin, nämä velvoitettiin poistamaan sahalaitos ja jättämään alue kaupungin vapaaseen hallintaan. Tämä perustui kaikesta päättäen siihen lahjoitusmaateorian sääntöön, että yksityinen ei voi saada omistusoikeutta lahjoitusmaahan,

ts. tällainen maa on *res extra commercium*. Kuten tässä teoksessa esitetystä käynee ilmi, mainitunlaista sääntöä ei ole voitu pätevästi perustella eikä sitä voida johtaa myöskään niistä säännöksistä ja määräyksistä, joihin ko. ratkaisun perusteina on viitattu. Se ettei lahjoitusmaata saatu erottaa kaupungin omistuksesta, voidaan ymmärtää myös siten, että kaupungilla oli lunastusoikeus ja erinäisiä muita luovuttamattomia yliomistajalle kuuluvia oikeuksia. Tältä pohjalta lähdetessä kaupungin palautusvalta olisi selitettävä lunastusoikeudeksi eikä omistajan vindikaatio-oikeudeksi. Se että kaupunki alunperin luovutti puheenalaisen maa-alueen sellaisin ehdoin, että vastedes myytäessä se oli tarjottava kaupungin asukkaille (etuosto-oikeus), viittaa siihen, että luovutuksensaajan — samoin kuin myöhempien haltijoiden — oikeusasemaa rasitti lunastusoikeus. Tälle seikalle ei kuitenkaan ole annettu merkitystä lahjoitusmaateorian oppien pohjalta lähdetessä.

SOO t. 13. 12. 1915: Kajaanin kaupunki vaati kanneteitse erään yhtiön velvoittamista luovuttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan yhtiön hallitseman maa-alueen, joka oli lahjoitusmaata ja joka sijaitsi varsinaisen kaupunkialueen ulkopuolella. RO hyväksyi kanteen nojautuen MK 11: 1:een, reduktiosääntöön 9. 12. 1682, knk.kirjeisiin 25. 9. 1745 ja 27. 4. 1750 sekä porvaristovakuutuksen 23. 2. 1789 4 §:ään ja velvoitti vastaajan luovuttamaan alueen Kajaanin kaupungin vapaaseen hallintaan. Samalla RO edellytti, että haltija on oikeutettu saamaan korvauksen tarpeellisista ja hyödyllisistä parannuksista. HO jätti RO:n päätöksen voimaan ja SOO puolestaan vahvisti HO:n tuomion.

Tämä tuomio on huomionarvoinen ennen kaikkea sen vuoksi, että siinä on perusteena viitattu erinäisten lahjoitusmaita koskevien säännösten ja määräysten ohella myös MK 11: 1:een. Se osoittaa, että tapaukseen on sovellettu omistajan vindikaatiokannetta koskevia sääntöjä. Myös seuraavassa esitettävä *Kristiinan* kaupunkia koskevan ratkaisun perustelu viittaa siihen, että kaupungin palautusvaatimusta on käsitelty omistajan vindikaatiokanteena.¹

SOO t. 11. 2. 1901 (JFT 1902 Bil. s. 12 b N:o 8): *Kristiinan* kaupungin privilegikirjalla 9. 3. 1652 oli kaupungille lahjoitettu erinäisiä maa-alueita «till Utrymme, Muhlebeth, och Wädhugge . . . at niuta, bruka och

¹ Sama koskee useita muitakin lahjoitusmaariidoissa annettuja tuomioita. Tässä selostettujen tuomioiden lisäksi ks. *Viipurin* kaupunkia koskevia SOO t. 29.5.1872 ja 8.5.1893 (*Haataja* m.t. s. 76 s. ja 78 s.). — *Haminan* kaupungin osalta ks. SOO t. 30.10.1874 (JFT 1875 s. 86—97).

behålla under staden såsom och efterlåta dem som alla andra att fiskia på allmenne fiskewatn, så och nyttia och bruka dee holmer, grundh och sundh som hele socknen komma till tillika med bönderne». 1800-luvun alussa oli maistraatti jakanut osan metsämaita tontinomistajien kesken, jotka edelleen hallitsivat niitä. Po. jutussa kaupunki vaati erään haltijan velvoittamista luovuttamaan metsäpalsta. Tämä oli ostanut tontin metsäpalstoinen julkisessa huutokaupassa ja saanut saannollen kolme lainhuutoa, joilla vahvistettiin omistusoikeus tonttiin «med underlydande egoskiften».

Koska kaupungille lahjoitettu maa vuoden 1789 vakuutuksen, vuoden 1719 päätöksen ja vuoden 1745 knk.kirjeen mukaan ei saisi muuttaa luontoaan kenen käteen se joutuukaan tai sitä ei saisi ikuisiksi ajoiksi abalienoida porvareille tai vieraille, vaan sitä tulisi kohtuullista maksua vastaan hallita ilman että kukaan saisi nautinnan kautta omistusoikeutta maahan, ja koska haltijan esittämä saanto ei siten voinut tuottaa hänelle omistusoikeutta ja riistää kaupungilta oikeutta käyttää sitä, velvoitettiin haltija ilman korvausta luovuttamaan kaupungille ko. metsäpalsta.

Tässä tuomiossa on haltija, joka nojautui saantoon, velvoitettu ilman korvausta luovuttamaan alue sillä perusteella, että saanto ei voinut tuottaa omistusoikeutta. Haltijan velvoittamista luovuttamaan maa-alue kaupungille on perusteltu sillä, että tämän saanto ei voinut tuottaa omistusoikeutta. Ilmeisesti on lähdetty siitä, että kaupunki oli omistaja, koska yksityisellä ei ollut omistusoikeutta, ja tällä perusteella oikeutettu vindikoimaan maa-alueen. Yksityisen hallintaoikeutta ei suojattu, vaikka tämä voi nojautua huudatettuun (omistusoikeus-)saantoon.

Kokkolan kaupungin lahjoitusmaiden omistussuhteet ovat hiljattain joutuneet tuomioistuinten ratkaistaviksi parissa tapauksessa:²

KoO t. 21. 11. 1952: Olof Lennart Kurtén ja hänen myötäpuolensa olivat Kokkolan kaupungille ja Suomen valtiolle toimitetuin haastein RO:ssa lausuneet, että Kokkolan kaupunki oli 6. 10. 1947 päivätyllä luovutuskirjalla myynyt Suomen valtiolle maanhankintalain mukaisiin tarkoituksiin erinäisiä lahjoitusmaa-alueita, joihin sisältyivät Kurténin ja hänen asiakumppaniensa hallitsemat maa-alueet. Koska valtio, joka 7. 9. 1620 päivätyssä Kokkolan kaupungin perustamiskirjassa oli luvannut, että silloisen Kokkolan Ristrandin kylän maat, joihin ko. maa kuului, tulisivat kaupungin alaisiksi vasta sen jälkeen kun valtio oli suorittanut maanomistajille riittävän maksun heidän maistaan, ei ollut yhtä vähän kuin Kokkolan kaupunkikaan suorittanut Ristrandin kylän maiden silloisille omistajille mitään maksua heidän maistaan, kuuluivat nämä

² Kokkolan kaupunkia koskevan SOO t. 20.11.1915 osalta ks. *Haataja m.t.* s. 83 s.

maat täydellä omistusoikeudella niiden nykyisille haltijoille, joille ne laillisten saantojen kautta olivat siirtyneet. Tämän vuoksi Kurtén ja hänen myötäpuolensa ovat vaatineet, että omistusoikeus heidän hallitsemiinsa maa-alueisiin vahvistettaisiin heille itse kullekin kuuluvaksi ja ylempänä mainittu 6. 10. 1947 päivätty luovutuskirja, sikäli kun sillä oli myyty Kurténin ja hänen asiakumppaniensa hallinnassa olevia alueita, julistettaisiin mitättömäksi, tai että, jos luovutuskirja kuitenkin katsottaisiin valtion saantona päteväksi, kauppahinta Kurténin ja hänen myötäpuolensa omistamien alueiden osalta määrättäisiin maksettavaksi heille eikä kaupungille.

RO katsoi selvitetyn mm., että ko. valtiolle myydyt maat kuuluivat niihin maihin, jotka e.m. perustamiskirjan 3 kohdan mukaan oli määrätty kaupunkiin kuuluviksi, ja että sanotun kohdan mukaan asemakaa-
van ulkopuolella oleva maa oli annettu kaupungille laitemeksi määräyk-
sin, ettei alueita saisi luovuttaa yksityiseksi hyödyksi tai yksityiseen omistukseen, vaan oli niitä käytettävä ja viljeltävä kaupungin ja sen asukkaiden yhteiseksi hyväksi ja että niiden, jotka käyttivät lahjoitus-
maa-alueeseen kuuluvia tiluksia, tuli kaupungin kanssa sopia siitä mak-
susta, joka oli kaupungille suoritettava käyttöoikeudesta, kuin myös että perustamiskirjan 3 kohdan mukaan valtiolta tosin oli luvannut suorittaa silloisille maa-alueiden omistajille korvauksen sen johdosta, että maat luovutettiin kaupungille, ja että Kurtén ja hänen myötäpuolensa olivat tehneet ainakin uskottavaksi, ettei luvattuja korvauksia oltu maanomistajille suoritettu, mutta koska valtiollalla 1600-luvulla vallinneen oikeuskäsityksen mukaan katsottiin olleen yllä-
valta yksityistenkin omistusoikeuteen ja laillinen oikeus siitä määrätä, eikä sitä seikkaa, ettei valtiolta mahdollisesti ollut täyttänyt lupastaan korvauksen suorittamisesta maanomistajille, voitu pitää esteenä maa-alueiden omistusoikeuden siirtymiselle Kokkolan kaupungille, jota käsitystä tukivat sanotun kaupungin valitukseen 30. 9. 1668 annettu knk.päätös ja selitys kuin myöskin mm. se tosiasia, että ko. alueita oli kaupungin perustamiskirjan säännösten mukaan käytetty maanviljelystarkoituksiin. Nojautuen säännöksiin e.m. perustamiskirjassa ja knk. selityksessä, verrattuina säännöksiin maaherrain ohjesäännössä 4. 11. 1734, knk. kirjeessä 25. 9. 1745 ja 27. 4. 1750 sekä 23. 2. 1789 annetun porvaristovakuutuksen 4 §:ssä ynnä 5. 5. 1945 annetussa maanhankintalaissa, RO 14. 12. 1948 julistamassaan päätöksessä hylkäsi kanteen. — Vaasan HO t. 17. 8. 1951: ei muutosta. KoO: ei muutosta.

KoO t. 26. 9. 1951 N:o 2391 a: L. K., joka oli eräältä henkilöltä 81.300 mk hinnasta saanut hallintaoikeuden määrättyihin maataloustarkoitukseen käytettyihin lahjoitusmaatiluksiin (71.530 m²), oli, vuonna 1937 kaupungista pois muutettuaan, 15. 2. 1941 C. H:lle luovuttanut ko. tilukset 214.590 mk hinnasta. Kokkolan kaupunginhallitus 1. 10. 1941 eväsi hyväksymisensä ja päätti kaupungin lukuun lunastaa hallintaoikeuden tiluksiin siitä hinnasta, minkä L. K. oli niistä suorittanut. Tämän johdosta syntyneessä riitajutussa kaikki oikeusasteet katsoivat, että kaupunki oli oikeutettu ei ainoastaan kieltämään hyväksymistään hallinta-

oikeuden luovutukselta vaan myös lunastamaan hallinta-oikeuden L. K:n maksamasta hinnasta. Perustelujen mukaan ei ollut näytetty väitettä, että kaupungille lahjoitettujen tilojen maat sen kautta että kruunu ei ollut silloisilta omistajilta lunastanut tiloja olisivat menettäneet privilegikirjan mukaisen luonteensa.

Ensiksi selostetussa tapauksessa on kaupungilta, joka oli myynyt valtiolle tiettyjä maa-alueita, kiistetty määräämisvalta näihin alueisiin sillä perusteella, etteivät alkuperäiset omistajat olleet saaneet korvausta maistaan eivätkä näin ollen menettäneet omistusoikeuttaan kaupungille. HO:n tuomion perusteluissa on lausuttu, että valtiovallalla on 1600-luvulla katsottu olleen ylivallan yksityiseenkin omistusoikeuteen nähden ja laillinen oikeus määrätä siitä. Tällä on ilmeisesti tarkoitettu eräänlaista yliomistusoikeutta, joka ei sulkenut pois yksityisen saantoon perustuvaa (ali-)omistusoikeutta. Valtiovallan määräyksen nojalla on omistusoikeuden katsottu siirtyneen kaupungille siitä huolimatta, ettei valtiolta mahdollisesti ollut täyttänyt lupaustaan korvauksen suorittamisesta maanomistajille.³ Mutta tarkoitettiinko omistusoikeudella tällöin yksityisomistusta nykyaikaisessa merkityksessä vai yliomistuksen luonteista omistusta, joka ilmeni lunastus-, veronkanto- ym. oikeuksina ja joka ei sulkenut pois sitä, että maa saattoi kuulua yksityiselle (omistusoikeus-)saantoihin perustuvien ja luovutuskelpoisten oikeuksien? Ensiksi mainittuun vaihtoehtoon viittaa se, että edellä mainittuun seikkaan on nojaututtu perusteltaessa kaupungin oikeutta maa-alueiden myyntiin. Toisesta edellä selostetusta Kokkolan kaupunkia koskevasta tuomiosta sitävästoin havaitaan, että kaupungin oikeuden lahjoitusmaatilukseen on katsottu ilmenevän lunastusoikeutena. Tällainen vanhalle yliomistukselle luonteenomainen oikeus ei sisälly omistusoikeuteen nykyisessä merkityksessä. Lunastussumma on määrätty myyjän itsensä maksaman hinnan (81.300 mk) eikä hänen kaupassa perimänsä hinnan (214.590 mk) perusteella, joten sen ei voida katsoa vastanneen tiluksen arvoa lunastuksen tapahtuessa. Tällä tavoin oikeus arvonnousuun on suurelta osalta siirretty kaupungille. Ensiksi selostetussa tapauksessa oikeus arvonnousuun on tullut kaupungille jo sen perusteella, että sille on annettu omistajan myyntivalta.

Kysymys kaupungin lahjoitusmaan oikeudellisesta luonteesta on joutunut perusteellisimmin pohdittavaksi Oulun kaupungin osalta. Tämä kysymys on ollut esillä useampaan otteeseen. Edellä (s. 54 ss.) olemme jo tarkastelleet Oulun lahjoitusmaariidassa 20. 12. 1928 annettua tuomiota (KoO 1928 II 384) ja erästä siihen liittyvää päätöstä (KoO p. 8. 1.

³ Vrt. KoO 1926 II 142 (ään.).

1932). Mainitulla tuomiollaan KoO hylkäsi Oulun kaupungin ajaman kanteen, jossa tämä oli vaatinut maa-alueen luovuttamista sen vapaa-seen hallintaan ja nautintaan. Eräiden sellaisten peltoalueiden osalta, joiden haltijat olivat suostuneet vuonna 1919 allekirjoittamaan kaupungin vaatiman sopimuskirjan, kysymys on joutunut myöhemmin KoO:n ratkaistavaksi. Kahdessa 24. 10. 1958 antamassaan tuomiossa KoO on hylännyt pellonhaltijain paremman oikeuden vahvistamista tarkoittavat kanteet. Seuraavassa selostamme toisen näistä pääkohdissaan samansisältöisistä tuomioista.

KoO t. 24. 10. 1958 N:o 2136 (ään.): Lauri Kontio, joka oli 29. 5. 1941 tehdyllä kauppakirjalla ostanut Kaarlo Henrik Ohukaisen oikeudenomistajalta määrätyn peltoalueen, oli kanteessaan vaatinut vahvistettavaksi, että hänellä oli omistusoikeus sanottuun peltoalueeseen tai ainakin parempi oikeus siihen kuin kaupungilla.

Oulun kaupungin vastustettua kannetta RO lausui selvitetyn, että ko. kaupungin asemakaavan ulkopuolella sijaitseva peltoalue oli kruunun vuosina 1610, 1613 ja 1620 annetuilla erioikeus- ja vahvistuskirjoilla kaupungille lahjoittamaa maata, jota 17. 7. 1719 annetun knk. päätöksen 21 kohdan, 25. 9. 1745 ja 27. 4. 1750 annettujen knk. kirjeiden, 4. 11. 1734 annetun maaherrain ohjesäännön sekä 23. 2. 1789 porvaristolle annetun vakuutuksen 1 ja 4 §:n mukaan ei ollut voitu omistusoikeudella luovuttaa yksityisille. Koska sanottuun alueeseen kohdistuneet saannot eivät siten olleet voineet siirtää Ohukaiselle omistusoikeutta vaan ainoastaan hallintaoikeuden siihen, ja kun Ohukainen oli maa-alueen silloisena haltijana 15. 3. 1919 päivätyllä sopimuskirjalla luovuttanut Oulun kaupungille kaiken oikeutensa sanottuun maa-alueeseen, olipa se minkä nimistä tai laatuista tahansa, eikä Kontio, jolla ei voinut olla alueeseen parempaa oikeutta kuin hänen saantomiehillään Ohukaisen oikeudenomistajilla, ollut voinut näyttää toteen väitettään, että kaupungin puolelta olisi edellä mainittua sopimusta tehtäessä toimitettu vilpillisessä mielessä, sen vuoksi ja kun hallintaoikeuden luovutus ei vaatinut kiinteistökaupan muotoa ja sopimus siinäkin suhteessa oli asiapuolia sitova, RO hylkäsi kanteen.

HO katsoi selvitetyn, että Ohukainen allekirjoittaessaan edellä mainitun sopimuskirjan oli tehnyt tämän osittain Oulun kaupungin viranomaisten väitteistä johtuneesta pelosta, että hänet muutoin voitaisiin häätää alueelta ja hänelle aiheutuisi taloudellista vahinkoa, minkä vuoksi sanottu sopimuskirja mainitunlaisissa olosuhteissa syntyneenä ei ollut voinut riistää Ohukaiselta eikä myöskään Kontiolta, jolle Ohukaisen oikeus puheena olevaan alueeseen oli siirtynyt, sitä oikeutta, mikä Ohukaisella siihen oli ollut ennen sopimuksen tekemistä. Koska Kontiolla kuitenkin huomioon ottaen RO:n päätöksessä mainitut muut perusteet, ei voitu katsoa olevan kysymyksessä olevaan alueeseen parempaa oikeutta kuin kaupungilla, HO jätti asian RO:n päätöksen lopputuloksen vaaraan.

KoO katsoi selvitettyksi, että riidanalainen peltoalue on e.m. 26. 9. 1610 annetussa erioikeuskirjassa ja kahdessa vuosina 1613 ja 1620 annetussa knk. vahvistuskirjassa tarkoitettua asemakaavan ulkopuolella olevaa lahjoitusmaata ja että erioikeuskirjan 11 kohdassa on tosin määrätty, että kaupungissa oleva talo, tontti tai maa tahi siihen kuuluva oli ainoastaan porvareiden kesken ostettavissa ja myytävissä. Kaupungeille annettuja, tonttijaoituksen ulkopuolella olevia lahjoitusmaita ei kuitenkaan sen mukaan kuin käy selville alempien oikeuksien mainitsemista sekä eräistä muista 1600- ja 1700-luvulla annetuista knk. päätöksistä ja määräyksistä sekä 23. 2. 1789 annetun vakuutuksen 1 ja 4 §:stä ole saanut omistusoikeuksin luovuttaa. Tämän vuoksi ja koska e.m. erioikeuskirjan 11 kohtaakaan voida tulkita siten, että sen mukaan Oulun kaupungin lahjoitusmaahan kuuluvan, tonttijaoituksen ulkopuolella olevan maan luovuttaminen omistusoikeuksin edes porvareille olisi ollut sallittua, ei Ohukainen, vaikkakin mainitussa kaupungissa on 1870-luvulle saakka sanotunlaiseen maahan yleensä ja ainakin vuonna 1873 nimenomaan kysymyksessä olevaan peltoalueeseen myönnetty lainhuutoja, ole voinut saada siihen omistusoikeutta. Koskei Ohukaisen ja kaupungin välinen 15. 3. 1919 päivätyt sopimus näin ollen ole koskenut omistusoikeuden luovuttamista kiinteään omaisuuteen eikä luovutuksen kohteena olevaa oikeutta muutoinkaan ole pidettävä sen laatuksena, että mainitun luovutuksen olisi lain mukaan tullut tapahtua kiinteän omaisuuden luovuttamisesta säädettyä muotoa noudattaen, ja Ohukainen siis on kanteessa kerrotuin tavoin saattanut luopua oikeudestaan puheena olevaan alueeseen kaupungin hyväksi eikä Kontio ole näyttänyt, että Ohukainen olisi taivutettu sanottuun luovutustoimeen sellaisissa olosuhteissa, että luovutusta olisi pidettävä pätemättömänä, KoO (*Kokkonen, Ahla, Hannikainen*) ei katsonut olevan syytä muuttaa sitä lopputulosta, johon alemmat oikeudet hylätessään kanteen olivat johtuneet.

Samaan lopputulokseen päätyi toinen eri mieltä olleista jäsenistä (*Lilius*), joka perusteluissaan on mm. katsonut erinäisten 1600- ja 1700-luvulla annettujen knk. päätösten ja määräysten osoittavan, ettei kaupungeilla yleensä ollut oikeutta luovuttaa kulloinkin voimassa olevan tonttijaoituksen ulkopuolella olevia peltoalueita edes porvareille omistusoikeudella, vaan ainoastaan määrääjäksi tai toistaiseksi nautittaviksi. Kun ei ollut esitetty seikkoja, jotka olisivat antaneet aiheutta Oulun kaupungin erioikeuksien tulkittamiseen muiden kaupunkien erioikeuksien tulkinnasta poikkeavin tavoin, vaan päin vastoin vuonna 1613 annetussa vahvistuskirjassa on nimenomaan annettu Oulun kaupungille samanlainen oikeus tuolla kirjalla samalla lahjoitettuun tilaan kuin muille kaupungeille oli niille lahjoitettuun maaomaisuuteen, mikä oikeus kuninkaan oikeuden lahjoitusmaan peruuttamiseen lakattua 23. 2. 1789 annetun vakuutuksen 1 ja 4 §:n johdosta on kehittynyt omistusoikeudeksi, ei voitu katsoa Ohukaisen kaupungin taholta aikoinaan jollekin Ohukaisen edeltäjälle ehkä tapahtuneen luovutuksen ja mahdollisesti siihen perustuvien myöhempien luovutusten nojalla

saaneen ko. peltoalueeseen omistusoikeutta, joksi ei myöskään se tosiasia, että Oulussa on kaupunkilain MK 6 luvun ja 1734-vuoden lain MK 4:2 vastaisesti jo 1600-luvulla kaupunkiin kuuluviiin pelto-alueisiin yleensä ja ainakin vuonna 1873 nimenomaan kysymyksessä olevaan peltoalueeseen myönnetty lainhuutoja, ole, myös 21. 2. 1677 annetun knk. plakaatin säännökset huomioon ottaen, saattanut muuttaa peltoalueen haltijan oikeutta.

Toinen eri mieltä ollut jäsen (*Piipponen*) sitä vastoin hyväksyi kanteen vahvistaen kantajalle vakaan hallintaoikeuden. Todettuaan muun muassa, että edellä mainituilla vuosina 1610, 1613 ja 1620 annetuilla knk. kirjoilla Oulun kaupunkia ei ole kielletty luovuttamasta asukkaille maata pysyväisesti ja ettei kaupunkien lahjoitusmaista annetuista yleisistäkään säännöksistä niiden eräistä toiseen suuntaan käyvistä saannoista huolimatta ole tehtävä sitä johtopäätöstä, ettei jonkin kaupungin kohdalla olisi voinut olla voimassa muunlaisia määräyksiä, hän on katsonut, että riidanalainen alue, joka on tonttijaon ulkopuolella olevaa lahjoitusmaata, on ollut Ohukaisella, jonka aikaisempi saantomies on 1873 saanut kolme lainhuutoa mainittuun tilukseen, v a k a a l l a h a l l i n t a o i k e u d e l l a hallinnassaan. Mitä sitten tulee edellä mainittuun Ohukaisen allekirjoittamaan sopimuskirjaan, jonka mukaan Ohukainen on luovuttanut oikeutensa sanottuun tilukseen kaupungille, on eri mieltä ollut jäsen havainnut, että kaupunki on varsinkin uhkaamalla ottaa jokaisen alueen, jonka haltija ei ole suostunut tekemään kaupungin kanssa kaikista oikeuksista luopumista tarkoittavaa sopimusta, omaan käyttöönsä mitään korvausta suorittamatta mutta lupaamalla sen sijaan kerrotunlaisen sopimuksen allekirjoittajille mahdollisuuden hallinnan jatkamiseen ja korvauksen saamiseen, herättänyt julkiselle yhdyskunnalle sopimattomalla tavalla Ohukaisessa siinä määrin pelkoa, että hän vain täten on taipunut tekemään hänelle elintärkeässä asiassa sopimuksen, joten kaupungilla, kun alueen hallinta tosiasiallisesti on koko ajan ollut siltä poissa, ei voida katsoa tämän p ä t e m ä t t ö m y y t t ä aiheuttavan seikan takia olevan oikeutta vedota tuohon sopimukseen, minkä vuoksi eri mieltä ollut jäsen on harkinnut oikeaksi, kumoten alempien oikeuksien ratkaisut, vahvistaa, että Kontiolla, jolle Ohukaisen oikeus tilukseen kuin myös sen hallinta on tämän kuolinpesältä siirtynyt, on vakaa hallintaoikeus ko. tilukseen.

Jutun esittelijä (*Osvi Lahtinen*) on eriävässä mielipiteessään mm. katsonut, että ko. alue on ollut Ohukaisella o m i s t u s o i k e u d e l l a hallinnassaan ja että kaupungilla ei ollut oikeutta vedota vuoden 1919 sopimukseen, siihen sisältyneen pätemättömyyttä aiheuttavan seikan takia, ja sen perusteella esittänyt vahvistettavaksi, että Kontiolla, jolle Ohukaisen oikeus alueeseen kuin myös sen hallinta on tämän kuolinpesältä siirtynyt, on o m i s t u s o i k e u s ko. alueeseen.

Edellä selostetussa jutussa on ratkaisu riippunut toisaalta siitä, mikä kanta on omaksuttu Oulun kaupungin lahjoitusmaiden luovutuskelpoi-

suuteen nähden, ja toisaalta siitä, mikä merkitys on annettu vuoden 1919 sopimuskirjalle. Tässä yhteydessä on syytä kiinnittää huomiota vain ensiksi mainittuun kysymykseen. KoO on lähtenyt sen säännön pohjalta, että tonttijaon ulkopuolella olevat lahjoitusmaat eivät ole omistusoikeuksien luovutettavissa. Katsoen, ettei Oulun kaupungin erioikeuskirjan 11 kohta oikeuta poikkeamaan tästä säännöstä, KoO on päätenyt siihen, ettei kantajan edeltäjä (Ohukainen) saannosta ja lainhuudatuksesta huolimatta ole voinut saada omistusoikeutta. Täten KoO on poikennut, aikaisemmasta tuomiostaan (1928 II 384), jossa se oli katsonut, että sanotun 11 kohdan mukaan lahjoitusmaata voitiin ainaiseksi luovuttaa kaupungin porvareille (ks. s. 54 ss.).

Lahjoitusmaateorian mukainen sääntö lahjoitusmaan luovutuskelvottomuudesta on joskus pyritty yleistämään, kuten esim. joissakin lakikirjan vanhemmissa painoksissa. On kuitenkin ollut pakko myöntää, että yksittäistapauksissa voi olla asianlaita toisin. Nykyään katsotaankin, että kysymys luovutuskelpoisuudesta on ratkaistava in casu.⁴ Tämä seuraa jo siitä kaupunkilaitoksemme kehitykselle ominaisesta piirteestä, että kaupunkia koskevat säännökset usein annettiin yksityisiä kaupunkia koskevissa privilegeissa ja kuninkaalle tehtyjen valitusten johdosta annetuissa päätöksissä. Nämä muodostivat yleisen lain ohella sen oikeuden, jota kaupungeissa noudatettiin, kuten *Haataja* on esittänyt (m.t.s. 110 s.). «Kärnan i stadsväsendets utveckling är de enskilda städernas» — *Herlitzin* sanoja käyttäksämme. Nyt esillä olevan tuomion perusteluissa tosin ei ole nimenomaan suljettu pois poikkeusmahdollisuutta mutta ottaen huomioon sen, miten siinä on tulkittu Oulun erioikeuskirjan 11 kohtaa, kannanotto merkinnee käytännössä luovutuskelvottomuussäännön yleistämistä.

Sen valossa mitä olemme edellä esittäneet luovutusvallan rajoituksista yleensä (s. 30 ss.) ja Oulun kaupungin erioikeuskirjassa olevista luovutus- ja perittävyyskelpoisuuden rajoituksista erityisesti (s. 92 ss.), viimeksi mainitut rajoitukset eivät merkitse, että kysymyksessä olisi omaisuus, johon yksityinen ei voi saada omistusoikeutta (*res extra commercium*). Se että toisaalla on lahjoitusmaan katsottu olevan luovutettavissa ja toisaalla on annettu kieltoja, joiden mukaan lahjoitusmaa ei voi joutua ikuisiksi ajoiksi pois kaupungilta, on selitettävissä, jos

4. Ks. *maaherrain ohjesääntö* 4.11.1734; *Förslag till Allmän Civillag*, Stockholm 1826, s. 94 (RakK 4:2); *Kamarikollegion mietintö* 1898 s. 96; *Pehkonen* LM 1916 s. 70 verr. s. 106; *Haataja* m.t. s. 37, 49, 57 ja 72; *Hallituksen esitys* N:o 10/1943; *SOU* 1956:7 s. 13 s.

otetaan huomioon, että 1600- ja 1700-luvuilla vaikutti oppi jaetusta omistusoikeudesta. Kaupungin (kruunun) yliomistusoikeus, joka ilmeni lunastus-, verotus-, valvonta- ym. oikeuksina, oli luonteensa mukaan luovutuskelvotonta, mutta tämä ei estänyt sitä, että lahjoitusmaa voi olla saannon perusteella yksityisen porvarin omistajanhallinnassa, ts. voi kuulua yksityiselle aliomistusoikeuksin. Ellei tätä oteta huomioon, on tiettyjä vaikeuksia sovittaa puheenalainen erioikeuskirjan 11 kohdan säännös yhteen yleisten luovutusvallan rajoitusten kanssa. Tämä lie- neekin ollut syynä siihen, että KoO:n enemmistö ja toinen eri mieltä olleista jäsenistä ovat joutuneet tulkitsemaan sanottua säännöstä siten, ettei sen mukaan luovuttaminen omistusoikeuksin edes porvareille ole ollut sallittua — näin siitäkkin huolimatta, että mainitussa säännöksessä on nimenomaan edellytetty porvareiden keskeistä vaihdantaa («Borga- rom emellan skiöpes och sällies»).

Samaa huomautusta ei voida kohdistaa toisen eri mieltä olleen jä- senen (Piipponen) ja jutun esittelijän mielipiteisiin. Todettuaan, että Oulun kaupunkia ei ole kielletty luovuttamasta asukkaille maata pysy- väisesti ja ettei kaupunkien lahjoitusmaista annetuista yleisistäkään säännöksistä ole tehtävä sitä johtopäätöstä, ettei jonkin kaupungin kohdalla olisi voinut olla voimassa muunlaisia määräyksiä, eri mieltä ollut jäsen katsoi, että alue oli ollut Ohukaisella, jonka aikaisempi saantomies oli saanut tilukseen kolme lainhuutoa, v a k a a l l a h a l- l i n t a o i k e u d e l l a hallinnassaan. Esittelijä puolestaan on nimit- tänyt haltijan oikeutta o m i s t u s o i k e u d e k s i. Kumpikin ovat lähteneet sen yleisen lain säännösten valossa oikean käsityksen pohjalta, että kaupungin lahjoitusmaa oli luovutuskelpoista sikäli kuin sen luo- vuttamista ei oltu kielletty, ja katsoneet, ettei ko. tapauksessa ollut kielletty luovuttamasta lahjoitusmaata pysyväisesti kaupungin asuk- kaille.

Sillä seikalla, nimitetäänkö yksityisen haltijan kauppaan tai muuhun saantoon perustuvaa oikeutta omistusoikeudeksi vai vakaaksi hallinta- oikeudeksi, on tässä tutkimuksessa omaksutun käsitystavan mukaan toissijainen merkitys. Joka tietyt minimiedellytykset täyttävän laillisen saannon (MK 1: 1) perusteella hallitsee tilusta ja jonka oikeus periytyy ja on luovutettavissa, häntä voidaan sanoa omistajaksi. Kaupungille kuuluvat erilaiset oikeudet, jotka aikaisemmin sisällytettiin (yli-)omis- tusoikeuteen, kuten esim. oikeus peltoveroon, tonttiäyriin tms., lunastusoikeus ja oikeus maan käytön valvontaan, saattavat kui- tenkin aiheuttaa sellaisia rajoituksia ja rasituksia yksityisen haltijan

oikeusasemassa, ettei ole tarkoituksenmukaista käyttää omistusoikeusnimitystä. Sen seikan osoittamiseksi, että tällöin on kysymyksessä normaalia omistusta alempi oikeustyyppi, voidaan puhua vakaasta hallintaoikeudesta. Tällöin on kuitenkin edellytettävä, ettei yksityisen haltijan oikeutta käsitetä rajoitetuksi esineoikeudeksi, ts. oikeudeksi toisen esineeseen. Vakaa hallintaoikeus tässä merkityksessä ei tarkoita oikeutta toiselle (kaupungille) omistusoikeuksin kuuluvaan maahan vaan tietyin tavoin rajoitettua omistusta. Kaupungilla saattaa olla erilaisia maahan kohdistuvia oikeuksia, mutta kaupunki ei ole oikeutettu omistajan ominaisuudessa vindikoimaan aluetta itselleen.

Yksityistä, joka saannon perusteella hallitsee lahjoitusmaatilusta, voidaan suojata kaupungin palautusvaatimusta vastaan tarvitsematta selittää häntä omistajaksi varsinaisessa merkityksessä. Näin on menetelty esim. Ruotsin oikeuskäytännössä. Viitattakoon tässä edellä esitettyyn Vimmerbyn kaupungin lahjoitusmaata koskavaan ratkaisuun (s. 101 s), jossa yksityisten laillisiin saantoihin perustuvaa hallintaoikeutta suojattiin kaupungin palautusvaatimusta vastaan. Mainitun kaupungin privilegikirjan 14. 1. 1604 mukaan maata ei saanut luovuttaa aatelisille ym., vaan «det skulle allena borgarene emellan köpas och säljas» samaan tapaan kuin oli asianlaita Oulussa.

Kosketeltu KoO:n tuomio käy yhteen meillä vallalla olevan lahjoitusmaateorian kanssa. Se kritiikki, mikä tässä teoksessa on kohdistettu sanottuun teoriaan, soveltuu suurelta osalta myös puheenalaiseen tuomioon. Mainitun teorian antama kuva kaupunkien lahjoitusmaiden omistussuhteista ei täysin vastaa kiinteistöoikeutemme yleistä kehitystä. Samanlaista kehitystä kuin mikä on tapahtunut toisaalta maalaismaan ja toisaalta tontteihin jaetun kaupunkimaan osalta ei ole päässyt tapahtumaan tonttijaon ulkopuolella kaupungeissa olevan lahjoitusmaan osalta. Tämä johtuu osaltaan siitä, että luonnollinen kehitys on virkavaltaisesti pysäytetty ja yritetty kääntää toiseen suuntaan. Havainnollisen kuvan tästä antaa Senaatin prokuraattorin 29. 10. 1877 päivätty matkakertomus, jossa on selostettu Oulun kaupungin olosuhteita seuraavasti:

«Sålunda hade exempelvis stadens icke obetydliga donationsjord, hvilken blifvit ganska ordentligt affattad på karta och fördelad i en mängd till nummer och vidd noga betecknade lotter, mot ganska låg afgäld i tiden upplåtits till enskilda stadsboer, som genom nerlagdt arbete å dylik jord småningom fått deraf skörda betydande afkastning; men tillika hade efterhand utbildats den praxis, att Råstufvu rätten å sådana jordlotter meddelat uppbud och fastebref åt innehafvarene,

hvilket slutligen ledt derhän, att för dessas gäld äfven inteckning beviljats i sagde possessioner, som derigenom kommit att på exekutiv väg tagas i mät för gäldens betalning och under pretext af verklig egendom förflyttas från man till man. Resultatet häraf visade sig tydligt deri, att jemväl uti en mängd för mig upptedda bouppteckningsinstrument dylika jordlotter funnos upptagna såsom aflidnes fasta gods under verklig ägande rätt och till ett derefter lämpadt penningevärde, ehuru jorden egentligen innehafts på arrende under förmånliga villkor. Visserligen innehöllo fastebrefven, enligt hvad jag af flera sådana dokument kunde inhemta, särskild klausul om förbehåll af stadens rätt till jorden; men detta kunde möjligen i framtiden tolkas sålunda, att staden blott hade rättighet att återlösa hvarje jordlott efter dess fulla värde, (harv. tassä), hvilket skulle leda till högst kända bara utgifter (harv. tassä), så mycket mera oskäligen, som dylik för stadens nytta och uppehållande donerad jord ej får under något villkor öfvergå uti privat ägo. För att nu med minst möjliga rubbning af enskilda personers vunna rättigheter och bestående förhållanden genomföra en nödig reform i saken tillstyrkte jag för Justitieborgmästaren, såsom ordförande i Rådstufvurätten den rättelse i förfarandet, att uppbud och fastebref å förenämnde till staden hörande jordlotter framdeles ej vidare skulle beviljas, hvarigenom deras intecknande för gäld äfven blefve omöjligt; och borde jemväl af Magistraten vid exekutioner nog iakttagas, att endast arrenderätten (harv. tassä) till dylik stadsjord skulle vid förefallande behof tagas i mät för gäld och medelst auktion utbjudas, på det allmänhetens uppfattning af rättsförhållandet småningom måtte kunna korrigeras. Sålunda komme verkningarne af härförinnan meddelade lagfarter och fastebref att efterhand alldeles försvinna: och då man kan med säkerhet antaga, att stadens behof under tidens lopp skola ökas och påkalla förhöjning af densammas inkomster, erbjöde sig en naturlig utväg dertill på det sätt, att hvarje jordlott å stadens mark vid inträffad ledighet genom innehafvarens död, skulle å offentlig auktion utbjudas på viss tids arrende åt den mest betalande.»

Tässä selonteossa on kuvattu tapahtunutta kehitystä ja viitattu siihen, mihin kehitys oletettavasti johtaa. Kaupunki joutuu täydestä arvosta lunastamaan tarvitsemansa maa-alueet. Sen mukaan mitä edellä olemme esittäneet, tällainen kehitys olisikin ollut sopusoinnussa niin hyvin erinäisten 1600- ja 1700-luvuilla annettujen säännösten ja määräysten kuin myös kiinteistöoikeutemme yleisen kehityksen kanssa. Mutta tällainen kehitys olisi merkinnyt kaupungeille erittäin suuria kustannuksia. Sen takia on prokuraattori virkavaltaisesti määrännyt, että parin vuosisadan ajan jatkunut lainhuutojen ja kiinnekirjojen antaminen oli keskeytettävä ja pellonhaltijan oikeutta oli vastedes käsiteltävä vuokraoikeutena. Näin on tehty tyhjäksi vuosisataisen kehityksen

tulos ja samalla poikettu siltä linjalta, jota kiinteistöoikeudessa tapahtunut kehitys yleensä on kulkenut. Toimenpiteen perusteena on viitattu siihen, ettei lahjoitusmaa saanut millään ehdolla siirtyä yksityisen omistukseen. Tosin tällaisia kieltoja oli annettu jo aikaisempina vuosisatoina, mutta niiden kieltojen ei useinkaan ole katsottava tarkoittaneen omistusta varsinaisessa vaan vanhan yliomistusoikeuden merkityksessä. Ne edut, joita tällaisilla kielloilla pyritään turvaamaan, olisi voitu tyydyttää tarvitsematta selittää lahjoitusmaita *res extra commercium*-tyyppiseksi omaisuudeksi, joka ei saata olla yksityisen omistuksessa.

Kehitys on johtanut niin hyvin maalaismaan kuin tontteihin jaetun kaupunkimaankin osalta siihen, että maan arvonnousu kuuluu yksityiselle, joka saannon perusteella hallitsee maata, mutta tonttijaon ulkopuolella oleva kaupungille lahjoitettu maa on jäänyt eri asemaan. Tältä osalta arvonnousun on katsottu kuuluvan kaupungille. Yksityinen haltija, joka parin kolmen vuosisadan taakse ulottuneen saantosarjan perusteella omistajana hallitsee lahjoitusmaata, saattaa joutua ilman maan arvon korvausta luopumaan alueesta sensijaan että muunlaisen maan osalta yleiset tarpeet tyydytetään, ellei se käy muuten päinsä, lunastusteitse ja rasitus verotuksen avulla jaetaan kansalaisten kannettavaksi. Tonttijaon ulkopuolella olevan lahjoitusmaan asettaminen eri asemaan olisi edellyttänyt asianmukaista lainsäädäntötoimenpidettä. Tällaista ei kuitenkaan ole voitu sitovasti osoittaa. Vallitseva lahjoitusmaateoria näyttääkin perustuvan vanhojen säännösten ja määräysten virheelliseen tulkintaan. Pääasiallinen syy lieenee siinä, että tarkoitettuja säännöksiä ja määräyksiä tulkittaessa ei ole otettu huomioon, mikä merkitys opilla jaetusta omistusoikeudesta on aikaisemmin ollut, vaan on lähdetty siitä, että omistusoikeudesta ja sen luovuttamisesta on noissa säännöksissä ja määräyksissä puhuttu samassa merkityksessä kuin mitä niillä nykyään ymmärretään.

