SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 82

Jorma Pietilä

TONTTIREKISTERIKIINTEISTÖN MUODOSTAMINEN SUOMEN VOIMASSA OLEVAN OIKEUDEN MUKAAN

Maaoikeudellinen tutkimus

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA

A-sarja N:o 82

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 82

JORMA PIETILÄ

TONTTIREKISTERIKIINTEISTÖN MUODOSTAMINEN SUOMEN VOIMASSA OLEVAN OIKEUDEN MUKAAN

Maaoikeudellinen tutkimus

DIE BILDUNG EINES STÄDTISCHEN KATASTERBAUGRUNDSTÜCKS NACH GELTENDEM FINNISCHEM RECHT

ZUSAMMENFASSUNG

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA
ISBN 978-951-855-844-9 (PDF)

TONTTIREKISTERIKIINTEISTÖN MUODOSTAMINEN SUOMEN VOIMASSA OLEVAN OIKEUDEN MUKAAN

Maaoikeudellinen tutkimus

KIRJOITTANUT

JORMA PIETILÄ

LAKITIETEEN LISENSIAATTI,
MAANJAKO-OIKEUDEN PUHEENJOHTAJA

Yliopistollinen väitöskirja, joka Helsingin yliopiston
Oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella
esitetään julkisesti tarkastettavaksi
Porthanian luentosalissa III
lauantaina, maaliskuun 15 päivänä 1969 klo 12.

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

ALKUSANAT

Maaoikeudellisten kysymysten pohdintaan kohdistuva harrastukseni on peräisin jo 1930-luvulta. Sen syntymiseen on olennaisesti vaikuttanut professori *Kyösti Haatajan* innoittava opetus ja esimerkki. Käsillä olevan teoksen idea sen sijaan ajoittuu noin 30 vuotta myöhempään ajankohtaan. Tultuani 1964 nimitetyksi Turun maanjako-oikeuden väliaikaisen ja paria vuotta myöhemmin sen vakinaisen puheenjohtajan virkaan minulle avautui uusia näköaloja maaoikeuden alalla. Siihenastinen maaoikeudellinen tutkimus oli pysytellyt pääasiallisesti tilajärjestelmän piirissä. Sen ideologia oli agraarivaltainen ja perustui suurelta osalta isojakoon ja 1920-luvulla toimeenpantuun maareformiin. Huomioni kohdistui siihen tosiasiaan, että tuon tutkimuksen kenttä oli nykyaikaisten olosuhteiden valossa tarkasteltuna kovin yksipuolinen. Sen rinnalla oli olemassa toinen, kaupunkien, kauppaloiden ja maalaiskuntien asutustaajamien maaoikeutta koskeva tutkimuskenttä, jonka piirissä huomasin oikeustieteelle tarjoutuvan vähintään yhtä mielenkiintoisia ja käytännöllisesti tärkeitä tutkimuskohteita kuin konsanaan klassillisen maaoikeuden piirissä. Tässä tutkimuskentässä tarjoutuvat mahdollisuudet näyttivät rajattomilta, sillä oikeustieteellisen tutkimuksen kannalta katsoen se oli jäänyt kesannoksi. Nämä havainnot antoivat virikkeen tämän teoksen kirjoittamiseen ja vaikuttivat määräävästi sen muotoon ja laajuuteen.

Valtion yhteiskuntatieteelliselle toimikunnalle olen kiitollinen siitä, että se on myöntämillään apurahoilla osallistunut tutkimuksesta aiheutuneiden kulujen peittämiseen.

Helsingin kaupungingeodeetti, diploomi-insinööri *Erkki Heikkinen* ja kiinteistöinsinööri, diploomi-insinööri *Väinö Meuronen* ovat lukeneet eräitä käsikirjoituksen osia. Useissa neuvotteluissa he ovat antaneet arvokkaita vallitsevaa käytäntöä koskevia tietoja sekä KaavJL:n

tulkintaa koskevia viitteitä. Tästä pyydän esittää heille lämpimän kiitokseni.

Kiitän myös *Suomalaista Lakimiesyhdistystä*, joka on hyväksynyt teoksen julkaistavaksi A-sarjassaan.

Helsingissä, lokakuussa 1968

Jorma Pietilä

SISÄLLYS

Lyhennyksiä XII
Kirjallisuus- ja lähdeluettelo XIII
I. Oppikirjoja, monografioita, kommentaareja, artikkeleita ja niihin verrattavia julkaisuja XIII
II. Komiteanmietintöjä, lainvalmistelukuntien ehdotuksia ja muita niihin verrattavia julkaisuja XXVII
III. Eräitä lakeja, asetuksia, Valtioneuvoston ja ministeriöiden päätöksiä, kiertokirjeitä ja lakikokoelmia XXXI

I luku. Johdanto

1 §. Kaavatontin ja rekisteritontin käsitteistä 1

2 §. Rekisteritontti rakentamisen sekä kiinnityksen ja lainhuudatuksen yksikkönä 5
1. Katsaus omistusoikeuden analyysiin pohjoismaisen oikeustieteen piirissä 5
2. Rekisteritontti rakentamisen yksikkönä 18
3. Rekisteritontti panttauskompetenssin käytön yksikkönä 25
4. Rekisteritontti dynaamisen suojan yksikkönä 29

3 §. Kiinteistökaavasta ja kiinteistötoimituksesta 38
1. Kiinteistön ulottuvuuden määrittämisestä oikeudelliselta kannalta 38
2. Kiinteistön ulottuvuuden määritystavoista 46
3. Kiinteistön ulottuvuuden useampikertaisesta määrityksestä 50
4. Kiinteistötoimituksista 60
5. Kiinteistötoimitusten asema oikeustieteen jaoitusten kannalta 73

II luku. Asemakaavasta ja tonttijaosta kiinteistönmuodostuksen kannalta

4 §. Asemakaavasta 80
1. Asemakaavasta voimassa olevan normijärjestelmän osana 80
2. Vallitsevien maanomistusolojen huomioon ottamista koskeva sääntö asemakaavaa laadittaessa 91
3. Asemakaava kiinteistökaavana 97
4. Asemakaavan ja rasitteiden välisestä suhteesta 108

5. Asemakaavan laatimis-, vahvistamis- ja voimaansaattamismenettely 119
6. Asemakaavan julkistamisesta 129

5 §. Tonttijaosta 131
1. Maanomistajan vallasta aikaansaada tonttijako oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen 131
2. Tonttijako kiinteistökaavana 149
3. Tonttijakokartta 158
4. Tonttijaon muuttaminen 162
5. Tonttijaon ja eri kiinteistötoimitustyyppien välinen suhde 170
6. Tonttijaon laatimis-, vahvistamis- ja voimaansaattamismenettely 175
7. Tonttijaon voimaan tulosta aiheutuvat rekisteröimistoimenpiteet 179

6 §. JL:n mukaisten maanmittaustoimitusten sekä asemakaavan ja tonttijaon välisestä suhteesta 180
1. Suhdetta koskevien normien kolmijako ja seuraavan esityksen jäsentely 180
2. Kielto suorittaa maanmittaustoimitus niin, että vaikeutetaan tonttijaon toteuttamista 182
3. Kielto suorittaa maanmittaustoimitus niin, että vaikeutetaan asemakaavan toteuttamista 184
4. Kielto suorittaa maanmittaustoimitus niin, että vaikeutetaan tonttijaon laatimista 194
5. Poikkeukset KaavJL 17 §:n yleisestä säännöstä sekä tuon säännön ja KaavJL 18.2 §:n välinen suhde 198
6. Kielto suorittaa JL:n mukaista maanmittaustoimitusta rekisteritontilla ja rekisteröidyllä yleisellä alueella 201

III luku. Omistuksen yhtenäisyyden periaate ja sen toteuttaminen

7 §. Kaavatontin omistuksen yhtenäisyyden periaatteesta sen rekisteritontiksi muodostamisen edellytyksenä 208
1. Vallitseva oppi määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta .. 208
2. Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevan vallitsevan opin kritiikki 216
3. Rekisteritontin määräalan luovutuksensaajan oikeusasema 231
4. Omistajan ja määräalan luovutuksensaajan nimitysten esiintyminen eräissä lainkohdissa. Ketä RakL 54.1 §:ssä tarkoitetaan tontinosan omistajalla? 238
5. Omistuksen yhtenäisyyden periaatteen ilmeneminen KaavJL:n säännöksistä. Sen asema kiinteistönmuodostamismenettelyn kannalta yleensä 242

8 §. Tontinosan luovutussopimus 249
1. Eräitä tontinosan kauppaa koskevia näkökohtia 249
2. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus tontinosan luovutuksessa 255

9 §. Tontinosan lunastaminen 262
1. Lunastusoikeus tontinosan omistajan performatiivivaltaan kuuluvana kompetenssina 262
2. Vanhastaan yhteisen tien liittäminen tonttiin 267
3. Lunastusoikeuden käyttäminen, lunastuskonkurrenssi, lunastusoikeuden käyttämisen yhteydessä esiintyvät subsidiääriset lunastuskompetenssit ja kaupungin itsenäinen lunastuskompetenssi .. 269
4. Lunastuksen kohde ja sen laajentaminen 279
5. Lunastuskorvauksen määräämismenettely ja eräitä sen arvioimista koskevia näkökohtia 283
6. Asemakaavan tai tonttijaon muutoksen, tontinmittauksen ja maanmittaustoimituksen virellä olon vaikutus lunastusprosessiin 291
7. Lunastushinnan maksamismenettely ja sen suhde tontinosan omistajanvaihdokseen 295
10 §. Osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus 299
1. Tonttien muodostamista ja osittamista koskeva historiallinen katsaus 299
2. MK 7 luvun säännösten soveltamismahdollisuudet nykyaikaisista rekisteri- ja kaavatonteista kyseen ollen 306
3. Osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeuden soveltamismahdollisuudet ennen AKL 1931:n voimaan tuloa vahvistettujen tonttijakojen alueilla 310
4. Lunastushinta ja sen maksaminen osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeutta käytettäessä 313
11 §. KaavJL 4 §:n mukainen pakollinen tilusvaihto ja uusjako 315
12 §. Omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen valvonta .. 324
1. Tilanne, jolloin kaavatontti koostuu yhteen kiinteistöön kuuluvasta alueesta 324
2. Tilanne, jolloin kaavatontti koostuu kahteen tai useampaan kiinteistöön kuuluvista alueista 326
3. Omistusoikeutta koskevan riidan, ulosmittauksen, myymis- ja hukkaamiskiellon ja konkurssin vaikutus 328

IV luku. Rasitusten yhtenäisyyden periaate ja sen toteuttaminen.

13 §. Rasitusten yhtenäisyyden periaatteen sisältö 332
1. KiinA 22 §:n ideologian ja sen toteuttamista koskevien säännösten välinen suhde 332
2. Kiinteistöjen yhdistämisestä rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta ja siinä kysymykseen tulevista laajentamis- ja määräosaperiaatteista 336
3. Laajentamisperiaatteen esiintyminen KaavJL:n säännöksissä .. 355

14 §. Menettely maistraatin määräystä ja kiinteistötuomarin suostumusta annettaessa ja määräyksen ja suostumuksen oikeusvaikutukset rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta 357
1. Menettely kiinteistötuomarin suostumusta annettaessa ja sellaisen suostumuksen oikeusvaikutukset 357
2. Menettely maistraatin antaessa tonttirekisteriin merkitsemistä koskevan määräyksen ja sellaisen määräyksen oikeusvaikutukset 366

V luku. Kiinteistön muodostamista tarkoittava tontinmittaus

15 §. Vireille pano ja asianosaiset 372
1. V luvun jäsentelyn perusteet 372
2. Tontinmittaustoimituksen vireille pano erityisesti silmälläpitäen hakijan legitimaatiota 373
3. Toimituksen asianosaisista ja väliintulijoista silmälläpitäen edellisten osalta erityisesti asialegitimaation järjestelyä 380

16 §. Tontin ulottuvuuden määrittäminen 391
1. Ulottuvuuden teknillisiä määritystapoja koskevat säännökset .. 391
2. Maa-alueen useampikertaisesta määrityksestä aiheutuvat ongelmat ja niiden ratkaisu tontinmittauksessa 393
3. Rekisteritonttia palvelevien tai siihen kohdistuvien rasitteiden perustaminen, siirtäminen, muuttaminen ja lakkauttaminen silmälläpitäen lähinnä kiinteistön muodostamista tarkoittavaa tontinmittausta 410
4. Tilojen yhteiset alueet ja kiinteistön muodostamista tarkoittava tontinmittaustoimitus 439

17 §. Asianosaisten välisten oikeusriitojen ratkaiseminen 440
1. Saanto- ja ulottuvuusriidat maanmittaustoimituksissa silmälläpitäen edellisten osalta lähinnä lohkomistoimituksia 440
2. Saanto- ja ulottuvuusriitojen ratkaiseminen kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittaustoimituksessa 463
3. Lohkomistoimituksen oikeusvoiman merkitys asianomaisen saannon tehokkuuden ja ulottuvuuden kannalta ja tontinmittauksen oikeusvoiman merkitys vastaavasti tonttiin kuuluvien, tonttikartalla osoitettujen alueiden omistusoikeuden kannalta katsoen 474

18 §. Toimituskustannukset, valitus ja tarkastus 481
1. Toimituskustannukset 481
2. Valitus 483
3. Kiinteistön muodostamista koskevan tontinmittaustoimituksen tarkastusta koskevat säännökset ja niiden vertailu vastaaviin maanmittaustoimituksia koskeviin säännöksiin 489

19 §. Tonttirekisteriin merkitseminen 497
1. Tonttirekisteriin merkitsemisen edellytykset 497
2. Tonttikirja, tonttirekisteri ja viimeksi mainitun sisältö 504
3. Tonttikirjassa tilitetyn kiinteistöjaoituksen laatu 506
4. Alueen siirtyminen maarekisteristä tonttikirjaan ja tonttikirjassa tilitetyn kiinteistöjaoituksen muutoksesta aiheutuvat rekisteröintitoimenpiteet 521
5. Tonttikirjakartta 526
Zusammenfassung 528
Oikeustapaushakemisto 543
Asiahakemisto 545

LYHENNYKSIÄ

Aikakauslehdet

DL	= Defensor Legis
JFT	= Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
Lm	= Lakimies
Mm	= Maanmittaus
SvJT	= Svensk juristtidning
TfR	= Tidskrift for Retsvidenskap

Tuomioistuimet, virastot ja virkamiehet

HO	= Hovioikeus
KHO	= Korkein hallinto-oikeus
KKO	= Korkein oikeus
Ko	= Kihlakunnanoikeus
Kph	= Kaupunginhallitus
Lh	= Lääninhallitus
MaatM	= Maatalousministeriö
Mkri	= Maanmittauskonttori
Mmh	= Maanmittaushallitus
Mo	= Maanjako-oikeus
ON	= Oikeusneuvos
OO	= Senaatin oikeusosasto
Ro	= Raastuvanoikeus
SisM	= Sisäasiainministeriö
VN	= Valtioneuvosto
Vvm	= Valtiovarainministeriö

Muita

s. 2 s.	= Sivu 2 ja seuraava sivu
s. 2 ss.	= Sivu 2 ja seuraavat sivut

Pykäläviittauksissa tarkoittaa ensimmäinen numero pykälää ja seuraava tai seuraavat pisteillä erotetut numerot momentteja, esim. KaavJL 48.1 § = KaavJL 48 §:n 1 momentti, LL 1.1.4 § = LL 1 §:n 1 ja 4 momentit ja UL 4:26.1 = UL 4 luvun 26 §:n 1 momentti.

KIRJALLISUUS- JA LÄHDELUETTELO

I. Oppikirjoja, monografioita, kommentaareja, artikkeleita ja näihin verrattavia julkaisuja. (Sulkeissa asianomaisesta julkaisusta käytetty lyhennys.)

Aalto, Jorma S., Näkökohtia tuomioiden itseoikaisukiellosta. Lm 1961 s. 727 ss. *(Aalto)*

Aarnio, A. O., Tonttijaon laatimisesta ja tonttiosan lunastamisesta. Kunnallistekniikka 1956 s. 28 ss. *(A. O. Aarnio)*

Aarnio, Aulis, Perillisen oikeusasemasta. Helsinki 1967. *(Aulis Aarnio)*

Airaksinen, Kalevi, Tieoikeuden syntymisestä yksityisistä teistä annetussa laissa. Lm 1964 s. 823 ss. *(Airaksinen)*

Alanen, Aatos, Yleinen oikeustiede ja kansainvälinen yksityisoikeus. Porvoo 1965. *(Alanen)*

Alkio, Paavo, Tuomarin tehtävistä käräjillä. Vaasa 1948. *(Alkio)*

Almqvist, Jan Eric, Det processuella förfarandet vid ägotvist. Stockholm 1923. *(Almqvist*, Ägotvist)

— » — Rågång, administrativ gräns och riksgräns. Svenska lantmäteriet 1628—1928 s. 589 ss. Stockholm 1928. *(Almqvist*, Rågång)

Andersen, Bendt, Byggeret. Munksgaard 1964. *(Andersen)*

Anttila, Lauri, Jakolaitoksen alaan kuuluvista maanmittaustoimituksista kaupungissa ja taajaan asutulla maaseudulla. Maanmittaushallituksen julkaisuja N:o 24 s. 66 ss. Helsinki 1933. *(Anttila)*

Arnell, Jfr., Swerikes Stadz Lagh etc. Stockholm 1730. *(Arnell)*

Arnholm, Carl Jacob, Panteretten. Oslo 1962. *(Arnholm*, Panteretten)

— » — Privatrett I. Almindelig privatrett. Oslo 1964. *(Arnholm*, Privatrett)

Beenken, Reinhard, Zur Überprüfbarkeit der Bauleitpläne nach dem Bundesbaugesetz. Osnabrück 1967. *(Beenken)*

Berglund, Hadar, Stadsbyggnadslagstiftning och grannelagsrätt. Göteborg 1929. *(Berglund)*

Bergman, C. G., Studier i svensk servitutsrätt I, Gränslinjer. Uppsala 1909. *(Bergman* I)

— » — Studier i svensk servitutsrätt II, Historisk utveckling av begreppet och des förutsättningar. Uppsala 1909. *(Bergman* II)

— » — Studier i svensk servitutsrätt IV, Servitut i modernt rättsliv. Lund 1926. *(Bergman* IV)

Bergström, Svante, Om begreppet äganderätt i fastighetsrätten. SvJT 1956 s. 145 ss. *(Bergström)*

Bexelius, A. ja Körlof, V., Väglagarna. Stockholm 1965. *(Bexelius—Körlof)*

Bexelius, A., Nordenstam, A. ja Körlof, V., Byggnadslagstiftningen. Stockholm 1961. *(Bexelius—Nordenstam—Körlof)*

Björling, C. G. ja Malmström, Åke, Civilrätt. Lund 1954. *(Björling—Malmström)*

v. Bonsdorff, Johan Gabriel, Stor-Furstendömet Finlands Kameral-lagfarenhet. Helsingfors 1833. *(Bonsdorff)*

Botin, Anders, Beskrifning om svenska hemman och jorda-gods, första delen. Stockholm 1798. *(Botin)*

Brand, Arth. ja Schnitzler, Leo, Die Grundbuchsachen in der gerichtlichen Praxis. Berlin 1954. *(Brand—Schnitzler)*

Brækhus, Sjur ja Hærem, Axel, Norsk tingsrett. Gjøvik 1964. *(Brækhus—Hærem)*

Brotherus, Harry, Omistusoikeutta koskevat riidat jakotoimituksissa. Lm 1960 s. 329 ss. *(Brotherus*, Omistusoikeusriidat)

— » — Rajankäynti ja tilusriita. Lm 1932 s. 1 ss. *(Brotherus*, Rajankäynti)

Brusiin, Otto, Tuomarin harkinta normin puuttuessa. Vammala 1938. *(Brusiin*, Tuomarin harkinta)

Burckhardt, Walther, Einführung in die Rechtswissenschaft. Zürich 1948. *(Burckhardt*, Einführung)

— » — Methode und System des Rechts. Zürich 1936. *(Burckhardt*, Methode)

Calonius, Matthias, Siviilioikeuden luennot. Wilhelm Chydeniuksen ja Väinö Nordströmin julkaisemasta latinankielisestä painoksesta suomentanut Edvin Linkomies. Vammala 1946. *(Calonius)*

Caselius, Ilmari, Kysymyksiä jakolainsäädännön alalta. DL 1927 s. 101 ss. *(Caselius*, Jakolainsäädännön alalta)

— » — Kysymyksiä jakolainsäädännön rajoilta. DL 1927 s. 327 ss. *(Caselius*, Jakolainsäädännön rajoilta)

— » — Omistajankiinnityksestä. Helsinki 1924. *(Caselius*, Omistajankiinnityksestä)

— » — Sopimukseen perustuvat irroittamisoikeudet. Helsinki 1934. *Caselius*, Irroittamisoikeudet)

— » — Tontin osan lunastamisesta. DL 1943 s. 1 ss. *(Caselius*, Tontin osan lunastamisesta)

Cervin, Ulf, Delningslinje och gränsbestämningslinje. Stockholm 1964. *(Cervin)*

Christensen, Helge, Jordskifteloven med kommentar. Oslo 1962. *(Christensen)*

Chydenius, Jakob Wilhelm, Lärobok i finsk kontraktsrätt I. Helsingfors 1923. *(Chydenius)*

Dahlström, Svante, Turun palo 1927. Tutkimuksia Turun kaupungin rakennushistoriasta vuoteen 1843 I. Turku 1930. *(Dahlström)*

Dillén, Nils, Om tomtmätnings rättskraft. Kommunalteknisk tidskrift 1937 s. 50 ss. *(Dillén)*

Dittus, Wilhelm, Einführung in das Bundesbaugesetz. Berlin 1961. *(Dittus)*

Eberstein, Gösta, Speciell fastighetsrätt I. Sjätte upplagan, reviderad med hänsyn till ny lagstiftning av Professor Seve Ljungman. Stockholm 1949. *(Eberstein—Ljungman)*

Eimer, Gerhard, Die Stadtplanung im schwedischen Ostseereich 1600—1715. Lund 1961. *(Eimer)*

Ekström, F. W., Privaträttens allmänna läror. Helsingfors 1921—1925. *(Ekström)*

Ellilä, Tauno, Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa. Vammala 1947. *(Ellilä)*

Enneccerus, Ludwig, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. Fünfzehnte neubearbeitete Auflage von Hans Carl Nipperdey. Tübingen 1959—1960. *(Enneccerus—Nipperdey)*

Ernberg, Albert, Expropriation som rättsligt begrepp. Lund 1903. *(Ernberg,* Expropriation)

— » — Expropriationsskada å återstod av fastighet. Lund 1938. *(Ernberg)*

Eronen, V. H., Kaupunginmaasta ja sille syntyneestä kiinteistöjaoituksesta. Kunnallistekniikka 1956 s. 65 ss. *(Eronen,* Kaupunginmaasta)

— » — Kiinteistöjaoituksesta ja sen muutoksista esikaupunkialueella. Kunnallistekniikka 1956 s. 34 ss. *(Eronen,* Kiinteistöjaoituksesta)

Estermann, Alois, Die Baufreiheit und ihre Schranken. Winterthur 1965. *(Estermann)*

v. Eyben, W. E., Formuerettigheder, København 1958 *(v. Eyben,* Formuerettigheder)

v. Eyben, W. E. ja Nielsen, Thøger, Fast ejendoms regulering og beskatning I. København 1965. *(v. Eyben,* Fast ejendom)

Forsman, Ernesti, Suomen suuriruhtinaanmaan ulosottolaki ja muut siihen kuuluvat asetukset. Helsinki 1896. *(Forsman)*

Forssman, Hilding, Stadsplanelagen. Stockholm 1946. *(Forssman)*

(F =) Forsström, Ferd., Om domstol för slitande af skiftestvister. JFT 1884 s. 354 ss. *(Forsström)*

Gelzer, Konrad, Das neue Bauplanungsrecht. Köln 1964. *(Gelzer)*

Gjelsvik, N., Norsk tingsret. Oslo 1926. *(Gjelsvik)*

Granfelt, O. Hj., Kort framställning av Finlands civilprocessrätt. Helsingfors 1927. *(Granfelt)*

Grefberg, G., Lagen om delning av jord å landet. Stockholm 1927. *(Grefberg,* JDL)

— » — Lagen om fastighetsbildning i stad mm. Stockholm 1917. *(Grefberg,* FBL 1 painos)

— » — Lagen om fastighetsbildning i stad jämte tillhörande författningar. Stockholm 1926. *(Grefberg,* FBL)

Haataja, Kyösti, Arvostelu teoksesta Ilmari Caselius, Sopimukseen perustuvat irroittamisoikeudet. Lm 1937 s. 20 ss. *(Haataja,* Arvostelu)

— » — Jakolainsäädäntö. Porvoo 1917. *(Haataja,* Jakolainsäädäntö)

— » — Lainsäädäntö vuokra-alueiden lunastamisesta. Porvoo 1919. *(Haataja,* Lunastamislainsäädäntö)

— » — Maa- ja vesioikeudellisia tutkielmia. Helsinki 1943. *(Haataja,* Tutkielmia)

— » — Maakysymyksemme. Helsinki 1935. *(Haataja,* Maakysymyksemme)

— » — Maanjaot ja talojärjestelmä. Helsinki 1949. *(Haataja,* Maanjaot)

Haataja, Kyösti, Maaoikeus II, Asutuslainsäädäntö. Porvoo 1940. (*Haataja,* Asutuslainsäädäntö)

— » — Suomen maanvuokraoikeus. Porvoo 1934. (*Haataja,* Maanvuokraoikeus)

— » — Vuokran käsite yksityismaan vuokrasta maalla nykyään voimassa olevan Suomen lainsäädännön mukaan. Porvoo 1921. (*Haataja,* Vuokran käsite)

Haegele, Karl, Grundbuchrecht. Handbuch der amtsgerichtlichen Praxis. Nördlingen 1959. (*Haegele*)

Hahn, Theodor, Die Schätzungsmethoden der Flurbereinigung in den deutschen Ländern und im benachbarten Ausland. Stuttgart 1961. (*Hahn*)

Hakulinen, Y. J., Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvahvistajan asemasta ja tehtävistä. Helsinki 1935. (*Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta, 1 painos)

— » — Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvahvistajan asemasta ja tehtävistä. Vammala 1949. (*Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta, 2 painos)

— » — Panttioikeuden kohteen muutoksista maanjaossa. Lm 1941 s. 38 ss. (*Hakulinen,* Panttioikeuden kohteen muutoksista)

— » — Velvoiteoikeus I, yleiset opit. Helsinki 1958. (*Hakulinen,* Velvoiteoikeus)

— » — Vuokraoikeus I. Maanvuokra. Helsinki 1967. (*Hakulinen,* Maanvuokraoikeus)

Harbek, Ole F. ja Solem, Erik, Tinglysingsloven med kommentar. Oslo 1961. (*Harbek—Solem*)

Hartman, Torsten, Då Helsingfors blef hufvudstad. Helsingfors 1912. (*Hartman*)

Heck, Philipp, Grundriss des Sachenrechts. Tübingen 1930. (*Heck,* Sachenrecht)

Hedemann, Justus Wilhelm, Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX Jahrhundert II. Die Entwicklung des Bodenrechts von der französischen Revolution bis zur Gegenwart. 1 Häfte: Das materielle Bodenrecht. Berlin 1930. (*Hedemann,* Bodenrecht)

— » — Sachenrecht des bürgerlichen Gesetzbuches. Berlin 1960. (*Hedemann,* Sachenrecht)

Hedlund, Gunnar, Till frågan om rättshandlingsservituten och tvångsservituten. Uppsala 1938. (*Hedlund*)

Heikkinen, Erkki, Kokemuksia KaavJL:n tarkoittaman yleisen alueen muodostamisesta. Maanmittausinsinööri 1963 s. 59 ss. (*Heikkinen,* Yleisen alueen muodostamisesta)

— » — Yleisen alueen mittauksesta. Kunnallistekniikka 1967 s. 6 ss. (*Heikkinen,* Yleisen alueen mittauksesta)

Heikonen, A. R., Perikunnan omistaman kiinteistön lainhuudattamisesta ja kiinnittämisestä sekä määräalan erottamisesta siitä. Lm 1939 s. 656 ss. (*Heikonen,* Perikunnan omistaman kiinteistön lainhuudattamisesta)

Heikonen, A. R., Yhteisomistajan oikeus kiinteistönluovutuksessa. Lm 1944 s. 63 ss. (*Heikonen*, Yhteisomistajan oikeus)

Heitzer, Sebastian ja Oestreicher, Ernst, Bundesbaugesetz. Berlin 1962. (*Heitzer—Oestreicher*)

Helminen, Arvo, Laitoskiinnitystä koskevien säännösten soveltamisala. JFT 1961 s. 239 ss. (*Helminen*)

Henkow, Hugo ja von Schultz, Åke, Avstyckning och sammanläggning beträffande fastigheter å landet. Stockholm 1948. (*Henkow—Schultz*)

Hernberg, Alarik, Lagfartsreformen. Helsingfors 1932. (*Hernberg*, Lagfart)

— » — Om servitut vid jorddelning. JFT 1899 s. 309 ss. (*Hernberg*, Servitut)

Hernmarck, Michaël, Löseskilling vid expropriation för tätbebyggelse. Stockholm 1967. (*Hernmarck*)

Hietalahti, Heikki, Kiinteistöjen rekisteröinnissä ja toimituksissa todettujen virheiden ja puutteiden oikaiseminen. Kunnallistekniikka 1967 s. 20 ss. ja 138 ss. (*Hietalahti*, Virheiden oikaiseminen)

— » — Tontinmittaukseen liittyvistä kysymyksistä kaupunkien ja kauppalain vuokra-alueiden järjestelytoimituksissa. Maanmittausinsinööri 1964 s. 129 ss. (*Hietalahti*, Tontinmittaus)

Hohfeld, Wesley Newcomb, Fundamental legal conceptions as applied in judicial reasoning. New Haven 1966. (*Hohfeld*)

Holmbäck, Åke, Begränsade sakrätter till fast egendom vid expropriation, lösen enligt vattenlagen, återköp m.m. Uppsala 1925. (*Holmbäck*, Begränsade sakrätter)

— » — Expropriations-, skogs-, fiske-, jakt-, ägofreds- och gruvlagstiftning m.m. Uppsala 1947. (*Holmbäck* III)

— » — Fastighetsbildning och fastighetsregistrering på landsbygden. Uppsala 1942. (*Holmbäck*, FB I)

— » — Fastighetsbildning och fastighetsregistrering i städer och stadsliknande samhällen. Stadsplanelagstiftning. Vattenrätt. Uppsala 1946. *Holmbäck*, FB II)

— » — Ägarehypoteket i fast egendom enligt svensk rätt. Uppsala 1927. (*Holmbäck*, Ägarehypoteket)

Holmbäck, Åke ja Wessén, Elias, Magnus Erikssons stadslag i nusvensk tolkning. Lund 1966. (*Holmbäck—Wessén*)

Holopainen, Toivo, Vesihuollon oikeuskysymyksistä I. Käyttövesikysymyksiä. Lm 1964 s. 846 ss. (*Holopainen*)

Humble, Sixten, Lantmätarnas verksamhet inom städer och stadsliknande samhällen. Svenska lantmäteriet 1628—1928 II s. 201 ss. Stockholm 1928. (*Humble*)

Hyvönen, Veikko O., Konstitutiivisen kiinteistötoimituksen taloudellisesta tuloksesta ja päämäärästä. Maanmittaus 1—4/1967 s. 1 ss. (*Hyvönen*)

Hällfors, Edvard, Arvostelu teoksesta K. A. Moring, Finlands Skiftesrätt. JFT 1928 s. 248 ss. (*Hällfors*, Arvostelu)

— » — Lega af jord på landet enligt gällande finsk rätt. Helsingfors 1917. (*Hällfors*, Lega af jord)

af Hällström, Erik, Verkan av ägareförbehåll på rättsförhållandet mellan säljaren och köparen. Åbo 1942. *(af Hällström)*

Illum, Knud, Dansk Tingsret I. Kjøbenhavn 1952. *(Illum,* Tingsret I)

— » — Dansk Tingsret II. København 1951. *(Illum,* Tingsret II)

— » — Servitutter. Kjøbenhavn 1943. *(Illum,* Servitutter)

— » — Tinglysning. København 1950. *(Illum,* Tinglysning)

Johanson, Helge, JFT 1922 s. 352 s.: Alustus keskustelukysymykseen: Om man och hustru under äktenskapet köpt ett jordområde för att i laga ordning utbrytas, men hustru dött, innan utbrytningen hunnit slutföras, så frågas, huruvida hustrun förvärvat giftorätt i jordområdet eller dess värde? *(Johanson)*

Jutikkala, Eino, Tomtbesittningen och kampen om regulariteten i Sverige—Finlands städer. Societas Scientiarum Fennica årsbok-vuosikirja XL B n:o 4. Helsingfors 1963. *(Jutikkala)*

Kaila, El., Näkökohtia subjektillisesta oikeudesta. Lm 1937 s. 444 ss. *(Kaila,* Subjektillinen oikeus)

— » — Oikeuslogiikka I. Muodollinen oikeuslauseoppi. Helsinki 1924. *(Kaila,* Oikeuslogiikka)

— » — Siviilioikeudellisen ennakkoturvaamismenettelyn käsite, kehitys ja pääperiaatteet roomalaisessa oikeudessa. Porvoo 1926. *(Kaila,* Ennakkoturvaamismenettely)

Kalha, J. E., Leimaveron määrääminen lainhuudatuksessa. Lm 1967 s. 121 ss. *(Kalha)*

Kasper, Franz, Das subjektive Recht — Begriffsbildung und Bedeutungsmehrheit. Karlsruhe 1967. *(Kasper)*

Kautonen, Heimo, Maaseutualueitten kaavoitus. Maaseutukaavoitus s. 10 ss. Helsinki 1963. *(Kautonen)*

Kelsen, Hans, Reine Rechtslehre. Wien 1960. *(Kelsen)*

Kivimäki, T. M. ja Ylöstalo, Matti, Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. Porvoo 1964. *(Kivimäki—Ylöstalo)*

Koppinen, Ilmari, Kaavoitusalueiden uusjaon säännökset Suomessa ja Länsi-Saksassa sekä eräitä niiden synnyttämiä ajatuksia. Kunnallistekniikka 1967 s. 10 ss. *(Koppinen)*

Kotonen, Anton ja Kivimäki, T. M., Asutuslaki ja sen toimeenpanoasetus. Helsinki 1924. *(Kotonen—Kivimäki)*

Kruse, Anders Vinding, Misligholdelse af ejendomskøb. København 1954. *(Anders Vinding Kruse)*

Kruse, Fr. Vinding, Ejendomsretten. København 1951. *(Vinding Kruse,* Ejendomsretten)

— » — Et centralt problem mellem privat og offentlig ret i området: Byplan contra servitutter. TfR 1962 s. 102 ss. *(Vinding Kruse,* Byplan contra servitutter)

— » — Tinglysning samt nogle Spørgsmaal i vor Realkredit. København 1923. *(Vinding Kruse,* Tinglysning)

Kurandt, E. h. F., Grundbuch und Liegenschaftskataster. Berlin 1957. *(Kurandt)*

Kuuskoski, Reino, Katumaan arvioimisperusteesta pakkolunastuksessa. JFT 1959 s. 2 ss. *(Kuuskoski)*

Kuuskoski, Reino ja Hannus, Arno, Kunnallislaki. Porvoo 1965. *(Kuuskoski—Hannus)*

Kyläkallio, Juhani, Määräosainen yhteisomistusoikeus. Helsinki 1965. *(Kyläkallio)*

Kytömaa, Ensio, Kaupunkien ja kauppalain kiinteistörekisteriä koskevat yleiset säännökset. Suomen Kunnallislehti 1936 s. 98 ss. *(Kytömaa)*

Lagus, Knut Ferdinand, Om jordaskiften enligt svensk-finsk lagstiftning. Helsingfors 1857. *(Lagus)*

Lahtinen, Osvi, Zum Aufbau der rechtlichen Grundlagen. Helsinki 1951. *(Lahtinen,* Zum Aufbau)

Lamm, Kurt, Inteckning för fordran i fast egendom. Uppsala 1918. *(Lamm)*

Lang, J. N. ja Haataja, Kyösti, Jakoperusteesta kylässä. Porvoo 1931. *(Lang—Haataja,* Jakoperusteesta)

— » — Omistusoikeudesta Suomen vesiin. Porvoo 1932. *(Lang—Haataja,* Omistusoikeudesta vesiin)

Larenz, Karl, Methodenlehre der Rechtswissenschaft. Berlin 1960. *(Larenz,* Methodenlehre)

Larma, Otto, Asemakaavamääräyksistä. Juhlajulkaisu Suomalainen Lakimiesyhdistys 1898—1948 s. 540 ss. Vammala 1948. *(Larma,* Asemakaavamääräyksistä)

— » — Rakennuslaki ja -asetus. Helsinki 1963. *(Larma)*

Larsen, Egon, Ekspropriationserstatningen. København 1958. *(Larsen,* Ekspropriationserstatningen)

— » — Tvungen Ejendomsafstaaelse med særligt Henblik paa en Bestemmelse af Ejendomsrettens Grænser. København 1940. *(Larsen)*

Larsson, Yngve, Inkorporeringsproblemet. Stockholm 1912. *(Larsson)*

Leopold, I., Das Grund- und Gebäudesteuerkataster in Preussen und seine Verwendung für Staats- und andere öffentliche Zwecke. Berlin 1920. *(Leopold)*

Liljenstrand, Axel, Finlands jordnaturer och äldre skatteväsende. Helsingfors 1894. *(Liljenstrand)*

Ljungman, Seve, Om skada och olägenhet från grannfastigheten. Uppsala 1943. *(Ljungman)*

Ljungman, Seve ja Stjernquist, Per, Den rättsliga kontrollen över mark och vatten I. Stockholm 1966. *(Ljungman—Stjernquist* I)

— » — Den rättsliga kontrollen över mark och vatten II. Stockholm 1964. *(Ljungman—Stjernquist* II)

Magnussen, O. K., Naboretlige studier. København 1950. *(Magnussen)*

Makkonen, Kaarle, Zur Problematik der juridischen Entscheidung. Turku 1965. *(Makkonen)*

Malmström, Åke, Successionsrättsliga studier. Uppsala 1938. *(Malmström,* Successionsrättsliga studier)

Malmström, Åke, Svensk fastighetsrätt I, andra häftet. Lund 1945. *(Malmström,* Fastighetsrätt)

Matthiesen, K. Roll., Noen ekspropriasjonsspørgsmål særlig ved ekspropriasjon efter bygningsloven. Tidskrift for Rettsvitenskap 1960 s. 6 ss. *(Matthiesen)*

Meisner, Christian, Stern, Heinrich ja Hodes, Fritz, Nachbarrecht im Bundesgebiet (ohne Bayern) und im Westberlin. Berlin 1964. *(Meisner—Stern—Hodes)*

Melander, Ilmari, Asutusmaan pakkolunastuksen yleiset perusteet I. Porvoo 1950. *(Melander,* Asutusmaan pakkolunastus)

— » — Kantatilan omistajan oikeudesta nostaa valtion varoista etukäteen maksettava vuokra-alueen ja asutustilan lunastushinta. Lm 1935 s. 18 ss. *(Melander,* Lunastushinta)

— » — Tilan osittamisen edellytyksistä. Lm 1957 s. 4 ss. *(Melander,* Osittamisen edellytyksistä)

Merikoski, V., Hallinto-oikeuden oikeussuojajärjestelmä I. Vammala 1963. *(Merikoski,* Oikeussuojajärjestelmä)

— » — Suomen julkisoikeus pääpiirteittäin I. Porvoo 1962. *(Merikoski,* Julkisoikeus)

— » — Suomen julkisoikeus pääpiirteittäin II. Porvoo 1964. *(Merikoski,* Julkisoikeus II)

— » — Suomen julkisoikeuden oppikirja I. Porvoo 1944. *(Merikoski,* Julkisoikeuden oppikirja)

— » — Vapaa harkinta hallinnossa. Vammala 1958. *(Merikoski,* Vapaa harkinta)

Meurman, Otto I., Asemakaavaoppi. Helsinki 1947. *(Meurman)*

Meyer, Klaus, Stich, Rudolf ja Tittel, Hans-Joachim, Bundesbaurecht. Köln 1966. *(Meyer—Stich—Tittel)*

Montgomery, Robert, Handbok i Finlands allmänna privaträtt. Helsingfors 1889. *(Montgomery)*

Moring, K. A., JFT 1921 s. 34 ss.: Alustus keskustelukysymykseen: Är vid försäljning av stadstomt gjort förbehåll därom, att byggnad, som tillhör säljaren såsom egare av granntomten och sträcker sig utöver tomtgränsen in på den försålda tomten, skall få orubbad förbliva på sin plats, bindande för ny egare till sist nämnda tomt, ehuru han icke godkänt förbehållet, och inskrivning av detsamma icke skett? *(Moring,* JFT 1921)

— » — Finlands skiftesrätt. Helsingfors 1924—1927. *(Moring,* Skiftesrätt)

— » — Kan jord, som tillhör enskilda, förenas med stad? JFT 1911 s. 175 ss. *(Moring,* Liitoskysymys)

— » — Om vattenverk enligt finsk rätt I. Rätten till strömfall. Helsingfors 1908. *(Moring,* Vattenverk)

Moritz, Manfred, Über Hohfelds System der juridischen Grundbegriffe. Lund 1960. *(Moritz)*

Murén, Edvard, Katualueen luovuttaminen rakennuslain mukaan. Suomen Kunnallislehti 1959 s. 162 s. ja 175. (*Murén,* Katualueen luovuttaminen)

— » — Rasitteista. Suomen Kunnallislehti 1964 s. 334 ss. (*Murén,* Rasitteista)

— » — Yleisen alueen mittaus. Suomen Kunnallislehti 1962 s. 10 ss. ja 37. (*Murén,* Yleisen alueen mittaus)

— » — Yleisen alueen mittauksessa raja määrättävä tarkoin asemakaavan mukaan. Suomen Kunnallislehti 1966 s. 124 s. (*Murén,* Rajan määrääminen yleisen alueen mittauksessa)

Muukkonen, P. J., Muotosäännökset. Vammala 1958. (*Muukkonen*)

Nawiasky, Hans, Allgemeine Rechtslehre als System der rechtlichen Grundbegriffe. Einsiedeln 1948. (*Nawiasky*)

Nikupaavola, Eino E., Yhteiskiinnityksestä I. Vammala 1953. (*Nikupaavola*)

Niskanen, Viljo, Osittamiset ja rasitetoimitukset maalaiskunnan rakennuskaava- ja asemakaava-alueella. Maaseutukaavoitus s. 214 ss. Helsinki 1963. (*Niskanen,* Osittamiset)

— » — Rakennussuunnitelman toteuttaminen kiinteistönmuodostuksen kannalta. Maanmittausinsinööri 1957 s. 363 ss. (*Niskanen,* Rakennussuunnitelman toteuttaminen)

Nissinen, Yrjö, Kaavoitustyön vireillepano, pohjakartan laatiminen ja kaavan maastoon merkitseminen. Maaseutukaavoitus s. 176 ss. Helsinki 1963. (*Nissinen*)

Noponen, V. K., Jakolaitoksesta kaupungissa. Maanmittaushallituksen julkaisuja N:o 24 s. 45 ss. Helsinki 1933. (*Noponen,* Jakolaitoksesta kaupungissa)

— » — Maanjakomenettelyssä noudatettavia oikeudellisia periaatteita. Maanmittaus 1936 s. 139 ss. (*Noponen,* Maanjakomenettelyn periaatteita)

—» — Määräalan luovutuksesta. Maanmittaushallituksen julkaisuja N:o 24 s. 17 ss. Helsinki 1933. (*Noponen,* Määräalan luovutuksesta)

— » — Oikeudesta ryhtyä liikennettä ja voimansiirtoa tarkoittaviin rakennustoimiin naapurin maalla. Helsinki 1931. (*Noponen,* Rakennustoimista)

— » — Rasitteista maanjaossa. Maanmittaustieteiden seuran julkaisuja N:o 4. Helsinki 1932. (*Noponen,* Rasitteista)

Nordling, E. V., Allmänna bestämmelser om servituter enligt svensk lag. Upsala 1868. (*Nordling,* Servituter)

— » — Lagfarts- och inteckningslagarne af den 16 juni 1875 med tillhörande författningar. Upsala 1888. (*Nordling,* Lagfart)

Numminen, N. M., Katumaan arvon korvaamisesta. Kunnallistekniikka 1956 s. 22 ss. (*Numminen*)

Nuuttila, Antti, Ulosmittauksen tuottamasta panttioikeudesta. DL 1938 s. 216 ss. (*Nuuttila*)

Nybergh, Jarl, Om grunderna för ersättningens bestämmande vid expropriation af fast egendom. JFT 1911 s. 129 ss. (*Nybergh*)

Nykänen, Paavo, Rasiteinstituutiosta. Maanmittaus 3—4/1966 s. 32 ss. (*Nykänen*)

Olivecrona, Karl, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom. Uppsala 1933. (*Olivecrona,* Exekutiv försäljning)

— » — Inteckningsförordningen. Lund 1959. (*Olivecrona,* Inteckning)

— » — Rätt och dom. København 1966. (*Olivecrona,* Rätt och dom)

— » — Rättsordningen. Lund 1966. (*Olivecrona,* Rättsordningen)

Ollinen, Ilmo, JFT 1941 s. 390 ss.: Alustus keskustelukysymykseen: Bör rätt till sådant outbrutet jordområde, varom stagdas i Skiftes F § 36 mom. 2, vid exekutiv försäljning betraktas såsom lös eller fast egendom? (*Ollinen,* JFT 1941)

— » — Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmälläpitäen erityisesti ulosottoprosessuaalisia kysymyksiä I. Valmistavat toimenpiteet ennen myytäväksi tarjoamista. Vammala 1938. (*Ollinen* I)

— » — Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmälläpitäen erityisesti ulosottoprosessuaalisia kysymyksiä II. Myytäväksi tarjoaminen ja sen jälkeiset toimenpiteet. Vammala 1939. (*Ollinen* II)

Olsson, Curt, Aktieförvärvares rätt i förhållande till bolaget. Helsingfors 1949. (*Olsson,* Aktieförvärvares rätt)

— » — Om köpares borgenärsskydd vid köp av lös egendom. Helsingfors 1954. (*Olsson*)

Palm, Gunnar, Fastighetsregistrering. Svenska lantmäteriet 1628—1928 II s. 239 ss. Stockholm 1928. (*Palm*)

Palme, W. A., En kort framställning av Finlands frivilliga rättsvård. Helsingfors 1939. (*Palme,* Rättsvård)

— » — Om förfarandet vid lagfart enligt gällande rätt i Finland. Helsingfors 1939. (*Palme,* Lagfart)

— » — Vem är berättigad utverka lagfart, när fastighet hör till oskift dödsbo. JFT 1946 s. 9 ss. (*Palme,* Vem är berättigad utverka lagfart)

Palmgren, Bo, Inteckning på outbrutet område. JFT 1961 s. 248 ss. (*Palmgren*)

Palmgren, Gunnar ja Olsson, Curt, Kauppaoikeutta liikemiehelle. Helsinki 1954. (*Palmgren—Olsson*)

Parkkali, Väinö ja Kivimäki, T. M., Asutuslaki selityksineen ja sen toimeenpanoasetus. Vammala 1939. (*Parkkali—Kivimäki*)

Pedersen, V. E., Matrikelvæsen. København 1951. (*Pedersen*)

Pehkonen, F. A., Tutkimuksia kaupunkimaista ja ehdollisesta tontista. Lm 1916 s. 1 ss. (*Pehkonen*)

Pietilä, Jorma, Kaavoitusalueiden jakolain sisältämistä osittamisrajoituksista. Lm 1962 s. 65 ss. (*Pietilä,* Osittamisrajoitukset)

— » — Kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteistä ja niiden keskinäisestä suhteesta. Lm 1966 s. 722 ss. (*Pietilä,* Kiinteistön käsite)

— » — Maakaaren 11 luvun 2 §:n 2 momentin soveltamisalasta. Lm 1964 s. 965 ss. (*Pietilä,* MK 11:2)

— » — Maanomistajan oikeussuoja rasitteen rasittavuuden lisääntyessä. Maanmittausinsinööri 1967 s. 4 ss. (*Pietilä,* Rasitteen rasittavuuden lisääntyminen)

Pietilä, Jorma, Määräalan luovutuksensaajan asemasta tontinmittauksessa ja tontinosan lunastamisesta. DL 1963 s. 20 ss. (*Pietilä,* Määräalan luovutuksensaajan asemasta)

— » — Näkökohtia maanmittausoikeuden systematiikasta. Maanmittausinsinööri 1964 s. 3 ss. (*Pietilä,* Maanmittausoikeuden systematiikasta)

— » — Tienpitovelvollisuuden järjestelystä jakolain mukaisissa maanmittaustoimituksissa. Maanmittausinsinööri 1960 s. 142 ss. (*Pietilä,* Tienpitovelvollisuudesta)

— » — Tilojen yhteenrakentamisesta rakennuskaava-alueilla. Lm 1964 s. 539 ss. (*Pietilä,* Tilojen yhteenrakentamisesta)

— » — Yksityistietotoimituksissa esiintyviä laintulkintakysymyksiä. Maanmittausinsinööri 1966 s. 94 ss. (*Pietilä,* Yksityistietoimituksista)

Prawitz, Gunnar, Tomter och stadsägor. Stockholm 1954. (*Prawitz,* Tomter)

Rautiala, Martti, Lainhuudatuksen myöntämisestä, kun kiinteistö kuuluu jakamattomaan kuolinpesään. JFT 1946 s. 5 ss. (*Rautiala,* Lainhuudatuksesta)

Rekola, Aarne, Saamisoikeuden vanhentuminen Suomen lain mukaan I—II. Vammala 1938. (*Rekola*)

Richter, David Hch., Das materielle und formelle deutsche Grundbuchrecht in seiner Beziehung zum Liegenschaftskatasterdienst. Berlin 1950. (*Richter*)

Rodhe, Knut, Gränsbestämning och äganderättstvist. Lund 1944. (*Rodhe,* Gränsbestämning)

— » — Om fastighetsindelningen och dess betydelse. Uppsala 1941. (*Rodhe,* Fastighetsindelningen)

Ross, Alf, Ejendomsret og Ejendomsovergang. København 1935. (*Ross,* Ejendomsret)

— » — Om ret of retfærdighed. København 1966. (*Ross,* Ret)

— » — Virkelighed og Gyldighed i Retslæren. København 1934. (*Ross,* Virkelighed)

Rubenson, Moritz, Byggnadsstadgan för rikets städer och Stockholms byggnadsordning. Stockholm 1895. (*Rubenson,* BS 1874)

— » — Förslaget till lag angående stadsplan och tomtindelning jämte Högsta Domstolens yttrande samt belysning af lagförslagets hufvudgrunder. Stockholm 1891. (*Rubenson,* SPL-betänkande)

Rytkölä, Olavi, Kunnallisen jaoituksen muuttaminen. Vammala 1957. (*Rytkölä*)

Salonen, Eero, Havaintoja kaupunkien mittauskysymyksistä Skandinavian maissa. Maanmittaus 1935 s. 317 ss. (*Salonen,* Havaintoja kaupunkimittauksista Skandinavian maissa)

— » — Havaintoja saksalaisten kaupunkien mittaustöistä. Suomen Maanmittari-yhdistyksen aikakauskirja 1937 s. 275 ss. (*Salonen,* Havaintoja kaupunkimittauksista Saksassa)

— » — Kaupunkimittauksen tehtävistä ja tarkkuudesta. Helsinki 1945. (*Salonen,* Kaupunkimittaus)

Sarsa, Sakari, Tonttien muodostamisesta Suomen kaupungeissa Ruotsin vallan aikana. Maanmittausinsinööri 1963 s. 18 ss. *(Sarsa)*

Schjødt, Magne, Norsk ekspropriasjonsrett. Oslo 1947. *Schjødt)*

Schütz, E. J., Om skifte af jord i Sverige. Stockholm 1890. *(Schütz)*

Schütz, Walter ja Frohberg, Günther, Kommentar zum Bundesbaugesetz. Darmstadt 1962. *(Schütz—Frohberg)*

Seppälä, Väinö V., Kiinnityksistä kiinteistöjen osittamisessa ja yhdistämisessä. Maanmittaus 1930 s. 139 ss. *(Seppälä,* Kiinnitykset)

— » — Lohkomisesta. Suomen Lakimiesliiton kymmenensien lakimiespäivien pöytäkirja s. 92 ss. Helsinki 1959 *(Seppälä,* Lohkominen)

— » — Rakennuskaavoista ja niiden toteuttamisesta. Maaseutukaavoitus s. 198 ss. Helsinki 1963. *(Seppälä,* Rakennuskaavoista)

Serlachius, Julian, Kommentar till lagen om vattenrätten I. Helsingfors 1913. *(Serlachius,* Vattenrätt)

— » — Om begreppet fast egendom. JFT 1888 s. 1 ss. ja 166 ss. *(Serlachius,* Fast egendom)

— » — Om klander å jord enligt de svenska landskapslagarne. Helsingfors 1884. *(Serlachius,* Klander å jord)

— » — Sakrätten enligt gällande finsk rätt. Helsingfors 1916. *(Serlachius,* Sakrätten)

Sjöström, Bertil, Om formell processledning vid underrätt i vanliga tviste- och brottmål enligt finsk rätt. Helsingfors 1925. *(Sjöström)*

Skarstedt, S. ja Ekberg, Seve, Lagen om nyttjanderätt till fast egendom av den 14 juni 1907 m. fl. författningar. Stockholm 1941. *(Skarstedt—Ekberg)*

Stang, Emil, Norsk Bygningsrett. Oslo 1943. *(Stang)*

v. Staudinger, I., I. v. Staudingers kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Band III, Sachenrecht, 1 Teil, §§ 854—1077. Erläutert von Hans Berg, Josef Ring und Günther Seufert. Berlin 1956. *(Staudinger)*

Steuer, Robert, Flurbereinigungsgesetz. Kommentar. Berlin 1967. *(Steuer)*

Strahl, Ivar, Fyra expropriationsrättsliga uppsatser. Uppsala 1926. *(Strahl)*

Ståhlberg, K. J., Lait ja asetukset maalaiskuntain hallinnosta. Helsinki 1926. *(Ståhlberg,* Maalaiskuntain hallinto)

— » — Suomen hallinto-oikeus. Yleinen osa. Helsinki 1928. *(Ståhlberg,* Yleinen osa)

Sundberg, Halvar G. F., Grunddragen av allmän förvaltningsrätt. Stockholm 1943. *(Sundberg)*

Suomaa, Väinö, Jakolainsäädäntö selityksineen. Porvoo 1954. *(Suomaa,* Jakolainsäädäntö)

— » — Katualueen erottamisesta kaupungissa yleisen alueen mittauksella. Maanmittausinsinööri 1961 s. 235 ss. *(Suomaa,* Katualueen erottamisesta)

— » — Pakkolunastuksesta kaupungissa rakennuslain mukaan. Maanmittaus 1961 s. 21 ss. *(Suomaa,* Pakkolunastuksesta)

Suomaa, Väinö, Rasitteista tonttijakoalueella. Maanmittausinsinööri 1962 s. 64 ss. *(Suomaa,* Rasitteista)

— » — Uusi kaavoitusalueiden jakolaki. Maanmittausinsinööri 1960 s. 127 ss. *(Suomaa,* KaavJL)

Talas, Onni, Suomen pakkolunastuslainsäädäntö I. Helsinki 1924. *(Talas)*

Tarjanne, Tapio, Asianosaisseuraanto Suomen siviiliprosessissa. Helsinki 1929. *(Tarjanne)*

Taxell, Lars Erik, Panträtt i skuldebrev. Åbo 1949. *(Taxell)*

Tegengren, Ernst, Något om Ägodelningsrätter och särskildt om deras ordförande. JFT 1883 s. 15 ss. *(Tegengren)*

Tirkkonen, Tauno, Oikeusvoimasta. Sen luonne ja subjektiivinen ulottuvaisuus Suomen siviiliprosessioikeudessa. Helsinki 1933. *(Tirkkonen,* Oikeusvoimasta)

— » — Suomen siviiliprosessioikeus I. Porvoo 1961. *(Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I)

— » — Suomen siviiliprosessioikeus II. Porvoo 1966. *(Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II)

Tolstrup, Flemming, Lærebog i landboret. København 1962. *(Tolstrup,* Landboret)

— » — Landbrugsejendomme. København 1958. *(Tolstrup,* Landbrugsejendomme)

Tornée, Per, En expropriationsrättslig värderingsfråga. Svensk lantmäteritidskrift 1964 s. 653 ss. *(Tornée)*

Torp, C., Dansk Tingsret. København 1892. *(Torp)*

Uggla, John, Byggnadsservitut i stad. JFT 1937 s. 845 ss. *(Uggla,* Byggnadsservitut)

Uggla, John ja Tammio, E. H. I., Asemakaavalaki ja rakennussääntö. Porvoo 1933. *(Uggla—Tammio)*

Undén, Östen, Kommentar till lagfartsförordningen. Uppsala 1959. *(Undén,* Lagfart)

— » — Svensk sakrätt I. Lös egendom. Malmö 1955. *(Undén* I)

— » — Svensk sakrätt II. Fast egendom. Malmö 1958—1960. *(Undén* II)

Vahlén, Lennart, Fastighetsköp. Stockholm 1965. *(Vahlén)*

Vasegaard, Viggo, Dansk Bygningsret. København 1945. *(Vasegaard)*

Vennamo, Veikko ja Kuitunen, Erkki, Maanhankintalainsäädäntö selityksillä ja oikeustapauksilla varustettuna sekä sen toimeenpanosäännökset. Porvoo 1947. *(Vennamo—Kuitunen)*

Virtanen, Pekka V., Maan arvoon vaikuttavat seikat kaupungissa. Karhula 1967. *(Virtanen)*

Voionmaa, Väinö, Tampereen kaupungin historia I. Tampereen historia Ruotsin vallan aikana. Tampere 1929. *(Voionmaa)*

Voipio, Jaakko, Korvaukset maan rakennuskaavatienä käyttämisestä. DL 1963 s. 269 ss. *(Voipio)*

Wasastjerna L., JFT 1932 s. 504 ss.: Alustus keskustelukysymykseen: Kan allmän domstol, efter det styckning på anhållan av den, till vilken visst

område av lägenhet överlåtits, blivit verkställd och vunnit laga kraft, till prövning upptaga käromål, som innefattar bestridande av förvärvarens rätt till delning samt, om frågan besvaras jakande, vad bör käranden, för att komma till sin rätt, yrka och vilket sakligt innehåll bör domstol, som prövar bestridandet äga fog, giva sitt avgörande? (*Wasastjerna*)

Westerling, Peter, Studier över tomträttsinstitutet I. Stockholm 1965. (*Westerlind,* Tomträttsinstitutet)

— » — Vad som är fast egendom. Stockholm 1967. (*Westerlind,* Fast egendom)

Westermann, Harry, Sachenrecht. Karlsruhe 1960. (*Westermann*)

Westring, Hjalmar, Lagen angående stadsplan och tomtindelning jämte tillhörande författningar. Stockholm 1909. (*Westring*)

Wetterhall, Hans, Om ägobyte för genomförande av tomtindelning. Kommunalteknisk tidskrift 1938 s. 97 ss. (*Wetterhall*)

Wiiala, Arvid, Maatila ja sen muodostaminen. Hämeenlinna 1952. (*Wiiala,* Maatila)

— » — Pakkolunastus- ja tilikorvaukset. Maanjaon arvioimisoppi II. Vammala 1966. (*Wiiala,* Pakkolunastuskorvaus)

v. Willebrand, W., Om egodelningsrätter. JFT 1901 s. 1 ss. (*v. Willebrand,* Om egodelningsrätter)

— » — Till frågan om egodelningsrätternas kompetens. JFT 1904 s. 14 ss. (*v. Willebrand,* Egodelningsrätternas kompetens)

Willgren, Karl, Förvaltningsrättens allmänna läror. Helsingfors 1924—1925. (*Willgren,* Allmänna läror)

Wolff, Martin ja Raiser, Ludvig, Sachenrecht. Tübingen 1957. (*Wolff—Raiser*)

Wrede, R. A., Anteckningar enligt professor R. A. Wredes föreläsningar öfver inhemsk civilrätt. Sakrätt I. Helsingfors 1899. (*Wrede,* Civilrätt)

— » — Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan. Toimittanut Ilmari Caselius. Helsinki 1946. (*Wrede—Caselius*)

— » — Finlands gällande civilprocessrätt I. Helsingfors 1922. (*Wrede,* Civilprocessrätt I)

— » — Finlands gällande civilprocessrätt II. Helsingfors 1923. (*Wrede,* Civilprocessrätt II)

— » — Grunddragen av sakrätten enligt Finlands lag. Helsingfors 1925. (*Wrede*)

Zitting, Simo, Arvopaperin luovutuksensaajan oikeussuojasta. Porvoo 1957. (*Zitting,* Arvopaperin luovutuksensaaja)

— » — Kaupunkimaan omistuksesta. Vammala 1960. (*Zitting,* Kaupunkimaa)

— » — Lainhuudatuksesta jakamattomassa pesässä. Lm 1962 s. 55 ss. (*Zitting,* Lainhuudatuksesta jakamattomassa pesässä)

— » — Omistajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Lm 1952 s. 387 ss. ja 502 ss. (*Zitting,* Omistajan oikeuksista)

— » — Omistajanvaihdoksesta silmälläpitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Vammala 1951. (*Zitting,* Omistajanvaihdoksesta)

— » — Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa. Vammala 1956. (*Zitting,* Saantosuoja)

Zitting, Simo ja Rautiala, Martti, Esineoikeuden oppikirja. Helsinki 1966. *(Zitting—Rautiala)*

Åström, Sven-Erik, Samhällsplanering och regionsbildning i kejsartidens Helsingfors. Helsingfors 1957. *(Åström)*

Öjborn, Lars, Fastighetsredovisning och fastighetsbildning inom landsbygdsområden i stadssamhällen. Liite teoksessa Gunnar Prawitz, Tomter och stadsägor s. 188 ss. *(Öjborn)*

Österman, Eino, Eräitä kaupungin katu- ja tieverkkoon liittyviä oikeudellisia ongelmia. Suomen Kunnallislehti 1967 s. 35 ss. *(Österman)*

— » — Huomattava haitta ja vähäinen poikkeaminen RakL 132 §:n mukaan. Suomen Kunnallislehti 1964 s. 338 ss. (*Österman,* Huomattava haitta)

II. Komiteanmietintöjä, lainvalmistelukuntien ehdotuksia ja muita niihin verrattavia julkaisuja. (Sulkeissa asianomaisesta julkaisusta käytetty lyhennys.)

1. *Kotimaisia.*

Utdrag utur Comiténs för uppgörande af förslag till ny byggnads- och brandordning för städerne i Finland, i detta ämne aflåtne, underdåniga hemställan. Helsingfors 1853. *(RakA-komiteanmietintö 1853)*

Om de principer, hvilka vore att iakttaga vid reform af lagstiftningen rörande lantmäteri-, skiftes- och skattläggningsförhållanden. Kommittébetänkande. Helsingfors 1887. *(Prinsiippikomitea 1887)*

Komiteanmietintö N:o 3: 1911 siltä komitealta, joka on asetettu laatimaan ehdotusta Suomen kaupunkien yleiseksi rakennussäännöksi. Helsinki 1912. *(RS-komiteanmietintö 1911)*

Jakolakikomitean mietintö toukokuun 23 päivältä 1933. Komiteanmietintö N:o 8: 1933. Helsinki 1933. *(Jakolakikomitea 1933)*

Komiteanmietintö N:o 12: 1933 komitealta, joka on asetettu laatimaan ehdotukset kaupungin jakolain täytäntöönpanosäännöksiksi. Helsinki 1933. *(KJA-komitea 1933)*

Ehdotus jakolaiksi ja jakoasetukseksi. Jakoasetustoimikunnan mietintö. Komiteanmietintö N:o 17: 1936. Helsinki 1936. *(Jakoasetustoimikunta 1936)*

Jakoasetustoimikunnan kirje Maatalousministeriölle toukokuun 12 päivältä 1949 sisältävä toimikunnan 1949 laatiman uuden jakolakiehdotuksen perustelut. *(Jakoasetustoimikunta 1949)*

Betänkande med förslag till lag om allmänna vägar och lag om rätt till förutvarande vägområde m.m. Kommittébetänkande N:o 5: 1952. Helsingfors 1953. *(Tielakikomitea 1952)*

Ehdotus kaupungin jakolaiksi. Valmistanut 20. 10. 1949 asetettu kaupungin jakolakikomitea helmikuussa 1956. Komiteanmietintö N:o 6: 1956, monistettu sarja. *(KaavJL-komiteanmietintö 1956)*

Komiteanmietintö yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Komiteanmietintö N:o 16: 1957. Helsinki 1957. *(YkTL-komitea 1957)*

Lagberedningens förslag till förordning, angående delning af jordlägenheter jämte motiv. Helsingfors 1887. *(Lainvalmistelukunnan* OsittamisA-ehdotus 1887)

Lagberedningens förslag till lag angående ny lydelse af särskilda rum i ärfda-, jorda- och rättegångsbalken och till andra dermed sammanhängande författningar jämte motiv. Helsingfors 1892. *(Lainvalmistelukunnan* MK-ehdotus 1892)

Lainvalmistelukunnan ehdotus laiksi maan pakkolunastuksesta yleistä tarvetta varten ja sen yhteydessä oleviksi asetuksiksi ynnä perustelmat. Helsinki 1897. *(Lainvalmistelukunnan* PakkolunL-ehdotus 1897)

Lagberedningens förslag till lag angående skiftesväsendet jemte motiv. Helsingfors 1900. *(Lainvalmistelukunnan* AJ-ehdotus 1900)

Lainvalmistelukunnan ehdotus asetukseksi, joka koskee naapurien välisiä suhteita ynnä perustelut. Helsinki 1914. *(Lainvalmistelukunnan* NaapL-ehdotus 1914)

Lainvalmistelukunnan ehdotus lainsäädännöksi kunnallisen jaoituksen muuttamisesta ynnä perustelut. Helsinki 1920. *(Lainvalmistelukunnan* jaoituslakiehdotus 1920)

Lainvalmistelukunnan ehdotus asemakaavalainsäädännöksi sekä yleiseksi rakennussäännöksi perusteluineen. Lainvalmistelukunnan julkaisuja N:o 2: 1924. Helsinki 1924. *(Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924)

Ehdotus lainsäädännöksi jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteimistörekisteristä kaupungissa sekä siitä, mitä jakotoimituksissa taajempaa asutusta varten maaseudulla on huomioonotettava ynnä perustelut. Lainvalmistelukunnan julkaisuja N:o 5: 1924. Helsinki 1925. *(Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924)

Yhdistelmä lausunnoista, jotka on annettu lainvalmistelukunnan ehdotuksesta asemakaavalainsäädännöksi ja yleiseksi rakennussäännöksi, sekä lainvalmistelukunnan lausunto ja tarkistettu ehdotus tätä asiaa koskevaksi lainsäädännöksi. Lainvalmistelukunnan julkaisuja N:o 1: 1928. Helsinki 1928. *(Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1928)

Ehdotus Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteimistörekisteristä kaupungissa sekä jakotoimituksista taajempaa asutusta varten maaseudulla. Lainvalmistelukunnan julkaisuja N:o 3: 1930. Helsinki 1930. *(Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1930)

Ehdotus kiinteistökiinnityslaiksi perusteluineen. Lainvalmistelukunnan julkaisuja N:o 20: 1930. Helsinki 1930. *(Lainvalmistelukunnan* KiinL-ehdotus 1930)

Rakennusjärjestyksen mallit kaupungeille, kauppaloille, taajaväkisille yhdyskunnille ja rakennussuunnitelma-alueille. Sisäasiainministeriön toimeksiannosta laatinut lainvalmistelukunnan IV jaosto asiantuntijain avustamana. Lainvalmistelukunnan julkaisuja N:o 4: 1934. Helsinki 1934. *(Lainvalmistelukunnan* MalliRJ-ehdotus 1934)

Määräalan saajan oikeudellisen aseman turvaaminen. Lainvalmistelukunnan julkaisuja N:o 6:1961. Helsinki 1961. *(Lainvalmistelukunnan* ehdotus määräalan saajan oikeudellisen aseman turvaamiseksi)

Hallituksen esitys Eduskunnalle kaupunkien ja muiden kaavoitusalueiden jakolaiksi. 1959 vuoden valtiopäivät N:o 65. *(Hallituksen KaavJL-esitys)*

Hallituksen esitys Eduskunnalle yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. 1961 vuoden valtiopäivät N:o 36. *(Hallituksen esitys* n:o 36, 1961 vuoden vp)

Hallituksen esitys Eduskunnalle tilojen osittamisen rajoittamista sekä tilojen ja tilanosien yhdistämistä koskevaksi lainsäädännöksi. 1967 vuoden valtiopäivät N:o 22. *(Hallituksen esitys* n:o 22, 1967 vuoden vp)

Korkeimman oikeuden kirje Valtioneuvostolle joulukuun 20 päivältä 1940, sisältävä lausunnon jakolaki- ym. lakiehdotuksista. *(KKO:n lausunto 1940)*

Laintarkastuskunnan lausunto lakiehdotuksista, jotka sisältyvät ehdotukseen Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle tilojen osittamisen rajoittamista sekä tilojen ja tilanosien yhdistämistä koskevaksi lainsäädännöksi 31. 5. 1965. Laintarkastuskunnan lausunto N:o 1:1965. *(Laintarkastuskunnan* lausunto ehdotuksesta osittamisrajoituslainsäädännöksi)

Rakennusjärjestyksen malli. Kaupunkiliiton mallisääntöjä N:o 21. Helsinki 1961. (MalliRJ)

2. Ruotsalaisia.

Förarbetena till Sveriges Rikes lag 1686—1736. Efter offentligt uppdrag utgifna av Wilhelm Sjögren. IV Uppsala 1902. V Uppsala 1903 *(Sjögren* IV, V)

Underdånigt betänkande och förslag till lag angående stadsplan och tomtindelning m.m. af komiterade. Stockholm 1885. *(SPL-kommittébetänkande 1885)*

Kungl. Maj:ts och Rikets Kammarkollegii underdåniga betänkande rörande den till städerna och Arvika köping af kronan donerade jord. Stockholm 1898. *(Kammarkollegii betänkande)*

Betänkande med förslag till lag angående stadsplan och tomtindelning m.m. afgivet den 19 mars 1904 af därtill förordnade kommitterade. Stockholm 1904. *(SPL-kommittébetänkande 1904)*

Förslag till förordning angående fastighetsregister för stad ävensom till andra därmed sammanhängande författingar. II Motiv. Stockholm 1911. *(Fastighetsregisterkommitté 1911)*

Betänkande med förslag till lag om skifte af jord m.m. afgivet af en därtill förordnad kommitté. Stockholm 1911. *(Skiftesstadgekommitté 1911)*

Förslag till förordning angående fastighetersregister för stad ävensom till andra därmed sammanhängande författningar. 1914 års kommissions betänkande angående fastighetsregister m.m. Stockholm 1914. *(Fastighetsregisterkommission 1914)*

Förslag till lag om fastighetsbildning i stad m.m. 1916 års fastighetsregisterkommissions betänkande I. Stockholm 1916. *(Fastighetsregisterkommisson 1916)*

Förslag till lag om delning av jord å landet m.m. Skifteslagstiftningskommissionens betänkande. Stockholm 1918. *(Skifteslagstiftningskommission 1918)*

Betänkande med förslag till stadsplanelag och författningar, som därmed hava samband, avgivet den 15 december 1920 av den av Kungl. Maj:t den 15 december 1916 förordnade kommitté. Stockholm 1920. *(SPL-kommittébetänkande 1920)*

Förslag till lag om delning av jord å landet m.m. Jordstyckningskommissionens betänkande. Stockholm 1920. *(Jordstyckningskommission 1920)*

Betänkande med förslag till stadsbyggnadslag och författningar, som därmed hava samband, avgivet den 27 februari 1928 av inom justitiedepartementet tillkallade sakkunniga för revision av gällande lagstiftning om stadsplan och tomtindelning m.m. Statens offentliga utredningar 1928: 5. Stockholm 1928. *(SPL-kommittébetänkande 1928)*

Betänkande med förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet samt lag om sammanläggning av fastigheter å landet m.m., avgivet av fastighetsbildningssakkunniga. Statens offentliga utredningar 1944: 46. Stockholm 1944. *(Fastighetsbildningssakkunniga 1944)*

Förslag till byggnadslag mm. Stadsplaneutredningen 1942 III. Statens offentliga utredningar 1945: 15. Stockholm 1945. *(Stadsplaneutredningen 1942* III)

Fastighetsbildning. Betänkande avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté. Statens offentliga utredningar 1963: 68. *(Fastighetsbildningskommitté 1963)*

Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m. Betänkande avgivet 1954 års fastighetsbildningskommitté. Statens offentliga utredningar 1963: 23. Stockholm 1963. *(Fastighetsbildningskommitté 1963,* Gemensamhetsanläggningar)

Nya medel för plangenomförande. Betänkande med förslag till lag om ändring i byggnadslagen m.m., avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté. Statens offentliga utredningar 1963: 78. Stockholm 1963. *(Fastighetsbildningskommitté 1963,* Plangenomförande)

Fastighetsregistrering. Betänkande av fastighetsutredningen angående principiellt system. Fastighetsbeteckningar. Koordinatregistrering. Statens offentliga utredningar 1966: 63. Stockholm 1966. *(Fastighetsutredning 1966)*

Lagberedningens förslag till jordabalk I. Stockholm 1905. *(FJB I 1905)*

Lagberedningens förslag till jordabalk II. Stockholm 1908. *(FJB II 1908)*

Lagberedningens förslag till jordabalk III. Stockholm 1909. *(FJB III 1909)*

Lagberedningens förslag till jordabalk I. Statens offentliga utredningar 1947: 38. Stockholm 1947. *(FJB I 1947)*

Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. I. Lagtext. Statens offentliga utredningar 1960: 24. Stockholm 1960. *(FJB I 1960)*
Lagberedningens förslag till jordabalk II. Motiv till balken. Statens offentliga utredningar 1960: 25. Stockholm 1960. *(FJB II 1960)*
Reviderat förslag till jordabalk m.m., avgivet av särskild utredningsman (Jordabalkutredningen). Statens offentliga utredningar 1963: 55. Stockholm 1963. *(FJB 1963)*
Fastighetsregisterkommissionens meddelanden I. Exempel, Kungl. kungörelser, cirkulär, spörsmål m.m. Stockholm 1918. *(FRKM* I)
— » — II. Kortfattad framställning rörande förfarandet vid upplåggande av fastighetsregister för stad m.m. Stockholm 1918. *(FRKM* II)
— » — IV. Spörsmål m.m. Stockholm 1919. *(FRKM IV)*
— » — VI. Spörsmål, författningar m.m. Stockholm 1920. *(FRKM* VI)
— » — XII. Spörsmål, cirkulär m.m. Stockholm 1923. *(FRKM* XII)
— » — XX. Ändring i fastighetsbildningslagen m.m. Stockholm 1927. *(FRKM* XX)

3. Muita.

Instilling fra Jordregisterudvalget. Oppnevnt av Landbruksdepartementet i oktober 1955. Oslo 1956. *(Instilling fra Jordregisterudvalget 1956)*

III. Eräitä lakeja, asetuksia, Valtioneuvoston ja ministeriöiden päätöksiä, kiertokirjeitä ja lakikokoelmia. Lisäksi mainitaan joukko muita tähän ryhmään kuuluvia lähteitä asianomaisen viittauksen yhteydessä. (Alla olevassa luettelossa luetellaan lähteet niistä käytettyjen lyhennysmerkintöjen osoittamassa aakkosjärjestyksessä.)

1. *Kotimaisia.*

AJ 1916: A jakolaitoksesta 26. 10. 1916/82.
AKL 1931: Asemakaavalaki 24. 4. 1931/145.
AL: Avioliittolaki 13. 6. 1929/234.
AMM 1916: A menettelystä maanmittaustoimituksissa 26. 10. 1916/82.
AsiakJulkL: L yleisten asiakirjain julkisuudesta 9. 2. 1951/83.
AsiakLähL: L asiakirjojen lähettämisestä 26. 2. 1954/74.
AsutusA 1937: A asutuslain toimeenpanosta 22. 12. 1937/441.
AsutusL 1922: L maan hankkimisesta asutustarkoituksiin 25. 11. 1922/278.
AsutusL 1936: Asutuslaki 6. 11. 1936/332.
EläkeJ: J tilanhalaistuksista ja syytningistä eli vanhan asukkaan eläkkeestä maatiloilla Suomessa 1. 3. 1852.
Gyldén: Samling af författingar rörande lantmäteriet och justeringen af mått, mål och vigt i Finland, utgifven av Claes Wilhelm Gyldén. Helsingfors 1836.
Helsingin RJ 1825: Byggnads-Ordning för Helsingfors Stad 20. 12. 1825. Helsingfors 1826.

Helsingin RJ 1859: Byggnadsordning för Helsingfors stad 10. 12. 1859. Helsingfors 1874.
Helsingin RJ 1875: Byggnadsordning för Helsingfors stad 9. 6. 1875. Helsingfors 1875.
Helsingin RJ 1895: Rakennusjärjestys Helsingin kaupungille 3. 5. 1895. Helsinki 1904.
Helsingin RJ 1917: Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 8. 5. 1917. Helsinki 1917.
HM: Suomen hallitusmuoto 17. 7. 1919/94.
HM 1772: Kuninkaallisen Maj:tin ja Valtakunnan Säätyjen vahvistama Hallitusmuoto 21. 8. 1772.
HPurkuL: L ylimääräisestä muutoksenhausta hallintoasioissa 1. 4. 1966/200.
HValL: L muutoksenhausta hallintoasoissa 24. 3. 1950/154.
IsojakoA 1775: F angående Storskiftsdelningar i Finland och hvad dervid iakttagas bör 27. 6. 1775, *Gyldén* s. 207 ss.
JA: Jakoasetus 28. 11. 1952/407.
JL: Jakolaki 14. 12. 1951/604.
Jyväskylän RJ 1872: Jyväskylän kaupungin rakennus-sääntö 18. 9. 1872. Jyväskylä 1874.
Jyväskylän RJ 1907: Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys 3. 12. 1907. Jyväskylä 1938.
Jyväskylän RJ 1947: Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys 18. 3. 1947. Jyväskylä 1947.
JärjestelyA: A vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annetun lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta 27. 7. 1962/441.
JärjestelyL: L vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa 9. 3. 1962/218.
KaavaMerkSisMp: Sisäasiainministeriön päätös asema-, rakennus-, yleis- ja seutukaavoissa käytettävistä merkinnöistä 30. 9. 1959/386.
KaavJA: Kaavoitusalueiden jakoasetus 11. 7. 1960/353.
KaavJL: Kaavoitusalueiden jakolaki 20. 2. 1960/101.
KaavMitPohjakartA: A kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista 4. 2. 1960/91.
KalastusL: Kalastuslaki 28. 9. 1951/503.
KiinA: A kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9. 11. 1868/32.
KiinRekA: A kiinnitysrekisteristä 21. 1. 1955/37.
KiinteistönvälittäjäA: Kiinteistönvälittäjäasetus 29. 2. 1968/140.
KJA 1936: A jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa 6. 3. 1936/123.
KJaoitusL: L kunnallisen jaoituksen muuttamisesta 19. 5. 1925/180.
KJL 1931: L jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa 17. 7. 1931/232.
KonkS: Konkurssisääntö 9. 11. 1868/31.
KunL: Kunnallislaki 27. 8. 1948/642.
LL: L lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta 28. 2. 1930/86.

LunastamisL: L eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa 16. 8. 1958/361.
LuonnonsuojeluL: Luonnonsuojelulaki 23. 2. 1923/71.
LVL 1918: L vuokra-alueiden lunastamisesta 15. 10. 1918/135.
MaalaiskMalliRJ: Rakennusjärjestys. Maalaiskuntain liiton lomake N:o 9120.
MaahankintaA: A maanhankintalain toimeenpanosta 2. 6. 1945/506.
MaanhankintaL: Maanhankintalaki 5. 5. 1945/396.
MaanhankkimisL: L valtion maan käyttämisestä ja maan pakkolunastamisesta maankäyttölain tarkoituksiin 16. 8. 1958/359.
MaankäyttöA: Maankäyttöasetus 13. 2. 1959/68.
MaankäyttöL Maankäyttölaki 16. 8. 1958/353.
MaanvuokraL: Maanvuokralaki 29. 4. 1966/258.
MaanvuokraL 1902: L maanvuokrasta maalla 19. 6. 1902/19.
MEKL: Maunu Eerikinpojan kaupunginlaki vuodelta 1359 (Vahvistusvuosi epävarma).
MetsänhakkuuKiinA: A toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä 10. 7. 1901/23.
MetsäL: Metsälaki Suomen Suuriruhtinaanmaalle 3. 9. 1886/29.
MetsästysL: Metsästyslaki 13. 4. 1962/290.
Mmh:n kk n:o 73/12. 4. 1954: Maanmittaushallituksen kiertokirje 12. 4. 1954 N:o 73, joka sisältää jakoasetuksen soveltamista koskevia määräyksiä.
Mmh:n kk n:o 77/28. 5. 1959: Maanmittaushallituksen kiertokirje 28. 5. 1959 N:o 77 menettelystä yleisistä teistä annetun lain (243/1954) ja asetuksen (482/1957) perusteella suoritettavissa maanmittaustoimituksissa.
Mmh:n kk n:o 78/28. 5. 1960: Maanmittaushallituksen kiertokirje 28. 5. 1960 N:o 78 rekisterikarttojen laatimisesta ja pitämisestä ajan tasalla.
Mmh:n kk n:o 79/8. 5. 1962: Maanmittaushallituksen kiertokirje 8. 5. 1962 N:o 79, joka koskee rakennuslain ja kaavoitusalueiden jakolain sekä yleisistä teistä annetun lain säännösten huomioon ottamista maanmittaustoimituksissa.
Mmh:n kk n:o 84/28. 5. 1965: Maanmittaushallituksen kiertokirje 28. 5. 1965 N:o 84, joka sisältää maarekisterin pitämistä koskevia määräyksiä ja ohjeita.
Mo 1725: Kongl. Maj:ts Instruction hvarefter så väl lantmätare i gemen, som hvar och en i synnerhet, hafva sig regulera och rätta 20. 4. 1725, *Gyldén* s. 16 ss.
MO 1766: Kongl. Maj:ts förnyade Lantmäteri-Förordning 20. 11. 1766, *Gyldén* s. 136 ss.
MO 1783, F om Lantmäteriet i Riket 12. 8. 1783, *Gyldén* s. 328 ss.
MO 1848: Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja veronpanolaitoksesta sekä pituus- ja painomittain vakaamisesta Suomenmaassa 15. 5. 1848.
NaapL: L eräistä naapuruussuhteista 13.2. 1920/26.
OsittamisA 1864: F angående egostyckning och jordavsöndring å frälse- och skattehemman samt legoavtal om någon del av slika lägenheter 19. 12. 1864/32.

OsittamisA 1883: A tilusten lohkomisesta ja maan eroittamisesta rälsi- ja perintötiloilla sekä jotakin semmoisen tilan osaa koskevasta woura-sopimuksesta 19. 2. 1883/9.

OsittamisA 1895: A maatilojen osittamisesta 12. 6. 1895/21.

PakkolunL: L kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 14. 7. 1898/27.

PakkolunL 1864: F angående skyldighet för egare eller innehafvare af jord att emot ersättning upplåta mark för allmänt behov 12. 12. 1864/31.

PankkiL: Pankkilaki 17. 3. 1933/87.

Pohjanmaan kaupunkien RJ 1800: Kongl. Maj:ts nådigst fastställda Byggnads Ordning för Wasa, Gamle Carleby, Jakobstad, Ny Carleby, Christina och Kaskö Städer i Wasa Län 4. 12. 1800. Valtioneuvoston pöytäkirja 1800. Riksarkivet. Stockholm.

Porin RJ 1807: Byggnads- och Brand-ordning för Staden Björneborg 18. 8. 1807. Åbo 1807.

Porvoon RJ: Porvoon kaupungin rakennusjärjestys 30. 12. 1963. Porvoo 1963.

Porvoon RJ 1801: Kongl. Maj:ts nådigst fastställda Byggnads Ordning för Borgo Stad i Kymenegårds Län 7. 1. 1801. Valtioneuvoston pöytäkirja 1801. Riksarkivet. Stockholm.

Porvoon RJ 1941: Porvoon kaupungin rakennusjärjestys 22. 3. 1941. Porvoo 1941.

PuolPakkolunL: L pakkolunastuksesta puolustustarkoituksiin 13. 10. 1944/787.

RakA: Rakennusasetus 26. 6. 1959/266.

RakA 1856: F angående allmänna grunder för städernes reglering och bebyggande i Storfurstendömet Finland 18. 3. 1856.

RakL: Rakennuslaki 16. 8. 1958/370.

RakS 1932: Rakennussääntö 29. 1. 1932/21.

SPM 1916: Senaatin päätös maanmittaustoimituksissa noudatettavista ohjeista 7. 11. 1916/82.

Tampereen RJ: Tampereen kaupungin rakennusjärjestys 11. 9. 1963. Tampere 1963.

Tampereen RJ 1869: Tampereen kaupungin rakennus-sääntö 8. 5. 1869. Tammerfors 1885.

Tampereen RJ 1898: Tampereen kaupungin rakennusjärjestys 17. 1. 1898. Tampere 1898.

Tampereen RJ 1943: Tampereen kaupungin rakennusjärjestys 14. 9. 1943. Tampere 1943.

Thomæ: Sveriges Rikes stadslag. Öfversättning på finska språket af *Ljungo Thomæ. Utgifven af Wilh. Gabr. Lagus.* Helsingfors 1852.

TilYhdL: L tilojen yhdistämisestä 29. 6. 1951/403.

TJL 1931: L siitä, mitä jakotoimituksissa taajahkoa asutusta varten maaseudulla on huomioonotettava 17. 7. 1931/233.

TontinvuokraL: Tontinvuokralaki 17. 3. 1939/75.

Turun läänin kaupunkien RJ 1823: Byggnads-Ordning för de öfrige städerne i Åbo Län, med undantag av Städerne Åbo, Björneborg och Nådendahl.

Sisältyy Senaatin talousosaston pöytäkirjaan 18. 3. 1823. Valtionarkisto. Helsinki.
Turun RJ 1878: Turun kaupungin rakennussääntö 26. 1. 1878. Turku 1878.
Turun RJ 1883: Turun kaupungin rakennussääntö 30. 10. 1883. Turku 1924.
UlkMaanhL: L ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita 28. 7. 1939/219.
VnpMT: Valtioneuvoston päätös menettelystä tontinmittauksessa ja tonttirekisterikartasta 6. 3. 1936/125.
VL: Vesilaki 19. 5. 1961/264.
VälirajaL: L sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta 23. 7. 1902/31.
YhteisalueL: L eräistä yhteisistä alueista ja niihin verrattavista etuuksista 9. 5. 1940/204.
YhtMaanhA: A koskeva rajoituksia eräänlaatuisten yhtiöiden ja yhdistysten oikeuteen kiinteistön hankintaan maalla 15. 1. 1915/4.
YhtMaanhSp: Senaatin päätös 15. 1. 1915 annetun, rajoituksia eräänlaatuisten yhtiöiden ja yhdistysten oikeuteen kiinteistön hankintaan maalla koskevan asetuksen soveltamisesta 30. 5. 1916/33.
YhtOmL: L eräistä yhteisomistussuhteista 25. 4. 1958/180.
YksityismetsäL: Yksityismetsälaki 15. 9. 1967/412.
YkTL: L yksityisistä teistä 15. 6. 1962/358.
YlTL: L yleisistä teistä 21. 5. 1954/243.

2. Ruotsalaisia.

BL: Byggnadslag 30. 6. 1947.
BO Stockholm 1736: Förnyad Bygnings-Ordning för Stockholms stad 12. 7. 1736, *Modée* II s. 1275 ss.
BO Stockholm 1763: Förnyad Byggnings-ordning för Kongl. Residence-Staden Stockholm 22. 3. 1763, *Modée* VII s. 5555 ss.
BO Stockholm 1890: Byggnadsordning för Stockholms stad 13. 12. 1890.
BS: Byggnadsstadga 30. 12. 1959.
BS 1874: Kungl. Maj:ts nådiga byggnadsstadga för rikets städer 8. 5. 1874.
BS 1931: Byggnadsstadga 20. 11. 1931.
EnsittarL: L om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område 18. 6. 1925.
EnskVL: L om enskilda vägar 3. 9. 1939.
ExprL: L om expropriation 12. 5. 1917.
FBL: L om fastighetsbildning i stad 12. 5. 1917.
IF: F angående inteckning i fast egendom 16. 6. 1875.
JDL: L om delning av jord å landet 18. 6. 1926.
JFR: F angående jordregister 13. 6. 1908.
LF: F angående lagfart å fast egendom 16. 6. 1875.
Modée II, VII, VIII: *R. G. Modée,* Utdrag utur alla ifrån 1729 års slut utkomne publique handlingar, placater, förordningar, resolutioner och publicationer som Riksens Styrsel samt invärtes hushållning och författningar

i gemen, jämväl och Stockholms stad i synnerhet angå. II Stockholm 1746. VII Stockholm 1766. VIII Stockholm 1774.

Privilegier för Sveriges städer IV: Privilegier, resolutioner och förordningar för Sveriges städer. Fjärde delen (1592—1611), utgiven av *Folke Lindberg* och *Folke Sleman*. Stockholm 1946.

SmlL: L om sammanläggning av fastigheter å landet 18. 6. 1926.

SPL 1907: L angående stadsplan och tomtindelning 31. 8. 1907.

SPL 1931: Stadsplanelag 20. 5. 1931.

SS 1866: Stadga om skiftesverket i riket 9. 11. 1866.

Stiernman II, III: Samling utaf Kongl. bref, stadgar och förordningar angående Sweriges Rikes commerce, politie och oeconomie uti gemen. Uppå hans Kongl. Maj:ts nådigaste befallning giord af cancelleri-rådet *And. Anton von Stiernman*. II Stockholm 1750. III Stockholm 1753.

3. Saksalaisia.

BBauG: Bundesbaugesetz 23. 6. 1960.

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch 18. 8. 1896.

FlurbG: Flurbereinigungsgesetz 14. 7. 1953.

GBO: Grundbuchordnung 5. 8. 1935.

IV. Eräät ensikäden asiakirjalähteet mainitaan asianomaisissa viittauksissa.

I luku

JOHDANTO

1 §. Kaavatontin ja rekisteritontin käsitteistä

Tonttirekisterikiinteistön muodostamista koskevissa normeissa esiintyy kaksi keskeisessä asemassa olevaa käsitettä. Nämä käsitteet ovat tonttijaon mukainen tontti ja tonttirekisteriin merkitty tontti, esim. KaavJL 48 §. Esityksen johdannoksi on välttämätöntä pääpiirteittäin määritellä nämä käsitteet ja samoin pääpiirteittäin selvitellä niiden keskinäistä suhdetta. Samoin on tarpeellista esitellä ne lyhyemmät nimitykset, joita tässä tutkimuksessa näistä käsitteistä käytetään.

Tonttijaon mukaisella tontilla tarkoitetaan RakL 5 ja RakA 6 lukujen mukaisessa tonttijakomenettelyssä tonttijakokartalle merkittyä ja sen avulla rajoilleen määritettyä, rakennettavaksi tarkoitettua maa-aluetta asemakaavan osoittamassa rakennuskorttelissa, RakA 46 § verr. KaavJL 48.1 §:ään.[1] Käytännössä paalutetaan tonttijako

---

[1] Detaljikaava on mahdollista laatia joko siten, että se erikseen osoittaa kunkin rakennustontin rajat, tai siten, että se osoittaa vain rakentamiseen käytettävän maan rajat. Edellinen menetelmä on meillä käytännössä asemakaavoituksessa sillä tavoin, että asemakaava yhdessä tonttijaon kanssa osoittaa rakennustontit. Jälkimmäinen menetelmä on käytännössä rakennuskaavassa, joka osoittaa vain rakennusmaan rajat, kun taas tonttien eli rakennuspaikkojen rajojen määrääminen tapahtuu vasta rakennuspaikan kiinteistöksi muodostamista tarkoittavassa toimituksessa. Ruotsissa on käytännössä sama menetelmä kuin meillä, ks. BL 25 ja 28 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 126 ss. ja 146 ss.; *Forssman* s. 18 ss. ja *Grefberg,* FBL s. 53 ss. Tonttijakoinstituutti onkin käytännössä vain Suomessa ja Ruotsissa. Esim. Norjan ja Tanskan oikeudessa sitä ei tunneta, ks. esim. *Stang* s. 100 ss.; *Andersen* s. 140 ss.; *Illum,* Tingsret I s. 145 ss.; *v. Eyben,* Fast ejendom s. 55 ss. ja *Vasegaard* s. 114 ss.

usein myös maalle, mutta maahan merkitsemiseen ei liity oikeusvaikutuksia tonttirekisterikiinteistön muodostamisen kannalta.[2] Tältä kannalta ajatellen voidaan siis lausua, että tonttijako esiintyy paperilla, mutta ei maalla, ja että asianlaita on sama tonttijaon mukaisen tontin suhteen. KaavJL 48.1 ja 120 § osoittavat, että tonttijaon mukaista tonttia ei tuon lain kannalta katsoen pidetä »itsenäisenä kiinteistönä», mikä lausuma juuri viittaa siihen tosiseikkaan, ettei sitä ole merkitty tonttirekisteriin, ks. myös RakL 118.1 §. Tämä puolestaan merkitsee asialliselta kannalta, ettei tonttijaon mukainen tontti, ellei se samanaikaisesti ole myös tonttirekisteriin merkitty tontti, ole lainhuudatus- ja kiinnityskelpoinen kiinteistö.[3] Viimeksi

---

Myöskin Saksan oikeudessa se on tuntematon, ks. esim. *Gelzer* s. 32 ss.; *Heitzer—Oestreicher* s. 30 ss. ja *Meyer—Stich—Tittel* s. 133 ss.

[2] Vrt. *Larma* s. 356 ja 428 ja *Nissinen* s. 176 ss.

[3] Kiinteistön käsitettä olen laajahkosti käsitellyt eräässä toisessa yhteydessä, ks. *Pietilä* Kiinteistön käsite s. 782 ss. Sen vuoksi tässä tutkimuksessa ei ole aihetta suorittaa mainitun käsitteen erillistä tarkastelua. Po. yhteydessä olen asettunut sille kannalle, että kun kiinteistöä tarkastellaan operatiivisena tosiseikkana, so. tosiseikkana, jolla voimassa olevan oikeuden mukaan on merkitystä oikeudelliselle ratkaisulle, niin on oikeustieteen piirissä tarkoituksenmukaista kutsua kiinteistöksi rajoilleen määrättyä maaaluetta, joka on yksikkönä merkitty kiinteistörekisteriin, *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 830. Samalla olen huomauttanut siitä käytännöllisessä suhteessa mitä tärkeimmästä ilmiöstä, että mikäli on kysymys kiinteistö-sanan käytöstä lakiteksteissä, niin on sen merkityksen hajonta semanttisesti katsoen melko suuri, minkä vuoksi on tähdellistä kunkin lainkohdan osalta tarkoin tutkia, missä merkityksessä sanaa siinä käytetään, *ibid.* s. 824 ss. Samalla tavoin kuin edellä ovat kiinteistön käsitteen määritelleet *Zitting—Rautiala* s. 20. Kiinteistön käsitteestä ks. esim. *Montgomery,* s. 468 ss.; *Wrede* s. 17 ss.; *Serlachius,* Sakrätten s. 6 ss.; *Serlachius,* Fast egendom s. 3 ss.; *Ekström* s. 1011 ss.; *Kivimäki—Ylöstalo* s. 182 ss.; *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 345 ss.; *Brotherus,* Rajankäynti s. 4 ss. ja *Ollinen* I s. 42 ss. Ruotsin oikeuden osalta ks. esim. *Undén* I s. 13 s.; *Undén* II s. 3 ss.; *Undén,* Lagfart s. 19 s.; *Björling—Malmström* s. 49 ss.; *Malmström,* Fastighetsrätt s. 1 ss.; *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 129 s.; *Prawitz,* Tomter s. 53 ss.; *Westerlind,* Fast egendom s. 81 ss.; *Ljungman—Stjernquist* I s. 27 ss.; *Holmbäck,* Begränsade sakrätter s. 1, 17 ja 202; *Strahl* s. 102 ss. *Olivecrona,* Inteckning s. 22 ss.; *FJB III 1909* s. 101 ss.; *FJB I 1947* s. 39 ss. ja *FJB II 1960* s. 47 s. Norjan ja Tanskan oikeuden osalta ks. esim. *Gjelsvik* s. 20 ss.; *Brækhus—Hærem* s. 6 ss.; *Torp* s. 17 ss.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 978 s.; *Illum,* Tingsret I s. 13 ss.; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 263 ss. ja *Tolstrup,* Landboret s. 60 ss.

mainittua laatua on sensijaan tonttirekisteriin merkitty tontti. Se katsotaan KaavJL:ssa »itsenäiseksi kiinteistöksi», mikä asialliselta kannalta katsoen merkitsee lainhuudatuskelpoisuutta, KaavJL 48.1 ja 120 § verr. RakL 118.1 §:ään.

Kun siis puhutaan tonttijaon mukaisesta tontista, niin silloin tarkoitetaan maa-aluetta, jonka rajat ovat kulloinkin voimassa olevan tonttijaon mukaiset siihen katsomatta, onko tuo alue merkittynä »itsenäisenä kiinteistönä» tonttirekisteriin vaiko ei.[4] Kun taas puhutaan tonttirekisteriin merkitystä tontista, niin silloin tarkoitetaan tuohon rekisteriin tonttina merkittyä ja rekisteriin liittyvissä kartoissa ja asiakirjoissa yksilöityä maa-aluetta, jonka rajat on säännönmukaisesti merkitty pysyvällä tavalla maalle.[5] Tällainen merkitys on

---

Saksan oikeuden osalta ks. esim. *Enneccerus—Nipperdey* s. 771 s.; *Westermann* s. 347 ss.; *Meisner—Stern—Hodes* s. 6 ss. ja *Richter* s. 34 s.

[4] FBL 1:2:ssä säädetään vastaavasti: »Tomt bildas administrativt genom tomtindelning». Tonttijaon mukaista tonttia vastaava nimitys Ruotsissa on siis »administrativt bildad tomt», ks. esim. *Holmbäck*, FB II s. 22 ss.; *Eberstein—Ljungman* s. 121; *Grefberg*, FBL s. 38 ss. ja 70 ss.; *Undén* II s. 16 ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 169. Hallinnollisesti muodostetun tontin eli hallinnollisen tontin nimitystä on tonttijaon mukaisesta tontista käytetty meilläkin lainvalmistelutöissä ja kirjallisuudessa, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 178 ss.; *Uggla—Tammio* s. 193; *Noponen*, Jakolaitoksesta kaupungissa s. 52 ss. ja *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 67.

[5] FBL 1:2:ssä säädetään edelleen: »Sålunda bildad tomt är ej att anse såsom rättsligen bestående tomt, innan den blivit införd i tomtboken — — — eller, där enligt 3 kap. medgivande till tomtbildningen erfordras, sådant medgivande lämnats.» Tonttirekisteriin merkityn tontin nimitystä vastaa näin ollen Ruotsissa ilmaisu »rättsligen bestående tomt», ks. esim. *Holmbäck*, FB II s. 24 ss.; *Eberstein—Ljungman* s. 121 ja 138 ss.; *Grefberg*, FBL s. 38 ja 122 ss.; *Undén* II s. 16; *Ljungman—Stjernquist* I s. 179 s. ja *Fastighetsutredning 1966* s. 60 s. Vastaava nimitys esiintyi meillä KJL 1931 25 ja KJA 1936 31.2 §:ssä ilmaisuna laillisesti muodostettu tontti. Kirjallisuudessa siitä on käytetty viimeksi mainitun nimityksen ohella vaihtelevia nimityksiä, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 179 (oikeudellisesti pätevä kiinteistö) ja s. 181 (laillisesti muodostettu tontti); *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924 s. 29 (laillisesti muodostettu tontti); *Uggla—Tammio* s. 193 (tontti oikeudellisessa merkityksessä) ja 195 (laillisesti muodostettu tontti ja lopullisesti muodostettu tontti); *Noponen*, Jakolaitoksesta kaupungissa s. 56 (yksityisoikeudellisessa mielessä itsenäinen kiinteistö), s. 57 (yksityisoikeudellinen tontti) ja s. 59 (tonttikiinteistö) ja *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 67 (oikeudellisesti pätevä tontti, laillinen tontti).

tonttirekisteriin merkityn tontin käsitteellä siihen katsomatta vastaako sen maa-aluetta mikään voimassa olevan tonttijaon mukaisen tontin maa-alue. Kun tonttijaon mukaista tonttia ja tonttirekisteriin merkittyä tonttia tarkastellaan tosiseikkoina, niin silloin havaitaan tosin kummallakin tarkoitettavaa tiettyä, rajoilleen määrättyä maa-aluetta. Erottelun kannalta katsottuna niille on ominaista, edelliselle, että se on merkittynä asianmukaisesti vahvistetulle tonttijakokartalle, ja jälkimmäiselle, että se on merkittynä tonttirekisteriin ja säännönmukaisesti myös pysyvin rajamerkein maalle. Kun taas tarkastellaan kumpaankin tosiseikkaan, oikeastaan tosiseikastoon liittyviä oikeusvaikutuksia, niin havaitaan niissäkin olennaisia eroavaisuuksia, joista huomattavimpina voidaan pitää sitä jo edellä esitettyä eroavaisuutta, että tonttijaon mukainen tontti ei ole, mutta tonttirekisteriin merkitty tontti on lainhuudatus- ja kiinnityskelpoinen kiinteistö.[6]

Jäljempänä tullaan havaitsemaan, että eräiden oikeusvaikutusten kannalta on merkitystä sellaisella tilanteella, että tonttijaon mukaisen tontin ja tonttirekisteriin merkityn tontin maa-alueet ovat samat. Sen vuoksi on syytä todeta, että kun tonttijako vahvistetaan alueelle, jolla ennestään ei ole sellaista voimassa, niin silloin syntyy aluksi sellainen tilanne, että alueen tontit ovat pelkästään tonttijaon mukaisia tontteja. Sitä mukaa kuin näillä tonteilla suoritetaan tontinmittauksia, jotka merkitään tonttirekisteriin, muuttuu tilanne sellaiseksi, että kutakin tonttijaon mukaista tonttia vastaamassa on alueeltaan identtinen tonttirekisteriin merkitty tontti. Jos tonttijakoa sen jälkeen muutetaan, niin silloin syntyy sellainen tilanne, että muutoksen kohtaamalla alueella on sekä tonttijaon mukaisia tontteja että tontti-

[6] Tämä näkökohta saa erityisen korostuksen edellisessä viitteessä siteeratussa FBL 1:2:n sanamuodossa, koska ilmaisulla rättsligen bestående tomt ilmeisesti tarkoitetaan juuri lainhuudatus- ja kiinnityskelpoisuutta. Tämä havaitaan, kun tarkastellaan FBL:n valmistelutöitä, ks. esim. *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 164 ss. ja *Fastighetsregisterkommission 1916* s. 217 ss. Vastaavasti havaitaan meikäläisissä lainvalmistelutöissä vastaavanlaisilla ilmaisuilla tarkoitettavan lainhuudatus- ja kiinnityskelpoisuutta, esim. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 179: »Vasta kun tontista on tullut kiinteistöyksikkö lainhuudatukseen ja kiinnitykseen nähden, ja se sellaisenaan voidaan merkitä tonttikirjaan, on sitä pidettävä tonttina oikeudellisessa merkityksessä.» Vrt. *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924 s. 28 s. ja *KJA-komitea 1933* s. 6.

rekisteriin merkittyjä tontteja, joiden maa-alueet eivät ole keskenään identtiset.

Edellinen esitys lienee jo osoittanut, miten kankeaa ja hankalaa on tonttijaon mukaisen tontin ja tonttirekisteriin merkityn tontin nimitysten käyttäminen.[7] Eräässä aikaisemmassa yhteydessä olen käyttänyt edellisestä nimitystä k a a v a t o n t t i. Tätä nimitystä olen perustellut sillä näkökohdalla, että tonttijakokin on kaava, nimittäin asemakaavaan liittyvä sekundäärinen kaava, joka sisältää asemakaavan mukaisen rakennuskorttelin jaon rakennustontteihin. Samassa yhteydessä olen käyttänyt tonttirekisteriin merkitystä tontista nimitystä r e k i s t e r i t o n t t i, mikä nimitys ei kaivanne lähempiä perusteluja.[8] Samoja nimityksiä käytän myös tässä tutkimuksessa.

2 §. Rekisteritontti rakentamisen sekä lainhuudatuksen ja kiinnityksen yksikkönä

1. Esineitä, joilla tarkoitan fyysisen todellisuuden joko luonnollisella tai keinotekoisella tavalla rajattuja osia, voi ihminen käyttää hyväkseen kahdella tavalla. Hän voi käyttää niitä reaalitaloudessaan, johon kuuluvat tuotanto ja kulutus. Hän voi käyttää niitä tai oikeammin niiden arvoa taloudessaan hyväkseen myös sillä tavoin, että hän vaihtaa niitä toisiin esineisiin, jolloin hän käyttää niitä vaihdantataloudessaan.[1] Täten esineiden hyväksi käyttöön, niiden vallintaan liittyy kaksi funktiota, nimittäin reaalitaloudellinen käyt-

---

[7] Ruotsissa on nimityksiä »administrativt bildad tomt» ja »rättsligen bestående tomt» arvosteltu, ks. *Ljungman—Stjernquist* I s. 179: »Denna otympiga och inadekvata terminologi är man tyvärr tvungen att använda vid ett studium av FBL» ja *Undén* II s. 16: »FBL använder en ganska förvillande terminologi genom att såsom tomter beteckna — — —.» Ks. myös *Fastighetsutredning 1966* s. 165 ss., jossa esitetään Ruotsin oikeuden tonttikäsitettä koskeva laajahko kritiikki, joka perustuu sikäläisen kiinteistörekisterijärjestelmän uusimisehdotusten yhteydessä ilmenneisiin näkökohtiin. Ks. edelleen *Holmbäck*, FB II s. 25.

[8] *Pietilä*, Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 28 s. Ks. myös *Pietilä*, MK 11:2 s. 970 s. ja *Zitting—Rautiala* s. 29 s.

[1] »Tingenes evne til at tilfredstelle menneskelige behov» muodostaa erään lähtökohdan *Magnussenin* naapuruusoikeutta koskevalle tutkimukselle. *Magnussen* s. 65 ss., vrt. *Vinding Kruse*, Ejendomsretten s. 154.

töfunktio ja vaihdantafunktio, jolloin viimeksi mainittua nimitystä käytetään laajassa mielessä ja siihen katsotaan kuuluvan yleensä esineen siirtyminen oikeuspiiristä toiseen mikä saattaa tapahtua perinnön nojalla, panttauksen seurauksena jne. Nämä esineiden hyväksi käytön funktiot on oikeustieteen piirissä tietenkin tunnettu ja pyritty ottamaan siinä huomioon. Niiden keskeinen merkitys varallisuusoikeuden tutkimuksessa yleensä ja esineoikeuden tutkimuksessa erityisesti on kuitenkin havaittu varsin myöhäisessä vaiheessa.[2] Asiallisesti katsoen tämä on tapahtunut vasta kuluvan vuosisadan aikana. Etenkin pohjoismaisen oikeustieteen piirissä tapahtunut omistajanvaihdosilmiön tutkimus on tuonut esiin näiden funktioiden erottelun olennaisen merkityksen.[3] Omistajanvaihdosilmiön tutkimus pohjoismaisen oikeustieteen piirissä on pakottanut suorittamaan itse omistusoikeuden käsitteen perusteellisen analyysin.[4] Voidaan pitää aksiomaattisena lähtökohtana, että tuon analyy-

[2] Tekstissä esitetty funktionaalinen jaoittelu esiintyy eräissä vanhemmissakin esineoikeuden esityksissä omistusoikeutta luonnehdittaessa, ks. esim. *Serlachius* Sakrätten s. 188: »Egarens rättsliga makt framträder hufvudsakligen i befogenheterna att innehafva och besitta saken, att bruka och nyttja den samt äfven dela, ändra eller omforma densamma, att föryttra eller annorledes rättsligen förfoga öfver saken samt att afvärja ingrepp utifrån.» Samoin esim. *Torp* s. 118 ss. Sensijaan esim. *Montgomeryllä* s. 267, *Wredellä* s. 135 ss. ja *Ekströmillä* s. 175 ss. esiintyy abstrahoiva saksalaisperäinen käsitys omistusoikeudesta totaalisena esineeseen kohdistuvana isännänvaltana, jossa päähuomio kiintyy reaalitaloudelliseen käyttöfunktioon.

[3] Esim. *Ross,* Ejendomsret s. 13: »At A er »Ejer» af et vist Grundstykke vil saaledes normalt betyde, at han har en vis Adgang till oförstyrret af andre faktisk at raade over dette Grundstykke, at han er paatalekompetent overfor Krænkelser af denne Raadighed, at den Erstatningssanktion, der generelt (bl.a.) muliggör denne Raaden, bestaar i en ham tilfaldende Ydelse, at han er kompetent til at disponere retligt over Tingen, til at stifte Fordringer, der kan søges fyldestgjort i den, at hans Død er afgørende for den arveretlige Succession o.s.v. Alle disse reale Retsfunktioner e r Rettigheden, og Rettigheden er intet andet end disse», vrt. *Serlachius,* Sakrätten s. 118 ja *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 161 ss. Funktionaalinen käsitys omistusoikeudesta, jonka voidaan sanoa olevan suoranaisessa kausaalisuhteessa esineiden hyväksikäyttöfunktioihin, on meilläkin saavuttamassa vallitsevan aseman, ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 7 ss.; *Zitting,* Omistajan oikeuksista s. 390 ss.; *Ztting,* Kaupunkimaa s. 9 ss.; *Olsson* s. 19 ss. ja *Aulis Aarnio* s. 40. Ks. toisaalta *Nikupaavola* s. 41 s. ja 18 s.

[4] Esim. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 7 ss.; *Ross,* Ejendomsret s. 27 ss.;

sin tuloksilla on merkitystä kiinteistön muodostamista koskevan oikeuden alalla. Sen vuoksi on syytä aluksi ottaa tarkastelun kohteeksi omistusoikeutta koskeva teoria nykyaikaisen pohjoismaisen oikeustieteen valossa. Kysymyksessä on tällöin yleisluonteinen tarkastelu. Tuonnempana joudutaan ottamaan huomion kohteiksi eräät tähän liittyvät erityiskysymykset.

Omistusoikeuden uudenaikainen analyysi muodostaa vain osan laajemmasta probleemikompleksista, nimittäin subjektiivisten oikeuksien analyysistä yleensä.[5] Subjektiivinen oikeus on R o s s'in mukaan esitysteknillinen apukeino sen ilmaisemiseksi, että tiettyihin disjunktiivisiin, vaihtoehtoisiin tosiseikastoihin kytkeytyy kumulatiivinen, oikeastaan konjunktiivinen oikeusvaikutusten paljous. Kun henkilö esim. on perinyt, ostanut t a i muunlaisella saannolla saanut esineen, niin voi hän eräiden lisätosiseikastojen ollessa käsillä vaatia esineen hallintaa, vahingonkorvausta, kieltotuomiota j a niin edelleen. Perillistä, ostajaa tai muuta esineen saajaa kutsutaan omistajaksi, mutta oikeusvaikutukset hallinnansaanti, vahingonkorvaus, kieltotuomio jne, eivät ole seurausta yhteisnimityksistä omistaja ja omistusoikeus, vaan siitä, että tuollaiset oikeusvaikutukset lain mukaan kytkeytyvät sellaisiin tosiseikastoihin kuin saanto — hallinnan riistäminen, saanto — esineen vahingoittaminen, saanto — hallinnan häiritseminen jne.[6] Toisaalta voidaan helposti havaita, ettei kyseinen toteamus, joka koskee lähinnä niitä sääntöjä, joita tuomari noudattaa lainkäytössä tuomitsemistoiminnassaan, suinkaan tee subjektiivisten oikeuksien käsitteitä, niinkuin omistusoikeutta, saamisoikeutta,

---

Vinding Kruse, Ejendomsretten s. 133 ss.; *Illum,* Tingsret I s. 47 ss. ja 313 ss.; *Brækhus—Hærem* s. 374 ss. ja *Undén* I s. 58 ss. Katsauksen tämän analyysin pohjana olevaan kehitykseen esittää esim. *Arnholm,* Privatrett s. 26 ss.

[5] Subjektiivisen oikeuden käsitteen laajempi pohdinta ei luonnollisestikaan voi tulla tässä yhteydessä kysymykseen. Onnistuneen katsauksen subjektiivisen oikeuden käsitettä koskeviin käsityksiin silmälläpitäen muidenkin maiden kuin Saksan oikeutta esittää *Kasper* s. 49 ss., joka samalla kiinnittää huomiota eri käsitysten aatehistorialliseen taustaan.

[6] *Ross,* Ret s. 206 ss. *Ross*'in mielipiteet subjektiivisen oikeuden käsitteestä ovat saaneet osakseen huomattavaa kannatusta pohjoismaissa, ks. esim. *Arnholm,* Privatrett s. 28 ss.; *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 2 ss. verr. *Ross,* Virkelighed s. 182 ss. ja *Aulis Aarnio* s. 36 s. *Kasper* s. 122 lausuu *Ross*'in tässä tarkoitetuista käsityksistä: »Diese in vieler Hinsicht richtige Lehre lässt jedoch zahlreiche andere Inhalte des Begriffs ausser Betracht.»

panttioikeutta jne. hylättäviksi tai tarpeettomiksi. Päinvastoin ne ovat ja pysyvät oikeudellisen ajattelun välttämättöminä aineksina, joilla laajalti operoidaan lainsäädännön, oikeustieteen ja käytännöllisen oikeuselämän piirissä.[7] Puheena olevan oivalluksen päämerkitys on oikeustieteen metodin alalla; oikeusvaikutuksiin kohdistuvan päättelyn tulee yleensä lähteä tosiseikoista eikä käsitteistä.

Kun omistajanvaihdosilmiötä on tarkasteltu tältä pohjalta, niin on voitu havaita, ettei se ole mikään yhtaikainen kokonaistapahtuma, joka merkitsisi tiettynä hetkenä tapahtuvaa subjektin vaihdosta.[8] Tämä havainto on tuonut uudessa valossa esiin, että omistusoikeuteen sisältyy erilaisia aineksia, jotka ovat yhteydessä niihin esineen hyväksi käytön funktioihin, joista edellä on lyhyesti mainittu. Esineen omistusoikeus merkitsee osuutta sen käyttöfunktioon, ts. osuutta sen reaalitaloudelliseen käyttöön siihen tarkoitukseen, johon se sopii ja sillä tavalla kuin sitä oikeusjärjestyksen mukaan saadaan käyttää. Kun on puhe omistajan osuudesta esineen käyttöfunktioon, niin silloin on kysymys yleisluonteisesta osuudesta, siis käyttövallasta, joka rajoittuu toisaalta niihin määräyksiin, joita oikeusjärjestys tuosta käytöstä sisältää, ja toisaalta niihin käyttöfunktion osuuksiin,

---

[7] Tästä lausuu *Ross*, Ret s. 210: »Vi kan herefter fastslå at det i alle de undersøgte sammenhæng gælder, at udsagn om rettigheder fungerer med god mening til beskrivelse af gældende ret eller dennes anvendelse på konkrete situationer, men at det samtidigt må fastholdes, at *rettighedsbegrebet er uden enhver semantisk referens.*» Laajan subjektiivisen oikeuden käsitteen erittelyn pohjoismaisen oikeustieteen kannalta esittää *Olivecrona*, Rätt och dom s. 92 ss., johon sisältyy myös *Ross*'in esityksen laajahko kritiikki, s. 137 ss., vrt. *Olivecrona*, Rättsordningen s. 219 ss. ja *Arnholm*, Privatrett s. 31 ss.

[8] *Ross*, Ejendomsret s. 26 ja 38; *Vinding Kruse*, Ejendomsretten s. 786 ss.; *Unden* I s. 94 ss.; *Brækhus—Hærem* s. 374 ss., erityisesti s. 381 s.: »Problemet om eiendomsrettens overgang som et kompleks av enkeltproblemer», *Illum*, Tingsret I s. 313 ss.; *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 109 ss.; *Olsson* s. 24 ss. ja *Aulis Aarnio* s. 30 ss. Omistajanvaihdosilmiön tarkastelu vaiheittaisena tapahtumasarjana, johon monet ns. välitilat antavat tilaisuuden, on osoittautunut hedelmälliseksi tutkimustavaksi, joka *Zittingin* ilmaisutapaa käyttääkseni antaa tilaisuuden hajoitella eli analysoida omistajanvaihdosilmiön ulkonaisen tapahtumasarjan, henkilöllisen vaikutuspiirin ja oikeusvaikutusten kannalta, *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 110 ss., vrt. *Aulis Aarnio* s. 32 ss. Tätä menetelmää käytetään jäljempänä tutkittaessa esim. maanomistajan valtaa aikaansaada tonttijako, ks. 5 § 1, ja suoritettaessa määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevan vallitsevan opin kritiikkiä, ks. 7 § 2.

joita saattaa olla muilla kuin omistajalla, siis pääasiallisesti nautinta- ja rasiteoikeuksien haltijoilla, kun on kysymys kiinteästä omaisuudesta.[9] Ne oikeusjärjestyksen normit, jotka määräävät, millä tavoin esineen reaalitaloudellisen käytön tulee tapahtua, voidaan jakaa kahteen ryhmään. Ensimmäiseen ryhmään kuuluvat sellaiset normit, joissa kielletään tietynlainen hyväksikäyttö, esim. RakL 31.2 §, jonka mukaan yleiskaavassa voidaan tietyin edellytyksin kieltää kaivamis-, louhinta-, tasoittamis- tai täyttämistyö, puiden kaataminen tai muu niihin verrattava toimenpide ilman maistraatin lupaa, ja LuonnonsuojeluL 19 §, jossa kielletään mainos-, propaganda- tai muussa sellaisessa tarkoituksessa sijoittamasta taajaan rakennetun alueen ulkopuolelle ilmoituksia, julisteita, tauluja ja muita laitteita ilman lääninhallituksen lupaa. Tällaiset kiellot osoittavat omistajan tai muun käyttöfunktioon osallisen henkilön käyttövapauden rajat; asianomainen henkilö saattaa itsensä sanktionuhan alaiseksi, jos hän ryhtyy sellaiseen positiiviseen toimeen, joka sotii kieltoa vastaan.[10] Toisen

---

[9] *Zitting,* Omistajan oikeuksista s. 396 ss. ja 524 ss. on onnistuneella tavalla suorittanut mm. omistajan primäärioikeuden eli hänen reaalitaloudellisen käyttövaltansa analyysin oikeusfunktionaaliselta kannalta käyttämällä hyväksi *Hohfeldin* s. 35 ss. esitystä oikeudellisista modaliteeteista, jotka, mitä tuohon käyttövaltaan tulee, muodostuvat korrelaattisuhteessa olevista käsitepareista right, aloitevalta — duty, sanktionuhanalaisuus ja privilege, käyttövapaus — no-right, ei aloitevalta. Jälkimmäisen käsiteparin avulla luonnehditaan *Zittingin* esityksessä omistajan primäärioikeuden tosiasiallis-toiminnallinen momentti, käyttövapaus, joka ulottuu siihen asti, missä päättyy niiden henkilöiden, esim. naapurina olevan maanomistajan, yleiskäyttöä harjoittavan sivullisen tai virallisen syyttäjän ei-aloitevalta eli velvollisuus sietää omistajan käyttäytymistä, ja alkaa naapurin, virallisen syyttäjän jne. aloitevalta ja omistajan sanktionuhanalaisuus. Ensiksi mainittu käsitepari taas ilmaisee primäärioikeuteen kuuluvan aloitevallan, joka merkitsee omistajan valtaa vaatia sanktion soveltamista henkilöön, esim. naapuriin, yleiskäyttäjään tai vallan sivulliseen nähden, jonka käyttäytymistä omistaja ei ole velvollinen sietämään ja joka on sen vuoksi sanktionuhan alainen. Aloitevalta ulottuu siihen asti, missä se kohtaa sivullisen käyttövapauden, jolloin se lakkaa ja omistaja joutuu sivullisen käyttövapauden sietäjän asemaan. *Hohfeldin* oikeudellisia modaliteetteja koskevia oppeja selostavat mm. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 1 ss.; *Zitting,* Kaupunkimaa s. 9 ss.; *Ross,* Ret s. 196 ss.; *Arnholm,* Privatrett s. 53 ss.; *Moritz* s. 14 ss. ja *Kasper* s. 153 ss.

[10] Kiellot perustuvat joko laissa olevaan yleis- tai tuomiossa, hallintopäätöksessä tai sopimuksessa olevaan individuaalinormiin ja ilmaisevat käyttö-

ryhmän muodostavat sellaiset normit, jotka käskevät omistajaa suorittamaan tietyn toimen, esim. RakL 124.1 §, jossa omistajaa käsketään pitämään rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta epäsiisteyttä eikä rumenna ympäristöä, ja YksityismetsäL 6 §, jonka mukaan piirimetsälautakunta voi antaa maanomistajan tehtäväksi metsän kunnostamisen ja uuden kasvun aikaansaamisen ja turvaamisen, milloin metsää on hävitetty ja on takeita, että sanotunlaiset toimenpiteet tulevat siten suoritetuiksi. Tällaisissa tapauksissa omistaja saattaa itsensä sanktionuhan alaiseksi, jos hän laiminlyö nuo hänen velvollisuutenaan olevat tehtävät.[11]

Käyttöfunktion arvo siihen osallisten reaalitaloudessa johtuu siitä, että se viimeksi mainittujen kannalta katsoen on yksinomainen siinä mielessä, että se nauttii suojaa sivullisia eli niitä henkilöitä vastaan, jotka eivät ole tuohon käyttöfunktioon osallisia. Tällaista suojaa, jota kutsutaan staattiseksi suojaksi, annetaan, niinkuin edellä jo viitattiinkin, rangaistuksen, hallintarestituution, vahingonkorvauksen, kieltotuomion, hätävarjelusäännösten ja muussa näihin verrattavassa muodossa.[12] Kiinteän omaisuuden käyttövapauden kannalta merkitsee puheena oleva staattinen suoja omistajalle, vuokramiehelle, rasiteoikeuden haltijalle jne. kuuluvaa suojattua valtaa rakentaa, viljellä, ottaa metsäntuotteita, soraa, hiekkaa, savea samoinkuin metsästää ja kalastaa kiinteistöllä, kaikki niiden käyttäytymismallien mukaan, joita sisältävät edellä selostetut ja miltei lukemattomat muut kieltoja ja käskyjä sisältävät normit. Mitä omistajaan tulee, on Zitting käyttänyt hänen osuudestaan esineen käyttöfunktioon nimitystä omis-

---

vapauden rajat säännön mukaan: Mikä ei ole kielletty, on sallittu, ks. esim. *Kelsen* s. 15 s. ja 43 s.; *Nawiasky* s. 109 ss. ja *Zitting*, Omistajan oikeuksista s. 397 s.

11 Viimeksi mainituissa lainkohdissa ei ole kysymys omistajan käyttövapaudesta, vaikka se, mikä on käsketty, on katsottava sallituksi ja jonka omistaja siis voisi tehdä, vaikkei sitä olisikaan käsketty. Kysymys ei ole korrelaattisuhteesta käyttövapaus — ei-aloitevalta, vaan suhteesta aloitevalta — sanktionuhanalaisuus, jolloin omistajan sanktionuhanalaisuutta vastaa toisen, viitatuista normeista kyseen ollen hallintoviranomaisen tai virallisen syyttäjän aloitevalta, vrt. *Zitting*, Omistajan oikeuksista s. 525 ss.

12 Staattisesta suojasta ks. esim. *Zitting—Rautiala* s. 212 ss.; *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta, s. 39 ss.; *Ross*, Ejendomsret s. 51 s.; *Ross*, Ret s. 237 ss.; *Brækhus—Hærem* s. 385 ss. ja *Arnholm*, Privatrett s. 114 ss.

tajan primääri- eli hallintaoikeus, jonka hän on määritellyt yksinomaiseksi oikeusjärjestyksen turvaamaksi käyttömahdollisuudeksi eli -vapaudeksi esineeseen nähden.[13] *Zitting* on edelleen todennut, että kyseisen käyttömahdollisuuden eli -vapauden määrää kaksi tekijää, nimittäin käyttötapa ja varmuusaste, joista edellinen tarkoittaa primääri- eli hallintaoikeuden sisältöä ja jälkimmäinen sen staattista suojaa. Mitä tulee primääri- eli hallintaoikeuteen, niin muodostavat nämä molemmat puolet erottamattoman kokonaisuuden.[14] Tämän tutkimuksen päämäärien kannalta on primääri- eli hallintaoikeuden tarkastelu käyttötavan eli siis sisällön kannalta tarkoituksenmukaisempaa kuin sen tarkasteleminen staattisen suojan kannalta. Uudisrakennuksen rakentaminen rekisteritontille kuuluu nimittäin käyttötavan piiriin ja eräs tämän tutkimuksen tavoitteista on selvitellä tonttirekisterikiinteistön muodostamisen ja sen uudisrakennuskelpoisuuden välistä suhdetta.

Puhuttaessa edellä esineiden hyväksi käytön vaihdantafunktiosta lausuttiin sen merkitsevän esineiden arvon hyväksi käyttöä taloudessa vaihtamalla niitä muihin esineisiin. Kun esineen arvon tietylle henkilölle määrää sen hyväksikäyttömahdollisuus ja -vapaus reaalitaloudessa, jota mahdollisuutta ja -vapautta edellä esitetyn mukaisesti, mikäli on kysymys omistajasta, myös kutsutaan omistajan primääri- eli hallintaoikeudeksi, niin on perusteltua katsoa, että vaihdantafunktio on omistajan primäärioikeuteen nähden sekundäärinen ilmiö. Kun omistajan primäärioikeutta tarkastellaan käyttöfunktion kannalta, niin silloin havaitaan sen sisältönä olevan itse esineen käyttäminen sallitulla tai määrätyllä tavalla, mutta kun asiaa tarkastellaan vaihdantafunktion kannalta, niin silloin havaitaan kysy-

---

13 *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 26.

14 *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 26. Vrt. *Ross,* Virkelighed s. 204 ss. ja *Ross,* Ret s. 221 s. *Zitting* ja *Ross* lausuvat kumpikin, että po. kokonaisuuden eri puolet voidaan erottaa toisistaan vain abstraktisina momentteina (»men blot et abstrakt moment i Indholdet»). Nämä momentit ovat omistajan kannalta katsottuina käyttövapaus, mikä merkitsee, että omistajan toiminta on sallittua, sikäli kuin sitä ei ole kielletty, ja aloitevalta, mikä merkitsee omistajalle, vast. sivulliselle kuuluvaa valtaa reaktiokoneiston käyntiinpanoon, jos sivullinen, vast. omistaja toimii vastoin kieltoa tai laiminlyö toimia käskyn mukaan. Vrt. toisaalta *Undén* I s. 65 ja toisaalta *Kelsen* s. 131 ja 149.

myksessä olevan ei henkilön suhteesta esineeseen vaan eri henkilöiden välisistä suhteista. Vaihdanta edellä mainitussa laajassa mielessä merkitsee esineen primäärioikeuden haltijan vaihdosta ja vaihdantafunktio primärioikeuden haltijan valtaa aikaansaada tuollainen vaihdos, kelpoisuutta saattaa esine vaihdannan piiriin. Tällaista kelpoisuutta kutsuvat esim. *Ross* ja *Zitting* omistajan kompetenssiksi.[15] Kompetenssia koskeva ongelma laajempaa taustaa vastaan katsottuna on yhteydessä siihen kysymykseen, missä määrin varallisuusoikeudet ovat luovutettavissa, vaihdantakelpoisia.[16] Pääsääntönä varallisuusoikeuden alalla pidetään luovutuskelpoisuutta, jolloin luovutuskelpoisuus käsitetään laajassa mielessä, siis panttauskelpoisuutena, henkilöluottokelpoisuutena, periytymiskelpoisuutena jne.[17] Toinen pääsääntö on, että kelpuutus tähän kuuluu, sikäli kuin on kysymys esineestä, omistajalle eli siis sille henkilölle, jolla on siihen omistajan primääri- eli hallintaoikeus.[18] Omistusoikeus merkitsee siis paitsi yksinomaista, oikeusjärjestyksen turvaamaa käyttömahdollisuutta eli -vapautta, myös kelpuutusta, kompetenssia määrätä tuosta käyttömahdollisuudesta vaihdannan kannalta.

Puheena oleva, omistajan primäärioikeuden subjektille kuuluva kompetenssi esiintyy useassa eri muodossa. Luovutuskompetenssiin luetaan valta aikaansaada primäärioikeuden subjektin vaihdos sekä erityisten oikeuksien, nimittäin ns. totaalisten käyttöoikeuksien ja rasiteoikeuksien perustamiskompetenssi. Luottokompetenssi puolestaan sisältää reaaliluotto- ja henkilöluottokompetenssit, joista ensiksi mainittu tarkoittaa panttauskompetenssia ja jälkimmäinen sitä asiain-

---

15 *Ross,* Virkelighed s. 190 ss.; *Ross,* Ret s. 193 ja 203 ja *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 30 ss. Ks. myös *Aulis Aarnion* s. 71 ss. suorittamaa analyysia kelpoisuus-sanan käyttöedellytyksistä.

16 Vaihdantakelpoisuus on puolestaan yhteydessä ns. yksityisautonomiaan, ks. esim. *Burckhardt,* Methode s. 190; *Burckhardt,* Einführung s. 24 s.; *Nawiasky* s. 160 ja *Kelsen* s. 152 s.

17 Esim. *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 217 ss. ja 1324 ss. sisältää luovutuskelpoisuudesta eloisan kuvauksen, vrt. *Enneccerus—Nipperdey* s. 885 ss.

18 *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 32; *Ross,* Virkelighed s. 191 s.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 136 ss.; *Undén* I s. 65 ja *Enneccerus—Nipperdey* s. 885. On syytä korostaa, että kysymys on pääsäännöstä. Poikkeustapauksissa kompetenssi voi esiintyä myös itsenäisen kompetenssin muotona ja kuulua sivulliselle.

tilaa, että esine voidaan ulosmitata omistajan velasta ja myydä velkojan tyydyttämiseksi. Perittävyyskompetenssi taas merkitsee, että henkilö on esineen primäärifunktioon sellaisessa suhteessa, että primäärifunktio hänen kuollessaan siirtyy hänen perillisilleen. Luovutus-, luotto- ja perittävyyskompetenssit ovat useimmiten kysymykseen tulevat kompetenssin muodot.[19] Sensijaan ne eivät ole ainoat kompetenssimuodot.[20] Tuonnempana tullaan havaitsemaan, että kiinteistön omistajan ns. jakovaltaan sisältyy eräs sellainen kompetenssin muoto, joka oikeustieteen piirissä on saanut verraten vähän huomiota osakseen, ks. 5 § 1.[21]

---

[19] *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 33 ss.; *Ross,* Virkelighed s. 189 ss. ja *Ross,* Ejendomsret s. 28. Vrt. *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 136 ss., jossa omistusoikeuden sisältö erotellaan neljään oikeutukseen (»beføjelse»), joista ensimmäinen tarkoittaa primäärioikeutta (»*indadtil* faktisk at råde over og udnytte genstanden») ja kolme muuta oikeutusta kompetenssia *Ross*'in ja *Zittingin* tarkoittamassa mielessä, nimittäin luovutusoikeutusta, joka käsittää myös panttaus- ja erityisten oikeuksien perustamisoikeutuksen (»omsætningsbeføjelsen», »*ved sin egen viljeserklæring at råde over godet*»), henkilöluotto-oikeutusta (»beføjelsen til at lade vedkommende gode sammen med ejerens andre goder være *kreditgrundlag* for hele hans virksomhed og alle deraf opstående forpligtelser») ja perittävyysoikeutusta.

[20] Vrt. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 100, jossa huomautetaan siitä, että omistajanvaihdosilmiön selvittelyä varten on aiheellista erotella omistajan oikeusaseman momentit primäärioikeus, kompetenssi ja dynaaminen suoja, mutta että tämä ei merkitse, etteikö tässä oikeusasemassa voitaisi erotella muitakin momentteja, kun sitä tarkastellaan muilta näkökannoilta.

[21] *Aulis Aarnio* s. 182 ss. erottelee perinnönjaosta kyseen ollen toisistaan jakokompetenssin, jolla hän tarkoittaa kelpoisuutta saada omaisuutta jaossa, ja jakovaateen, jolla hän tarkoittaa kelpoisuutta vaatia jaon toimittamista. Hän katsoo erottelun aiheelliseksi sen vuoksi, ettei jakovaateeseen kelpuutettu henkilö aina saa omaisuutta jaossa. Jakovaateesta *Aulis Aarnio* s. 291 ja 305 käyttää myös legitimaation nimitystä (rinnakkaislegitimaatio). Sen johdosta on aihetta huomauttaa, että legitimaation nimityksellä tarkoitettaneen yleisimmin keinoa, menetelmää, jonka avulla henkilö osoittaa, todistaa kelpoisuutensa. Siinä merkityksessä sitä käytetään myös tässä tutkimuksessa. Sanoja kelpoisuus ja kelpuutus käytetään sensijaan synonyymeinä samassa merkityksessä kuin sanaa kompetenssi. Legitimaatiosta ks. esim. *Zitting—Rautiala* s. 50 ss.; *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 134 ss. ja 205 ss.; *Zitting,* Saantosuoja s. 71 ss.; *Zitting,* Arvopaperin luovutuksensaaja s. 20 ss.; *Arnholm,* Privatrett s. 190 ss. ja 223 s.; *Brækhus—Hærem* s. 412 s.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 937 ss. ja *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 315 s.

Omistajanvaihdosilmiön tutkimuksen yhteydessä tapahtuneessa omistusoikeuden analyysissa on havaittu, että kompetenssin erinäisiä muotoja saattaa esiintyä primäärioikeuden subjektista irrallisina, sivullisille kuuluvina kelpuutuksina aikaansaada primäärioikeuden subjektin vaihdos.[22] Tavallisin sellaisen itsenäisen kompetenssin muoto on omistajan reaaliluottokompetenssin käytöstä seuraava pantin haltijan kelpuutus aikaansaada omistajanvaihdos.[23] Muita tähän kuuluvia ilmiöitä ovat esim. pakkolunastusoikeus ja tontinosan omistajan lunastusoikeus, joissa kummassakin on kysymys sivulliselle kuuluvasta sekundäärisestä kelpoisuudesta saada aikaan primäärioikeuden subjektin vaihdos.[24] Molemmilla näillä kompetenssimuo-

---

22 *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 31 s. Toisaalta *Zitting* huomauttaa, että omistajan kompetenssi suhteessa primäärioikeuteen on sekundääristä laatua, s. 33. Tästä aiheutuvan sekaannuksen vaaran välttämiseksi käytetään tässä tutkimuksessa sivulliselle kuuluvasta, siis sekundäärisestä kompetenssista nimitystä itsenäinen kompetenssi. Sanalla kompetenssi on oikeustieteen piirissä laaja käyttö. Yleisluonteisesti voidaan sanoa, että sillä luonnehditaan henkilöiden valtaa, kykyä, voimista, mahdollisuutta jne. oikeusnormien, joko yleis- tai individuaalinormien asettamiseen, jolloin se käsittää myös tuomarin ja hallintoviranomaisten kompetenssin asettaa individuaalinormeja tuomioiden ja hallintopäätösten muodossa, ks. *Kelsen* s. 152 ss.; *Burckhardt,* Methode s. 238 ss.; *Nawiasky* s. 162 ss.; *Ross,* Ret s. 95 s., 193 s. ja 202 sekä *Arnholm,* Privatrett s. 165 ss.

23 Vrt. *Nikupaavola* s. 189, joka *Zittingin* käsityksiä vastaan polemisoiden katsoo, ettei panttivelkojan oikeusaseman luonnehtiminen omistajanvaihdokseen tähtääväksi kompetenssiksi ole asianmukaista, koskei velkojan intressi koske omistusoikeuden subjektin vaihtumista, vaan oikeushyvän taloudellisen arvon hyväksi käyttämistä, vaikkakin velkojan intressi tavallisesti toteutetaan esineen myymisellä. Tämän johdosta voidaan lausua, että *Nikupaavolan* s. 76 ss. esittämä panttioikeuden luonnehtiminen oikeudeksi, johon sisältyy panttivelkojan oikeutus panttimäärän saamiseen kiinteistön omistajalta sekä sen toteuttamiseksi oikeutus saamismäärän ottamiseen kiinteistön arvosta, s. 84, on sattuva, kun asiaa tarkastellaan taloudelliselta kannalta. Kompetenssikonstruktio puolestaan kuvaa asiaa sattuvasti, kun sitä tarkastellaan oikeusfunktionaaliselta kannalta.

24 Itsenäisen kompetenssin muotoja käsitellään etenkin saksalaisen oikeustieteen piirissä erinäisinä subjektiivisten oikeuksien tai niihin verrattavien oikeutuksien kategorioina, nimittäin saanto-oikeuksina (Erwerbsrechte), jotka ovat laajemman kokonaiskäsitteen eli muotoamisoikeuksien (Gestaltungsrechte) eräs alaryhmä. Ks. esim. *Kasper* s. 33 ss. ja *Enneccerus—Nipperdey* s. 441 ss. ja 460 ss. Tällaisia ryhmittelyjä esiintyy meilläkin, ks. esim. *Ekström* s. 250 ss.; *Kaila,* Subjektillinen oikeus s. 444 ss. ja *Kivimäki—Ylöstalo* s. 44 ss.

doilla on tämän tutkimuksen kannalta suuri merkitys ja kysymys niiden käytöstä tulee käsiteltäväksi tuonnempana.

Reaalitaloudellisen käyttövallan eli primäärioikeuden arvo haltijalleen riippuu, kuten mainittiin, sen yksinomaisuudesta, sen suojasta käyttövallan anastusta ja häirintää vastaan, mitä suojaa kutsutaan staattiseksi suojaksi. Tuo suoja toteutetaan hallinnanpalautuksella, vahingonkorvauksella, rangaistuksella jne. Sitä annetaan henkilöitä vastaan, jotka loukkaavat omistajan, vuokramiehen tai rasitteenhaltijan käyttövaltaa. Niiden henkilöiden piiri, jotka voivat esiintyä käyttövallan loukkaajina, on periaatteessa rajoittamaton. Kun puhutaan omistajan tai nautinta- tai rasiteoikeuden haltitijan suhteesta tällaiseen lähemmin määrittelemättömään henkilöpiiriin, niin kutsutaan viimeksi mainittua yleiseksi sivullistahoksi.[25] Staattinen suoja tulee näin ollen esiin omistajan, vuokramiehen jne. suhteessa yleiseen sivullistahoon. Se on suojaa varkautta, vahingontekoa, luvatonta viljelystä, luvatonta tien käyttämistä jne. vastaan. On lausuttu, että siinä ovat vastakkain oikeus ja vääryys.[26] Myös kompetenssin käyttö voi antaa aihetta ristiriitoihin. Nämä ristiriidat ovat kuitenkin toisen laatuisia kuin ne, mitkä tulevat esiin omistajan, vuokramiehen jne. suhteessa yleiseen sivullistahoon. Kompetenssin käytön aiheuttamat ristiriidat johtuvat siitä, että kelpuutetun kompetenssin käyttö on voinut olla virheellistä tai, vaikka se on ollut virheetöntäkin, sitä on käytetty useampien henkilöiden hyväksi. Molemmissa tapauksissa voi käydä niin, ettei sitä tai niitä, joiden hyväksi kompetenssia on käytetty, voida oikeusjärjestyksen tarjoamilla keinoilla saattaa siihen asemaan, jonka luomiseen kompetenssin käyttö on tähdännyt. Tällaisissa tapauksissa on tyydyttävä siihen, että näin syntyneessä ristiriita- eli kollisiotilanteessa annetaan etusija jommalle kummalle, jollekin tai joillekin kahdesta tai useammasta keskenään kilpailevista henkilöistä, jotka molemmat tai kukin voivat esittää esineeseen kohdistuvan vaatimuksensa tueksi erityisen oikeusperusteen. Oikeusjärjestyksen tulee sisältää tällaisten tapausten ratkaisuperusteet. Kun niiden nojalla ratkaistaan etusija, niin

---

Viimeksi mainitut määrittelevät esinekohtaiset saanto-oikeudet henkilölle laissa annetuksi vallaksi itse ottaa omakseen taikka viranomaisen myötävaikutuksella välittömästi hankkia esineoikeuksia.

25 *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 47.

26 *Ellilä* s. 79 ja *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 48.

silloin puhutaan dynaamisen suojan antamisesta henkilölle, jonka hyväksi ratkaisu tapahtuu.[27]

Edellä viitattiin siihen, että kollisiotilanteita saattaa aiheutua sekä virheettömästä että virheellisestä kompetenssin käytöstä.[28] Kollisiotilanteet voidaan tämän mukaisesti ryhmitellä toisaalta taloudellisiin ja toisaalta oikeudellisiin kollisiotilanteisiin.[29] Tämä ryhmittely tulee

---

[27] *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 47 ss. ja 63 ss. *Zittingin* dynaamisen suojan olemusta koskeva esitys pohjautuu *Ross*'in esitykseen, vaikkakin ensiksi mainittu eräissä yksityiskohdissa poikkeaa jälkimmäisestä, ks. *Ross,* Ejendomsret s. 31 ss. ja 68 ss. sekä *Ross,* Ret s. 237 s. Dynaamisen suojan ongelma tulee esiin oikeuksien dynamiikan ollessa kysymyksessä, esim. irtaimen omaisuuden luovutuksessa, ks. esim. *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 786 ss.; *Illum,* Tingsret I s. 313 ss.; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 140 ss. ja 196 ss.; *Undén* I s. 94 ss. ja *Olsson* s. 24 ss., kiinteän omaisuuden panttauksessa, ks. esim. *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 32 ss.; *Arnholm,* Panteretten s. 168 ss.; *Undén* II s. 339 s.; *Olivecrona,* Inteckning s. 50 ss. ja *Taxell* s. 10 ss., ja arvopaperien luovutuksessa ja panttauksessa, ks. esim. *Zitting,* Arvopaperin luovutuksensaaja s. 9 ss. ja 37 ss. ja *Olsson,* Aktieförvarvares rätt s. 38 ss.

[28] Kun tarkastellaan dynaamisen suojan ongelmaa omistajanvaihdoksen ollessa kysymyksessä, niin riittää, kun kohdistetaan huomio vain niihin tapauksiin, joissa kompetenssin käyttö on ollut virheellistä. *Zitting* ja *Ross,* joiden tutkimukset koskevat omistajanvaihdosta, ovat tarkastelleet kollisiotilanteita virheellisestä kompetenssikäytöstä aiheutuvan tehottomuuden kannalta, ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 48 ss., 52 ss. ja 63 ss. ja *Ross,* Ejendomsret s. 31 s. Silloin, kun kompetenssin käyttöä joudutaan, niinkuin tässä tutkimuksessa, tarkastelemaan laajemmalta pohjalta, ei *Zittingin* ja *Ross*'in esityksissä käytetty tarkastelukulma ole riittävän laaja.

[29] *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 48: »Mutta etujen yhteensattuminen voi omistajanvaihdoksessa ilmetä myös siten, että kaksi suojattua positiota sattuu yhteen: Silloin on o i k e u s o i k e u t t a vastassa. Viimeksi mainitussa tapauksessa puhumme oikeuksien kollisiosta.» *Ross,* joka vastaavassa tapauksessa käyttää nimitystä »Retskollision», pitää tuon nimityksen käyttämistä todellisuudessa harhaanjohtavana; kollisio on olemassa vain isoloidun tarkastelun perusteella, sillä kun vallitseva tilanne otetaan huomioon kokonaisuutena, niin laki sisältää säännökset etusijasta, eikä todellisuudessa mitään kollisiota ole, *Ross,* Ejendomsret s. 70 ja *Ross,* Virkelighed s. 206. Kollisiosta puhutaan itse asiassa yleisemmin silloin, kun sillä tarkoitetaan taloudellista kollisiota, ks. esim. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 79 ss.; *Ross,* Virkelighed s. 306 ss.; *Ross,* Ret s. 241 ss.; *Enneccerus—Nipperdey* s. 1439; *Kivimäki—Ylöstalo* s. 386 s. ja *Ekström* s. 268 ss. Kuitenkin näyttää ilmeiseltä, että oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen sekä oikeudellisessa että taloudellisessa kollisiossa on pohjimmaltaan kysymys samasta asiasta.

tuonnempana lähemmän tarkastelun kohteeksi, mutta tässä yhteydessä on syytä huomauttaa, ettei virheettömän ja virheellisen kompetenssinkäytön välillä ex ante arvostellen ole aina selväpiirteistä rajaa. Tämä havaitaan seuraavasta esimerkistä. Omistajan reaaliluottokompetenssiin katsotaan kuuluvan kelpoisuuden perintöluontoisen tilansa ja rekisteritonttinsa panttaamiseen, mikä tapahtuu kiinnityksen avulla. Kun omistaja tavallisissa oloissa pysyy reaaliluottokompetenssinsa käytössä kiinteistönsä taloudellisen arvon rajoissa, niin on kompetenssin käyttö virheetöntä, mistä johtuu, ettei omistajan taloudellisen aseman vaihteluilla ole merkitystä kiinnityksen pätevyyden kannalta. Toinen on asia KonkS 46 §:n k-kohdan tarkoittamassa tilanteessa, joka koskee 60 päivän aikana ennen konkurssin alkua velallisen kiinteään omaisuuteen vahvistettua kiinnitystä, joka on konkurssivelkojia vastaan tehoton, ellei kiinnitys perustu velan syntyessä tehtyyn lupaukseen tai maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen. Milloin ei ole kysymys nimenomaan mainituista poikkeuksista, syntyy viimeksi mainitussa tapauksessa oikeudellinen kollisio kiinnityksen haltijan ja konkurssivelkojien välillä.

Kollisiotilanteita ryhmitellään yleisesti myös silmälläpitäen niiden henkilösuhteiden laatua, jotka vallitsevat siihen osallisten henkilöiden välillä. Tällaiset henkilösuhteet on ryhmitelty kolmeen toisistaan selväpiirteisesti eroavaan ryhmään, nimittäin asianosaissuhteeseen, etenevään sivullissuhteeseen ja takautuvaan sivullissuhteeseen.[30] Asianosaissuhdetta koskevat ne kollisiotapaukset, joissa on kysymys esim. auktorin ja suksessorin välisen suhteen ratkaisusta, kun jomman kumman osalta on kysymys puutteellisuudesta oikeustoimen yleisissä edellytyksissä, esim. pakosta, erehdyksestä jne.[31]

Ross, Ret s. 241 lukeekin kollisiotyyppiinsä a—a (rådighedsret ctr. rådighedsret) selvästikin sekä taloudellisen että oikeudellisen kollision tapaukset, vrt. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 80. Ks. myös *Olsson* s. 22 s.

[30] Tässä muodossa on näiden kolmen henkilösuhteen erottelun suorittanut meillä *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 48 ss. ja 64 ss. *Zittingin* lähtökohtana on ollut *Ross*'in suorittama vastaavanlainen erottelu etenevään (Relationen fremad) ja takautuvaan (Relationen bagud) sivullissuhteeseen, *Ross*, Ejendomsret s. 34 s. ja 346 ss. *Zittingin* kehittämässä muodossa po. henkilösuhteiden erottelu on omiaan auttamaan vaikeiden prioriteetti- ja ekstinktioprobleemien ymmärtämistä, ks. esim. *Pietilä*, Tilojen yhteenrakentamisesta s. 554 ss. ja *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 787 ss. sekä *Aulis Aarnio* s. 302 ss.

[31] Oikeudellisen kollisiotilanteen syntymisen aiheena on saantoperusteen

Etenevän sivullisrelaation kollisiotapaus taas on kysymyksessä esim. silloin, kun auktorin kompetenssia on rajoitettu kolmannen hyväksi ja ensiksi mainittu disponoi oikeudestaan tämän suostumuksetta, jolloin syntyy kollisio viimeksi mainitun ja suksessorin välillä, kun auktorin kompetenssia rajoittaa virheellisyys aikaisemmassa saantopolvessa, jolloin syntyy kollisiotilanne »oikean omistajan» ja suksessorin välillä, ja kun syntyy ristiriita auktorin ja suksessorin velkojan välillä, AL 38.1 ja 39.1, LL 21.1, KiinA 17.3 ja KonkS 49 §.[32] Takautuvan sivullisrelaation kollisiotapauksia ovat taas sellaiset ristiriitatapaukset, jotka syntyvät kahden samalta henkilöltä oikeutensa johtavan henkilön välillä, jolloin kysymyksessä on tavallisesti primus-secundus asetelma, MK 4:4 ja KK 1:5 sekä LL 21.2, JL 183.2, MaanvuokraL 13 ja KiinA 17.1 § ynnä UL 4:26.1.[33]

Seuraavan esityksen tarkoituksena on osoittaa, että kiinteistön muodostaminen yleensä ja tonttirekisterikiinteistön muodostaminen erikseen ovat monissa tapauksissa varsin läheisessä yhteydessä oikeusjärjestyksen sisältämiin kollisioiden ratkaisuperusteisiin, ts. että kiinteistön muodostaminen ja dynaamisen suojan ongelma monissa tapauksissa ovat läheisessä vuorovaikutuksessa keskenään.

2. RakL 42.1 §:ssä säädetään, ettei uudisrakennusta saa rakentaa vastoin asemakaavaa ja tonttijakoa.[34] Kun kielletään rakentamasta vastoin tonttijakoa, niin silloin tarkoitetaan, ettei rakennusta

---

relatiivinen tehottomuus, esim. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 63. Kun oikeusperusteen relatiiviseen tehottomuuteen vedotaan asianosaissuhteessa, niin on aihetta käsitellä syntynyttä tilannetta dynaamisen suojan piiriin kuuluvana kollisiotilanteena, *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 65 ss. Näin menetellen on mahdollista erotella esim. kiinteistökaupassa tapahtuneen petollisen viettelyn vaikutus asianosaissuhteessa, OikTL 30 §, ja etenevässä sivullissuhteessa, LL 21.1 §, ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 305 s. ja 328 ss.

32 Ks. esim. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 50 s. ja 319 ss.; *Zitting,* Saantosuoja s. 95 ss.; *Zitting,* Arvopaperin luovutuksensaaja s. 3 ss.; *Zitting—Rautiala* s. 5 ss. ja *Ross,* Ejendomsret s. 34 ss.

33 Ks. esim. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 339 ss.; *Zitting,* Arvopaperin luovutuksensaaja s. 10 ss.; *Olsson* s. 32 ss.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 175 ss.; *Illum,* Tingsret I s. 421 ss.; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 129 ss.; *Undén* I s. 94 ss. ja *Brækhus—Hærem* s. 374 ss.

34 Tällä säännöksellä on takanaan pitkä historia siinä mielessä, että jo MEKL:n RakK III luvussa oli kielletty rakentamasta naapurin tontille ja VI luvussa katualueelle, ks. *Holmbäck—Wessén* s. 87 s. ja 101 s., vrt. *Jutikkala* s. 18 ss.

saa ulottaa tontinrajan yli. AKL 1931 13.1 §:n c-kohdassa sama rakennusrajoitus esitettiinkin nimenomaan viimeksi mainitussa muodossa. Siinä kiellettiin uudisrakennuksen rakentaminen tonteiksi jaetussa korttelissa yli voimassa olevan tontinrajan.[35] Molemmissa lainkohdissa tarkoitetaan ilmeisesti kaavatonttia.[36] Tämä voidaan päätellä siitä, että niissä käytetyt ilmaisut tonttijako ja voimassa oleva tontinraja ovat nimenomaan kaavatonttiin liittyviä ilmaisuja. Rekisteritonttihan voi olla tonttijaosta poikkeava eikä sen raja siis tonttijaon kannalta aina ole »voimassa oleva». Kun uudisrakennusta siis ei ole lupa ulottaa tontinrajan yli, seuraa siitä, että kukin kaavatontti on tarkoitettu varustettavaksi omalla rakennuksellaan. RakL 42.2 §:n 2 kohdan mukaan rakennuskielto on voimassa tontilla, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin. Tämä sama rakennuskielto oli AKL 1931:ssä esitetty jonkin verran mutkikkaammalla tavalla. Siinä

---

35 Kysymys tontinrajan merkityksestä rakentamisen kannalta muodostuu ongelmalliseksi silloin, kun asemakaavan ja tonttijaon osoittama jaoitus tontteihin ja yleisiin alueisiin poikkeaa omistusoikeudellisesta jaoituksesta. Ongelma on siinä määrin vaikea, että ennen AKL 1931:n voimaan tuloa laadittiin asemakaavoja yleensä vain kaupungin omistamille alueille. Asemakaavallisen aluejaoituksen ja vastaavan omistusoikeusjaoituksen ristiriidasta aiheutuvat ongelmat tulivat sitä ennen esiin pääasiallisesti asemakaavoja muutettaessa. Valaisevia kuvauksia siitä, millaisina nämä ongelmat esiintyivät ja miten niitä ratkaistiin, sisältävät esim. *Jutikkala* s. 33 ss.; *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 52 ss.; *Hartman* s. 77 ss. ja *Åström* s. 66 ss.

36 Edellisessä viitteessä mainittu ongelma tuli erityisen räikeänä esiin Ruotsissa 1800 luvun loppupuolella. Siellä voimassa olleen BS 1874 9.3 §:ssä säädettiin: »Ej må stad byggas i strid mot gällande plan», ks. *Rubenson,* BS 1874 s. 8. Tällä säännöksellä haluttiin estää myös rakentaminen vahvistetun tonttijaon vastaisesti ts. kaavatontin rajan yli. BS 1874:n voimassa olon aikana vahvistettiin asemakaavoja myös yksityisten omistamille alueille. Tuomioistuimet kieltäytyivät kuitenkin soveltamasta BS 1874 9.3 §:ää, sikäli kuin se rajoitti yksityisten rakentamisvapautta, koska BS 1874 oli annettu hallinnollisessa lainsäädäntöjärjestyksessä eikä sen säännöksillä sen vuoksi katsottu voitavan rajoittaa omistajan käyttövapautta, ks. *Prawitz,* Tomter s. 72 ss.; *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 47 ss. ja *Rubenson,* SPL-betänkande s. 28 ss. Meillä ei ole esiintynyt vastaavanlaisia ristiriitoja eikä meillä ole asetettu kyseenalaiseksi asemakaavan oikeusvaikutuksia ko. suhteessa, vaikka viimeksi mainittuja koskevat säännökset sisältyivät vain eri kaupunkien rakennusjärjestyksiin, esim. Helsingin RJ 1895 1.1 §: »Helsingin kaupunkia rakennetaan kaupunkia varten armossa vahvistetun aseman mukaan», vrt. Helsingin RJ 1879 1.1, Helsingin RJ 1859 1.1 ja Helsingin RJ 1825 1 §.

nimittäin kiellettiin uudisrakennuksen rakentaminen ensinnäkin 13.1 §:n d-kohdan mukaan tontille, joka on muodostettu 45 §:ssä mainituin tavoin, ennen kuin samassa §:ssä mainittu oikeuden lupa oli saatu. 45 §:ssä oli kysymys tapauksesta, jolloin kaavatontti muodostuu kahteen tai useampaan kiinteistöön kuuluvista alueista. Näiden muodostamiseen rekisteritontiksi vaadittiin oikeuden lupa. Toisaalta säädettiin 13.1 §:n g-kohdassa, että uudisrakennusta älköön rakennettako sellaiselle tontin osalle, josta muu osa kuuluu toiselle omistajalle. AKL 1931:n mukaan oli siis kaavatontin uudisrakennuskelpoisuuden edellytyksenä, että sen koko alue kuului samalle omistajalle ja että, jos siihen kuului alueita kahdesta tai useammasta kiinteistöstä, oikeuden lupa tontin muodostamiseen oli saatu.[37] RakS 1932 29.1 § osoittaa sen ohessa, että tontinmittauksen tuli olla suoritettuna, koskei rakennusluvan hakija muuten voinut esittää siinä mainittuja tonttikarttaa ja mittakirjaa. Tonttirekisterimerkintää ei sensijaan AKL 1931:n mukaan vaadittu. Näin ollen on tarkasteltavana olevassa suhteessa RakL:n ja AKL 1931:n välillä sellainen, tosin vähäinen asiallinen ero, että kun edellisen mukaan rakennuskielto on voimassa kaavatontilla, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin, niin oli jälkimmäisen mukaan sellainen kielto voimassa kaavatontilla siihen asti, kunnes sen osat oli koottu yhteen käteen ja ehkä tarvittava oikeuden lupa tontinmuodostukseen saatu. Asiallisesti katsoen olivat AKL 1931:n asettamat uudisrakennuskelpoisuuden edellytykset samat kuin rekisteröimisen edellytykset, KJA 1936 40 §.

Kun asiaa tarkastellaan tontin omistajan primäärioikeuden säännönmukaisen pääfunktion eli uudisrakentamisen kannalta, niin voidaan selostetuista säännöksistä johtaa sellainen pääsääntö, että kukin kaavatontti kuuluu varustaa omalla uudisrakennuksellaan, ettei kahta tonttia saa rakentaa yhteen ja että rakentaminen on luvallinen vasta sitten, kun tontti on merkitty tonttirekisteriin.[38] Tämä pääsääntö

---

37 Vastaavia säännöksiä ei esiintynyt rakennusjärjestyksissä. Ensimmäinen meillä esitetty ehdotus sellaisiksi säännöksiksi esiintyi *RakS-komitea 1911:n* ehdotuksessa Suomen kaupunkien yleiseksi rakennussäännöksi, johon ehdotukseen sisältyi myös ehdotus asetukseksi kaupunkitontin alueen muuttamisesta, ks. *RakS-komitea 1911* s. 8, 62 s. ja 128 ss. Ks. vastaavanlaisesta kehityksestä Ruotsissa *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 98 s. ja 146; *Prawitz*, Tomter s. 82 ss. ja *Westring* s. 34 s.

38 Vrt. *Pietilä*, Tilojen yhteenrakentamisesta s. 543 ss. ja *Pietilä*, Kiin-

voidaan ilmaista lyhyemmin lausumalla, että uudisrakentaminen on luvallinen rekisteritontilla, joka on yhteneväinen vastaavan kaavatontin kanssa, mutta että muussa tapauksessa tontti on rakennuskiellossa. Vieläkin lyhyemmin, iskulausemaisesti voidaan tuo sääntö ilmaista lausumalla, että kaavatontin kanssa yhteneväinen rekisteritontti on uudisrakentamisen yksikkö. Sensijaan iskulause »rekisteritontti on uudisrakentamisen yksikkö» olisi virheellinen, sillä asemakaavan tai tonttijaon muutoksen johdosta rekisteritontin alue saattaa olla rakennuskiellossa. Kun siis kaavatontin kanssa yhteneväinen rekisteritontti on rakentamisen yksikkö, niin voidaan funktionaalisesti ajatellen lausua, että tonttirekisterikiinteistön muodostamisen primäärinen tehtävä on uudisrakennuskelpoisen kiinteistön aikaansaaminen kaupungin ja kauppalan tonttijaetulla alueella. Tämä tonttirekisterikiinteistön muodostamisen funktio on eräs niistä päänäkökohdista, joita seuraavassa esityksessä on syytä pitää silmällä.

Äsken kehitellyt säännöt eivät kuitenkaan ole vailla poikkeuksia. Käyttämällä RakL 132.1 §:ssä säädettyä erivapauskompetenssia SisM voi myöntää poikkeuslupia, jotka tuon lainpaikan sanamuodon mukaan koskevat kumpaakin kieltoa eli siis kieltoa rakentaa kaavatontin rajan yli ja rakentamista muunlaiselle rakennuskorttelin alueelle kuin rekisteritontille.[39] Poikkeusluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei sen havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muulle järjestämiselle. Tar-

teistön käsite s. 809 ss. sekä *Zitting—Rautiala* s. 30. Kun lausutaan, että kaavatontin kanssa yhteneväinen rekisteritontti on rakentamisen yksikkö, niin silloin on huomion kohteena tosiasia, ettei rakennusta saa ulottaa tontinrajan yli, vaikka tämä tapahtuisi asianomaisen maanomistajan suostumuksella tai rakentaja omistaisi maan, vrt. *Larma* s. 176. Rajan yli rakentamista koskevaa ongelmaa voidaan tarkastella myös naapuruusoikeudellisena ongelmana, ks. *Lainvalmistelukunnan* NaapL-ehdotus 1914 s. 47 ss.; *Wrede* s. 158; *Noponen,* Rakennustoimista s. 94 s.; *Larma* s. 176; *FJB III 1909* s. 186 ss.; *FJB I 1947 s. 142 ss.; FJB II 1960* s. 72 ss.; *Brœkhus—Hœrem* s. 136 ss.; *Gjelsvik* s. 180 ss.; *Stang* s. 277 ss.; *Magnussen* s. 238 ss. ja *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 434 ss.

[39] Poikkeusluvista yleensä ks. *Larma* s. 422 ss. Ruotsin BL 38.1 §:ssä säädetään: »Nybyggnad må ej företagas i strid mot tomtindelning eller å tomt som icke är rättsligen bestående.» Näistä rakennuskielloista, jotka vastaavat tekstissä esitettyjä rakennusrajoitusta ja -kieltoa, voidaan myöntää poikkeuksia, joita koskevat yleiset säännökset ovat BS 67 §:ssä, ks. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 474 ss.

kasteltaessa poikkeuslupasäännöstöä näiden rajoitusten kannalta on otettava huomioon, että rekisteritontin muodostamismenettely voi riidattomissakin tapauksissa vaatia sen verran aikaa, ettei kiireellisen rakennusyrityksen aloittamisen lykkäämistä tontinmittauksen laillistumista ja rekisteröimistä odoteltaessa ole suotavaa. Siitä syystä on poikkeuslupamahdollisuuden varaaminen RakL 42.2 §:n 2 kohdan rakennuskiellosta perusteltua, jopa välttämätöntä. Poikkeusluvan myöntämisestä näissä tapauksissa ei tavallisesti koidu mitään haittaa, puhumattakaan huomattavasta haitasta kaavoituksen toteuttamiselle. Mitä sensijaan tulee RakL 42.1 §:n rakennusrajoitukseen, niin voidaan poikkeusluvasta, joka sallii rakentamisen tontinrajan yli, aina katsoa koituvan haittaa kaavoituksen toteuttamiselle, koska poikkeusluvasta on seurauksena, ettei kaavoitus tonttijaon osalta tule toteutetuksi vahvistetun tonttijaon mukaisena. Tällaisesta poikkeusluvasta on myös seurauksena ristiriita rakentamisen ja kiinteistön muodostuksen välillä, sillä viimeksi mainitussa ei tunneta vastaavanlaista erivapausmahdollisuutta. Seurauksena poikkeusluvasta on siis, että sen nojalla rakennetun rakennuksen rakennuspaikka ja vastaava kiinteistö eroavat toisistaan alueellisessa suhteessa ja rakennus tulee olemaan kahden kiinteistön alueella, jollaista tilannetta on syytä karttaa sen vuoksi, ettei sellaisten kiinnityskelpoisten kiinteistöjen muodostamista ole pidettävä suotavana, joilla olevista rakennuksista ei esim. pakkohuutokauppatapauksessa voida päätellä, kumpaan kiinteistöön ne kuuluvat.[40] AKL 1931 19.1 §:n mukaan ei ollutkaan mahdollista myöntää poikkeuslupaa vastaavasta uudisrakennuskiellosta.[41]

---

40 Viitatulla ongelmalla on suurempi merkitys rakennuskaava-alueilla, joilla ei ole käytännössä tonttijakoa eikä kieltoa rakentaa kiinteistönrajan yli. Ks. tästä ongelmasta lähemmin *Pietilä,* Tilojen yhteenrakentamisesta s. 549 ss. Po. probleemaan ei nimenomaan pakkohuutokaupan kannalta ole juuri kiinnitetty huomiota oikeustieteen piirissä, ks. kuitenkin *Zitting—Rautiala* s. 30; *Meisner—Stern—Hodes* s. 434 ss.; *Westermann* s. 324 ja *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 438. Sensijaan asiaan on kiinnitetty huomiota Eduskunnalle annetussa esityksessä osittamisrajoituslainsäädännöksi, ks. *Hallituksen esitys* n:o 22, 1967 vuoden vp s. 1 ja 30.

41 Ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924:n 14 §, s. 4, ja 20 §, s. 5, joiden mukaan kiellosta rakentaa yli voimassa olevan tontinrajan ei olisi voitu antaa erivapautta, ja toisaalta perusteluja, s. 103, joissa lausutaan, että kiellosta voi saada vapautuksen. Vrt. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1928 s. 51 ja 130 s. Ruotsin BL:n mukaan on myös molemmista kielloista

Kuitenkin voidaan ajatella tilanteita, joissa poikkeuslupaa voidaan perustella. Sellainen tilanne on olemassa esim. silloin, kun kaupunginvaltuusto on päättänyt asemakaavaa muutettavaksi siten, että muutoksesta välttämättömyydellä tulee seuraamaan myös tonttijaon muutos esim. kahden tontin yhdistämisen muodossa asemakaavan muutoksen osoittaman rakennusalan ulottuessa molempien tonttien alueelle, ks. RakL 40.1 §:n 1 kohta.[42]

Iskulause, että kaavatontin kanssa yhteneväinen rekisteritontti on uudisrakentamisen yksikkö, merkitsee siis, että kukin tontti on varustettava omalla rakennuksellaan, joka ei saa ulottua naapuritontin alueelle, ja että kahta tonttia ei ole lupa rakentaa yhteen. Tässä suhteessa tontti ja siihen rinnastettava maalaiskunnan asemakaava-alueen rakennuskorttelissa sijaitseva kaavatonttiin yhteneväinen tila ovat ilmeisesti ainutlaatuisia ilmiöitä, kun on kysymys omistajan primäärioikeudesta tai kiinteistön reaalitaloudellisesta käytöstä yleensä. Kun tarkastellaan rekisteritonttia ja sanotunlaista tilaa läheisesti muistuttavaa toista kiinteistötyyppiä, nimittäin rakennuskaava-alueen rakennusmaahan sisältyvää tilaa, niin ei ole estettä ulottaa sille rakennettavaa uudisrakennusta naapuritilan alueelle eikä rakentaa tuota tilaa yhteen naapuritilan kanssa, kunhan rakentaja vain hallitsee kysymykseen tulevia maa-alueita, RakA 122.1 §:n 1 kohta, ja rakentaminen on sopusoinnussa kaavan ja kaavamääräysten kanssa. Lyhyesti voidaan sanottu eroavaisuus esittää lausumalla, että asemakaava-alueen tonttijaetussa rakennuskorttelissa rakentaminen kytkeytyy kiinteistöjaoitukseen, mutta että se rakennuskaava-alueen rakennusmaalla on siitä riippumaton. Mitä tulee muihin kiinteistöjen reaalitaloudellisen käytön muotoihin, esim. maa- ja metsätalouteen, niin ei meidän positiiviseen oikeuteemme sisälly sellaisia säännöksiä, joiden mukaan tällaisen käytön yksikön — maatila, metsälö — tulisi vastata tiettyä kiinteistöyksikköä. Eivät myöskään erinäiset erityislaatuiset kiinteistötyypit, kuten esim. pakkolunastetut

---

mahdollista saada erivapaus, ks. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 162 ss. SPL 1931:n mukaan ei siellä sensijaan ollut mahdollista saada poikkeuslupaa kummastakaan säännöstä, ks. esim. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 163 ja *Forssman* s. 55.

[42] Vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 163 ja *Forssman* s. 55, jossa erivapausmahdollisuuden puolesta esitetään samantapaisia näkökohtia. Ks. myös *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 27 ja 225 s.

alueet ja yleisten alueiden rekisteriin merkityt yleiset alueet ole sellaisia suljettuja käyttöyksiköitä kuin ovat kaavatontin kanssa yhteneväiset asemakaava-alueen rakennuskortteleiden kaavatontteja vastaavat rekisteritontit ja tilat. Voidaankin yleisesti lausua, että kiinteän omaisuuden reaalitaloudellinen käyttö on pääsääntöisesti riippumaton kiinteistöjaoituksesta, mutta että tästä pääsäännöstä on poikkeuksena asemakaava-alueen rakennuskorttelin kaavatontin kanssa yhteneväinen rekisteritontti tai tila.[43]

Esitetyt säännöt merkitsevät, että rekisteritontti, joka ei sopeudu voimassa olevaan tonttijakoon, ole uudisrakennuskelpoinen. Tontin ominaisuus rekisteritonttina ei siis ole takeena sen rakennuskelpoisuudesta. Tässä kohden joutuu KaavJL:n ja RakL:n terminologia — tonttirekisteriin merkitty tontti, KaavJL 48.2 § ja RakL 42.2 §:n 2 kohta — ristiriitaan yleisessä kielenkäytössä vallitsevan terminologian kanssa. Yleisessä kielenkäytössä tarkoitetaan sanalla tontti aluetta, joka joko on varustettu rakennuksilla tai on ainakin tarkoitettu sellaisilla varustettavaksi siitä riippumatta sijaitseeko tuo alue taaja- vaiko harva-asutusalueella, kaupungissa vaiko maaseudulla ja siihen katsomatta onko se rekisterikiinteistö vaiko ei. Erinäisissä lainkohdissakin käytetään tontin nimitystä yleisen kielenkäytön mukaisessa merkityksessä. Sellaisia lainpaikkoja ovat esim. JL 146.1 §:n 2 kohta ja 177 §, VL 5:3.2 ja YhtMaanhA 6.2 §, joista kaksi ensiksi mai-

---

[43] *Pietilä*, Tilojen yhteenrakentamisesta s. 562 ss. Maaoikeutemme historiasta on löydettävissä vertauskohta kaavatontin kanssa yhteneväiselle rekisteritontille tekstissä käsitellyssä suhteessa. Sellaiseksi soveltuu nimittäin varsin pitkälle merkantilistisen ajan maakirjatalo. Viimeksi mainittu oli samanaikaisesti sekä kameraalinen verotusyksikkö että maataloudellinen käyttöyksikkö, jota ei saanut yhdistää toiseen maakirjataloon uudeksi käyttöyksiköksi (avhysning) eikä liittää toiseen maakirjataloon uudeksi verotus- ja kiinteistöyksiköksi (inläggning), joka oli pidettävä viljelyksessä ja varustettuna laillisilla rakennuksilla ja josta ei saanut luovuttaa määräaloja, mutta jonka halkomalla jakaminen esim. perillisten kesken oli rajoitetussa mitassa mahdollinen, ks. *Liljenstrand* s. 302 ss.; *Bonsdorff* s. 63 ss.; *Botin* s. 145 ss. ja *Haataja*, Maanjaot s. 398 ss. ja 438 ss. Tanskassa on maatalouskiinteistöjen eli »landbrugsejendomme» osalta samantapainen lainsäädäntö voimassa vielä nykyäänkin. Niitä ei voida pääsääntöisesti jakaa eikä myöskään enempää taloudellisesti kuin oikeudellisestikaan yhdistää toisiinsa, ks. *Tolstrup*, Landboret s. 134 ss.; *Tolstrup*, Landbrugsejendomme s. 175 ss.; *Vinding Kruse*, Ejendomsretten s. 267 ss.; *Illum*, Tingsret I s. 76 ss. ja *v. Eyben*, Formueretigheder s. 265.

nittua koskevat aluetta, joka on tarkoitus varustaa rakennuksilla, VL 5:3.2 aluetta, joka jo on varustettu rakennuksilla, sekä viimeksi mainittu molempia.[44] Rekisteritontin nimitys on siis tässä mielessä, verrattuna yleisen kielenkäytön tonttikäsitteeseen harhaanjohtava. Tästä aiheutuvaa epäselvyyttä on omiaan vielä lisäämään se tosiasia, että RakL:ssa esiintyy kaava- ja rekisteritontin käsitteiden lisäksi vielä kolmaskin tonttikäsite. Tarkoitan tällä sitä tonttikäsitettä, joka esiintyy RakL 86, 87 ja 88 §:ssä, jotka koskevat tontinomistajan velvollisuutta suorittaa korvausta kadun ja viemärin rakennuskustannuksista. RakL 94.2 §:n mukaan tarkoitetaan RakL 10 luvussa ja siis myös äsken mainituissa §:ssä tontilla sellaista tonttia, jonka kaikki osat kuuluvat samalle omistajalle, ja tontinosaakin, jos sellaisen omistaja on saanut luvan rakentaa tuolle tontinosalle.[45] Tähän kolmanteen tonttikäsitteeseen on nähtävästi sisällytettävä rekisteritontti, sellainen kaavatontti, jonka kaikki osat ovat samassa kädessä, sekä rekisteri- ja kaavatontin sellainen osa, jolle erivapausteitse on saatu rakennuslupa. Tonttirekisterikiinteistön muodostamista koskevan tutkimuksen kannalta ei mainitulla kolmannella tonttikäsitteellä ole kuitenkaan merkitystä. Sen kannalta on riittävää, kun erotellaan toisistaan tonttijaon mukaisen tontin ja tonttirekisteriin merkityn tontin käsitteet ja varustetaan ne täsmällisillä, lyhyillä nimityksillä, joina tässä tutkimuksessa käytetään kaava- ja rekisteritontin nimityksiä.[46]

3. Edellä todettiin, että kompetenssi sekundäärisenä oikeutena merkitsee primäärioikeudesta määräämistä. Kun tarkastellaan esim. omistajan kompetenssin käyttöä, niin voidaan tehdä sellainen

---

[44] Tontti-sanan semantiikkaa tarkastelee mm. *Fastighetsutredning 1966* s. 163 ss.

[45] RakL 94.2 §:ää vastasi aikaisemmin AKL 1931 42 §, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 168 s. ja *Uggla—Tammio* s. 187 s. Vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 310 ss. Ks. myös *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 270 ss., johon sisältyy perusteellinen kadunrakennuskustannusten korvauskysymyksen selvittely ja jossa ehdotettiin tonttikäsitteen käytöstä tässä yhteydessä kokonaan luovuttavaksi määrittelemällä korvaukseen velvolliseksi asemakaavaan sisältyvän sellaisen kiinteistön omistaja, »som får bebyggas», s. 36.

[46] Sensijaan on aikaisemmin ollut tässä suhteessa merkitystä käsitteellä vanhastaan tontiksi muodostunut alue, ks. jäljempänä 19 § 3.

havainto, ettei se pääsääntöisesti ole yhteydessä kiinteistöjaoitukseen. Omistaja voi myydä paitsi kiinteistönsä kokonaisuudessaan myös rajoilleen määrätyn osan siitä ja hän voi samoin vuokrata sen joko kokonaan tai rajoilleen määrätyn osan siitä. Vastaavanlaisia havaintoja voidaan tehdä myös silloin, kun on kysymys itsenäisestä kompetenssista. Pakkolunastus voidaan toimittaa siten, että vain osa kiinteistöstä lunastetaan, PakkolunL 9.1 §. Tontinosan lunastuskysymys on riippumaton siitä onko lunastuksen kohde kiinteistö vaiko sen alueellinen osa, RakL 54.1 ja KaavJL 34.1 §. Laajan poikkeuksen tuosta pääsäännöstä muodostaa perintöluontoisen tilan ja rekisteritontin panttaus. Panttaus voi tapahtua vain kiinteistöjaoituksen puitteissa, jolla tarkoitan, että vain tila tai rekisteritontti kokonaisuudessaan tai niiden ideaalinen eli murto-osa voidaan pantata, mutta ei sensijaan niiden alueellisia eli materiaalisia osia, määräaloja.[47] Tämä periaate käy ilmi KiinA 2 §:stä, jossa säädetään, että kiinnitys olkoon luvallinen perintötilaan maalla, niin myös taloon ja talonasemaan kaupungissa ja niiden murto-osaan, mikä viimeksi mainittu sääntö ilmaistaan sanonnalla »tiettyyn jopa lohkaisemattomaan-

---

[47] Ruotsin oikeuden osalta on *Prawitz*, Tomter s. 53 ss., laajasti tutkinut sitä kehitystä, joka johti tähän ilmiöön, jota hän kutsuu kirjausoikeudelliseksi kiinteistöjaoitukseksi, »inskrivningsrättslig fastighetsindelning». Talojärjestelmän piirissä tällaiseen kiinteistöjaoitukseen siirtyminen tapahtui 1896 LF 6 §:ään tehdyllä muutoksella, jolla lainhuudon antaminen sellaiseen maakirjatalon alueelliseen osaan, jota ei ollut erotettu vahvistetulla palstaamisella, kiellettiin, vrt. *Undén*, Lagfart s. 43 ss. ja *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 152 ss. Meillä ei vastaavaa kehitystä ole tutkittu vastaavasta näkökulmasta. OsittamisA 1883 6 ja 11 §:n säännöksillä kytkettiin meillä maakirjatalosta luovutetun, rajoilleen määrätyn alueen huudatus vahvistettuun lohkomiseen tai palstaamiseen (avsöndring, palstatilan erottaminen), mutta jos kysytään, syntyikö täten tilajärjestelmän piiriin kirjausoikeudellinen kiinteistöjaoitus, niin on tähän kysymykseen vastattava kieltävästi. Näin on asia siitä syystä, että lainhuudatukseen ei 1883 meillä, niinkuin Ruotsissa 1896, kytkeytynyt sellaisia oikeusvaikutuksia, etenkään prioriteettivaikutusta, jotka olivat Ruotsissa ominaiset lainhuudatukselle. Kirjausoikeudellinen kiinteistöjaoitus talojärjestelmän piirissä syntyi meillä vasta OsittamisA 1895 14.2 15.1, 40.1 ja 41 §:n säännöksillä, jolloin kuitenkaan prioriteettivaikutuksia määräalan luovutuksensaajan sekä emätilan luovutuksensaajan ja kiinnityksenhaltijan välisissä suhteissa ei liitetty lainhuudatukseen, vaan lohkomiseen tai luovutuksensaajan saannon kiinnitykseen, vrt. *Haataja*, Maanjaot s. 459 ss.

kin osaan sellaisesta kiinteästä omaisuudesta».[48] KiinA 5.1 ja 22.1 § osoittavat, että omistajan panttauskompetenssin käyttö edellyttää kiinnityssuostumuksen antamista ja sen jälkeen tapahtuvaa kiinnityshakemuksen antamista oikeuteen ja kiinnityksen vahvistamista. Näin on asian katsottava olevan siitä syystä, ettei pelkkä kiinnityssuostumus luo pantin haltijalle panttioikeudelle ominaista sekundääristä kompetenssia, joka merkitsee panttikiinteistön realisoimisvaltaa, UL 4:2 ja 2:2.[49] Kun niin muodoin omistajan reaaliluottokompentenssin käyttö tapahtuu kiinnityksellä ja kun kiinnitys voidaan vahvistaa vain perintöluontoiseen tilaan ja rekisteritonttiin, niin voidaan lausua, että tonttirekisterikiinteistön muodostamisen eräänä funktiona on kiinnityskelpoisen kiinteistön aikaansaaminen. Samalla

[48] Vrt. *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 799 ss., erityisesti s. 801 viite 44. LL 10 § voitaneen tulkita sillä tavoin, ettei lainhuudon antaminen ole mahdollista yksikköön, jota ei ole merkitty tilana maarekisteriin, siinäkään tapauksessa, että siihen on saatu lainhuuto ennen LL:n voimaan tuloa. Verrattuna Ruotsin oikeuteen on yhtäläisyyttä olemassa sikäli, että sielläkin voidaan, eräitä poikkeustapauksia lukuunottamatta, huudattaa vain kiinteistörekistereihin merkittyjä yksikköjä. Eroavuutta on taas sikäli, ettei siellä huudatusmahdollisuus supistu vain perintöluontoisiin tiloihin ja rekisteritontteihin, vaan voidaan esim. pakkolunastettu alue huudattaa, ks. *Undén,* Lagfart s. 43 ss.; *Olivecrona,* Inteckning s. 22 ss.; *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 152 ss.; *Prawitz,* Tomter s. 54; *FJB II 1908* s. 247 ja *FJB II 1960* s. 734 ss. Mitä tulee Tanskan oikeuteen, niin määritellään kirjauksen kohde siellä käsitteellä »en bestemt fast ejendom». Tähän käsitteeseen sisältyvät pääasiallisesti meidän maarekisteri- ja tonttikirjayksiköitämme vastaavat kiinteistöt, ks. *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 264 ss.; *Illum,* Tingsret I s. 75 ss.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 977 ss. ja *Tolstrup,* Landboret s. 81. Norjan oikeuden kannalta ks. *Brækhus—Hœrem* s. 10 ss. ja 397 ja *Harbek—Solem* s. 7 s. ja 25.

[49] Tätä ilmiötä halutaan kuvata, kun lausutaan, että kiinnityksellä on panttioikeuden suhteen konstitutiivinen vaikutus, esim. *Serlachius,* Sakrätten s. 111 s. Ks. myös *Wrede* s. 121; *Zitting—Rautiala* s. 171; *Björling—Malmström* s. 101; *Undén* II s. 336 ja *Olivecrona,* Inteckning s. 39. *Lainvalmistelukunnan* KiinL-ehdotus 1930:ssa s. 12 ja 45 ss. on nimenomainen säännös, jossa kiinnityksen konstitutiivinen vaikutus lausutaan julki: »Kiinnitys tuottaa oikeuden saada ulosottolaissa säädetyssä järjestyksessä kiinteistöstä, kenen omaksi se joutuneekin, suoritus siitä rahamäärästä, josta se kiinnityksen perusteella on vastaava». Norjan ja Tanskan oikeustieteen piirissä asia käsitetään toisin, nimittäin niin, että panttioikeus perustetaan asianosaisten sopimuksella ja että kiinnityksellä (tinglysing, tinglysning) on merkitystä vain sivullissuojan kannalta, ks. esim. *Arnholm,* Panteretten s. 97 ja *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 1378 ss., erityisesti s. 1396.

tavoin kuin omistajan kompetenssi yleensä on sekundäärinen hänen primäärioikeuteensa verrattuna, on myös tonttirekisterikiinteistön muodostamisen äsken mainittu funktio sekundäärinen sen primääriseen tehtävään nähden, joka on uudisrakennuskelpoisen kiinteistön aikaansaaminen.

Omistajan panttauskompetenssin kannalta tarkasteltuna merkitsee edellä esitetty lainhuudatus- ja kiinnityskelpoisuutta koskeva sääntö edelleen, että panttauskompetenssi kulloinkin voimassa olevaan kiinteistöjaoitukseen kytkeytyvänä on riippumaton niistä yksiköistä, esim. useita maarekisteritiloja käsittävästä yksiköstä, maatilasta tai metsälöstä taikka rekisteritontista poikkeavasta rakennuskortteliin sisältyvästä, esim. erivapauden nojalla käytettävästä rakennuspaikasta, joiden puitteissa omistaja käyttää primäärioikeuttaan.[50] Tuosta säännöstä johtuvat myös esim. seuraavat käytännöllisen oikeuselämän kannalta tärkeät johtopäätökset, nimittäin, että tilalla vireillä olevasta ositustoimituksesta huolimatta tila tai sen murto-osa edelleen pysyy kiinnitysyksikkönä siihen saakka, kunnes osittaminen merkitään maarekisteriin, ja että rakennuskorttelin kiinnitysyksikkönä pysyy tonttijaon muutoksesta huolimatta vanha rekisteritontti siihen saakka kunnes uudet kaavatontit ovat muuttuneet uusiksi rekisteritonteiksi.

Siitä pääsäännöstä, että omistajan kompetenssin käyttö on riippumaton kiinteistöjaoituksesta, on reaaliluottokompetenssin ohella vielä toinenkin, merkitykseltään vähäisempi poikkeus. Kun omistaja haluaa käyttää erityisten oikeuksien perustamiskompetenssiaan luovuttamalla asemakaava-alueen rakennuskorttelissa olevan rekisteritontin tai, mikäli on kysymys maalaiskunnan asemakaavasta, kaavatontin mukaisen tilan vuokralle tontinvuokraoikeudella, on kom-

50 Tällainen riippumattomuus edellyttää tietenkin, että asianomainen käyttöyksikkö on hajoitettavissa. Milloin lainsäädännössä halutaan estää sellainen hajoittaminen, niin on estettävä myös kokonaisuuteen kuuluvien yksiköjen erillinen panttaaminen. Näin on Tanskassa menetelty, kun »landbrugsejendom» koostuu useammista matrikkeli- eli kiinteistörekisteriyksiköistä. Täten muodostuvaa kokonaisuutta, johon kuuluvat matrikkeliyksiköt eivät ole erikseen vaan vain yhdessä kiinnitettävissä, kutsutaan nimellä »samlet fast ejendom», ks. esim. *Illum,* Tingsret I s. 28 ss. ja 66 ss.; *Illum,* Tinglysning s. 163 ja 181; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 264 s.; *Tolstrup,* Landboret s. 81 ss.; *Tolstrup,* Landbrugsejendomme s. 44 s. ja 60 ss. ja *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 296 ja 978 s.

petenssin käytön tapahduttava tuon rekisteritontin tai tilan puitteissa, MaanvuokraL 26.1 ja TontinvuokraL 1.1 §.[51] Tämän nojalla voidaan lausua, että tonttirekisterikiinteistön muodostamisen eräänä sekundäärisenä funktiona on sellaisen kiinteistön muodostaminen, johon nähden omistaja voi käyttää tontinvuokraoikeuden perustamiseen kohdistuvaa kompetenssiaan.

4. Ryhdyttäessä selvittelemään tonttirekisterikiinteistön muodostamisen ja dynaamisen suojan keskinäistä suhdetta on lähtökohdaksi syytä ottaa kompetenssin ja dynaamisen suojan keskinäinen suhde. Viimeksi mainitusta suhteesta lausuttiin edellä, että kompetenssin käytöstä voi aiheutua tilanteita, joissa useammat eri henkilöt, jotka nojautuvat kukin omaan oikeusperusteeseensa, esittävät esineeseen kohdistuvia vaatimuksia, mutta jolloin kaikkia ei voida tyydyttää. Dynaamista suojaa koskevat kysymykset liittyvät niihin ratkaisuperusteisiin, joiden nojalla tällaisissa kollisiotilanteissa jokin tai jotkin kilpailevista subjekteista saavat etusijan muihin verrattuina. Ross ja Zitting ovat omistajanvaihdosta koskevissa tutkimuksissaan kohdistaneet päähuomion niihin eri henkilösuhteisiin, joissa näitä kollisiotilanteita syntyy ja erotelleet tältä kannalta asianosaissuhteen sekä etenevän ja takautuvan sivullissuhteen, niinkuin aikaisemmin on esitetty.[52] Erityisesti *Zitting* on korostanut, että kollisioiden aiheena näissä henkilösuhteissa on puutteellisuus dispositiotoi-

---

[51] Paitsi asemakaava-alueen tonttijakoalueella olevaan kaavatonttia vastaavaan rekisteritonttiin tai -tilaan voidaan tontinvuokraoikeus tekstissä mainittujen lainkohtien mukaan perustaa myös rakennuskaava-alueen kiinteistöksi muodostettuun rakennuspaikkaan. Tontinvuokrasta, joka nykyään voi tapahtua vain asuntotarkoitukseen, ks. *Hakulinen,* Maanvuokraoikeus s. 170 ss. Ruotsissa, jossa tontinvuokrainstituutti on paljon vanhempi kuin meillä, sitä kutsutaan nimellä tomträtt. Sen kohteena voi siellä olla muukin kiinteä omaisuus kuin kiinteistöksi muodostettu rakennuspaikka ja oikeuden luovutus voi tapahtua muihinkin kuin asuntotarkoituksiin. Luovutus voi yleensä koskea vain valtion, kunnan tai muuten yleisessä omistuksessa olevaa kiinteää omaisuutta, ks. lähemmin *FJB I 1905* s. 230 ss.; *Undén* II s. 193 s.; *Skarstedt—Ekberg* s. 194 ss. ja *Westerlind,* Tomträttsinstitutet s. 73 ss. Meikäläinen tontinvuokra ja ruotsalainen tomträtt muistuttavat huomattavasti saksalaista Erbbaurecht-instituuttia, ks. esim. *Westermann* s. 336 ss.; *Hedemann,* Sachenrecht s. 216 ss. ja *Hedemann,* Bodenrecht s. 382 ss.

[52] *Ross,* Ejendomsret s. 34 ss. ja *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 47 ss.

men yleisissä tai erityisissä edellytyksissä, siis virheellisyys kompetenssin käytössä.[53] Tämän tutkimuksen kannalta on tarkoituksenmukaista erotella toisistaan myös aikaisemmin mainitut oikeudellisen ja taloudellisen kollision tapaukset, joista viimeksi mainituissa ei ole kysymys puutteellisuudesta dispositiotoimen yleisissä tai erityisissä edellytyksissä ja siis kompetenssin käytön virheellisyydestä, vaan siitä, ettei esineen taloudellinen arvo ole riittävän suuri kaikkien niiden henkilöiden tyydyttämiseksi, jotka virheettömään oikeusperusteeseen nojautuen pyrkivät siihen osallisiksi.[54] Taloudellisen kollision tapauksissa ei siten ole kysymys paremmasta oikeudesta itse esineeseen, vaan kilpailusta, joka koskee esineen taloudellista arvoa, siis kiinteistön ollessa kysymyksessä osuutta sen pakkohuutokauppahintaan, pakkolunastuskorvaukseen, tontinosan lunastushintaan, rakennuspaikan osan lunastushintaan, maanjaossa määrättyyn tilikorvaukseen jne., UL 6:9 sekä PakkolunL 50.2, RakL 67, KaavJL 42.2 ja JL 160 §.[55]

Kiinteistöjaoitusta käytetään hyväksi ja sillä on olennainen merkitys dynaamisen suojan kannalta niin hyvin taloudellisen kuin oikeudellisenkin kollision tapauksissa. Dynaamisen suojan antaminen tapahtuu perintöluontoisten tilojen ja rekisteritonttien osalta

---

53 *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 52 ss.; Saantosuoja s. 25 ss.; Arvopaperin luovutuksensaaja s. 4 s.; Kaupunkimaa s. 12 ja Omistajan oikeuksista s. 511 ss.

54 *Ross* on ryhmitellyt ilmiöt, joita tekstissä kutsutaan taloudelliseksi kollisioksi, pitäen silmällä sitä seikkaa, onko asianomaisten varallisuusoikeuksien kohde määrätty individuaalisesti (a) vaiko geneerisesti (b). Tämä erottelu johtaa kolmen kollisiotyypin erotteluun, nimittäin tyyppiin a—a, jolloin vastakkain on kaksi individuaalisesti määriteltyyn kohteeseen kohdistuvaa oikeutta, sekä vastaavasti tyyppeihin a—b ja b—b. Näiden tyyppien ratkaisuperusteet ovat pääsääntöisesti tyypin a—a osalta aikaprioriteettiperiaate, tyypin a—b preferenssiperiaate ja tyypin b—b konkurrenssiperiaate, ks. *Ross*, Virkelighed s. 306 ss.; *Ross*, Ejendomsret s. 70 ss. ja *Ross*, Ret s. 240 ss., vrt. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 79 ss. ja *Olsson* s. 22 ss.

55 Kollisionimityksen käyttäminen onkin yleisempää taloudellisen kuin oikeudellisen kollision tapauksista. Eräät auktorit eivät lue viimeksi mainittuja lainkaan kollision piiriin, ks. esim. *Ekström* s. 268 ss.; *Kivimäki—Ylöstalo* s. 386 ja *Enneccerus—Nipperdey* s. 1439. Eräät taas lukevat kollision piiriin *Ross*'in ja *Zittingin* tavoin molemmat ilmiöt, ks. esim. *Arnholm*, Privatrett s. 127 ss.

etupäässä lainhuudatuksen ja kiinnityksen muodossa esiintyvän kirjaamismenetelmän avulla.[56]

Lainhuudatusjärjestelmän puitteissa annettava dynaaminen suoja koskee tapauksia, jotka kaikki kuuluvat oikeudellisen kollision piiriin, sillä niissä on kysymys paremmasta oikeudesta itse kiinteistöön saantovirhetapauksissa, LL 20 ja 21 §. Kun taas pidetään silmällä henkilösuhteita, niin havaitaan lainhuudatuksella olevan dynaamisen suojan kannalta merkitystä asianosaissuhteessa esim. LL 20 §, etenevässä sivullissuhteessa, esim. LL 21.1 §, ja takautuvassa sivullissuhteessa, esim. LL 21.2 § ja UL 4:26.1.[57] Selvyyden vuoksi on kuitenkin syytä mainita, ettei lainhuudatus suinkaan yleensä ole mikään yksinomainen ratkaisuperuste niissä kollisiotilanteissa, joissa sillä on merkitystä. Tavallisesti ratkaisuperusteena on laajempi tosiseikasto, esim. LL 21.1 §, jonka tarkoittamissa tapauksissa on merkitystä myös vilpittömällä mielellä ja kymmenvuotisella määräajalla.

---

[56] Kiinteään omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien kirjaamisjärjestelmä on ollut ja on edelleenkin meillä sangen hajanainen, ks. esim. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 26 ss.; *Zitting—Rautiala* s. 85 ss.; *Wrede* s. 122 ss. ja *Wrede—Caselius* s. 164 ss. Hajanaisuudessa voidaan erotella kaksi eri puolta. Ensiksi on olemassa useampia pöytäkirjoja, rekisterejä ja luetteloita, joihin kiinteää omaisuutta koskevia oikeuksia kirjataan ja joiden avulla ne pyritään julkistamaan. Toinen hajanaisuuden puoli liittyy siihen ilmiöön, että kirjausten oikeusvaikutukset ovat mitä suurimmassa määrin erilaiset. Niinpä saamisoikeuden kiinnittämisellä on sekä panttioikeuden perustamisen että »sikringsakt»in merkitys, mutta rasitteen merkitsemisellä maarekisteriin ei kumpaakaan. Nimitystä sikringsakt käyttää esim. *Vinding Kruse*, Ejendomsretten s. 1392 ss. merkitsemään toimenpidettä, jolla samalla kertaa sekä varmennetaan pantinhaltijan dynaaminen suoja että tyydytetään sivullistahojen »rimelige intresser i den anledning», vrt. *Taxell* s. 32 ss.

[57] *Zitting* kutsuu lainhuudatuksen vaikutuksia asianosaisrelaatiossa pätevyysvaikutukseksi, takautuvassa sivullisrelaatiossa primuksen etusijasta kyseen ollen prioriteettivaikutukseksi ja secunduksen etusijasta kyseen ollen ekstinktiovaikutukseksi sekä etenevässä sivullisrelaatiossa successorin etusijasta kyseen ollen ekstinktiovaikutukseksi, Omistajanvaihdoksesta s. 221 ss. Sen ohessa hän erottelee molemmissa jälkimmäisissä suhteissa vielä auktorin lainhuudon aineellisen legitimaatiovaikutuksen, jota ei kuitenkaan Suomen oikeudessa esiinny. Vrt. *Undén* II s. 119; *Undén*, Lagfart s. 59 ss. ja *Olivecrona*, Inteckning s. 109 ss., jotka käyttävät nimitystä prioriteettivaikutus, kun lainhuuto tai kiinnitys ratkaisee kollision takautuvan sivullisrelaation kaksoisluovutustapauksissa, siitä riippumatta, tapahtuuko ratkaisu primuksen vaiko secunduksen eduksi.

LL 1.1.4 §:n mukaan lainhuuto on haettava kiinteistön ja sen määräosan saannolle. LL 1 ja 10 § osoittavat kuitenkin, että kiinteistöllä edellisessä lainkohdassa tarkoitetaan vain tilaa ja rekisteritonttia. Kun otetaan huomioon, ettei kruununtila voi olla lainhuudatuksen alainen, niin on todettavissa, että lainhuudatus tulee kysymykseen vain perintöluontoisiin tiloihin ja rekisteritontteihin nähden. Lainhuudatuksen kohteena on siten perintöluontoisen tilan tai rekisteritontin tai niiden murto-osan saanto ja sen kirjaamisen yksikkönä sama tila tai rekisteritontti.[58] Tästä seuraa, että lainhuudolla voi olla merkitystä silloin, kun oikeudellisessa kollisiotilanteessa on kysymys paremmasta oikeudesta perintöluontoiseen tilaan tai rekisteritonttiin tai niiden murto-osaan eli — Brotheruksen terminologiaa käyttääkseni — niitä koskevasta saantoriidasta.[59] Sensijaan lainhuudatuksella ei ole samanlaista merkitystä silloin, kun on kysymyksessä tilusriita, joka koskee perintöluontoisen tilan tai rekisteritontin materiaalista eli alueellista osaa eli määräalaa. Viimeksi mainittuakin laatua olevissa riidoissa voi lainhuudolla tosin olla merkitystä, mutta niissä lainhuuto ei esiinny kollision ratkaisuperusteena vaan esim. todistelukeinona. Tämä johtuu siitä yksinkertaisesta syystä, että lainhuuto on sopiva käytettäväksi eräänä ratkaisuperusteena perintöluontoista tilaa, rekisteritonttia tai niiden murto-osaa koskevassa saantoriidassa, mutta vähemmän sopiva tilusriidassa, jonka ratkaisemiseksi tarjoutuu muita ja tarkoituksenmukaisempia keinoja, niinkuin jäljempänä tullaan havaitsemaan, ks. 17 § 1.[60]

---

58 Käytännössä haetaan ja annetaan lainhuutoja usein silloinkin, kun mikään saanto ei ole kysymyksessä, esim. kun omistaja huudattaa tilastaan lohkomalla tai tontinmittauksella erotuttamiaan tiloja tai rekisteritontteja voidakseen helppotajuisella tavalla osoittaa omistusoikeutensa niitä myydessään. Tästä menettelystä on useita käytännöllisiä etuja eikä sen voitane katsoa olevan LL:n vastaista, ks. *Zitting—Rautiala* s. 109, jossa ilman epäilyksiä asetutaan ko. menettelyä puoltavalle kannalle, vrt. *Palme*, Lagfart s. 24 s., jossa lausutaan, »att en sådan ändring i ett bestående äganderättsförhållande angående en fastighet, som icke kan anses innebära ett äganderättsfång i egentlig mening, ej gärna kan göras till föremål för lagfart.»

59 *Brotherus*, Omistusoikeusriidat s. 329 ja 333 ss., vrt. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 173 ss.

60 Historiallisesti katsoen on lainhuudolla vanhastaan ollut merkitystä saantoriitojen ratkaisuperusteena, vaikkakin ne henkilösuhteet, joissa sanottu

Tarkasteltaessa kiinnitystä dynaamisen suojan kannalta havaitaan sillä olevan merkitystä sekä oikeudellisen että taloudellisen kollision tapauksissa.[61] Tässä suhteessa kiinnitys siis poikkeaa lainhuudatuksesta, joka antaa dynaamista suojaa vain oikeudellisen kollision tapauksissa. Mitä tulee henkilösuhteisiin, niin näyttää kiinnityksen tarjoama dynaaminen suoja tulevan kysymykseen vain takautuvan sivullisrelaation kollisiotapauksissa eli silloin, kun etusijasta kilpailevat henkilöt johtavat oikeutensa samalta subjektilta.[62]

---

merkitys on tullut esiin, ovat aikojen kuluessa vaihdelleet, ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 246 ss. Perusteet, joiden nojalla tilusriitoja on ratkaistu, ovat sensijaan aina liittyneet toisenlaisiin tosiseikastoihin. Merkitystä on ollut etenkin ylimuistoisella nautinnalla, rajamerkeillä sekä kartoilla ja muilla jakoasiakirjoilla, ks. esim. *Almqvist,* Ägotvist s. 15 ss.

[61] Näin myös *Zitting—Rautiala* s. 171: »Samoin kuin lainhuudatuksen myös kiinnityksen pääasialliset vaikutukset tulevat ilmi dynaamisen eli kollisiosuojan osalta. Kiinnityksen vaikutusta kuvataan usein siten, että se suojaa oikeudenhaltijaa kiinteistön uutta omistajaa vastaan ja antaa tietyn etuoikeuden kiinteistön pakkohuutokaupassa. Kummassakin tapauksessa on kysymys kollisiosuojasta.» Vrt. *Wrede* s. 121 ja 126 ss. ja *Serlachius,* Sakrätten s. 111 s. ja 114 ss. Ks. edelleen *Undén* II s. 339 ja *Olivecrona,* Inteckning s. 108 ss., jossa nautintaoikeuden kiinnityksen oikeusvaikutuksia kuvataan lausumalla, että sellainen »har rättsverkan i två hänseenden, dels medför inteckningen trygghet i förhållande till ny ägare i händelse av överlåtelse, dels ger den prioritet i förhållande till andra begränsade sakrätter i fastigheten». Norjan ja Tanskan oikeudessa ei eroteta toisistaan lainhuutoa ja kiinnitystä, mutta meikäläisen kiinnityksen oikeusvaikutuksia vastaa siellä kirjaamiseen liittyvä prioriteettivaikutus, jolloin viimeksi mainittua nimitystä käytetään siihen katsomatta, saavuttaako prioriteettiaseman asianosaisten sopimuksen kannalta aikaisemmin tai myöhemmin perustettu oikeus, ks. esim. *Illum,* Tinglysning s. 240 ss.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 917 ss.; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 294 ss.; *Brækhus—Hærem* s. 441 ss. ja *Harbek—Solem* s. 141 ss.

[62] Kun on kysymys oikeuden haltijan suojaamisesta kiinteistön uutta omistajaa vastaan ja tietyn etuoikeuden turvaamisesta kiinteistön pakkohuutokaupassa, niin silloin on kysymys juuri takautuvassa sivullisrelaatiossa esiintyvästä dynaamisesta suojasta eli suhteessa Y—B esiintyvien kollisiotilanteiden ratkaisusta, kun henklösuhteet esitetään *Zittingin* käyttämän kaavan mukaan, ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 47 ja *Zitting—Rautiala* s. 5, vrt. *Zitting,* Arvopaperin luovutuksensaaja s. 3 s. Eri henkilösuhteiden esittäminen kaavojen avulla on tullut niin suosituksi, että niitä olisi syytä standardisoida, ks. esim. *Olsson* s. 33; *Ross,* Ejendomsret s. 34 s.; *Illum,* Tinglysning s. 238 ja *Brækhus—Hærem* s. 440.

Samoin kuin lainhuudatus tulee kiinnityskin kysymykseen vain perintöluontoisten tilojen, rekisteritonttien ja niiden murto-osien osalta, mikä havaittiin jo edellä omistajan kompetenssia käsiteltäessä.

Tyypillisiä takautuvan sivullisrelaation oikeudellisia kollisiotilanteita voi syntyä perintöluontoisen tilan määräalaa koskevan luovutustoimen johdosta. Sellainen syntyy määräalan ja emätilan luovutuksensaajien kesken, jos emätilan omistaja määräalan luovutuksen jälkeen luovuttaa emätilan muulle henkilölle pidättämättä jälkimmäisen luovutuksen yhteydessä määräalan luovutuksensaajalle valtaa alueensa erotuttamiseen, määräalan luovutuksensaajan ja kiinnityksenhaltijan välillä, jos emätilan omistaja edelliselle tapahtuneen luovutuksen jälkeen kiinnittää tilansa ja perustaa siihen kolmannelle panttioikeuden, jne. Tällaisten kollisiotilanteiden ratkaisuperusteet voivat hyvinkin suuresti poiketa toisistaan; niinpä esimerkkitapauksissa on edellisessä emätilan luovutuksensaajan määräalan luovutukseen kohdistuvalla tietoisuudella merkitystä, jollainen taas ainakin säännönmukaisesti puuttuu jälkimmäisessä tapauksessa kiinnityksenhaltijan vastaavalta tietoisuudelta. Jos määräalan luovutuksensaaja sensijaan on tietoisesti hankkinut saannolleen dynaamista suojaa ja siinä tarkoituksessa kiinnittänyt erottamisoikeutensa emätilaan, niin silloin tulee toimitettava lohkominen olemaan voimassa jokaiseen nähden, joka kiinnityksen hakemisen jälkeen on tullut emätilan omistajaksi tai saanut siihen nautintaoikeuden tai kiinnityksen niinkuin lohkominen olisi tapahtunut kiinnitystä haettaessa, JL 203.2 §, vrt. KiinRekA 13.2 §. Kiinnityksen avulla määräalan luovutuksensaaja turvaa itselleen KiinA 22 §:ssä lausutun aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijan myöhempiin emätilan omistajiin, panttivelkojiin ja erinäisten erityisten oikeuksien haltijoihin nähden.[63] Tässä yhtey-

[63] *Vinding Kruse* on oivallisessa kirjaamisjärjestelmän pääkohtia ja historiaa koskevassa esityksessään luonnehtinut Ruotsin ja Suomen kirjaamisjärjestelmiä mm. siten, että lainhuuto käsittää omistusoikeuden (umiddelbar ejendomsret) ja kiinnitys muiden esineoikeuksien (middelbare ejendomsrettigheder) kirjaamisen, Ejendomsretten s. 858, vrt. Tinglysning s. 22. Suomen voimassa olevan oikeuden kannalta katsoen ei jaoittelu ole aivan tarkka, sillä määräalan luovutuksensaajan omistusoikeus kirjataan meillä ennen lohkomista kiinnityspöytäkirjaan, ks. myös jäljempänä 7 § 1 ja 2. Samalla tavoin kuin *Vinding Kruse* luonnehtivat lainhuudon ja kiinnityksen eroa mm. *Zitting*—

dessä on syytä huomauttaa, ettei rekisteritonttiin kuuluvan määräalan luovutuksensaaja ole samanlaisessa asemassa; sellaisen määräalan »erottamisoikeuden» vakuudeksi ei ole mahdollista vahvistaa kiinnitystä tuohon rekisteritonttiin, sillä JL 202 § on voimassa vain tilajärjestelmän piirissä. Kysymys rekisteritonttiin kuuluvan määräalan luovutuksensaajan dynaamisesta suojasta otetaan huomion kohteeksi jäljempänä, ks. 7 § 3.

Määräalan luovutuksensaajan asemaa dynaamisen suojan kannalta on käsitelty vain esimerkkinä, joka on valittu osoittamaan, miten omistajan asemassa oleva henkilö hankkii dynaamista suojaa saannolleen takautuvassa sivullisrelatiossa tapahtuvien kollisioiden varalta kiinnityksellä eikä lainhuudatuksella silloin, kun saannon kohteena on tilaan kuuluva määräala. Erinäisten erityisten oikeuksien haltijat, kuten perintöluontoisen tilan, rekisteritontin tai niiden määräalan vuokramies, metsänhakkuuoikeuden haltija jne. voivat niinikään hankkia dynaamista suojaa suhteessa asianomaisen kiinteistön myöhempään omistajaan ja pantin- sekä erinäisten muiden erityisten oikeuksien haltijoihin nähden kiinnityksellä, MaanvuokraL 12.4, KiinA 1.2.3 ja 22.3 ja MetsänhakkuuKiinA 2 §.[64]

Käytännöllisen oikeuselämän kannalta ovat kuitenkin tärkeimmät ne taloudellisen kollision tilanteet, joiden varalta turvataan kiinteistön panttivelkojille kiinnityksen hakemisen ajankohdasta laskettavan aikaprioriteetin mukainen etusija toisiinsa ja eräiden eri-

Rautiala s. 84; *Wrede* s. 93; *Serlachius,* Sakrätten s. 79 ja 81; *FJB II 1908* s. 230 ja *Undén* I s. 24. Ruotsin oikeuden osalta erottelu on tarkka, sillä siellä kirjataan myös määräalan luovutuksensaajan saanto lainhuudatuspöytäkirjaan, ks. LF 6.3 ja 10.1 § sekä *Undén,* Lagfart s. 43 ss. ja 55 s. Meilläkin on ehdotettu määräalan luovutuksen kirjaamista välittömästi lainhuudatuspöytäkirjaan, ks. *Lainvalmistelukunnan* ehdotus määräalan saajan oikeudellisen aseman turvaamiseksi 1961 s. 3 ja 12 ss.

[64] Kiinnityksellä ei sensijaan pääsääntöisesti ole merkitystä asianosaissuhteen kannalta. Kiinnitys ei niin ollen vahvista vuokramiehen, metsänhakkuuoikeuden haltijan, maa-aineksien otto-oikeuden haltijan jne. asemaa sopimuskumppaniinsa nähden. Kiinnitykseen ei *Zittingin* sanontaa käyttääkseni liity asianosaissuhteessa esiintyvää pätevyysvaikutusta, jollainen tietynlaisissa kollisiotilanteissa on ominainen lainhuudolle, ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 227 s., 299 ss. ja 309 ss. Poikkeuksena tästä periaatteesta on esim. panttioikeus siinä mielessä, ettei velkojalla ilman kiinnitystä ole panttioikeuteen kuuluvaa realisaatiovaltaa.

tyisten oikeuksien haltijoihin nähden, sillä tähän dynaamisen suojan muotoon nojautuu kiinteistöluottotalous, joka on eräs taloudellisen elämän perustavaa laatua olevista käyttövoimista.[65] KiinA 22 §:n sekä UL 5:26, 32 ja 38:n kannalta asiaa tarkastellen ei ole vaikeaa havaita, että mikäli halutaan toteuttaa pääasiallisesti edellämainitunlaiselle aikaprioriteettiperiaatteelle rakentuva kiinteistöluottojärjestelmä, niin silloin on oikeusteknilliseltä kannalta pakottavaa laatua oleva välttämättömyys, että tuo järjestelmä perustetaan tiettyjen yksikköjen varaan, joiden puitteissa dynaamista suojaa annetaan. Murto-osa- ja yhteiskiinnitykset, jotka molemmat ovat sallitut, merkitsevät itse asiassa osittaista luopumista edellä esitetystä periaatteesta, sillä kiinnityksen yksikköinä eivät todellisuudessa silloin ole perintöluontoinen tila ja rekisteritontti vaan edellisessä tapauksessa jomman kumman murto-osa ja jälkimmäisessä tapauksessa useat mainitunlaiset yksiköt tai niiden murto-osat yhdessä.[66]

---

65 Kun meillä on tavallista, että omistaja itse hakee kiinnityksen ja sen jälkeen luovuttaa velkakirjan velkojalle, niin on etuoikeusilmiön teoreettinen selittäminen tuottanut vaikeuksia silloin, kun subjektiivinen oikeus käsitetään substanssiksi. Silloin kysytään esim: »miten omistaja voi perustaa muodollista kiinnitystä käyttäen panttioikeuden, jolla on parempi etuoikeus kuin aikaisemmin syntyneillä aineellisilla panttioikeuksilla», *Nikupaavola* s. 115, vrt. *Caselius,* Omistajankiinnityksestä s. 192 ss. ja *Taxell* s. 257 s. Funktionaalisen tarkastelutavan kannalta katsoen ei sensijaan synny vastaavanlaisia vaikeuksia. Hajoittelemalla se prosessi, jonka tuloksena täysin kehittynyt pantinhaltijan oikeusasema syntyy, oikeusvaikutuksia silmälläpitäen, voidaan siinä erotella esim. pantinhaltijan myyntivaade ja kauppahinnan jakokompetenssi sekä dynaaminen suoja, vrt. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 113 ss. ja *Aulis Aarnio* s. 182 ss. Kun tuo prosessi taas hajoitellaan ulkonaisen tapahtumasarjan eri vaiheita silmälläpitäen, niin silloin voidaan erotella panttaussuostumus, kiinnityshakemus, kiinnityspäätös, velkojan kanssa tehtävä panttaussopimus, velallisen viivästys jne., joista kuhunkin vaiheeseen kytkeytyy omat vaikutuksensa, esim. dynaaminen suoja eli prioriteettivaikutus kiinnityshakemukseen, myyntivaade kiinnityspäätökseen, panttaussopimukseen ja velallisen viivästykseen jne., vrt. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 110 ss. *Nikupaavolan* edellä esitettyyn kysymykseen ei ole vaikeaa vastata, kun otetaan huomioon omistajankiinnitykselle ominainen ulkonaisen tapahtumasarjan kulku ja se tosiasia, etteivät ne kiinnityksen oikeusvaikutukset, jotka koskevat realisaatiokompetenssia, Suomen oikeuden mukaan synny omistajan hyväksi. Omistajankiinnityksen historiasta ks. *Holmbäck,* Ägarehypoteket s. 3 ss.

66 Yhteiskiinnitysten käytännöllinen tarve johtuu siitä tosiasiasta, että

Murto-osa- ja yhteiskiinnitysten olemassa olo tavallisten kiinnitysten rinnalla johtaa eksekuutiotilanteissa käytännöllisiin vaikeuksiin, jotka pakottavat sanotunlaisissa tilanteissa turvautumaan erittäin monimutkaisiin ja ainakin maallikoille vaikeatajuisiin menettelytapoihin, UL 5:37.[67]

---

rekisterikiinteistöjaoitus, joka samalla on kirjausoikeudellinen kiinteistöjaoitus, ei suurelta osalta vastaa maan jakaantumista käyttöyksikköihin, ks. *Nikupaavola* s. 5 ss.; *Forsman* s. 36 ss.; *Lainvalmistelukunnan* KiinL-ehdotus 1930 s. 126 ss.; *Olivecrona,* Inteckning s. 64 ja *FJB II* 1960 s. 171 ss. Toisinaan yhteiskiinnitykseen on suhtauduttu vieroksuvasti sen eräiden haittavaikutusten vuoksi, ks. esim. *FJB I 1960* s. 40: »I samma pantbrev må ej utfästas panträtt i flera fastigheter», ks. edelleen *FJB II 1960* s. 173 ss. ja 590 ss., jossa yhteiskiinnityksen poistaminen pyritään korvaamaan sellaisella menetelmällä, että useampia kiinteistöjä käsittävästä käyttöyksiköstä voitaisiin muodostaa yhtenäinen kirjausyksikkö, registrerad bruksenhet. Viimeksi mainitun esikuvana on ilmeisesti ollut Tanskan samlet fast ejendom, ks. edellä viite 50, vaikkakin viimeksi mainitun muodostaminen perustuu erilaisiin edellytyksiin. Ks. edelleen *FJB 1963* s. 36 ja 296 ss., jossa yhteiskiinnitys ehdotetaan edelleen pysytettäväksi.

Mitä tulee murto-osakiinnityksiin, niin lienee vallitsevana käsityksenä meillä, ettei se tule kysymykseen ainoastaan silloin, kun murto-osa on erillisen omistusoikeuden kohteena, vaan joko rajoittamattomasti tai erinäisin rajoituksin myös silloin, kun omistajan panttaussuostumus käsittää hänen omistamansa kiinteistön murto-osan panttaamisen, ks. esim. *Nikupaavola* s. 216 ss. ja *Kyläkallio* s. 109 ss. Ks. toisaalta *Lainvalmistelukunnan* KiinL-ehdotus 1930 s. 100 s. Ruotsissa on esitetty, »att rätten till pantsättning av viss fastighetsdel bör vara av samma omfattning som rätten till lagfart», *FJB II 1960* s. 175, vrt. *FJB III 1909* s. 321 ja *Olivecrona,* Inteckning s. 22. Ruotsin v:n 1960 maakaariehdotuksen mukaan on murto-osakiinnityskin pääsääntöisesti kielletty, *FJB I 1960* s. 39: »Ej må panträtt utfästas i område eller andel av fastighet», ks. ehdotuksen perusteluja *FJB II 1960* s. 175 ss. Ks. myös *Westermann* s. 461 s.

[67] Yhteis- ja murto-osakiinnityksistä aiheutuu monia ongelmia, joista erityisesti yhteiskiinnityksen vastuunjakoa koskeva ongelma on ollut etualalla, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* KiinL-ehdotus 1930 s. 126 ss.; *Forsman* s. 35 ss.; *Nikupaavola* s. 309 ss.; *Undén* II s. 318 ss.; *Olivecrona,* Inteckning s. 64 ss.; *FJB II 1908* s. 361 ss.; *FJB II 1960* s. 166 ss. ja *FJB 1963* s. 300 ss. Oikeustieteellisessä kirjallisuudessa on sensijaan harvemmin kohdistettu huomiota tekstissä tarkoitettuun ongelmaan, ks. kuitenkin *Forsman* s. 38; *Ollinen II* s. 4 ja 25 ja *Serlachius,* Sakrätten s. 378 s., joista viimeksi mainittu toteaa, että pakkohuutokauppaa koskevien säännösten soveltaminen on eräissä yhteiskiinnitystilanteissa mahdotonta. Eräistä uudistusehdotuksista ko. suhteessa Ruotsissa ks. *FBL 1963* s. 313 ss.

3 §. Kiinteistökaavasta ja kiinteistötoimituksesta

1. Tarkasteltaessa edellisessä §:ssä perintöluontoista tilaa ja rekisteritonttia omistajan panttauskompetenssin käytön objektina ja yksikkönä, jonka puitteissa omistajalle, pantinhaltijalle ja eräiden erityisten oikeuksien haltijoille annetaan dynaamista suojaa, lyhyesti sanoen lainhuudatuksen ja kiinnityksen yksikkönä, on todettu, että tilalla ja rekisteritontilla tarkoitetaan edellisen osalta maarekisteriin ja jälkimmäisen osalta tonttirekisteriin merkittyä aktuaalista kiinteistöyksikköä. Näille on muun muassa ominaista, että niiden rajat ja niin muodoin niiden ulottuvuus horisonttaalitasossa on määrätty ja vahvistettu, edellisen maanmittaus- ja jälkimmäisen tontinmittaustoimituksessa. Tutkiessaan rajankäynnin ja tilusriidan välistä suhdetta on Brotherus kiinnittänyt huomiota lähinnä tilojen osalta niiden ulottuvuuden ja rajojen määritystapaan. Hän on tältä kannalta suorittanut erottelun saantoperusteisten ja vahvistusperusteisten kiinteistöjen välillä.[1] Kiinteistölle on *Brotheruksen* mukaan olennaista paikallisuus, mistä seuraa, että sen määrittäminen, käytettiinpä siihen mitä menettelytapoja tai apukeinoja tahansa, päättyy sen alueen tai rajan ilmaisemiseen.[2] Alkeellisissa olosuhteissa on voitu tyytyä siihen, että se saanto, joka on uuden kiinteistön syntymisen aiheena, ilmaisee sen ulottuvuuden. Sittemmin on kuitenkin ilmaantunut tarve saada kiinteistöjen ulottuvuus määrätyksi mahdollisimman tarkoin. Tämä on johtanut siihen, *Brotherus* lausuu, »että kun uusi kiinteistö muodostetaan, sen ulottuvaisuus ja rajat vahvistetaan erityisellä vapaaehtoisen oikeudenhoidon alaan kuuluvalla *oikeudellis-teknillisellä toimenpiteellä*».[3] Hän toteaa edelleen, että hänen mainitsemansa oikeudellis-teknillisen toimenpiteen edellytyksenä on »edelläkäynyt laillisesti ilmaistu tahto saada määrätty kiinteistö muodostetuksi, mikä tahto yleisimmin ilmenee juuri *saannossa*».[4] Koska tuossa saannossa tulee muodostettavan kiinteistön

---

1 *Brotherus,* Rajankäynti s. 9 ss.

2 *Brotherus,* Rajankäynti s. 9.

3 *Brotherus,* Rajankäynti s. 9.

4 *Brotherus,* Rajankäynti s. 9. *Brotheruksen* käyttämää ilmaisua, että saannossa ilmenee tahto saada määrätty kiinteistö muodostetuksi, voidaan ehkä arvostella huomauttamalla, että saannossa ilmenevä tahto tähtää omistajanvaihdokseen, josta on pidettävä erillään omistajalle tai muulle henki-

ulottuvuuden olla jollain tavoin määrätty, tulee, jos ulottuvuuden määrittämiseksi vielä suoritetaan edellä mainittu rajanvahvistustoimenpide, ulottuvuus määritetyksi kahteen kertaan. Siitä riippuen kummalle, saannolle vaiko rajanvahvistustoimenpiteelle annetaan ratkaiseva merkitys, voidaan kiinteistön ulottuvuutta kutsua joko saantoperusteiseksi tai vahvistusperusteiseksi. *Brotherus* nimittää kiinteistöä saantoperusteiseksi silloin, kun rajanvahvistustoimenpiteestä huolimatta saanto on ratkaiseva sen ulottuvuutta määritettäessä tai kun mitään rajanvahvistustoimenpidettä ei suoriteta. Jos taas rajanvahvistustoimenpide on ratkaiseva, niin silloin on kysymys vahvistusperusteisesta kiinteistöstä.[5]

Vaikka *Brotheruksen* selostettu esitys, niinkuin helposti havaitaan, tähtää lähinnä rajankäynnin teoreettisten perusteiden selvittelyyn tilajärjestelmän piirissä, niin sisältyy siihen eräs yleisluonteinen havainto, joka on arvokas tämän tutkimuksen päämäärien kannalta. Sellainen havainto sisältyy siihen toteamukseen, että kiinteistön ulottuvuus tulee esitetyssä tapauksessa määritetyksi kahteen kertaan.[6] *Brotherus* on tällöin lähinnä ajatellut esim. tilan määrä-

---

lölle kuuluva kelpoisuus saada aikaan kiinteistön muodostaminen, johon tähtäävä tahto ilmenee tuohon muodostamiseen kompetentille viranomaiselle osoitetussa, kiinteistön muodostamista tarkoittavassa hakemuksessa.

[5] *Brotherus,* Rajankäynti s. 9.

[6] Saannon ja kiinteistötoimituksen merkitys kiinteistön ulottuvuutta määrittävinä tekijöinä on myöhemmin tapahtuvan rajankäynnin kannalta katsoen samaa laatua kuin esim. kartalle laaditun jakoehdotuksen ja rajojen maalle merkitsemisen merkitys. *Brotheruksen* tarkoittamaa suhdetta onkin lähemmin käsitelty viimeksi mainitun tapauksen osalta eli kiistakysymyksenä siitä, onko kartalle vaiko rajamerkeille annettava todistusvoima, jos kysymyksessä on alkuaan kartalle merkitty raja, ks. esim. *Prinsiippikomitea 1887* s. 38 ss. ja 157 ss.; *Lainvalmistelukunnan* MK-ehdotus 1892 s. 6 ja 123 s.; *Lainvalmistelukunnan* AJ-ehdotus 1900 s. 115 s.; *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 196 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 606 ss. ja *Moring,* Skiftesrätt s. 819 ss. Suomessa edellä mainittu kysymys ratkesi AJ 1916 164 §:n säännöksellä. Ruotsissa sama kysymys ratkaistiin 1932 JDL 21:47:ään tehdyllä muutoksella ja samana vuonna annetulla erityislailla, jossa säädetään, että ellei 10 vuoden kuluessa lain voimaan tulosta ole pantu vireille vahvistetussa maanmittaustoimituksessa määrätyn rajan paikkaa koskevaa riitaa, niin silloin on rajamerkkien määräämä rajan suunta katsottava oikeaksi, vaikkei se olisi sopusoinnussa kartan ja asiakirjojen kanssa, ks. esim. *FJB III 1909* s. 145; *FJB I 1947* s. 57 ss.; *FJB I 1960* s. 13; *FJB II 1960* s. 49 ss.; *Undén* II s. 20 ss.; *Holmbäck,* FB I s. 193 ss.; *Cervin* s. 78 ss. ja *Rodhe,* Gränsbestämning s. 138 ss.

alan luovutustoimen ja sitä seuraavan maanmittaustoimituksen, nimittäin lohkomisen välistä suhdetta, mutta hänen esityksensä osoittaa, että hänellä tällöin on ollut mielessään muullakin tavalla kuin saannossa ilmenevä kiinteistön muodostamiseen tähtäävä tahto. On siis syytä tarkastella, missä muissa muodoissa kuin saannoissa puheenaolevanlainen tahto voi ilmetä. Tällöin voidaan tehdä seuraavia havaintoja.

Eräissä tapauksissa voi tuollainen tahto ilmetä sivulliselle kuuluvan itsenäisen kompetenssin käytön yhteydessä, joka tähtää kiinteän omaisuuden omistajanvaihdoksen aikaansaamiseen. Esimerkkeinä tästä voidaan mainita erinäiset lunastustilanteet. Pakkolunastuslupa, joka oikeuttaa vastaanottajan pakkolunastamaan tietyn kiinteän omaisuuden yleiseen tarpeeseen, merkitsee *Brotheruksen* tarkoittamassa mielessä muun ohella tahdonilmaisua, joka tähtää pakkolunastetuksi alueeksi nimitetyn kiinteistön muodostamiseen pakkolunastuksen kohteena olevasta kiinteästä omaisuudesta.[7] Pakkolunastet-

---

Ruotsissa saattaa vieläkin esiintyä saantoperusteisia kiinteistöjä sen vuoksi, että palstaaminen, joka oli sallittu JDL:n voimaan tuloon saakka, ei ollut luonteeltaan maanmittaustoimitus, ks. esim. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 70 ja 134 ss.; *FJB III 1909* s. 161 s., vrt. *Holmbäck,* FB I s. 194.

7 Pakkolunastusmenettely Ruotsissa poikkeaa tekstissä käsitellyissä suhteissa jossain määrin meikäläisestä menettelystä. Hallitsija määrää pakkolunastusluvan antaessaan lunastettavan alueen (ExprL 5.1 §), hakijan tulee antaa kiinteistön osan pakkolunastuksesta kyseen ollen pakkolunastustuomioistuimelle maanmittausinsinöörin tai tontinmittaajan laatima kartta ja selitelmä alueesta, äsken mainittujen virkamiesten on huolehdittava alueen pyykittämisestä (ExprL 26.2 §), Lh:n on pakkolunastuksen tultua saatetuksi loppuun ilmoitettava siitä kiinteistörekisterin pitäjälle (ExprL 58.3 §) ja tällaisen ilmoituksen saatuaan on viimeksi mainitun merkittävä alue kiinteistörekisteriin (esim. JFR 32.1 §), ks. *Holmbäck* III s. 19; *Ljungman—Stjernquist* II s. 20 ja *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 114 ss. Kun saksalaisissa siviilioikeuden oppikirjoissa puhutaan kiinteistön käsitteestä, niin huomautetaan tavallisesti, etteivät BGB ja GBO määrittele tuota käsitettä, minkä jälkeen kiinteistö usein määritellään samalle kiinteistökirjan lehdelle merkityksi maa-alueeksi. Samalla huomautetaan siitä, että on olemassa »buchungsfreie» kiinteistöjä, ks. esim. *Westermann* s. 347 ss.; *Wolff—Raiser* s. 88 s.; *Heck,* Sachenrecht s. 144 ja *Hedemann,* Sachenrecht s. 55 ss. Kirjausvapaitten kiinteistöjen joukkoon, jotka voidaan, mutta joita ei tarvitse merkitä kiinteistökirjaan, kuuluvat mm. yleisten teiden ja rautateiden alueet, jotka usein syntyvät pakkolunastamalla. Täten voisi näiden asema tekstissä tarkoitetulta kannalta jäädä epäselväksi, ellei oteta huomioon, että kiinteistön käsite muo-

tava alue määritetään tavallisesti pakkolunastuslupaan liittyvässä kartassa, jonka nojalla alue erityisessä paalutustoimituksessa kartoitetaan, selitetään ja pyykitetään, PakkolunL 19.1.3 §. Ellei aluetta määritetä pakkolunastusluvassa, tapahtuu määritys paalutustoimituksessa, minkä jälkeen Lh joko erillisessä tai samassa päätöksessä, jossa korvauskysymykset ratkaistaan, vahvistaa luovutettavan alueen, PakkolunL 19.1.3, 20, 23 ja 39.1.3 §. Näin tapahtuvasta pakkolunastettavan alueen määrityksestä on pidettävä erillään pakkolunastetun alueen erottamistoimitus eli sen muodostaminen kiinteistöksi, vaikka viimeksi mainittu käytännössä tavallisesti kombinoituu paalutustoimitukseen, PakkolunL 54.1 §.[8] Kun *Brotheruksen* ajatuksenjuoksua seuraten pakkolunastusluvan paalutustoimituksineen ja Lh:n vahvistuspäätöksineen on katsottava vastaavan saantoon sisältyvää, kiinteistön muodostamiseen kohdistuvaa tahdonilmaisua, niin vastaa, tuota ajatuksenjuoksua edelleen seuraten, erottamistoimitus hänen mainitsemaansa oikeudellisteknillistä rajanvahvistustoimenpidettä.

Kun maalaiskunnassa olevan vuokra-alueen vuokramies on esittänyt alueeseen kohdistuvan lunastusvaatimuksen, jonka toimitusmiehet ovat hyväksyneet, seuraa tästä yleensä sellaisen kiinteistön muodostaminen, joka käsittää lähinnä hänen ennestään hallitsemansa tai sitä vastaavan alueen, LunastamisL 14.1, 15.1, 56.1 ja 75.1 §. Vaikka koko lunastusmenettely tapahtuu yhdenjaksoisena samojen toimitusmiesten toimesta, niin voidaan tuossa menettelyssä kuitenkin erottaa eri vaiheina lunastettavan kiinteistön muodostamiseen tähtäävä tahdonilmaisu *Brotheruksen* tarkoittamassa mielessä, nimittäin

---

dostetaan Saksassa toisinkin, nimittäin erottelemalla kiinteistökirjakiinteistöt (Grundstück im Rechtssinne) ja katasterikiinteistöt (Flurstück), esim. *Richter* s. 35 ja 43 ja *Kurandt* s. 52 s. Pakkolunastetusta alueesta muodostetaan aina mittaustoimituksessa ja katasterimerkinnällä katasterikiinteistö, mutta kaikissa tapauksissa sitä ei ole tarpeellista merkitä Grundbuch'iin kiinteistöksi »im Rechtssinne», ks. *Brand—Schnitzler* s. 554 ss.

[8] PakkolunL 19—24 ja 39—41 §:ää tulkittaessa on pakkolunastettavan alueen määrityksen kannalta erotettava toisistaan kysymykset pakkolunastettavan alueen suuruudesta ja sen rajoista. Kun rajan nimitys esiintyy mainitussa §:ssä, niin sillä ilmeisesti tarkoitetaan maalla olevaa, so. paalutettua tai pyykitettyä rajaa. Tästä seuraa, että jos pakkolunastettava alue on määritetty pakkolunastusluvassa esim. siihen liitetyn kartan avulla, niin silloin asianosainen ei voi muistutusmenettelyä hyväksikäyttäen reagoida paa-

toimitusmiesten lunastusvaatimukseen perustuva suunnitelma lunastamisen toimeenpanemiseksi ja oikeudellis-teknillinen toimenpide, jonka avulla lunastussuunnitelmassa tarkoitetun kiinteistön ulottuvuuden määritys tapahtuu, nimittäin lohkominen tai erillisen alueen tilaksi muodostaminen, LunastamisL 57 § verr. 75.1 ja 76.1 §:ään.

Myös sellaisia tapauksia esiintyy, joissa kiinteistön muodostamiseen tähtäävä tahdonilmaisu ilmenee omistajan kompetenssin käytön yhteydessä, vaikkei kompetenssin käytöllä välittömästi pyritä omistajanvaihdoksen aikaansaamiseen eikä kysymys siis ole saantoon sisältyvästä kiinteistön muodostamiseen tähtäävästä tahdonilmaisusta. Kun valtio on ostanut tai MaanhankkimisL:ssa säädetyssä

---

lutustoimituksessa tapahtunutta rajan paalutusta tai pyykitystä vastaan sillä perusteella, että koko aluetta ei tarvita vastaanottajan yrityksen tarpeisiin, mutta kyllä sillä perusteella, että paalutus tai pyykitys poikkeaa pakkolunastusluvassa tapahtuneesta rajan määrityksestä. Edellisenlainen muistutus on syytä pitää erillään jälkimmäisestä, sillä ne ovat eri laatuiset; edellinen koskee pakkolunastettavan alueen suuruutta, mutta jälkimmäinen sen kiinteistöksi muodostamista. PakkolunL:n valmistelutyöt osoittavat, ettei niitä ole pidetty erillään, ks. *Lainvalmistelukunnan* PakkolunL-ehdotus 1897 s. 46 ss. Tämä on aiheuttanut jonkin verran sekavuutta muutoksenhakukysymyksen kannalta katsoen. Kun pakkolunastetun alueen kartoitus, selittäminen ja pyykitys tapahtuu PakkolunL 19.1 §:n mukaisessa paalutustoimituksessa, niin osoitetaan asianosainen tekemään muistutukset Lh:lle. Nämä toimenpiteet voivat kuitenkin kokonaan tai osaksi tulla suoritettaviksi PakkolunL 54.1 §:n mukaisessa erottamistoimituksessa, esim. jos laajennusvaatimus on esitetty ja hyväksytty vasta paalutustoimituksen tapahduttua. Tällöin herää kysymys siitä, millainen valitusosoitus silloin annetaan. Oikea ratkaisu on ilmeisesti osoittaa asianosainen valittamaan Mo:een, ks. KKO 21. 9. 1964, Mm 1965 s. 44 s.: Erottamistoimitus koski KHO:n 1948 vahvistamassa uittosäännössä uppopuiden nosto- ja varastoimispaikoiksi määrättyjen alueiden erottamista. KKO katsoi, ettei Mo:n tutkittavaksi kuulunut vaatimus näiden alueiden siirtämisestä muuhun paikkaan kuin mitkä olivat uittosäännössä määrätyt, mutta oikaisi Mo:n päätöstä sikäli kuin siinä oli poistettu toimitusmiesten antama valitusosoitus, koska toimituksesta tehdyn valituksen tutkiminen siinä ratkaistavien asioiden osalta PakkolunL 54 ja JL 292 §:n mukaan kuului Mo:lle. Vrt. KKO 1965 II 56: PakkolunL 19 §:n mukaista pakkolunastettavan alueen mittaamista, paaluttamista ja pyykittämistä ei ole pidettävä sellaisena toimituksena, jonka suorittamisessa tehdyksi väitetyn laskuvirheen käsitteleminen JL 303 ja 304 §:n mukaan kuuluu Mo:n toimivaltaan. Pakkolunastusta koskevissa yleisesityksissä ei meillä ole kiinnitetty huomiota edellä esitettyihin erotteluihin, ks. esim. *Ståhlberg,* Yleinen osa s. 414 ss.; *Wrede* s. 207 ss.; *Serlachius,* Sakrätten s. 152 ss. ja *Haataja,* Maanjaot s. 728 ss.

järjestyksessä hankkinut maata MaankäyttöL:n tarkoituksiin, on asutustilojen, asuntotonttien ja muiden viimeksi mainitussa L:ssa tarkoitettujen alueiden muodostamista varten yleensä laadittava asianomaisen maankäyttötoimikunnan toimesta käyttösuunnitelma, jonka yhteydessä toimitetaan mm. suunnitelmaan sisältyvien tilojen kartoitus ja maalle paaluttaminen, MaankäyttöL 47.1 ja 50.1.4 §. Maankäyttötoimikunnan on useissa tapauksissa, mm. tehtyjen muistutusten johdosta alistettava käyttösuunnitelma asutushallituksen vahvistettavaksi, MaankäyttöL 61.1.2 §. Vahvistettuun maankäyttösuunnitelmaan kuuluvien tilojen kiinteistöiksi muodostaminen tapahtuu maarekisterissä olevasta tilasta lohkomalla, mutta muuten erillisen alueen tilaksi muodostamisella, MaankäyttöL 57.1 ja 58.1 §, vrt. JL 240 §.[9] Toisena esimerkkinä tähän ryhmään kuuluvista tapauksista voidaan mainita sellainen maanomistajan laatima palstoitussuunnitelma, jonka SisM tai Lh ovat määränneet noudatettavaksi myöntäessään RakL 5.2 §:n nojalla hänelle luvan alueen käytttämiseen taaja-asutukseen siitä huolimatta, ettei aluetta varten ole vahvistettu asema- tai rakennuskaavaa, vrt. RakL 123 ja KaavJL 22 §.[10]

[9] MaankäyttöL:ssa tarkoitettu käyttösuunnitelma on eräs esimerkki meillä jo perinteelliseksi muodostuneesta menettelystä kiinteistöjen muodostamiseksi asutustarkoituksia varten. Vastaavanlaista suunnitelmaa kutsuttiin MaanhankintaL:ssa asutussuunnitelmaksi, ks. MaanhankintaL 73 § ja *Vennamo—Kuitunen* s. 172 ss., AsutusL 1936:ssa niinikään asutussuunnitelmaksi, ks. AsutusL 1936 43, 44 ja 45 § sekä *Haataja,* Asutuslainsäädäntö s. 361 ss. ja *Parkkali—Kivimäki* s. 40 ss., AsutusL 1922:ssa pakkolunastuksesta puheen ollen maanhankkimissuunnitelmaksi, ks. AsutusL 1922 25—29 § ja *Kotonen—Kivimäki* s. 78 ss., ja LVL 1918:ssa vuokra-alueiden järjestelytoimitukseksi, ks. LVL 1918 34 ja 35 § sekä *Haataja,* Maanvuokraoikeus s. 187 ja *Haataja,* Lunastamislainsäädäntö s. 106 ss. Suunnitelmallisuuden taloudellisesta merkityksestä maatalouskiinteistöjä muodostettaessa ks. *Wiiala,* Maatila s. 317 ss.

[10] Milloin RakL 5.2 §:ssä tarkoitettu poikkeuslupa myönnetään ja ko. rakennuspaikkoja on useampia, pannaan käytännössä usein esitetyn palstoitussuunnitelman noudattaminen luvan myöntämisen ehdoksi. RakL 5.2 §:ssä tarkoitetuista poikkeusluvista ks. esim. *Larma* s. 41 ss.; *Pietilä,* Osittamisrajoitukset s. 87 ss. ja *Kautonen* s. 31 s. Ruotsissa on aikaisemmin lainsäädännössäkin tunnettu vastaavanlaiset palstoitussuunnitelmat, joita kutsuttiin lohkomissuunnitelmiksi (avstyckningsplan), ks. JDL 19:1.2.3 alkuperäisessä muodossaan. Niillä tarkoitettiin asunto-, teollisuus- tai muihin sellaisiin tarkoituksiin samanaikaisesti tapahtuvassa useiden tilojen lohkomisessa noudatettavaksi vahvistettua kaavaa, jonka vahvistaminen kuului Lh:lle, ks.

SisM:n ja Lh:n tällainen päätös sisältää kiinteistön muodostamiseen tähtäävän tahdonilmaisun *Brotheruksen* tarkoittamassa mielessä. Myöhemmin tapahtuva kiinteistön muodostaminen voi tapahtua vain tuon tahdonilmaisun edellyttämällä tavalla. Näin on siitä riippumatta, tapahtuuko kiinteistön muodostaminen omistajalle vaiko määräalan luovutuksensaajalle. Jos SisM:n tai Lh:n päätöksessä ja määräalan luovutuksessa ilmaistu tahto ovat ristiriidassa keskenään eikä luovutustointa saateta yhdenmukaiseksi ko. päätöksen kanssa, niin ei kiinteistön muodostaminen voi määräalan luovutuksensaajalle tapahtua, argum. KaavJL 22 § verr. 30.1 §:ään. Tähän samaan ryhmään kuuluvat ilmeisesti ne tahdonilmaisut, jotka sisältyvät tilan omistajan Mkrille tai asianomaiselle maanmittausinsinöörille osoittamaan pyyntöön, joka tarkoittaa tilan osittamista lohkomalla, ja lohkomistoimituksessa esittämään, lohottavan alueen rajoja koskevaan osoitukseen, JL 183.1 ja 188.1 §. Hakemus ja osoitus vastaavat tarkasteltavana olevassa suhteessa saantoa ja lohkominen, mikäli se lain mukaan voi tapahtua, »oikeudellis-teknillistä toimenpidettä».

Tämän tarkastelun lähtökohtana olleiden saantotilanteidenkin joukossa on sellaisia, joissa saantoon sisältyvä ulottuvuuden määritystä koskeva tahdonilmaisu ei riitä vastaavan kiinteistön muodostamisen pohjaksi. Mikäli kysymyksessä on puutavarayhtiön maanhankinta perintöluontoisesta tilasta, on saannossa ilmaistu tahto riittävä vain, jos luovutettu alue on tarkoitettu pääasiallisesti tontiksi, varastopaikaksi, hiekan-, soran tai savenottopaikaksi, taikka joka on vesialue tai koskitila, YhtMaanhA 6.2 §. Mikäli kysymys sensijaan on tällaisen tilan metsämaasta, saa puutavarayhtiö hankkia omakseen vain tietynlaisen osan siitä, YhtMaanhA 2 §.[11] Lh:n asiana on tutkia onko tilasta luovutettu metsämaa-alue sellainen, jonka yhtiö saa hankkia omakseen, YhtMaanhA 3.1 §. Tällaista tutkimusta varten suoritetaan erityinen maanmittaustoimitus, jossa toimitusmiehet asianosaisten kanssa neuvotellen suunnittelevat puutavarayhtiölle erotettavan alueen rajat kartalla ja laativat erityisen lohko-

esim. *Grefberg*, JDL s. 236 ss.; *Grefberg*, FBL s. 166 ss.; *Holmbäck*, FB I s. 258; *Holmbäck*, FB II s. 49 s. ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 41 ss.

11 Puutavarayhtiön hankkiman kiinteän omaisuuden asemasta lainhuudatuksessa ks. esim. *Alkio* s. 350 ss.

misehdotuksen, YhtMaanhA 3.1 § sekä YhtMaanhSp 1 ja 4 §. Kun Lh ratkaisee kysymyksen siitä, onko puutavarayhtiön perintöluontoisesta tilasta hankkima metsämaa-alue sellainen, jonka yhtiö saa hankkia omakseen, perustuu päätös aineistoon, jonka muodostavat saanto ja lohkomisehdotus. Niiden välillä tulee tietenkin vallita yhtäpitävyys. Lh:n päätöksen mukaisen alueen erottaminen tapahtuu lohkomalla, jonka tulee olla loppuunsaatettu 2 vuoden kuluessa Lh:n päätöksen lainvoimaiseksi tulosta tai KHO:n päätöksestä lukien, ellei Lh myönnä pidennystä tähän määräaikaan, YhtMaanhA 3.3 §.[12] Kiinteistön ulottuvuutta määräävän tosiseikaston, johon oikeudellisteknillisenä toimenpiteenä esiintyvä lohkominen perustuu, muodostavat tässä tapauksessa saanto ja Lh:n tai KHO:n päätös.

Kun KaavJL 48.1 §:ssä säädetään, että tonttijaon mukainen tontti erotetaan kaupungissa itsenäiseksi kiinteistöksi tontinmittauksessa, niin havaitaan, että tonttijako ja tontinmittaus ovat yleisluonteisesti katsoen toisiinsa samanlaisessa suhteessa kuin esim. MaankäyttöL:n mukaiseen käyttösuunnitelmaan sisältyvä alue, joka on tarkoitus muodostaa tilaksi, ja tuon alueen lohkominen. Sama voidaan ainakin osaksi sanoa asemakaavasta, kun on kysymys siinä osoitetusta yleisestä alueesta ja tuon yleisen alueen kiinteistön muodostamista tarkoittavasta mittauksesta. Asemakaavan mukainen yleinen alue tai sen osa muodostetaan yleisen alueen mittaustoimituksessa yleisten alueiden rekisteriin merkityksi kiinteistöksi, jota kutsutaan yleiseksi alueeksi, KaavJL 75.1 ja 76.1 §. Asemakaava ja tonttijako, pakkolunastuslupa paalutustoimituksineen ja Lh:n päätöksineen, vuokramiehen lunastusvaatimus ja toimitusmiesten siihen antama päätös lunastamista koskevine suunnitelmineen, MaankäyttöL:n mukainen käyttösuunnitelma, sellainen palstoitussuunnitelma, josta edellä on ollut puhetta, puutavarayhtiön perintöluontoisen tilan metsämaata koskeva saanto lohkomisehdotuksineen, tilan määräalan saanto sen rajoja koskevine kuvauksineen ja omistajan osoitus, joka koskee lohkomalla tilaksi muodostettavan alueen rajoja, voidaan siten yleisluonteisesti katsoen rinnastaa toisiinsa siinä mielessä, että niissä kai-

[12] Ks. lähemmin menettelystä lohkomisehdotuksen laatimisessa esim. *Moring*, Skiftesrätt s. 627 ss. ja *Haataja*, Maanjaot s. 570 ss. Puutavarayhtiöiden maanhankintaa koskevasta ongelmasta yleensä ks. esim. *Haataja*, Asutuslainsäädäntö s. 552 ss.

kissa on kysymys tosiseikastoista, joilla suhteessa kiinteistön muodostamista tarkoittavaan toimitukseen on merkitystä kiinteistön ulottuvuuden kannalta.

2. Näille tosiseikastoille on yhteisenä piirteenä, että ne kaikki pyrkivät määräämään kiinteistön rajat määrittämällä nuo rajat konkreettisesti kartalla tai maalla tai molemmin tavoin. Eräissä tapauksissa ulottuvuuden tällainen määrittäminen ulottuu myös rasitteisiin ja yhteisten alueiden osuuksiin, ks. esim. MaankäyttöL 50.2.3 §. On kuitenkin olemassa kiinteistön muodostamiseen tai muotoamiseen johtavia tosiseikastoja, jotka pyrkivät muulla tavoin määrittämään kiinteän omaisuuden ulottuvuutta kuin määräämällä sen rajat konkreettisesti kartalla tai maalla tai molemmilla näillä tavoilla. Kun perillinen hakee perinnönjaossa saamansa tilanosuuden erottamista halkomalla, niin ei hänen kiinteistöosuuttaan koskeva suhdeluku lausu muuta hänelle tulevan kiinteistön konkreettisesta asemasta maalla kuin että tuo kiinteistö tulee muodostamaan rajoilleen määrätyn osan jaettavasta alueesta, joka viimeksi mainittu ei ehdottomasti alueensa puolesta ole identtinen halottavana olevan tilan kanssa, vaan voi tilusvaihtojen johdosta poiketa siitä. Kun asemakaava-alueella tilojen sijainti vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista ja tällä alueella olevan tilan omistaja hakee uusjakoa tästä aiheutuvan haitan poistamiseksi, KaavJL 4.1 §, niin, jos määräys uusjakoa tarkoittavan toimitukseen annetaan, ei tuon määräyksen perusteena oleva tosiseikasto lausu muuta uusjakoon menevien tilojen jaon jälkeisestä ulottuvuudesta maalla kuin että ne muodostavat rajoilla varustettuja alueellisia osia jaettavasta alueesta, joka tulee määrättäväksi vasta toimituksen kuluessa, KaavJL 4.1 ja 33 § ja JL 78 §. Vastaavalla tavalla on asianlaita, kun tilan omistaja hakee tilaansa kuuluvaa osuutta jaolla erotettavaksi sellaisesta yhteisestä alueesta, josta tilaan yhdessä muiden tilojen kanssa kuuluu osuus. Tässäkään tapauksessa ei se tosiseikasto, jonka olemassa olo johtaa jakoon, lausu muuta jakoon menevän kiinteistön jaon jälkeisestä ulottuvuudesta kuin että osakaskiinteistöön jaossa erotettava osa yhteisestä alueesta on jaettavan alueen alueellinen osa. Näissä tapauksissa »oikeudellis-teknillisen toimenpiteen» aiheena olevat tosiseikastot pyrkivät määrittämään muodostettavan kiinteistön ulottuvuuden abstraktisesti, murto-osana suuremmasta, rajoilla varustetusta kokonaisuudesta, eikä konk-

reettisesti, niinkuin oli asianlaita edellisessä kohdassa käsitellyissä tapauksissa.[13]

Kun tarkastellaan menettelyä nyt käsiteltävänä olevaan ryhmään kuuluvissa tapauksissa, siis halkomista, uusjakoa, vesialueen jakoa, vesijätön jakoa ja erillisen yhteisen alueen jakoa, niin havaitaan, että tietyssä toimituksen vaiheessa, nimittäin jakoehdotuksen laillistuessa abstraktinen ulottuvuus konkretisoituu, muuttuu konkreettiseksi ulottuvuudeksi.[14] Tätä näiden toimitusten vaihetta ja sen

[13] Tekstissä esiintyvä erottelu kiinteistön konkreettiseen ja abstraktiseen ulottuvuuteen on peräisin *Brotherukselta.* Hän esittää, että kun kiinteistön rajat ja muut konkreettiset ilmaisukeinot ratkaisevasti ilmaisevat sen suuruuden, niin silloin sen ulottuvuus on konkreettinen, mutta jos kiinteistön paikallisuus on määritelty siten, että sen paikka käsittää suuremman alueen, jonka piirissä sillä ei ole ehdotonta itsenäistä paikallisuutta, on sen ulottuvuus abstraktisesti määrätty. Sen suuruuden määrää silloin tietty luku tai mitta ja kiinteistö käsittää tuon luvun tai mitan mukaisen osuuden koko alueesta, *Brotherus,* Rajankäynti s. 10. Kun meillä tilaan sangen usein kuuluu yhteisten alueiden osuuksia, niin voidaan *Brotheruksen* ajatuksenjuoksua seuraten lausua, että sellaisen tilan ulottuvuus on määritetty yksityisten tilusten osalta konkreettisesti, mutta yhteisten alueiden osuuksien osalta abstraktisesti, vrt. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 351: »Någon principiell skillnad föreligger ju icke mellan fastighets enskilda mark och till fastigheten hörande samfällighetsandelar.» Vrt. myös *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 792 s., jossa tarkastellaan ns. haamu- eli aavetiloja, jotka ovat sellaisia maarekisteriin merkittyjä tiloja, joihin ei kuulu lainkaan yksityistä maa-aluetta, vaan vain osuus yhteisiin. Mainitunlaiset tilat ovat esimerkkinä siitä, että nykyäänkin esiintyy kiinteistöjä, joiden ulottuvuus on kokonaan abstraktinen. Ruotsissa on esitetty niiden tietoista lisäämistä muodostamalla metsätalouden rationalisoimistarkoituksessa yhteismetsiä, joihin voitaisiin liittää niihin osallisten tilojen kaikkikin tilukset, ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 427 ss.

[14] Mitä tulee kiinteistön ulottuvuutta abstraktisesti määrittäviin lukuihin, niin perustuu niiden alkuperä hyvinkin erilaisiin seikastoihin. Tässä suhteessa on havaittavissa eroa toisaalta halkomisen ja muiden jakotoimitusten ja toisaalta uusjakojen ja yhteisten alueiden jakojen välillä. Pidettäessä silmällä jakoperusteen kannalta uusjaon suhdetta yhteisten alueiden jakoihin, niin on Suomessa ja Ruotsissa uusjaon jakoperusteena nautintaan perustuvan jyvityksen perusteella laskettava jyvitysarvo, mutta yhteisten alueiden jaoissa joko vanhemmilta ajoilta peräisin oleva veroluku tai aikaisemmassa maanmittaustoimituksessa määrätty suhdeluku, ks. esim. *Lang—Haataja,* Jakoperusteesta s. 69 ss.; *Lang—Haataja,* Omistusoikeudesta vesiin s. 87 ss.; *Moring,* Skiftesrätt s. 343 s. ja 362 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 103 s. ja 396 s.; *Grefberg,* JDL s. 136 ss.; ja *Holmbäck,* FB I s. 203 ss. Halkomisen jakoperuste puolestaan ei kuulu kumpaankaan yllä mainituista ryhmistä, vaan

oikeusvaikutuksia on syytä tarkastella hieman tarkemmin. JL 136 §:n mukaan toimitusinsinöörin on tilusten sijoituksesta voimassa olevia säännöksi noudattaen laadittava kartalle valmistava jakoehdotus ja esitettävä se asianosaisille ja, jos tarpeelliseksi katsotaan, osoitettava uusien palstojen asema myös maalla. Jos asianosainen tekee muistutuksia jakoehdotusta tai sen perusteena olevaa jyvitystä, nautintaselitelmää taikka jakoperustetta vastaan taikka jos ehdotusta asianosaisille esitettäessä muuten esiintyy sellaisia seikkoja, jotka vaativat siihen muutoksia, on ehdotusta korjattava niiltä kohdin kuin toimitusmiehet katsovat tarpeelliseksi, JL 137 §. Tämän jälkeen toimitusinsinöörin on tehtävä lopullinen jakoehdotus kartalle sekä laadittava täydellinen ehdotus jakokirjaksi, joka osoittaa, miten jako on toimitettu, mitä ja mihin tarkoituksiin yhteisiä palstoja on erotettu, mitä rasitteita perustettu sekä minkä alueen tai etuuden vastikkeeksi on tarkoitettu annettavaksi rahakorvaus, JL 138.1 §. Kun asianosaiset ovat asianmukaisesti hyväksyneet jakoehdotuksen tai vaatimus sen muuttamisesta on lainvoimaisesti ratkaistu, on jakorajat käytävä ja pyykitettävä, JL 142 §.[15]

Tämän perusteella voidaan todeta, että nyt tarkasteltavina olevissa toimituksissa muodostettavien ja muotoiltavien kiinteistöjen

---

perustuu perinnönjaossa tai muussa oikeustoimessa määrättyihin tai kiinteistön omistajan kiinteistötoimituksessa määräämiin suhdelukuihin. Tässä yhteydessä on syytä mainita, että halkomista sellaisessa muodossa kuin se esiintyy meillä ja Ruotsissa ei tunneta Norjassa ja Tanskassa, ks. *Brækhus—Hærem* s. 347 ss.; *Gjelsvik* s. 109 ss.; *Pedersen* s. 351 ss. ja *Tolstrup,* Landboret s. 127 ss.

15 Tämä menttelytapa muodostaa yhteisen piirteen uusjaossa siitä riippumatta, että jakoperusteen suhteen eri tahoilla saattaa vallita suuriakin eroavaisuuksia, ks. Ruotsin oikeuden osalta esim. *Grefberg,* JDL s. 178 ss.; *Holmbäck,* FB I s. 230 ss.; *Eberstein—Ljungman* s. 85 ss. ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 50 s. Tanskassa, jossa uusjakoa kutsutaan nimellä jordfordeling, vastaa meidän jakoehdotustamme jordfordelingsplan, ks. esim. *Pedersen* s. 415 ss. ja *Tolstrup,* Landboret s. 190 ss. Norjassa esiintyy vastaavasti skifteplan, ks. *Christensen* s. 74 ss. Saksassa kutsutaan meidän kaavoitusuusjakoamme vastaavaa toimitusta nimellä Umlegung ja toimituksessa laaditaan meidän jakoehdotustamme vastaava Umlegungsplan, jonka sisältönä ovat Umlegungskarte ja Umlegungsverzeichnis, ks. esim. *Meyer—Stich—Tittel* s. 292 ss.; *Heitzer—Oestreicher* s. 126 ss. ja *Estermann* s. 112. Meidän maatalousuusjakoamme vastaa Saksassa Flurbereinigung, jossa jakoehdotusta vastaa Flurbereiningunsplan, ks. esim. *Steuer* s. 353 ss.

ulottuvuuden määrityksen kannalta jakoehdotus merkitsee ulottuvuuden määritystä kartalla ja jakokirjassa ja että jakoehdotuksen laillistumisen jälkeen on tehtävänä jakorajojen pyykittäminen maalla, ts. niiden siirtäminen kartalta maastoon. Verrattaessa tätä toimituksen vaihetta pakkolunastuslupaan, jossa lunastettava alue on määritetty kartalla, vuokramiehen lunastusvaatimukseen ja sen johdosta laadittuun, lunastamista koskevaan suunnitelmaan, maankäyttölain mukaiseen käyttösuunnitelmaan, maan käyttämiseksi taajaasutukseen annetun poikkeusluvan ehdoksi pantuun palstoitussuunnitelmaan, puutavarayhtiön maanhankinnan yhteydessä tehtyyn lohkomisehdotukseen sekä asemakaavaan ja tonttijakoon, niin havaitaan niiden siinä suhteessa vastaavan toisiaan, että niihin kaikkiin sisältyy muodostettavien kiinteistöjen konkreettisen ulottuvuuden määritys kartalla ja että kiinteistön lopulliseksi muodostamiseksi on muun muassa tarpeen ulottuvuutta määräävien rajojen siirtäminen kartalta pyykityksen avulla maastoon. Kun edellä lueteltuja tosiseikastoja, siis jakoehdotusta, pakkolunastuslupaa jne. verrataan omistajan osoitukseen lohkotilan muodostamiseksi ja määräalan luovutuksensaajan hakemukseen saada luovutettu määräala lohotuksi luovutuskirjan mukaan, niin voidaan ulottuvuuden määrityksen kannalta havaita lohkomisessa suoritettavan samat tehtävät kuin esim. jaossa, pakkolunastetun alueen erottamistoimituksessa jne., nimittäin pyykityksen, kartan laatimisen ja lohkomiskirjan muodossa esiintyvän selitelmän teon lohkotilaan kuuluvista ja kantatilaan jäävistä tiluksista. Sellainen eroavuus on tosin havaittavissa, että kun kiinteistön muodostamista tarkoittava menettely tapahtuu jakoehdotuksen, pakkolunastuslupaan liittyvän kartan tai jonkin niihin rinnastettavan tosiseikaston nojalla, niin silloin tapahtuu kartalle merkittyjen rajojen siirtäminen maastoon, mutta kun on kysymys omistajan osoitukseen tai määräalan luovutukseen perustuvasta lohkomisesta, niin silloin tavallisesti tapahtuu maastossa osoitettujen rajojen siirtäminen kartalle.[16]

[16] Tekstissä esitetystä käy ilmi meikäläisen jakotoimituksen kaksivaiheisuus, jota esim. *Haataja* kuvaa siten, että ensimmäinen vaihe tähtää jakoehdotuksen valmistamiseen ja toinen sen täytäntöön panoon ja että ensiksi mainitun tulee olla lainvoimainen, ennenkuin jälkimmäiseen voidaan ryhtyä, *Haataja,* Maanjaot s. 269 ss. ja 762 ss., vrt. *Moring,* Skiftesrätt s. 471 ja 534. Tämä jakotoimitusten kaksivaiheisuus johtuu meillä historiallisista

3. Tässä esityksen vaiheessa näyttää olevan aihetta palauttaa mieleen Brotheruksen edellä esitetty havainto saantoon ja sitä seuraavaan »oikeudellis-teknilliseen toimenpiteeseen» sisältyvästä kiinteistön ulottuvuuden kaksinkertaisesta määrityksestä.[17] Kun nimittäin esitetyltä laajemmalta pohjalta ryhdytään kontrolloimaan tämän havainnon paikkansapitävyyttä, niin silloin huomataan, että se ei ole täysin tarkka ja että sitä tehtäessä ei ole riittävästi pidetty silmällä sen tapahtumasarjan eri vaiheita, jonka lopputuloksena on uuden rekisterikiinteistön syntyminen tai entisen muotoaminen.[18] Kun nimittäin kiinteistön ulottuvuuden määrittämisen

---

seikoista, ks. esim. *Haataja,* Maanjaot s. 270. Muualla, esim. Saksassa sitä ei tunneta samassa muodossa kuin meillä, vaan täytäntöönpanotoimiin kuuluvat pääasiallisesti vain vaihtoon menevien tilusten haltuun otto ja jaosta aiheutuvien katasteri- ja kiinteistökirjamerkintöjen suorittaminen, ks. *Steuer* s. 366 ss. Oikeuspoliittiselta kannalta katsoen on meikäläisen järjestelmän pahin epäkohta sen hitauden ohella se tosiasia, että asianosainen voi muodostaa itselleen käsityksen jaon taloudellisesta tuloksesta vasta tilikysymysten ratkettua eli vasta sellaisessa jaon vaiheessa, jolloin hänellä ei enää ole mahdollisuutta reagoida jakoehdotusta vastaan. Jakolakikomitean mietintö ei osoita, että siellä olisi ollut edes esillä kysymys tämän epäkohdan korjaamisesta, ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 29 ss. Vrt. Ruotsissa vireillä olevien uudistusehdotusten osalta *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 321 ss.

[17] *Brotherus,* Rajankäynti s. 9. Hän katsoo kiinteistön olevan täydellisimmin yksilöidyn silloin, kun »sen sekä abstraktinen että konkreettinen ulottuvaisuus on ilmaistu, annettiinpa sitten lopullinen ratkaisuvalta kummalle ilmaisumuodolle tahansa», s. 10. Tämän lausuman tarkoitus jää epäselväksi. Mahdollisesti siinä halutaan kuvata tilaa samanaikaisesti rajoilleen määrättynä maanpinnan osana (konkreettinen ulottuvuus) ja manttaalin määräämänä kylän murto-osana (abstraktinen ulottuvuus). Jälkimmäinen katsantotapa on kuitenkin menettänyt oikeutuksensa sen jälkeen, kun AJ 1916 40.1 §:n säännöksellä tehtiin mahdolliseksi uusjakokunnan muodostaminen entisestä jakokunnasta poiketen. *Brotheruksen* tarkoittamassa mielessä ei nykyään voitane puhua tilojen ulottuvuuden samanaikaisesta abstraktisesta ja konkreettisesta määrityksestä. Sensijaan tilan ulottuvuus kyllä voi olla osaksi konkreettisesti ja osaksi abstraktisesti määritetty. On myös syytä huomauttaa, että rekisteritonteilla on vain konkreettinen ulottuvuus ja että niiden muodostamisen ja muotoamisen osalta ei tunneta mitään abstraktiseen mittaan perustuvaa menettelyä.

[18] Tämä ei merkitse, että havainto olisi virheellinen. Havainto on päinvastoin oikea, tieteellisesti arvokas ja riittävän tarkka *Brotheruksen* oman, raja- ja tilusriitaa koskevan tutkimuksen tarkoituksiin. Tuossa tutkimuk-

kannalta tarkastellaan *Brotheruksen* esittämää määräalan saantotilannetta lohkomisineen, niin silloin havaitaan, että lohkotilaksi muodostettavan alueen ulottuvuus on määritetty saantokirjassa, sekä tulee merkityksi pyykeillä maalle ja kuvatuksi niiden välisiä rajoja osoittavilla viivoilla kartalle ja selitetyksi kartalla esiintyvien kuvionumeroiden ja kuvioiden pinta-alojen avulla lohkomiskirjaan sisältyvässä selitelmässä sekä lopuksi esitetyksi pinta-alan avulla maarekisterissä. Todelliseen tapahtumasarjaan tässä tilanteessa sisältyy siis ei ainoastaan kaksi vaan kokonaista viisi kiinteistön ulottuvuuden määritystä, nimittäin saantokirja, pyykitys, kartta, selitelmä ja maarekisterimerkintä.[19] Vastaavalla tavalla voidaan tarkastella muitakin kuin saantotilanteita. Maankäyttölain mukaisen viljelystilan muodostamisprosessiin sisältyvät ulottuvuuden määrityksen kannalta seuraavat merkitykselliset seikat, nimittäin rajojen merkitseminen kartalle, pyykitys, selitelmä ja maarekisterimerkintä.[20] Nämä neljä vaihetta voidaan erottaa toisistaan myös, kun on kysymys jaosta. Kun vastaavasti tarkastellaan rekisteritontin muodostumiseen johtavaa kokonaisprosessia, niin voidaan siinä erottaa kuusi eri vaihetta,

---

sessa esiintyvät kiinteistön käsitettä koskevat analyysit saantoperusteisuus-vahvistusperusteisuus, abstraktinen ulottuvuus — konkreettinen ulottuvuus sekä pysyvä paikallisuus — vaihtuva paikallisuus, joista kahta ensiksi mainittua erottelua on käytetty hyväksi tässä tutkimuksessa, ovat pohjoismaisen maaoikeudellisen kirjallisuuden piirissä ainutlaatuiset. Viimeksi mainitusta erottelusta ks. *Brotherus*, Rajankäynti s. 10.

19 Tekstissä esiintyvää erottelua vastaan voidaan ehkä huomauttaa, että siinä esitetyt määritykset eivät kaikki ole samanarvoiset. Sellainen huomautus voi olla oikeutettu maarekisterimerkinnän osalta, joka ei pyri esittämään muodostetun tilan rajoja. Kun tällä merkinnällä saattaa jolloinkin olla merkitystä konkreettisessa tilusriidassa, joka koskee esim. rasitteen paikallisuutta maalla, on se syytä ottaa teoreettisessa esityksessä huomioon.

20 Maanhankintalain toimeenpanon yhteydessä laaditut asutussuunnitelmat antoivat aiheen lukuisiin oikeudenkäynteihin, jotka koskivat kysymystä siitä, mikä asutussuunnitelman yhteydessä tapahtunut ulottuvuuden määritys oli pantava lohkomisen perusteeksi, ks. esim. KKO 15. 9. 1958, Mm 1959 s. 77 s. (3 erilaista määritystä, nimittäin paalutus maalla, määritys asutussuunnitelmakartalla ja määritys emätilan tiluskartalla, asutussuunnitelmakartta ratkaisi), KKO 25. 7. 1956, Mm 1957 s. 41 (riita pinta-alasta, paalutus määräsi vastoin asutussuunnitelmakarttaa) ja KKO 11. 4. 1957, Mm 1957 s. 82 s. (vapaaehtoinen kauppa, jossa alue määritettiin viittauksella asutussuunnitelmaan ja pinta-alan avulla, ensiksi mainittu ratkaisi).

joilla on merkitystä ulottuvuuden kannalta. Nämä vaiheet, joihin tuonnempana tullaan tutustumaan perusteellisemmin, ovat lyhyesti, iskulausemaisesti esitettyinä seuraavat, nimittäin asemakaavakartan laatiminen, tonttijakokartan laatiminen, tonttikartan laatiminen tontinmittauksessa, KaavJL 58.1 §, pöytäkirjan laatiminen tontinmittauksessa ja tontin sivujen pituuksien ja pinta-alan merkitseminen siihen, KaavJL 58.1 § ja KaavJA 29.2 §:n 3 kohta, tontin varustaminen rajamerkeillä, KaavJL 58.2 §, sekä tontin pinta-alan ja, jos on pidetty tarpeellisena, sen rajojen pituuksien merkitseminen tonttirekisteriin, KaavJA 71 §:n 4 ja 6 kohta.

Esimerkkeinä esitetyt yllä mainitut tilanteet koskevat kaikki varsinaista ulottuvuuden määritystä horisonttaalitasossa eli kiinteistön yksityisen maa-alueen rajoja. Tarkasteltaessa rasitteita voidaan tehdä samantapaisia havaintoja. Niinpä määräalan saantotilanteen johdosta tapahtuvassa lohkomisessa perustetun rasitteen paikallisuus saattaa tulla määritetyksi kuuteen kertaan, nimittäin saannossa, kartoituksessa, toimituspöytäkirjassa, lohkomiskirjassa, maalle tapahtuvan merkitsemisen avulla ja maarekisterimerkinnällä, joka viimeksi mainittukin tavallisesti sisältää viittauksen rasitteen paikallisuuteen, JL 194 § sekä JA 102.6, 111.1, 217 ja 146 §.[21] Samanlaisia havaintoja voidaan tehdä, kun on kysymys MaankäyttöL:n mukaisen käyttösuunnitelman nojalla tapahtuvasta lohkomisesta ja tieoikeuden perustamisesta YkTL:n mukaisessa tietoimituksessa, MaankäyttöL

[21] Kun JL 194 §:ssä säädetään, että mm. rasitteista kyseen ollen lohkomisessa sovelletaan, ellei toisin ole säädetty, mitä jakotoimituksista on voimassa, niin ei tästä voida tehdä sellaista johtopäätöstä, että lohkomisessa voitaisiin jaon tapaan 116 §:n nojalla perustaa rasitteita emätilan omistajan tahdosta riippumatta, sillä 186.1 §:n mukaan lohkominen on perustettava luovutuskirjaan, joka siis määrää, mitä rasitteita lohkomisessa perustetaan, jolleivät asianosaiset 186.2 §:n mukaan sovi lisäyksestä luovutuskirjaan. Tästä periaatteesta ovat poikkeuksena JL 190.1 §:n mukaiset tierasitteet, jotka on perustettava luovutuskirjan määräyksistä riippumatta, ks. KKO 1957 II 22: Lohkomistoimituksessa ei voida erotettavalle tilalle, jolla on osuus yhteiseen vesialueeseen, perustaa JL 190.1 §:n nojalla rasitteena oikeutta erityiseen tiehen tuolle yhteiselle vesialueelle. Ks. *Moring*, Skiftesrätt s. 636 s.; *Haataja*, Maanjaot s. 557; *Suomaa*, Jakolainsäädäntö s. 174; *Grefberg*, JDL s. 254 ss.; *Henkow—Schultz* s. 98 ss. ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 92. Tanskassa pidetään tarkoin huolta siitä, että lohkotila saa yhteyden yleiseen tiehen; perusteellisen esityksen tästä sisältää *Pedersen* s. 318 ss.

50.2.3 §, MaankäyttöA 29 ja 30 § sekä YkTL 51 §.[22] Kun on kysymys rakennusrasitteen perustamisesta, niin tulee senkin paikallisuus määritetyksi vähintään kolmeen kertaan, nimittäin tontin omistajien rakennusrasitteen perustamista koskevassa sopimuksessa, maistraatin sen nojalla antamassa päätöksessä ja rakennusrasitteen merkitsemisessä tonttirekisteriin RakA 107, 108 ja 109 §.

Myös kiinteistön ulottuvuuden kolmannen komponentin, nimittäin yhteisten alueiden osuuksien osalta voidaan havaita, että nämä osuudet voivat tulla määritetyiksi useaan kertaan. Tarkasteltaessa esimerkkitilanteena edellä käsiteltyä määräalan saanto-lohkomistilannetta huomataan, että kysymys lohkotilan osuudesta emätilan yhteisiin voi olla määrättynä saannossa ja että siitä tulee tehtäväksi merkintä toimituspöytäkirjaan, lohkomiskirjaan ja maarekisteriin, JL 191 § sekä JA 107, 111.1 ja 146.1 §.[23] Täten tuo osuus voi tulla määritetyksi neljään kertaan. Kustakin MaankäyttöL:n mukaiseen käyttösuunnitelmaan sisältyvästä tilasta on laadittava asutus-

---

22 Rasitteiden osoittamista MaankäyttöL:n mukaisessa käyttösuunnitelmassa vastaa niiden osoittaminen aikaisemman asutuslainsäädännön mukaisissa asutus- ja maanhankkimissuunnitelmissa, ks. esim. MaanhankintaL 64 ja MaanhankintaA 112 § ja *Vennamo—Kuitunen* s. 126 s.; AsutusL 1936 54 § verr. AsutusA 1936 68 ja 69 §:ään sekä *Haataja,* Asutuslainsäädäntö s. 365 ja *Parkkali—Kivimäki* s. 49 s.

23 Siitä alkaen, kun rajoilleen määrätyn alueen muodostaminen kiinteistöksi OsittamisA 1864:n tultua voimaan kävi talojärjestelmän piirissä mahdolliseksi, on kysymys lohkomalla tai palstaamalla muodostettujen tilojen oikeudesta emätilan yhteisiin ollut monenlaisten vaiheiden alaisena. Tämän kysymyksen nykyinen järjestely käy selville JL 191.1 §:stä, jonka mukaan lohkotila saa niihin osuuden vain sikäli kuin asianosaiset ovat niin sopineet esim. saannossa tai lohkomistoimituksessa, ks. *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 174 s. ja *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 146 s. AJ 1916 34 §:n mukaan oli voimassa vastakkainen periaate: Lohko- tai palstatila sai osuuden yhteisiin, ellei lohkomisessa »välipuheen nojalla toisin määrätä». Kysymyksen vaiheista ja siitä esitetyistä erilaisista mielipiteistä ks. esim. *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 34 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 534 ss. ja *Moring,* Skiftesrätt s. 273 ss. Myös Ruotsissa vallitsee huomattavaa epäselvyyttä etenkin palstaamalla syntyneiden tilojen oikeudesta yhteisiin, ks. esim. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 197. JDL:n kanta asiassa vastaa suunnilleen JL:n kantaa, ks. esim. *Grefberg,* JDL s. 254 ss.; *Henkow—Schultz* s. 98 ss. ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 91 s. Kuitenkin on havaittavissa sellainen eroavaisuus, että lohkotilan osuussuhde yhteisiin on aina erikseen määrättävä, koskei Ruotsissa lohkotila saa manttaalia, ks. *Ljungman—Stjernquist* I s. 80 ja *Eberstein—Ljungman* s. 97 s.

hallituksen vahvistaman kaavan mukainen tilusselitelmä ja arviokirja, jossa tulee olla maininta mm. tilaan kuuluvista yhteisten alueiden osuuksista, MaankäyttöA 30 §.[24] Lohkomistoimituksessa näistä tulee tehtäväksi merkintä myös toimituspöytäkirjaan, lohkomiskirjaan ja maarekisteriin. Tällöinkin yhteisen alueen osuus tulee määritetyksi neljään kertaan.

Kiinteistön muodostumiseen johtavan ulkonaisen tapahtumasarjan realistinen analyysi osoittaa siis, että kiinteistön ulottuvuuden komponentit, nimittäin sen yksityisen maa-alueen rajat horisonttaalitasossa, rasitteet ja yhteisten alueiden osuudet tulevat säännöllisesti määritetyiksi useaan, jopa viiteen ja kuuteen kertaan. Tässä yhteydessä ei ole aihetta ryhtyä laajemmalti pohtimaan tämän ilmiön syitä. Kuitenkin on välttämätöntä todeta, että kiinteistön ulottuvuuden useampikertaista määritystä koskeva havainto on kiinteistön muodostamista ja määrittämistä koskevan oikeudellisen tutkimuksen kannalta perustavaa laatua. Tuo havainto avaa tien hedelmällisiin kysymyksenasetteluihin. Sen perusteella voidaan asettaa tutkittavaksi kaksi ongelmavyyhteä, jotka kumpikin tulevat esittämään melkoista osaa tässä tutkimuksessa. Nämä ongelmakompleksit ovat seuraavat:

a) Kun kiinteistön ulottuvuuden määrittäminen sen mukaan kuin edellä osoitettiin, tapahtuu useaan kertaan, niin mikä näistä määrityksistä ratkaisee ulottuvuuden, jos eri määritykset ovat ristiriidassa keskenään?[25] Klassillisen esimerkin tilanteesta, jossa tällainen ongelmakompleksi tulee esiin, muodostaa rajariita. Jos kiinteistö, jonka rajan määräämisestä on kysymys, on muodostettu esim. edellä usein mainitussa tilanteessa määräalan saanto-lohkominen ja rajan määritykset saantokirjassa, kartalla ja maalla poikkeavat toisistaan, niin joudutaan ratkaisemaan, mikä määritys on asetettava toisiin verrattuna etusijalle, vai onko riidan ratkaisemiseksi koetet-

[24] Yhteisten alueiden osuuksia koskevista säännöksistä aikaisemmassa asutuslainsäädännössä ks. esim. MaanhankintaL 64, MaanhankintaA 112 ja AsutusL 1936 54—57 § sekä *Vennamo—Kuitunen* s. 64 s. ja *Haataja,* Asutuslainsäädäntö s. 251 ss.

[25] Tämä ongelmanasettelu tavataan enemmän tai vähemmän selväpiirteisessä muodossa mm. *Brotheruksella,* Rajankäynti s. 1 ss.; *Moringilla,* Skiftesrätt s. 819 ss.; *Haatajalla,* Maanjaot s. 618 ss.; *Cervinillä* s. 80 ss. ja *Rodhella,* Gränsbestämning s. 133 ss.

tava löytää jokin kompromissi eri määritystapojen kesken. Samanlaiset ongelmat tulevat esiin jokseenkin aina, kun on kysymys ulottuvuusriidoista, koskivatpa nämä sitten kiinteistön yksityistä maa-aluetta, rasitetta tai yhteisen alueen osuutta.[26] Eri määritystavat, esim. toimituspöytäkirjan, jakokirjan, tilusvaihtokirjan, lohkomiskirjan jne. merkinnät voivat poiketa toisistaan ja siitä, mitä osoittavat kartta, pyykitys tai muu merkintä maastossa ja maarekisterimerkintä. Tällöin on ratkaistava, millä näistä ristiriitaisista merkinnöistä on »todistusvoima», vai onko ne kaikki sivuutettava ja riita ratkaistava jonkin muun perusteen, esim. nautinnan mukaan. Tästä havaitaan, että kiinteistön ulottuvuuden useampikertaista määritystä koskevan havainnon merkitys ei supistu vain siihen teoreettiseen näkökohtaan, että se avaa tien tietyille kysymyksen asetteluille. Havainnolla on myös huomattava käytännöllinen merkitys sikäli, että melkoinen osa käytännöllisen oikeuselämän piirissä esiintyvistä ns. maariidoista on ulottuvuusriitoja ja saa alkunsa kiinteistön ulottuvuuden eri määritysten välillä tai niiden ja tosiasiallisen hallintatilanteen välillä vallitsevista ristiriitaisuuksista, joita esiintyy eri syistä eikä

[26] Nimitys ulottuvuusriita on peräisin *Brotherukselta,* Rajankäynti s. 13 ss. *Brotherus* jaoittelee kiinteistön omistusoikeutta koskevat riidat saantoriitoihin, jotka koskevat kysymystä »paremmasta saannosta», ja ulottuvuusriitoihin, joissa on kysymys siitä, »mihinkä esineeseen eli omistuspiiriin riita-alue kuuluu». Viimeksi mainitut puolestaan voidaan jakaa tilusriitoihin ja rajariitoihin. *Serlachiuksella* on havaittavissa samantapainen erottelu. »Klander af ett fång» tarkoittaa saantoriitaa, jonka oikeusperusteena on se pätemättömyysperuste, jonka nojalla saantoa moititaan. »Klander- å jord» on taas kysymyksessä, kun kanteen välittömänä kohteena on maa eikä saanto. Tälle kanteelle on ominaista, »att käranden påstår och utreder, dels att området eller förmånen tillyder viss lägenhet, men innehafvas af svaranden, dels att käranden i kraft af eganderättsfång såsom egare besitter sagda lägenhet», *Serlachius,* Sakrätten s. 199. *Serlachiuksen* tässä yhteydessä esittämät esimerkit ovat nykyään suureksi osaksi jo vanhentuneet, mutta on mielenkiintoista havaita, että hän lukee myös rajariidan ryhmään »klander å jord», vrt. *Wrede* s. 249 ss., jossa katsotaan, että po. erottelulla ei enää (1925) ole »nämnvärd betydelse» ja jossa käsitellään rajariitaa nimikkeellä »En klandertalan av säreget slag». *Wredeltä* on jäänyt huomaamatta, ettei veronalaisen maan vähentämiskiellon kumoaminen suinkaan lopettanut »klander å jord» kanteen käyttökelpoisuutta, vaan että tuo kanne on saanut nykyaikaisesta kiinteistöjaoituksesta ja siihen liittyvästä tekstissä mainitusta ulottuvuuden useampikertaisesta määrityksestä uutta elinvoimaa.

vähiten siitä syystä, että kaikki inhimillinen toiminta ja sen vuoksi myös kiinteistöjen muodostamistoiminta on vajavaista.[27]

b) Toinen kiinteistön ulottuvuuden useampikertaista määrittelyä koskevan havainnon pohjalta esiintyvä ongelmavyyhti ei ole yhtä helposti havaittavissa. Tässä tarkoitettu ongelmakompleksi on yhteydessä siihen tosiasiaan, että kiinteistön muodostamismenettely useissa tapauksissa jakaantuu kahteen osaan, jotka erottuvat toisistaan varsin selvästi mm. siten, että ne voivat olla eri viranomaisten suoritettavia ja jotka molemmat osat käsittävät kiinteistön ulottuvuuden konkreettisen määrityksen.[28] Tähän ryhmään kuuluvat mm. MaankäyttöL:n mukainen käyttösuunnitelma sitä seuraavine lohkomisineen, pakkolunastuslupa karttoineen, paalutustoimituksineen ja Lh:n päätöksineen sekä sitä seuraavine pakkolunastetun alueen erottamistoimituksineen sekä asemakaava ja tonttijako sitä seuraavine tontin- ja yleisen alueen mittauksineen. MaankäyttöL:n mukaisen käyttösuunnitelman laatii maankäyttötoimikunta. Se on alistettava asutushallituksen vahvistettavaksi mm., jos sitä vastaan on tehty muistutuksia, MaankäyttöL 61 §. Ellei sitä ole alistettava asutushallituksen vahvistettavaksi, niin on siitä tehtävä käyttösuunnitelmaan merkintä ja katsotaan suunnitelman tällöin tulleen vahvistetuksi, MaankäyttöL 61.3 §.[29] Pakkolunastusluvan antaa VN tai Lh. Siinä määrätty

---

27 Tässä kohden sopii viitata edellä viitteessä 20 esitettyihin oikeustapauksiin.

28 Vrt. *Pietilä,* Maanmittausoikeuden systematiikasta s. 12 s. Samantapaisia ajatuksia ovat esittäneet esim. *Eberstein—Ljungman* s. 4 ss., jossa huomautetaan siitä, että kiinteistön muodostaminen voidaan käsittää laajassa ja suppeassa mielessä. Milloin menettelyn tarkoitus merkitsee juuri tiettyä muotoa uuden kiinteistön aikaansaamiseksi, on kysymyksessä kiinteistönmuodostus ahtaassa mielessä. Tästä on erotettava sellainen menettely, jonka päätarkoitus kohdistuu jonkin muun päämäärän toteuttamiseen ja aiheen antaminen uuden kiinteistön syntymiseen on vain tuon laajemman päämäärän toteuttamisen ohella syntyvä sivutuote. Tällöin on kysymyksessä kiinteistönmuodostus laajassa mielessä.

29 Vrt. *Haataja,* Asutuslainsäädäntö s. 348 s., 376 ss. ja 407 s. *Haataja* ei asutussuunnitelman laatimista ja sitä seuraavaa lohkomista tarkastellessaan kiinnitä huomiota edellisen kiinteistön muodostamista ohjaavaan luonteeseen. Sensijaan *Wiiala,* Maatila s. 372 ss. rinnastaa toisiinsa maanjaossa laadittavan jakoehdotuksen ja AsutusL 1936 43 ja 64 §:n mukaan tehtävän asutussuunnitelman ja käyttää niistä yhteistä jakosuunnitelman nimitystäkin.

alue kartoitetaan ja paalutetaan PakkolunL 19 §:n mukaisessa kartoitus- ja paalutustoimituksessa maalla maanmittarin toimesta. Toimituksessa määrätyn alueen suuruudesta ja rajoista saa tehdä muistutuksia Lh:lle, joka päätöksellään vahvistaa sen alueen, joka on luovutettava, PakkolunL 39.1 §. Tästä Lh:n päätöksestä saa valittaa KHO:een, PakkolunL 39.3 § verr. 41 §:ään.[30] Asemakaavan tai sen muutoksen hyväksyy valtuusto tai Kph. Se on alistettava SisM:n vahvistettavaksi olipa muistutuksia julkipantua kaavaehdotusta vastaan tehty tai ei, RakL 38.1 §. Valtuuston tai Kph:n päätöksestä, jolla asemakaava on hyväksytty, saadaan valittaa SisM:öön, KunL 175.1 ja 177 §.

Esitetyissä esimerkeissä voidaan havaita melkoinen määrä yhteisiä piirteitä. Sellainen on ensinnäkin siinä, että käyttösuunnitelman, pakkolunastetun alueen rajat ja suuruuden, asemakaavan ja tonttijaon vahvistaa tai hyväksyy hallintoviranomainen, asutushallitus, Lh, SisM tai Kph. Toinen on siinä, että puheena oleviin hallintoviranomaisen päätöksiin saadaan hakea muutosta, mikä merkitsee, että ne tulevat lainvoimaisiksi. Kolmannesta yhteisestä piirteestä, nimittäin siitä, että kaikkiin näihin päätöksiin sisältyy kiinteistön ulottuvuuden määritystä, on jo edellä ollut puhetta. Tähän on vielä lisättävä sellainen yhteinen negatiivista laatua oleva piirre, että vaikka kukin näistä päätöksistä sisältää kiinteistön ulottuvuuden määritystä, niin ne sellaisinaan eivät merkitse sellaisen kiinteistön muodostamista, joka voitaisiin merkitä jompaan kumpaan kiinteistörekisteriimme, nimittäin maarekisteriin tai tonttikirjaan. Käyttösuunnitelma, pakkolunastetun alueen rajoja ja suuruutta koskeva päätös, asemakaava ja tonttijako esiintyvät tältä kannalta vain suunnitelmana, mallina, kaavana, jossa muun muassa on määritetty yhden tai useamman kiinteistön ulottuvuus, joiden lopullinen muodostaminen on jäänyt myöhempien toimenpiteiden varaan, myöhemmin toteutettavaksi.[31] Tältä kannalta katsoen voidaan käyttösuunnitelmaa,

---

30 Vrt. *Eberstein—Ljungman* s. 5, jossa pakkolunastus esitetään esimerkkinä kiinteistön muodostuksesta laajassa mielessä.

31 Kaavoituksen ja kiinteistöjaoituksen suhdetta ovat käsitelleet myös *Ljungman—Stjernquist* I s. 176. He huomauttavat, että erityisesti yksityiskohtaiset kaavat on toteutettava myös sillä tavoin, että tosiasiallinen kiinteistöjaoitus saatetaan sopusointuun kaavan kanssa. Sen vuoksi olisi soveliasta erotella kiinteistöjen muodostaminen yksityiskohtaisen kaavan pohjalta

pakkolunastetun alueen rajoja ja suuruutta koskevaa päätöstä, asemakaavaa ja tonttijakoa kutsua yhteisellä nimityksellä kiinteistökaavoiksi. Tällaisia kiinteistökaavoja ovat myös esim. maan taaja-asutukseen käyttämisen ehdoksi pantu palstoitussuunnitelma ja JL:n mukaisessa jakotoimituksessa laadittu jakoehdotus.

Kun kiinteistökaava ajallisessa suhteessa edeltää sitä »oikeudellis-teknillistä toimenpidettä», jossa kiinteistö muodostetaan kiinteistörekisteriin merkityksi yksiköksi ja kun myös viimeksi mainitussa, niinkuin jo on havaittu ja jäljempänä tullaan havaitsemaan, tapahtuu kiinteistökaavaan sisältyvien yksiköiden ulottuvuuden määrityksiä, niin silloin tarjoutuu vastattavaksi seuraava yleisluonteinen kysymys: Missä määrin kiinteistökaavassa määritetty kiinteistön ulottuvuus on määräävänä kiinteistön lopulliseksi muodostamiseksi tarpeellisessa »oikeudellisteknillisessä toimenpiteessä», jota jälempänä kutsutaan kiinteistötoimitukseksi, tapahtuvalle kiinteistön ulottuvuuden määritykselle?[32] Kun kiinteistön ulottuvuuden voivat muodostaa sen yksityinen maa-alue, rasitteet ja yhteisten alueiden osuudet, niin voidaan sama kysymys esittää kunkin osalta erikseen ja siis kysyä: Tuleeko kiinteistötoimituksessa muodostettavan kiinteistön rajojensa puolesta vastata jotakuta kiinteistökaavassa esiintyvää yksikköä? Tuleeko kiinteistötoimituksessa muodostettavan kiin-

---

sellaisesta kiinteistöjen muodostamisesta, joka tapahtuu ilman kaavaa. Edellisessä tapauksessa on toimituksen edellytyksiä ja kiinteistön maastoon sijoittamista koskevat kysymykset ratkaistu jo etukäteen yksityiskohtaisella kaavalla. Jälkimmäisessä tapauksessa nämä harkintakysymykset ratkaistaan itse toimituksessa. Edellisessä tapauksessa on toimitus luonteeltaan pääasiallisesti teknillinen suoritus, mutta jälkimmäisessä tapauksessa edellyttää harkintakysymysten ratkaisu laissa annettuja yksityiskohtaisia ohjeita.

[32] Esim. asutuslakien tarkastelu tarjoaa tässä suhteessa nähtäväksi seuraavan kuvan. AsutusL 1922 33 §:n mukaan tapahtui maanhankkimissuunnitelmaan otettujen alueiden kiinteistöiksi muodostaminen lohkomalla. 34 §:n mukaan oli siinä noudatettava »maanhankkimissuunnitelmaan ehdotellen otettuja tilojen välisiä rajoja», mutta tietyin edellytyksin saatiin niistä kuitenkin poiketa, ks. esim. *Kotonen—Kivimäki* s. 91 s. AsutusL 1936:n mukaan oli lain nojalla hankittu tai pakkolunastettu alue muodostettava tilaksi lohkomalla tai, jos tila oli muodostettava maarekisterin ulkopuolella tai manttaalia vailla olevasta maasta, verollepanolla. Asutussuunnitelman noudattamisesta tässä kohdin ei ollut lähempiä säännöksiä, mutta esim. *Haataja,* Asutuslainsäädäntö s. 404 ss. katsoo, että asutussuunnitelmaa oli noudatettava, lausuessaan pakkolunastetun alueen tiloiksi muodostamisesta kyseen

teistön myös rasitteiden ja yhteisten alueiden osuuksien puolesta vastata asianomaista kiinteistökaavassa esiintyvää yksikköä vai voidaanko se muodostaa siitä poikkeavaksi joko niin, että siihen liitetään rasitteita ja osuuksia, joita siihen kiinteistökaavan mukaan ei kuulu, tai se jätetään vaille sellaisia rasitteita ja osuuksia, joita siihen kaavan mukaan kuuluu?[33] Pyrittäessä löytämään vastausta näihin kysymyksiin on syytä pitää mielessä, että ne maan reaalitaloudelliset käyttömuodot, joita varten kiinteistökaavoja laaditaan, poikkeavat toisistaan siinä määrin, että voitaneeen aksiomaattisesti pitää epätodennäköisenä, että vastaus olisi sama kaikkien kiinteistökaavojen ja niiden toteuttamiseksi tapahtuvien kiinteistötoimitusten välisen suhteen kannalta arvosteltuna.[34] Puheena oleva suhde on kunkin kaavan ja kiinteistötoimituksen ja ilmeisesti myös kunkin eri kysymyksen osalta tutkittava erikseen. Tuon suhteen selvittely kuuluu tämän tutkimuksen piiriin vain sikäli kuin on kysymys toisaalta asemakaavan ja tonttijaon ja toisaalta tontinmittauksen välisestä suhteesta. Niiden osalta pyritään seuraavassa saamaan vastaus mm. seuraaviin kysymyksiin: Tuleeko tontinmittauksessa muodostettavan rekisteritontin rajojensa puolesta vastata vastaavaa kaavatonttia? Voidaanko ase-

---

ollen, että kullekin asutettavalle annettu alue on katsottava itsenäiseksi pakkolunastettavaksi alueeksi, joka on lohkomalla erotettava. Myös MaanhankintaL:n mukaan muodostettujen tilojen osalta on vastaava periaate johdettavissa vain epäsuorasti: 85 §:n mukaan tarkistettiin ja vahvistettiin asutussuunnitelma lopullisesti arvioimistoimituksessa, jolloin muodostettujen tilojen rajat oli paalutettava ja merkittävä kartalle sekä laadittava lopullinen tilusselitelmä ja arviokirja kustakin tilasta, ja 106 §:n mukaan oli MaatM:n huolehdittava siitä, että kukin alue tuli erotetuksi itsenäiseksi tilaksi joko lohkomalla tai verollepanolla, ks. *Vennamo—Kuitunen* s. 190 ss. ja 205 ss. MaankäyttöL 50 sekä 57 ja 58 § osoittavat, että muodostettaessa käyttösuunnitelmassa osoitettua tilaa kiinteistöksi joko lohkomalla tai erillisen alueen kiinteistöksi muodostamisella on suunnitelmaa seurattava.

[33] KKO 24. 7. 1956, Mm 1957 s. 40 s.: MaanhankintaL:n nojalla laaditussa asutussuunnitelmassa oli muuan rasitetie määrätty kulkemaan rasitetun tilan asuinrakennuksen ja navetan välistä, minkä vuoksi toimitusmiehet lohkomisessa siirsivät sen toiseen paikkaan. KKO lausui, että koska tuon rasitteen paikka oli määrätty lainvoiman saaneessa arvioimistoimituksessa, niin ei toimitusmiesten olisi tullut suorittaa ko. tien siirtoa.

[34] Tässä suhteessa voidaan viitata esim. JL 143.2 §:ään, jonka mukaan jakoehdotuksen toimeenpanomenettelyn yhteydessä on mahdollista perustaa uusia rasitteita, jotka eivät sisälly jakoehdotukseen.

makaavassa ja tonttijaossa osoittaa muodostettavan tontin hyväksi tai rasitukseksi perustettavat rasitteet ja jos voidaan, niin onko tuo osoitus sitova tontinmittauksessa sekä siinä mielessä, että rasitteet on perustettava, ja siinä mielessä, ettei muita rasitteita saa perustaa? Voiko tonttiin kuulua osuus yhteiseen alueeseen ja jos voi, niin voidaanko tonttijaossa osoittaa muodostettavan tontin osuudet yhteisiin, voidaanko tästä osoituksesta poiketa tontinmittauksessa ja voidaanko rekisteritonttiin liittää muita yhteisten osuuksia kuin mitä tonttijako osoittaa kaavatonttiin tulevan kuulumaan?

4. Kaavatontti muodostetaan rekisteritontiksi tontinmittauksessa, KaavJL 48.1 §. Asemakaavassa osoitettu yleinen alue tai sen osa muodostetaan yleisten alueiden rekisteriin merkityksi yleiseksi alueeksi yleisen alueen mittauksessa, KaavJL 76.1 §. MaankäyttöL:n mukaisessa käyttösuunnitelmassa osoitettu viljelys-, asuntoviljelys-, kalastus- ja asuntotila sekä asuntotontti muodostetaan tilaksi lohkomalla tai erillisen alueen tilaksi muodostamisella, MaankäyttöL 57.1 ja 58.1 §. Toimitusmiesten vuokra-alueen lunastusmenettelyssä laatiman lunastussuunnitelman mukainen lunastettava vuokra-alue muodostetaan tilaksi samoin lohkomalla tai erillisen alueen tilaksi muodostamisella, LunastamisL 75.1 ja 76.1 §. Muun muassa lohkominen ja erillisen alueen tilaksi muodostaminen vastaavat esimerkkitapauksissa ilmeisesti sitä toimitusta, josta B r o t h e r u s, sen mukaan kuin edellä on esitetty, käyttää nimitystä »oikeudellis-teknillinen toimenpide».[35] Lohkominen ja erillisen alueen tilaksi muodostaminen kuuluvat niihin toimituksiin, joista voimassa olevassa oikeudessa käytetään nimitystä maanmittaustoimitus. Viimeksi mainittu ilmaisu esiintyy esim. KaavJL 3 §:ssä, jossa kielletään suorittamasta tontti- tai yleisten alueiden rekisteriin merkityllä kiinteistöllä kaupungissa JL:n mukaista maanmittaustoimitusta rajamerkin siirtämistä lukuunottamatta. JA 1.1 §:ssä puhutaan määräyksen hakemisesta JL:n mukaiseen maanmittaustoimitukseen. KaavJL 35 §:n mukaan maalaiskunnan asemakaava-alueella tapahtuva tontinosan tai -osien lunastaminen käsitellään erityisessä maanmittaustoimituksessa, joka on nimeltään tontinosan lunastamistoimitus. KalastusL 10.1 §:n mukaan kalaväylänä on joessa, virrassa

[35] *Brotherus,* Rajankäynti s. 9.

ja koskessa sekä väyläsalmessa valtaväylä, jonka raja voidaan saman lain 99.2 §:n mukaan määrätä sitä varten pidettävässä toimituksessa. Tällainen toimitus suoritetaan maanmittaustoimituksena noudattamalla, ellei toisin ole säädetty, soveltuvin osin, mitä rajankäynnistä on voimassa, A kalastuslain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta 28. 12. 1954/695 39.2 §. Näiden ja monien muiden sellaisten säännösten perusteella, joissa käytetään ilmaisua maanmittaustoimitus, voitaneen tämän ilmaisun katsoa tarkoittavan sellaista kiinteistön muodostamista, muotoamista ja määrittämistä tarkoittavaa toimitusta, joka suoritetaan JL:ssa mainittujen toimitusmiesten toimesta ja muuten tuossa laissa säädetyssä järjestyksessä.[36] Sensijaan lainsäätäjä ei ole lukenut tontinmittausta ja yleisen alueen mittausta maanmittaustoimituksiin, vaan on käsitellyt niitä ja maanmittaustoimituksia toisiinsa rinnastettuina käsitteinä, mikä havaitaan KaavJL 2, 4 ja 5 luvun otsikoista ja näiden lukujen sisällöstä. Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus tarkoittavat nekin kiinteistön muodostamista tai määrittämistä. Niinikään havaitaan lainsäätäjän karttaneen maanmittaustoimituksen nimityksen käyttämistä YkTL 38 §:ssä mainitusta tietoimituksesta, vaikka siinä tapahtuu kiinteis-

[36] *Moring*, Skiftesrätt s. 88 s. lukee maanmittaustoimituksiin maanmittausinsinöörien suoritettaviksi kuuluvien kiinteistön muodostamis-, muotoamis- ja määritystoimien ohella sellaiset muutkin heidän tehtäviinsä kuuluvat toimitukset, joihin kuuluu maan mittausta, kartoitusta ja arviointia. Kun KJL 1931 1 §:ssä puhuttiin jako- ja muista maanmittaustoimituksista ja kun sen 2 §:ssä kiellettiin suorittamasta AJ 1916:n mukaista jakotoimitusta alueella, jolle tonttijako on vahvistettu, antoi tämä aiheen rajankäyntiin jakojen ja muiden maanmittaustoimitusten välillä, ks. esim. *Haataja*, Maanjaot s. 842 s.; *Anttila* s. 69.; *Noponen*, Jakolaitoksesta kaupungissa s. 61 ja *Pietilä*, Maanmittausoikeuden systematiikasta s. 4 s. KaavJL 3 §:ssä oleva vastaavanlainen säännös on selvempi, sillä siinä puhutaan JL:n mukaisesta maanmittaustoimituksesta. Esim. JL 20 §:n säännös, jonka mukaan halkominen on luvallinen tilalla, jonka tilukset on laillisesti maanmittaustoimituksessa määrätty, edellyttää maanmittaustoimituksen käsitteen selvittelyä, jollaista osaksi on suoritettukin, ks. esim. *Moring*, Skiftesrätt s. 198 ss. ja *Haataja*, Maanjaot s. 413 ss., vrt. *Jakolakikomitea 1933* s. 101 ja *Lainvalmistelukunnan* AJ-ehdotus 1900 s. 111 s. Maanmittaustoimituksen ruotsinkielinen nimitys on lantmäteriförrättning. Ruotsissa on sen käsitteellä etenkin JDL 1:2:n 2 kohdan ja 1:8:n säännösten johdosta huomattava merkitys, ks. esim. *Grefberg*, JDL s. 35 ss. ja 49 ss. ja *Holmbäck*, FB I s. 99 ss. ja 130 ss. Vrt. myös *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 122 ss.

tön muotoamista, nimittäin sen varustamista tai rasittamista uudella rasitteella, tai sen määrittämistä, jota on sellaisen kysymyksen ratkaiseminen, onko jollakulla kiinteistön omistajana oikeus tiehen.[37] Uuden kiinteistön muodostaminen tapahtuu myös silloin, kun kaksi tilaa yhdistetään yhdeksi, mutta sitä toimitusta, jossa tämä tapahtuu, ei kutsuta maanmittaustoimitukseksi, ks. esim. TilYhdL 7 ja 10 §.[38] Maanmittaustoimitusten, tontinmittauksen, yleisen alueen mittauksen, YkTL:n mukaisen tietoimituksen ja tilojen yhdistämisen lisäksi on olemassa muitakin sellaisia JL:n alaan kuulumattomia toimituksia, joissa tapahtuu kiinteistön muodostamista tai määrittämistä. Terminologian, asioiden täsmällisen ilmaisemisen kannalta on tärkeätä, että kaikkia näitä toimituksia varten on olemassa yhteinen nimitys. Sellaiseksi yleisnimitykseksi soveltunee edellä useissa kohdissa jo käytetty nimitys k i i n t e i s t ö t o i m i t u s. Kun edellä on luotu katsaus kiinteistökaavojen sisältöön ja käsittelyjärjestykseen, niin

---

37 YkTL:n mukaisessa tietoimituksessa sovelletaan useissa kohdin samoja säännöksiä kuin JL:n mukaisessa rasitetoimituksessa, YkTL 51.1 §. YkTL:n valmistelutöissä on tietoimitusta käsitelty maanmittaustoimituksiin rinnastettuna kiinteistötoimituksena, ks. *YkTL-komitea 1957* s. 32 s. ja *Hallituksen esitys* n:o 36, 1961 vuoden vp s. 6. Ks. myös *Pietilä,* Yksityistietoimituksista s. 97 ja 99. Meidän yksityistietoimitustamme vastaava »förrättning» Ruotsissa eroaa maanmittaustoimituksesta vieläkin enemmän, sillä sen suorittaa siellä vain yksi toimitusmies, jonka ei tarvitse olla maanmittausinsinööri, ks. EnskVL 19 § ja *Bexelius—Körlof* s. 203 ss.

38 Meillä on kiinnitetty suhteellisen vähän huomiota siihen tosiasiaan, että kiinteistöjen tai niiden osien yhdistämisessä on kysymys kiinteistön muodostamismenettelystä, ks. esim. *Haataja,* Maanjaot s. 804 ss. ja *Pietilä,* Maanmittausoikeuden systematiikasta s. 8 s. Toisin on asianlaita Ruotsissa, jossa yhdistäminen ositustoimituksia koskevien maapoliittisten rajoitusten vuoksi esittää myös maarekisterijärjestelmän piirissä huomattavasti suurempaa osaa kuin meillä, ks. esim. *Grefberg,* JDL s. 236 ss.; *Holmbäck,* FB I s. 286 ss.; *Eberstein—Ljungman* s. 5 ja 8; *Ljungman—Stjernquist* I s. 93 ss.; *Henkow—Schultz* s. 21 ss.; *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 255 ss. ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 578 ss. Rekisteriyksikköjen yhdistämisestä Tanskassa ks. *Pedersen* s. 336 ss.; *Tolstrup,* Landboret s. 89 ss. ja *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 981 ss. Mitä erityisesti maatalouskiinteistöjen (landbrugsejendomme) yhdistämiseen tulee, ks. esim. *Tolstrup,* Landbrugsejendomme s. 196 ss. ja *v. Eyben,* Fast ejendom s. 130 s. Myös meillä on huomio alkanut kohdistua niihin mahdollisuuksiin, joita yhdistämismenettely tarjoaa tilajärjestelmän parantamiseksi, ks. *Hallituksen esitys* n:o 22, 1967 vuoden vp s. 9, joka sisältää mittavan projektin tällä alalla.

lienee aiheellista suorittaa vastaavanlainen yleistarkastelu myös kiinteistötoimitusten osalta.

Kiinteistökaavan ja kiinteistötoimituksen ulkonaisen suhteen kannalta on aluksi syytä huomauttaa siitä, jo edellä havaitusta tosiasiasta, että eräissä tapauksissa tapahtuu tuon kaavan laatiminen itse kiinteistötoimituksessa, saman viranomaisen toimesta kuin toimituskin. Tällaisia kiinteistötoimituksia ovat esim. JL:n mukaiset jakotoimitukset, joissa kiinteistökaavan muodostaa jakoehdotus, ja vuokra-alueen lunastustoimitus maalaiskunnassa, jossa kiinteistökaavan muodostaa toimitusmiesten laatima lunastussuunnitelma.[39] Edelleen on syytä kiinnittää huomiota siihen, myös jo edellä havaittuun asiaintilaan, että eräissä tapauksissa kiinteistökaavan korvaa omistajan osoitus tai tapahtuneessa määräalan luovutustoimessa esiintyvät kiinteistön ulottuvuutta koskevat määräykset. Näissä kahdessa viimeksi mainitussa tapauksessa ei siis ole kysymys julkisen viranomaisen joko erikseen tai kiinteistötoimituksen yhteydessä tekemällä hallintopäätöksellä vahvistamasta kiinteistökaavasta.

Edellä havaittiin kiinteistökaavan ja kiinteistötoimituksen väliselle suhteelle myös ominaiseksi, että molemmissa on kysymys kiinteistön ulottuvuuden määrittämisestä. Viitattu tarkastelu päättyi joukkoon toisaalta asemakaavan ja tonttijaon ja toisaalta tontinmittauksen keskinäistä suhdetta koskevia kysymyksiä. Niihin vastaaminen on mahdollista vasta siinä yhteydessä, kun tarkemmin tutkitaan asemakaavaa, tonttijakoa ja tontinmittausta kiinteistön muodostuksen kannalta. Sensijaan on mahdollista jo tässä yhteydessä esittää eräitä kiinteistökaavan ja kiinteistötoimituksen keskinäiselle suhteelle ominaisia piirteitä ulottuvuuden määrityksen kannalta. Tässä tarkoitetun suhteen voidaan sanoa olevan likipitäen sellaisen, että kun ulottuvuus kiinteistökaavassa on osoitettu paperilla, tavallisesti kartalla, niin tapahtuu kiinteistötoimituksessa kartan avulla määritetyn ulottuvuuden siirtäminen maalle ja sen määrittäminen maalla

[39] Tähän näkökohtaan kiinnittävät huomiota *Ljungman—Stjernquist* I s. 176 lausuessaan, että näissä tapauksissa harkintakysymykset ratkaistaan »under själva förrättningen». Meikäläistä vuokra-alueen lunastamistoimituksessa tehtävää lunastussuunnitelmaa vastaa Ruotsissa EnsittarL 8.3 §:ssä edellytetty lunastettavan vuokra-alueen rajoja koskeva päätös. EnsittarL:sta sisältävät selontekoja mm. *Eberstein—Ljungman* s. 147 ss.; *Skarstedt—Ekberg* s. 448 ss. ja *Undén* II s. 146 ss.

rajamerkkien avulla, ks. esim. JL 142, 188.1 sekä 240 ja 256.1 § ja KaavJL 58.2 ja 81 §.[40] Silloin kun kiinteistötoimitusta varten ei ole olemassa erityistä kiinteistökaavaa, niinkuin on asianlaita lohkomisen tapahtuessa omistajan osoituksen mukaan tai määräalan luovutuskirjan perusteella, tapahtuvat samat asiat, niinkuin jo havaittiinkin, tavallisesti päinvastaisessa järjestyksessä; ensin määrätään alue maalla ja täten määritetystä alueesta laaditaan kartta, JL 193 ja JA 102.1 § verr. JL 256.1 §:ään. Kiinteistökaavan sisältävä kartta on sangen usein sellainen, että se ei täytä niitä vaatimuksia, joita JA:ssa on asetettu tiluskartalle, ks. JA 32—39 §. Tällöin on kartoitus tarkistettava tai toimitettava kokonaan uusi kartoitus, sillä JL 80 §:n säännöksen siitä, että jakotoimitus on perustettava selvään ja luotettavaan karttaan, on katsottava sisältävän yleisen periaatteen, jota on noudatettava ei ainoastaan niissä kiinteistötoimituksissa, joissa rajoja tulee merkittäväksi maalle kartan nojalla, vaan myös niissä, joissa maalle merkityt rajat tulevat kartoitettavaksi, ks. esim. JA 103 §.[41] Huolimatta siitä, että tontinmittaus ja yleisen alueen mit-

---

[40] Vrt. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 81: »Tontinmittauksen pääasiallisena tarkoituksena on osoittaa vahvistetun tonttijaon mukaisen tontin tai aikaisemmin muodostuneen tontin sijainti maastossa sekä tontin laajuusmitat.» Mitä nimenomaan tontinmittaukseen tulee, niin on huomattava, että sen painopiste oli ennen KJL 1931:n voimaan tuloa tonttikartan laatimisessa eikä tontin rajojen maastoon merkitsemisessä. Tämän osoittavat eri kaupunkien rakennusjärjestysten määräykset, joiden mukaan tontinmittauksessa oli laadittava tonttikirja ja mittakirja, mutta jotka eivät sisältäneet määräyksiä tontin rajojen maahan merkitsemisestä muulla tavoin kuin paaluttamalla, ja joiden mukaan tonttikirjalla tuli olla todistusvoima tontin asemaan ja kokoon nähden, ks. esim. Helsingin RJ 1917 8.2 ja 12.1 §, Helsingin RJ 1895 3.1 ja 7.1 §, Helsingin RJ 1875 3 ja 4.1 § sekä Helsingin RJ 1859 3 ja 5 §. Ks. myös *Holmbäck* FB II s. 39, jossa todetaan FBL:n valmistelutöiden aikana olleen aluksi tarkoituksena kutsua tontinmittausta »upprättande av en tomtkarta», jolloin huomio olisi kohdistettu tontinmittauksen asemesta sen tulokseen, nimittäin kartan laatimiseen, mutta koska tontinmittauksessa itse asiassa rajan määritys on tärkeämpi, niin pidettiin lopuksi nimitystä »tomtmätning» sopivampana, vrt. *Fastighetsregisterkommission 1916* s. 241 ss. ja *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 60 ja 173 ss.

[41] Kartoituksesta ks. *Moring,* Skiftesrätt s. 454 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 186 ss.; *Jakolakikomitea 1933* s. 117 s.; *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 77 ss. ja 121; *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 83 s.; *Schütz* s. 183 ss.; *Grefberg,* JDL s. 113 s., 261 ss. ja 323 ss.; *Holmbäck,* FB I s. 181 ss.; *Eberstein—Ljungman* s. 63 s.; *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 273 ss.; *Vinding Kruse,* Ejen-

taus ensi kädessä perustuvat, edellinen tonttijakokarttaan ja jälkimmäinen asemakaavakarttaan, on näissä kiinteistötoimituksissa muodostettavasta kiinteistöstä aina laadittava kartta, KaavJL 58.1 ja 78 §. Näin on asianlaita tontinmittauksessakin siitä huolimatta, että tonttijakokartta ja tonttikartta yleensä laaditaan samaan mittakaavaan, nimittäin 1:500, ja että nämä kartat ovat varsin pitkälti samansisältöiset, ks. RakA 46 ja KaavJA 24 §.[42] Kartan lisäksi laaditaan kiinteistötoimituksissa säännöllisesti selitelmä, jossa useimmiten karttaan nojautuen selitetään muodostettavan tai muotoiltavan kiinteistön tilukset tiluslaadun, pinta-alan ja jyväarvon puolesta, jonka selitelmän voi korvata myös pöytäkirjaan tai karttaan tai molempiin tehty merkintä kiinteistön pinta-alasta ja sen rajojen pituuksista. Tilusselitelmä, jonka nimityksenä voi olla jakokirja, lohkomiskirja tms. tai vain selitelmä, laaditaan maanmittaustoimituksissa ja eräissä muissa maarekisterijärjestelmän piirissä tapahtuvissa kiinteistötoimituksissa, kun taas jälkimmäinen edellä mainituista menetelmistä on käytännössä tontinmittauksessa ja yleisen alueen mittauksessa, ks. toisaalta esim. JL 138 ja 193 § sekä JA 72 a, 74 ja 111 § ja toisaalta KaavJA 24.3 §:n 3 ja 9 kohta ja 29.2 §:n 3 kohta.

Kartan laatiminen tai ainakin entisen kartan kelpuuttaminen toimituksessa käytettäväksi, tilusselitelmän laatiminen tai sitä vastaavien merkintöjen tekeminen toimituspöytäkirjaan ja kiinteistön ulottuvuuden merkitseminen maalle, lyhyesti sanoen kartoitus, tilusten selittäminen ja pyykitys ovat toimenpiteitä, jotka kertautuvat kaikissa kiinteistön muodostamista tai muotoamista koskevissa kiinteistötoimituksissa tilojen yhdistämistä lukuunottamatta. Näiden toimenpiteiden tarkoituksena on muodostettavana olevan kiinteistön

domsretten s. 296 ss.; *Pedersen* s. 93 ss.; *Christensen* s. 51 ss.; *Kurandt* s. 39 s. ja *Richter* s. 116 ss.

[42] Voidaan kysyä, miksi tontinmittauksessa on laadittava tonttikartta, vaikka mittakaavaan 1 : 500 valmistettava tonttijakokartta on perustettava niin tarkkoihin mittauksiin, että kahden pisteen välinen maastossa mitattu etäisyys ei poikkea sanottujen pisteiden koordinaateista lasketusta välimatkasta enempää kuin 0.1 + 0.0005L metriä, jolloin L on pisteiden välinen etäisyys metreissä, ks. KaavMitPohjakartA 25 §. Tämän selitykseksi on mainittava, että kun tonttijakokartta, niinkuin tuonnempana havaitaan, ei ole ainoa uuden rekisteritontin ulottuvuuteen vaikuttava tekijä, niin voi muodostettavan rekisteritontin ulottuvuus poiketa kaavatontin ulottuvuudesta, ks. lähemmin 16 § 2, vrt. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 74 ss.

ulottuvuuden individualisoiminen, niin että se voidaan kiinteistöyksikkönä erottaa muista kiinteistöyksiköistä ja tarpeen vaatiessa löytää maalla.[43]

Edellä on viitattu siihen, että kiinteistökaava saattaa sisältää määräyksiä muodostettaville kiinteistöille erotettavista yhteisistä alueista ja niiden osuuksista ennestään oleviin yhteisiin alueisiin sekä niiden hyväksi tai niitä rasittamaan perustettavista rasitteista. Esimerkkinä tällaisesta kiinteistökaavasta on mainittu MaankäyttöL:n mukainen käyttösuunnitelma, MaankäyttöL 50.2.3 §. Yhteisten alueiden ja niiden osuuksien käsittelystä JL:n mukaisissa maanmittaustoimituksissa esiintyy lukuisia säännöksiä JL:ssa, ks. esim. 16 luku ja 191 §. Samoin tavataan joukko säännöksiä, jotka koskevat rasitteiden perustamista näissä maanmittaustoimituksissa ja esim. tontinmittauksessa, JL 17 luku ja 190 § sekä KaavJL 96.2 §. Eräänä tehtävänä, jonka suorittaminen voi tulla kysymykseen kiinteistötoimituksessa, esiintyy siis yhteisten alueiden erottaminen tai entisten yhteisten alueiden osuuksista määrääminen sekä rasitteiden perustaminen.[44]

---

[43] Vrt. *Brotherus,* Rajankäynti s. 7 ss., jossa tarkastellaan eri keinoja kiinteistöpintakuvion ilmaisemiseksi ja todetaan, että ulottuvuus voidaan ilmaista kahdella tavalla, nimittäin ilmaisemalla ainoastaan kiinteistön rajat, mutta kaikki sen rajat, tai ilmaisemalla, että määräalue muodostaa kiinteistön. Ei ole vaikeaa havaita, että kiinteistötoimituksessa tapahtuvassa kartoituksessa, tilusten selittämisessä ja pyykityksessä kombinoituvat molemmat *Brotheruksen* mainitsemat keinot kiinteistöpintakuvion ilmaisemiseksi. Ks. myös *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 131 ss. Kiinteistörekisteriin, karttoihin ja jakoasiakirjoihin viitataan tavallisesti, kun puhutaan kiinteistön individualisoimisesta, ks. esim. *Serlachius,* Fast egendom s. 169 s.; *Serlachius,* Sakrätten s. 13; *Wrede* s. 41 s.; *Haataja,* Maanjaot s. 826 s.; *Moring,* Skiftesrätt s. 1006 ss. ja *Jakolakikomitea 1933* s. 67 ss.

[44] Nämä toimenpiteet voivat meillä tulla kysymykseen esim. kaikissa jakotoimituksissa ja lohkomisessa. Esityksiä yhteisten alueiden erottamisesta ja rasitteiden perustamisesta sisältävät esim. *Moring,* Skiftesrätt s. 492 ss., 637, 146 ss. ja 285; *Haataja,* Maanjaot s. 246 ss. ja 343 ss. ja *Noponen,* Rasitteista s. 85 ss. Se tosiasia, että yhteiseksi erottamisella ja rasitteiden perustamisella voidaan tyydyttää samanlaisia reaalitaloudellisia tarpeita, on antanut viimeksi mainitulle aiheen pohtia, kummalleko menettelytavalle on syytä antaa etusija, ja laatia sääntöjä sen varalta, *Noponen,* Rasitteista s. 92 ss. Tällaisten pohdiskelujen johdosta on syytä huomauttaa, että sikäli kuin tietyn tarpeen tyydyttämiseksi on laillisesti mahdollista joko erottaa yhteinen

Kiinteistötoimituksissa tapahtuu kuitenkin paljon muitakin toimenpiteitä kuin kiinteistön ulottuvuutta kuvaavien kartan ja tilusselitelmän laatiminen ja ulottuvuuden merkitseminen maalle rajamerkkien avulla sekä yhteisten alueiden osuuksista ja rasitteista määrääminen. Kun uusjakotoimituksessa laaditaan nautintaselitelmä, voi asianosaisten kesken syntyä erimielisyyttä siitä, mihin tilaan jokin tilus kuuluu. Myös tontinmittauksessa voi syntyä erimielisyyttä siitä, mihin tilaan tai muuhun kiinteistöön tontti tai sen osa kuuluu. Kun lohkomisessa ryhdytään sijoittamaan luovutussopimuksessa enemmän tai vähemmän puutteellisesti kuvattuja määräalan rajoja maalle, voivat asianosaisten käsitykset rajan oikeasta paikasta olennaisesti poiketa toisistaan. Vastaavanlainen erimielisyys voi syntyä tontinmittauksessakin. Riita siitä, mihin tilaan jokin tilus kuuluu ja miten luovutussopimusta on tulkittava, kun erimielisyys koskee siinä kuvatun rajan paikkaa maalla, ovat yksityisten henkilöiden välisiä oikeusriitoja, jotka pääsäännön mukaan kuuluvat yleisten alioikeuksien tutkittaviin ja ratkaistaviin asioihin. Niissä annettu ratkaisu kuuluu asialliselta luonteeltaan lainkäytön piiriin, on tuomiovallan käyttämistä.[45] Voimassa olevaan oikeuteen sisältyy kuitenkin

---

alue tai perustaa rasite, niin määrää konkreettisessa tapauksessa esiintyvä tarkoituksenmukaisuusharkinta sen, kumpaan toimenpiteeseen turvaudutaan, vrt. *Holmbäck,* FB I s. 218 ja 223 ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 413 ss. Yhteisten alueiden erottamisesta ja rasitteiden perustamisesta uusjaon yhteydessä Saksassa ks. *Steuer* s. 233 ss., 221 ss. ja 324 ss. Norjan Lov om jordskifte 22. 12. 1950 ei sisällä säännöksiä yhteisten alueiden erottamisesta, mutta sellainen voi kuitenkin jaossa tapahtua siten, että vain osa yhteisalueesta otetaan jakoon, mikä voi tapahtua, koska jaettavan alueen määrittäminen on Norjassa suhteellisen vapaa, ks. *Christensen* s. 83 ss. ja *Brækhus—Hœrem* s. 326 s.

[45] Vrt. esim. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 8 ss., 23 ss. ja 446 ss.; *Tarjanne* s. 19 ja 55 ja *Wrede,* Civilprocessrätt I s. 19 ss. Meillä vallitsevan käsityksen mukaan, jonka edustajia mm. *Tirkkonen* ja *Wrede* ovat, määritellään prosessi lailla järjestetyksi menettelyksi, jolla valtiovalta vahvistaa ja tarpeen vaatiessa pakolla toteuttaa sen, mikä yksityistapauksessa on oikein, ks. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 2 ja *Wrede,* Civilprocessrätt I s. 19 ja 22. Vahvistaminen tapahtuu tuomiolla, jossa auktoritatiivisesti vahvistetaan tulevaisuuteen nähden sitovalla tavalla, mikä asiassa on katsottava oikeaksi, esim. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 288, vrt. *Wrede,* Civilprocessrätt I s. 208. Tätä ns. arvostelmateoriaa on etenkin Ruotsin uudemman oikeustieteen piirissä paljon arvosteltu, ks. esim. *Olivecrona,* Rätt och dom s. 57 ss.

melkoinen joukko poikkeuksia siitä pääsäännöstä, että yksityisten henkilöiden välinen oikeusriita on tutkittava ja ratkaistava yleisissä alioikeuksissa. Tärkeä ryhmä näitä poikkeuksia sisältyy niihin tapauksiin, jolloin tuollainen riita on yhteydessä kiinteistötoimituksessa käsiteltävänä olevaan kiinteistön muodostamista tai muotoamista koskevaan asiaan ja vaikuttaa siihen. Useissa tällaisissa tapauksissa puheenaolevanlainen oikeusriita ratkaistaan siinä kiinteistötoimituksessa, jonka yhteydessä se esiintyy. Sen ratkaisevat silloin kiinteistötoimituksen toimitusmiehet tai toimitusmies.[46] Edellä esimerkkeinä mainitut tilusriita eli riita siitä, mihin kiinteistöön jokin tilus kuuluu, ja riita luovutetun määräalan rajan paikasta kuuluvat juuri sellaisiin oikeusriitoihin, jotka kiinteistötoimituksen yhteydessä esiintyessään ratkaistaan siinä, JL 303.1 §:n 3 kohta ja KaavJL 69.2 §. Tämän ohessa ovat erinäiset yksityisten henkilöiden väliset oikeusriidat voimassa olevan oikeuden mukaan sellaisia, että ne aina tutkitaan ja ratkaistaan ensimmäisessä asteessa kiinteistötoimituksissa, joita siis on määrättävä toimitettaviksi yksinomaan näiden oikeusrii-

---

Omana käsityksenään *Olivecrona* korostaa tuomion imperatiivisia aineksia ja luonnehtii sen oikeudellisen merkityksen »såsom det handlingssätt, som enligt idéinnehållet i givna rättsregler skall iakttagas av domstolar och andra myndigheter i anledning av att en sådan dom föreligger», *ilbid*, s. 222. *Olivecronan* käsitys lähenee täten niitä yleisen oikeusopin piirissä esitettyjä mielipiteitä, jotka näkevät tuomiossa ensisijaisesti individuaalinormin, ks. esim. *Kelsen* s. 242 ss. ja *Nawiasky* s. 45 ja 161 ss.

46 Kysymys siitä, minkälaisia oikeusriitoja meillä ratkaistaan kiinteistötoimitusten toimitusmiesten toimesta, tulee tuonnempana yksityiskohtaisemmin käsiteltäväksi, ks. 17 §. Ruotsissa ei ole tässä kysymyksessä menty yhtä pitkälle kuin meillä; niinpä siellä toimitusmiehet tai toimitusmies eivät kummassakaan tekstissä esitetyssä esimerkkitapauksessa ole kompetentteja ratkaisemaan riitakysymystä, koska omistusoikeusriidat on alistettava Mo:n ratkaistaviksi, JDL 3:12 ja 19:15, ks. esim. *Holmbäck*, FB I s. 17 ss. ja *Rodhe*, Gränsbestämning s. 44 ss. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 286 ss. on huomauttanut, että kiinteistötoimituksissa esiintyvät omistusoikeusriidat ovat useimmiten ulottuvuusriitoja, jotka komitean ehdotuksen mukaan ratkaistaisiin erityisissä fastighetsbestämning-nimisissä kiinteistötoimituksissa, jolloin muiden omistusoikeusriitojen alistusmenettelystä voitaisiin luopua ja jättää ne ratkaistaviksi pääsäännön mukaan, nimittäin yleisissä alioikeuksissa. Kiinteistönmääritystoimituksesta, joka olisi rajankäyntitoimituksen laajennettu muoto, ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 647 ss. Jakoriitojen ratkaisemisesta Norjassa uus- tai yhteisen alueen jakoa toimittavan jordskifterett'in toimesta ks. *Christensen* s. 63 ss.

tojen tutkimiseksi ja ratkaisemiseksi, vaikka riita ei mitenkään liittyisi aktuaaliseen kiinteistön muodostamiseen tai muotoamiseen. Näitä oikeusriitoja ovat mm. riita kahden kiinteistön välisen rajan paikasta sekä riita siitä, onko jollakin pysyvä oikeus yksityiseen tiehen, milloin siitä on syntynyt epävarmuutta, JL 218, 221 ja 222 §, KaavJL 48.2 § ja YkTL 38.4 §.[47] Se tosiasia, että tietyt oikeusriidat kiinteistötoimituksen yhteydessä esiintyessään on siinä tutkittava ja ratkaistava ja että tiettyä laatua olevat sanotunlaiset riidat on aina vireillepantava, tutkittava ja ratkaistava sellaisessa toimituksessa, ei tietenkään voi muuttaa riidan ratkaisemiseksi tapahtuvan toiminnan ja itse ratkaisun asiallista luonnetta. Sen vuoksi voidaan sanoa, että kiinteistötoimituksissa tehdään joukko sellaisia ratkaisuja, jotka asiallisen luonteensa puolesta kuuluvat lainkäytön piiriin ja ovat siis tuomioita yksityisten henkilöiden välisissä oikeusriidoissa.[48]

---

[47] Rajariidat muodostavat meillä tällaisten riitojen tärkeimmän ryhmän. Itse asiassa ei kuitenkaan enempää JL:ssa kuin KaavJL:ssakaan ole nimenomaisesti säädetty, että rajariidan ratkaisu rajankäynnissä tai rekisteritontin rajojen ja alueen tarkistamiseksi tapahtuvassa tontinmittauksessa olisi rajariitojen eksklusiivinen ratkaisumuoto. Tilajärjestelmän piirissä on asiaa kuitenkin AJ 1916:n tultua voimaan pidetty selvänä, ks. esim. *Moring,* Skiftesrätt s. 799 ja *Haataja,* Maanjaot s. 605 ss. MO 1848 32 §:n tulkinnasta näyttää po. suhteessa vallinneen epäselvyyttä *Serlachiuksen,* Sakrätten s. 206 ollessa sillä kannalla, että rajariita voitiin haastaa suoraan Ko:een, kun taas *Moring,* Skiftesrätt s. 799 ja *Haataja,* Maanjaot s. 603 ovat sillä kannalla, että rajan paikan ollessa aikaisemmin määrätty asia oli ensin käsiteltävä rajankäyntitoimituksessa. *Fastighetsbildningskommitté 1963* on ehdottanut, että kysymykset »om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut» määrättäisiin ratkaistaviksi edellisessä viitteessä mainituissa kiinteistönmääritystoimituksissa, ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 64 ja 657 ss.

[48] *Rodhe,* Gränsbestämning s. 1 ss. puhuu kiinteistönmuodostus- ja kiinteistönmääritystuomioista (fastighetsbildande och fastighetsbestämmande domar) tarkoittaen edellisillä viranomaisten päätöksiä, joilla kiinteistöjaoitusta muutetaan, ja jälkimmäisillä päätöksiä, joissa lausutaan »hur fastighetsindelningen är beskaffad», vrt. *Olivecrona,* Rätt och dom s. 65 s. Kiinteistönmuodostustuomio on *Rodhen* tarkoittamassa mielessä olemassa esim. silloin, kun kiinteistötoimituksessa perustetaan rasite, ja määritystuomio silloin, kun sellaisessa toimituksessa tai tuomioistuimessa annetaan sitova lausunto siitä, kuuluuko kiinteistöön toista kiinteistöä rasittava rasite. Vastaavanlaiseen jaoitteluun perustuu Ruotsissa esitetty kiinteistönmuodostuslakiehdotus, *Fastighetsbildningskommitté* 1963 s. 11 ja 130 ss., ja kirjoittajan eräässä yhtey-

Kiinteistötoimituksia koskevassa lainsäädännössä esiintyy joukko säännöksiä, joista käy ilmi, että kiinteistötoimitus on merkittävä erityiseen julkiseen kiinteistörekisteriin, jonka meillä muodostavat maarekisteri ja tonttikirja.[49] Jälkimmäiseen merkitään mm. tontinmittaukset ja yleisten alueiden mittaukset eli siis sellaiset kiinteistötoimitukset, jotka tapahtuvat kaavatontin tai asemakaavassa osoitetun yleisen alueen muodostamiseksi kiinteistöksi tai niiden rajojen tarkistamiseksi, esim. KaavJL 116 ja 117 §. Maarekisteriin taas merkitän kiinteistötoimitukset, jotka koskevat tiloja ja muita maarekisteriyksiköitä, ks. esim. JL 175, 199 ja 256 §, YkTL 51.2 § ja PakkolunL 54.1 §.[50] Kiinteistörekisteriin merkitseminen erottuu itse kiinteistö-

---

dessä esittämä jaoittelu konstitutiivisiin eli perustaviin ja deklaratiivisiin eli toteaviin kiinteistötoimituksiin, ks. *Pietilä,* Maanmittausoikeuden systematiikasta s. 9 ss., vrt. *Hyvönen* s. 1 ss.

[49] Maarekisterin historiikista ks. *Moring,* Skiftesrätt s. 974 ss. ja *Haataja,* Maanjaot s. 807 ss. ja Ruotsin osalta, jonka maarekisterin esikuva on haettu meiltä, esim. *Palm* s. 242 ss. Mitä tulee tonttikirjaan, on yleisiä säännöksiä siitä annettu vasta KJL 1931:ssä ja Ruotsissa FBL:ssa. Sitä ennen oli eri kaupungeille vahvistetuissa rakennusjärjestyksissä määräyksiä tonttikirjasta ja sen pitämisestä. Esim. ensimmäiseen rakennusjärjestykseemme sisältyi sellaisia säännöksiä, ks. Pohjanmaan kaupunkien RJ 1800 3:2. Suunnilleen samoihin aikoihin annettu Porvoon RJ 1801 ei sensijaan niitä sisältänyt. 1820 luvulla ja sen jälkeen vahvistetuissa RJ:ssä on säännöllisesti ollut säännöksiä tonttikirjan pidosta, ks. esim. Turun läänin kaupunkien RJ 1823 III:2; Tampereen RJ 1869 I:2, Tampereen RJ 1898 3 §, Helsingin RJ 1825 II:2, Helsingin RJ 1859 3 §, Helsingin RJ 1875 3 §, Helsingin RJ 1895 3 § ja Helsingin RJ 1917 8 §. Tonttikirjan historiasta ks. myös *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 128 ja *Sarsa* s. 23 ss.

[50] Puheenaoleva dualistinen rekisteröimisjärjestelmä perustuu historialliseen kehitykseen, nimittäin siihen, että maarekisteri rakentuu aikaisemmin verotustarkoituksia palvelleen maakirjan kiinteistöyksiköiden varaan, kun taas tonttikirja on kehittynyt sellaisista näkökohdista riippumatta. Ks. Ruotsissa esiintyvistä pyrkimyksistä kehittää yhtenäinen kiinteistörekisteri *Fastighetsutredning 1966* s. 113 ss. Tanskassa ja Norjassa ei vastaavanlaista dualismia esiinny, vaan kiinteistöjen tilittämistä varten on olemassa yhtenäinen kiinteistörekisteri, jota kutsutaan matrikkeliksi, ks. esim. *Pedersen,* s. 13 ss.; *Tolstrup,* Landboret s. 44 s. ja *Brækhus—Hærem* s. 10 ss. Useimmissa Euroopan maissa kutsutaan varsinaista kiinteistörekisteriä katasteriksi, ks. selontekoa niistä yleensä ja eräiden Euroopan maiden katasterilaitoksesta *Fastighetsutredning 1966* s. 85 ss. Saksan katasterilaitoksesta ks. esim. *Kurandt* s. 27 ss.; *Richter* s. 35 ss.; *Brand—Schnitzler* s. 42 ss. ja *Haegele* s. 35 ss. Katasterin syntyvaiheista Preussissa ks. *Leopold* s. 1 ss.

toimituksesta siinä suhteessa, että sen osaksi suorittavat eri viranomaiset kuin toimituksen, nimittäin tonttikirjan pitäjä ja maarekisterin osalta Mkri, KaavJL 115.2 ja JL 282 §. Maarekisterijärjestelmän piirissä tapahtuvien kiinteistötoimitusten rekisteröimiselle on sitä koskevien säännösten valossa ominaista, että toimitus rekisteröidään ilman asianosaisten eri pyyntöä, esim. JL 175 §. Tällä tavoin maarekisteriin merkitseminen, vaikkakin se tapahtuu eri viranomaisen toimesta kuin itse kiinteistötoimitus, liittyy siihen elimellisesti toimituksen lopettavana toimenpiteenä.[51] Tällaisena esiintyy rekisteröiminen sitäkin suuremmalla syyllä, kun rekisteriin merkitsemisen oikeusvaikutuksista lausutaan, että toimitus on lainvoimainen kun merkintä maarekisteriin on tehty, esim. JL 199 §. Tonttikirjajärjestelmän piirissä on asia osaksi toisin. Lainvoimaisuutta ei siellä ole kytketty tonttikirjaan merkitsemiseen, vaan on asia järjestetty niin, että toimitus katsotaan lainvoimaiseksi, kun maistraatti on sen tarkastuksessa hyväksynyt tai kun maistraatti tai Mo ovat lainvoimaisella päätöksellä hylänneet siitä tehdyt valitukset tai määränneet sitä muutettavaksi sillä tavoin, ettei muutoksesta aiheudu toimituksen uutta käsittelyä, KaavJL 70 ja 81 §. Tonttirekisteriin merkitseminen ei ulkonaisesti katsoen esiinny samalla tavoin kiinteistötoimi-

[51] Vrt. *Haataja,* Maanjaot s. 323. Ennen AJ 1916:n voimaan tuloa kuului jakojen ja eräiden muiden maanmittaustoimitusten vahvistaminen tuomioistuimille ja aina vuoteen 1933 saakka tapahtui lohkomisen maarekisteriin merkitseminen vasta sitten, kun Lh oli antanut erityisen lohkomispäätöksen, ks. *Moring,* Skiftesrätt s. 604 ja 645 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 558 ss. ja *Jakolakikomitea 1933* s. 57 ss. Ruotsissa on vahvistusmenettely edelleen käytännössä ja vahvistaminen kuuluu lääninmaanmittausinsinöörille (överlantmätare), Mo:n puheenjohtajalle tai Mo:lle, ks. JDL 21:41—46 ja *Holmbäck,* FB I s. 278 s.; *Eberstein—Ljungman* s. 101 ss. sekä aikaisemman oikeuden osalta *Schütz* s. 313 s. Ks. myös *Rodhe* Fastighetsindelningen s. 5 ja 157 ss., jossa on todettu vahvistusajankohdan merkitsevän uuden kiinteistön syntyä ja huomautettu siitä epäkohdasta, että vahvistamisen ja rekisteröimisen väliaikana tämä uusi kiinteistö on tilitettynä entisen rekisterinumerolla, sekä edelleen *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 11, 132 ss. ja 782 s., jossa *Rodhen* esitykseen viitaten ehdotetaan sellaista säännöstä, jonka mukaan kiinteistöllä kiinteistönmuodostuslaissa tarkoitetaan kiinteistörekisterissä tilitettyä erityistä kiinteistöä. Nykyään tarkoitetaan Ruotsissa rekisterikiinteistöllä kiinteistöä, joka voimassa olevien säännösten mukaan k u u l u u tilittää erityisenä kiinteistönä kiinteistörekistereissä, ks. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 109, 129 ss. ja 149, vrt. *Prawitz,* Tomter s. 53 ss. ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 133 ss.

tuksen elimellisenä osana kuin maarekisterijärjestelmän piirissä siitäkään syystä, että rekisteriin merkitseminen useissa tapauksissa edellyttää omistajan erikseen esittämää pyyntöä, ks. KaavJL 116.1 ja 82.4 §. Tontinmittaus voidaan toimittaa, vaikka kaavatontin omistusoikeus sekä siihen kohdistuvat pantti- tai erityiset oikeudet alueellisessa suhteessa jakaantuisivat eri omistajien tai pantin- tai erityisten oikeuksien haltijoiden kesken. Ennen tonttirekisteriin merkitsemistä on näissä suhteissa aikaansaatava yhtenäisyys, esim. KaavJL 71.1, 100.1 ja 116 §. Näistä näkökohdista huolimatta on tarkoituksenmukaista käsitellä kiinteistörekisteriin merkitsemistä eräänä kiinteistötoimituksen osana myös tonttikirjajärjestelmän piirissä. Tätä katsantotapaa tukee erityisesti KaavJL 120 §:n sanamuoto: »Tontti ja muodostettava yleinen alue on muodostunut kiinteistöksi — — sitten kun ne on merkitty tonttirekisteriin tai yleisten alueiden rekisteriin.»[52]

Kiinteistötoimituksissa suoritettavat tehtävät voidaan edellä esitetyn katsauksen perusteella kiteyttää seuraaviin pääkohtiin, nimittäin kiinteistön ulottuvuuden määrittämiseen alueellisessa suhteessa sekä yhteisten alueiden osuuksien ja rasitteiden osalta, eräiden toimituksen yhteydessä esiintyvien asianosaisten välisten oikeusriitojen ratkaisemiseen ja toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen. Kun näitä tehtäviä verrataan kiinteistökaavaa laadittaessa suoritettaviin tehtäviin, sikäli kuin ne koskevat kiinteistön muodostamista, niin voidaan havaita ulottuvuuden määrityksen etenkin alueellisessa suhteessa esiintyvän yhteisenä tehtävänä, kun taas kiinteistökaavan

---

52 Tekstissä oleva esitys osoittaa, että kiinteistötoimituksen lainvoimaisuus on syytä erottaa sen kiinteistöä muodostavasta vaikutuksesta. Edellisestä puhuttaessa pidetään silmällä toimituksen oikeusvoimavaikutusta, ks. erityisesti *Haataja,* Maanjaot s. 323. Kiinteistöä muodostavasta vaikutuksesta puhuttaessa pidetään silmällä muodostuneiden kiinteistöjen suhdetta lainhuudatukseen ja kiinnitykseen, ks. erityisesti *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 156 ss. Maarekisterijärjestelmän piirissä kytkeytyvät molemmat vaikutukset maarekisteriin merkitsemiseen, AJ 1916 128 ja JL 175 § verr. AMM 99 ja LL 10.1 §:ään. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 5, 129 s., 149 s. ja 156 ss. ei kiinteistötoimituksen vahvistamista ja rekisteröimistä käsitellessään suorita tässä tarkoitettua erottelua eikä siten tule lainkaan ajatelleeksi esim. sellaista mahdollisuutta, että oikeusvoimavaikutus liittyisi vahvistamiseen, mutta kiinteistöä muodostava vaikutus rekisteröimiseen, niinkuin meillä on laita rekisteritontin muodostamisen ollessa kysymyksessä.

laatimisessa eivät tule kysymykseen kaksi viimeksi mainittua tehtävää eli asianosaisten välisten oikeusriitojen ratkaiseminen ja kiinteistörekisteriin merkitseminen.[53]

5. Oikeustieteen piirissä esiintyvien yleisten jaoitteluiden kannalta on M o r i n g lausunut, että maanjaot tarkoittavat maanomistajien välisten oikeussuhteiden järjestelyä, että maanomistajat ovat yleensä yksityisiä henkilöitä ja että jaossa näin ollen on kysymys yksityisten henkilöiden välisten oikeussuhteitten järjestelystä ja heidän etujensa huolenpidosta. Jakotoimituksissa valtion viranomaisten taholta tapahtuva toiminta on täten etupäässä yksityisten intressien suojaksi tapahtuvaa toimintaa, minkä vuoksi sitä ei voida lukea hallinnon piiriin.[54] Kun toisaalta jakotoimitusten tarkoituksena on oikeussuhteiden muuttaminen, ei jakoja myöskään voida lukea siviiliprosessiin, jonka tarkoituksena on olemassa olevan konkreettisen oikeusjärjestyksen voimassa pitäminen.[55] Näin ollen ja kun jakotoimituksissa huomioon otettavat julkiset edut ovat vain välillistä laatua, *Moring* katsoo, että jaoissa on lähinnä kysymys lailla järjestetystä prosessuaalisesta menettelystä, jonka avulla valtiovallan tarkoituksena on oikeuksia perustamalla, muuttamalla tai kumoamalla suojata yksityisoikeudellisia etuja menettelyn aikana tai tulevaisuudessa kohtaavia oikeudenloukkauksia vastaan. Täten maanjaot on luettava vapaaehtoisen oikeudenhoidon piiriin.[56] Edellä on havaittu myös B r o t h e r u k s e n luokitelleen mainitsemansa »oikeudellis-teknillisen toimenpiteen» eli siis kiinteistötoimituksen vapaaehtoiseksi oikeudenhoidoksi.[57] *Moringia* vastaan on H a a t a j a huomauttanut, että tämän lähtökohta on virheellinen sen vuoksi, että vaikka jakotoimituksissa ovat järjesteltävinä jako-osakkaiden yksityiset oikeudet, niin liittyvät niiden suorittamiseen niin suuret yleisintressit,

53 Ruotsin kiinteistönmuodostuslakiehdotuksen 4:25:ssä mainitaan kiinteistökaava (fastighetsplan), joka on laadittava kiinteistön muodostamista tarkoittavassa kiinteistötoimituksessa, ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 25 s. ja 265 ss. Nimitystä käytetään suppeammassa mielessä kuin tekstissä ja sillä tarkoitetaan sellaista kiinteistökaavaa, joka tehdään itse toimituksessa, esim. jakoehdotusta.

54 *Moring,* Skiftesrätt s. 95.

55 *Moring,* Skiftesrätt s. 99.

56 *Moring,* Skiftesrätt s. 96 ja 99.

57 *Brotherus,* Rajankäynti s. 9.

että valtiovalta on huolehtinut niiden järjestämisestä lainsäädännöllä ja asettanut erityiset hallinnolliset viranomaiset niitä suorittamaan. Näiden suurten yleisten intressien vuoksi ja kun jakomenettelyä koskevat säännökset ovat luonteeltaan julkisoikeudellisia ja kuuluvat hallinto-oikeuteen, *Haataja* katsoo, ettei ole oikein ryhtyä väkinäisesti sijoittelemaan jakomenettelyä sellaisiin juridisiin määritelmiin, jotka on muodostettu sivuuttamalla jakomenettelyn erikoisuudet. *Haatajan* mukaan on oikeinta katsoa jakomenettely omalaatuiseksi hallintotoiminnaksi.[58]

Näiden esitysten johdosta on syytä todeta, että jos esim. P a l m e n tapaan vapaaehtoinen oikeudenhoito tai nykyaikaisemman kielenkäytön mukaan hakemuslainkäyttö eli ennakkoturvaamismenettely määritellään lailla järjestetyksi menettelyksi, jonka avulla valtion toimesta aikaansaadaan oikeusturvallisuutta yksityisoikeuden alalla tulevaisuudessa kohtaavia oikeudenloukkauksia vastaan, niin on *Moringin* ja *Brotheruksen* edellä esitetyissä käsityksissä katsottava olevan paljon perää.[59] Kun kiinteistötoimituksissa määritetään kiinteistön ulottuvuus ja kun tuolla määrittämisellä voi olla huomattava merkitys esim. vastaisuudessa sattuvan rajariidan ratkaisussa, niin voidaan kiinteistötoimitus täydellä syyllä leimata menettelyksi, jonka avulla suojaudutaan vastaisuudessa tapahtuvaa oikeudenloukkausta vastaan. Jos taas hallinto-oikeuteen esim. M e r i k o s k e n tavoin sisällytetään oikeussäännökset, jotka koskevat muiden kuin tuomioistuimina toimivien alemmanasteisten julkisten viranomaisten järjestysmuotoa ja sitä toimintaa, mitä nämä viranomaiset harjoittavat yhteiskunnan ja hallintoalamaisten hyväksi, niin voidaan pitää ilmeisenä, että etenkin kiinteistökaavan laatimismenettely, mutta myös kiinteistötoimitus sisältävät joukon piirteitä, jotka kuuluvat hallinnon alaan.[60] Esimerkkinä sellaisista piirteistä mainittakoon KaavJL

---

58 *Haataja,* Maanjaot s. 765.

59 *Palme,* Rättsvård s. 3. Vrt. *Granfelt* s. 3; *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 138 ss.; *Ellilä* s. 44 ss. ja *Kaila,* Ennakkoturvaamismenettely s. 19 ss. *Merikoski,* Vapaa harkinta s. 27 on sitä mieltä, että hakemuslainkäyttö on asiallisen luonteensa puolesta hallintoa, jota käsitystä voidaan pitää perusteltuna tekstissä jälempänä esiintyvän hallinnon määritelmän kannalta.

60 *Merikoski,* Julkisoikeus I s. 5 ss. Teoksen aikaisemmassa painoksessa esitettiin viranomaisten toiminnan tarkoitukseksi yhteiskunnan menestyksen ja sen jäsenten hyvinvoinnin edistäminen, *Merikoski,* Julkisoikeuden oppi-

23 §:n säännös, jossa julkinen intressi eli toiminta yhteiskunnan ja hallintoalamaisten hyväksi on selvästi dominoivassa asemassa. Niin ollen on myös *Haatajan* käsityksessä paljon perää. Edellä on myös todettu, että kiinteistötoimituksissa ratkaistaan joukko asianosaisten välisiä oikeusriitoja, ja huomautettu siitä, että tuollainen toiminta kuuluu asialliselta luonteeltaan lainkäytön alaan. Jos prosessi määritellään T i r k k o s e n tavoin lailla järjestetyksi menettelyksi, jossa valtiovalta vahvistaa ja tarpeen vaatiessa pakolla toteuttaa sen, mikä yksityistapauksessa on oikein, niin silloin voidaan havaita kiinteistötoimituksiin sisältyvän toimintaa, joka asiallisen luonteensa puolesta on prosessia.[61] Jos siis väitettäisiin, että kiinteistötoimitukset kuuluvat prosessin alaan, niin olisi myönnettävä, että tällaisessa väitteessä olisi paljon perää.

Mikäli siis pidetään silmällä hakemuslainkäytön eli ennakkoturvaamismenettelyn, hallinnon ja prosessin asiallista luonnetta, niiden tarkoitusta sellaisina kuin ne kotimaisen kirjallisuuden piirissä yleisimmin esitetään, niin silloin voidaan havaita kiinteistökaavan laatimismenettelyyn ja kiinteistötoimituksiin, kun niitä tarkastellaan eri toimenpiteistä koostuvana tapahtumasarjana, sisältyvän momentteja, jotka erikseen tarkasteltuina ovat ennakkoturvaamismenettelyä, hallintoa tai prosessia. Sikäli kuin käsillä olevaa luokittelukysymystä

---

kirja I s. 2 s. Määritelmässä tapahtuneen muutoksen voidaan olettaa aiheutuneen siitä voimakkaasta luonnonoikeudellisesta värityksestä, joka on ominainen jälkimmäiselle määritelmälle. Varsin yleistä on, että hallinnon määrittelyssä ei lähdetä toiminnan sisällöstä, vaan määrittely tapahtuu negatiivisesti: Hallintoa on se julkisten viranomaisten toiminta, joka ei kuulu tuomioistuinten lainkäyttöön, ks. esim. *Ståhlberg,* Yleinen osa s. 3; *Willgren,* Allmänna läror s. 1 ss.; *Merikoski,* Vapaa harkinta s. 13 ja *Sundberg,* Allmänn förvaltningsrätt s. 14 ss.

61 *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 61. Riippumatta siitä, tuleeko konkreettisessa kiinteistötoimituksessa ratkaistavaksi asianosaisten välisiä oikeusriitoja, ovat siinä ja alioikeusprosessissa tapahtuvan menettelyn monet yhtäläisyydet omiaan herättämään mielikuvan siitä, että myös edellinen on prosessia. Esim. *Moring,* Skiftesrätt s. 99 lausuu jakotoimituksista: »Det resulterar efter ett processuellt partsförfarande i allmänhet i en rättsbildande akt av en offentlig myndighet, vilken akt har formell rättskraft samt överhuvudtaget även materiell». Ks. myös *Haataja,* Maanjaot s. 120: »Tutkittaessa jakolainsäädännön säännöksiä asianosaisista toimituksissa on otettava avuksi yleiset asianosaisia oikeudenkäynnissä koskevat prosessuaaliset säännökset ja opit.»

pohdittaessa lähdetään *Moringin* ja *Haatajan* esittämistä näkökohdista on ensinnäkin syytä huomauttaa, että sen ratkaisemiseksi muodostavat jakotoimitukset ja oikeustoimeen perustuvat lohkomistoimitukset, joita he näyttävät esityksissään lähinnä pitävän silmällä, liian suppean lähtökohdan. Lähtökohdaksi on otettava kiinteistön muodostamista, muotoamista ja määrittämistäkin tarkoittava menettely yleensä ja kokonaisuudessaan. Vaikkakin siinä *Moringin* väitteessä, että jakojen tarkoitus on maanomistajien välisten oikeussuhteitten järjesteleminen, on paljon perää, niin ei vastaavaa väitettä voida pitää paikkansa pitävänä, kun asiaa tarkastellaan laajemmalta pohjalta. Tosiseikastossa asemakaava-tonttijako-tontinmittaus ei kokonaisuutena tarkastellen voida pitää dominoivana sitä näkökohtaa, että siinä on kysymys maanomistajien keskeisten oikeussuhteiden järjestelemisestä, vaan erästä toista näkökohtaa, nimittäin tarkoituksenmukaisen rakennustontin aikaansaamista, jolloin terveydelliset, liikenteelliset, esteettiset ja muut sellaiset yhteiskunnan menestymiseen ja sen jäsenten hyvinvointiin liittyvät seikat ovat ensisijaisesti ja maanomistusolot vasta toissijaisesti määräävinä, RakL 34.1 ja 37.3 § sekä RakA 44 §.[62] Samaa voidaan sanoa tosiseikastosta rakennuskaava-rakennuspaikan muodostamiseksi tapahtuva maanmittaustoimitus, RakL 95.2 ja KaavJL 17 §. Tässä yhteydessä on myös syytä uudelleen viitata KaavJL 23 sekä lisäksi RakL 121.1 §:ään, joiden mukaan maalaiskunnan sellaisella alueella, jolle ei ole vahvistettu asemakaavaa tai rakennuskaavaa, saadaan rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettu alue pääsääntöisesti muodostaa tilaksi vain siinä tapauksessa, että alue on alaltaan vähintään 2.000 neliömetriä sekä rakennuksen laatuun ja kokoon nähden muutoinkin riittävän suuri ja rakennuksen tarkoitukseen sovelias. Yhteiskunnassa havaittavana olevat kehitystendenssit viittaavat sen ohessa siihen suuntaan, että osittamisrajoitukset tulevat ulotettaviksi koskemaan myös sellaisten kiinteistöjen muodostamista, joiden käyttötarkoituksena on maa- ja metsätalous. Käytännöllisenä osoituksena näistä tendensseistä voi-

[62] Tekstissä esiintyvä ilmaisu on lainattu *Merikosken* vanhemmasta, luonnonoikeudellisesti väritetystä hallinnon määritelmästä, ks. edellä viite 60. Tällä tavoin saadaan haettu vastakohtaisuus selvempänä esiin. Lainsäädännössä käytetään jolloinkin sellaista tekniikkaa, että tiettyä hallinnon alaa määriteltäessä siihen sisällytetään *Merikosken* mainitussa määritelmässä esiintyviä seikkoja, ks. esim. MaankäyttöL 1—3 §.

daan pitää RakL 96.2 §:ää, jonka mukaan rakennuskaavassa voidaan erityisestä syystä osoittaa alueita maa- ja metsätaloutta varten. On esitetty myös sellaisia ehdotuksia, että viimeksi mainittuun tarkoitukseen käytettäviä kiinteistöjä koskeva kiinteistöjaoitus olisi vastoin omistajan tahtoakin saatettava yhdenmukaiseksi käytännössä olevan käyttöyksikköjaoituksen kanssa. Tämä merkitsisi toteutettuna laajahkoa omistajien tahdosta riippumatonta kiinteistöjen yhdistämistoimintaa kiinteistöjaoituksen parantamiseksi julkisten etujen nimessä.[63] Täten tulisi maa- ja metsätalouteen käytettävien kiinteistöjen muodostamistoiminnassa määrääväksi se periaate, että muodostettavan kiinteistön tulee olla tarkoituksenmukainen maa- tai metsätila, jota vastaava periaate on jo voimassa, mikäli on kysymys rakennuspaikaksi tarkoitetun kiinteistön muodostamisesta.[64]

Lähdettäessä yllä esitetyltä laajalta pohjalta voidaan pitää selvänä, ettei *Moringin* esittämää jakoja koskevaa tunnusmerkkiä voida pitää dominoivana, kiinteistöjen muodostamistoimintaa hallitsevana näkökohtana. Sen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista lukea tuota toimin-

---

63 *Hallituksen esitys* n:o 22, 1967 vuoden vp s. 9 ss. ja 19 ss. Esitykseen sisältyy ehdotus uudeksi TilYhdL:ksi, jolla pyritään estämään lohkomisessa ja halkomisessa uuden tilan muodostuminen silloin, kun se henkilö, jolle erottaminen tapahtuu, jo ennestään omistaa maata, jonka yhteyteen erotettava tilan osa tulisi kuulumaan, ja ErikoisyhdistämisL:ksi, jonka mukaan jo olemassa olevat, useammista tiloista koostuvat käyttöyksiköt pyritään Mkrin aloitteesta vireille pantavissa toimituksissa yhdistämään yhdeksi tilaksi.

64 Tarkoituksenmukaisuuden ja siihen läheisesti liittyvän oikeudenmukaisuuden käsitteillä on huomattava asema kiinteistönmuodostamisoikeuden alalla sen vuoksi, että ne eräin tavoin ilmenevät JL:n normeista, ks. esim. 124 §, jonka mukaan tilukset on jaossa sijoitettava niin, että kukin tila saa tilusten tarkoituksenmukaiseen käyttöön sopivan tilusjärjestyksen, ja 125 §, jonka mukaan jokaiselle tilalle on, mikäli mahdollista, annettava tasaisesti parempaa ja huonompaa maata, sekä RakL 34.1 §, jonka mukaan asemakaavaa laadittaessa on, mikäli mahdollista, tarpeellista huomiota kiinnitettävä mm. siihen, ettei yksityiselle maanomistajalle aseteta kohtuuttomia rajoituksia, jotka asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan välttää, ks. myös RakL 75 §. Tarkoituksen- ja oikeudenmukaisuuden periaatteista jakotoimituksissa ks. esim. *Hyvönen* s. 4 ss.; *Pietilä,* Maanmittausoikeuden systematiikasta s. 6 ss.; *Wiiala,* Maatila s. 13 s.; *Haataja,* Maanjaot s. 758 s. ja 766; *Eberstein—Ljungman* s. 94; *Holmbäck,* FB I s. 132 ss. ja 261 ss.; *Ljungman—Stjernquist* I s. 38 ss. ja 81 ss.; *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 74 ss. ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 144 ss.

taa vapaaehtoisen oikeudenhoidon, hakemuslainkäytön eli ennakkoturvaamismenettelyn piiriin. Varsinaisten oikeusriitojen ratkaisemisen ei myöskään voida sanoa olevan sillä tavoin tyypillistä kiinteistön muodostamismenettelylle, että se muodostaisi niissä dominoivan piirteen. Suurin osa kiinteistötoimituksista tapahtuu ilman, että sanotunlaisten ratkaisujen tarvetta esiintyy. Näin ollen ei ole tarkoituksenmukaista lukea kiinteistön muodostamismenettelyä myöskään prosessiksi. Dominoivana näkökohtana on sensijaan pidettävä, että muodostettavan kiinteistön tulee olla tarkoituksenmukainen, ei suinkaan aina siltä kannalta, mitä maanomistajien kulloisetkin edut näyttäisivät vaativan, vaan nimenomaan sellaisten yhteiskunnan menestykselle ja sen jäsenten hyvinvoinnile tärkeiden näkökohtien kannalta, joista edellä on ollut puhetta.[65] Se seikka, että tuo dominoiva näkökohta esiintyy vielä nykyään eri asteisena, kun muodostetaan kiinteistöjä eri tarkoituksiin käytettäväksi, ja heikoimpana maa- ja metsätalouteen käytettävien kiinteistöjen ollessa kysymyksessä, ei voi riistää siltä sen asemaa keskeisenä periaatteena.

Kun kiinteistön muodostamismenettelyn asemaa siis tarkastellaan oikeustieteen jaoituksen kannalta tuon menettelyn asiallisen luonteen valossa, niin on pääpaino sellaisilla näkökohdilla, jotka kytkevät sen hallinnon alaan.[66] Sama on sanottava, kun asiaa katsotaan orga-

---

65 Keskustelu voi koskea ja on koskenutkin sitä kysymystä, kuuluvatko kiinteistötoimituksissa sovellettavat normit julkis- vaiko yksityisoikeuden alaan. *Moring* on esittänyt, että menettelysäännökset kuuluvat julkis-, mutta asiallisoikeudelliset säännökset yksityisoikeuteen, Skiftesrätt s. 92. *Haataja*, Maanjaot s. 766 ss. katsoo viimeksi mainittujen säännösten olevan osaksi julkis- ja osaksi yksityisoikeudellisia sen mukaan, ovatko ne pakollisia vaiko ei dispositiivisuuden ja preseptiivisyyden kannalta katsoen. Häneen näyttää yhtyvän *Hyvönen* s. 9, joka samaa jakoperustetta noudattaen esittää maanmittausoikeuden sijoittuvan yksityis- ja julkisoikeuden välille ja samalla dispositiivi- ja offisiaaliperiaatteiden sovellutusalojen raja-alueelle jälkimmäisen ollessa dominoivassa asemassa. *Haatajan* ja *Hyvösen* kanta on perusteltavissa, jos raja yksityis- ja julkisoikeuden välillä käydään normien dispositiivisuutta ja preseptiivisyyttä perusteena pitäen, kuten esim. *Burckhardt* tekee, ks. Methode s. 224 s. ja Einführung s. 136 ss.

66 Tällöin on perusteeksi valittu samat näkökohdat, jotka esim. *Haataja* ja *Hyvönen* ovat esittäneet, ks. edellinen viite. Lähtökohdaksi muodostuu silloin ns. intressiteoria. Jos asiaa sensijaan tarkastellaan ns. subjektiteorian kannalta, joka kiinnittää päähuomion normin sääntelemään oikeussuhteeseen, niin silloin ovat kiinteistötoimituksissa sovellettavat asiallisoikeudelliset nor-

nisatooriselta kannalta. Kiinteistökaavan laatiminen tai ainakin sellaisen vahvistaminen tai hyväksyminen, milloin se kuuluu muille kuin kiinteistötoimituksen toimitusmiehelle, on yleensä hallintoviranomaisiksi organisoitujen instanssien asiana. Kiinteistötoimitusten toimitusmiehet tai toimitusmies on myös, niinkuin sekä *Moring* että *Haataja* ovat huomauttaneet, organisoitu hallintoviranomaisiksi. Näin ollen on tarkoituksenmukaista lukea kiinteistöjen muodostamistoiminta *Haatajan* tavoin hallinnon alaan.[67] Sitä voidaan, jos niin halutaan, *Haatajan* tavoin kutsua omalaatuiseksi hallintotoiminnaksi, koska se sisältää joukon ratkaisuja ja toimenpiteitä, jotka asiallisen luonteensa puolesta voidaan lukea hakemuslainkäyttöön tai prosessiin.[68]

---

mit pääasiallisesti yksityisoikeudellisia. Intressi- ja subjektiteorioista ks. esim. *Merikoski*, Julkisoikeus s. 6 s.; *Ross*, Ret s. 270 s.; *Kelsen* s. 170 ss. ja 234 ss. ja *Nawiasky* s. 273 ss.

67 Tällöin katsotaan asiaa lähinnä menettelysäännösten kannalta, jotka sääntelevät kiinteistötoimituksia suorittavien viranomaisten järjestysmuotoa, kompetenssia ja velvollisuuksia, vrt. *Ross*, Ret s. 247. Esitysteknillisistä syistä on nähdäkseni kiinteistön muodostustoimintaa koskevassa esityksessä usein tarkoituksenmukaista pitää menettelynormeja runkona, jonka yhteydessä materiaaliset normit esitetään, vrt. *Ross*, Ret s. 265.

68 Eräiden muiden oikeusalojen vastaavanlainen omalaatuisuus on antanut *Ross*'ille aiheen hylätä perinnäisen erottelun julkis- ja yksityisoikeuden välillä ja korvata se erottelulla julkinen oikeus — ei-julkinen oikeus. Viimeksi mainittuun kuuluu eräänä ryhmänä *»De offentlige foranstaltningers ret»*, joka tosin koskee myös hallinnollisten viranomaisten kompetenssia ja velvollisuuksia, mutta jossa kuitenkin pääasiallisesti on kysymys käyttäytymisnormeista, jotka luovat velvollisuuksia yksityishenkilöille. Esimerkkeinä näistä *Ross* mainitsee mm. puolustus- ja opetuslaitosta, sosiaalihuoltoa, verotusta sekä rakentamista ja palolaitosta koskevat säännökset, joilla aloilla päinvastoin kuin esim. varallisuusoikeuden, työoikeuden, persoonallisuusoikeuden ja elinkeino-oikeuden aloilla yksityisautonomia ei ole määräävänä, vaan joissa on kysymys velvollisuuksista, jotka vahvistetaan joko preseptiivisessä laissa tai *»ved mellemkommende forvaltningsakt, altså ensidigt af offentlig myndighed»*. Näillä aloilla on *Ross*'in mukaan tarkoituksenmukaista suorittaa erottelu varsinaisen julkisen, hallinnollisten viranomaisten kompetenssia ja velvollisuuksia koskevan oikeuden sekä materiaalisen oikeuden välillä, joka koskee oikeusalamaisten velvollisuuksia, mikä ei estä niiden käsittelemistä yhdessä, milloin käytännölliset syyt sitä vaativat, ks. *Ross*. Ret s. 264 s. ja 267 ss. *Ross*'in systeemissä esittää itse asiassa pääosaa erottelu materiaalisen ja muodollisen oikeuden välillä, ks. *Ross*, Ret s. 251 ss., vrt. *Kelsen* s. 236 ss.

II luku

ASEMAKAAVASTA JA TONTTIJAOSTA KIINTEISTÖNMUODOSTUKSEN KANNALTA

4 §. Asemakaavasta

1. Voimassa olevassa rakennuslainsäädännössä tarkoitetaan kaavalla suunnitelmaa maan reaalitaloudelliseksi käyttämiseksi, RakL 1.2 ja 2 §. Suunnittelu tapahtuu neljän eri kaavatyypin, nimittäin seutukaavan, yleiskaavan, asemakaavan ja rakennuskaavan puitteissa, RakL 2 §. Rakennuskaavassa määrätään maalaiskuntaan kuuluvan alueen järjestämisestä ja rakentamisesta, RakL 2.4 §. Vaikka rakennuskaava voi väliaikaisesti olla voimassa kaupungin alueella, RakL 128.1 §, niin ei sitä koskevaa lähempää esitystä ole tarkoituksenmukaista sisällyttää tähän tutkimukseen, joka koskee tonttirekisterikiinteistön muodostamista.[1] Yleiskaava voidaan sensijaan alun

---

1 Asia olisi toisin, jos rakennuskaavan tai AKL 1931:n mukaisen rakennussuunnitelman rakennusmaalla voitaisiin tai olisi voitu laatia tonttijako. Kummankaan instituutin piirissä sellaista ei kuitenkaan tunneta, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 211; *Uggla—Tammio* s. 218; *Larma* s. 263 s. ja MaalaiskMalliRJ 22—24 §. Vertauksen vuoksi mainittakoon, että Ruotsin SPL 1931 62 §:n mukaan kuului Lh:lle tonttijaon vahvistaminen rakennuskaavan rakennusmaalla. Tonttijaon vahvistaminen ei kuitenkaan ollut rakentamisen ehtona, ks. *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 285 ss.; *Forssman* s. 148 ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 325. Ruotsissa rakennuskaava on, niinkuin meilläkin, maaseudun varsinainen kaavamuoto. Siellä on kuitenkin asemakaavakin vanhastaan esiintynyt eräiden maalaiskuntiin kuuluvien tiheähkösti asuttujen seutujen kaavamuotona, ks. BS 1870 50 §, SPL 1907 36 §, *Westring* s. 72 ss.; SPL 1931 56 ja 57 §, *Forssman* s. 139 ss.; BL 88 ja 90 §, *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 252 ss.; *Holmbäck,* FB I s. 3 ss.; *Holmbäck,* FB II s. 106 s. ja *Öjborn* s. 188 ss. Mitä viimeksi mainitussa suhteessa tulee meidän oloihimme, voidaan asemakaava nykyään laatia myös

alkaen laatia kaupungin aluetta varten. Samoin voi seutukaavaan alun alkaen sisältyä kaupunkiin kuuluvaa aluetta. Yleis- ja seutukaavoihin liittyvät oikeusvaikutukset ovat suhteessa tonttirekisterikiinteistön muodostamiseen kuitenkin niin etäiset ja kiertotietä vaikuttavat, ettei niiden esittelyä voida pitää perusteltuna tämän teoksen puitteissa.[2] Näin on asianlaita sitäkin suuremmalla syyllä, kun seutu- ja yleiskaavojen vaikutus tonttijakoon aina tapahtuu asemakaavan välityksellä. Tonttijako voidaan näet laatia vain asemakaavassa osoitettuun rakennuskortteliin, RakL 37.1 §. Vaikka siten rakennuskorttelin muoto ja rajat sekä siihen rajoittuvat yleiset alueet olisivatkin peräisin seutukaavasta tai yleiskaavasta, niin esiintyy asemakaava aina »kausaaliyhteyden katkaisevana» tekijänä seutu- tai yleiskaavan ja asemakaavassa osoitetun rakennuskorttelin rajojen välillä.

Asemakaavan sisältöä kuvataan RakL:ssa lausumalla, että asemakaava on laadittava kaupungin yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista varten, RakL 33 §. Kun otetaan huomioon RakL 1.2 ja 2.3 §:n yleissäännökset, voidaan asemakaava määritellä sitovaksi suunnitelmaksi, jonka primäärisenä tarkoituksena on yksityiskohtaisesti määrätä tietyn kaupunkialueen reaalitaloudellisesta käytöstä.[3] Tällaisena suunnitelmana asemakaava on siinä suhteessa

---

maalaiskunnan aluetta varten, ks. RakL 116 ja RakA 135 § sekä *Larma* s. 404 ja 684. Taajaväkisten maalaiskuntain järjestämisestä eräissä tapauksissa 15. 6. 1898 annetun L:n 5 §:n nojalla vahvistettujen rakennussuunnitelmien joukossa lienee ollut myös sellaisia, joihin sisältyi tonttijako, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 187 ss.

[2] Yleiskaavan oikeusvaikutuksista rakentamisen, eräiden rakentamiseen rinnastettujen toimien ja eräiden lunastuskompetenssien kannalta katsoen ks. RakL 30, 31.1.2, 56 ja 70 § ja *Larma* s. 118 ss. Seutukaavan osalta ks. vastaavasti RakL 26 ja 27 § ja *Larma* s. 107 ss. Ruotsin oloista vastaavissa suhteissa ks. BL 13—22 ja 135 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 108 ss. ja 294 s. Yleis- ja seutukaavojen oikeusvaikutuksista kiinteistönmuodostuksen kannalta ks. KaavJL 24 § ja *Pietilä*, Osittamisrajoituksista s. 79 ss. Ks. rakennuspoliittisista osittamisrajoituksista Ruotsissa JDL 19:13 ja esim. *Ljungman—Stjernquist* I s. 89 ss. ja *Henkow—Schultz* s. 106 ss.

[3] Tämän teoksen aiheen kannalta katsoen en pidä tarpeellisena asemakaavan historiikin esittämistä. Melko laajan ja sangen onnistuneen katsauksen sisältää *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 18 ss., ks. myös *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 48 ss.; *Dahlström* s. 7 ss.; *Jutikkala* s. 18 ss.;

erityislaatuinen, ettei suunnitelman seuraaminen ja noudattaminen ole kansalaisten ja viranomaisten taholta ehdonvallan asia. Tätä asiaintilaa kuvataan esim. lausumalla, että asemakaava on säännöstö ja nimenomaan kunnallinen säännöstö.[4] Oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen on tällöin kysymys tarkastelutavasta, jonka mukaan asemakaavassa on kuvattu joukko tosiseikastoja, joihin on kytketty oikeusvaikutuksia. Asemakaavaa tarkastellaan tällöin oikeusnormina, oikeastaan voimassa olevan normijärjestelmän osana.[5] Selkeän ja systemaattisen kuvan saaminen asemakaavasta, kun se käsitetään voimassa olevan normijärjestelmän osaksi, edellyttää jonkin soveliaan oikeusnormien jaoittelun soveltamista asemakaavanormien tarkastelussa.[6] Seuraavassa tehdään yritys tällaisen tarkastelun

---

Fastighetsregisterkommitté 1911 s. 14 ss. ja *Eimer* s. 149 ss. Tekstissä esitetyssä asemakaavan määritelmässä kiinnitetään päähuomio asemakaavan luonteeseen käyttäytymisnormeja sisältävänä säännöstönä, vrt. *Larma* s. 126, *Uggla—Tammio* s. 17 s. ja 51 ja *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 80. Mitä tulee RakL 33 ja AKL 1931 1 §:ssä esiintyviin asemakaavan määritelmiin, niin ovat ne luultavasti peräisin Ruotsin SPL 1907 1 §:stä, joka alkoi sanoilla: »För stads ordnande och bebyggande skall finnas plan ———», vrt. SPL 1931 1 ja BL 24 §, jolloin havaitaan, että määritelmä ei enää esiinny BL:ssa. Asemakaavan käsitteestä Tanskan oikeustieteessä ks. esim. *v. Eyben,* Fast ejendom s. 52 s.; *Andersen* s. 109 ss.; Vinding Kruse, Ejendomsretten s. 329 s. ja *Illum,* Tingsret I s. 51 s. ja 137. Asemakaavan käsitteestä Saksassa ks. *Meyer—Stich—Tittel* s. 131 s.; *Heitzer—Oestreicher* s. 28 s.; *Schütz—Frohberg* s. 59 s.; *Beenken* s. 108 ja *Estermann* s. 67. Mitä tulee asemakaavan (Bebauungsplan) määritelmään lakitekstissä ks. BBauG 8 §.

[4] Esim. *Larma* s. 126 ja 132; *Uggla—Tammio* s. 52; *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 80; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 36 s. ja *Forssman* s. 19 s.

[5] Asemakaavan normiluonne on Saksassa vahvistettu BBauG 10 §:ssä: »Die Gemeinde beschliesst den Bebauungsplan als Satzung». Tällä säännöksellä tähdätään kuitenkin toisiin päämääriin kuin tekstissä, nimittäin siihen, että kun asemakaava nimenomaan selitetään asetusluontoiseksi säännöstöksi (Satzung), niin ei sen osalta voi tulla kysymykseen samanlainen välitön muutoksenhakumenettely, joka on mahdollinen hallintopäätöksen ollessa kysymyksessä, ks. *Gelzer* s. 82 ss.; *Estermann* s. 68 s.; *Meyer—Stich—Tittel* s. 142 ss.; *Heitzer—Oestreicher* s. 84 ja *Beenken* s. 158 ss.

[6] Tällainen tarkastelutapa on esim. *Larssonilla* s. 647 ss. Hän ottaa jakoperusteeksi individuaali- ja yleisnormien välisen vastakohdan ja luokittelee asemakaavanormit ensiksi mainittuun ryhmään: »stadsplanen är en kommunal förordning sammansatt av individuella rättssatser», vrt. *Beenken*

suorittamiseksi sen normijaoittelun pohjalta, joka on johdettavissa Olivecronan oikeusnormeja koskevista tutkimuksista.

Kun laki säädetään, lausuu *Olivecrona,* tapahtuu se siinä tarkoituksessa, että saataisiin aikaan tietty tosiasiallinen järjestys tietyllä yhteiskuntaelämän alalla. Jotta sellainen tulos saavutettaisiin, on pyrittävä vaikuttamaan kansalaisten toimintaan sillä tavoin, että tuo toiminta sujuisi toivottuja uria myöten. Sen vuoksi lainsäädännön avulla on pyrittävä herättämään kansalaisissa toivottuja toimintatapoja koskevia mielikuvia. Tämän tulee tapahtua sellaista ilmaisua käyttäen, joka liittää mielikuvaan käsityksen siitä, että toiminnan tulee tapahtua mielikuvan edellyttämällä tavalla. Näin ollen voidaan suorittaa erottelu lain säännösten sisällön ja niiden ilmaisumuodon välillä.[7] Kun oikeusnormeja tarkastellaan edelliseltä kannalta, niin havaitaan niiden sisältävän kaksi kuvausta, nimittäin kuvauksen tietystä tilanteesta ja kuvauksen menettelytavasta tuossa tilanteessa. Edellistä kuvausta voidaan kutsua toimintaedellytykseksi eli rekvisiitaksi ja jälkimmäistä käyttäytymismalliksi. Esim. tieliikennettä koskevissa säännöksissä ovat normien sisällön eri osat hyvin selvästi toisistaan erotettavissa: Rekvisiittana on liikenneti-

s. 52 ss., joka siitä lähtien, että abstraktisuus on oikeuslauseen välttämätön ominaisuus, tutkii asemakaavamääräysten konkreettisuutta ja abstraktisuutta ja tulee siihen tulokseen, että asemakaavamääräyksillä on viimeksi mainittu ominaisuus. Individuaali- ja yleisnormeja koskeva jaoittelu esittää huomattavaa osaa *Kelsenin* »Stufenbau»-järjestelmässä, ks. *Kelsen* s. 236 ss. Hänen mukaansa yleisnormin muodostaa abstraktinen tosiseikasto, johon kytkeytyy abstraktisesti määritelty seuraamus. Yleisnormien eräänä funktiona on määrätä tuomioistuin- ja hallintomenettelyssä luotavien individuaalinormien sisältö, vrt. *Nawiasky* s. 44 ss. Yleis- ja individuaalinormien eli lex generalis — lex specialis välisestä erottelusta ks. *Alanen* s. 38 s.; *Ekström* s. 40 s.; *Lahtinen,* Zum Aufbau s. 135 ss. ja *Makkonen* s. 67 ss. Individuaalinormien ja yleisnormien vastakohta, joka soveltuu käytettäväksi *Kelsenin* »Stufenbau»-systeemiä esitettäessä, ei kuitenkaan ole yhtä käyttökelpoinen, kun on kysymys asemakaavanormien luokittelusta. Tämä johtuu muun ohella tuon erottelun suhteellisuudesta. Asemakaavaan sisältyvien käyttäytymisnormien tosiseikastot ovat nimittäin paikallisuuden puolesta konkreettisia, individualisoituja, mutta persoonallisten tekijöiden osalta abstraktisia, vrt. *Beenken* s. 70 ss. Mainittuun suhteellisuuteen kiinnittävät huomiota myös *Enneccerus—Nipperdey* s. 243 s.

[7] *Olivecrona,* Rättsordningen s. 113, vrt. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 15 ja *Lahtinen,* Zum Aufbau s. 135.

lanne ja käyttäytymismallina haluttu ajotapa.[8] Ilmaisutavan eli muodon kannalta katsottuna normit ovat imperatiiveja. Ne eivät ole, *Olivecrona* huomauttaa, käyttäytymismalliin sisältyviä toimintatapoja koskevia tiedoituksia, ennusteita, toivomuksia, neuvoja tai, kun pidetään silmällä käyttäytymismalliin liittyvää sanktiota, uhkauksia, vaan käskyjä, imperatiiveja, joita ilman muuta edellytetään noudatettavan.[9] Milloin normin avulla on tarkoitus vaikuttaa henkilön toimintatapaan, niinkuin edellä on esitetty, voidaan sitä kutsua toimintaimperatiiviksi. Kaikki oikeusnormi-imperatiivit eivät kuitenkaan tähtää henkilön toimintatapojen, hänen käyttäytymisensä ohjaamiseen. Toimintaimperatiivien rinnalla voidaan lain säännösten joukossa erottaa myös toisenlaisia imperatiiveja, jotka eivät kohdistu henkilön toimintaan, vaan oikeuksien ja velvollisuuksien ja näihin liittyvien suhteiden syntymiseen, muuttumiseen ja lakkaamiseen. Esimerkkeinä viimeksimainitunlaisista imperatiiveista *Olivecrona* mainitsee säännökset, joissa lausutaan, että esineen omistusoikeus saadaan laillisilla saannoilla, että myyjän on maksettava vahingonkorvausta, ellei hän täytä hankintasopimusta sovittuna ajankohtana, että saaminen raukeaa, ellei sen perimistoimiin ryhdytä tietyn ajanjakson kuluessa jne., samoinkuin säännökset, jotka koskevat vanhempien oikeutta olla lastensa holhoojina, osakeyhtiön oikeuspersoonallisuutta suhteessa rekisteröimiseen, rakennukseen liitettyjen esineiden kuulumista kiinteään omaisuuteen jne. Nämä imperatiivit tähtäävät oikeudellisen suhteen muotoamiseen; sensijaan että

---

8 *Olivecrona,* Rättsordningen s. 114.

9 *Olivecrona,* Rättsordningen s. 116 s. Normien rakennetta koskevia analyyseja on oikeustieteen piirissä tietenkin esitetty vaikka minkä verran. Esim. *Makkonen* s. 27 ss., joka käyttää esimerkkinä omavelkaisen takaajan vastuuta koskevaa kokonaisnormia, jakaa sen käyttäytymisnormiin (Verhaltensnorm), reaktionormiin (Reaktionsnorm) ja reaktiotapaa koskevaan normiin (Norm der Reaktionsweise). Käyttäytymis- ja reaktionormin osalta jaoittelu on suunnilleen sama kuin *Nawiaskylla* s. 13 s. esiintyvä jaoittelu primääri- eli materiaali- ja sekundääri- eli sanktionormeihin, jota jaoittelua esim. *Zitting,* Omistajan oikeuksista s. 501 ss. on onnistuneesti käyttänyt hyväkseen omistajan oikeuksia ja velvollisuuksia eritellessään. Sama jaoittelu esiintyy myös *Kailalla,* Oikeuslogiikka s. 40 ss. hänen jaoitellessaan normin primäärinormia vastaavaan perusnormiin ja sekundäärinormia vastaavaan täyttönormiin. *Olivecronan* edellä mainittu erittely rekvisiitan ja käyttäytymismallin välillä merkitsee primäärinormin syvemmälle ulottuvaa erittelemistä.

toimintaimperatiivi kohdistuu henkilön toimintaan, kohdistuu tällaisen muotoamis- eli performatiivi-imperatiivi muutoksen tapahtumiseen kulloinkin kysymyksessä olevassa oikeudellisessa suhteessa.[10] Lain säännöksissä on rekvisiitta kuvattu in abstracto. Hallinnollisten ja judisiaalisten dekreettien, siis hallintopäätösten ja tuomioiden, samoinkuin yksityisautonomian piiriin kuuluvien oikeustoimien tosiseikasto sensijaan sisältää tavallisesti konkreettisen tosiseikaston kuvauksen.[11] Voimassa olevan normijärjestelmän osiksi käsitettyinä laki, hallintopäätös, tuomio ja oikeustoimi siis merkitsevät joko toiminta- tai performatiivi-imperatiivien asettamista.[12] Mitä viimeksi mainittuihin erikseen tulee, niin voi niiden muotoava vaikutus olla eri tapauksissa erilainen. *Olivecrona* luonnehtii tuota erilaisuutta lausumalla, että performatiivinormit »går ut på att framkalla något: kvalifikationsregler på att tilldela personer och ting rättsliga egenskaper, kompetensregler på att tilldela personer befogenheter, regler om rättigheter och skyldigheter på att tilldela dem sådana, ogiltighetsregler på att beröva en rättslig akt dess normala verkan osv.».[13]

Imperatiiveja sisältävät normit, siis lakiin, hallintopäätökseen, tuomioon ja oikeustoimeen sisältyvät säännökset ja määräykset voidaan näin ollen *Olivecronan* esityksen pohjalta jakaa kahteen pää-

---

10 *Olivecrona,* Rättsordningen s. 133 s., ks. myös *Zittingin,* Omistajan oikeuksista s. 506 *Olivecronan* esityksen tähän osaan kohdistamaa arvostelua.

11 *Olivecrona,* Rättsordningen s. 134. Tässä tavataan erottelu lex generalis — lex specialis, jonka suhteellisuudesta edellä huomautettiin, ks. viite 5.

12 Oikeustieteessä korostetaan jokseenkin yksimielisesti lain, asetuksen, hallintopäätöksen, tuomion ja oikeustoimen oikeutta luovaa merkitystä, ks. esim. *Nawiasky* s. 44 ss., 51 ja 120 ss. Tämä idea on perusajatuksena *Kelsenin* »Stufenbau»-järjestelmässä, ks. *Kelsen* s. 228 ss. ja 239 ss., vrt. *Larenz,* Methodenlehre s. 79. Ks. myös *Zitting,* Omistajan oikeuksista s. 505.

13 *Olivecrona,* Rättsordningen s. 238. *Olivecronan* esityksessä rinnastetaan näin ollen toiminta- ja muotoamisimperatiivit. *Zitting,* Omistajan oikeuksista s. 506 ei puolestaan hyväksy performatiivinormien imperatiivista luonnetta, vaan pitää sellaista käsitystä luonnottomana. *Nawiaskyyn* s. 105 ss. viitaten hän katsoo, että performatiivit eivät ole varsinaisia oikeusnormeja, »vaan ne ainoastaan määräävät edellytyksen käyttäytymistä koskevien imperatiivien esiintymiselle tai häviämiselle.» Niinkuin tekstissä esitetystä tullaan havaitsemaan, voidaan *Olivecronan* esitysten avulla kuitenkin huomattavasti valaista asemakaavan normiluonnetta koskevaa kysymystä, minkä ohessa käyttäytymis- ja performatiivinormeja koskeva erottelu on esitysekonomisista syistä tarkoituksenmukainen, vrt. *Ross,* Ret s. 253.

ryhmään, nimittäin toiminta- eli käyttäytymisnormeihin ja muotoamis- eli performatiivinormeihin, sekä viimeksi mainitut edelleen useampiin alaryhmiin. Viimeksi mainituista ovat tämän tutkimuksen kannalta erityisen mielenkiintoiset ne ryhmät, joita *Olivecrona* kutsuu nimillä kvalifikationsregler ja kompetensregler.[14] Edellisen ryhmän osalta on kysymys performatiivinormeista, joiden imperatiivi voi kohdistua mm. esineen oikeudellisten ominaisuuksien muuttamiseen. Sellainen muutos on kysymyksessä esim. silloin, kun tilaan kuuluva alue muuttuu kaavatontiksi ja rekisteritontiksi. Tähän ryhmään kuuluvia normeja kutsutaan seuraavassa o m i n a i s u u s n o r m e i k s i. Jälkimmäisen ryhmän normeissa puolestaan voi imperatiivi kohdistua mm. muutoksen tapahtumiseen vallitsevassa hyödykejaossa, jollainen muutos on kysymyksessä esim. silloin, kun kaupunki pakkolunastaa asemakaavassa osoitetun puistoalueen. Näitä normeja kutsutaan seuraavassa k o m p e t e n s s i n o r m e i k s i.

Seuraavassa tarkastellaan asemakaavaa voimassa olevan normijärjestelmän osana silmälläpitäen *Olivecronalta* omaksuttua pääjaottelua käyttäytymisnormit — performatiivinormit ja viimeksi mainittujen alajaoittelua ominaisuusnormit — kompetenssinormit.

a) Asemakaavaan sisältyy huomattava joukko kiinteän omaisuuden reaalitaloudellista käyttöä sääntelevien käyttäytymisnormien rekvisiittoja käyttäytymismalleineen. Kun esim. jokin asemakaavaan merkitty rakennusala on varustettu merkinnällä Ao II, niin muodostaa tämä merkintä yhdessä RakL 42.1 ja 144—146 §:n kanssa käyttäytymisnormin, jossa tuomaria, maistraattia jne. käsketään määräämään tietty seuraamus, jos asianomaiselle tontille rakennetaan muunlainen rakennus kuin sellainen omakotitalo, jonka kerrosluku on enintään kaksi, ks. KaavaMerkSisMp 1:0.23 ja 1.03.[15] Seuraamuksina voivat tulla kysymykseen rangaistus, teettämisuhka jne. Nor-

---

14 *Olivecrona,* Rättsordningen s. 238, vrt. *Beenken* s. 42 ss.

15 Siitä kysymyksestä, kuka on normin adressaatti, kehen normi-imperatiivi kohdistuu, on esitetty erilaisia käsityksiä. *Nawiaskyn* käsityksen mukaan primäärinormin adressaattina ovat oikeusalamaiset yleensä, kun taas sekundäärinormi kohdistaa käskynsä tuomarin, hallintoviranomaisen jne. asemassa olevaan henkilöön, *Nawiasky* s. 13 s.; vrt. *Zitting,* Omistajan oikeuksista s. 507. *Ross,* Ret s. 46 puolestaan katsoo, »at den *egentlige retsnorm* for så vidt forholdsnormerna angår, er et *direktiv til dommeren,* medens forskriften for den private blot er en heraf afledt uselvstændig og uegentlig retsnorm, betinget

missa, joka voidaan kokoonpanna asemakaavan merkinnästä, jolla alue on määrätty vesialueeksi, sekä RakL 43.2 ja 144—146 §:stä, käsketään tuomioistuinta, maistraattia jne. määräämään seuraamus siitä, että vesialueen täyttäminen on tapahtunut ilman maistraatin lupaa ja täyttämistyö ilmeisesti on sellainen, että se huomattavasti voi vaikeuttaa alueen käyttämistä asemakaavassa varattuun tarkoitukseen so. vesialueeksi, tai turmella kaupunkikuvaa. Kysymykseen tulevat seuraamukset ovat samat kuin edellisessäkin esimerkissä. Asemakaavamerkinnästä, jolla jokin alue on varattu kaduksi, sekä RakL 79.1, 80.1 ja 143.5 §:stä voidaan kokoonpanna normi, jossa käsketään lääninhallitusta velvoittamaan kaupungin uhkasakon uhalla rakentamaan tuohon katuun kuuluvan kadunosan ja luovuttamaan sen yleiseen käyttöön, milloin sen varrella olevista tonteista on asemakaavan vahvistamisen jälkeen sen mukaisesti rakennettu niin suuri osa, että niiden katua vastaan olevien sivujen yhteenlaskettu pituus vastaa vähintään kolmannesta kaikkien kadunosan varrella olevien tonttien katusivujen pituudesta, ellei kaupunki ole vapaaehtoisesti rakentanut ja yleiseen käyttöön luovuttanut tuota kadunosaa. Esitetyt esimerkit osoittavat, että asemakaavamerkintöjen ja -määräysten avulla muodostettavien käyttäytymisnormien tilannekuvaukset ja käyttäytymismallit voivat tietyltä kannalta katsoen olla kahdenlaisia. Imperatiivin tarkoittama toiminta, ts. seurauksen määrääminen voi tulla kysymykseen sekä silloin, kun on rakennettu, vesialuetta täytetty jne. toisin kuin käyttäytymismallissa on edellytetty, että silloin, kun ei ole rakennettu jne., vaikka siinä on edellytetty rakennettavan jne. Jos jätetään asian sanktiopuoli sivuun ja ajatellaan imperatiivin näissä tilanteissa kohdistuvan välittömästi maanomistajaan, kaupunkiin jne., niin silloin voidaan tässä tarkoitettua eroavaisuutta kuvata lausumalla, että tietyissä normeissa kielletään maanomistajalta, kaupungilta jne. tietynlainen toiminta, ja että tietyissä normeissa vastaavasti käsketään adressaatteja tiettyyn toimintaan. Näissä relaatioissa ovat käyttäytymisnormien toimintamallit merkityssisältönsä puolesta siis kieltoja tai käskyjä.[16]

---

af den privates interesse i at undgå visse reaktioner fra dommerens side.» Ks. myös *Makkonen* s. 42. *Larenz,* Methodenlehre s. 156 pitää koko kysymystä näennäisongelmana.

[16] Loogillisen erittelyn avulla on mahdollista ilmaista kieltotilanteet kielellisesti käskytilanteina esim. siten, että kun jokin on kielletty, niin se

Asemakaavanormien kannalta ovat edelliset ylivoimaisesti yleisempiä kuin jälkimmäiset. Tätä ilmiötä tarkoitetaan esim. silloin, kun puhutaan, että asemakaavassa tosin määrätään m i t e n on rakennettava ja miten maata muuten on käytettävä, mutta että siinä sensijaan ei määrätä, m i l l o i n tuon kaiken on tapahduttava.[17]

b) Konkreettisesta asemakaavamerkinnästä, jonka mukaan jokin alue on siinä osoitettu toriksi, ja RakL 50 §:stä voidaan kokoonpanna normi, jonka mukaan kaupunki on kelpuutettu ilman erityistä pakkolunastuslupaa lunastamaan tuon torin alueen. Asemakaavamerkinnästä, jonka mukaan jokin alue on käytettävä muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan, ja RakL 56.1 ja 58.1 §:stä voidaan kokoonpanna sellainen normi, jonka mukaan kaupunki tai, milloin alue on osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on alueen omistajan vaatimuksesta velvollinen lunastamaan tuon maan, jos maanomistaja puheena olevan määräyksen vuoksi ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan ja omistajan hakemus poikkeuksesta rakennuskieltoon tai rakentamisrajoitukseen on lainvoimaisesti hylätty. Asemakaavamerkinnästä, jolla alue ensikertaisessa asemakaavassa on osoitettu katualueeksi, ja RakL 47.1 §:stä on kokoonpantavissa normi, jonka mukaan kaupunki on kelpuutettu saamaan omistukseensa tuon alueen erotuttamalla sen itselleen sillä tavoin kuin siitä on erikseen säädetty eli yleisen alueen mittauksella, KaavJL 76.3 §. Nämä esimerkkinormit merkitsevät, ensimmäinen ja kolmas kaupungille ja toinen maanomistajalle kelpuutusta aikaansaada tietyin edellytyksin ja tiettyjä menettelytapoja hyväksi käyttäen muutos vallitsevaan hyödykejakoon, siis kelpuutusta maan omistusoikeuden ja siitä suoritettavan korvauksen tai vain edellisen siirtoon oikeuspiiristä toiseen. Näin ollen ne esitetyn jaoittelun puitteissa kuuluvat performatiivinormien ryhmään ja sen puitteissa kompetenssinormeihin. Kun siis lausutaan, että asemakaavalla on oikeusvaikutuksia maan lunastamisen ja luovuttamisen kannalta, niin merkitsee tämä oikeusfunktionaalisesti, että asemakaava

---

voidaan ilmaista myös siten, että sen tekemättä jättäminen on käsketty, ks. *Moritz* s. 33 ss.; *Kelsen* s. 15; *Arnholm,* Privatrett s. 59 ss. ja *Makkonen* s. 37, vrt. *Zitting,* Omistajan oikeuksista s. 525 ss.

[17] Esim. *Holmbäck,* FB II s. 73 s. ja *Beenken* s. 41. Vrt. *Ljungman—Stjernquist* I s. 155 ss.

ja rakennuslaki sisältävät vallitsevan hyödykejaon muuttamiseen tähtääviä kompetenssinormeja.[18]

Kompetenssi merkitsee kelpuutusta, kykyä, voimista, oikeutta ja miksei vielä mahdollisuuttakin vallitsevan oikeudellisen tilanteen muuttamiseen.[19] Tämän osoittaa se kompetenssinormien tarkasteluun perustuva, jo aikaisemmin mainittu havainto, että performatiivinormeista kyseen ollen imperatiivi ei kohdistu henkilön toimintaan, vaan oikeudellisen muutoksen tapahtumiseen. Lyhyesti sanoen kompetenssinormi kelpuuttaa »norminsuosiman» henkilön aikaansaamaan oikeustilan muutoksen, mutta ei käske häntä sellaiseen. Oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen ei esim. UlkMaanhL 11.1, PankkiL 13.6, PakkolunL 9.2 ja RakL 56.1 ja 57.1 §:ää voida esittää poikkeuksina äsken esitetystä. Vaikka niissä on kysymys »velvollisuudesta» omaisuuden luovuttamiseen, pakkolunastamiseen tai lunastamiseen, niin merkitsee tuo velvollisuus todellisuudessa vain samanlaista korrelatiivista sidonnaisuutta kuin on esim. maanomistajan sidonnaisuus kaupungin pakkolunastuskompetenssiin RakL 50 §:n tarkoittamissa tapauksissa.[20] Sikäli kuin ensiksi mainituissa §:ssä

---

18 Kun tekstissä lausutaan, että asemakaava ja rakennuslaki sisältävät kompetenssinormeja, niin on kysymyksessä lyhennetty ilmaisu. Esitysekonomisista syistä on tarkoituksenmukaista jakaa täydellinen kompetenssinormi fragmentteihin, sillä *Ross'in*, Ret s. 253 esittämä toteamus, »at dersom man skulle fremstille blot en enkelt forholdsnorm i dens fulstændighed, ville det blive en uhyre kompliceret sag» soveltuu yhtä hyvin kompetenssinormeihin. Täydellisen kompetenssinormin muodostaminen edellyttää asemakaavan ja RakL:n ohella moniin muihinkin lakeihin ja asetuksiin, esim. PakkolunL:iin, KaavJL:iin, KaavJA:een jne. sisältyvien normien ottamista huomioon. Vastaavasta ilmiöstä asemakaavan käyttäytymisnormien osalta vrt. *Beenken* s. 45 ss.

19 Vrt. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 30 ss.; *Aulis Aarnio* s. 40 s. ja 144 ss.; *Ross*, Ret s. 193; *Nawiasky* s. 106 ss. ja 163 ss. ja *Kelsen* s. 57 ss. ja 152 ss.

20 Tämä havaitaan, kun asiaa tarkastellaan *Hohfeldin* s. 50 ss. esittämien peruskäsitteiden korrelaattiparien power — liability ja immunity — disability valossa, joista *Zitting* käyttää nimityksiä kompetenssi — sidonnaisuus ja vapaus sidonnaisuudesta — inkompetenssi, Omistajan oikeuksista s. 518 ja Kaupunkimaa s. 9 s. Power- eli kompetenssiasemassa on tekstissä viimeksi mainituissa tapauksissa Lh, Vvm, pakkolunastuskiinteistön luovuttaja, asemakaava-alueen maanomistaja ja tontinosan omistaja ja liability- eli sidonnaisuuspositiossa ulkomaalainen, pankki, vastaanottaja pakkolunastuksessa, kau-

nähdään poikkeussäännöksiä, niin silloin niitä ei tarkastella oikeusfunktionaaliselta vaan oikeuspoliittiselta kannalta.

Julkisen viranomaisen kompetenssi on usein toisessa asemassa. Silloin ei tavallisesti ole kysymys pelkästään kelpuutuksesta. Viranomaisten kompetenssia sääntelevät normit ovat tavallisesti kombinoituja käyttäytymis- ja kompetenssinormeja. Niiden lähempään selvittelyyn ei tässä yhteydessä ole tilaisuutta.[21]

c) RakL 37.1 §:ssä säädetään, että rakennuskortteliin kuuluva alue on jaettava tontteihin, milloin maanomistaja sitä pyytää tai se muutoin havaitaan tarpeelliseksi. Tonttijaon tultua voimaan rakennuskortteliin kuuluvan alueen oikeudelliset ominaisuudet muuttuvat; esim. RakL 42.2 §:n 1 kohtaan perustuva rakennuskielto lakkaa olemasta voimassa. Asemakaavamerkinnästä, joka sisältää tietyn tilaan kuuluvan alueen osoittamisen rakennuskortteliksi, RakL 37.1 §:stä sekä useista KaavJL:n säännöksistä, etenkin 49.1 ja 116.1 §:stä, voidaan muodostaa normi, jonka mukaan tuon tilan omistajalla on valta saada aikaan sellainen muutos vallitsevaan oikeudelliseen tilanteeseen, että kyseinen maarekisterissä olevaan tilaan kuuluva alue muuttuu yhdeksi tai useammaksi tonttirekisteriin merkityksi tontiksi. Tämä tietää huomattavaa muutosta kyseisen alueen oikeudellisten ominaisuuksien kannalta. Niinpä esim. RakL 42.2 §:n 2 kohtaan perustuva rakennuskielto lakkaa olemasta voimassa, tontinmittauksessa muodostetut rekisteritontit ovat tämän jälkeen lainhuudatus- ja kiinnitysyksikköinä aikaisemman tilan asemesta jne. Kummassakaan esimerkkitapauksessa ei ole tapahtunut tai ainakaan tarvinnut tapahtua muutoksia vallitsevaan hyödykejakoon, vaan kysymyksessä on näiden tapahtumasarjojen muotoava vaikutus tietyn kiinteän omaisuuden oikeudellisiin ominaisuuksiin. Tällaisia performatiivinormeja kutsuttiin edellä ominaisuusnormeiksi. Ase-

---

punki tai valtio. Lh:n ja Vvm:n asema on toisenlainen kuin kompetenssiasemassa olevien yksityisten, koska ensiksi mainittujen on esimerkkitapauksissa käytettävä kompetenssiaan, mutta yhtä hyvin olisi mahdollista jättää kompetenssinkäyttö näidenkin osalta vapaan harkinnan varaan.

21 Ks. edellistä viitettä ja esim. *Ross,* Ret s. 247: »Den offentlige ret udgøres derfor alene kompetencenormer og forholdsnormer i forbindelse hermed, d.v.s. om udøvelse af kompetence.» Viranomaisten kompetenssia koskevia normeja kutsutaan usein organisatoorisiksi normeiksi, ks. *Nawiasky* s. 111 ss. ja *Burckhardt,* Methode s. 137 s.

makaava, RakL ja KaavJL sisältävät siis, kun niitä tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena, myös sellaisia performatiivinormeja, jotka kuuluvat ominaisuusnormien ryhmään.[22] Tällöin on kuitenkin huomattava, että saman normin performatiivinen vaikutus voi ilmetä sekä voimassa olevan hyödykejaon että kiinteän omaisuuden oikeudellisten ominaisuuksien muotoamisena. Esimerkkinä tästä voidaan mainita RakL 47.1 § verr. KaavJL 76.3 §:ään, joiden mukaan toimitettu tilaan kuuluvan yleisen alueen mittaus johtaa sekä muutokseen vallitsevassa hyödykejaossa alueen joutuessa kaupungin omaksi että sen oikeudellisten ominaisuuksien muuttumiseen siten, että se tulee lainhuudatus-, kiinnitys- ja ulosmittauskelvottomaksi, KaavJL 83.1 §.[23]

2. Alueella, jolle asemakaava tai sen muutos laaditaan, on ennestään voimassa joko tonttikirjassa tai maarekisterissä tai molemmissa tilitetty kiinteistöjaoitus. Mahdollisuuksien rajoissa on sen ohessa, että tuolla alueella on sellaistakin kiinteää omaisuutta, joka ei kuulu kummankaan kiinteistörekisterin piiriin, esim. valtion metsämaata. Näin ollen on aihetta selvitellä, minkälainen merkitys mainitulla kiinteistöjaoituksella on asemakaavan laatimisen kannalta katsoen. Pääsäännön mukaan asemakaava on laadittava maaston, maaperän laadun ja muiden paikallisten olosuhteiden mukaan sillä tavoin, että alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi sekä että yhte-

[22] Kun *Nawiasky* s. 105 ss. ja *Zitting*, Omistajan oikeuksista s. 506 huomauttavat, etteivät kompetenssinormit ole itsenäisiä, vaan muodostavat vain edellytyksen käyttäytymisnormin syntymiselle, niin soveltuu tämä huomautus myös ominaisuusnormeihin.

[23] Useimmissa tapauksissa perustuvat kuitenkin erilaiset performatiiviset muutokset eri normeihin. Tyypillinen esimerkki tästä on tilaan kuuluvan määräalan kauppa. Sen johdosta hyödykejaossa tapahtuva muutos perustuu normiin, jonka nojalla omistaja on kelpuutettu luovuttamaan määräalan tilastaan, esim. MK 1:1, mutta luovutetun määräalan ominaisuuksien muutos ominaisuusnormiin, jonka nojalla sekä myyjä että ostaja ovat kelpuutetut saamaan määräalan muodostetuksi tilaksi, esim. JL 183 §. Tällaisen tarkastelutavan edut tulevat esiin esim. siten, että sen avulla voidaan luontevasti paljastaa se tosiasia, että po. performatiivinormien tosiseikastot ovat huomattavan erilaiset, ts. ettei omistajan luovutuskompetenssin käsillä olosta seuraa sellainen muotoamiskompetenssi, joka kelpuuttaa tilan muodostamisen luovutetusta alueesta, ks. KaavJL 17—25 § ja esim. *Pietilä*, Osittamisrajoitukset s. 65 ss. ja *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 305 ss.

näistä ja hyvää rakennustapaa edistetään.[24] Sen pitää tyydyttää terveellisyyden, paloturvallisuuden, liikenteen, viihtyisyyden ja kauneuden vaatimukset. Siinä on varattava tarpeelliset alueet niihin erilaisiin tarkoituksiin, joita kaupungin kehitys edellyttää. Sitä laadittaessa on kulttuurimuistomerkkejä sekä kauniita näköaloja ja muita kauneusarvoja mahdollisuuden mukaan suojeltava ja säilytettävä. Erityisesti on katsottava, että puistoja ja muita virkistysalueita järjestetään riittävästi kaupungin eri osiin ja ettei näihin tarkoituksiin varattua alaa ilman erityistä syytä supisteta, RakL 34 §. Lisäksi on asemakaavaa laadittaessa, mikäli mahdollista, otettava huomioon vallitsevat maanomistusolot sekä tarpeellista huomiota kiinnitettävä siihen, etteivät kustannukset asemakaavan toteuttamisesta muodostu liian rasittaviksi ja ettei yksityisille maanomistajille aseteta kohtuuttomia rajoituksia, jotka asemakaavalle asetettuja vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan välttää, RakL 34.1 §:n viimeinen lause.[25] Asemakaavaa laadittaessa on siis ensisijaisesti kohdistettava huomio näkökohtiin, jotka ovat tärkeitä yhteiskunnan menestyksen ja sen jäsenten hyvinvoinnin kannalta, sanalla sanoen asemakaavan sosiaalifunktioon. Vasta toisessa sijassa, mikäli se sosiaalifunktionaalisia näkökohtia olennaisesti syrjäyttämättä voi tapahtua, on huomiota kiinnitettävä maanomistusoloihin, asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin sekä asemakaavasta yksityiselle maanomistajalle koituviin rajoituksiin.[26] Voimassa olevaan

---

24 RakL 34 §:ää vastaava säännös esiintyi käytännöllisesti katsoen samanlaisessa muodossa jo AKL 1931 2 §:ssä. Sensijaan RakA 1856:n asemakaavan laatimisessa huomioon otettavia näkökohtia koskevissa 2 ja 3 §:ssä kohdistettiin huomio jokseenkin yksinomaan paloturvallisuuteen ja säännöllisyyteen, ks. myös *RakA-komiteanmietintö 1853* s. 1 ss. Ks. myös *RS-komiteanmietintö 1911* s. 2 s. ja 96 s.; *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 82; *Uggla—Tammio* s. 55 ss. ja *Larma* s. 128 ss.

25 Näissä säännöksissä kuvastuvan asemakaavan sosiaalifunktion ja yksityisten intressien välinen vastakohta tuli aktuaaliseksi vasta sen jälkeen, kun kaupunkeihin ryhdyttiin liittämään myös yksityisille kuuluvia alueita ja niitä ryhdyttiin asemakaavoittamaan. Liittämisongelmasta ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* jaoituslakiehdotus 1920 s. 22 ss. ja 61 ss.; *Moring*, Liitoskysymys s. 175 ss.; *Ståhlberg*, Maalaiskuntain hallinto s. 360 ss.; *Willgren*, Allmänna läror s. 203 ja *Rytkölä* s. 10 ss. Ks. vastaavasta ongelmasta Ruotsissa esim. *Larsson* s. 643 ss. ja *Prawitz*, Tomter s. 72 ss.

26 Oikeuspoliittiselta kannalta katsoen hallitsee asemakaavan sosiaalifunktion ja asemakaava-alueen maanomistajien etujen välisen suhteen järjestelyä

kiinteistöjaoitukseen ei RakL 34 §:n säännöksissä kiinnitetä erikseen huomiota. Sensijaan säädetään RakA 32.2 §:n 2 kohdassa, että asemakaavaa laadittaessa on, mikäli mahdollista, otettava huomioon voimassa olevat kiinteistönrajat ja rasitteet sekä tiet ja asemakaavan toteuttamista helpottavat muut olosuhteet.

Asetetun tehtävän kannalta on tähdellistä selvitellä, mitä tarkoitetaan sillä, että asemakaavaa laadittaessa on, mikäli mahdollista, otettava huomioon vallitsevat maanomistusolot. Kun RakL 34.1 §:ssä määrätään sekä otettavaksi huomioon vallitsevat maanomistusolot että kiinnitettäväksi huomiota siihen, ettei yksityiselle maanomistajalle aseteta kohtuuttomia rajoituksia, niin on syytä olettaa, että maanomistusolojen huomioon ottamisella tarkoitetaan jotain muuta näkökohtaa kuin puheenaolevanlaisten rajoitusten karttamista. Rajoituksilla puolestaan tarkoitetaan ilmeisesti ensi sijassa asemakaavan käyttäytymisnormeja, jotka koskevat lähinnä maan käyttötarkoitusta ja käyttötapaa.[27] Jos ne sisältävät kiellon maan käyttämisestä

---

kaksi ongelmaa, nimittäin kysymys siitä, kummalle on annettava ja missä laajuudessa etusija, ja miten järjestetään eduntasauskysymykset toisaalta kaupungin ja maanomistajien ja toisaalta eri maanomistajien kesken. Mitä ensiksi mainittuun ongelmaan tulee, niin on pääperiaatteena meillä aina ollut sosiaalifunktion etusija, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 67. Ennen SPL 1907:n voimaan tuloa oli asianlaita Ruotsissa toisin, ks. esim. *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 47 ss.; *SPL-kommittébetänkande 1904* s. 33 ss. ja 57 ss.; *Rubenson,* SPL-betänkande s. 27 ss. ja *Prawitz,* Tomter s. 75. Mitä tulee jälkimmäiseen ongelmaan, niin ei sitä ole käsitelty eduntasoitusta koskevana kokonaisongelmana, vaan sellaisen fragmentteina, niinkuin kysymyksinä siitä, missä määrin tontinomistaja on velvollinen korvaamaan katualueen tai luovuttamaan sen ilmaiseksi, missä määrin hänen on osallistuttava kadun ja viemärin rakennuskustannuksiin, missä määrin asemakaavasta ja sen toteuttamisesta maanomistajalle mahdollisesti koituvat vahingot on hänelle korvattava ja missä määrin hänelle on myönnettävä kompetenssi saada kaupunki velvoitetuksi lunastamaan maan, jota asemakaavan käyttäytymisnormit estävät käyttämästä yksityiseen rakennustoimintaan, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 71 ss., 129 ss., 140 ss., 150 ss. ja 175 ss.; *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1928 s. 23 ss.; *Uggla—Tammio* s. 25 ss., 32 ss. ja 39 s.; *Larma* s. 13 s., 222 ss., 261 ss., 274 ss. ja 305 ss.; SPL-*kommittébetänkande 1920* s. 86, 187 ss., 242 ss., 252 ss. ja 270.; *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 253 ss. ja 270 ss. ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 68 ss.

[27] Sellaisia käyttäytymisnormeja, jotka sisältävät kiinteistön reaalitaloudellista käyttöä koskevia käskyjä ja kieltoja, kutsutaan tavallisesti omistusoikeuden lakimääräisiksi rajoituksiksi, mutta usein viimeksi mainittuihin sisäl-

yksityiseen rakennustoimintaan ja maanomistaja ei sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, niin silloin on maanomistaja eräin lisäedellytyksin kompetentti aikaansaamaan tuon maan omistajanvaihdoksen vaatimalla kaupunkia lunastamaan sen, RakL 56.1 §.[28] Kun viimeksi mainitun lainkohdan sisältö otetaan huomioon tulkittaessa RakL 34.1 §:n sitä sääntöä, joka koskee maanomistajalle asetettavia rajoituksia, niin voitaneen tuo sääntö lausua sellaisessa positiivisessa muodossa, että asemakaavan käyttäytymisnormit on yksityisen maanomistajan etujen kannalta katsoen pyrittävä laatimaan sellaisiksi, että maanomistaja asemakaavan voimaan tulon jälkeenkin voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, mikäli näin voidaan menetellä asemakaavalle sosiaalifunktionaaliselta kannalta asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä.

Vallitsevien maanomistusolojen huomioon ottamista koskeva sääntö on sekin yhteydessä asemakaavan käyttäytymisnormeihin, nimittäin niihin, jotka määräävät maan käyttötarkoituksesta.[29] Tämän

---

lytetään myös performatiivivallan rajoituksia, ks. *Serlachius,* Sakrätten s. 118 s.; *Wrede* s. 151 ss.; *Undén* II s. 46 ss.; *Brækhus—Hœrem* s. 15 ss.; *Gjelsvik* s. 161 s.; *Illum,* Tingsret I s. 47 ss.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 232 ss. ja *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 14 ss. Kummankinlaisia rajoituksia tarkoitetaan ilmeisesti BGB 903 §:ssä: »Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschliessen», ks. *Wolff—Raiser* s. 178 ss.; *Westermann* s. 113 ss.; *Hedemann,* Sachenrecht s. 95 ss.; *Heck,* Sachenrecht s. 209 ss.; *Staudinger* s. 377; *Schütz—Frohberg* s. 296 s.; *Gelzer* s. 86 ss.; *Estermann* s. 31 ss. ja *Heitzer—Oestreicher* s. 148 s.

28 Reaalitaloudellisen käytön rajoitukset ja lunastusvelvollisuus esitetään lainvalmistelutöissä Suomessa ja Ruotsissa korrelaatiosuhteessa toisiinsa, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 75 ja 129; *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 53; *SPL-kommittébetänkande 1904* s. 82; *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 187 ss. ja *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 253 ss.

29 Vallitsevien maanomistusolojen huomioon ottamista koskeva säännös esiintyy *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924:n 2 §:ssä, ks. s. 1. Sanotun §:n perustelut ovat ylen lyhyet eivätkä anna valaistusta kysymykseen tuon määräyksen sisällöstä ja tarkoituksesta, *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 82. Myöskään AKL 1931:n ja RakL:n kommentaareissa ei ole kiinnitetty huomiota säännöksen sisältöön ja sen suhteeseen muihin asemakaavan laatimissäännöksiin, ks. *Uggla—Tammio* s. 18 ss. ja 56 sekä *Larma* s. 132 ss. Maanomistusolojen huomioon ottamista koskeva säännös ei myöskään ole peräisin Ruotsista, sillä sikäläisessä lainsäädännössä vastaava sään-

säännön ja näiden normien välinen suhde on kuitenkin toisenlainen kuin edellisessä tapauksessa. Siinä kohdistettiin huomio käyttötarkoitukseen ja käytön laatuun, mutta tässä on ilmeisesti kysymys siitä subjektista, joka määrää käytöstä. Tarkastelemalla RakL 36.1 §:ään sisältyvää luetteloa niistä eri käyttötarkoituksista, joita varten alueita voidaan asemakaavassa osoittaa, havaitaan tiettyjen käyttötarkoitusten olevan sellaisia, jotka tulevat kysymykseen vain tiettyjen subjektien toimesta. Kun alue on osoitettu kaduksi, niin silloin kuuluu sen rakentaminen ja yleiseen käyttöön luovuttaminen kaupungille, RakL 78.1 §. Kun alue on osoitettu liikennealueeksi rautatietä varten, niin silloin tulee sen käyttäjänä kysymykseen käytännöllisesti katsoen vain Valtionrautatiet. Ellei alue ennestään kuulu kaupungille tai Valtionrautateille, niin silloin edellyttää alueen käyttö määrättyyn tarkoitukseen, että käyttäjä hankkii siihen sellaisen käyttövallan, joka saattaa käytön mahdolliseksi.[30] Tavallisesti tulee tällöin kysymykseen omistajanvaihdos, joka tapahtuu vapaaehtoisella luovutustoimella tai pakkolunastuksella. Voidaan pitää ilmeisenä, että säännöllä vallitsevien maanomistusolojen huomioon ottamisesta asemakaavaa laadittaessa on tarkoitettu lausua, että asemakaavan toteuttamisen, sikäli kuin on kysymys eri tarkoituksiin määrättyjen

---

nös esiintyy vasta voimassa olevan BS:n 12 §:ssä. BS 1931 15 §:ssä puhuttiin sensijaan tilusrajojen, olemassa olevien teiden ja muiden asemakaavan toteuttamista helpottavien olosuhteiden huomioon ottamisesta, vrt. RakA 32 §, ks. *Forssman* s. 177 ss.; *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 50 s. ja 328 s. ja *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 19 ja 205. Viimeksi mainitun komiten laatiman lakiehdotuksen 2 §:ssä määrättiin asemakaavaa laadittaessa huomioon otettavaksi, »att tillbörligt avseende fästes vid bestående äganderättsförhållanden beträffande marken ———». Ks. BS 12 §:n tulkinnasta *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 357 ss., jossa ei myöskään lähemmin käsitellä maanomistusolojen huomioon ottamisen sisältöä.

30 On tapana korostaa, ettei asemakaavan välittömänä funktiona ole muutosten aikaansaaminen vallitseviin omistusoikeusoloihin, vaan että sellaisen on tapahduttava oikeustoimella tai pakkolunastuksella, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 70; *Uggla—Tammio* s. 27; *Larma* s. 14; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 61 ss.; *Stang* s. 119; *Andersen* s. 144 s. ja *v. Eyben,* Fast ejendom s. 84 ss. BBauG 8 §:ssä säädetäänkin nimenomaan: »Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzes erforderliche Massnahmen.» Ks. *Meyer—Stich—Tittel* s. 132; *Schütz—Frohberg* s. 63 ja *Heitzer—Oestreicher* s. 29.

alueiden tosiasiallisesta ottamisesta tarkoituksiinsa käytettäväksi, tulee voida tapahtua välttämällä omistajanvaihdoksia niin pitkälle kuin se on mahdollista asemakaavan sosiaalifunktion puitteissa. Positiiviselta kannalta katsoen tämä merkitsee, että sanotun funktion puitteissa on eri maankäyttötarkoitukset pyrittävä paikallistamaan alueille, jotka tuleva käyttäjä jo ennestään omistaa.[31]

Tämän jälkeen on mahdollista täsmällistää myös sen säännön sisältö, että asemakaavaa laadittaessa on voimassa olevat kiinteistönrajat otettava, mikäli mahdollista, huomioon, RakA 32.2 §:n 2 kohta. Tuo sääntö tarkoittaa, että asemakaavassa eri tarkoituksiin käytettäviksi määrättävien alueiden rajat on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan johtamaan pitkin voimassa olevan kiinteistöjaoituksen osoittamia rajoja. Tämä sääntö on sekundäärinen suhteessa maanomistusolojen huomioon ottamista koskevaan sääntöön. Jos siten on mahdollista paikallistaa jokin asemakaavan kannalta tarpeellinen maankäyttötarkoitus alueelle, jota sen omistaja voi käyttää tuohon tarkoitukseen, mutta tällainen paikallistaminen rikkoisi voimassa olevan kiinteistöjaoituksen rajoja, niin on siitä huolimatta paikallistaminen suoritettava tuolle alueelle. Kun edelleen otetaan huomioon, että maanomistusolojen huomioon ottamista koskeva sääntö puolestaan on sekundäärinen asemakaavan sosiaalifunktiosta aiheutuviin sääntöihin verrattuna, niin silloin havaitaan, ettei RakA 32.2 §:n 2 kohdan sisältämän, voimassa olevien kiinteistönrajojen huomioon ottamista koskevan säännön käytännöllistä merkitystä ole syytä yliarvioida. Tuon säännön periaatteellinen merkitys kiinteistön muodostamista koskevan oikeuden kannalta on kuitenkin varsin huomattava, koska sen avulla on mahdollista valaista eräitä KaavJL:n säännöksiä, jotka koskevat maanmittaustoimitusten suorittamista asemakaava-alueilla.

---

31 Kun pidetään silmällä yleisten ja yksityisten etujen välistä suhdetta, niin on RakL 34 § yksityiskohtaisempi kuin esim. BL 4 ja BBauG 1 §. Viimeksi mainituissa määrätään nämä edut vain joko asianmukaisesti huomioon otettaviksi (BL) tai toisiinsa verrattuina punnittaviksi (BBauG). BBauG:n viitatun osan tulkinnasta ks. esim. *Gelzer* s. 18 ss.; *Meyer—Stich—Tittel* s. 97 s. ja *Schütz—Frohberg* s. 25 ss. On kuitenkin huomattava, että BS 12 §:ään sisältyy mm. vallitsevien omistusoikeusolojen, kiinteistörajojen ja rasitteiden huomioon ottamista koskeva sääntö, josta *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 358 lausuvat, että »bristande hänsynstagande till dylika förhållanden i hög grad försvårar planens genomförande».

3. Asemakaavassa on määrättävä siihen sisältyvien eri alueiden rajat ja ne tarkoitukset, joihin nämä alueet on määrätty käytettäviksi, RakL 35.1 §:n 1 kohta. Alueita voidaan asemakaavassa osoittaa rakennuskortteleiksi, katualueiksi, toreiksi ja katuaukioiksi, virkistysalueiksi, liikennealueiksi, vaara-alueiksi, erityisalueiksi ja vesialueiksi, RakL 36.1 §.[32] Sikäli kuin on kysymys asemakaavasta, ei RakL:ssa käytetä mitään yhteisnimitystä sen 36.1 §:n 2—8 kohdissa mainituista katualueista, toreista ja katuaukioista jne. vastakohtana saman §:n 1 kohdassa mainituille rakennuskortteleille, ks. kuitenkin RakL 9 luvun otsikko ja 84 §. Sensijaan kutsutaan KaavJL 75 §:ssä kaupungin omistamaa yleisten alueiden rekisteriin merkittyä kiinteistöä, joka on muodostettu jostain RakL 36.1 §:n 2—8 kohdassa tarkoitetusta alueesta tai sen osasta, yleiseksi alueeksi. Muodostettavaksi yleiseksi alueeksi kutsutaan samassa lainkohdassa samanlaista aluetta, jonka kiinteistöksi muodostamista tarkoittava toimitus on vireillä. Esitysteknillisistä syistä on kuitenkin tarpeen yhteisen nimityksen käyttäminen tällaisista alueista jo ennen kuin niitä koskeva yleisen alueen mittaustoimitus on vireillä. Sellaisena käytetään seuraavassa yleisen alueen nimitystä huolimatta siitä, että RakL 36.1 §:n 2—8 kohdissa mainittuihin alueisiin voi sisältyä sellaisia, joita käytetään kaikin puolin »yksityisiin» tarkoituksiin, vrt. RakL 96.1 §. Sen vuoksi käytetään kiinteistöksi muodostetusta, yleisten alueiden rekisteriin merkitystä RakL 36.1 §:n 2—8 kohdassa mainituista alueista nimitystä rekisteröity yleinen alue.

---

[32] Suomessa ja Ruotsissa voidaan oikeuskehityksessä asemakaavan sisällön osalta erottaa kaksi aikakautta, jotka molemmissa maissa erottaa toisistaan vuosi 1931. Sitä ennen asemakaavassa osoitettuja käyttötarkoituksia oli vain kaksi, nimittäin rakennusmaa ja katumaa, joka käsitti kadut, torit, puistot ja julkiset paikat. Asemakaavamääräyksiä ei tunnettu, vaan rakennustonttien käyttötapa määrättiin kaavamaisesti rakennusjärjestyksissä. Ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 82 ss. ja *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 92 ss. AKL 1931 3 ja RakL 36 §:stä ks. *Uggla—Tammio* s. 58 ss. ja *Larma* s. 141 ss. Ruotsin SPL 1931 2 §:stä ja BL 25 §:stä ks. *Forssman* s. 20 ss. ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 126 ss. Norjan oikeuden osalta ks. *Stang* s. 103 ss. Tanskan oikeuden osalta ks. *Vasegaard* s. 56 ss.; *v. Eyben,* Fast ejendom s. 61 ss. ja *Andersen* s. 141 ss. Saksan oikeuden osalta ks. *Gelzer* s. 32 ss.; *Meyer—Stich—Tittel* s. 135 ss.; *Schütz—Frohberg* s. 68 ss. ja *Heitzer—Oestreicher* s. 32 ss.

Kun asemakaavassa on määrättävä siihen sisältyvien, eri tarkoituksiin osoitettujen alueiden rajat ja kaava on laadittava kartalle mittakaavaan 1 : 2000 tai erityisessä tapauksessa sitä suuremmaksi, RakA 37.1 §, niin merkitsee tämä, että rakennuskortteleiden ja eri tarkoituksiin osoitettujen yleisten alueiden ulottuvuudet määritetään sanotunlaisen asemakaavakartan avulla.[33] Alueiden ulottuvuuden määrittäminen kartalla on ominaista aikaisemmassa yhteydessä käsitellyille kiinteistökaavoille, joihin kuuluvaksi myös asemakaava on luettu. Tässä yhteydessä on sen vuoksi aihetta lähemmin perustella sitä väittämää, että asemakaava voidaan katsoa tällaiseksi kiinteistökaavaksi, ja tarkastella sen suhdetta niiden kiinteistöjen muodostamiseen, joiden kaavana se esiintyy.[34] Tämä perustelu ja tar-

---

33 Kun asemakaavaa tarkastellaan tosiseikastona, niin sen tärkeimpänä yksityisenä tosiseikkana on juuri vahvistusmerkinnällä ja kuulutustodistuksella varustettu asemakaavakartta asemakaavamääräyksineen. Asemakaavakartasta ks. *RS-komiteanmietintö 1911* s. 2 ja 97; *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 23 ja 228; *Uggla—Tammio* s. 58 s. ja 277 s.; *Larma* s. 138 ja 578 ss.; *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 19, 179 s. ja 205 ss.; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 368 ss. ja *Stang* s. 113. Tanskassa asemakaava ei ole yhtenäinen asemakaavakartalla esitetty kokonaisuus, vaan »består af en vedtægt med forskellige kort og planer», *Tolstrup,* Landboret s. 241, vrt. *v. Eyben,* Fast ejendom s. 52 ja *Illum,* Tingsret I s. 145. Tanskassa katsotaan »vedtægt» ensisijaiseksi ja kartta vain sen liitteeksi. BBauG 9 §:n johtolauseessa esitetään asemakaava tosiseikkana seuraavasti: »Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest ————». Ks. *Meyer—Stich—Tittel* s. 136 ja *Beenken* s. 72 ss. ja 230 ss.

34 Meillä asemakaavan ja kiinteistönmuodostuksen suhde ei ole välitön siinä mielessä, että asemakaavan tultua voimaan olisi mahdollista yksistään sillä perusteella käsitellä mitään siinä osoitettua aluetta kiinteistönä suhteessa lainhuudatukseen ja kiinnitykseen, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 76; *Noponen,* Jakolaitoksesta kaupungissa s. 51 ss.; ja *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 16 ja 60. Ruotsissa vastaava suhde on niissä tapauksissa, joista mainitaan FBL 1:1.2:ssä ja LF 9.2 §:ssä, toisenlainen. Nämä tapaukset koskevat tilannetta, jossa asemakaavan muutoksen johdosta rekisteritontin osa muuttuu korttelialueesta muunlaiseksi alueeksi. Asemakaavalla on tässä tapauksessa »avstyckande verkan» siinä mielessä, että po. korttelialueen katsotaan tulleen erotetuksi asianomaisesta rekisteritontista eräissä tapauksissa silloin, kun se poistetaan tonttirekisteristä, ja eräissä tapauksissa silloin, kun kaupunki hakee siihen lainhuutoa, ks. lähemmin *Ljungman—Stjernquist* I s. 179; *Undén* II s. 17 s.; *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 97 ss.; *Grefberg,* FBL s. 61 ss.; *Prawitz,* Tomter s. 137 ss.; *Undén,* Lagfart s. 53 ja *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 299 s. Rekisteristä poistaminen ja lain-

kastelu voidaan keskittää seuraavien kolmen kysymyksen selvittelyyn: Sisältääkö asemakaava vastaisuudessa muodostettavien kiinteistöjen ulottuvuuden määrityksiä? Millaisella täydellisyydellä tämä tapahtuu? Minkälaisia kiinteistötoimituksia hyväksi käyttäen asemakaavan osoittama alue muodostetaan kiinteistöksi?

a) Rakennuskortteliin kuuluva alue on jaettava tontteihin, kun maan omistaja sitä pyytää tai se muutoin havaitaan tarpeelliseksi, RakL 37.1 §. Kaupungissa erotetaan tonttijaon mukainen tontti itsenäiseksi kiinteistöksi tontinmittauksessa, KaavJL 48.1 §. Tässä järjestyksessä esitettyinä näihin säännöksiin näyttää sisältyvän sellainen sääntö, että asemakaavakartalla osoitettu rakennuskortteli merkitsee sellaisen alueen ulottuvuuden määrittämistä, joka tonttijaon avulla muodostetaan yhdeksi tai useammaksi kaavatontiksi määrittämällä sen tai niiden ulottuvuudet mittakaavan 1 : 500 tai erityisessä tapauksessa sitä pienempään mittakaavaan laaditulla tonttijakokartalla ja että tonttijakokartalla määritetyt kaavatonttien ulottuvuudet ovat määräävinä sen jälkeen tapahtuvalle rekisteritonttien muodostamiselle. Lyhyesti sanoen: Asemakaava määrittää korttelin, jossa tonttijako tapahtuu, ja tonttijako määrittää tontit, jotka tontinmittauksessa muodostetaan kiinteistöiksi.[35] Vaikka asioiden kulku onkin käytännössä useimmiten tällainen, osoittaa lähempi tarkastelu kuitenkin, että vain säännön ensimmäinen osa on sellaisenaan paikkansapitävä. Tonttijako voidaan näet laatia vain rakennuskortteliin tai sen osaan, mutta ei muulle alueelle. RakL 37.1 §, vrt. 40.1 §:n johtolause, sen 1 kohta ja RakA 44 §:n johtolause. Mitä sensijaan jälkimmäiseen osaan tulee, niin pitää tosin paikkansa, että kaavatontit määritetään tonttijakokartalla. Tämä määritys ei kuitenkaan ole yksinomaan määräävänä tontinmittauksessa, vaikka KaavJL 48.1

---

huuto tapahtuvat ilman kiinteistötoimitusta ja lainhuutokin myönnetään tässä tapauksessa alueeseen, joka Ruotsissa vallitsevan käsityksen mukaan on joutunut kiinteistöjaoituksen ulkopuolelle.

[35] Asemakaavan ja tonttijaon välisestä suhteesta voidaan puhua myös siinä mielessä, että kun edellisessä määrätään rakentamisen laajuudesta, niin sen kautta myös tosiasiallisesti määrätään tontin pienin koko. Tällöin on kysymys asemakaavan epäsuorasta, mutta tekstissä sen suoranaisesta vaikutuksesta kiinteistönmuodostukseen, ks. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 61; *Suomaa,* KaavJL s. 139; *Larma* s. 160 ja *Holmbäck,* FB II s. 60 ja toisaalta. *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 138 s.

§:n sanamuoto saattaisikin antaa aihetta sellaiseen käsitykseen. KaavJL 23 §:ssä säädetään nimittäin, että kiinteistön muodostamista tarkoittava tontinmittaus on toimitettava voimassa olevan tonttijaon ja asemakaavan perusteella ottaen huomioon niiden mukaisissa lainvoiman saaneissa tontin ja yleisen alueen mittauksissa määrätyt rajat. Tämä osoittaa, että sikäli kuin on kysymys tontinmittauksesta, on asemakaavalla tonttijaon ohella välitöntä merkitystä rekisteritontin ulottuvuuden määrittämisessä.[36] Kun siis kysytään, sisältääkö asemakaava vastaisuudessa muodostettavien kiinteistöjen ulottuvuuden määrityksiä, niin on tähän kysymykseen vastattava myönteisesti ainakin sikäli kuin on kysymys rekisteritontin muodostamisesta tontinmittauksessa. Millaisella täydellisyydellä tämä määritys tapahtuu, on asia erikseen, joka otetaan käsiteltäväksi jäljempänä b-kohdassa.

Asemakaavan merkitys kiinteistökaavana ei supistu vain siihen, että se on eräs niistä tekijöistä, jotka muodostavat perustan rekisteritontin ulottuvuuden määritykselle tontinmittauksessa. KaavJA 23 §:n mukaan on kiinteistön muodostamista tarkoittava yleisen alueen mittaus toimitettava voimassa olevan asemakaavan perusteella ottaen huomioon aikaisemmin suoritetuissa lainvoiman saaneissa tontin- ja yleisen alueen mittauksissa määrätyt rajat. Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus eroavat siis toisistaan niissä noudatettavina olevien kiinteistökaavojen osalta siinä suhteessa, että edellisessä sellaisina ovat asemakaava ja tonttijako, mutta jälkimmäisessä vain asemakaava.[37] Joka tapauksessa voidaan todeta, että asemakaavalla on merkitystä paitsi rekisteritontin myös rekisteröidyn yleisen alueen ulottuvuuden kiinteistötoimituksessa tapahtuvassa määrityksessä.

---

36 Myös *Larma* s. 160 kiinnittää huomiota asemakaavan välittömään merkitykseen kiinteistönmuodostuksen kannalta huomauttaessaan, että rakennuskorttelin rajat ovat samalla tonttien eräitä rajoja, vrt. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 86 ss.

37 KJL 1931 ja KJA 1936 eivät tunteneet yleisen alueen mittausta kiinteistötoimituksena. Asemakaavalla oli tällöin eräissä tapauksissa »avstyckande verkan» samaan tapaan kuin Ruotsissa. Jos nimittäin asemakaava laadittiin kaupungin omistamalle alueelle, niin merkittiin yleinen alue Kph:n ilmoituksesta yleisten alueiden rekisteriin, jolloin se tuli poistettavaksi maarekisteristä, jos se oli siinä tilitettynä, ks. KJA 1936 41 § ja *KJA-komiteanmietintö 1933* s. 14 ja 49 sekä *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 104 ss.

Erikseen tulee tässäkin tapauksessa selvitettäväksi, millaisella täydellisyydellä tuo määritys tapahtuu.

Tässä yhteydessä on myös, tosin vain viittauksenomaisesti, syytä kiinnittää huomiota asemakaavan merkitykseen sellaista kiinteistön muodostusta ohjaavana tekijänä, joka tapahtuu JL:n mukaisten maanmittaustoimitusten avulla. Asemakaavan merkitys tässä suhteessa muodostaa osan suuremmasta kokonaisuudesta, nimittäin kysymyksestä, joka koskee toisaalta asemakaavan ja tonttijaon sekä toisaalta maanmittaustoimitusten välistä suhdetta. Sanottua kysymystä on tarkoituksenmukaista käsitellä tuonnempana erikseen yhtenä kokonaisuutena tonttijakoa koskevien säännösten tultua esitetyksi, ks. 6 §.

b) Asemakaavassa voidaan määrätä alueita asuntoja, yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja muita tuotantolaitoksia, varastoja ja muuta rakennustoimintaa varten, joita alueita kutsutaan rakennuskortteleiksi, RakL 36.1 §:n 1 kohta. Kun tätä säännöstä verrataan RakL 37.1 §:ään, niin havaitaan, ettei asemakaavassa osoiteta niiden kiinteistöyksiköiden yksityiskohtaisia rajoja toisiinsa nähden, joiden puitteissa näitä alueita on tarkoitus käyttää rakennustoimintaan. Viimeksi mainittujen rajojen osoittaminen tapahtuu tonttijaossa. Asemakaava ilmaisee vain rakennuskortteleiden rajat yleisiä alueita vastaan, mutta ei korttelin tonttien rajoja toisiaan vastaan.[38] Sikäli kuin asemakaavakartalle on merkitty myös viimeksimainitunlaisia rajoja, ilmaisevat ne vain asemakaavan laatijan käsityksen siitä, millä tavoin vastainen tonttijako olisi laadittava. Tontinmittaus perustetaan mm. asemakaavaan ja tonttijakoon, KaavJL 48.1 § verr. KaavJA 23 §:ään. Ellei tonttijakoa ole laadittu, ei tontinmittausta voida suorittaa. Näin ollen asemakaava määrää tiettyjen tontinrajojen sijainnin sen kautta, että se määrittää rakennuskorttelin ulottuvuuden ympäröiviä alueita vastaan. Sikäli kuin on kysymys vastaisten rekisteritonttien ulottuvuuksista, niin ei niitä voida määrittää pelkästään asemakaavan vaan vain asemakaavan ja tonttijaon avulla. Asemakaava on siis suhteessa rekisteritonttien muodostamiseen kiinteistökaavana epätäydellinen.

---

38 Tonttijako voidaan toimittaa myös niin, että koko korttelista muodostetaan vain yksi tontti, RakL 39 §.

Samanlainen havainto voidaan tehdä, kun tarkastellaan asemakaavaa rekisteröityjen yleisten alueiden muodostamismenettelyn kannalta. Asemakaavaa laadittaessa on jokaisen asemakaava-alueeseen kuuluvan alueen käyttötarkoitus määrättävä [39] ja erotettava asemakaavakartalla muista alueista 0,4 mm paksulla viivalla, RakL 35.1 §:n 1 kohta ja KaavaMerkSisMp I:0.04. Jokainen täten määritetty alue on KaavaMerkSisMp:ssä esitettyjä asemakaavamerkintöjä hyväksi käyttäen luokiteltava käyttötarkoituksensa puolesta johonkin niistä ryhmistä, jotka luetellaan RakL 36.1 §:n 1—8 kohdassa.[40] Kyseisten yleisluonteisten käyttötarkoitusryhmien puitteissa voi esiintyä erityiskäyttötarkoituksia, jollaisia laissa luetellaan ja jollaisia ovat esim. rakennuskortteleiden käyttö asunto-, liike- ja teollisuusrakennuksia varten, virkistysalueiden käyttö puistoksi, urheilualueeksi tai uimarannaksi, liikennealueen käyttö rautatie-

39 Vrt. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 83; *Uggla—Tammio* s. 59; *Larma* s. 138 ja *Murén,* Yleisen alueen mittaus s. 12. Ks. myös *Holmbäck,* FB II s. 59 s.; *Forssman* s. 21 ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 126: »BL utgår liksom 1931 års SPL från att i stadsplanen skall redovisas varje inom planen förekommande område, allt efter dess olika beskaffenhet och ändamål.» Saksan oikeuden osalta ks. *Gelzer* s. 31: »Ein Bebauungsplan sollte für jede seiner Flächen (ausser den Wasserflächen) eine bestimmte Festsetzung enthalten.» Jos käyttötarkoituksen määrääminen laiminlyödään, on seurauksena komplikaatioita, kuten osoittaa KKO 8. 6. 1964, Mm 1965 s. 72: Asemakaavaan oli piirretty kadusta lähtevä, puistoalueen sisälle päättyvä käytävä, jonka muodostaminen yleiseksi alueeksi toimitettiin yleisen alueen mittauksena RakL 47.1 §:n mukaan. KKO: koskei ko. aluetta ilmeisesti ollut asemakaavassa tarkoitettu kulkuun sen ympärille suunniteltuun puistoon rajoittuville tonteille eikä näiltä tonteilta myöskään ollut ajokelpoista yhteyttä alueen kautta, ei aluetta voitu pitää RakL 36.1 §:n 2 kohdassa tarkoitettuna katualueena, jonka kauppala voisi saada omistukseensa RakL 47.1 §:ssä säädetyllä tavalla, minkä vuoksi toimitus kumottiin.

40 Komplikaatioita voi aiheutua myös siitä, ettei käyttötarkoitusta osoittava asemakaavamerkintä tai -määräys ole KaavaMerkSisMp:n määräysten mukainen tai muuten yksiselitteinen, ks. esim. KKO 18. 10. 1967, taltio 2449. Asemakaavamerkinnät eivät ko. ratkaisun aiheena olleessa, vesialueen täyttämistä koskevassa rikosasiassa vastanneet KaavaMerkSisMp:ssä esitettyjä vesialueen merkintätapoja, mutta KKO lausui, että po. alue oli »katsottava» varatuksi vesialueeksi. »On katsottava» -ratkaisuista ks. *Makkonen* s. 104 ss. Ks. myös *Suomaa,* Katualueen erottamisesta s. 237 s. ja *Heikkinen,* Yleisen alueen muodostamisesta s. 60.

alueeksi, linja-autoasemaksi, satamaksi jne.[41] Sikäli kuin alue halutaan varata tällaiseen erityiskäyttöön tietyn yleisemmän käyttötarkoitusryhmän puitteissa, esim. virkistysalue puistoksi, joka on säilytettävä luonnonvaraisena, on se varustettava rajoilla ja erityiskäyttöä osoittavalla asemakaavamerkinnällä, jos sellainen sisältyy KaavaMerkSisMp:een, mutta muuten käyttötarkoitusryhmän yleisellä merkinnällä ja asemakaavamääräyksellä.

Asemakaava ilmaisee siis sangen suurella tarkkuudella eri käyttötarkoituksiin varattujen alueiden rajat. Sikäli kuin voitaisiin lausua, että — rakennuskortteleista ei nyt ole kysymys — kukin sellainen alue on vastaisuudessa muodostettava yhdeksi kiinteistöksi, niin silloin voitaisiin myös lausua, että asemakaavassa määritetään näiden kiinteistöjen ulottuvuudet täydellisesti.[42] Sellaista sääntöä ei lakiin kuitenkaan sisälly. Vain silloin, kun on kysymys yleisten alueiden muodostamisesta kiinteistöiksi yleisen alueen mittaustoimituksella tai RakL 50 §:n mukaisella pakkolunastuksella, on asemakaavalla nyt puheena olevalta kannalta katsoen välitöntä merkitystä kiinteistön ulottuvuutta määräävänä tekijänä. KaavJL 76.1 §:ssä

---

41 Näin ollen voidaan todeta, että asemakaavan käyttötarkoitukset muodostavat näennäisesti suljetun ryhmän: Muita kuin RakL 36.1 §:ssä mainitut 8 käyttötarkoitusta ei voida osoittaa. Kun kuitenkin mm. erityisalueitten ryhmä on erikseen tarkasteltuna avoin, avaa tämä tosiasia mahdollisuuksia mitä vaihtelevimpien käyttötarkoitusten osoituksiin. Asemakaavassa ei kuitenkaan voitane osoittaa alueita tavanomaisen maatalouden harjoittamiseen. Vrt. *Larma* s. 142: »Jollei alue sovi mihinkään ryhmään, ei aluetta voida asemakaavassa siihen tarkoitukseen määrätä.» Ks. myös *Murén,* Yleisen alueen mittaus s. 12. Toisin oli asianlaita AKL 1931 3 §:n mukaan, jossa kysymykseen tulevien käyttötarkoitusten luettelo ei muodostanut suljettua ryhmää, ks. *Uggla—Tammio* s. 59. Vrt. myös BL 3 § ja SPL 1931 2 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 126 ss. ja *Forssman* s. 20 ss. Saksan oikeuden osalta ks. *Gelzer* s. 10 ja 31.

42 Ruotsin oikeuden osalta on huomattava, että eräitä yleisiä alueita, nimittäin katuja, toreja ja muita yleisiä paikkoja samoinkuin sellaisia vesialueita, jotka eivät kuulu yhteen tai useampaan kiinteistöön yksityisesti, ei muodosteta kiinteistöiksi, vaan ne viedään, sikäli kuin kaupunki hankkii ne omistukseensa, tonttikirjan liitteeseen C, johon merkittyjä alueita Ruotsissa vallitsevan käsityksen mukaan ei pidetä kiinteistöinä, ks. esim. *Ljungman—Stjernquist* I s. 177 ja *Eberstein—Ljungman* s. 145. Menetelmistä, joita käytetään alueen siirtämiseksi kiinteistöjaoituksen piiristä liite C:hen ks. edellä viite 34 ja lisäksi *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 95 ss. ja *Prawitz,* Tomter s. 141 ss.

säädetään, että alue muodostetaan rekisteröidyksi yleiseksi alueeksi yleisen alueen mittauksessa. KaavJA 23 §:n mukaan yleisen alueen mittaus on toimitettava voimassa olevan asemakaavan perusteella ottaen huomioon saman asemakaavan ja voimassa olevan tonttijaon mukaisissa lainvoiman saaneissa tontin- ja yleisen alueen mittauksissa määrätyt rajat.[43] KaavJL 75.1 § edellyttää, että rekisteröidyksi yleiseksi alueeksi voidaan muodostaa myös yleisen alueen osa. Kun lisäksi otetaan huomioon KaavJL 118 ja KaavJA 32 ja 33 §:n säännökset, niin näyttää asemakaavan suhde rekisteröidyn yleisen alueen muodostamiseen yleisen alueen mittaustoimituksessa olevan seuraavanlainen. Jos muodostettava yleinen alue kohtaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennuskorttelin rajan, niin ei yleiseen alueeseen ole lupa sisällyttää korttelialuetta. Jos tuo alue kohtaa sellaisen asemakaavaan merkityn rajan, joka erottaa toisistaan eri käyttötarkoituksiin määrättyjä alueita, niin ei muodostettavaan yleiseen alueeseen saada sisällyttää tuohon jälkimmäiseen alueeseen kuuluvaa maata.[44] Asemakaava yhdessä aikaisemmin toimitetuissa tontin- ja yleisen alueen mittauksissa määrättyjen rajojen kanssa määrää näin ollen kiinteistönrajan paikan yleisen alueen mittauksessa silloin, kun mitattava alue kohtaa eri tarkoituksiin määrättyjen kahden asemakaava-alueen rajan. Niiltä osin kuin kiinteistöksi muodostettava alue ei kohtaa sellaista rajaa, ei asemakaavalla ole merkitystä, vaan voi rajan määritys tapahtua kaupungin saannon tai tarkoituksenmukaisuusnäkökohtien määräämällä tavalla. Havainnollisesti, mutta jossain määrin epätarkasti, voidaan asemakaavan merkitys yleisen alueen mittauksessa ilmaista siten, että asemakaava määrittää tietyn muodostettavan yleisen alueen ulottuvuuden silloin, kun on kysymys sen ulkoisista, mutta ei silloin, kun on kysymys

---

43 Vrt. *Suomaa,* Katualueen erottamisesta s. 236; *Heikkinen,* Yleisen alueen muodostamisesta s. 60 ja 64 ja *Heikkinen,* Yleisen alueen mittauksesta s. 6.

44 *Heikkinen,* Yleisen alueen mittauksesta s. 7 s. pitää tarkoituksenmukaisena sellaista menettelyä, että kunkin kaupunginosan tai pikkukaupungin katualueet muodostetaan yhdeksi katukiinteistöksi, jollaiseen menettelyyn KaavJL 123 § tarjoaa mahdollisuuden, vrt. *Heikkinen,* Yleisen alueen muodostamisesta s. 65, jossa esitetyn mielipiteen mukaan KaavJA 32 § alkuperäisessä sanamuodossaan edellytti asemakaavassa eri nimellä tai tunnuksella varustettujen samaan käyttötarkoitukseen varattujen alueiden tai osa-alueiden muodostamista eri kiinteistöiksi. Vrt. *Murén,* Yleisen alueen mittaus s. 11.

sen sisäisistä rajoista, mikä merkitsee, että yleinen alue voidaan yleisen alueen mittauksella muodostaa useammaksi kiinteistöksi.[45] Samat näkökohdat ovat osaksi voimassa RakL 50 §:n mukaisessa pakkolunastuksessa. Näin ollen asemakaava on kiinteistökaavana epätäydellinen myös silloin, kun on kysymys siihen merkityn yleisen alueen määrityksestä kiinteistön muodostamista tarkoittavassa yleisen alueen mittaustoimituksessa.

c) Kolmas kysymyksemme kuului: Minkälaisia kiinteistötoimituksia hyväksi käyttäen asemakaavan osoittama alue muodostetaan kiinteistöksi? Huomio kohdistetaan aluksi yleiseen alueeseen. RakL 47.1 §:ssä säädetään, että milloin asemakaava vahvistetaan alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kaupunki saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, erotuttamalla sen itselleen sillä tavoin kuin siitä erikseen on säädetty. KaavJL 76.3 §:n mukaan puheena oleva erottaminen tapahtuu yleisen alueen mittauksessa. Jos kaupunki siis haluaa omakseen ensikertaiseen asemakaavaan sisältyvän katualueen, niin se käy päinsä yksinkertaisesti siten, että katualueella toimitetaan kiinteistön muodostamista tarkoittava yleisen alueen mittaus. Ensikertaisen asemakaavan katualueen muodostaminen kiinteistöksi äsken mainitussa järjestyksessä on kaupungin kannalta edullista etenkin silloin, kun katualue on sellainen, johon nähden on voimassa ilmaisluovutusvelvollisuus, sillä äsken mainitut lainkohdat verrattuina RakL 71 ja 72 §:ään osoittavat, että ilmaisluovutusvelvollisuus toteutetaan juuri erottamalla katualue yleisen alueen mittauksella.[46] Yleistä aluetta, joka ei ole ensikertaisen asemakaavan katualue, kaupunki ei sensijaan voi saada omakseen yleisen alueen mittauksella, vaan on sen käytettävä muita keinoja.[47] Sellaisina keinoina tulevat ennen kaikkea kysymykseen alueen hankkiminen vapaaehtoisella luovutustoimella tai pakkolunastuksella. Millä tavoin niitä keinoja hyväksi käyttäen hankittu alue

45 Vrt. *Heikkinen,* Yleisen alueen muodostamisesta s. 65.

46 Vrt. *Suomaa,* Katualueen erottamisesta s. 236; *Murén* Katualueen luovuttaminen s. 162 s. ja *Larma* s. 193.

47 On kuitenkin huomattava, että RakL:n tullessa voimaan voimassa olevaan asemakaavaan kuuluvan katualueen kaupunki saattaa eräin edellytyksin saada omakseen yleisen alueen mittauksella, vaikkei tuo asemakaava olekaan ensikertainen, ks. RakL 148 § ja *Larma* s. 510 ss.; *Suomaa,* Katualueen erottamisesta s. 235 s. ja *Murén,* Katualueen luovuttaminen s. 162.

muodostetaan kiinteistöksi? Tarkastelussa edellytetään, että hankittu alue ei ennestään ole kiinteistöyksikkö vaan sellaisen materiaalinen osa.

Edellyttämällä, että alue kuuluu tilaan, kaupungin käytettävänä on, jos se hankkii alueen vapaaehtoisella luovutustoimella, kaksi menetelmää alueen muodostamiseksi kiinteistöksi, nimittäin lohkominen ja yleisen alueen mittaustoimitus, sillä RakL:n enempää kuin KaavJL:nkaan säännöksiä ei ole kirjoitettu siihen muotoon, että viimeksimainitunlainen toimitus olisi ainoa kysymykseen tuleva menetelmä kaupungin vapaaehtoisin luovutuksin hankkiman yleisen alueen tai sen osan kiinteistöksi muodostamiseksi.[48] Kaupungilla on näin ollen valintavalta näiden kahden menetelmän välillä. Ellei alue ennestään kuulu mihinkään kiinteistöön, jos se esim. on valtion metsämaan osa, niin silloinkin on valittavana kaksi menetelmää, nimittäin erillisen alueen tilaksi muodostaminen ja yleisen alueen mittaus. Jos alue sensijaan kuuluu rekisteritonttiin, niin ei valintavaltaa ole, vaan on kiinteistöksi muodostamisen tapahduttava yleisen alueen mittauksella, sillä tonttirekisteriin merkityllä kiinteistöllä ei ole rajamerkin siirtotoimitusta lukuunottamatta lupa toimittaa JL:n mukaista maanmittaustoimitusta, jollaisia ovat lohkominen ja erillisen alueen tilaksi muodostaminen, KaavJL 3 §.

Siinä tapauksessa, että kaupunki hankkii tilaan kuuluvan alueen omakseen pakkolunastuksella, edellyttää normaali pakkolunastusmenettely kiinteistönmuodostuksen kannalta katsottuna alueen muodostamista maarekisteriin merkityksi pakkolunastetuksi alueeksi, PakkolunL 54.1 § verr. JL 284.2 §:ään. Kaupunki voi näin ollen turvautua tähän normaaliin menettelyyn. Toisenlainenkin menettely

---

[48] Toisaalta on ensikertaisen asemakaavan katualueen erottaminen yleisen alueen mittauksella ainoa tässä yhteydessä kysymykseen tuleva kiinteistötoimitus, joka funktionaalisesti katsoen tulee kysymykseen omistajanvaihdoksen aiheuttavana tekijänä, ks. KHO 12. 5. 1961, taltio 1929: Tampereen kaupungin hakemus eräiden ensikertaiseen asemakaavaan sisältyvien katualueiden erottamiseksi lohkomalla evättiin, kun kaupungilla ei ollut saantoa noihin alueisiin, mutta KHO lausui (nähtävästi ohjeeksi kaupungin viranomaisille), että kaupungilla oli valta saada ne erotetuiksi RakL 47 ja KaavJL 76 §:n nojalla yleisen alueen mittauksella, vrt. *Suomaa,* Katualueen erottamisesta s. 235. Jos ne erotetaan lohkomalla, niin niistä muodostuu tiloja eikä yleisiä alueita, vrt. *Heikkinen,* Yleisen alueen mittauksesta s. 6.

on kuitenkin mahdollinen. KaavJL 135 §:ssä säädetään näet, että jos on pantu vireille yleisen alueen pakkolunastus, jolla on toimitettu lainvoiman saanut yleisen alueen mittaus, vastaa sanottu mittaus PakkolunL 19.1 §:ssä mainittua paalutusta sekä toimituksessa laadittu kartta ja pöytäkirja sanotussa lainkohdassa mainittua karttaa ja selitelmää. Panemalla vireille yleisen alueen mittauksen ja sen tultua lainvoimaiseksi pakkolunastuksen kaupunki voi näin ollen aikaansaada yleisen alueen muodostamisen pakkolunastamalla rekisteröidyksi yleiseksi alueeksi.[49]

Asemakaavan ja yleisten alueiden kiinteistöksi muodostamisen keskinäistä suhdetta on edellä esitetty näinkin yksityiskohtaisesti siitä syystä, että täten on saatu esiin havainnollinen kuva yleisillä alueilla voimaan saatettavissa olevan kiinteistöjaoituksen luonteesta. Tältä kannalta katsoen voivat nuo alueet muodostaa sangen kirjavan tilkkumaton; esim. katualue, vaikka se olisi luovutettu yleiseen käyttöönkin, voi kiinteistöjaoituksen kannalta katsoen koostua tiloista, pakkolunastetuista alueista ja rekisteröidyistä yleisistä alueista.[50] Eräitä alkeellisia yhtenäistämispyrkimyksiä on kyllä havaittavissa. Maarekisteriin merkitty, kaupungille pakkolunastettu yleinen alue voidaan nimittäin kaupungin hakemuksesta maistraatin päätöksellä siirtää yleiseksi alueeksi yleisten alueiden rekisteriin, KaavJL 119 ja KaavJA 94 §.[51]

Mitä sitten tulee niihin menetelmiin, joita hyväksi käyttäen rakennuskorttelien kaavatontit voidaan muodostaa kiinteistöiksi, niin on tarkoituksenmukaista ottaa tämä kysymys huomion kohteeksi vasta tonttijaon käsittelyn yhteydessä.

---

49 Samoin *Suomaa,* Pakkolunastuksesta s. 31.

50 Vrt. *Suomaa,* KaavJL s. 128. Meikäläinen järjestelmä poikkeaa siis melkoisesti Ruotsin vastaavasta järjestelmästä, jonka mukaan kaupunkialueen kiinteistöt pääsääntöisesti rekisteröidään erityiseen kaupungin kiinteistörekisteriin, joka käsittää tonttikirjan liitteineen ja kaupunkitiluskirjan (stadsägobok) ja jonka mukaan tonttikirjan liitteisiin rekisteröityjä alueita ei pidetä kiinteistöinä, ks. esim. *Fastighetsutredning 1966* s. 60 ss.; *Prawitz,* Tomter s. 168 ss.; *Ljungman—Stjernquist* I s. 177 ss.; *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 84 ss. ja *Eberstein—Ljungman* s. 143 ss.

51 *Heikkisellä,* Yleisen alueen mittauksesta s. 7 esiintyvän tiedon mukaan on Mmh:n pyrkimyksenä saada aikaan yleisen alueen mittauksia siinä tarkoituksessa, että katualueet saataisiin pois maarekisteristä.

4. Yleisen tien alue, joka sisältyy asemakaava-alueeseen, joutuu asemakaavan tullessa voimaan korvauksetta kaupungin omistukseen, RakL 46.1 §. Tämä säännös on oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen poikkeussäännös. Asemakaavan voimaan saattaminen ei pääsääntöisesti merkitse siihen kuuluvien alueiden omistajanvaihdoksen tapahtumista, vaikka se monessa tapauksessa merkitsee sellaisten kompetenssinormien voimaan saattamista, joiden nojalla omistajanvaihdos voidaan aikaansaada. Omistajanvaihdosta merkitsevä tapahtumasarja saadaan aikaan toisin keinoin. Sellainen tehtävä on asemakaava-alueista kyseen ollen pääasiallisesti luovutustoimella ja pakkolunastuksella, mutta esim. yleisen alueen mittaus ja tontinmittaus voivat esiintyä sellaisina operatiivisina tosiseikkoina, joihin kytkeytyy mainitun tapahtumasarjan tärkeitä vaiheita, esim. RakL 46.2 ja 47.1 §.[52] Näitä näkökohtia voidaan pitää itsestään selvinä, kun on kysymyksessä omistusoikeus ja omistajanvaihdos. Asemakaavan vahvistamismenettelyä ei ole järjestetty sillä tavoin, että se soveltuisi menettelyksi, jonka avulla aikaansaadaan omistajanvaihdos. Tämän nojalla on aihetta olettaa, että asemakaavan ja asemakaava-alueella voimassa olevien rasitteiden suhde on järjestetty samalla tavoin. Näin onkin asianlaita. Asiaa koskevista säännöksistä on aluksi mainittava RakA 32.2 §:n 2 kohta, jonka mukaan asemakaavaa laadittaessa on, mikäli mahdollista, erityisesti kiinnitettävä huomiota mm. voimassa oleviin rasitteisiin. Aivan samoin kuin RakL 34.1 §:n vallitsevien maanomistusolojen huomioon ottamista koskevan säännöksen on katsottava ilmaisevan sellaisen pyrkimyksen, että eri tarkoituksiin määrättyjen alueiden ottaminen noihin tarkoituksiin käytettäväksi tulee voida tapahtua välttämällä omistajanvaihdoksia niin pitkälle kuin se on mahdollista asemakaavan sosiaalifunktion puitteissa, on RakA 32.2 §:n 2 kohdan rasitteiden huomioon ottamista koskevan määräyksen katsottava ilmaisevan sellaisen pyrkimyksen, että asemakaavan toteuttamisen tulee voida tapahtua, mikäli se asemakaavan sosiaalifunktion kannalta on mahdollista, jättämällä nuo rasitteet koskemattomiksi.[53]

---

[52] Omistajanvaihdoksen tavasta, kun katualue yleisen alueen mittauksella RakL 47.1 §:n mukaisesti siirtyy kaupungin omistukseen ks. *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 814 s.

[53] Kun KaavJA 41 §:n mukaan kiinteistöinsinöörin on tontin- ja yleisen alueen mittauksessa aina tutkittava, voidaanko kaavatonttiin tai yleiseen alueen-

Kaupunki saa lunastaa asemakaava-alueella maahansa kohdistuvan rasiteoikeuden samoin edellytyksin ja samassa järjestyksessä kuin sillä olisi oikeus lunastaa se toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä, RakL 59.1 §. Jos toiselle kuuluva rasite estää tontinomistajaa kohtuullisessa ajassa rakentamasta pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti sellaista tonttia, joka ei ole siten rakennettu, tontin omistajalla on yleensä oikeus lunastaa se siinä järjestyksessä kuin tontinosan lunastamisesta on säädetty, milloin lunastamista asemakaavan toteuttamisen kannalta on pidettävä tärkeänä, RakL 59.2 §, vrt. myös KaavJL 9, 93 ja 94 sekä KaavJA 41 §. Asemakaava-alueeseen kohdistuvan rasitteen poistamisen tai sen paikan muuttamisen kannalta asemakaavan voimaan tulo merkitsee samalla tavoin kuin omistajanvaihdoksestakin kyseen ollen vain sellaisen kompetenssinormin asettamista, jonka nojalla poistaminen voi tietyin edellytyksin tapahtua [54] joko erityisessä lunastamismenettelyssä, maanmittaustoimituksessa, tontinmittauksessa tai KaavJL:n mukaisessa rasitetoimituksessa, milloin näiden kunkin toimenpiteen erityi-

seen kohdistuva maanjakorasite poistaa, niin ilmenee tässä säännöksessä RakA 32.2 §:n 2 kohtaan verrattuna vastakkainen pyrkimys. KaavJL:ssa vieroksutaan muutenkin sellaisia rasitteita, joiden oikeutetut ja rasitetut kiinteistöt kuuluvat eri kiinteistörekisterijärjestelmien piiriin, sillä uusia sellaisia rasitteita voidaan perustaa vain väliaikaisina oikeuksina, KaavJL 88 §.

54 Ns. »villaservituter», joita esiintyy esim. Ruotsissa ja Tanskassa, mutta ei meillä, joutuvat helposti ristiriitaan asemakaavanormien kanssa ja aiheuttavat ongelmia asemakaavaa toteutettaessa, koska niiden sisältönä on rasitetun kiinteistön omistajaan kohdistuva kielto rakentaa muulla tavoin kuin rasitemääräykset sallivat, ks. esim. *FJB I 1905* s. 276; *Undén* II s. 229 ja 232; *Bergman* I s. 24 ss.; *Bergman* IV s. 76 ss.; *Hillert* s. 155 ss.; *Torp* s. 355 ss.; *v. Eyben,* Fast ejendom s. 286 ss.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 344 s. ja *Illum,* Servitutter s. 23. Viitatut ongelmat esiintyvät siinä yhteydessä, miten asemakaava- ja puheenaolevanlaisten rasitenormien välinen ristiriita ratkaistaan. Ruotsissa katsotaan, ettei asemakaavan vahvistaminen sellaisenaan lakkauta näitä rasitteita, ks. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 140; *Westerlind,* Tomträttsinstitutet s. 323 s. ja *FJB II 1960* s. 394. Tanskassa on vallitsevana käsityksenä, että asemakaavan voimaan tulo lakkauttaa rasitteen siltä osin kuin se on ristiriidassa asemakaavan kanssa ja että tämä tapahtuu ilman korvausta, ks. *v. Eyben,* Fast ejendom s. 72 ss. ja 277; *Andersen* s. 112 ja 116 ss. ja *Illum,* Sevitutter s. 262 ss. *Vinding Kruse,* Byplan contra servitutter s. 102 ss. on sensijaan sitä mieltä, että asemakaavan kanssa ristiriitaiset rasitteet voidaan poistaa vain pakkolunastuksella. Ks. samasta probleemista Saksan oikeuden osalta *Meisner—Stern—Hodes* s. 808 ss.

set edellytykset ovat olemassa. Siksi, kunnes tämä tapahtuu, rasitteen haltijan käyttövalta on voimassa. On mahdollista, että asemakaavan käyttäytymisnormit merkitsevät rajoitusta rasitteen haltijan käyttövaltaan niinkuin ne merkitsevät rajoitusta omistajankin käyttövallan kannalta; esim. RakL 43.2 § on samalla tavoin voimassa jokaiseen nähden, jolle kuuluu maan reaalitaloudellista käyttövaltaa.

Asemakaavan voimaan saattaminen voi näin ollen merkitä sellaisen kompetenssinormin asettamista, joka sisältää kelpuutuksen voimassa olevan rasiteoikeuden poistamiseen tai muuttamiseen. Sen vuoksi on aihetta tarkastella, onko asemakaavan voimaan saattamisella mitään suhdetta rasitteen perustamiseen. Kun RakL 59 §:ssä puhutaan nautinta-, rasite- tai muusta sellaisesta oikeudesta ja KaavJL 9 ja 94 §:ssä maanmittaustoimituksessa perustetusta rasitteesta, niin havaitaan, että ensiksi mainitussa §:ssä on kysymys laajemmasta käsitteestä kuin jälkimmäisissä. Näin ollen on syytä määritellä se rasitteen käsite, jota seuraavassa asemakaavan suhdetta rasitteiden perustamiseen koskevassa selvittelyssä käytetään. Tässä suhteessa näyttää tarkoituksenmukaiselta muodostaa tuo käsite laajaksi ja lukea siihen muulle kuin omistajalle kuuluva, dynaamisesti suojattu, erityiseen saantoon perustuva partiaalinen käyttövalta kiinteistön alueella.[55]

KaavJL 85 §:n mukaan voidaan tonttia tai kaupunkia varten perustaa toiselle tontille rasitteena §:ssä lähemmin mainittuja pysyviä oikeuksia. Tonttia tai kaupunkia varten voidaan toiselle tontille tai maarekisteriin merkityn kiinteistön alueelle sekä maarekisteriin

---

55 Tällainen rasitekäsite on tavanomaista laajempi esim. siinä suhteessa, että siinä ei kiinnitetä huomiota utilitas fundo-rekvisiittaan, jota yleensä pidetään eräänä rasitteen päätunnusmerkkinä, ks. esim. *Serlachius,* Sakrätten s. 283; *Wrede* s. 345; *Moring,* Skiftesrätt s. 146; *Haataja,* Maanjaot s. 332; *Noponen,* Rasitteista s. 8; *Nykänen* s. 33; *FJB I 1905* s. 274; *FJB II 1960* s. 377; *Skarstedt—Ekberg* s. 370; *Undén* II s. 288; *Holmbäck,* FB I s. 156 s.; *Bergman* IV s. 53 ja *Hillert* s. 143. Ruotsin ServL 1 § sisältää rasitteen legaalismääritelmän, mihin utilitas fundo-rekvisiitta nimenomaan sisältyy (»till förmån för annan fastighet»). Myös Saksan oikeudessa esiintyvään Dienstbarkeitkäsitteeseen sisältyy tuo rekvisiitta, ks. BGB 1018 § ja esim. *Westermann* s. 606; *Wolff—Raiser* s. 433 ja *Meisner—Stern—Hodes* s. 517. Tanskan oikeudessa sensijaan ei utilitas-fundo periaate esiinny, ks. esim. *Vinding* Kruse, Ejendomsretten s. 198; *v. Eyben,* Fast ejendom s. 271; *Illum,* Servitutter s. 66 ja *Illum,* Tingsret II s. 108. Ks. myös *Brækhus—Hœrem* s. 194 ss. ja Gjelsvik s. 481 ss.

merkittyä kiinteistöä varten tontin alueelle niinikään perustaa väliaikainen oikeus tiehen, veden johtamiseen tai vesi-, viemäri-, sähkötaikka muun sellaisen johdon sijoittamiseen siksi ajaksi kuin se katsotaan tarpeelliseksi, KaavJL 86 §. Eri kaupunkien rakennusjärjestysten sekä KaavJL 85.3 ja RakA 108 §:n nojalla voidaan tonttia tai kaupunkia varten perustaa toiselle tontille erinäisiä rakennusrasitteita, jotka rakennusjärjestyksissä luetellaan, ks. esim. Malli RJ 44 § sekä Tampereen RJ ja Porvoon RJ 44 §.[56] Tontti- ja rakennusrasitteiden perustaminen edellyttää pääsääntöisesti oikeutetun ja rasitetun tontin omistajien tai rasitetun tontin omistajan ja kaupungin välistä sopimusta, KaavJL 88.1 ja RakA 108.1 §. Tontin kuivattamista ja kuivana pitämistä varten tarpeellinen tonttirasite veden johtamiseen toisen tontin kautta voidaan kuitenkin perustaa ilman rasitetun tontin omistajan suostumusta, KaavJL 88.2 §. Niinikään voidaan edellä mainittuja väliaikaisia oikeuksia eräin edellytyksin perustaa ilman rasitetun kiinteistön omistajan suostumusta. Nämä säännökset osoittavat, että asemakaavan ja tonttijaon voimaan tulo aktualisoi kompetenssinormin, jonka nojalla tonttien omistajat tai nämä ja kaupunki pääsäännön mukaan kelpuutetaan tekemään sellaisia rasitteita koskevia sopimuksia, joiden nojalla rasitteiden perustaminen voi tapahtua tontinmittauksessa, KaavJL:n mukaisessa rasitetoimituksessa tai maistraatin päätöksellä, KaavJL 96 ja RakA 107.1 §.[57]

Edellisessä kappaleessa mainittujen lainkohtien lisäksi näyttäisi eräillä RakA 33.1 §:ssä tarkoitetuilla asemakaavamääräyksillä ainakin päällisinpuolin katsoen olevan merkitystä rasitteiden perustamisen

---

[56] Rakennusrasitteista ks. *Uggla,* Byggnadsservitut s. 847 ss.; *Uggla—Tammio* s. 82 ja *Larma* s. 529 ja 563 ss. AKL 1931:n aikana vahvistetuissa rakennusjärjestyksissä esiintyi rakennusrasitteita koskevia määräyksiä, ks. *Lainvalmistelukunnan* MalliRJ-ehdotus 1934 s. 58 s.; Jyväskylän RJ 1947 84—88 §, Tampereen RJ 1943 83—87 § ja Porvoon RJ 1941 80—86 §. Ennen AKL 1931:n voimaan tuloa vahvistetuissa rakennusjärjestyksissä esiintyi hajanaisia, rasitteita koskevia säännöksiä, ks. esim. Jyväskylän RJ 1907 ja Tampereen RJ 1898 74 ja 76 §, Turun RJ 1878 54 § ja Tampereen RJ 1869 48 §. Rakennusrasitteiden vanhemmasta historiasta ks. *Bergman* II s. 95 ss. ja muurirasitteiden osalta *Berglund* s. 213 ss.

[57] KaavJL:n säännökset on kirjoitettu sillä tavoin, että rasitteiden perustaminen ei voi tapahtua yleisen alueen mittauksessa, vrt. *Heikkinen,* Yleisen alueen muodostamisesta s. 61 ja *Murén,* Yleisen alueen mittaus s. 12.

kannalta. Tuon lainkohdan mukaan voidaan asemakaavamääräyksiin yleensä ottaa tarpeellisia määräyksiä rakennuskortteleiden rakentamisesta ja käyttämisestä ja erityisesti 33.1 §:n 6 kohdan mukaan »yhteisten pihamaiden järjestämisestä», 11 kohdan mukaan läpikulkuaukon järjestämisestä rakennukseen ja alueen varaamisesta liikennettä varten toiselle tontille tai yleistä liikennettä varten, 12 kohdan mukaan ikkunain sijoittamisesta tontin rajalla olevan rakennuksen seinään ja 13 kohdan mukaan johtojen vetämisestä tontin kautta.[58] Mikäli tässä tarkoitetut asemakaavamääräykset sisältävät esim. sellaisia määräyksiä, että asemakaavaan merkityn korttelialueen tulee olla pihamaana korttelin kaikkien tai muutamien tonttien asukkaiden käytettävänä, että tietyn korttelinosan tonttien tai yleisen liikennetarpeen tyydyttämiseksi varataan alue toisen korttelinosan tontilla tai tonteilla, että samassa tarkoituksessa varataan rakennukseen läpikulkuaukko, että ikkunoita saadaan sijoittaa naapurin tontin rajalla olevan rakennuksen seinään tai että yksityisiä tai yleisiä vesi-, viemäri- tai muita johtoja saadaan johtaa toiselle kuuluvan tontin kautta, niin silloin näissä asemakaavamääräyksissä tarkoitetaan sellaisen partiaalisen käyttövallan varaamista muulle kuin tontin omistajalle, joka on ominainen sille laajalle rasitekäsitteelle, joka edellä otettiin selvittelyn lähtökohdaksi. Mikä merkitys on tällaisilla asemakaavamääräyksillä? Merkitseekö asemakaavan voimaan saattaminen, että sellaisessa asemakaavamääräyksessä tarkoitettu rasiteoikeus syntyy automaattisesti samalla tavoin kuin esim. asemakaava-alueella oleva yleinen tie siirtyy kaupungin omaksi.[59]

---

[58] Ulkonaisen muotonsa puolesta asemakaavanormin osat voidaan jakaa asemakaavamerkintöihin ja asemakaavamääräyksiin, joista jälkimmäisissä normi esitetään tekstin, mutta edellisissä muun symbolin muodossa. Asemakaava-alueen yleinen käyttötarkoitus esitetään yleensä merkinnällä, mutta asemakaavamääräykset, joita tekstissä tarkoitetut säännökset koskevat, esitetään yleensä kirjoituksella, ks. RakA 37.3 §, vrt. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 86; *Uggla—Tammio* s. 18 ja 278; *Larma,* Asemakaavamääräyksistä s. 540 ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 360.

[59] *Larma,* Asemakaavamääräyksistä s. 549 s. on rakennusrasitteita selvitellessään erottanut niistä sellaiset rasitteet, jotka »suorastaan perustetaan oikeussäännöllä». Hän on asettanut kysymyksen, voidaanko sellaisia perustaa asemakaavamääräyksellä, ja vastatessaan siihen katsonut sen voivan tapahtua, jos rasitetun tontin omistaja siihen nimenomaan suostuu. *Larman* esitys jää jossain määrin epäselväksi, mutta jos hän siinä tarkoittaa, että rasite-

Tähän kysymykseen on suoralta kädeltä vastattava kielteisesti.[60] RakL:ssa, RakA:ssa ja KaavJL:ssa ei ole ainoatakaan säännöstä, joka voitaisiin esittää vastakkaisen käsityksen tueksi. Merkitsevätkö nuo asemakaavamääräykset sitten muihin ja muunlaisiin edellytyksiin nojautuvan kompetenssinormin asettamista kuin ovat ne edellytykset, jotka mainitaan esim. KaavJL 88 ja RakA 108 §:ssä? Vastaus tähän kysymykseen ei ole yhtä selvä kuin oli asianlaita edellisessä tapauksessa, vaan vaatii laajemman selvittelyn.

Mitä ensinnä tulee yhteisiin pihamaihin, niin tulee tonttijakoa käsiteltäessä osoitettavaksi, ettei siinä voida määrätä tontteja varten muodostettavaksi yhteisiä alueita. Yhteisellä pihamaalla ei siis voida RakA 33.1 §:n 6 kohdassa tarkoittaa aluetta, joka olisi muodostettava kahden tai useamman tontin yhteiseksi alueeksi, niinkuin esim. lohkomisessa voidaan vastaavanlainen alue tietyin edellytyksin erottaa siinä muodostettavien tilojen yhteiseksi, JL 194 § verr. 113.1 §:ään. Tonttirasitteita koskeva KaavJL 85.1 § ei myöskään tunne rasitetta, jonka sisältönä olisi valta käyttää toisen tontin pihamaata lukuunottamatta sitä tapausta, että pihamaata käytetään autojen säilytys- ja pysäköimispaikkana. Tontin omistajat voivat tosin omistajalle kuuluvan erityisten oikeuksien perustamiskompetenssin nojalla tehdä keskenään pihamaan käyttöä koskevia sopimuksia ja, jos ne ovat määräaikaisia, saada niille kiinnityksen avulla dynaamista suojaakin, mutta toisaalta tällaisen sopimuksen tekemiseen ei tarvita asemakaavamääräystä ja toisaalta viimeksi mainittu ei pakota omistajia sellaisen sopimuksen tekemiseen.[61] Näin ollen on todettava, ettei

---

tun maan omistajan suostumuksella vahvistettuun asemakaavaan otettu rasitemerkintä olisi AKL 1931:n mukaan luonut oikeutetun maan haltijalle dynaamisesti suojatun oikeusaseman, niin voidaan tuota käsitystä tuskin pitää hyväksyttävänä.

60 Samoin Ruotsin oikeuden osalta *Fastighetsbildningskommitté 1963*, Plangenomförande s. 21. Ruotsissa on jätettäessä eräs asemakaavaehdotus 1942 vahvistamatta nimenomaan lausuttu, ettei rasitteen perustaminen saattanut laillisesti käydä päinsä asemakaavalla, ks. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 135, vrt. *Illum*, Servitutter s. 262, jossa huomautetaan siitä, että asemakaavaan voi kytkeytyä rasitteen lakkaaminen, mutta sitävastoin »paabyder Byplanloven ikke, at Veje skal anlægges eller Bygninger opføres i Overenstemmelse med Byplanen».

61 *Stadsplaneutredning 1942* III s. 493, joka Ruotsin oikeuden osalta on tekstissä esitetyllä kannalla, on tutkinut mahdollisuuksia yhteisen pihamaan

asemakaavamääräyksellä, joka tarkoittaa yhteisen pihamaan järjestämistä, ole oikeudellista merkitystä nyt tarkastellulta kannalta. Sensijaan sillä epäilemättä on se merkitys, etteivät sellaiset toimenpiteet ole luvallisia, jotka tekisivät tarkoitetun alueen käyttämisen pihamaana mahdottomaksi.[62]

Rakennuksessa olevan läpikulkuaukon käyttäminen kulkuun toisen tontin hyväksi on mahdollista sellaisen rakennusrasitteen nojalla, josta säädetään RakA 11 luvussa ja eri kaupunkien rakennusjärjestyksissä, ks. esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 44.1 §:n 5 kohta. Tällaisten rasitteiden perustamiskompetenssi kuuluu asianomaisten kiinteistöjen omistajille ja maistraatille. Rasite voidaan perustaa, jos edelliset ovat siitä kirjallisesti sopineet ja jälkimmäinen katsoo rasitteen tarpeelliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi, RakA 108.1 § ja esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 45 §:n 2 kohta. Tontin alueen käyttäminen kulkuun toisen tontin hyväksi on taas mahdollista sellaisen tonttirasitteen nojalla, josta säädetään KaavJL 85.1 §:n 1 kohdassa. Mikäli on kysymys pysyvästä kulkurasitteesta, on perustamiskompetenssi asianomaisten tonttien omistajilla ja kiinteistöinsinöörillä tontinmittaus- tai rasitetoimituksessa: Rasite voidaan perustaa, jos asianomaisten tonttien omistajat tai, jos on kysymys kaupungin hyväksi perustettavasta rasitteesta, rasitetun tontin omistaja ja kaupunki siitä sopivat ja kiinteistöinsinööri havaitsee rasitteen tarpeelliseksi oikeutetulle kiinteistölle tai kaupungille eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle, KaavJL 87 ja 88.1 §, ks. myös KaavJA 39 §. Tässäkään tapauksessa ei asemakaavamääräys näin ollen merkitse mainituista lainpaikoista riippumatonta rasitteen perustamiskompetenssia. Ase-

järjestämiseksi asemakaavan avulla myös ilman maanomistajien sopimusta, mutta tullut kielteiseen tulokseen kysymykseen tulevien säännösten monimutkaisuuden vuoksi, vrt. *Fastighetsbildningskommitté 1963,* Gemensamhetsanläggningar s. 43 ss. ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 362 s. Ruotsissa voidaan tällainen sopimus kiinnittää rasitteena, vaikka sen voimassa olo olisi sovittu ajallisesti rajoittamattomaksi. Siitä huolimatta siellä on tunnettu tarvetta saada useammanpuoliset rasitesuhteet järjestetyiksi esineoikeudellisin vaikutuksin myös kiinteistöjen yhteisinä yrityksinä, ks. *FJB I 1960* s. 108 ss.; *FJB II 1960* s. 440 ss.; *Westerlind,* Tomträttsinstitutet s. 509 s. ja *Fastighetsbildningskommitté 1963,* Gemensamhetsanläggningar s. 51 ss.

62 Vrt. *Stadsplaneutredning 1942* III s. 492 ja *Fastighetsbildningskommitté 1963,* Gemensamhetsanläggningar s. 47.

makaavamääräyksen merkitys on sensijaan siinä, että sellaiset toimenpiteet ovat luvattomat, jotka saattaisivat rasitteen perustamisen mahdottomaksi. Tällainen toimenpide voisi olla esim. rakennuksen rakentaminen varaamatta siihen sellaista läpikulkuaukkoa, jota voidaan käyttää hyväksi vastaisuudessa perustettavan rasitteen käytössä. RakA 33.1 §:n 11 kohdassa tarkoitettu asemakaavamääräys voidaan antaa myös yleistä liikennettä varten, ks. myös KaavaMerkSisMp I:0.18. Tällöin ei ole kysymys sellaisesta rasitteesta, jota tarkoitetaan KaavJL 85 §:ssä. RakL enempää kuin KaavJL:kaan eivät sisällä minkäänlaisia säännöksiä tällaisesta rasitteesta.[63] Kun tarve, jota asemakaavamääräyksellä pyritään tyydyttämään, ei ole yksityinen vaan yleinen, käy rasitteen perustaminen päinsä vain pakkolunastuksella, sillä pelkkä maanomistajain suostumus ei riittäne takaamaan kulkuväylän vastaanottajalle dynaamisesti suojattua oikeusasemaa.[64] Vastaanottajana ja siis pakkolunastuksen hakijana voinee esiintyä vain kaupunki, argum. RakL 84 §. Yleiseen liikenteeseen käytettävä korttelialue lienee pakkolunastuksen kannalta rinnastettava tiehen, jolloin siis pakkolunastusluvan antaa Lh, PakkolunL 4.1 §. Korttelialueen varaamista yleiseen liikenteeseen tarkoittava asemakaavamääräys aktualisoi siis sellaisen yleisen tarpeen, jonka olemassa olo oikeuttaa kaupungin saamaan pakkolunastusluvan. Kysymys on näin ollen kompetenssinormista.[65]

---

[63] *Österman* s. 37 esittää joukon ratkaistavia ongelmia, jotka syntyvät, kun yleiselle jalankululle varataan korttelialuetta, ja huomauttaa, ettei SisM ole vahvistanut asemakaavaa, johon sisältyy tällainen asemakaavamerkintä, ellei asianomainen maanomistaja ole siihen suostunut. Samassa yhteydessä *Österman* huomauttaa, että kysymyksessä ei ole rasite. Hänen esityksensä osoittaa, että hän pitää utilitas fundo -rekvisiittaa rasitteen tunnusmerkistöön kuuluvana.

[64] Samoin Ruotsin oikeuden osalta *Fastighetsbildningskommitté 1963*, Plangenomförande s. 20 s. Jos kulkutie on merkitty asemakaavaan maan omistajan suostumuksella, niin saattaa suostumus olla sen sisältöinen, että kaupunki voi siihen vedoten vaatia kulkutien avoinna pitämistä yleiseen kulkuun niin kauan kuin suostumuksen antaja omistaa asianomaisen maa-alueen; asia lienee ratkaistava in casu, vrt. *Österman* s. 37 ja *Larma*, Asemakaavamääräyksistä s. 549.

[65] Kompetenssinormin nimitystä on tekstissä käytetty tavanomaista jossain määrin laajemmassa mielessä eli silloinkin kun normin tosiseikastoon kytkeytyy vain mahdollisuus performatiivisen muutoksen tapahtumiseen, vrt. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 30 ja *Nawiasky* s. 106 ja 160 s.

Milloin on kysymys asemakaavamääräyksestä, joka koskee ikkunain sijoittamista naapurin tontin rajalla olevan rakennuksen seinään, niin on mahdollista ajatella, että asemakaavamääräyksessä joko kielletään tai myönnetään tällaisen sijoittamisen mahdollisuus. Edellisessä tapauksessa on asia ilman muuta selvä; rakennuksen omistaja joutuu sanktionuhan alaiseksi, jos hän varustaa rakennuksensa sellaisilla ikkunoilla, vaikka hän olisi naapurinsa kanssa niistä sopinutkin.[66] Mitä tulee ikkunoiden pidon sallivaan asemakaavamääräykseen, niin voitaneen tavanomaisena oikeutena katsoa olevan voimassa normin, jossa kielletään ikkunoiden pito naapurin rajalla olevassa seinässä ainakin siinä tapauksessa, että siitä aiheutuu tälle haittaa, vrt. MK 7:5.[67] Klassillisiin rakennusrasitteisiin kuuluva ikkunarasite, joka oikeuttaa pitämään ikkunoita sanotunlaisessa seinässä, perustetaan asianosaisten välisellä sopimuksella ja maistraatin päätöksellä, KaavJL 85.3, RakL 151.2 ja RakA 108 § sekä esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 44.1 §:n 8 kohta ja 45.1 §. Kysymys siitä, voidaanko asemakaavamääräyksellä asettaa uusi normi, joka syrjäyttää entisen, lähinnä tavanomaiseen oikeuteen kuuluvan kieltonormin, ei ole RakL:ssa ja A:ssa saanut niin selvää ratkaisua kuin olisi ollut suotavaa. L a r m a vastaa kysymykseen myöntävästi ja häneen lienee syytä yhtyä, mutta samalla on syytä korostaa, ettei asemakaava nykyisessä muodossaan sovellu ratkaisemaan kysymyksiä, joissa kahden henkilön yksityiset edut ovat vastakkain sillä tavoin, että vahingnkorvaus saattaa tulla kysymykseen.[68]

---

66 Vrt. *Stadsplaneutredning 1942* III s. 494 ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 363.

67 *Wrede* s. 353; *Uggla,* Byggnadsservitut s. 849; *Bergman* II s. 111 ss. ja *Hillert* s. 101 ja 489. Tanskassa ja Norjassa on voimassa vastaavanlaiset kieltonormit, jolloin viimeksi mainitun tosiseikasto kirjoitettuun lakiin sisältyvänä on huomattavan selväpiirteinen, ks. esim. *Illum,* Servitutter s. 202 s.; *Magnussen* s. 235; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 230 s.; *Gjelsvik* s. 178 ss. ja *Brækhus—Hærem* s. 124 ja 202. Saksan oikeudessa ei BGB sisällä tällaista normia. Asian järjestely osavaltiolainsäädännön pohjalla on vaihteleva, ks. lähemmin *Meisner—Stern—Hodes* s. 443 ss.

68 *Larma* s. 575. *Larma* katsoo viitatussa kohdassa, että jos asemakaavassa ei ole sellaista asemakaavamääräystä, jonka mukaan rajaseinässä olevien ikkunoiden tulee olla sisäänpäin aukeavia, niin voidaan ikkunoiden sijoittamista seinään koskeva asemakaavamääräys antaa vain asianomaisen maan-

Tässä tapauksessa asemakaavalla on siis samanlainen vaikutus kuin sillä on RakL 46.1 §:n mukaan yleisen tien alueen omistusoikeuden suhteen.

Mitä lopuksi tulee asemakaavamääräykseen, joka koskee johtojen vetämistä tontin kautta, niin on syytä viitata RakL 133 §:n säännökseen, jonka mukaan kaupungissa sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja haltijat ovat velvolliset sallimaan yleisten ja yksityisten viemärien, vesijohtojen, lennätin-, puhelin-, voima-, lämpö- ja valaistusjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen sijoittamisen omistamilleen tonteille tai muille alueille, milloin sitä ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.[69] Elleivät asianosaiset sovi näiden johtojen sijoittamisesta, määrää siitä maistraatti, RakA 156.1 §. Haitasta ja vahingosta on suoritettava kohtuullinen korvaus, jonka määrää paikallinen alioikeus, ellei siitäkään sovita, RakL 133.3 §. RakL 133.1 § sisältää puheenaolevanlaisesta asemakaavamääräyksestä riippumattoman kompetenssinormin, jonka nojalla maistraatin asiana on harkita, ovatko rasitteen perustamisen edellytykset olemassa. Tämä kompetenssinormi on käytettävissä siihen katsomatta, palveleeko kulloinkin kysymyksessä oleva johto tie-

---

omistajan suostumuksella, ellei hän itse saa samanlaista etua. Vrt. *Stadsplaneutredning 1942* III s. 494.

[69] NaapL 16 §:ssä esiintyy vastaavanlainen puhelin- ja sähköjohdon vetämistä koskeva säännös, ks. sen perusteluista *Lainvalmistelukunnan* NaapL-ehdotus 1914 s. 51 ss. Sellaiset säännökset kuin esim. RakL 133 ja NaapL 16 § ovat, sikäli kuin on kysymys toiselle kuuluvaan maahan kohdistuvasta reaalitaloudellisesta käyttövallasta, antaneet aiheen erotteluun välittömästi laista johtuvan, omistusoikeuden sisältöön kuuluvan ja erityisen saantoon perustuvan, rasitteen muodossa ilmenevän käyttövallan välillä. Erottelu perustuu siihen näkökohtaan, että jälkimmäisen syntyperusteena on asianosaisten sopimuksen tai viranomaisen päätöksen muodossa esiintyvä konstitutiivinen toimenpide, kun taas edellisen osalta on riidan sattuessa vain tarpeen deklaratiivisella ratkaisulla todeta käyttövallan olemassaolo. Ks. *Noponen,* Rakennustoimista s. 52 ss. ja 85 ss., vrt. *Serlachius,* Sakrätten s. 282; *Wrede* s. 345; *Haataja,* Maanjaot s. 332 ja *Hedlund* s. 5 ss. Kun tähän laajaan, huomattavalta osalta konstruktiivista laatua olevaan kysymykseen ei voida tämän teoksen puitteissa lähemmin puuttua, on tekstissä pidetty »erityistä saantoa» rasitteen rekvisiittaan kuuluvana, jolloin kuitenkin jätetään avoimeksi kysymys siitä, millaisia tosiseikastoja pidetään sellaisina saantoina. Ks. myös *Ross,* Ret s. 279, jossa lyhyellä huomautuksella osoitetaan, miten epäonnistunut ilmaisu on »*Umiddelbart lovbestemte rettigheder*».

tyn tai tiettyjen kiinteistöjen vaiko yleisiä tarpeita ja onko tontti tai muu kiinteistö, jonka alueelle tai jonka hyväksi johdon vetäminen tapahtuu, asemakaava-alueella vaiko sen ulkopuolella. Jos kysymyksessä ovat asemakaava-alueella olevat tontit, joista toisen hyväksi vedetään johto toisen alueelle, niin silloin on valta johdon rakentamiseen ja pitämiseen perustettavissa myös tonttirasitteena, mutta perustamiskompetenssi ei siinäkään tapauksessa perustu asemakaavamääräykseen vaan muihin säännöksiin, nimittäin KaavJL 88.2 ja 87 §:ään sekä siihen operatiiviseen tosiseikkaan, että aluetta varten on vahvistettu asemakaava ja tonttijako. Mitä tulee johdon sijoittamiseen rakennukseen, niin ei se voi tapahtua RakL 133.1 §:n nojalla, joka koskee vain tontteja ja muita alueita. Sensijaan voi kysymykseen tulla rakennusrasitteen perustaminen siinä tarkoituksessa, ks. esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 44.1 §:n 6 kohta. Kun siis L a r m a lausuu, että »Oikeus viemärien ja johtojen sijoittamiseen voi perustua myös asemakaavamääräykseen tai rakennusrasiteoikeuteen», niin on tämä lausuma paikkansapitävä vain jälkimmäiseltä osaltaan, sillä oikeus johdon vetämiseen ei milloinkaan voi perustua asemakaavamääräykseen, vaan aina joko kiinteistöinsinöörin tai maistraatin päätökseen tai asianosaisten sopimukseen.[70] Selvyyden vuoksi on vielä syytä mainita, että oikeus johtojen sijoittamiseen ei perustu asemakaavamääräykseen edes siinä mielessä, että asemakaavamääräys olisi kiinteistöinsinööriä tai maistraattia sitova.[71]

Esitetty tarkastelu, joka koskee asemakaavan suhdetta rasitteiden perustamiseen, on siis antanut tulokseksi, että asemakaavalla on tämän suhteen kannalta yleensä samanlainen merkitys kuin sillä on suhteessa rasitteiden lakkauttamiseen tai muuttamiseen. Asema-

70 *Larma* s. 453. RakL 133 §:ää vastaavia säännöksiä on aikaisemmin sisältynyt eri kaupunkien rakennusjärjestyksiin, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* MalliRJ-ehdotus 1934 4 § ja Porvoon RJ 1941, Tampereen RJ 1943 ja Jyväskylän RJ 1947 17 §.

71 Sen vuoksi on RakA 33.1 §:n 13 kohdan sanamuotoa pidettävä epäonnistuneena, koskei johtojen vetäminen tontin kautta voi tapahtua yksistään asemakaavan nojalla. Vrt. *Bexelius-Nordenstam—Körlof* s. 133, jossa lausutaan, ettei ole esteitä »mot att genom stadsplanebstämmelse föreskriva, att visst område skall reserveras för vatten eller reningsverk eller att visst kvartersmark ej får bebyggas eller eljest användas så, att framdragande av ledning däröver förhindras eller försvåras».

kaavan ja eräissä tapauksissa lisäksi tonttijaon voimaan tulo aktualisoi näin ollen kompetenssinormin, jonka mukaan asianomaiset ovat kompetentteja pääsääntöisesti sopimuksellaan perustamaan KaavJL 85.1 §:ssä mainittuja tonttirasitteita ja rakennusjärjestyksissä mainittuja rakennusrasitteita, mutta jonka mukaan poikkeuksellisesti voi tulla kysymykseen tonttirasitteen perustaminen vastoin rasitetun kiinteistön omistajan tahtoakin. Mitä sensijaan tulee sellaisiin asemakaavamääräyksiin, jotka ulkonaisesti katsoen ovat suhteessa rasitteiden perustamiseen, niin osoittaa sama tarkastelu, että ne todellisuudessa enimmältä osalta ovat tavanomaisia asemakaavallisia käyttäytymisnormeja, joilla on asemakaavallisten käyttäytymisnormien yleinen tarkoitus ja vaikutus, nimittäin estää omistajan hallintaoikeuden käyttäminen sellaisella tavalla, joka estäisi rasitteen perustamisen tai tekisi sen tarkoituksettomaksi. Poikkeustapauksessa, nimittäin kysymyksen ollessa sellaisesta asemakaavamääräyksestä, joka sallii ikkunoiden pidon rajalla olevan rakennuksen seinässä, merkitsee asemakaavamääräys klassillisen ikkunarasitteen perustamista.[72] Tässä yhteydessä on kenties syytä vielä huomauttaa, että kun maistraatti tai kiinteistöinsinööri harkitsevat rasitteen perustamisen edellytyksiä sen tarpeellisuuden, rasittavuuden tai tarkoituksenmukaisuuden kannalta, niin on asemakaavamääräyksellä epäilemättä varsin tuntuva indisoiva vaikutus rasitteen perustamisen edellytysten käsillä olon puolesta.

5. Asemakaava on laadittava sitä mukaa kuin kehitys vaatii, RakL 33 §. Kun toisaalta taaja-asutukseen kaupungissa saa pääsääntöisesti käyttää ainoastaan sellaista aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava, ja sellaista liitosaluetta, jolla noudatetaan aikaisemmin maalaiskunnan aluetta varten vahvistettua rakennuskaavaa, on kaupun-

[72] Jos rasitteeseen sisällytetään vain käyttövalta toiselle kuuluvalla alueella, niinkuin tekstissä on edellä tehty, niin ei ikkunarasite kuulu niihin, koska siinä on kysymys omaan alueeseen kohdistuvasta käyttövallasta. Tällä näkökohdalla on ilmeisesti ollut merkitystä ratkaistaessa meillä ja Ruotsissa nyt po. asemakaavamääräysten laillisuutta, sillä Ruotsin lainvalmistelutyöt osoittavat, ettei rasitteen perustamista asemakaavamääräyksin pidetä mahdollisena, mutta siitä huolimatta on ikkunarasitteen perustavia asemakaavamääräyksiä vahvistettu, ks. *Stadsplaneutredning 1942* III s. 493 s. ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 135 ja 363.

gilla täten mahdollisuus tietoisesti ohjata kehityksen suuntaa, RakL 5.1 § verr. 128.1 §:ään.[73] Rakentamista ei tosin ole kielletty asemakaavan ulkopuolella olevalla kaupunkialueellla, mutta tuon alueen harva-asutusluonnetta korostavat säännökset, joiden mukaan rakennuspaikan tällaisella alueella tulee olla varsin suuri. MalliRJ 52.1 §:n mukaan asuntotarkoituksiin käytettävän rakennuspaikan on asemakaava-alueen ulkopuolella oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan asumistarkoituksiin sovelias ja pinta-alaltaan vähintään hehtaarin suuruinen. Ellei rakentamisella vaikeuteta vastaista kaavoitusta, maistraatti voi erityisestä syystä, hankittuaan rakennuslupahakemuksesta Kph:n lausunnon, sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, MalliRJ 52.2 §. Vastaavanlaisia säännöksiä on yleisesti otettu eri kaupunkien rakennusjärjestyksiin, esim. Tampereen RJ 51.1.2 ja Porvoon RJ 52.1.2 §.[74] Kaupungin mahdollisuutta ohjata rakentamisen kehitystä asemakaavapolitiikallaan rajoittaa oikeudelliselta kannalta katsoen vain SisM:n valta saada kaupunki velvoitetuksi uhkasakon uhalla laatimaan asemakaava tai muuttamaan sitä, milloin sellainen laatiminen tai muuttaminen katsotaan tarpeelliseksi, RakL 143.1 §.

Suoranaisia säännöksiä siitä, miten asemakaavan laatiminen on pantava vireille, ei sisälly rakennuslainsäädäntöön. Siitä voidaan sen

---

[73] *Larma* s. 36 ss. Ruotsin oikeuden osalta ks. BL 5, 9 ja 12 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 24 ss. Tanskassa järjestellään maan käyttöä taaja-asutukseen »byudviklingsplan»-nimisten kaavojen avulla. Näissä osoitettuja alueita kutsutaan nimillä »inderzon», »mellemzon» ja »yderzon». Inderzoner voidaan detaljikaavoittaa heti ja mellemzoner myöhemmin taaja-asutukseen käytettäviksi, mutta yderzoner on pidettävä taaja-asutuksesta vapaina, ks. esim. *Illum,* Tingsret I s. 141 s.; *Andersen* s. 91 ss. ja *v. Eyben,* Fast ejendom s. 113 ss. Saksassa jaoitellaan alueet rakennusvapauden kannalta kahteen ryhmään, joita kutsutaan nimillä »Innenbereich» ja »Aussenbereich» ja joista edellistä saadaan käyttää taaja-asutukseen, ks. esim. *Estermann* s. 82 ss.; *Gelzer* s. 115 s.; *Meyer—Stich—Tittel* s. 161 ss. ja 208 ss. ja *Schütz—Frohberg* s. 164.

[74] Ruotsissa säännellään rakentamista asemakaavan ulkopuolisella alueella kaavantakaisilla määräyksillä (utomplansbestämmelser), ks. lähemmin *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 51 ss. ja 238 ss. Nykyisessä muodossaan kaavantakaiset määräykset poikkeavat esim. AKL 1931:n mukaisista asemakaavantakaisista määräyksistä siten, että edelliset annetaan blankettiasetuksella ja vain niiden voimaan saattaminen riippuu valtuustosta, vrt. AKL 1931 7 §; *Uggla—Tammio* s. 24 ja 93 ss.; *Forssman* s. 44 ss. ja *Stadsplaneutredning 1942* III s. 187 ss.

vuoksi määrätä kunnallisessa ohje- tai johtosäännössä, KunL 10.1 §.[75] Vain siinä tapauksessa, että vireille panoon halutaan kytkeä erinäisiä oikeusvaikutuksia, jotka ilmenevät osaksi omistajan hallintaoikeutta rajoittavana rakennuskieltona, RakL 42.2 §:n 3 kohta, ja osaksi hänen performatiivivaltaansa koskevana kiinteistön osittamisrajoituksena, KaavJL 25 §, on vireille panon tapahduttava valtuuston päätöksellä, jonka tulee sisältää, että tiettyä aluetta varten on laadittava asemakaava tai että sen asemakaavaa on muutettava, ja joka on saatettava yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, RakL 125.3 ja RakA 147.1 §.[76]

Asemakaava on pätevän henkilön valmistettava.[77] Se on laadittava pohjakartalle mittakaavaan 1:2000 tai erityisessä tapauksessa sitä suuremmaksi, RakA 37.1 §.[78] Pohjakartan tulee osoittaa kaavoituksen kannalta tarpeellisiksi katsottavat yksityiskohdat, kuten kiinteistöjen rajat rajamerkkeineen ja nautinta-alueet, rakennukset, pysyvät rakennelmat ja teknilliset laitteet, kadut, tiet ja polut sekä torit, katuaukiot, virkistys-, liikenne-, vaara- ja erityisiin tarpeisiin

---

75 Ks. *Kuuskoski—Hannus* s. 77 ss.

76 Vrt. *Larma* s. 178 s. AKL 1931 16 §:n mukaan edellytti rakennuskiellon voimaan tulo vastaavassa tapauksessa VN:n kaupungin esityksestä antamaa rakennuskieltopäätöstä, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 113 ja *Uggla—Tammio* s. 114 s. Ruotsissa ei vastaavanlaiseen päätökseen kytkeydy automaattista rakennuskieltoa, vaan on sellainen Lh:n annettava kaupungin esityksestä, *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 110 s. ja 157 ss. ja *Stadsplaneutredning 1942* III s. 281 ja 299. Rakennus-, osittamis- ja eräiden muiden kieltojen (Veränderungssperre) voimaan tulo vastaavanlaisessa tilanteessa Saksassa edellyttää valtuuston päätöksen lisäksi valtion viranomaisen hyväksymistä ja kiellon voimaan saattamista »als Satzung», ks. BBauG 14—16 § ja esim. *Estermann* s. 88 ss.; *Gelzer* s. 240 ss.; *Meyer—Stich—Tittel* s. 149 ss. ja *Schütz—Frohberg* s. 97 ss.

77 RakS 1932 13 §:ssä säädettiin, että asemakaavaehdotus on asiantuntevan henkilön valmistettava. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotukset 1924 s. 23 ja 1928 s. 151 eivät sisältäneet vastaavanlaisia säännöksiä. Sensijaan sellainen esiintyi Ruotsissa 1928 esitetyn asemakaavalakiehdotuksen 5:5:ssä, ks. *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 19, vrt. *Stadsplaneutredning 1942* III s. 55, 61 ja 482 s., jossa ehdotetaan asemakaavan laatijalta eräissä tapauksissa vaadittavaksi arkkitehdin, tie- ja vesirakennusinsinöörin tai maanmittausinsinöörin tutkinto.

78 Pohjakartasta ks. *Larma* s. 579, vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 360 ja 368 s.; *Stadsplaneutredning 1942* III s. 61 ja 495 ss. ja *SPL- kommittébetänkande 1928* s. 19 ja 205 ss.

käytetyt alueet, pellot, metsät, suot, kalliot, louhikot ja hietikot sekä vedet, ojat, lähteet ja kaivot, KaavMitPohjakartA 24 §. Asemakaavaan kuuluu selostus, joka sisältää asemakaavaehdotuksen perustelut ja selvityksen vedensaanti- ja viemäröimismahdollisuuksista sekä tarpeellisen selvityksen maaperän laadusta, RakA 38.1 §, vrt. RakL 35.2 §. Kun se tarkoitus, johon asemakaavan eri alueet on määrätty, ilmaistaan kaavamerkintöjen avulla ja kun asemakaavamääräykset on merkittävä asemakaavakarttaan, on aiheellista todeta, että sikäli kuin asemakaavaa tarkastellaan voimassa olevan normijärjestelmän osana, nuo normit annetaan asemakaavakartalla, mutta ei sen selostuksessa, RakL 35 § verr. RakA 37.3 ja 1.2 §:ään ja KaavaMerkSisMp:n johtolauseeseen.[79]

Asemakaavaa, oikeastaan asemakaavaehdotusta valmistettaessa on niille maanomistajille, joiden etua tai oikeutta kaava saattaa koskea, varattava siinä määrin kuin tarpeelliseksi katsotaan, tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta, RakL 125.2 ja RakA 154 §. Kun muita säännöksiä ei ole annettu asianosaisten kuulemisesta asemakaavan valmistamismenettelyssä, niin lienee katsottava, että kuulemisesta ja sen tarpeellisuuden määrästä samoin kuin siitäkin, miten kuuleminen tapahtuu ja millä tavoin sitä koskeva tiedonanto toimitetaan maanomistajille, päättää se henkilö, jolle asemakaavan laatiminen on uskottu. RakA 154 §:n sanamuoto ei oikeuttane sellaiseen johtopäätökseen, että asemakaavan laatijalla olisi maanomistajien kuulemisen tarpeellisuuden kannalta vapaa harkintavalta. Kuulemista on päinvastoin pidettävä sääntönä, josta vain erityisin perustein voidaan poiketa.[80] Niistä henkilöistä, joiden etua ja oikeutta laadittavana oleva asemakaavaehdotus saattaa koskea, on tarpeellista kuulla vain maan omistajia, mutta ei erityisten oikeuksien haltijoita, esim. vuokramiehiä ja rasitteenhaltijoita. Mikään ei kuitenkaan estäne varaamasta myös jälkimmäisille tilaisuutta tulla kuulluiksi.

---

79 *Larma* s. 580. Ks. myös AKL 1931 13 §; *Uggla—Tammio* s. 278; BL 16 §; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 371 ss.; *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 55 ja 333; *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 20 ja *Stadsplaneutredning 1942* III s. 62; BBauG 9.6 §; *Meyer—Stich—Tittel* s. 142; *Schütz—Frohberg* s. 91 s. ja *Heitzer—Oestreicher* s. 33.

80 *Larma* s. 703, vrt. myös BS 1931 19 §, BS 14 §; *Forssman* s. 184 ss.; *Stadsplaneutredning 1942* III s. 55, 62 ja 484 ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 366 s.

Laadittaessa ehdotusta asemakaavaksi tulee kaupungin viranomaisten tarpeen mukaan neuvotella niiden viranomaisten kanssa, joiden hallintoalaa asemakaava koskee. Milloin asialla on olennaista merkitystä seutukaavoituksen kannalta, on seutukaavaliitolle riittävän varhaisessa vaiheessa annettava tilaisuus lausunnon antamiseen, RakA 32.3 §.

Valmis asemakaavaehdotus on ennen sen saattamista valtuuston käsiteltäväksi Kph:n toimesta pidettävä julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan sen jälkeen, kun nähtäville asettamisesta on ilmoitettu, niinkuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Julkipanon tarkoituksena on varata niille, joiden etua ja oikeutta asemakaavaehdotus saattaa koskea, tilaisuus tehdä ehdotusta vastaan muistutuksia.[81] Muistutukset on toimitettava Kph:lle ennen nähtävänäoloajan päättymistä, RakL 125.1 ja RakA 39.1 §. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on sen ohessa Kph:n toimesta annettava erikseen todisteellinen tieto kunnalle, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen, samoin kuin sellaiselle asemakaavoitettuun alueeseen kuuluvan maan omistajalle, jonka kotipaikka on toisella, henkikirjassa mainitulla tunnetulla paikkakunnallla maassa, ei kuitenkaan, milloin asianomainen on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.[82] Ilmoitusvelvollisuuden on katsottava tulleen täytetyksi, jos ilmoitus on vähintään viikkoa ennen nähtäville asettamista annettu kirjattuna postitse kuljetettavaksi, RakA 39.2 §. Ehdotuksesta on hankittava maistraatin, terveydenhoito- ja palolautakuntien sekä naapurikunnan lausunnot, milloin ne on katsottava tarpeellisiksi. Myös seutukaavaliitolta on hankittava lausunto, mikäli sitä RakA 32.3 §:n säännökset huomioon ottaen on vielä pidettävä tarpeellisena.

---

81 *Larma* s. 425 s. ja 581 s. Ks. myös AKL 1931 5 §, RS 1932 14 §, *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 92 s. ja *Uggla—Tammio* s. 91 s. ja 279. Vrt. BS 17 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 273 s. Saksan oikeuden osalta ks. BBauG 2 §, *Meyer—Stich—Tittel* s. 103 s.; *Schütz—Frohberg* s. 35; *Heitzer—Oestreicher* s. 15 ja *Gelzer* s. 73 s.

82 *Larma* s. 582. Vrt. AKL 1931 5 §, jonka mukaan julkipanosta oli ilmoitettava myös toisessa kunnassa asuvalle, asemakaavoitettuun alueeseen kuuluvan maan haltijalle, ks. *Uggla—Tammio* s. 92. Vrt. myös BS 17 §, jonka mukaan ilmoitus on lähetettävä maan omistajalle, »som beröres av frågan», ja tämän säännöksen kommentteja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 276.

Naapurikunnan ja seutukaavaliiton on annettava lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa, RakA 39.3 §.

Esitetyissä säännöksissä edellytetään, että muistutuksia asemakaavaehdotusta vastaan voivat tehdä kaikki ne henkilöt, joiden etua ja oikeutta se saattaa koskea. Selvää on, että asemakaava-alueen maanomistajat ja erityisten oikeuksien haltijat voivat esiintyä muistutuksen tekijöinä RakL 125.1 §:n tarkoittamassa mielessä.[83] Kun asemakaavan vahvistaminen voi merkitä tuntuvia muutoksia asemakaava-alueen kiinteistöjen vaihtoarvoihin, voinee myös sellaisen kiinteistön pantinhaltija tulla kysymykseen muistutuksen tekijänä RakL 125.1 §:n laajan sanamuodon huomioonottaen.[84]

Muistutukset voivat johtaa siihen, että ehdotukseen tehdään muutoksia ennen kuin se esitetään valtuuston tai, jos kysymys on vähäisestä asemakaavan muutoksesta ja Kph on ohjesääntönsä mukaan kompetentti hyväksymään sellaisen muutoksen, Kph:n hyväksyttäväksi. Jos muutos ei ole olennaista laatua, ei nähtäville asettamista ole tarpeen sen vuoksi uusia, RakA 39.4 §. Valtuuston tai Kph:n päätös niiden hyväksyttäväksi esitetyn asemakaavaehdotuksen johdosta voi olla neljänlainen. Ehdotus voi tulla hyväksytyksi sellaisenaan. Se voi tulla hyväksytyksi myös valtuuston tai Kph:n päättämin tavoin muutettuna määräämällä alempi viranomainen panemaan toimeen muutokset. Se voi tulla sellaisenaan hylätyksi. Lopuksi voi valtuuston tai Kph:n päätös sisältää asian palauttamisen alemmalle viranomaiselle edelleen valmisteltavaksi ja samalla esim. periaatteellisia määräyksiä siitä, mitä suuntaviivoja noudattaen valmistelun on tapahduttava.[85] Erottelu kolmen ensiksi mainitun ja viimeksi mai-

---

[83] *Larma* s. 426 on sitä mieltä, että kun ehdotus ei yleensä koske maan haltijan, esim. vuokramiehen etua, niin ei tällä ole muistutuksenteko-oikeutta. Tämä ei voine pitää paikkaansa, sillä asemakaavan toteuttaminen, jossa vuokra-alue on osoitettu esim. kaduksi, koskee yhtä hyvin vuokramiehen kuin omistajan oikeutta. Sensijaan on *Larman* mielestä tontinomistajia edustavalla yhdistyksellä muistutuksenteko-oikeus, argum. RakL 89 §.

[84] AKL-ehdotusten 5 §:ssä puhuttiin tilaisuuden suomisesta lausunnon antamiseen maanomistajille ja muille, joiden etua asemakaava saattaa koskea, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 2 ja 1928 s. 128. Tanskan oikeuden mukaan lähetetään asemakaavaehdotuksesta tieto myös kiinteistökirjaan merkityille pantinhaltijoille, joilla on valta tehdä »indsigelser» ehdotusta vastaan, *Vasegaard* s. 59 s. ja *Illum,* Servitutter s. 130 s.

[85] *Kuuskoski—Hannus* s. 280, vrt. *Larma* s. 162 s.

nitun päätösryhmän välillä on tarpeellinen siitä syystä, että ensiksi mutta ei viimeksi mainitusta on seurauksena RakL 42.2 §:n 3 kohdassa mainitun rakennuskiellon lakkaaminen, jos sellainen on voimassa, ja saman §:n 4 kohdassa mainitun rakennuskiellon ja KaavJL 25 §:ssä mainittujen osittamisrajoitusten voimaan tulo, elleivät viimeksi mainitut jo ennestään ole ehdotuksen käsittämällä alueella voimassa. Viimeksimainitunlaisesta päätöksestä ja sen tiedoittamisesta on puolestaan seurauksena rakennuskiellon ja osittamisrajoitusten voimaan tulo ehdotuksen käsittämällä alueella, jolleivät ne jo ennestään ole sillä voimassa.[86] Asian luonteesta johtuu, että jos valtuusto haluaa sille esitettyyn asemakaavaehdotukseen laajahkoja muutoksia, niin silloin tulee kysymykseen edellä mainitun neljännen päätösmuodon käyttäminen, koska muutosten formuloiminen niin yksiselitteiseen ja tarkkaan muotoon voi tuottaa vaikeuksia, että alempi viranomainen voisi ne toimeenpanna.

Siinä tapauksessa, että asemakaavaehdotus hyväksytään, on päätös alistettava SisM:n vahvistettavaksi, RakL 38.1 §. Alistaminen toimitetaan siten, että asemakaavakartta ja asemakaavan selostus toimitetaan neljänä tai, jos kysymys on muusta kuin tontti- tai yleisten alueiden rekisteriin merkitystä alueesta, viitenä kappaleena asianomaiselle Lh:lle. Asemakaavakarttaan on merkittävä todistus siitä, että se on valtuuston päätöksen mukainen ja alistusasiakirjoihin on liitettävä nähtävilläoloaikana tehdyt muistutukset, ellei niitä ole otettu valtuuston tai Kph:n pöytäkirjaan tai siinä riittävästi selostettu, ja asemakaavaehdotuksesta hankitut lausunnot samoin kuin

---

86 Viimeksimainitunlainen rakennuskielto on voimassa 2 vuotta, joiden kuluttua SisM voi erityisestä syystä pidentää sitä aina enintään 2 vuotta kerrallaan, ks. lähemmin *Larma* s. 178 s. Vastaavanlaisessa tilanteessa Ruotsissa myöntää rakennuskiellon hakemuksesta Lh enintään vuodeksi, minkä jälkeen kieltoaikaa voidaan pidentää aina 2 vuotta kerrallaan, ks. BL 15 ja 35 § ja *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 14 ja 160 s. Suomessa ja Ruotsissa ei siis rakennuskiellon kestoajalla ole periaatteellista ylärajaa. Vrt. BBauG 17 ja 18 §, joiden mukaan maanomistajalle on suoritettava korvausta, jos rakennuskiellon kestoaika nousee yli 4 vuoden, ks. lähemmin *Gelzer* s. 253 ss.; *Estermann* s. 88 ss.; *Meyer—Stich—Tittel* s. 156 ss. ja *Schütz—Frohberg* s. 104 ss. Maanomistajien laajempi oikeusturva tässä suhteessa saa selityksensä BBauG 40—44 §:n säännöksistä, joiden mukaan maanomistajalle suoritetaan korvauksia asemakaavan aiheuttamista vahingoista, haitoista ja edunmenetyksistä laajemmassa mitassa kuin meillä, ks. esim. *Estermann* s. 86 ss. ja *Gelzer* s. 307 ss.

Kph:n lausunto, RakA 40.1 ja KunL 169 §. Valitusajan päättymisen jälkeen Lh toimittaa asiakirjat omine lausuntoineen SisM:öön.[87]

Valtuuston tai Kph:n päätökseen, jolla asemakaava on hyväksytty, voidaan hakea muutosta valittamalla. Muutosta on oikeutettu hakemaan jokainen sillä perusteella, että hänen yksityistä oikeuttaan on loukattu, ja kunnan jäsen on myös sillä perusteella, että päätös on syntynyt laista poikkeavassa järjestyksessä, menee valtuuston tai Kph:n toimivaltaa ulommaksi taikka muutoin on lain tai asetuksen vastainen, KunL 175.1, 177 ja 178.1 §.[88] Niinkuin K u u s k o s k i — H a n n u s huomauttavat, sisältyy näihin säännöksiin, sikäli kuin ne koskevat kunnan jäsenen valitusoikeutta, ns. actio popularis.[89] Tämä merkitsee, että kunnan jäsenellä on mainituilla kolmella perusteella valitusoikeus, vaikkei päätös loukkaa hänen yksityistä oikeuttaan. Kunnan jäsen voi käyttää actio popularista hakemalla asemakaavan vahvistamista koskevaan päätökseen muutosta esim. sillä perusteella, ettei asemakaavaehdotusta laadittaessa ole kiinnitetty tarpeellista huomiota asemakaavan kunnallistaloudellisiin vaikutuksiin, RakL 34.1 §, tai että puistoja tai muita virkistysalueita ei siinä ole järjestetty riittävästi, RakL 34.2 §. *Kuuskoski—Hannukseen* on yhdyttävä myös siinä, että kaikkien käytettävissä oleva, yleisluonteinen valitusperuste »loukkaa yksityistä oikeutta» tulee kysymykseen silloin, kun valtuusto tai Kph julkista valtaa käyttäessään, so. hyväksyessään asemakaavan välittömästi vaikuttaa henkilön oikeusasemaan, jolloin valittajan käytettävänä ovat kaikki mahdolliset valitusperusteet eivätkä ainoastaan ne, jotka tulevat kysymykseen actio popularik-sessa.[90] Tämän §:n edelliset kohdat antavat viitteitä sen kysymyksen ratkaisemiseksi, keitä henkilöitä voidaan pitää sellaisina, joiden oikeusasemaan asemakaavalla on välitön vaikutus. Heitä ovat ennen kaikkea asemakaava-alueen maanomistajat ja erityisten oikeuksien

---

87 Ks. *Larma* s. 163 ja 583 ja *Kuuskoski—Hannus* s. 500.

88 Vrt. BL 149 §, josta havaitaan, ettei erityinen valitus ole sallittu Ruotsissa asemakaavan vahvistamista tai muuttamista koskevasta valtuuston tai rakennuslautakunnan päätöksestä, joka alistetaan hallitsijan tai Lh:n vahvistettavaksi, ks. myös *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 303 s. ja *Forssman* s. 160 s.

89 *Kuuskoski—Hannus* s. 524. Vrt. *Estermann* s. 68, jossa todetaan, ettei Saksan hallinto-oikeus tunne »einklagbare Popularansprüche».

90 *Kuuskoski—Hannus* s. 528, vrt. *Larma* s. 163 s.

haltijat. Voiko asemakaavan hyväksyminen loukata pantinhaltijan yksityistä oikeutta, ts. voiko sitä tarkoittava päätös välittömästi vaikuttaa hänen oikeusasemaansa? Kiinteistöpantin haltijan oikeusasemalle ominainen itsenäinen kompetenssi käsittää kaksi päämomenttia, nimittäin vallan aikaansaada panttikiinteistön omistajanvaihdos pakkohuutokaupan avulla ja vallan saada suoritus pakkohuutokauppahinnasta. Ensiksi mainitussa suhteessa asemakaavalla ei ole merkitystä, mutta koska asemakaava voi tietyissä tapauksissa heikentää pantinhaltijan mahdollisuuksia viimeksi mainitussa suhteessa, niin lienee pantinhaltijallakin katsottava olevan valitusoikeus.

Sellaisesta päätöksestä, joka on luonteeltaan yksinomaan valmistelua tai täytäntöön panemista, ei ole lupa tehdä valitusta, KunL 175.2 §.[91] Jos valtuusto tai Kph on päätöksessään palauttanut asian alemmalle viranomaiselle uuden ehdotuksen laatimista varten ja samalla antanut ohjeita siitä, miten tuo ehdotus on laadittava, niin voi syntyä epätietoisuutta tuollaisen päätöksen laadusta valitusmahdollisuuden kannalta. Vaikka alemmat viranomaiset tällaisessa tapauksessa ovat velvolliset noudattamaan valtuuston tai Kph:n päätöksessään antamia ohjeita, niin ei näitä päätöksiä kuitenkaan voitane pitää asian ratkaisuna, vaan ratkaisua valmistelevina toimenpiteinä. Sen vuoksi ei sellaisesta päätöksestä voitane valittaa.[92]

Alistettu valtuuston tai Kph:n päätös on SisM:n vahvistettava muuttamattomana tai jätettävä vahvistamatta, jolloin syy tähän on ilmoitettava, KunL 173.1 §. Päätökseen voidaan kuitenkin tehdä oikaisunluonteisia korjauksia, KunL 173.1 ja RakL 127.2 §.[93] Sen ohessa on kaavojen ja rakennusjärjestyksen osalta voimassa, että valtuuston tai Kph:n päätös voidaan jättää vahvistamatta myös osittain, RakL 127.3 §.[94] Kun SisM on vahvistanut asemakaavan, on sen

---

91 *Kuuskoski—Hannus* s. 517 ss.

92 Tilanne on tällöin samanlainen kuin tapauksessa KHO 1963 A II 152: Valtuusto oli päättänyt muuttaa asemakaavaa ja antanut sen laatijalle ohjeita laatimisessa varteenotettavista seikoista. Päätöksestä ei katsottu olevan valitusoikeutta.

93 *Larma* s. 164 ja *Kuuskoski—Hannus* s. 507 ss.

94 *Larma* s. 164, vrt. *Kuuskoski—Hannus* s. 508; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 143; *Stang* s. 115 ja *Vasegaard* s. 58. BBauG 6 ja 11 §:n erikoisuutena on, että kaava voidaan vahvistaa ehdollisesti, esim. sillä ehdolla, että sitä tietyissä kohdin muutetaan, ks. esim. *Gelzer* s. 78 s. ja *Meyer—Stich—Tittel* s. 127 ja 145. Myös Ruotsissa tulee ehdollinen vahvistaminen kysymykseen BL 45

lähetettävä jäljennös vahvistamista koskevasta päätöksestä sekä asemakaavakartta ja selostus Lh:lle ja, jos on kysymys maarekisteriin merkitystä alueesta, myös Mkrille. Kph:n toimesta on vahvistamisesta kuulutettava niinkuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan ja lähetettävä jäljennös vahvistusmerkinnällä varustetusta asemakaavasta ja selostuksesta maistraatille sekä asian laadun mukaan seutukaavaliitolle ja muille asianomaisile viranomaisille, RakA 40.2 §. Kun asemakaavan vahvistamisesta on kuulutettu, on se tullut voimaan, RakL 125.3 §.[95]

Asianosainen, joka katsoo SisM:n asemakaavan vahvistamista koskevan päätöksen loukkaavan oikeuttansa, saa valittaa päätöksestä KHO:een, HValL 4.1 ja 5.1 §. Asianosaisina voivat esiintyä samat oikeudenhaltijat, jotka edellisen mukaisesti voivat valittaa valtuuston tai Kph:n päätöksestä. Henkilö, joka ei ole valittanut valtuuston tai Kph:n päätöksestä SisM:öön, ei voi saada kaavaan kohdistuvia muutosvaatimuksiaan tutkituksi KHO:ssa.[96]

Esitetyt asemakaavan laatimista ja vahvistamista koskevat menettelysäännökset osoittavat, että tuota menettelyä järjestettäessä on lähinnä pidetty silmällä asemakaavan funktiota kiinteän omaisuuden reaalitaloudellista käyttöä koskevien käyttäytymisnormien voimaan saattamiseksi. Voimaan saattaminen tapahtuu välittömästi asemakaavan laatimis-, vahvistamis- ja kuuluttamismenettelyn avulla.[97] Asemakaavan voimaan saattaminen merkitsee näin ollen huomattavaa muutosta vallitsevaan normijärjestelmään sikäli kuin on kysymys sen käyttäytymisnormeista. Asemakaavan havaittiin

---

§:ssä mainitussa poikkeustapauksessa, ks. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 175 s.

95 Vrt. RS 1932 15 § ja *Uggla—Tammio* s. 71 s. ja 280, jossa katsotaan, että ensiksi mainitun lainkohdan mukainen kuuluttaminen ja julkaiseminen eivät olleet asemakaavan voimaan tulon edellytyksiä. Ks. vastaavista säännöksistä Ruotsissa BS 24 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 387 ja Tanskassa *Vasegaard* s. 60. Ks. myös BBauG 12 § ja *Gelzer* s. 81 s. ja *Meyer—Stich—Tittel* s. 145.

96 *Larma* s. 165 s., vrt. *Kuuskoski—Hannus* s. 580. Ruotsin oikeuden osalta ks. BL 150 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 305 ss.

97 *Gelzer* s. 81 kirjoittaa seuraavasti: »Der Bebauungsplan ist eine Rechtsnorm, eine Satzung, die zunächst einen entsprechenden Beschluss der Gemeinde erfordert (§ 10 BBauG) und sodann zu ihrer Wirksamkeit zwingend der Veröffentlichung bedarf.»

RakL:n ja KaavJL:n muodostamaa taustaa vastaan katsottuna merkitsevän paitsi käyttäytymisnormien myös lukuisten performatiivinormien asettamista, jotka myös tulevat voimaan asemakaavan tullessa voimaan.[98] Puheena olevien performatiivinormien voimaan tuloa ei ole kuitenkaan sekoitettava niiden muutosten voimaan tuloon vallitsevassa oikeudellisessa tilanteessa, johon niiden imperatiivi kohdistuu. Eräitä vähäisiä poikkeuksia lukuunottamatta ei näitä muutoksia toteuteta asemakaavan laatimis-, vahvistamis- ja voimaansaattamismenettelyn avulla. Sellaiset muutokset toimeenpannaan pääsääntöisesti toisenlaisessa järjestyksessä, joka voi käsittää asianosaisten välisen luovutustoimen tai muun sopimuksen, pakkolunastus- tai muun lunastusmenettelyn, maanmittaustoimituksen, tontin- tai yleisen alueen mittaustoimituksen, maistraatin päätöksen jne. Edellä esitetty katsaus asemakaavan laatimis-, vahvistamis- ja voimaansaattamismenettelyyn osoittaa, minkä vuoksi näin on asianlaita. Muutoksen toimeenpano vallitsevassa oikeudellisessa tilanteessa voi edellyttää korvauksien määräämistä, uusien kiinteistöjen muodostamista ja siinä yhteydessä ilmenevien asianosaisten välisten riitaisuuksien ratkaisemista. Puheena olevaa menettelyä ei ole järjestetty sellaiseksi, jossa olisi mahdollista viimeksi mainittujen toimenpiteiden yhteydessä esiintyvien ratkaisujen tekeminen. RakL 46.1 §:n ja RakA 33.1 §:n 12 kohdan poikkeussäännöksissä esiintyvät tosiseikastot ovat siinä määrin yksinkertaiset, että vallitsevan oikeudellisen tilanteen muutos on voitu kytkeä välittömästi asemakaavan voimaan tuloon.[99]

6. Asemakaavan laatimis-, vahvistamis- ja voimaansaattamismenettelyä koskeva katsaus osoitti, että vahvistetun asemakaavan voimaan saattaminen tapahtuu ilmoittamalla vahvistamisesta sillä

[98] Normin voimaan tulolla tarkoitetaan tekstissä sitä ajankohtaa, josta lähtien asianomaisten tuomioistuimien ja hallintoviranomaisten on perustettava ratkaisunsa siihen, vrt. *Nawiasky* s. 88 ss. Normin voimassa oloa koskevasta ongelmasta ks. esim. *Burckhardt*, Einführung s. 203 s.; *Kelsen* s. 9 ss.; *Larenz*, Methodenlehre s. 148 s.; *Ross*, Ret s. 47 ss.; *Olivecrona*, Rättsordningen s. 141 ss. ja *Makkonen* s. 57 ss.

[99] Tiealueen omistajanvaihdos on siinä suhteessa omalaatuinen, että tienpitäjällä useissa tapauksissa on tiealueeseen vain tieoikeus, mutta ei omistusoikeutta, ks. *Tielakikomitea 1952* s. 86 ss.; *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 815 ja *Bexelius—Körlof* s. 55 ss. Ks. myös *Larma* s. 188 s.

tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan, RakL 125.3 ja RakA 40.2 §. Viimeksimainitunlaisen julkistamismenettelyn avulla pyritään esim. asemakaava-alueen maanomistajien ja erityisten oikeuksien haltijoiden huomiota kiinnittämään siihen, että heidän omistamaansa ja hallitsemaansa maata koskevia asemakaavanormeja on tullut voimaan. Julkistamismenettely ei kuitenkaan sisällä välitöntä tietoa näiden normien lähemmästä sisällöstä. Maanomistajat ja vuokra-alueiden haltijat voivat päästä selville niiden sisällöstä, esim. niistä käyttäytymisnormeista, joita asemakaava asianomaisen omistaman tai hallitseman maan osalta sisältää, tutustumalla asemakaavakarttaan, johon voimassa oleva kiinteistöjaoitus ja nautinta-alueet on edellä esitetyn mukaan merkitty, KaavMitPohjakartA 24 §:n 1 kohta.[100] Asemakaavanormien julkistamisen kannalta on voimassa olevan kiinteistöjaoituksen ja nautinta-alueiden merkitsemisellä asemakaavakartalle aivan olennainen merkitys. Ellei niitä tällä tavoin julkistettaisi kiinteistökohtaisina, ei tavallisin tiedoin varustetulla kansalaisella yleensä olisi mahdollisuutta saada omin neuvoin selville puheena olevia, hänen omistamansa tai hallitsemansa maan käyttöä koskevia normeja, joiden vastaisesta menettelystä voi seurata rangaistus, RakL 146.1 §.[101] Tältä kannalta katsoen on pidettävä puutteena sitä asiaintilaa, ettei voimassa olevia rasitteita ole nimenomaan määrätty merkittäviksi asemakaavan pohjakartalle niitä tapauksia lukuunottamatta, joissa tämä rasite ilmenee maastossa, esim. olemassa olevan tien tai polun muodossa, KaavMitPohjakartA 24 §:n 3 kohta. Tällaisesta asiaintilasta on haittoja sekä maanomistajalle että rasitteenhaltijalle esim. siinä muodossa, että pelkästään asemakaavakartan avulla voi olla vaikeata muodostaa ennakkokäsitystä esim. siitä, ovatko rasitteen lunastamisen edellytykset olemassa, RakL 59 §.

Asemakaavanormeilla on kuitenkin merkitystä paljon laajemman henkilöpiirin kannalta kuin ovat asemakaava-alueen maanomistajat sekä erityisten oikeuksien haltijat. Etenkin kiinteistöluoton anta-

100 Asemakaavakartta on julkinen asiakirja, josta jokaisella Suomen kansalaisella on oikeus saada tieto, ks. AsiakJulkL 6 ja 7 §. Meidän rakennuslainsäädännössämme ei sen vuoksi ole ollut tarpeen antaa tätä koskevia säännöksiä, niinkuin esim. Saksassa on asianlaita, ks. BBauG § 2 Abs. 8 ja esim. *Meyer—Stich—Tittel* s. 104 ja *Schütz—Frohberg* s. 36.

101 Vrt. *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 205 ss.

jalle on tärkeätä, että hänellä on oikeat ja luotettavat tiedot pantiksi pantavaa maata koskevista asemakaavanormeista. Samat näkökohdat pitävät paikkansa, kun asiaa tarkastellaan kiinteistövaihdannan kannalta. Näitä ja monia muita tarpeita silmällä pitäen on säädetty, että asemakaavan vahvistamisesta, milloin se koskee maarekisteriin merkittyä aluetta, on tehtävä merkintä maarekisterin muistutussarakkeeseen asianomaisen tilan kohdalle tai, jos kaava koskee talonnumeron koko aluetta, talonnumeron alusteen oikeaan yläkulmaan, KaavJL 96 §, ks. myös Mmh:n kk n:o 84/28. 5. 1965 96 §.[102] Tällä tavoin pyritään esim. kiinteistöluoton antajan ja kiinteän omaisuuden ostajan huomiota kiinnittämään kulloinkin ko. kiinteää omaisuutta koskeviin asemakaavanormeihin, sillä maarekisterinote on yleensä näitä asioita koskevissa neuvotteluissa käsillä, ks. esim. KiinteistönvälittäjäA 23 §:n 1 kohta. Samoin on tonttirekisteriin merkittävä mm. tontin käyttötarkoitus. Jos asemakaavaa muutetaan sillä tavoin, että tontin käyttötarkoitus muuttuu, on muutoksesta tehtävä merkintä asianomaisen tontin rekisterilehdelle tonttirekisteriin, KaavJL 71 §:n 2 kohta ja 74 §. Asemakaavan muutoksista on tehtävä merkintä myös asianomaisen korttelin alustelehdelle, KaavJA 68, 70 ja 74 §.

5 §. *Tonttijaosta*

1. RakL 37.1 §:n mukaan rakennuskortteliin kuuluva alue on jaettava tontteihin, milloin maanomistaja sitä pyytää tai se muutoin havaitaan tarpeelliseksi. Pääsääntönä on, että tonttijako on toimitettava samalla kertaa koko rakennuskorttelissa. Poikkeuksellisesti se voidaan, milloin syytä on, toimittaa myös korttelin osassa, jollei sillä estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa, RakL 39 §, vrt. JL 16 §. Maanomistajan valtaa saada aikaan tonttijako rakennuskorttelissa on eräissä yhteyksissä verrattu maanomistajan valtaan aikaansaada jakotoimitus, siis uusjako, vesialueen jako jne.[1] Tällaiseen vertailuun onkin aihetta. Maanomistajan valta

[102] On mahdollista julkistaa asemakaavamääräyksiä myös kiinteistökirjaan tehtävien merkintöjen avulla. Näin menetellään esim. Tanskassa, ks. *Vasegaard* s. 60 s. ja *Illum*, Tinglysning s. 34 ss., vrt. *v. Eyben*, Formuerettigheder s. 241 ss.

[1] *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 95; *Rubenson*, SPL-betänkande s. 43;

aikaansaada jakotoimitus ja hänen valtansa saada aikaan tonttijako ovat ilmeisesti ainakin oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen samaa laatua. Kun pohjoismaisessa oikeustieteellisessä kirjallisuudessa ei tiettävästi ole aikaisemmin tältä kannalta lähemmin tutkittu kerrotunlaisen vallan laatua, sikäli kuin on kysymys JL:n mukaisista jakotoimituksista, niin on seuraavassa aihetta tehdä yritys tuollaisen selvittelyn suorittamiseksi.[2] Tähän on syytä senkin vuoksi että maanomistajan valta saada aikaan tonttijaon suorittaminen kuuluu tonttirekisterikiinteistön muodostamista koskevan tutkimuksen keskeisiin kysymyksiin. Näin ollen esitetään vastattavaksi aluksi seuraava kysymys: Mitä laatua on se maanomistajan jakovalta, josta säädetään JL 1, 13, 21, 25, 34 ja 40 §:ssä eli siis maanomistajan valta saada aikaan isojako, uusjako, halkominen, vesialueen jako, vesijätön jako, kosken jako ja erillisen yhteisen alueen jako?

Vastauksen saamiseksi tähän kysymykseen on syytä turvautua samaan menetelmään, jota tässä tutkimuksessa jo aikaisemminkin on käytetty hyväksi. On näin ollen syytä kysyä, mitä JL:n mukaisessa jaossa tapahtuu omistajan primäärioikeuden, kompetenssin ja dynaamisen suojan kannalta katsottuna. Huomio on siis kohdistettava tästä näkökulmasta katsoen siihen tapahtumasarjaan, jonka jako muodostaa.[3] Tällöin voidaan ensinnäkin tehdä sellainen havainto, että sen jälkeen, kun jakotoimitus on tiedoitettu aloitettavaksi tai aloitettu, ei viljeltyjä tiluksia saa laskea rappiolle tai laihduttaa, ruokamultaa viedä pois eikä puustoa käyttää muutoin kuin kotitar-

---

SPL-kommittébetänkande 1904 s. 97 ja *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 100.

2 Sensijaan on *Aulis Aarnio* s. 244 ss. analysoinut tältä kannalta perillisen oikeusasemaa jäämistön jako-osakkaana, ks. myös *Malmström*, Successionsrättsliga studier s. 200 ss.

3 Tällainen tutkimustapa on nykyään pohjoismaissa yleinen, *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 104 kirjoittaa siitä: »— — — omistajanvaihdosilmiön tutkimuksessa pyritään selvittämään, m i t e n vaihdosprosessi tapahtuu ja millainen vaikutus kullakin kehitysvaiheella on vaihdoskumppanien oikeusaseman kehityksessä. Sensijaan, että aikaisemmin oikeusvaikutukset koottiin yhteen jo kysymystä asetettaessa, nyttemmin ensin hajoitellaan ilmiö alkutekijöihinsä ja sitten tutkitaan, missä määrin tutkimustulokset ovat koottavissa yleisiksi säännöiksi.», vrt. *Aulis Aarnio* s. 17 ss.; *Malmström*, Successionsrättsliga studier s. 204 s.; *af Hällström* s. 136 ja 140; *Brækhus—Hærem* s. 381 ss. ja *Ross*, Ejendomsret s. 26.

peeksi, JL 63.1 §. Jaon toimitusmiesten on jakotoimituksen alussa sekä tarpeen mukaan toimituksen kestäessä annettava tarkempia määräyksiä siitä, miten viljeltyjä tiluksia on jaon aikana pidettävä kunnossa ja käytettävä, miten metsää on käytettävä kotitarpeeksi sekä saako ja millä ehdoilla rakentaa uusia rakennuksia ja korjata vanhoja, JL 63.2 §. Eräin edellytyksin toimitusmiehet voivat antaa asianosaiselle luvan käyttää metsää myytäväksikin, jollainen päätös on alistettava Mkrin vahvistettavaksi, JL 63.3 §. Muita tässä huomioon otettavia muutoksia jaon aloittaminen ei aiheuta omistajan primäärioikeuden ja kompetenssin kannalta.[4] Jaon kehityttyä pitemmälle sellaisia muutoksia alkaa tapahtua. Uusjaon ollessa kysymyksessä on jako-osakkaiden luovutettava vaihtoon menevät tiluksensa asianomaisen toisen jako-osakkaan hallintaan ajakohtana, josta on määrättävä jakoehdotuksen yhteydessä. Jos jakoehdotus joutuu Mo:n ja KKO:n käsiteltäväksi, on niiden samalla määrättävä haltuunoton aika JL 168.1 §. Muissa toimituksissa on asianosaisilla oikeus sopia siitä, milloin kunkin on otettava tilukset haltuunsa, mikä sopiminen tietenkin käy päinsä vasta sen jälkeen, kun jakoehdotus on lainvoimainen, koskei sitä ennen ole varmaa tietoa siitä, mitkä tilukset kukin asianosainen tulee jaossa saamaan. Jollei siitä sovita, tulee toimitusmiesten, sittenkun jakorajat on pyykitetty ja kaikki toimituksesta johtuvat tilit tehty, määrätä haltuunoton aika, joka valituksen johdosta voi joutua Mo:n lopullisesti ratkaistavaksi, JL 168.2 § verr. 332.1 §:n 8 kohtaan. Metsäpalstojen osalta on voimassa erityissäännöksiä. Tilalle jaossa tulleella palstalla olevaa metsää saa sen jälkeen, kun metsän arvioiminen metsätilejä varten on sillä julistettu päättyneeksi, käyttää ainoastaan sanotun tilan omistaja. Sitten kun jollekin tilalle jaossa annettu metsä on kokonaan

[4] Jaettavan alueen reaalitaloudellisen käytön kannalta ei jaon alkaminen ja vireillä olo näin ollen merkitse osakkaiden keskeisen yhteisomistusoikeuden syntymistä siihen, vaikka eräät JL:iin ja sitä aikaisempaan lainsäädäntöön sisältyvät sanonnat saattaisivat herättää sellaisen mielikuvan, ks. esim. JL 114 § (yhteisestä tilusmäärästä) ja MO 1848 49 § (yhteisestä tilusjoukosta, ifrån gemensamma ägomassan), vrt. sensijaan RakK 4:1 (af oskifto) ja 4:2 (af oskift mark). Yhteinen tilusmäärä ja yhteinen tilusjoukko ovat maanmittausteknillisiä ilmaisuja, joilla ajetaan takaa samaa asiaa kuin esim. BBauG § 55 Abs 1:ssa: »Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Umlegungsmasse).» Ks. myös *Moring*, Skiftesrätt s. 125 ja *Serlachius*, Sakrätten s. 8.

arvioitu, ei tuon tilan omistajalla enää ole valtaa ottaa metsäntuotteita muualta kuin tilalle jaossa tulleilta tiluksilta, JL 167.1 §. Näitä sääntöjä noudatetaan siinäkin tapauksessa, ettei metsää saada arvioiduksi ennen sitä aikaa, jona tilukset on otettava haltuun, JL 167.3 §.[5]

Mitä merkitsevät selostetut tilusten vastaan ottoa ja metsäntuotteiden ottamista koskevat säännökset omistajan primäärioikeuden kannalta?[6] Kun on kysymyksessä uusjako, niin nuo säännökset merkitsevät tältä kannalta katsottuna, että omistaja menettää primäärioikeutensa vaihtoon menevien tilusten osalta ja saa primäärioikeuden niihin tiluksiin, jotka jakoehdotuksen mukaan on hänen tilaansa tuleva. Primäärioikeuden menettäminen ja uuden saaminen ei aina tapahdu kaiken reaalitaloudellisen käyttövallan osalta yhtaikaisesti, sillä primäärioikeuteen sisältyvä valta metsäntuotteiden ottamiseen, menetetään ja saadaan usein eri ajankohtana kuin muu käyttövalta.[7]

---

5 Ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 133; *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 142 ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 151 ss. Tilusten vaihtoon menoa koskevista määräyksistä ks. Ruotsin oikeuden osalta *Grefberg,* JDL s. 226 s., Norjan oikeuden osalta *Christensen* s. 117 ss. ja Saksan oikeuden osalta, sikäli kuin on kysymys uusjaosta, *Steuer* s. 367 ss. Ruotsissa esitetyistä uusista ehdotuksista ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 42 s. ja 405 ss.

6 *Haataja,* Maanjaot s. 312 on oivaltanut tilusten haltuun ottoa koskevien säännösten merkityksen oikeusfunktionaaliselta kannalta kirjoittaessaan: »Kysymyksellä milloin jako-osakas luovuttaa pois hänelle ennen jakoa ja jaon aikana kuuluneet tilukset ia ottaa haltuunsa uudet hänelle jaossa annetut tilukset, on tärkeä merkitys kolmessakin eri suhteessa. Ensinnäkin sillä hetkellä, jolloin hallinta vaihtuu, on merkityksensä omistusoikeuden kohteen vaihtumiselle sekä niiden oikeuksien ja velvollisuuksien muuttumiselle joita jakotoimitus on koskenut ja jotka kiinteistöön kohdistuvat.» *Vrt. Moring,* Skiftesrätt s. 125, joka lausuu jako-osakkaista: »deras enskilda äganderätt består, tills skiftet vunnit laga kraft, och de bliva ägare av de ägostycken, som tillfallla dem genom detta.»

7 Tarkastellessaan omistajanvaihdosta vaiheittaisena tapahtumasarjana lausuu *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 28, ettei omistajan primäärioikeus yksinomaiseksi käyttövapaudeksi määriteltynä voi olla samanaikaisesti useammalla henkilöllä ja että sitä siis omistajanvaihdosilmiötä tutkittaessa voidaan käsitellä kokonaisuutena. Tekstissä esitetty jakoa koskeva havainto osoittaa kuitenkin, että *Zittingin* käsitys ei voi kaikissa välitilanteissa pitää paikkaansa. Kahdella henkilöllä voi sen mukaan olla omistajan käyttövapaus samaan metsäpalstaan sillä tavoin, että toinen saa käyttää sitä esim. laiduntamiseen ja toinen metsäntuotteiden ottamiseen kummankin käyttövallan ollessa suo-

Halkomisen, vesialueen jaon, vesijätön jaon ja erillisen yhteisen alueen jaon ollessa kysymyksessä primäärioikeus kuuluu ennen jakoa jaettavan alueen osakkaille yhteisesti siten, että alueen reaalitaloudellinen käyttö määräytyy osakkaan osuuden suuruuden, kotitarpeen tai muun perusteen mukaan, esim. YhtOmL 2.2 §, YhteisalueL 3, 7 ja 8 §, VL 1:10, KalastusL 56 §, MetsästysL 9 § jne. Jaossa osakas menettää mainitunalaisten perusteiden mukaisen käyttövaltansa jaettavaan alueeseen. Sensijaan hän saa yksinomaisen käyttövallan siihen alueeseen, joka hänelle on lainvoimaisen jakoehdotuksen mukaan tuleva.[8] Yhteisen primäärioikeuden vaihtuminen yksityiseksi primäärioikeudeksi tapahtuu samalla tavoin kuin edellä on uusjaon osalta esitetty. Täten tapahtuvaa primäärioikeuden vaihdosta voidaan verrata siihen, joka tapahtuu esim. kiinteistön kaupan johdosta. Myyjä ja ostaja voivat sellaisessa kaupassa sopia siitä, että myyjä luovuttaa ostajan hallintaan kaupan kohteena olevaan kiinteään omaisuuteen kuuluvat tilukset määräpäivänä, kuitenkin niin, että ostajan oikeus ottaa metsäntuotteita luovutetun kiinteistön metsästä alkaa vasta sitten, kun metsä on luettu, jollainen välipuhe voi kauppaan sisältyä esim. siitä syystä, että myyjä on kaupassa pidättänyt itselleen oikeuden tietyn puutavaramäärän hakkauttamiseen kiin-

jattu rikosoikeudellisin sanktioin, JL 179 §. Yleisenä sääntönä pidetään, ettei useammalla henkilöllä voi samanaikaisesti olla omistusoikeutta samaan esineeseen, ellei kysymyksessä ole yhteisomistusoikeus, ks. esim. *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 197; *Bergström* s. 145 ss.; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 17; *Westermann* s. 126 ja *Wolf—Raiser* s. 176: »——— mehrehe Miteigentümer können nur zu gleichem, nicht zu inhaltlich verschiedenem Recht an der Sachherschaft beteiligt werden.» Tästä yleisestä säännöstä on poikkeuksia — muitakin kuin edellä esitetty jakotilanne — eräissä välitiloissa, ks. *Vahlèn* s. 96 ss. Tanskassa ennen isojakoja esiintyneistä poikkeusilmiöistä, joissa metsän omistusoikeus saattoi olla jakaantuneena kolmenkin henkilön kesken yhden omistaessa maapohjan, toisen puut ja kolmannen laiduntamisoikeuden, ks. *Pedersen* s. 50 ss.

8 Vrt. *Aulis Aarnio* s. 242 ss. Kun kirjoittaja esittää perinnönjakoseikaston saavan aikaan tapahtuessaan sellaisen muutoksen välitilan aikana vallinneeseen tilanteeseen, että kullekin perilliselle syntyy yksinomainen oikeus saamiinsa omaisuusobjekteihin nähden ja kun hän kuvaa perillisen saantoa vaiheittaisena tapahtumasarjana siten, että sen yksityisiä vaiheita ovat perittävän kuolema, perinnön vastaanottaminen eli valvonta ja perinnön jakaminen, niin olisi esitykseen varmaan vaikuttanut elävöittävästi myös halkomisen tarkastelu tuon tapahtumasarjan osana.

teistön metsästä. Siinä tapauksessa, että tilusten luovutus tapahtuu vapaaehtoisesti toisessa tapauksessa toimitusmiesten määräysten ja toisessa tapauksessa kauppaan sisältyvien välipuheiden mukaan, ei näiden ensi näkemältä niin erilaisten tapausten välillä ole asiallista eroa, kun niitä tarkastellaan tosiasiallisina tapahtumasarjoina. Myös oikeusfunktionaalisessa suhteessa ne ovat samanlaiset siinä olennaisessa kohdassa, että luovuttaja menettää määrättynä tai sovittuna ajankohtana luovutettavien tilusten osalta staattisesti suojatun oikeusasemansa ja joutuu oikeudellisesti katsoen yleisen sivullistahon asemaan.[9] Primäärioikeuden kannalta katsottuna tällainen tapahtumasarja on ominainen omistajanvaihdokselle. Tältä kannalta katsottuna edellä esitetty jakoon kuuluva tapahtumasarja on samanlainen kuin se tapahtumasarja, joka on havaittavissa saantoon perustuvassa omistajanvaihdoksessa.

Vaikkei jako-osakas ole kompetentti ilman Mkrin vahvistamaa toimitusmiesten lupaa käyttämään tilansa tai sen jaettavaan alueeseen sisältyvän osan metsää myytäväksi, niin on hän kompetentti luovuttamaan koko tilansa. Edellä on esitetty, että omistajan luovutuskompetenssi tarkoittaa primäärioikeudesta määräämistä. Luovutuskompetenssin käyttö jaon aikana merkitsee siitä primäärioikeudesta määräämistä, joka omistajalle luovutuksen aikana kuuluu. Suhteessa muihin jako-osakkeisiin luovuttaja ei kuitenkaan pysty luomaan luovutuksensaajalle suojattua oikeusasemaa luovutettuihin tiluksiin, vaan on tällä samanlainen velvollisuus luovuttaa ja vastaanottaa tiluksia kuin luovuttajalla oli ennen luovutusta.[10] Viimeksi mainitusta seikasta ei ole JL:ssä nimenomaista säännöstä.[11] Sensijaan on säädetty, ettei omistajan tai haltijan vaihdoksen tapahduttua uudella omistajalla tai haltijalla ole valtaa muuttaa tai moit-

---

9 Tässä ei tarkoiteta, että molempien käsiteltyjen tosiseikastojen, jaon ja kaupan oikeusvaikutukset olisivat kaikissa yksityiskohdissa samat. Myyjä ei välitilan aikana ilmeisestikään nauti esim. samanlaista rikosoikeudellista suojaa kuin metsäpalstan luovuttaja jakotapauksessa, ks. *Vahlén* s. 96 ss.

10 Luovutuksensaajan sidonnaisuus on riippumaton siitä, tiesikö hän saantonsa tapahtuessa vireillä olevasta jaosta vaiko ei. Eräissä maissa tehdään julkistamistarkoituksessa kiinteistökirjaan merkintä vireillä olevasta jaosta, näin esim. Tanskassa, kun on kysymys uusjaosta, ks. *Tolstrup*, Landboret s. 192 ss.

11 Saksassa on asiasta nimenomainen säännös, ks. FlurbG 15 § ja *Steuer* s. 132 s.

tia, mitä entinen omistaja tai haltija on sopinut tai hyväksynyt, JL 67 §, vrt. YkTL 39.3 §. Tähän säännökseen on ilmeisesti haluttu sisällyttää myös se luovutuksensaajan sidonnaisuus, josta nyt on kysymys.

Sitä jaossa tapahtuvaa ilmiötä, että asianosainen saa joko luovuttamiaan tiluksia tai tilan tai yhteisen alueen osuuttaan vastaan uusia tai yksityisiä tiluksia, on aihetta tarkastella myös dynaamisen suojan kannalta. Millainen on jako-osakkaan asema tältä kannalta katsottuna? Pohdittaessa tätä ongelmaa havaitaan, että se siinä huomioon otettavien henkilösuhteiden osalta on paljon monimutkaisempi kuin vastaava ongelma esim. kiinteistön luovutuksensaajan dynaamisen suojan osalta. Ongelman asettelussa on nimittäin ensinnä otettava huomioon tiluksia saaneen ja niitä luovuttaneen jako-osakkaan tai ensiksi mainitun ja tilan tai alueen yhteisomistajien välinen suhde sekä tähän suhteeseen liittyvät etenevät ja takautuvat sivullissuhteet.[12] Toiseksi on otettava huomioon tiluksia saaneen jako-osakkaan suhde saantomieheensä eli siihen henkilöön, jolta hän on saanut tilansa tai tilanosansa ja tähän asianosaissuhteeseen liittyvät sivullissuhteet.[13] Tällaisen laajan ongelmavyyhden yksityiskohtai-

[12] Tässä tarkoitettu takautuva sivullisrelaatio on esim. ratkaisun KKO 1958 II 51 taustalla: Sitten kun A, joka omisti osuuden eräästä tilasta, oli myynyt B:lle määräalan sanotusta tilasta, oli A:lle maanjakotoimituksessa muodostettu tila, johon po. määräala ei tullut kuulumaan. B:n perillisten vaatimus, että heille vahvistettaisiin A:n tilasta kuuluvan sellaiset osuudet, jotka vastasivat myytyä määräalaa, hylättiin. Kantajien ja sen jako-osakkaan välillä, jonka tilaan määräala luettiin, on takautuva sivullissuhde, mutta kun jaolla on välitön ekstinktiovaikutus tässä henkilösuhteessa ja tilanteessa secunduksen hyväksi, niin ei B:n perillisten kannattanut panna vireille kannetta tätä vastaan. Ruotsissa on eräässä yllä esitettyä ratkaisua vastaavassa tilanteessa vastaavanlainen kanne hyväksytty, ks. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 211. Olisi kuitenkin erehdys luulla, että tilusten saanti jaossa aina olisi ekstinktiivinen, niinkuin *Noponen,* Määräalan luovutuksesta s. 23 esittää. Tämän osoittaa esim. KKO 15. 4. 1964, Mm 1964 s. 104 s.: Saaren, joka oli isojaossa jaettu eräälle talolle, mutta myöhemmässä toiseen isojakokuntaan kuuluvan tilan halkomisessa oli piirirajankäyntiä toimittamatta jaettu halkomisessa muodostetulle tilalle, jonka omistajat myös olivat sitä jatkuvasti hallinneet, katsottiin kuuluvan ensiksi mainitusta talosta muodostetulle tilalle.

[13] Tässä tarkoitetuissa henkilösuhteissa syntyviä riitoja on edellä kutsuttu saantoriidoiksi, joiden ratkaisuperusteet, sikäli kuin on kysymys sivullissuhteista, määräytyvät vaihtoehdon prioriteetti — ekstinktio mukaan, ks. *Zitting,*

nen selvittely ei liity tämän tutkimuksen aiheeseen sillä tavoin, että sen suorittaminen olisi tässä yhteydessä perusteltua.

Esitetyn tarkastelun valossa voitaneen pitää kiistattomana, että kun asianosainen jaossa saa tiluksia, jotka ennen jakoa ovat kuuluneet muulle jako-osakkaalle tai yhteisen tilan tai alueen yhteisomistajille, niin silloin tapahtuu näiden tilusten omistajanvaihdos, joka uusjaossa voi olla niin laaja, että se käsittää tilan kaikki tilukset. Maanomistajan jaon toimeenpanoa koskeva hakemus, mikäli lailliset edellytykset siihen suostumiseen ovat käsillä, johtaa siis tapahtumasarjaan, joka merkitsee omistajanvaihdosta hänen jaossa menettämiensä ja siinä saamiensa tilusten osalta. Kun siis kysytään, mitä laatua maanomistajan jakovalta on oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen, niin on tuohon kysymykseen näin ollen vastattava, että se yllämainitunlaisissa tapauksissa on samaa laatua kuin omistajan kompetenssi ja merkitsee kelpuutusta omistajanvaihdoksen aikaansaamiseen.[14]

Maanomistaja voi aikaansaada isojaon, uusjaon, halkomisen jne. sellaisellakin jaettavalla alueeella, jonka hän kokonaisuudessaan

---

Omistajanvaihdoksesta s. 142 ss. ja *Ross,* Ejendomsret s. 349 ss. Kysymys siitä, mikä merkitys sanotuilla ratkaisuperusteilla on tilusriidoissa, on sensijaan oikeustieteemme piirissä järjestelmällisesti tutkimatta. Edellisessä viitteessä esitetyn ratkaisun lisäksi esitettäköön tässä vielä ratkaisu KKO 15. 6. 1966, Mm 1967 s. 38 s.: 1917 maarekisteriin merkityssä lohkomisessa oli eräs tie selitetty yhteisiin teihin kuuluvana. Myöhemmin suoritetussa ja 1953 maarekisteriin merkityssä lohkomisessa tilalla, joka osittamisien kautta oli muodostunut eräästä vuoden 1917 lohkomisessa muodostetusta tilasta, oli mainittua tietä kuitenkin pidetty lohottavaan tilaan yksityisesti kuuluvana ja erotettu tässä toimituksessa muodostettujen tilojen yhteiseksi. Kun vuoden 1953 lohkomisessa ei oltu pidetty asianosaisina erään toisen vuoden 1917 lohkomisessa muodostetun tilan omistajia, joita ei oltu toimitukseen kutsuttu ja jotka eivät olleet olleet siinä edustettuina, ei vuoden 1953 toimituksella katsottu olevan voimaa ja vaikutusta heitä vastaan.

14 Tarkastellessaan isojakoa ja uusjakoa oikeusfunktionaaliselta kannalta *Serlachius,* Sakrätten s. 8 katsoo niiden merkitsevän osaksi jaon muotoja noudattavaa, laajamittaista tilusten pakkovaihtoa jako-osakkaiden kesken ja osaksi, nimittäin sikäli kuin on kysymys yhteisomistuksessa olevista tiluksista, niiden jakoa osakkaiden kesken. Vrt. *Moring,* Skiftesrätt s. 125, jossa katsotaan, ettei sanottuja jakoja voida luonnehtia *Serlachiuksen* esittämin tavoin, koska jaon jälkeinen omistusoikeus myös niiden tilusten osalta, jotka eivät ole menneet vaihtoon, perustuu jakoon eikä sitä edeltäneeseen omistusoikeuteen.

yksin omistaa, esim. JL 21.1 §.[15] Jako ei tällaisissa tapauksissa voi merkitä omistajanvaihdoksen tapahtumista. Mitä se sitten merkitsee? Kun tarkastellaan asiaa omistajan panttauskompetenssin kannalta, niin voidaan havaita jaon aiheuttavan muutoksia. Jaettavan alueen kokonaisuuden kannalta katsoen panttauskompetenssi tosin käsittää samat tilukset kuin aikaisemminkin, mutta yksikkö tai yksiköt, jonka puitteissa tuota kompetenssia käytetään, ovat muuttuneet. Aikaisemman pantinhaltijan itsenäisen kompetenssin käytössä tapahtuu myös muutoksia, sillä pakkohuutokauppa toimitetaan jaon jälkeen erilaisten yksiköiden puitteissa kuin ennen sitä. Erityisten oikeuksien haltijoiden dynaamisen suojan kannalta katsoen voidaan havaita tuota suojaa annettavan jaon jälkeen eri yksiköiden puitteissa kuin ennen jakoa.[16] Näin ollen voidaan lausua, että silloinkin kun jaettava alue kokonaisuudessaan kuuluu samalle henkilölle, on maanomistajan jakovallan käytöllä performatiivinen vaikutus. Tässä tapauksessa tuo vaikutus ei ilmene omistajanvaihdoksena vaan jaettavaan alueeseen kuuluvien kiinteistöjen oikeudellisten ominaisuuksien muutoksena; omistajan panttauskompetenssin käytön ja erityisten oikeuksien dynaamisen suojan yksiköt ovat jaon jälkeen toiset tai tilustensa puolesta toisenlaiset kuin ennen jakoa. Täten on myös avautunut jossain määrin uusia näköaloja omistajan oikeusaseman analyysin kannalta. Edellä on tuon oikeusaseman positiivisina momentteina eroteltu omistajan primääri- eli hallintaoikeus ja hänen sekundäärioikeutensa eli kompetenssinsa, joista jälkimmäisen on katsottu merkitsevän kelpuutusta primäärioikeudesta määräämiseen omistajanvaihdoksen aikaansaamisen sekä pantti- ja erityisten oikeuksien perustamisen muodossa. Maanomistajan jakovallan laatua koskeva

---

[15] Jakovaateesta ks. *Moring,* Skiftesrätt s. 185 ja 205 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 75 ss., 93 ss. ja 418 s. ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 17 ja 33. Sensijaan Ruotsissa maanomistajan mahdollisuudet aikaansaada laga skifte sellaisessa jakokunnassa, jonka hän kokonaan omistaa, ovat tuntuvasti rajoitetummat kuin meillä, ks. *Holmbäck,* FB I s. 134 s. ja *Eberstein—Ljungman* s. 55, vrt. *Schütz* s. 133 ss., josta käy selville, ettei SS 1866:n mukaan laga skifte ollut lainkaan mahdollinen jakokunnassa, joka kokonaan kuului samalle henkilölle. Nykyäänkään omistaja ei ole kelpuutettu saamaan aikaan halkomista tilallaan, vrt. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 567.

[16] Esim. *Moring,* Skiftesrätt s. 185 viittaa siihen mahdollisuuteen, että sanotunlaiset yksiköt voivat muodostua eriarvoisiksi silloin, kun koko jakokunta kuuluu samalle omistajalle.

tarkastelu on osoittanut, ettei esitetyn omistusoikeuden analyysin avulla ole saatu esiin omistajan oikeusaseman kaikkia momentteja, sillä jakovaltaan sisältyy yllä esitetyn mukaisesti sellainen muotoamismomentti, joka ei tarkoita primäärioikeudesta määräämistä eikä siis merkitse luovutus-, panttaus-, henkilöluotto- eikä erityisten oikeuksien perustamiskompetenssin käyttöä.[17] Siihen nähden, että Olivecrona[18] on rinnastanut mm. esineiden oikeudellisten ominaisuuksien muotoamista koskevat kvalifikatio- eli ominaisuusnormit kompetenssinormeihin ja katsonut molemmat normien ryhmät laajemman yläryhmän, nimittäin performatiivi- eli muotoamisnormien alalajeiksi, niinkuin aikaisemmin on esitetty, voinee omistajan oikeusaseman analyysin kannalta tulla kysymykseen tuon oikeusaseman toisen positiivisen momentin, nimittäin sekundäärioikeuden määritteleminen omistajan performatiivivallaksi, johon kuuluu paitsi kompetenssi tavanomaisessa mielessä myös valta esineen oikeudellisten ominaisuuksien muotoamiseen silloin, kun se lain mukaan on mahdollista.[19]

---

17 Vrt. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 100, jossa huomautetaan siitä, että omistajanvaihdosilmiön selvittelyssä on aiheellista erottaa toisistaan omistajan oikeusaseman kolme momenttia, nimittäin primäärioikeus, kompetenssi ja dynaaminen suoja, mutta ettei tämä merkitse, etteikö siinä voitaisi erottaa muitakin momentteja, kun sitä tarkastellaan muilta näkökannoilta.

18 *Olivecrona,* Rättsordningen s. 238, vrt. *Beenken* s. 42 ss., jossa asetetaan seuraava kysymys: »Können auch durch Rechtssetzung rechtliche Eigenschaften von Sachen oder sonstigen Gegenständen begründet werden?», mihin kysymykseen *Beenken* vastaa myönteisesti.

19 Esineitä koskevissa kotimaisissa yleisesityksissä kiinnitetään melkoisesti huomiota niiden jaollisuutta koskevaan kysymykseen, ks. esim. *Montgomery* s. 499 ss.; *Serlachius,* Sakrätten s. 30 ss.; *Ekström* s. 1015 ss.; *Wrede* s. 44 ss.; *Kivimäki—Ylöstalo* s. 193 ss. ja *Zitting—Rautiala* s. 17. Näistä *Montgomery* s. 503 s., *Ekström* s. 1016 ja *Kivimäki—Ylöstalo* s. 194 mainitsevat esineen ns. juridisen jakamattomuuden ja esittävät esimerkkinä sellaisesta kiinteistöjen osittamisrajoitukset. Tällainen ajatustapa merkitsee esineiden oikeudellisten ominaisuuksien isoloitua tarkastelua ja on tuskin korrekti, mikä sama huomautus voidaan esittää myös *Beenkenin* esitystä vastaan, ks. erityisesti s. 42, jossa pyritään osoittamaan, että esineiden oikeudellisia ominaisuuksia voitaisiin tarkastella »ohne gleichzeitige Zuordnung zu einer Klasse von Rechtssubjekten». Tekstissä omaksuttu *Olivecronaan* pohjautuva ajatustapa on toisenlainen; esineiden oikeudellisia ominaisuuksia ei tarkastella niihin liittyvinä staattisina, vaan henkilöön liittyvinä dynaamisina ilmiöinä.

Esitetty tarkastelu on osoittanut, että maanomistajan jakovalta on oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen omistajan sekundääri- eli performatiovaltaan kuuluva momentti. Sen käytöllä on aina performatiivinen vaikutus, joka tähtää joko tilusten omistajan tai haltijan vaihdokseen tai kiinteistön oikeudellisten ominaisuuksien muuttamiseen, mutta useimmissa tapauksissa molempiin. JL:ssa mainittujen jakotoimitusten luonnetta on tältä kannalta katsoen käsitellyt mm. H a a t a j a, joka lausuu, että vaikka jako kohdistuu pitkälle menevällä tavalla asianomaisten yksityisoikeudellisiin oikeuksiin, niin se kuitenkaan ei »koske omistusoikeutta jaon alaisena olevaan tilaan, sillä se pysyy jaosta huolimatta edelleenkin sellaisena kuin se on ennen jakoa ollut».[20] *Haataja* lausuu edelleen, että se, joka ennen jakoa on omistanut talon n:o 5, omistaa jaon jälkeenkin saman talon n:o 5 ja ettei meidän oikeutemme mukaan jaon johdosta ole tarpeen mikään saannon lainhuudattaminen tai kiinnitysten järjestely, vaikkakin ne tilukset ja etuudet, jotka jaon alaiseen tilaan kuuluvat, voivat jaossa muuttua ja vaihtua enemmän tai vähemmän.[21] *Haatajan* perustelujen johdosta on aihetta esittää seuraavia huomautuksia. Perustelujen alkuosa näyttää lähtevän sellaisesta aina kuluvan vuosisadan alkupuolelle saakka vallinneesta käsityksestä, että maakirjatalo oli luonteeltaan manttaalin määräämä murto-osa kylästä, että sen ulottuvuus ts. ei ollut konkreettinen vaan abstraktinen.[22] Tätä käsitystä luonnehtii H o l m b ä c k varsin valaisevalla tavalla selostaessaan niitä näkökohtia, joiden nojalla SS 1866 ja siihen sisältyneet maanjakooikeuksia koskevat säännökset katsottiin voitavan antaa hallinnollisessa lainsäädäntöjärjestyksessä. Hän lausuu tässä suhteessa seuraavaa: »Anledningen till lagens ståndpunkt i nu nämnda hänseende var, att man ej ansåg, att det vid skifte var fråga om dispositioner över en äganderätt. Det var bara fråga om fördelning av vissa ägor mellan fast givna kvotdelar, och detta uppfattade man ej som en

20 *Haataja,* Maanjaot s. 760, vrt. *Haataja,* Arvostelu s. 32.

21 *Haataja,* Maanjaot s. 760 s., vrt. s. 478 ja 324.

22 Tähän käsitykseen perustuu esim. *Wreden* s. 39 vielä vuonna 1925 esittämä mielipide, jonka mukaan halotun maakirjatalon osat joutuessaan saman henkilön käteen konsolidoituvat yhdeksi kiinteistöksi. On yhdyttävä *Nikupaavolan* s. 264 esittämään kritiikkiin ja todettava *Wreden* ko. käsitys virheelliseksi.

äganderättsfråga.»[23] Nykyaikaista tilaa ei kuitenkaan voida luonnehtia suuremman kokonaisuuden murto-osaksi. JL:n samoinkuin AJ 1916:n säännösten valossa katsottuna tila on pääsääntöisesti rajoilleen määrätty maanpinnan osa, joka on kiinteistönä merkitty maarekisteriin, eikä silloinkaan, kun tila poikkeuksellisesti esiintyy suuremman kokonaisuuden murto-osana, ole kysymys samasta ilmiöstä, jota edellä siteeratussa *Holmbäck'in* lausunnossa tarkoitetaan.[24] Sitä tosiasiaa, ettei sen rekisterimerkintä uusjaon, vesialueen jaon, vesijätön ja erillisen yhteisen alueen jaon johdosta muutu, ei voida pitää minään osoituksena siitä, että esim. uusjakoa, jossa tuo rekisterinumero ehkä saa kokonaan uudet tilukset, rasitteet ja yhteisten alueiden osuudet, voitaisi olennaisen luonteensa puolesta katsoa omistajanvaihdoksen aiheuttavaksi tekijäksi.[25] Mitä tulee lainhuutoa ja kiinnityksiä koskevaan viittaukseen, niin sisältyy siihen erilaisia aineksia, joita *Haataja* ei ole lähemmin eritellyt. Kun tarkastellaan sellaisten kiinnitettyjen erityisten oikeuksien haltijoiden asemaa jaossa, joille kuuluu jaettavan alueen tai sen osan reaalitaloudellista käyttöä, niin havaitaan, ettei heidän asemansa järjestely ole yhtenäinen. Esim. siinä tapauksessa, että vuokramiehen hallitsemat tilukset vaihtavat jaossa omistajaa, voivat seuraavat mahdollisuudet tulla kysymykseen, nimittäin vuokra-alueen siirto vuokranantajan jaossa saamille tiluksille, vuokraoikeuden pysyttäminen entisiin tiluksiin ja vuokraoikeuden raukeaminen, JL 163 §, vrt. MaanvuokraL 1902 38 ja 39 ja MaanvuokraL 17 §.[26] Kun voimassa olevan oikeuden

---

[23] *Holmbäck,* FB II s. 17.

[24] Se kehitys ja ne tekijät, jotka ovat johtaneet maalaiskiinteistön käsitettä koskevaan, tekstissä viitattuun muuttuneeseen ajatustapaan, eivät voi tässä yhteydessä tulla lähemmän selvittelyn kohteeksi, ks. sanotusta kehityksestä esim. *Malmström,* Fastighetsrätt s. 20 ss., erityisesti s. 25. Tätä kehitystä koskevissa esityksissä ei nähdäkseni ole riittävästi kiinnitetty huomiota siihen tosiasiaan, että vasta isojaoissa syntyivät tilojen ja talojen välille pyykitetyt rajat, ks. MO 1848 36 §: »Vakinaisten rajain saamiseksi maatilain välille — — —».

[25] *Malmström,* Fastighetsrätt s. 25 huomauttaa, ettei kiinteistön kytkeytyminen tiettyyn maa-alueeseen ole luonteeltaan absoluuttista, vaan että se uusjakotilanteessa vieläkin voidaan luonnehtia ideaaliseksi osuudeksi tietystä jakokunnasta, vrt. *Brotherus,* Rajankäynti s. 10 s., jossa puhutaan kiinteistön pysyvästä ja vaihtuvasta paikallisuudesta. Samassa yhteydessä *Malmström* kiinnittää huomiota myös siihen, että kiinteistön oikeusteknillinen identiteetti ei uusjaon johdosta muutu, jolla hän ilmeisesti tarkoittaa samaa ilmiötä kuin *Haataja* lainhuudatukseen ja kiinnitykseen kohdistuvalla viittauksellaan.

mukaan muu jako kuin halkominen toimitetaan tilojen omistajien välillä ja halkominen tilasta murto-osan omistavien jako-osakkaiden välillä, niin ei määräalan luovutuksensaaja ole kummassakaan jako-osakas, vaan vain ns. väliintulija, ks. JL 129 § verr. 65 §:ään. Vuokraoikeuden ja määräalan erottamisoikeuden kiinnityksillä ei ole merkitystä niiden henkilösuhteiden kannalta, jotka ovat aktuaaliset jaossa, vaan voivat sekä vuokramies että määräalan luovutuksensaaja jaon johdosta menettää edellinen vuokramiehen ja jälkimmäinen omistajan hallintaoikeuden alueisiinsa. Pantinhaltijan asema on sensijaan toisenlainen. Jaon jälkeen pantinhaltijan itsenäinen kompetenssi kohdistuu niihin tiluksiin, jotka kiinnitetyn tai muuten panttioikeuden kohteena olevan tilan omistaja on jaossa tai pantatun tilanosuuden omistaja halkomisessa saanut, JL 180 §. Kun siis jaon merkitystä tarkastellaan kiinnitettyjen pantti- ja erityisten oikeuksien kannalta, niin voidaan havaita, että ennen jakoa vallinneen tilanteen säilyminen on poikkeus, mutta muuttuminen sääntö; muuttumattomana pysyy vain kiinnityksen kohteen nimitys ja sen prioriteettiasema eli dynaaminen suoja.[27] Se seikka, ettei jako-osakkaan ole tarpeellista hakea lainhuutoa jaon jälkeen, johtuu useista eri näkökohdista, mm. siitä, ettei lainhuudatus sovellu menetelmäksi dynaamisen suojan järjestämiseksi jaossa tapahtuneelle tilusten saannolle, ja siitä, ettei huudatukseen ole käytännöllistä tarvetta muiden lainhuudon oikeusvaikutusten, esim. legitimaatiovaikutuksen kannalta. Kun myös legaliteettiperiaate toteutetaan jaon ollessa kysymyksessä toisin kuin tavallisen saannon tapahtuessa, niin voidaan todeta entisen lainhuudon olevan jaon jälkeen yhtä käyttökelpoisen kuin ennen sitä.[28] *Haatajan* kantansa tueksi mainitsemat lainhuutoon

---

[26] Jos saadaan aikaan sopimus esim. vuokraoikeuden pysyttämisestä entisiin tiluksiin, niin joutuu vuokramies hakemaan uuden kiinnityksen, ks. *Hakulinen*, Maanvuokraoikeus s. 164, vrt. *Nikupaavola* s. 270.

[27] Halkomisen jälkeen muuttuu nimityskin. Mitä panttioikeuteen tulee, hajaantuu entinen erilliskiinnitys siinä muodostuneita tiloja rasittavaksi yhteiskiinnitykseksi, ks. *Nikupaavola* s. 261 ss.

[28] Monet muutkin auktorit kuin *Haataja* ovat nähtävästi samalla kannalla kuin hän, nimittäin ettei jaossa tapahtunutta tilusten saantoa voida luonnehtia omistajanvaihdokseksi. Siten esim. *Serlachius*, Sakrätten s. 129 s. luonnehtii saannon laajassa mielessä tosiseikastoksi, joka aiheuttaa muutoksen olemassa olevaan omistusoikeuteen, ja suppeammassa mielessä tosiseikastoksi, joka aiheuttaa omistajanvaihdoksen, jolloin kylän tai kiinteistön jako merkit-

ja kiinnitykseen liittyvät näkökohdat eivät näin ollen tarkemmin tutkittuina ole sellaiset, että niiden nojalla voitaisiin pitää onnistuneena jaon oikeusvaikutusten luonnehtimista sellaisiksi, jotka eivät koske omistusoikeutta.[29]

---

see saantoa vain laajassa, mutta ei suppeassa mielessä, ja siis vain olemassa olevan omistusoikeuden muutosta. Samaan tapaan esittää asian esim. *Palme,* Lagfart s. 25, vrt. *Haataja,* Maanjaot s. 761. Myös muunlaisia käsityksiä on löydettävissä, niinpä *Undén* II s. 93 pitää yhteisen omaisuuden ja nimenomaan erilaisten yhteismaiden jakoja derivatiivisina saantoina.

[29] Käsityksensä perustelemiseksi *Haataja* s. 760 s. suorittaa vertailuja Suomen ja Saksan oikeuden välillä. *Haatajan* mukaan Saksassa vallitsevalle palstajärjestelmälle on ominaista, että kun palstat jaossa vaihtavat omistajaa, niin silloin jakotoimitus muodostaa jako-osakkaille saannon uusiin palstoihin, mistä seuraa, että tällaiset saannot on merkittävä myös kiinteistökirjaan. Meidän oikeutemme mukaan ei vastaanvanlaista omistusoikeuden esineen vaihtumista tapahdu, »eikä sen mukaisesti mikään saannon lainhuudattaminen tai toimenpide kiinnityksen muuttamiseksi ole meillä tarpeen.» Mitä *Haataja* mainitsee Saksan oikeudesta, pitää ulkonaisesti katsoen paikkansa, ks. FlurbG 79—83 ja BBauG 74 § ja esim. *Steuer* s. 403 ss.; *Meyer—Stich—Tittel* s. 305 s. ja *Heitzer—Oestreicher* s. 312 s. *Haataja* on kuitenkin erehtynyt katsoessaan, että Saksan ja Suomen oikeuden välillä olisi jaon oikeusvaikutusten kannalta katsoen olemassa funktionaalisia eroavuuksia. Sellaisia ei todellisuudessa voida havaita, vaan ovat nuo vaikutukset samanlaiset siinä olennaisessa kohdassa, että esim. panttioikeudet seuraavat omistajaa eivätkä *Haatajan* mainitsemia palstoja (Flurstück). Mitään uutta lainhuudatusta tai kiinnitystä ei Saksassakaan todellisuudessa tapahdu, mikä ulkonaisessa suhteessakin näkyy siitä, että kiinteistökirjamerkintöjä tässä tapauksessa kutsutaan nimellä Berichtigung, jolla tarkoitetaan kiinteistökirjamerkinnän oikaisemista sen vuoksi, että merkintä on joko alun alkaen ollut väärä tai on myöhemmin tullut sellaiseksi, ks. esim. *Heck,* Sachenrecht s. 155; *Westermann* s. 353 ss.; *Wolff-Raiser* s. 149 ss.; *Richter* s. 17 s. ja *Brand—Schnitzler* s. 570 ss. Grundbuchmerkinnät ovat jaon takia tulleet virheellisiksi sen vuoksi, että Grundbuch — toisin kuin meillä lainhuudatus- ja kiinnitysrekisterit — sisältää luettelon kuhunkin kiinteistöön kuuluvista palstoista (Bestandsverzeichnis), ks. esim. *Richter* s. 56 s.; *Westermann* s. 343 ja *Wolff—Raiser* s. 94. *Haatajan* tarkoittama ero Suomen ja Saksan oikeuden välillä ei siten ole oikeusfunktionaalista vaan rekisteriteknillistä laatua. Jako aiheuttaa Suomen oikeuden mukaan merkintöjä vain maarekisteriin, mutta Saksan oikeuden mukaan sekä maarekisteriin (Liegenschaftskataster) että kiinteistökirjaan.

Miten jaon oikeusvaikutuksia luonnehditaan omistajanvaihdoksen kannalta, on suurelta osalta tarkoituksenmukaisuuskysymys. Sen luonnehtiminen omistajanvaihdokseksi on omiaan suuntaamaan huomion relevantteihin kysymyksiin, esim. siihen, miten primäärioikeus vaihtoon menevien palstojen osalta

Tämän maanomistajan jakovallan laatua koskevan selvittelyn jälkeen on syytä tarkastella sitä tapahtumien ketjua, jonka panee alkuun maanomistajan tonttijaon toimittamista koskeva hakemus. Aluksi oletetaan, että kyseinen maanomistaja omistaa kaiken sen asemakaavan osoittamassa rakennuskorttelissa olevan maan, jota tonttijako on tarkoitettu koskevaksi. Tonttijaon tultua voimaan tuolla alueella raukeaa RakL 42.2 §:n 1 kohdan mukainen rakennuskielto. Sikäli kuin maanomistaja haluaa rakentaa jollekin korttelin kaavatonteista, on hänen tonttijaon voimaan tulon jälkeen tarpeellista saada erivapaus vain RakL 42.2 §:n 2 kohdan mukaisesta rakennuskiellosta. Siinä tapauksessa, että kaupungissa tilasta luovutettu määräala sijaitsee rakennuskorttelissa, johon ei ole vahvistettu tonttijakoa eikä sitä vahvisteta kolmen vuoden kuluessa siitä, kun tilan omistaja tai määräalan haltija on sitä hakenut, saadaan määräala lohkoa eri tilaksi, kuitenkin niin, että siihen ei saa lukea osuutta tilojen yhteiseen alueeseen eikä ilman kaupungin suostumusta sisällyttää yleistä aluetta, KaavJL 19.1 §. Tällaiset tonttijaon toimittamista koskevaan hakemukseen ja tonttijakoon kytkeytyvät oikeusvaikutukset voidaan lausua siinä muodossa, että kysymyksessä olevan maa-alueen oikeudelliset ominaisuudet muuttuvat; ennen tonttijaon vahvistamista tarvittiin sen rakentamiseen erivapaus kahdesta rakennuskiellosta, mutta tonttijaon vahvistamisen jälkeen vain yhdestä, ja ennen tonttijaon toimittamista tarkoittavaa hakemusta ja KaavJL 19 §:ssä mainitun määräajan päättymistä ei määräalan lohkomista olisi voinut toimittaa ilman Mmh:n määräystä, koska rakennuskortteliin sen kautta olisi syntynyt uusi kiinteistönraja, mutta määräajan kuluttua saadaan sellainen lohkominen toimittaa ilman sitä. Tarkastelemalla viimeksi mainittua tapausta pitemmälle voidaan todeta, että sen jälkeen, kun kyseinen määräala on lohottu, määräalan luovutuksensaaja voi saada lainhuudon ja kiinnityksen määräalasta muodostettuun tilaan ja kiinnitystä hyväkseen käyttäen pantata tilansa, jota mahdollisuutta hänellä ei ollut niin kauan kuin tila oli määräalana. Maanomistajan tai määräalan luovutuksensaajan tonttijaon toimittamista koskeva hakemus on näin ollen pannut vireille tapahtumasarjan, jonka eri

muodostuu, jossa suhteessa *Haatajan* esitys on sangen ristiriitainen, ks. Maanjaot s. 764 verr. 314 ja *Pietilä,* Maanmittausoikeuden systematiikasta s. 13. Vrt. myös *Moring,* Skiftesrätt s. 125: »— — — deras enskilda äganderätt består, tills skiftet vunnit laga kraft.»

vaiheisiin kytkeytyy joukko oikeusvaikutuksia, jotka merkitsevät maan oikeudellisten ominaisuuksien muuttumista. Tapahtumasarjaan kytkeytyy siis perfomatiivisia oikeusvaikutuksia.[30] Maanomistajan kyky sellaisten aikaansaamiseen on edellä jakoja käsiteltäessä luokiteltu kuuluvaksi omistusoikeuden sekundääriseen momenttiin, jota silloin on kutsuttu hänen performatiivivallakseen. Maanomistajan valtaa aikaansaada tonttijako on siten pidettävä ilmauksena hänen performatiivivallastaan aivan samoin kuin oli asianlaita maanomistajan jakovallankin ollessa kysymyksessä.

Tähän verrattavaan tulokseen tullaan myös, kun pidetään silmällä sellaista tapausta, ettei tonttijaon toimittamista haluava maanomistaja omista yksinään sitä aluetta, jonka jakamisesta tontteihin on kysymys. Tonttijaossa muodostetut kaavatontit voivat käsittää alueita paitsi mainitulle myös muille maanomistajille kuuluvista alueista. Minkälaiseksi muodostuu tapahtumaketju tällaisessa tapauksessa? Tonttijaon tultua vahvistetuksi tulee voimaan mahdollisuus tontinosan lunastamiseen, RakL 54.1 §. Lunastusoikeuden käyttäminen johtaa omistajanvaihdokseen lunastuksen kohteena olevien tontinosien osalta.[31] Siinä tapauksessa, ettei kukaan tontinosien omistajista

30 Maanomistajan tonttijaon toimittamista koskeva hakemus johtaa yleensä Kph:n tonttijaon vahvistamispäätökseen. *Olivecronan* esitysten pohjalta tuo päätös voidaan luokitella performatiivi-imperatiiviksi. Sen ja oikeusvaikutusten välisestä suhteesta ks. *Olivecrona,* Rättsordningen s. 238 ss. Tarkasteltaessa Kph:n päätöstä *Kelsenin* Stufenbau-teorian valossa havaitaan sen merkitsevän ylemmän tason normin, nimittäin RakL 38.2 §:n nojalla asetettua alemman tason normia, *Kelsen* s. 228 ss. ja 266 ss. Normien imperatiiviluonteesta *Kelsen* s. 73 kirjoittaa näin: »Rechtsnormen sind keine Urteile, das heisst Aussagen über einen der Erkenntnis gegebenen Gegenstand. Sie sind ihrem Sinne nach, Gebote und als solche Befehle, Imperative; aber nicht nur Gebote, sondern auch Erlaubnisse und Ermächtigungen; jedenfalls aber nicht — wie mitunter, Recht und Rechtswissenshaft identifiziered, behauptet wird — Belehrungen. Das Recht gebietet, ermächtigt, es »lehrt» nicht.» Tämän nojalla voidaan todeta, etteivät *Olivecronan* ja *Kelsenin* näkökannat ole kovinkaan kaukana toisistaan, Ensiksi mainittu on nähdäkseni kuitenkin analysoinut normin syvemmälle ja kyennyt antamaan realistisemman kuvan imperatiivin ja vaikutusten välisestä suhteesta.

31 Lunastusoikeuden käyttäminen luokitellaan meillä yleensä saannoksi, ks. esim. *Serlachius,* Sakrätten s. 208 ss.; *Wrede* s. 194 ss. ja *Wrede—Caselius* s. 261 ss., vrt. *Undén* II s. 141. Eräät lunastusoikeudet mm. tontinosan lunastusoikeus maalaiskunnan asemakaava-alueella toteutetaan maanmittaustoimituksessa, KaavJL 35 §. vrt. JL 243 ja KaavJL 7 §, joista viimeksi

ole käyttänyt lunastusoikeutta vuoden kuluessa tonttijaon vahvistamisesta lukien, on tontinosan omistajalla eräin edellytyksin mahdollisuus saada kaupunki velvoitetuksi lunastamaan hänen tontinosansa, RakL 57 §. Tällöinkin tapahtuu tontinosan omistajanvaihdos. Nyt tarkasteltavana olevassa tapauksessa panee tonttijaon toimittamista koskeva hakemus siis alkuun tapahtumasarjan, jonka lopputuloksena hyvin suurella todennäköisyydellä on yhden tai useamman maa-alueen omistajanvaihdos. Jo tässä yhteydessä on aihetta viitata siihen tosiasiaan, että tontinosan lunastusmenettelyn ohella on olemassa muitakin menetelmiä kaavatontin osien kokoamiseksi saman omistajan käteen. Näihin menetelmiin kuuluvat asemakaava-alueella toimitettavat uusjako ja pakollinen tilusvaihto, joissa määrättävät uudet rajat, sikäli kuin ne tulevat sijaitsemaan rakennuskorttelissa, on, mikäli mahdollista, sijoitettava kulkemaan pitkin tonttijaon mukaisia kaavatonttien rajoja, KaavJL 4 § verr. 18.1 §:ään. Kelpuutusta saada aikaan tontinosan lunastus sekä uusjako ja pakollinen tilusvaihto asemakaava-alueella on näin ollen pidettävä omistajanvaihdokseen tähtäävänä omistajan performatiivivallan muotona. Oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen kysymys on samanlaatuisesta ilmiöstä kuin on tontinosan omistajan kelpuutus määrätä siitä vapaaehtoisella luovutustoimella.[32]

Sen tapahtumasarjan, jonka panee alkuun maanomistajan tonttijaon toimittamista koskeva hakemus, on havaittu aina merkitsevän tiettyjen maa-alueiden oikeudellisten ominaisuuksien muuttumista,

---

mainittu tapaus sijoittuu toisaalta tilusvaihdon ja toisaalta lunastuksen välimaille, vrt. *Meyer—Stich—Tittel* s. 241 ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 50 ss., 309 ja 489 ss. Viimeksi mainitun laatimassa ehdotuksessa kombinoidaan toisiinsa kiinteän omaisuuden pakollinen lunastaminen ja tilusjärjestelytoimitus (fastighetsreglering).

32 Omistajanvaihdosta koskevassa tarkastelussa ovat esim. *Zitting, Ross* ja *Vinding Kruse* pitäneet silmällä lähinnä omistajan kelpuutusta määrätä omaisuudestaan luovutus- ja panttaustoimin sekä hänen perittävyys- ja luottokompetenssiaan, ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 30 ss.; *Ross,* Ejendomsret s. 13 ja *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 133 ss. Niinkuin tekstissä esitetty osoittaa, on omistajan kompetenssi huomattavasti monipuolisempi ilmiö kuin yllä mainitut auktorit ovat esittäneet. Eri asia on, onko näin laajan kompetenssikäsitteen muodostaminen tarkoituksenmukaista. *Ross* on eräässä myöhemmässä yhteydessä luopunut aikaisemmasta kannastaan ja katsoo kompetenssikäsitteen soveltuvan käytettäväksi vain sellaisissa tilanteissa, joissa seuraannon perusteena on dispositiivinen lausuma, Ret s. 214.

mutta monissa tapauksissa sen ohessa omistajanvaihdoksen tapahtumista. Maanomistajan valta aikaansaada tonttijako on, aivan samoin kuin hänen valtansa aikaansaada JL:n mukainen jakotoimitus, luokiteltava omistajan performatiivivallan muodoksi.

RakL 37.1 §:n mukaan rakennuskortteliin kuuluva alue on jaettava tontteihin paitsi maanomistajan pyynnöstä myös silloin, kun se muutoin havaitaan tarpeelliseksi. Säännöksen historian nojalla on pääteltävissä, että ilmaisulla »tai se muutoin havaitaan tarpeelliseksi» tarkoitetaan kunnalliselle viranomaiselle kuuluvaa valtaa aikaansaada tonttijaon suorittaminen.[33] Ne oikeusvaikutukset, jotka kytkeytyvät kunnallisen viranomaisen aloitteesta aikaansaatuun tonttijakoon, eivät mitenkään poikkea niistä, jotka edellä esitetyn tarkastelun mukaan ovat seurauksena maanomistajan aloitteesta tapahtuneesta tonttijaosta. Kunnallisen viranomaisen toimivallan osalta on myös mahdollisuus samanlaisiin rinnastuksiin kuin maanomistajan hakemuksen ollessa kysymyksessä. Niinpä kunnallisella viranomaisella on samanlainen mahdollisuus aikaansaada asemakaava-alueella uusjako ja pakollinen tilusvaihto kuin edellisen mukaan on maanomistajalla, KaavJL 13 §. Näin ollen voidaan kunnalliselle viranomaiselle kuuluva valta saada aikaan tonttijako, kun sitä tarkastellaan samalta kannalta kuin edellä on maanomistajan osalta tehty, katsoa sellaiseksi itsenäisen performatiivivallan muodoksi, jota vastaavat RakL 50 ja 55.1 §:ssä tarkoitetut ja itsenäisen kompetenssin muodossa esiintyvät kaupungin lunastusoikeudet.[34] Toinen asia on, että maan-

33 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotuksen 1924 s. 3 ja 100 s. mukaan olisi tonttijaon laatiminen ollut mahdollista vain maanomistajan pyynnöstä. AKL 1931 8 §:n mukaan oli tonttijako toimitettava myös silloin, kun kaupunginvaltuusto havaitsi sen tarpeelliseksi, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1928 s. 50 ja 129 ja *Uggla—Tammio* s. 97 s. RakL 37.1 § oli alkuaan samansisältöinen kuin AKL 1931 8 §, mutta kun tonttijaon hyväksyminen lainmuutoksella 29. 4. 1966/250 siirrettiin valtuustolta Kph:lle, sai säännös nykyisen muotonsa, vrt. *Larma* s. 157 ss. Myöskin Ruotsin oikeuden mukaan on kaupungin viranomaisilla nykyään valta aikaansaada tonttijako, ks. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 148 s. ja *Stadsplaneutredning 1942* III s. 460.

34 Itsenäisen kompetenssin esiintymismuodot ovat herättäneet oikeustieteen piirissä etenkin systematisoimismielessä vilkasta mielenkiintoa. Niitä on meillä pyritty ryhmittelemään saksalaisten esikuvien mukaan erinimisiin ryhmiin, esim. esinekohtaisiin saanto-oikeuksiin, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 44 ss., sekundäärioikeuksiin, *Ekström* s. 250 ss. ja *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 31

omistajaa ja kaupungin viranomaista, kun edellinen hakee ja jälkimmäinen päättää tonttijaon toimitettavaksi, ohjaavat ainakin osaksi erilaiset motiivit, edellistä hänen yksityinen etunsa, esim. mahdollisuus saada muodostetuksi edullisesti myytävissä oleva kaavatontti ja jälkimmäistä kunnallispoliittista laatua olevat päämäärät.[35] Oikeusfunktionaalisesti katsoen on saavutettu tulos, kaavatontin muodostuminen, kuitenkin molemmissa tapauksissa sama.

2. Tonttijako on osoitettava tonttijakokartalla, josta selviää jaettu alue sekä miten jako on toimitettu, RakL 37.2 §.[36] Tonttijakokartta on kiinteistöinsinöörin laadittava mittakaavaan 1:500 tai erityisessä tapauksessa sitä pienemmäksi. Kartan tulee osoittaa tonttien numerot, pinta-alat, sivujen pituudet ja alueella olevat rakennukset sekä jokaisen tontin osalta ne kiinteistöt ja muut alueet, joista tontti muodostuu, sekä näiden kiinteistöjen ja alueiden tonttiin kuuluvien osien pinta-alat, RakA 46 §. Koska tonttijaon näin ollen tulee mainitunlaisella kartalla osoittaa tonttien pinta-alat ja sivujen pituudet ja kun toisaalta rakennus- ja jakolainsäädäntöön ei sisälly säännöksiä, jotka kytkisivät tontinmittauksesta riippumattomaan tonttijaon maalle paaluttamiseen tai pyykittämiseen oikeusvaikutuksia, niin voidaan tonttijaolle pitää luonteenomaisena, kun sitä tarkastellaan lähinnä tosiseikastona, tietyn rakennuskorttelin tai sen osan tonttien ulottuvuuden määrittämistä horisonttaalitasossa kartan avulla.[37] Päinvastoin

---

s. ja muotoamisoikeuksiin, *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 18 ss., vrt. *Enneccerus —Nipperdey* s. 460 ss. ja *Kasper* s. 27 ss. Niinkuin tekstissä lausuttu osoittaa, saattaa vastaavanlainen valta esiintyä muunkinlaisessa muodossa kuin omistajanvaihdokseen tähtäävänä, nimittäin esineen oikeudellisten ominaisuuksien muuttamiseen tähtäävänä valtana.

35 Vrt. *Burckhardt*, Einführung s. 141 ss.; *Burckhardt*, Methode s. 156 s. ja 190 ss.; *Nawiasky* s. 162 ss. ja *Kelsen* s. 152 ss.

36 Tonttijako on ruotsalais-suomalainen säännöstö eikä sitä tavata muissa maissa, *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 60; *Salonen*, Havaintoja kaupunkimittauksista Skandinavian maissa s. 320 ja *Salonen*, Havaintoja kaupunkimittauksista Saksassa s. 277. Saksassa asemakaava saattaa sisältää määräyksiä rakennustontin vähimmästä pinta-alasta, ks. BBauG 9 §, *Gelzer* s. 36; *Meyer—Stich—Tittel* s. 137 ja *Schütz—Frohberg* s. 71 s. Samoin Tanskassa, sk. *Vasegaard* s. 58 ja *Andersen* s. 75 ss.

37 Eri asia on, että pohjakartan laadusta riippuen tonttijako voidaan teknillisistä syistä luotettavan tonttijakokartan laatimiseksi joutua paaluttamaan maalle, ks. *A. O. Aarnio* s. 30.

kuin asemakaava on tonttijako kiinteistökaavana täydellinen, sillä korttelin tonttien rajojen ja pinta-alan osoittaminen kartalla tapahtuu täydellisesti ilman, että mitään rajaa tai rajan osaa jätettäisiin osoittamatta.[38] Muunlainen menettely on virheellinen ja ristiriidassa RakL 37.2 ja RakA 46 §:n kanssa. Tämä merkitsee, että kaavatonttia vastaavan kiinteistön muodostamisen tulisi periaatteessa aina olla mahdollista pelkästään tonttijakokartan avulla. Se tosiasia, ettei tuo kartta KaavJA 23 §:n säännöksen mukaan ole kiinteistön muodostamista koskevassa tontinmittauksessa yksistään määräävä, johtuu niistä tuonnempana puheeksi tulevista tosiseikoista, että tonttijako perustuu asemakaavaan, että tonttijaossa osoitetut kaavatontit usein muodostetaan kiinteistöiksi suksessiivisesti, että asemakaavan ja tonttijaon osoittamien sekä aikaisemmissa toimituksissa maalle merkittyjen rajojen välille ei ole mittausteknilliseltä kannalta katsoen mahdollista aikaansaada absoluuttista yhtäpitävyyttä ja että sen vuoksi on tarpeen antaa myös asemakaavalle ja mainitunlaisille rajoille välitön merkitys tontinmittauksessa tontinjakokartan ohella.

Ne näkökohdat, jotka on tonttijaossa kaavatonttien ulottuvuutta määritettäessä otettava huomioon, käyvät ilmi RakL 37 §:n perussäännöksestä, jonka mukaan tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota vallitseviin maanomistusoloihin.[39] Tämä säännös korostaa tonttijaon sosiaalista funktiota samalla tavoin kuin vastaava asemakaavaa koskeva säännös; sosiaaliset intressit on otettava huomioon ensisijaisesti ja maanomistajan individuaaliset intressit vasta toisessa

[38] Siinä mielessä tonttijakokartta sisältää sitovan suunnitelman siitä, minkälainen kiinteistöjaoitus rakennuskortteliin on vastaisuudessa muodostettava, niinkuin tonttijako usein määritellään, ks. *A. O. Aarnio* s. 28 s.; *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 60 s.; *Pietilä,* Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 27; *Larma* s. 168, vrt. *Noponen,* Jakolaitoksesta kaupungissa s. 52 ss. ja *Uggla—Tammio* s. 23 ja 99. Ruotsissa näytetään kartettavan tonttijaon tarkempaa määrittelyä, mikä saattaa johtua siitä, että sen oikeusvaikutukset, kuten tuonnempana tullaan havaitsemaan, ovat jossain määrin toisenlaiset kuin meillä, vrt. *Prawitz,* Tomter s. 71; *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 86; *Undén* II s. 14 s.; *Holmbäck,* FB II s. 70 ss.; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 146 ja *Fastighetsutredning 1966* s. 164.

[39] BL 28 §:ssä esitetään vastaava sääntö siten, että tonttijako on tehtävä niin, että kortteli voidaan tarkoituksenmukaisesti rakentaa asemakaavan mukaisesti, ks. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 146 s.

sijassa. Tonttijaossa on tässä suhteessa ensisijaisesti ja maan omistajan mielipiteestä riippumatta noudatettava kolmea periaatetta, jotka luetellaan RakA 44 §:ssä. Ensinnäkin tulee jokaisen tontin rajoittua katualueeseen, toriin, katuaukioon tai erityisessä tapauksessa puistoon, jonka kautta tontille on ajokelpoinen yhteys.[40] Toiseksi tontit on tehtävä sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen ja tontin käytön kannalta on tarkoituksenmukaista. Kolmanneksi tonttien välirajat on yleensä muodostettava suoriksi. Ensimmäinen periaate on sangen yksiselitteinen; epäselvää on vain se, milloin sellainen tilanne on olemassa, että puiston kautta on tontille ajokelpoinen yhteys. Näyttää selvältä, että sellainen tilanne ei ole olemassa pelkästään sen seikan nojalla, että tonttiin rajoittuvan puistoalueen käyttö tonttia varten tapahtuvaan liikenteeseen on tosiasiallisesti mahdollinen. Tilanteen tulee olla ilmeisesti sellainen, että puistoalueen käyttöön on tontin osalta oikeudellinen käyttövalta. Sellainen käyttövalta voi olla olemassa joko tonttiin kuuluvan ja puistoaluetta rasittavan rasiteoikeuden nojalla tai silloin, kun puistoalueella on yleistä liikennettä varten varattu tonttia sivuava tai sille johtava kulkuväylä. Ensiksi mainittua ei tarkoitettane, sillä jos puistoalue muodostetaan kiinteistöksi yleisen alueen mittauksessa, niin ei siinä voida tuota aluetta rasittamaan perustaa tonttien hyväksi rasitteita, sillä KaavJL 85.1 §:ssä mainittuja rasitteita voidaan perustaa vain tonttia tai kaupunkia varten toiselle tontille. Sellaista tilannetta tuskin myöskään tarkoitetaan, että puistoalueeseen kohdistuisi asianomaisen kaavatontin alueen hyväksi aikaisemmin maanmittaustoimituksessa perustettu tierasite.[41] Näin ollen on ainoa kysymykseen tuleva tilanne sellainen, että puistoalueella on asemakaavamääräyksin varattu alue yleistä ajoneuvoilla tapahtuvaa

40 Vastaava sääntö esitettiin RS 1932 21 §:ssä siinä muodossa, että jokaisen tontin tuli rajoittua katuun, toriin tai sellaiseen osaan muuta yleiselle liikenteelle varattua aluetta, jota voidaan ajoneuvoilla kulkea, mistä seurasi, että tontti saatettiin muodostaa kokonaan korttelin sisään ilman, että se rajoittui korttelin ulkorajaan, ks. *Uggla—Tammio* s. 285 s.; *A. O. Aarnio* s. 29 ja *Meurman* s. 262 s., vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 398 ja *SPL-kommittébetänkande* 1928 s. 24 s. ja 220.

41 Ks. KaavJA 41 §, jossa suhtaudutaan vieroksuvasti sellaisiin tilanteisiin, että rasitteita on voimassa maarekisterissä olevan maan hyväksi rasittamassa tonttirekisterissä tilitettyä maata.

liikennettä varten ja että tämä alue koskettaa tonttia, RakA 34 §:n 5 kohta ja 35.3 §. Toinen periaate on yhteydessä RakA 32.2 ja 33 §:n säännöksiin yleensä ja erityisesti niihin, jotka koskevat rakennusten asemaa, muotoa, kokoa ja käyttötarkoitusta riippumatta siitä, onko näitä seikkoja koskevat asemakaavanormit annettu asemakaavamerkintöjen vai asemakaavamääräysten muodossa. RakS 1932 21 §:ssä olikin vastaava säännös annettu siinä muodossa, että tontit on tehtävä sen muotoisiksi ja suuruisiksi, että ne voimassa olevia määräyksiä noudattaen voidaan tarkoituksenmukaisesti rakentamiseen käyttää.[42] Asemakaavan sisältämät rakennusten muotoa, kokoa ja käyttötarkoitusta koskevat normit määräävät monissa tapauksissa varsin pitkälle tonttijaon suoritustavan etukäteen ja jättävät kiinteistöinsinöörille tonttijaon laatijana vain rajoitetusti liikkumaalaa. Sen vuoksi onkin käytännöllisessä asemakaavatoiminnassa varsin tavallista, että ns. ohjeellinen tonttijako piirretään asemakaavakartalle. Tällaiseen ohjeelliseen tonttijakoon, joka vain sisältää asemakaavan laatijan käsityksen siitä, miten vastainen tonttijako olisi laadittava, ei liity sellaista oikeusvaikutusta, että kiinteistöinsinöörin olisi sitä seurattava tonttijakokarttaa laatiessaan.[43]

Vain siinä tapauksessa, että tonttijaon tarkoituksenmukaisuus sallii eli siis edellä mainittujen kolmen ensisijaisesti noudatettavan periaatteen puitteissa, on otettava huomioon vallitsevat maanomistusolot, RakA 44 §:n 4 kohta. Samoin kuin asemakaavastakin kyseenollen ei vallitsevien maanomistusolojen huomioon ottaminen tonttijakoa laadittaessakaan voi merkitä muuta kuin pyrkimystä omistajanvaihdosten välttämiseen tonttijakoa toteutettaessa so. muodostettaessa kaavatontteja rekisteritonteiksi. Tämä merkitsee pyrkimystä välttää eri henkilöiden omistaman maan sisällyttämistä samaan kaavatonttiin.[44] Tonttijaon laatimista koskevissa säännöksissä ei sen-

---

[42] Ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 231; *Uggla—Tammio* s. 285; *A. O. Aarnio* s. 29; *Meurman* s. 260 ss.; *Larma* s. 587; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 146 ja 398 ja *Forssman* s. 192 s.

[43] Vrt. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 61; *Suomaa,* KaavJL s. 139, *Pietilä,* Osittamisrajoitukset s. 139; *Niskanen,* Rakennussuunnitelman toteuttaminen s. 365; *Larma* s. 158 s. ja *A. O. Aarnio* s. 29.

[44] *Meurman* s. 263 kirjoittaa asiasta seuraavasti: »Tonttijako on koetettava mukaannuttaa olemassa oleviin maanomistusrajoihin, joista ei ole pätevittä syittä poikettava. Aiheuttaahan jokainen suunniteltu omistusrajan siirtäminen pakollisia kauppoja ja maanvaihtoja, uusia lainhuudatuksia sekä

sijaan kiinnitetä lainkaan huomiota voimassa olevaan kiinteistöjaoitukseen. Vallitsevien maanomistusolojen ja voimassa olevan kiinteistöjaoituksen välinen suhde on tonttijaon laatimisen kannalta näin ollen käsitettävä niin, että ensiksi mainittu on prioriteettiasemassa.[45] Asianlaita on siis sama, jonka havaittiin olevan voimassa asemakaavaakin laadittaessa. Tällainen prioriteettijärjestys käy ymmärrettäväksi, kun pidetään silmällä sitä tosiasiaa, että tonttijako on toteutettavaksi tarkoitettu kiinteistökaava, ja niiden jäljempänä esitettävien menettelytapojen hankaluutta ja monimutkaisuutta, joita on käytettävissä kaavatontin osien kokoamiseksi saman omistajan käteen, mikä taas on, kuten tuonnempana tullaan havaitsemaan, välttämätöntä kaavatontin muodostamista varten rekisteritontiksi.

Tämän tutkimuksen johdantoluvussa on tarkasteltu tonttirekisterikiinteistöä rakentamisen sekä lainhuudatuksen ja kiinnityksen yksikkönä. Sen vuoksi voidaan kysyä: Mitä näistä ominaisuuksista lähinnä pidetään silmällä niissä normeissa, jotka koskevat tonttirekisterikiinteistön muodostamismenettelyn tonttijakovaihetta. Esitettyjen kolmen ensisijaisesti noudatettavan periaatteen valossa voidaan pitää selvänä, että tuossa vaiheessa pidetään silmällä tontin reaalitaloudellista käyttöä rakennuspaikaksi. Tämä näkökohta on sanellut kaikki kolme ensisijaista sääntöä. Tonttia ei voida käyttää rakennuspaikkana, jos se on vailla liikenneyhteyksiä. Sen varustaminen asemakaavan mukaisella uudisrakennuksella voi tuottaa vaikeuksia, ellei tonttijakoa ole tehty tarkoituksenmukaiseksi rakentamisen ja tontin käytön kannalta, so. ennen kaikkea rakennuksen muotoa, kokoa, käyttötarkoitusta ja sijoitusta koskevien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten kannalta. Tontin käyttö rakennuspaikkana käy helpommaksi ja mukavammaksi esim. aitauksen kannalta, jos tontin rajat muita tontteja vastaan ovat suorat.[46] Sen-

usein kiinnitysten järjestelyjä, minkä ohella se voi ennestään rakennetulla alueella pakottaa maanomistajan muuttamaan puutarhansa suunnittelua, istutuksiaan ja joskus rakennuksiaankin.» Vrt. *A. O. Aarnio* s. 29 s. ja *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 36 ss.

45 Vaikka esim. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 35 ss. tarkastellessaan eri tekijöiden merkitystä asemakaavoituksessa erottelee tällaisina tekijöinä toisistaan kiinteistöjaoituksen ja omistussuhteet, niin ei hän tarkastele niiden keskinäistä suhdetta prioriteetin kannalta.

46 Vrt. *A. O. Aarnio* s. 29 ja *Meurman* s. 262.

sijaan neljäs, maanomistusoloja koskeva toissijainen periaate ei välittömästi liity rakennuskelpoisuuteen eikä siis ole peräisin samoista näkökohdista kuin edelliset. Tosiasiallinen rakennusmahdollisuus on olemassa jo silloin, kun rakentajalle kuuluu sen tontin alueen totaalinen käyttövalta, jolle rakennus tulee pystytettäväksi.[47] Maanomistusolojen huomioon ottamista koskeva ohje on siten ilmauksena jo tonttijakovaiheessa havaittavasta pyrkimyksestä, joka koskee tontin muodostamista lainhuudatus- ja kiinnityskelpoiseksi kiinteistöksi. Siitä huolimatta voidaan kuitenkin lausua, kun pidetään silmällä tonttijakomenettelyn merkitystä rekisteritontin muodostamismenettelyn osana, että tonttijaolla tähdätään uudisrakennuskelpoisen kiinteistöyksikön aikaansaamiseen.[48]

Tilaan voi sen käyttötarkoituksesta riippumatta kuulua yksityistä maa-aluetta useammassa kuin yhdessä palstassa. Mitään ehdotonta ylärajaa palstojen lukumäärälle ei ole säädetty, vaikkakin pyrkimyksenä on supistaa tuo lukumäärä niin pieneksi kuin mahdollista, JL 126.2.3.4 §. Lohkomisessa on palstojen enimmäismäärä kuitenkin rajoitettu viideksi, jolloin palstoiksi ei lueta pieniä saaria eikä tilan erityisiä tarpeita varten erotettuja alueita, esim. soran-, saven- ja mudanottopaikkoja ja muita sellaisiin verrattavia alueita, JL 189 §. Näin ollen on aihetta selvitellä kysymystä siitä, voidaanko tonttijako suorittaa sillä tavoin, että tonttiin luetaan kuuluvaksi useampia kuin yksi palsta. Sanalla tontti tarkoitetaan, niinkuin aikaisemmin on huomautettu, rakennuksilla varustettua tai sellaisilla varustettavaksi tarkoitettua aluetta.[49] Semanttiselta kannalta katsoen voidaan sanan käyttöä yleisessä kielenkäytössä pitää yleisimpänä sellaisissa asiayhteyksissä, joissa on kysymys yhtenäisestä rakennuspaikasta. Kun lakitekstejä tarkastellaan tältä kannalta,

47 Vrt. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 231 ja *Uggla—Tammio* s. 285, jossa pidetään AKL 1931:n mukaan mahdollisena sellaisten tonttien muodostamista, jotka käsittävät vain niille rakennettavien rakennusten alan.

48 Samalla tavoin on asian käsittänyt myös *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 36 ja 81. Ks. myös *Ljungman—Stjernquist* I s. 178, jossa huomautetaan, että rekisteritontit »samtidigt utgör ägare-, lagfarts- och inteckningsenheter.»

49 *Nykysuomen sanakirja* V. s. 737 määrittelee tontin tilan asuin- ja talousrakennusten alueeksi lähiympäristöineen, talonpaikaksi sekä asuntoa, huvilaa, varastoa tms. varten erotetuksi maa-alueeksi, palstaksi ja erikoisesti asemakaavoitetun alueen kiinteistöyksiköksi.

niin havaitaan ensinnäkin, ettei tontin käsitettä ole niissä määritelty.[50] Tontti-sanan käyttö lakiteksteissä on myös tapahtunut sillä tavoin, ettei niiden muusta sisällöstä ole mahdollista tehdä tässä suhteessa varmoja johtopäätöksiä. Käytännöllisessä kiinteistönmuodostustoiminnassa on lakitekstejä tulkittu mainitun yleisen kielenkäytön pohjalta niin tarkoin, ettei esim. Helsingin kaupungin yli 7.000 rekisteritontin joukossa ole ainoatakaan kaksi- tai useampipalstaista tonttia.[51] Vaikka voidaankin osoittaa olevan olemassa sellaisia käytännöllisiä tarpeita, jotka erinäisissä olosuhteissa edellyttäisivät esim. sellaisten kaksipalstaisten tonttien muodostamista, joista toinen palsta olisi tarkoitettu rakentamista ja toinen autojen säilyttämistä varten, niin on voimassa olevan oikeuden katsottava olevan sillä kannalla, että kaavatonttiin voi kuulua vain yksi palsta.

50 MEKL MK VI luvun mukaan kuului tonttikauppa »inskrivas i stadens bok, och fastställas, huru många alnar tomten eller gården är bred och lång, och var tomten ligger», ks. *Holmbäck—Wessén* s. 73. Ks. myös *Thomæ* s. 49: »sijnä sättämän ia vahwistettaman, eli Caupungin kirian kirjoitettaman, ia eroitettaman, guinga månda kynärätä se tonti eli cartano pitkä eli leviä on eli kussa se tonti eli cartano maka». Ks. edelleen MK 4:2: »I fastebrefvet skal nämnas, huru många alnar then gård eller tomt är bred eller lång, så ock i hvilket qvarter och fierding, och emellan hvilka gator och gränder, then belägen är.» Nämä vanhat säännökset viittaavat selvästi yksipalstaisuuteen. Oikeushistoriassa esiintyy kuitenkin ilmiöitä, joissa itse asiassa on kysymys kaksipalstaisuudesta. Kaupungille annettuja lahjoitusmaita koskevissa lahjakirjoissa esiintyi toisinaan määräyksiä, joiden mukaan lahjoitusmaa oli jaettava tonttien kesken, minkä jälkeen tontteja lahjoitusmaaosuuksineen oli hallittava erottamattomassa yhteydessä toistensa kanssa, ks. *Kammarkollegii betänkande 1898* s. 53 ss.; *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 124 ss.; *Wrede,* Civilrätt s. 23; *Pehkonen* s. 40; *Haataja,* Tutkielmia s. 29 ja *Prawitz, Tomter* s. 174: »Såsom tidigare nämnts, förekommer det utdelad stadsjord, som är oskiljaktigt förenad med tomt. Oskiljaktigheten innebär, att tomten och dess stadsjordslott inskrivningsrättsligt utgör en fastighet. Säljs den ena av dem för sig, kan lagfart icke beviljas på fånget. I fastighetsregistret borde de därför redovisas som en enda fastighet. Då emmellertid en del av denna fastighet är tomt och den andra stadsäga, skola de redovisas i skilda delar av fastighetsregistret.» Suomessa ei enää nykyään esiinny näitä ilmiöitä.

51 Laadittaessa Haminan kaupungin tonttikirjaa pysytettiin siinä KJA 1936 31.2 §:n nojalla »vanhastaan tonteiksi muodostuneina alueina» kymmenkunta tonttikirjaan jo aikaisemmin merkittyä kaksipalstaista tonttia, joista pari on vielä jäljellä. Po. tontit eivät silloin sijainneet vahvistetun asemakaavan alueella, vrt. *Grefberg,* FBL s. 13 ja *Hietalahti,* Virheiden oikaiseminen s. 138.

Maa- ja metsätaloustarkoituksiin käytetty tila on monissa tapauksissa samanaikaisesti sekä kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistöyksikkö että taloudellinen käyttöyksikkö. Tällaisten kiinteistöjen muodostamismenettelyssä otetaan huomioon tarkoituksenmukaisuusnäkökohdat, vaikka niillä ei siinä ole samaa ensisijaista asemaa kuin tonttijaossa.[52] Mainitunlaiset näkökohdat saattavat edellyttää muodostettavan tilan varustamista rasitteilla. Niitä koskevat säännökset osoittavat mm., ettei tilaa saa muodostaa sillä tavoin, että siihen kuuluvat palstat olisivat vailla liikenneyhteyksiä, ks. esim. JL 114, 116.1, 118.1 ja 190 §.[53] Tilojen muodostamismenettelyssä on siis voimassa asiallisesti katsoen sama periaate kuin mikä ilmenee RakA 44 §:n 1 kohdassa. Tiloja varten voidaan JL:n mukaisissa maanmittaustoimituksissa perustaa muitakin rasitteita sekä lisäksi erottaa yhteisiä alueita tyydyttämään suureksi osaksi samanlaatuisia, tilojen yksityisen alueen ulkopuolelle paikallistettavia tarpeita kuin mitä rasitteillakin tyydytetään. Sen ohessa voidaan tiloihin lukea tai on luettava osuuksia ennestään oleviin yhteisiin alueisiin. Näin ollen voidaan katsoa, niinkuin jo aikaisemmin on huomautettu, että kiinteistön ulottuvuus käsittää myös rasitteet ja yhteisten alueiden osuudet. Sen vuoksi on aihetta tarkastella, ulottuuko tonttijaon merkitys kiinteistökaavana niin pitkälle, että sen tulee tai se voi sisältää määräyksiä myös vastaisuudessa muodostettaviin rekisteritontteihin kuuluvista tai niitä rasittavista rasitteista tai yhteisten alueiden osuuksista.

Mitä ensinnä rasitteisiin tulee, niin ei niitä koskevaan laajempaan selvittelyyn ole asianmukaista ryhtyä tässä yhteydessä, vaan kuuluu sellainen lähinnä tontinmittausta koskevaan esitykseen. Tässä yhteydessä on vain syytä lyhyesti todeta, että ajallisesti pysyvien tonttirasitteiden perustaminen tapahtuu pääsääntöisesti oikeutetun ja rasitetun tontin omistajien keskinäisen sopimuksen perusteella tontinmittauksessa tai rasitetoimituksessa, KaavJL 88.1 ja 96 §. Vain

---

52 Vrt. *Pietilä,* Maanmittausoikeuden systematiikasta s. 6 ss. ja *Hyvönen* s. 4 ss.

53 Vaikka esim. tavallisessa määräalan luovutuksessa lohkominen on perustettava luovutuskirjaan tai niihin luovutuskirjan täydennyksiin tai muutoksiin, joista asianosaiset lohkomisessa sopivat, JL 186 §, eikä muiden kuin tällaisessa järjestyksessä sovittujen rasitteiden perustaminen ole siinä mahdollista, niin muodostavat tarpeelliset tierasitteet tästä poikkeuksen, JL 190 §.

tontin kuivattamista ja kuivana pitämistä varten tarpeellinen rasiteoikeus veden johtamiseen toisen tontin kautta on mahdollista perustaa ilman sellaista sopimusta, KaavJL 88.2 §. Näin ollen tonttijakomenettely, joka voidaan panna vireille myös kaupungin viranomaisen toimesta ja jossa maanomistajia kuullaan vain siinä määrin kuin tarpeelliseksi katsotaan, ei ole järjestetty sillä tavoin, että rasitteista määrääminen olisi siinä tarkoituksenmukaista tai edes mahdollista. RakA 46 §, jossa annetaan määräykset siitä, mitä tonttijakokartan tulee osoittaa, ei sisällä sellaista määräystä, että sen tulisi tai että siinä edes voitaisiin osoittaa rasitteita, jotka tontinmittauksessa olisi perustettava muodostettavan rekisteritontin hyväksi tai sitä rasittamaan.[54]

KaavJL:n mukaan muodostetulla rekisteritontilla ja yleisellä alueella ei ole osuutta tilojen yhteiseen alueeseen, KaavJL 134 §.[55] Tämän säännöksen olemassa olo ei suinkaan tee tarkoituksettomaksi keskustelua kahdelle tai useammalle tontille yhteisestä alueesta. Kiinteistön muodostamismenettelyn kannalta on nimittäin erotettava toisistaan sellaiset tapaukset, joissa yhteisen alueen erottaminen tapahtuu tuossa toimituksessa, ja sellaiset, joissa on kysymys toimituksessa muodostettavan kiinteistön osuudesta jo aikaisemmin erotettuun tai muuten olemassa olevaan yhteiseen alueeseen, sillä näitä kahta tapausta koskevat aivan eri säännökset.[56] Se seikka,

---

[54] Vrt. *Fastighetsbildningskommitté 1963*, Gemensamhetsanläggningar s. 60: »Främst är därvid att märka, att servitut överhuvudtaget ej kan stiftas enbart genom tomtindelning.» Ruotsissa, jossa rasitteiden perustamista ei tunneta tontinmittauksen yhteydessä, menetellään toisinaan niin, että ennen tonttijakoa rasitteet perustetaan lohkomistoimituksessa ja tonttijako toimitetaan vasta sen jälkeen, jolloin täten perustetut rasitteet nauttivat »bästa rätt».

[55] Ruotsissa on asia toisin, sillä kaupungin alueella olevat yhteiset alueet rekisteröidään siellä tonttikirjan liitteeseen B, johon merkittyjen alueiden katsotaan olevan kiinteistöjaoituksen ulkopuolella, mutta kuitenkin kuuluvan yhteisinä alueina niihin kiinteistöihin, joihin ne ovat ennenkin kuuluneet, olivatpa nämä kiinteistöt sitten tontteja tai kaupunkitiluksia, ks. esim. *Prawitz*, Tomter s. 165 ss.; *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 94 s.; *Ljungman—Stjernquist* I s. 177; *Undén* II s. 16 s.; *Grefberg*, FBL s. 14 ja *Holmbäck*, FB II s. 20 ss.

[56] Ks. muodostettavien uusien tilojen osuudesta yhteisiin halkomisessa sekä lohkomisessa ja palstaamisessa *Haataja*, Maanjaot s. 429 ja 534 ss.; *Moring*, Skiftesrätt s. 216 ss. ja 273 ss. ja *Serlachius*, Sakrätten s. 34 s., vrt. *Holmbäck* FB I s. 251 s. Yhteisten alueiden erottamisesta ks. esim. *Haataja*, Maanjaot s. 246 ss.; *Moring*, Skiftesrätt s. 492 ss.; *Noponen*, Rasitteista s.

ettei tilajärjestelmän piiriin kuuluvasta kiinteistöstä eli tilasta muodostettu tonttikirjajärjestelmän piiriin kuuluva kiinteistö eli rekisteritontti saa osuutta sellaiseen yhteiseen alueeseen, johon tontin emätilalla tai -tiloilla on osuus, on eri asia kuin kysymys siitä, voidaanko tonttijaossa osoitetuille kaavatonteille osoittaa siinä yhteinen alue. Kun rekisteritonttien tarkoituksenmukaista reaalitaloudellista käyttöä edistetään myöntämällä niiden omistajille ja haltijoille rasitteiden muodossa käyttövaltaa tontin rajojen ulkopuolella tiettyjen käyttötarpeiden tyydyttämiseksi, niin on aiheellista kysyä, eikö vastaavia tarpeita ole mahdollista tyydyttää myös muodostamalla useammalle tontille yhteisiä alueita varsinkin, kun RakA 33.1 §:n 6 kohta näyttäisi edellyttävän sellaista muodostamista. Huolimatta siitä, että on olemassa sellaisia tonttien käyttämisen yhteydessä esiintyviä käytännöllisiä tarpeita, esim. autojen pysäköimispaikkojen tarvetta, jotka voitaisiin tyydyttää yhteisalueiden muodostamisella, ja huolimatta siitä, että näiden tarpeiden tyydyttämistä viimeksi mainituin tavoin ei voida osoittaa sen epätarkoituksenmukaisemmaksi kuin niiden tyydyttämistä rasitteiden avulla, on RakA 46 §:n sanamuoto kuitenkin esteenä yhteisten alueiden muodostamiselle.[57] Käytännöllisessä rekisteritonttien muodostamistoiminnassa tämä kanta näyttää olleen voimassa AKL 1931:n ja sitäkin aikaisemman oikeuden mukaan, sillä esim. Helsingin kaupungissa ei tavata ainoatakaan tonttien yhteistä aluetta, vrt. RakS 1932 23 §.

3. RakA 46 §:n mukaan tonttijakokartan tulee osoittaa kaavatonttien pinta-alojen ja sivujen pituuksien ohella jokaisen tontin osalta ne kiinteistöt ja muut alueet, joista tontti muodostuu, sekä näiden kiinteistöjen ja alueiden tonttiin kuuluvien osien pinta-alat. Kiinteistöillä tarkoitetaan kyseisessä lainkohdassa ilmeisesti maa-

86 ss.; *Holmbäck*, FB I s. 217 ss.; *Eberstein—Ljungman* s. 76 ss. ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 48 s.

57 Vrt. *Fastighetsbildningskommitté 1963*, Gemensamhetsanläggningar s. 61, jossa Ruotsin oikeuden osalta huomautetaan, ettei yhteisten alueiden erottaminen käy päinsä tonttijaon yhteydessä. Ks. myös BBauG 9 §, jonka mukaan asemakaavassa voidaan osoittaa »die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf», »die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen» ja »die Flächen für Gemeinschaftsanlagen». Niiden käsitteistä ks. esim. *Gelzer* s. 39 ss. ja 59 ss.; *Meyer—Stich—Tittel* s. 134 ja 139 s. ja *Schütz—Frohberg* s. 72 ss. ja 84 ss.

rekisteriin tai tonttikirjaan merkittyjä kiinteistöyksiköitä, jollaisia ovat tilat, pakkolunastetut alueet, erilliset vesijätöt ja muut JL 284 §:ssä mainitut kiinteistöyksiköt sekä tonttikirjaan merkityt rekisteritontit ja rekisteröidyt yleiset alueet, KaavJL 115, 116 ja 117 §.[58] Mitä sitten tarkoitetaan muilla alueilla? Selvänä voitaneen pitää, että niihin kuuluvat sellaiset maa-alueet, jotka eivät lainkaan sisälly kummankaan rekisterijärjestelmän piiriin kuuluvaan maahan. Tärkein tähän ryhmään kuuluva maa on valtion metsämaa, jolla tarkoitetaan kyläkuntien piirirajojen ulkopuolella olevia metsiä ja erämaita samoinkuin näiden piirirajojen sisäpuolella yksityisten tiloista pyykeillä erotettuja alueita, saaria sekä jakotoimituksella syntyneitä liikamaita, joihin yksityinen henkilö tai yhdyskunta ei voi parempaa oikeutta näyttää, MetsäL 1 §.[59] Tähän samaan ryhmään eli siis kiinteistörekisterien ulkopuolella olevaan maahan voi kuitenkin kuulua myös yksityisten henkilöiden omistamia alueita, sillä JL 284.3 §:n 4 kohdassa mainitut »muut alueet, jotka muodostavat määrättyjä esineitä, mutta eivät ole tiloja eivätkä kuulu tilaan» ja jotka olisi merkittävä maarekisteriin, eivät läheskään kaikki ole todellisuudessa tähän mennessä tulleet siihen merkityiksi. Sellaisia ovat etenkin useat vanhat myllynpaikat, joiden maarekisteriin merkitsemistä tapahtuu edelleen suksessiivisesti sitä mukaa kuin niiden omistajien edut vaativat niitä koskevien oikeussuhteitten selvittelyä, mikä tarkoituksenmukaisimmin tapahtuu, kun ne muodostetaan tiloiksi erillisen alueen tilaksi muodostamista koskevissa maanmittaustoimituksissa, JL 240, ks. myös JA 2.1 §.[60] RakA 46 §:ssä

[58] Vrt. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 35 s. ja *Eronen*, Kiinteistöjaoituksesta s. 34 ss.

[59] Ks. *Lang—Haataja*, Omistusoikeudesta vesiin s. 40; *Serlachius*, Sakrätten s. 15; *Moring*, Skiftesrätt s. 108; *Haataja*, Maanjaot s. 825 ja *Jakolakikomitea 1933* s. 71. Tälle ryhmälle ovat läheistä sukua alueet, jotka isojaoissa on erotettu erinäisiin yleisiin tarpeisiin tai samasta syystä jätetty jakoon ottamatta, esim. seurakunnan tarpeisiin jaon ulkopuolelle jätetty saari, ks. KKO 20. 12. 1966, Mm 1967 s. 37 s., sotilasharjoituskenttä, ks. KKO 25. 2. 1966, Mm 1966 s. 48 s., lossipalsta, ks. KKO 2. 9. 1965, Mm 1966 s. 66 s. ja osaksi seurakunnalle ja osaksi kunnalle varattu Kirkonmaa niminen alue, ks. KKO 21. 5. 1959, Mm 1961 s. 84 s.

[60] Siitä, miten tuollaiset myllynpaikat ovat voineet joutua erotetuiksi kylän taloista, ks. esim. *Bonsdorff* s. 276 s.; *Moring*, Vattenverk s. 81 ss. ja 131 ss.; *Lang—Haataja*, Omistusoikeudesta vesiin s. 112 ss. ja *Serlachius*, Vattenrätt s. 87 ss.

mainittujen muiden alueiden ryhmään kuuluu edellisten lisäksi myös eräitä kiinteän omaisuuden ryhmiä, jotka kuuluvat maarekisterissä tilitettyihin kiinteistöihin. Sellaisia ovat ensinnäkin tilojen yhteiset alueet, vrt RakL 46.2 sekä KaavJL 72.1 ja 73 §. Edelleen on kysymyksessä oleviin muihin alueisiin katsottava sisältyvän tilasta luovutetun erottamattoman määräalan, sillä, niinkuin tuonnempana tullaan osoittamaan, kaavatonttiin sisältyvän, tilaan kuuluvan erottamattoman määräalan omistaja on luettava kuuluvaksi niihin tontinosan omistajiin, joilla voi olla lunastusoikeus kaavatontin muihin osiin.[61] Omalaatuisen välimuodon kiinteistörekistereissä huomioon otetun ja niiden ulkopuolella olevan maan välillä muodostavat sellaiset yleiset tiet, joiden käyttö nojautuu YlTL:n mukaiseen tieoikeuteen. Toisaalta niitä ei ole merkitty omina kiinteistöyksikköinä maarekisteriin ja toisaalta on niiden tilusalat vähennetty niiden tilojen tai muiden maarekisteriyksiköiden tilusaloista, joihin ne aikaisemmin ovat kuuluneet, Mmh:n kk. n:o 77/28. 5. 1959 29 § ja Mmh:n kk. n:o 84/28. 5. 1965 104 §. Huolimatta siitä, että valtiolla on näihin alueisiin vain tieoikeus, siirtyvät ne asemakaavan tullessa voimaan kaupungin omiksi, RakL 46.1 §. Siihen merkitykseen katsomatta, mikä tällaisen tiealueen rajalla siihen rajoittuvia tiluksia vastaan on aikaisemmin ollut, muodostuu tuo raja asemakaavan tullessa voimaan omistusrajaksi. On selvää, että sanottu raja on merkittävä tonttijakokarttaan.[62]

Tonttijaon pohjakarttaa laadittaessa on siihen merkittävä paitsi kiinteistöjen rajoja rajamerkkeineen myös nautinta-alueet, KaavMitPohjakartA 24 §:n 1 kohta verr. 42.1 §:ään. Näin ollen on katsottava, että RakA 46 §:ssä on siinä merkittyihin muihin alueisiin tarkoitettu lukea myös nautinta-alueet, joista tärkeimmät ovat vuokra-alueet. Niiden merkitseminen on asianmukaista siitä syystä, että myös kaavatontin tai tontinosan haltija on kompetentti panemaan vireille tontinmittauksen, KaavJL 49 §.[63] Nautinta-alueiden lisäksi voi kaavatonttiin sisältyä alueita, joihin kohdistuu rasitteenhaltijan käyttövalta. Tonttijakokartan käyttökelpoisuus lisääntyy huomattavasti, jos tällaisten rasitteiden alueet merkitään siihen, ks.

---

61 Vrt. *Pietilä*, Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 30 ss.

62 Vrt. *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 815. Ks. myös *Eronen*, Kiinteistöjaoituksesta s. 35 s.

63 Vrt. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 54 ja *Nissinen* s. 189 s.

esim. RakL 59 §. RakA 46 § voitaneen tulkita sillä tavoin, että myös rasitteiden alueet on merkittävä tonttijakokartalle. Tällaisen tulkinnan puolesta voidaan esittää KaavMitPohjakartA 24 §:n johtolauseen sanamuoto, jonka mukaan tonttijaon pohjakarttaa laadittaessa yksityiskohtien mittauksessa on kohteen, kartoituksen tarkoituksen ja valmistettavan kartan mittakaavan edellyttämällä tavalla ja tarkkuudella mitattava kaavoituksen kannalta tarpeellisiksi katsottavat yksityiskohdat, vrt. KaavMitPohjakartA 42.1 §.[64]

Kun siis RakA 46 §:ssä lausutaan, että tonttijakokartan tulee osoittaa jokaisen kaavatontin osalta ne kiinteistöt ja muut alueet, joista tontti muodostuu, sekä niistä tonttiin kuuluvien osien pinta-alat, niin tarkoitetaan tällä edellä esitetyn tarkastelun mukaisesti, että tonttijakokarttaan on merkittävä jokaisen rekisterikiinteistön rajan lisäksi kaikki omistusrajat, nautinta-alueiden rajat ja rasitettujen alueiden rajat ja niiden pinta-alat.

Mikä merkitys on sitten tällä selvityksellä? Sen käsittämiseksi on syytä huomauttaa, että tiettyjen tonttijaon täytäntöönpanemiseksi tarvittavien toimien suorittaminen edellyttää huomattavan joukon tietoja juuri niistä seikoista, jotka sisältyvät mainittuun selvitykseen. Kun tontinosan omistaja haluaa panna vireille tontinosan lunastamista koskevan prosessin, niin on hänen muiden tontinosien omistajien haastamiseksi saatava selko heidän henkilöllisyydestään. Vaikka tämä tieto ei välittömästi ilmene tonttijakokartan merkinnöistä, niin on se kuitenkin niiden pohjalta yleensä saatavissa käyttämällä hyväksi lainhuutorekisteriä, maarekisteriä, henkikirjaa, julkisen kaupanvahvistajan luetteloita ym. julkisia rekistereitä. Kun tontin tai sen osan omistaja tai haltija haluaa panna vireille tontinmittaustoimituksen, niin muodostavat tonttijakokartan sisältämät tiedot olennaisen perustan hänen performatiivivaltansa toteamiseksi. Nämä pari esimerkkiä osoittavat, että tonttijakokarttaan sisältyvällä, tonttiin kuuluvia eri alueita koskevalla selvityksellä on tärkeä informatiivinen merkitys. Laajemmalle ulottuvaa merkitystä ei niillä sensijaan ole. Kun esim. tontinosan lunastamisprosessissa kantajana oleva henkilö on tonttijakokartan avulla osoittanut, että tiettyyn kaavatonttiin kuuluu alue hänen omistamastaan kiinteistöstä, ja tämä alue arvioidaan lunastusprosessissa

[64] Vrt. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 46 ja *A. O. Aarnio* s. 30.

arvokkaimmaksi tontinosaksi, niin voivat nämä tosiseikat yhdessä muodostaa tosiseikaston, jonka nojalla on annettava lunastustuomio kantajan hyväksi. Jos vastaaja kuitenkin selvittää tai muuten osoittautuu, ettei kaavatonttiin todellisuudessa kuulukaan kantajan omistamasta kiinteistöstä alueita, vaikka tonttijakokartta näyttäisi osoittavan päinvastaista, niin silloin on kantajan lunastuskanne hylättävä. Oikeudenkäynnin kannalta tonttijakokartta muodostaa siis kirjallisen todistuskappaleen niistä alueista, joita kaavatonttiin kuuluu, mutta kun tuon todistuskappaleen vaikutuksesta ei ole laissa erityistä säännöstä, niin ei sillä ole periaatteessa muunlaista merkitystä kuin muillakaan todistelukeinoilla, ks. OK 17:2.2.[65]

4. Kiinteistön ulottuvuuden tultua kerran määritetyksi lainsäätäjällä on mahdollisuus ulottuvuuden muutosten tullessa kysymykseen omaksua jompi kumpi kahdesta toisiinsa nähden periaatteellisesti vastakkaisesta kannasta. Lainsäätäjä voi omaksua sellaisen kannan, ettei ulottuvuuden muuttaminen ole luvallista ilman omistajan suostumusta. Tällainen kanta nojautuu omistajan individuaalisten etujen korottamiseen hallitsevaan asemaan.[66] Jos taas maaomaisuuden sosiaalinen funktio, sen merkitys yhteiskuntataloudelliselta, sosiaalipoliittiselta, sosiaalihygieeniseltä, esteettiseltä jne. kannalta asetetaan hallitsevaan asemaan, niin silloin tulee kysymykseen kiinteistön ulottuvuuden muuttaminen ilman omistajan suostumusta, koska maaomaisuuden sosiaalisesta funktiosta aiheutuvien tehtävien suorittaminen muuten olisi oikeusteknilliseltä kannalta katsoen hankalaa. Kun kiinteistön ulottuvuuden muuttamista kos-

---

65 Vrt. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 75 ss.; *Larma* s. 218 ja *Uggla—Tammio* s. 131.

66 Oikeudellisena lähtökohtana on tällöin, että jako on tuomio, jonka rikkominen ei ole luvallista, ks. esim. RakK 1:4 ja MO 1848 66 ja 109 § ja *Lang—Haataja*, Jakoperusteesta s. 35 ss.; *Haataja*, Maanjaot s. 75 ss. ja 93 s.; *Moring*, Skiftesrätt s. 118 ja 344 s.; *Holmbäck*, FB I s. 46 ja 59, vrt. *Schütz* s. 123 ss., josta käy ilmi, että SS 1866:n mukaan laillisella jaolla saatettiin muuttaa sellaisten tilojen tilusaloja, jotka oli muodostettu sarka- tai isojaolla, mutta ei sensijaan sellaisten, jotka oli muodostettu yksipalstajaolla (enskifte) tai laillisella jaolla, elleivät kaikki asianosaiset uuteen jakoon suostuneet. Jakojen tuomioluonne tulee esiin myös niissä säännöksissä, jotka koskevat niiden vahvistamista oikeudessa, ks. esim. IsojakoA 1775 12 ja 13 § ja MO 1848 64 §.

kevaa kysymystä tarkastellaan näiden kahden periaatteen valossa, niin silloin voidaan pääpainon katsoa olevan jälkimmäisellä siinä mielessä, ettei voimassa olevan oikeuden mukaan ole olemassa ainoatakaan kiinteistöä, jonka ulottuvuuden muuttaminen ei periaatteellisesti katsoen olisi tietyin edellytyksin mahdollista vastoin omistajan tahtoa.[67] Käytännöllisesti katsoen on kosketeltu kysymys kuitenkin järjestetty sillä tavoin, että on pyritty omistajan individuaalisten ja yhteiskunnan sosiaalisten etujen sovitteluun. Eräät uusjakoa koskevat säännökset tarjoavat edustavan esimerkin siitä tavasta, jota on noudatettu puheena olevassa sovittelussa. JL 11 ja 12 §:ssä luetellut uusjaon edellytykset osoittavat, että uusjakoon voidaan periaatteellisesti katsoen ottaa mikä tahansa tila.[68] Näiden säännösten takana olevat yhteiskuntataloudelliset näkökohdat voivat joutua ristiriitaan esim. rakennuspaikkana käytetyn tilan omistajan pyrkimysten kanssa säilyttää itsellään tonttinsa ja rakennuksensa. Tällaisten ristiriitaisten etujen yhteen sovittelemiseksi on säädetty, ettei tilaa, jota käytetään pääasiallisesti tonttipaikaksi tai puutarhaksi taikka teollisuus- tai muuhun sellaiseen tarkoitukseen, saa ottaa uusjakoon, ellei se ole uusjaon tarkoituksen saavuttamiseksi välttämätöntä, JL 18.1 §.[69] Kaikkia jakoja koskee sen ohessa sääntö, ettei tiluksia vastoin asianomaisen tilan omistajan suostumusta saa ilman pakottavaa syytä muuttaa niin, että tilan kelpoisuus siihen tarkoitukseen, johon sitä on ennen jakoa käytetty, tulisi tuntuvasti huonommaksi, JL 125.3 §.[70]

Aivan samalla tavoin kuin ei voida osoittaa olevan ainoatakaan tilaa, jonka ulottuvuuden muuttaminen ei olisi periaatteessa mahdollista vastoin omistajan tahtoa, ei myöskään voida osoittaa olevan ainoatakaan tonttia, joka ei olisi samassa asemassa. Tällaista taustaa vastaan katsottuna ei voida pitää asianmukaisena tontin ulottuvuuden muuttamista koskevien periaatteiden esittämistä siinä muodossa, että pääperiaatteena on ulottuvuuden muuttamisen kielto vastoin omistajan tahtoa ja että tästä pääperiaatteesta on joukko poik-

67 Samoin kuin tekstissä *Malmström*, Fastighetsrätt s. 25. Vrt. *Brotherus*, Rajankäynti s. 10 s., jossa puhutaan kiinteistön vaihtuvasta ja pysyvästä paikallisuudesta.

68 Vrt. *Malmström*, Fastighetsrätt s. 25 ja *Holmbäck*, FB I s. 144 s.

69 Vrt. *Holmbäck*, FB I s. 154 s.

70 Vrt. *Holmbäck*, FB I s. 236 s. ja *Grefberg*, JDL s. 181.

keuksia.[71] Tuota taustaa vastaan katsottuna vastaa reaalista asiaintilaa paremmin päinvastainen sääntö, nimittäin sääntö, jonka mukaan tontin ulottuvuuden muuttaminen on periaatteellisesti mahdollista vastoin omistajan tahtoakin, mutta johon sääntöön omistajan individuaalisten etujen nimessä on säädetty tuntuvia rajoituksia. Itse asiassa onkin RakL 40 §, joka sisältää tonttijaon muuttamista koskevat säännökset, kirjoitettu jälkimmäistä sääntöä vastaavaan muotoon, kun taas AKL 1931 10 § oli kirjoitettu muodon puolesta pikemminkin vastaamaan ensiksi mainittua sääntöä, vaikka näiden säännösten asiallinen sisältö on nyt tarkasteltavana olevalta kannalta katsoen sama.

Tonttijaon muuttamisen yleisenä edellytyksenä on, että sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, RakL 40.1 §:n johtolause, vrt. AKL 1931 10.2 §.[72] Tälle yleiselle edellytykselle, jonka siis tulee olla käsillä aina kun tonttijakoa muutetaan, on leimaa antavana sama ajatustapa kuin säännöksessä, jonka mukaan uusjaon saa toimittaa, jos tilusten sijoitus sen kautta saadaan entistä sopivammaksi, JL 11 §.[73] Äsken mainitulla yleisellä edellytyksellä voidaan tonttijakoa muuttaa kolmessa eri tapauksessa, nimittäin milloin entinen tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tahi jos se muu-

71 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 100 s.; *Uggla—Tammio* s. 101; *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 95; *SPL-kommittébetänkande 1904* s. 97; *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 140 ja *Holmbäck,* FB II s. 71 s. Ks. toisaalta *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 219 s.; *Stadsplaneutredning 1942* III s. 297; *Forssman* s. 39 ss.; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 151 ss. ja *Larma* s. 169 s.

72 Säännös esiintyy ensi kerran Ruotsissa SPL 1907 4.3 §:ssä ja meillä AKL 1931 10.2 §:ssä, ks. *SPL-kommittébetänkande 1904* s. 97; *Westring* s. 28 ja *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 101.

73 Tekstissä tarkoitettu ajatustapa tulee esiin siinä, että JL 77 §:n mukaan toimitusmiesten on siihen katsomatta, vastustetaanko haettua uusjakoa vaiko ei, viran puolesta tutkittava, ovatko sen edellytykset käsillä, ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 117. AJ 1916 87 §:n mukaan uusjaon edellytysten tutkiminen oli sensijaan tarpeen vain silloin, kun joku asianosaisista vastusti sen toimeenpanoa, ks. *Moring,* Skiftesrätt s. 463; *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 121 ja *Haataja,* Maanjaot s. 97. Vastaava menettelyeroavaisuus esiintyy Ruotsissa siten, että viimeksi mainittu menettely on voimassa silloin, kun uusjaon alaiseksi tarkoitettu alue on aikaisemmin jaettu sarka- tai isojaolla, mutta ensiksi mainittu, jos se on jaettu yksipalstajaolla tai laillisella jaolla, ks. *Holmbäck,* FB I s. 145 ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 39 s.

toin on sopimaton, RakL 40.1 §:n 1 kohta, vrt. AKL 1931 10.1 §:n 3 ensimmäiseen kohtaan, milloin korttelissa sijaitsevat rakennukset kokonaan tai melkoiselta osalta ovat palaneet, RakL 40.1 §:n 2 kohta, vrt. AKL 1931 10.1 §:n 4 kohtaan, taikka niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset, RakL 40.1 §:n 3 kohta, vrt. AKL 1931 10.2 §:ään. Kun seuraavassa käsitellään kutakin RakL 40.1 §:n kohtaa erikseen, on pidettävä mielessä, että tonttijaon muuttaminen niiden nojalla tulee kysymykseen vain saman §:n johtolauseessa mainitun yleisen tarkoituksenmukaisuusedellytyksen ollessa käsillä. Sen ohessa osoittaa sanotun johtolauseen sanamuoto »voidaan siihen ryhtyä», ettei maanomistajan performatiivivalta tässä tapauksessa ole yhtä voimakas kuin esim. RakL 37.1 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa. Ensikertainen tonttijako on suoritettava, kun maanomistaja sitä vaatii, mutta vaikka tonttijaon muuttamisen edellytykset olisivat käsillä, niin ei maanomistajan performatiivivalta ole ehdoton, vaan voi Kph sellaisessakin tapauksessa hylätä maanomistajan tonttijaon toimittamista koskevan pyynnön.[74]

a) Mitä tarkoitetaan sillä, että tonttijako ei sopeudu asemakaavaan? Tähän kysymykseen voidaan saada vastaus vasta sitten, kun siinä suhteessa kysymykseen tulevat mahdollisuudet on eroteltu toisistaan ja lähemmin käsitelty. Sopeutumattomuus voi käytännössä tulla kysymykseen lähinnä silloin, kun asemakaavaa on tonttijaon vahvistamisen jälkeen muutettu. Muutokset voivat olla kolmenlaisia. Ne voivat käsittää maan liittämisen rakennuskortteliin, sen erottamisen siitä ja kortteliin kuuluvaa maata koskevien asemakaavamerkintöjen tai -määräysten tai molempien muuttamisen, vrt. AKL 1931 10.1 §:n 1 ja 2 kohta.[75]

Sellainen asemakaavan muutos, joka käsittää maan liittämisen rakennuskortteliin, tuo kortteliin maata, joka ei sisälly tonttijakoon. RakL 42.2 §:n 1 kohdan mukaan tuo maa on uudisrakennuskiellossa. Jos liitosalue muodostaa sellaisen korttelinosan, joka on mah-

---

[74] Toisin Ruotsissa, ks. BL 31 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 150. On kuitenkin huomattava, että BL 31 §:n tonttijaon muuttamisen edellytyksiä koskevat säännökset ovat yksityiskohtaisemmat kuin meillä.

[75] Maan liittäminen rakennuskortteliin ja sen erottaminen siitä on Ruotsissa alun alkaen katsottu tosiseikastoksi, joka oikeuttaa maanomistajan saamaan aikaan tonttijaon muutoksen, ks. SPL 1907 4.1 §, *SPL-kommittébetänkande* 1904 s. 98 ja *Westring* s. 26 s.

dollista jakaa tontteihin ottamatta jakoon mukaan aikaisemmin tonttijaettua maata, niin silloin ei rakennuskielto itse asiassa merkitse sopeutumattomuutta asemakaavaan, vaan kysymyksessä on uuden, ensikertaisen tonttijaon toimittaminen siinä korttelinosassa, joka siihen on liitetty.[76] Jos liitosalue taas on sellainen, ettei itsenäinen tonttijako sillä ole mahdollinen, niin silloin on entinen tonttijako käynyt asemakaavaan sopeutumattomaksi, koska korttelissa on rakennuskiellossa olevaa maata, joka ei sisälly mihinkään tonttiin ja jota ei voida sellaisenaan tonttijaolla jakaa. Entisen tonttijaon muuttamisen edellytykset ovat näin ollen olemassa. Tilanne on siis sellainen, että siinä kombinoituvat ensikertainen tonttijako ja vanhan tonttijaon muutos. Liitosalueen omistajan performatiivivaltaan kuuluu valta saada tonttijako toimitetuksi.[77] Vanhojen tonttien omistajien kannalta on sensijaan kysymys tonttijaon muutoksesta. Heidän performatiivivaltansa ei tässä suhteessa ole ehdoton.

Kun asemakaavan muutoksella maata erotetaan rakennuskorttelista, jossa on voimassa tonttijako, niin syntyy sellainen tilanne, että ne rekisteri- tai kaavatontit, joita muutos koskettaa, menettävät kaavatontin ominaisuutensa. Tällainen tulos on johdettavissa toisaalta siitä näkökohdasta, että koska tonttijako on toimitettava rakennuskorttelissa tai sen osassa, niin ei kaavatontti voi ulottua korttelinrajan ulkopuolelle, ja toisaalta siitä, ettei kaavatontin korttelinrajojen sisään mahdollisesti jäävä osa enää ole vahvistetun tonttijaon mukainen tontti.[78] Seuraus on siis sellainen, että tontit, joita muutos koskettaa, joutuvat RakL 42.2 §:n 1 kohdan mukaiseen rakennuskieltoon. Kun kysymys kuitenkin on ennestään tonttijaetusta maasta, niin ei maanomistajalla ole ehdotonta valtaa saada tonttijakoa muutetuksi. Voiko tontinomistaja saada kaupungin vel-

---

76 Liitosalue on silloin rinnastettava sellaiseen korttelinosaan, jossa tonttijakoa ei ole toimitettu, ks. AKL 1931 11 ja RakL 39 § ja *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 101; *Uggla—Tammio* s. 102 ja *Larma* s. 168, vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 147.

77 Vrt. AKL 1931 8 §: »Rakennuskortteliin kuuluva maa, jota ei ennen ole tontteihin jaettu, on niihin jaettava ———» Ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 100, jossa erotellaan tapaukset, joissa maata ei ole aikaisemmin tontteihin jaettu, niistä, jolloin voimassa olevaa tonttijakoa on muutettava Myös *Larma* s. 170 huomauttaa liitosalueesta, että sen osalta on kysymys ensikertaisesta tonttijaosta, vaan ei entisen muuttamisesta.

78 Vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 150.

voitetuksi lunastamaan tontin? Korttelista poistettu alue on sellainen, joka tulee käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan, joten kaupunki on velvollinen sen lunastamaan, RakL 56.1 §. Kortteliin ehkä jäänyt rakennuskieltoon joutunut vanhan rekisteritontin osa ei ole osa mistään voimassa olevan tonttijaon mukaisesta kaavatontista. Sen vuoksi ja kun tonttijaon ei siis voitane katsoa käyneen sellaiseksi, ettei se enää vastaisi vallitsevia omistusoikeusoloja, ei asemakaavan muutoksesta ole sellaista seurausta, että kortteliin jääneen tontin osan omistaja voisi saada kaupungin velvoitetuksi lunastamaan sen, RakL 57 §.[79]

Tonttijaon sopeutumattomuus asemakaavaan voi johtua myös sellaisesta asemakaavan muutoksesta, joka ei koske rakennuskorttelin rajoja. Mahdollisuuksien rajoissa ovat sellaiset asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevat muutokset, joista voi aiheutua tuollainen sopeutumattomuus.[80] Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten muuttamisen ja tonttijaon muuttamisen välisen suhteen kannalta voidaan erottaa toisistaan kaksi tapausta. Muutos, esim. rakennusalan uudelleen sijoittaminen, voi aiheuttaa sellaisen tilanteen syntymisen, ettei tonttia voida rakentaa ulottamatta rakennusta tontinrajan yli, jolloin tontti on RakL 42.1 §:n sisältämän rakennusrajoituksen johdosta rakennuskelvoton. Tällöin on asemakaavan ja tonttijaon välille syntynyt sellainen ristiriita, jonka nojalla voidaan lausua, ettei jälkimmäinen sopeudu edelliseen. Jos asemakaavan muutoksen johdosta sensijaan ei synny sanotunlaista ristiriitaa, vaan ehkä muunlaista haittaa tontin käytössä, niin ei voitane puhua tonttijaon sopeutumattomuudesta asemakaavaan, vaan sen sopimattomuudesta. Vaikka tonttijaon ja asemakaavan välillä edellisessä tapauksessa vallitsevasta ristiriidasta on seurauksena tontin rakennuskelvottomuus, niin ei tontin omistajalla kuitenkaan voida katsoa olevan kaupunkia sitovaa lunastuskompetenssia, sillä tonttijako ei silti ole sopeutumaton vallitseviin omistusoikeusoloihin, RakL 57 §.

Tonttijaon sopeutumattomuuden asemakaavaan voitaneen edellisen mukaisesti katsoa olevan käsillä silloin, kun tonttijaon ja asema-

79 Vrt. *Larma* s. 227 s. Ellei tonttijakoa ole muutettu ennen korttelista poistetun tontinosan pakkolunastusta, voinee tontinomistaja viimeksi mainitussa käyttää PakkolunL 9.2 §:n mukaista laajentamisoikeutta.

80 Vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 150.

kaavan välillä vallitsee sellainen ristiriita, josta on seurauksena korttelin tai sen osan rakennusrajoitus tai rakennuskielto. Edellinen esitys on osoittanut, että vaikkei maanomistajan performatiivivalta tonttijaon muutoksen aikaansaamiseksi ole ehdoton, niin ei tuohon valtaan kaikissa tapauksissa sisälly sellaista kompetenssia, jonka nojalla hän voisi saada kaupungin velvoitetuksi lunastamaan tontin tai tontinosan.

Tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä myös silloin, kun se ei sopeudu vallitseviin omistusoikeusoloihin. Vallitsevat maanomistusolot on RakL 37.3 §:n ja RakA 44 §:n 4 kohdan sekä RakS 1932 21.1 §:n 4 kohdan mukaan ollut otettava huomioon jo tonttijakoa laadittaessa. Tästä seuraa, että tonttijaon sopeutumista vallitseviin omistusoikeusoloihin koskevan säännöksen käytännöllinen merkitys on vähäinen, sikäli kuin on kysymys AKL 1931:n ja RakL:n voimassa olon aikana laadituista tonttijaoista. Sensijaan voi säännöksellä olla merkitystä niitä vanhempien tonttijakojen ollessa kysymyksessä.[81] On mahdollista ja eräissä kaupungeissa yleistäkin, että vanhempien asemakaavojen ja tonttijakojen mukaisia tontteja on yksityisillä ositustoimilla jaettu kahteen tai useampaan osaan, joilla on eri omistajat ja jotka on erikseen rakennettu, huudatettu ja kiinnitetty.[82] Tällaisen ositustoimen legalisoiminen voi käydä päinsä RakL 40 §:n nyt puheena olevan säännöksen nojalla. Sikäli kuin kaava- tai rekisteritontin osan omistajanvaihdos on tapahtunut AKL 1931:n tai RakL:n nojalla vahvistetun tonttijaon voimassa olon aikana muussa tarkoituksessa kuin omistusoikeusolojen saattamiseksi yhdenmukaiseksi tonttijaon kanssa, kuuluu tällainen tapaus lähinnä niihin, joita tarkoitetaan RakL 40.1 §:n 3 kohdassa.

RakL 40.1 §:n 1 kohdan mukaan tonttijako voidaan muuttaa myös siinä tapauksessa, että tonttijako, vaikka se sopeutuisikin asemakaavaan ja vallitseviin omistusoikeusoloihin, on »muutoin sopimaton».[83] Tämän säännöksen soveltaminen voinee käytännössä tulla

---

81 Vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 153; *Forssman* s. 40 ja *Westring* s. 27.

82 Vrt. *Uggla—Tammio* s. 102.

83 Säännös esiintyy ensimmäisen kerran *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1928:ssa s. 51 ja 129 ilman perusteluja. Oikeusturvallisuuden kannalta sitä voidaan pitää jossain määrin arveluttavana, ks. KHO 1951 II 491 verr. KKO 1944 II 60 ja 1958 II 83 ja jäljempänä 7 § 3.

kysymykseen lähinnä kahdessa tapauksessa. Ensinnäkin voi asemakaavan muutoksesta, vaikkei se aiheuta tonteille rakennuskieltoa tai sellaista rakennusrajoitusta, joka tekisi tontin rakennuskelvottomaksi, kuitenkin koitua sellainen seuraus, että tontin rakentaminen ja käyttäminen asemakaavan mukaisesti on hankalaa. Toiseksi voi olla mahdollista, että ennen AKL 1931:n ja RakL:n voimaan tuloa tapahtunut tonttijako on suoritettu sopimattomasti, esim. siten, että tonttien rajoihin on ilman pätevää syytä tehty mutkia tai tontit muuten on muodon puolesta tehty sopimattomiksi, vrt. RakA 44 §:n 2 ja 3 kohta ja RakS 1932 21.1 §:n 2 ja 3 kohta.

b) Korttelin rakennusten tuhoutuminen tulipalossa on aikanaan tarjonnut soveliaan tilaisuuden saneeraustoimien suorittamiseen, jos kortteli on ollut ahtaasti tai muuten sopimattomasti rakennettu. Nykyisin ovat palotoimi ja rakennusten palonkestävyys kuitenkin jo saavuttaneet sellaisen tehokkuuden, että kokonaisten korttelialueiden tai niiden melkoisten osien tuhoutuminen tulipalossa rauhan aikana on yhtä harvinaista kuin se esim. 1700-luvulla ja 1800-luvun alkupuolella oli yleistä.[84]

Sikäli kuin tällaisia tapauksia vielä nykyään sattuu, edellyttänee tehokas saneeraus myös asemakaavan muuttamista. Korttelipalo luo RakL 40.1 §:n 2 kohdan mukaan edellytykset pelkästään tonttijaonkin muuttamiselle, vaikka käytännössä lienee tällöin säännönmukaisesti kysymys sellaisesta tonttijaon muuttamistapauksesta, jonka perusteissa kombinoituvat RakL 40.1 §:n 1 ja 2 kohdassa mainitut tosiseikat.

c) Tonttijaon muutokseen voidaan ryhtyä myös, jos niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset, tietenkin edellyttämällä, että RakL 40.1 §:n johtolauseessa mainitut tonttijaon muuttamisen yleiset edellytykset ovat käsillä.[85] Viimeksi mainittuun näkökohtaan sisältyy mm., ettei muutos, josta tontinomista-

---

[84] Korttelipalosta johtuva tonttijaon saneerausmahdollisuus oli otettu Ruotsissa huomioon vielä SPL 1931 7 §:ssä, mutta BL 31 §:ssä se ei enää esiinny, ks. *Forssman* s. 40 ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 151, jossa selvitellään korttelisaneerausta tonttijaon muutoksen avulla, kun »bebyggelsen å två eller flera tomter är i behov av förnyelse».

[85] Yksimielisyyden tulee luonnollisesti vallita sekä siitä, että tonttijakoa muutetaan, että siitä, miten sitä muutetaan, ks. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 153; *Forssman* s. 41 ja *Westring* s. 28.

jat ovat yksimieliset, saa johtaa ristiriidan syntymiseen tonttijaon ja asemakaavan välillä. Se hanke, joka motivoi tontinomistajien pyrkimyksen tonttijaon muuttamiseen, voi olla laajahko järjestely, joka edellyttää myös asemakaavan muutosta, jolloin RakL 40.1 §:n 1 ja 3 kohtien perusteet kombinoituvat toisiinsa. Kysymys voi myös olla vähäisemmästä järjestelystä, esim. tonttien välisen rajan vähäisestä siirrosta, jolla ei ole merkitystä asemakaavan kannalta, mutta jonka tontinomistajat katsovat vastaavan etujaan. Kummassakin tapauksessa tulee esiin sen seikan merkitys, ettei tontinomistajilla ole ehdotonta valtaa aikaansaada näitä muutoksia, vaikkei niitä vastaan sosiaalifunktionaaliselta kannalta katsoen voitaisi esittää huomautuksia. Edellyttämällä, että vallitseva tonttijako on kiinteistönmuodostuksen kannalta toteutettu, johtaa tonttijaon muutos säännönmukaisesti siihen, ettei se enää sopeudu vallitseviin omistusoikeusoloihin. Tontinosan omistajalla on tällöin tietyin edellytyksin kompetenssi saada kaupunki velvoitetuksi lunastamaan tuo tontinosa. Jos tontinomistajien performatiivivaltaan kuuluisi ehdoton valta saada tonttijako muutetuksi, niin silloin heillä olisi mahdollisuus aikaansaada tilanteita, joihin voisi kytkeytyä mainitunlainen kaupungin lunastusvelvollisuus.[86] Tätä ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena ja niinpä kaupungin viranomaisilla on mahdollisuus vaatia asianomaisilta tontinomistajilta ennen muutoksen suorittamista joko sellaiset sitoumukset, jotka vapauttavat kaupungin lunastusvelvollisuudesta, tai sellaisten oikeustoimien solmimista, jotka saattavat omistusoikeusolot sopusointuun pyydetyn tonttijaon muutoksen kanssa.

5. Edellä on asemakaavan oikeusvaikutuksia tarkasteltu mm. siltä kannalta, mitä kiinteistönmuodostamismenetelmiä on käytettävä tai voidaan käyttää hyväksi yleistä aluetta kiinteistöksi muodostettaessa, ks. 4 § 3. Tällöin havaittiin mm., että kaupungin

86 Kun kaupunki käyttää RakL 40.1 §:n 1 ja 2 kohtiin nojautuvaa valtaa tonttijaon muuttamiseen, niin saattaa vastaavasti syntyä tilanteita, joissa kaupungilla on mahdollisuus käyttää RakL 55 §:ään perustuvaa lunastusoikeutta, vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 150, jossa huomautetaan siitä, että »tomtindelningsändringar äro därför i själva verket ett av de kraftligast verkande medlen att åvägabringa förnyelse av befintlig bebyggelse t. ex. i samband med genomförande av nya stadsplaner.»

kannalta on niissä tapauksissa, jolloin ilmaisluovutusvelvollisuus on olemassa, edullista muodostaa ensikertaisen asemakaavan katualueet kiinteistöiksi yleisen alueen mittauksella, mutta että ellei kaupunki syystä tai toisesta halua käyttää hyväkseen tätä etua, niin silloin on mahdollista muodostaa alue kiinteistöiksi eräitä muitakin kiinteistönmuodostamismenetelmiä hyväksi käyttäen. Näiden eri menetelmien keskinäisen suhteen havaittiin olevan suunnilleen sellaisen, että yleisen alueen mittaus on aina kaupungin käytettävänä, mutta että kaupungilla on mahdollisuus valintaan sen ja toisaalta lohkomisen, erillisen alueen tilaksi muodostamisen ja pakkolunastuksen välillä riippuen kaupungin saannosta ja alueen entisestä asemasta kiinteistöjaoituksen kannalta. Samanlaisen tarkastelun suorittamiseen on aihetta myös tonttijaon osalta. Ongelma, johon tämän tarkastelun avulla haetaan aluksi vastausta, voidaan saattaa seuraavan kysymyksen muotoon: Mitä menetelmää tai menetelmiä hyväksi käyttäen kaavatontin alue voidaan muodostaa kiinteistöksi?

KJL 1931 2 §:n mukaan sillä osalla kaupunkialuetta, jolle tonttijako oli vahvistettu, ei saanut suorittaa AJ 1916:n ja JL:n alaan kuuluvaa jakotoimitusta. Tämä säännös antoi aiheen erilaisiin tulkintoihin, esim. A n t t i l a n katsoessa, että jakotoimituksilla siinä tarkoitettiin yleensä kaikkia maanmittaustoimituksia pakkolunastusta, rajankäyntiä ja tilusvaihtoa lukuunottamatta, kun taas H a a t a j a oli sitä mieltä, että niillä tarkoitettiin vain niitä toimituksia, jotka AJ 1916:n mukaan olivat jakoja, sekä sen lisäksi tilusvaihtoja.[87] Mitä käytännöllisesti tärkeimpään maanmittaustoimitukseen, nimittäin lohkomiseen tuli, oli se *Haatajan* käsityksen mukaan mahdollinen tonttijakoalueella, kun taas *Anttilan* käsitys johti päinvastaiseen tulokseen. Siinä suhteessa säännös oli kuitenkin selvä, etteivät uusjaot ja halkomiset olleet mahdollisia alueella, jolle tonttijako oli vahvistettu. Lainvalmistelutöiden valossa asiaa tarkastellen näyttää po. kiellon perusteena olleen sellainen käsitys, ettei maaseudun jakolaitos sellaisenaan sovellu kaupungin alueelle ja ettei jakotoimituksia tarvita tonttijakoalueella.[88] JL:n mukaisia jako- ja muita

[87] *Anttila* s. 69 s. ja *Haataja* s. 842. Ks. myös *Noponen,* Jakolaitoksesta kaupungissa s. 61 ja *Pietilä,* Maanmittausoikeuden systematiikasta s. 5.

[88] *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924 s. 15 ja *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1930 s. 3, joissa mm. lausutaan, että se osa kaupunkialueesta, jolle asemakaava ja tonttijako on vahvistettu, olisi nimenomaan erotettava jakolai-

maanmittaustoimituksia voidaan kuitenkin suorittaa tonttijakoalueillakin sillä tavoin, etteivät ne joudu ristiriitaan tonttijaon kanssa; voidaanpa niitä suorittaa silläkin tavoin, että edistetään tonttijaon toteuttamista liittämällä eri kiinteistöihin aikaisemmin kuuluneet tontinosat samaan kiinteistöön.[89] Maanmittaustoimitusten tällainen suorittaminen edellyttää kuitenkin sellaisten erityissäännösten olemassa oloa, joiden avulla niissä tapahtuva menettely sovelletaan niihin erityisiin olosuhteisiin, jotka vallitsevat asemakaava-alueella yleensä ja tonttijakoalueella erityisesti. Kun KaavJL:iin on otettu sellaisia erityissäännöksiä, niin ei ole enää ollut aihetta yleisesti kieltää enempää jako- kuin muidenkaan maanmittaustoimitusten suorittamista alueilla, joilla on voimassa tonttijako.[90] Sensijaan on rajamerkin siirtotoimitusta lukuunottamatta kielletty JL:n mukaisen maanmittaustoimituksen suorittaminen tonttirekisteriin tai yleisten alueiden rekisteriin merkityllä kiinteistöllä, so. rekisteritontilla ja rekisteröidyllä yleisellä alueella, KaavJL 3 §. Tämän kiellon perusteista ja lähemmästä sisällöstä tulee tuonnempana puhetta, ks. 6 § 6.

JL:n mukaisen maanmittaustoimituksen suorittamista alueella, jota varten on vahvistettu tonttijako, ei siis ole yleisesti kielletty. Päinvastoin edellyttävät KaavJL 4, 15 ja 18.1 §, että uusjako ja pakollinen tilusvaihto asemakaavan toteuttamista vaikeuttavan haitan poistamiseksi ja alueen siirto tilasta toiseen tonttien muodostamisen edistämiseksi ovat luvalliset. Kun viimeksi mainitussa lainkohdassa säädetään, että tilan raja, milloin se ei jää vanhaan paikkaansa, on mikäli mahdollista, sijoitettava kulkemaan pitkin tonttijaon mukaisen tontin rajaa, niin havaitaan tästä, että uusjako ja pakollinen tilusvaihto ovat mahdolliset paitsi asemakaava-alueella asemakaavan toteuttamista kohtaavan haitan myös tonttijakoalueella

---

tosta koskevan lainsäädännön soveltamisesta, mikä lausuma puhuu *Anttilan* esittämän käsityksen puolesta. Mitä tulee Ruotsin oikeuteen, niin on laga skifte mahdollinen kaupungissa halkomisena ja yhteisen alueen jakona, mutta uusjakona vain erivapauden nojalla, ks. FBL 6:1 ja *Grefberg*, FBL s. 188 ss.; *Eberstein—Ljungman* s. 141 s. ja *Holmbäck*, FB II s. 44 s.

89 *KaavJL-komiteanmietintö 1956* s. 4; *Hallituksen KaavJL-esitys* s. 2; *Suomaa*, KaavJL s. 131 s. ja *Pietilä*, Osittamisrajoitukset s. 68, vrt. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 198 ss.

90 *KaavJL-komiteanmietintö 1956* s. 3 ja *Hallituksen KaavJL-esitys* s. 1.

tonttijaon toteuttamista kohtaavan haitan poistamiseksi. Näin ollen on kaavatontin muodostaminen tilaksi mahdollista KaavJL 4 ja 15 §:ssä tarkoitetuilla uusjaolla, pakollisella tilusvaihdolla ja alueen siirtämisellä tilasta toiseen. Mitä tulee muihin maanmittaustoimituksiin, niin säädetään siinä suhteessa, ettei sellaista toimitusta kaupungin asemakaava-alueella saa suorittaa siten, että rakennuskortteliin syntyy uusi kiinteistönraja, jollei Mmh Kph:ta kuultuaan toisin määrää tai jollei ole kysymys tilan muodostamisesta rakennuskortteliin lohkomalla tai erillisen alueen tilaksi muodostamisella määräalan luovutuksensaajalle sellaisissa olosuhteissa, ettei tonttijakoa ole vahvistettu kolmen vuoden kuluessa siitä lukien, kun sen toimittamista on haettu, KaavJL 18.2 ja 19 §.[91] Näiden säännösten valossa on selvää, että kaavatontti, mikäli se ei kuulu rekisteritonttiin tai rekisteröityyn yleiseen alueeseen, voidaan muodostaa tilaksi käyttämällä hyväksi edellä mainittujen uusjaon, pakollisen tilusvaihdon ja alueen tilasta toiseen siirtämisen lisäksi mitä hyvänsä JL:n mukaista maanmittaustoimitusta, jos tuossa toimituksessa ei synny uutta kiinteistönrajaa rakennuskortteliin eikä muodostettavalle yleiselle alueelle tai jos Mmh antaa toimituksen suorittamiseen luvan.[92] On tähdellistä erikseen todeta, että näillä edellytyksillä on mahdollista kaavatontin muodostaminen tilaksi halkomalla, lohkomalla ja erillisen alueen tilaksi muodostamisella.

KaavJL 18.1 §:n mukaan on 4 ja 15 §:n mukaisessa uusjaossa, tilusvaihdossa ja alueen siirtämisessä tilasta toiseen rakennuskortteliin tuleva tilan raja, mikäli mahdollista, johdettava pitkin kaavatontin rajaa. Tämä säännös antaa aiheen tarkastella erästä ongelmaa, jonka taustaksi on syytä esittää pari kaavamaista esimerkkiä. (a) Samaan tilaan kokonaisuudessaan kuuluva kaavatontin alue on luovutettu määräalana. Tällöin voidaan kysyä, onko mahdollista muodostaa alue kiinteistöksi paitsi tontinmittauksella myös lohkomalla ilman Mmh:n lupaa. (b) Tilan koko alue on asemakaavassa muodostettu rakennuskortteliksi, joka tonttijaossa on jaettu neljäksi samanlaiseksi kaavatontiksi. Tällöin voidaan kysyä, onko mahdollista ilman Mmh:n lupaa jakaa tila halkomalla neljän perillisen kesken siten, että kullekin muodostetaan tilaksi oma kaavatonttinsa.

---

91 Ks. *Suomaa*, KaavJL s. 132 ja *Pietilä*, Osittamisrajoitukset s. 70 ss.

92 Vrt. *Suomaa*, KaavJL s. 132.

Tällä tavoin suoritettuina nämä toimitukset, vaikka rakennuskortteliin niiden jäljiltä syntyykin uusia kiinteistönrajoja, eivät vaikeuta tonttijaon toteuttamista. Näin ollen ne eivät myöskään ole KaavJL 17 §:n yleissäännöksen vastaisia. Ongelma, josta nyt on kysymys, voidaan esitettyjen esimerkkien muodostamaa taustaa vastaan esittää seuraavien kysymysten muodossa: Voidaanko esitettyjen esimerkkien mukaisissa tyyppitapauksissa katsoa, että määräalan luovutuksensaajalla ja perillisillä on valintavalta kiinteistön muodostamismenetelmään nähden? Onko voimassa olevan oikeuden mukaan kaavatontin alueen muodostaminen kiinteistöksi tontinmittauksella sääntö ja muulla kiinteistötoimituksella poikkeus? Jos KaavJL 18.2 §:n säännöksiä on tulkittava niin, ettei siinä tarkoitetuissa toimituksissa saa ilman Mmh:n lupaa asettaa uutta kiinteistönrajaa rakennuskortteliin siinäkään tapauksessa, että se voidaan johtaa pitkin kaavatontin rajaa, niin silloin on yllä esitetyistä kysymyksistä ensimmäiseen vastattava kielteisesti ja jälkimmäiseen myönteisesti. Lainvalmistelutöiden valossa asiaa tarkastellen näyttää ilmeiseltä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sellaisen säännön asettamista, että KaavJL 18.2 § on tulkittava sananmukaisesti ja että näin ollen kaavatontin muodostamista kiinteistöksi tontinmittauksella on pidettävä sääntönä ja sen muodostamista kiinteistöksi JL:n mukaisessa maanmittaustoimituksessa poikkeuksena.[93] Tämän käsityksen tueksi voidaan sen ohessa esittää KaavJL 20 §, jonka mukaan maalaiskunnan tonttijakoalueella suoritettavassa halkomisessa, lohkomisessa ja erillisen alueen tilaksi muodostamisessa on rakennuskortteliin tuleva uusi tilan raja sijoitettava kulkemaan pitkin tonttijaon mukaisten tonttien rajaa. Jos olisi tarkoitettu yllämainitunlaisen valintavallan antamista maanomistajalle, niin olisi vastaava säännös ollut annettava myös kaupungin tonttijakoalueen osalta. Puheena olevan sananmukaisen tulkinnan puolesta puhuvat sen ohessa voimakkaasti käytännölliset syyt. Kaavatontin muodostamiseksi kiinteistöksi on tuskin aihetta ilman erityisiä syitä sallia sellaisen kiinteistötoimituksen suorittamista, joka ei vapauta tonttia rakennuskiellosta, sillä

93 *Hallituksen KaavJL-esitys* s. 1 s.: »Tontin muodostaminen itsenäiseksi kiinteistöksi olisi ensi sijassa suoritettava tontinmittauksessa, ja vain siinä tapauksessa, ettei tonttijakoa alueelle vahvisteta kolmen vuoden kuluessa, saataisiin alue erottaa tilaksi maanmittaustoimituksessa.» Vrt. *KaavJL-komiteanmietintö 1956* s. 4.

vaikka kaavatontin alue on muodostettu tilaksi ja merkitty maarekisteriin, niin ei se sillä ole vapautunut rakennuskiellosta, RakL 42.2 §:n 2 kohta. Rakennuskiellosta vapautuminen edellyttää joko erivapauden saantia tai esim. äskettäin lohkomalla tilaksi muodostetun kaavatontin muodostamista uudessa kiinteistötoimituksessa, nimittäin tontinmittauksessa, rekisteritontiksi. Tällaisen kiertotien käyttäminen olisi epäilemättä sellaista ajan, varojen ja asiantuntijavoimien haaskausta, jota ei ole syytä suosia.[94]

Tonttirekisterijärjestelmän ulkopuolella olevaa maata koskevan tonttijaon ja siinä osoitetun kaavatontin sekä tuon kaavatontin kiinteistöksimuodostamismenettelyn välinen suhde on siis esitetyltä kannalta katsoen sellainen, että kiinteistötoimituksena tulee pääsääntöisesti kysymykseen tontinmittaus, mutta että tietyissä poikkeustilanteissa, nimittäin asemakaavan toteuttamista vaikeuttavan haitan poistamiseksi tapahtuvassa uusjaossa ja tilusvaihdossa, tonttijaon mukaisten tonttien muodostamisen edistämiseksi tapahtuvassa alueen siirtämisessä tilasta toiseen, rakennuskorttelissa tapahtuvissa muissakin maanmittaustoimituksissa, ellei kortteliin synny uutta kiinteistönrajaa, sekä muutenkin Mmh:n luvalla voidaan kaavatontti muodostaa myös tilaksi. Mikäli kaavatontti on muodostettu tilaksi, ei se vapaudu rakennuskiellosta, ellei sitä edelleen muodosteta rekisteritontiksi tai ellei rakentamiseen saada erivapautta.

6. Edellä on jo useassa yhteydessä tullut todetuksi, että aloitteen tonttijaon toimittamiseksi voivat tehdä rakennuskortteliin kuuluvan maan omistaja tai kaupungin viranomainen RakL 37.1 §. Ketkä ovat maanomistajia? Tällaisen näennäisesti tarpeettoman kysymyksen asettamiseen pakottaa meidän oikeustieteemme ja lain-

94 *Suomaa*, KaavJL s. 132. Lainsäätäjän samanlainen tarkoitus käy ilmi myös eräistä myöhemmin annetuista säännöksistä, ks. JärjestelyL 35 § verr. JärjestelyA 45 §:ään. Mitä tulee vastaavaan järjestelyyn Ruotsissa, niin on se ehdottomampi kuin meillä, sillä lohkominen ei voi lainkaan tulla kysymykseen alueella, jolle on vahvistettu tonttijako, ks. FBL 5:1 ja *Grefberg*, FBL s. 14 s.; *Holmbäck*, FB II s. 48; *Prawitz*, Tomter s. 117; *Eberstein—Ljungman* s. 140 s. ja *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 95 ss. Ruotsissa voimassa oleviin säännöksiin ovat vaikuttaneet muutkin kuin tekstissä mainitut tarkoituksenmukaisuusnäkökohdat, etenkin siellä vallitseva käsitys tonttijaon »avstyckande verkan»-vaikutuksesta, josta tuonnempana tulee puhe.

käyttömme piirissä lujan jalansijan saanut ja eräissä lainpaikoissakin manifestoitu oppi siitä, ettei tilan määräalan luovutuksensaajaa ole ennen lohkomista pidettävä määräalansa omistajana. Tämä yhteys ei ole sovelias tuon opin kritiikkiin ja niinpä voidaan vain tyytyä toteamaan, että määräalan luovutuksensaajan asema suhteessa tonttijaon hakemiseen on laissa expressis verbis ratkaistu; määräalan luovutuksensaajaa pidetään KaavJL 19.1 §:n mukaan henkilönä, joka on oikeutettu hakemaan tonttijaon toimittamista. Rakennusenempää kuin jakolainsäädännössäkään ei sensijaan ole nimenomaisin säännöksin järjestetty kysymystä siitä, miten tonttijaon toimittaminen pannaan vireille kaupungin viranomaisten toimesta. Näin ollen voidaan vireille panosta päättäminen asian valmistelua koskevana toimenpiteenä kunnallisella ohje- tai johtosäännöllä määrätä kunnallisen lautakunnan, esim. asemakaavalautakunnan tai jonkin kunnallisen viranhaltijan tehtäväksi, KunL 10 ja 11 §.[95] Siinä tapauksessa, että kysymyksessä on tonttijaon muutos ja asian vireille panoon halutaan kytkeä rakennuskiellon voimaan saattaminen, on jossain määrin epäselvää, voiko vireille panosta päättää muu kuin sama kunnallinen viranomainen, joka hyväksyy tonttijaon, siis Kph. RakL 42.2 §:n sanamuodosta ei käy ilmi, minkä viranomaisen on tällaisessa tapauksessa päätettävä asiasta, jolloin voitaisiin ajatella, että tuona viranomaisena olisi sama instanssi, joka siitä yleensäkin päättää. Kun tuossa lainkohdassa kuitenkin edellytetään valtuuston päättävän uuden asemakaavan laatimisesta silloin, kun siihen halutaan kytkettäväksi rakennuskieltovaikutus, niin lienee sellaista tulkintaa kuitenkin pidettävä asianmukaisempana, että tonttijaon muuttamiseen ryhtymisestä päättäminen kuuluu vastaavassa tapauksessa Kph:lle.[96]

---

[95] *Kuuskoski—Hannus* s. 77 lausuvat, että ohje- ja johtosäännöillä voidaan järjestää viranomaisen oikeusasema, toimivalta ja tehtävät, vrt. *Ståhlberg,* Maalaiskuntain hallinto s. 64.

[96] Vastaavat säännökset ovat alun alkaen olleet epäselvästi muotoillut, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 5 ja 113 s.; *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1928 s. 53 s. ja 130 ja *Uggla—Tammio* s. 115. Ruotsissa kytkeytyy automaattinen rakennuskielto tonttijaon muuttamista koskevan asian vireille panoon, jonka katsotaan tapahtuvan, kun sitä koskeva hakemus jätetään rakennuslautakuntaan, ks. BL 37 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 159.

Sen jälkeen, kun tonttijaon toimittamista koskeva asia on laillisessa järjestyksessä pantu vireille, kuuluu tonttijakoehdotuksen laatiminen kiinteistöinsinöörille, RakA 46 §. Asianosaisten kuulemisesta tonttijakoa laadittaessa ovat voimassa samat säännökset kuin asemakaavan ollessa kysymyksessä, RakL 125.2 ja RakA 154 §. Kiinteistöinsinöörin päätettäväksi kuuluu siis, varataanko ja missä määrin maanomistajille tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta. Samoin kuin asemakaavan ollessa kysymyksessä on kuulemista pidettävä sääntönä, josta voidaan poiketa, kun on ilmeistä, että kuulemiseen ei ole aihetta esim. siitä syystä, että asianomaiset maanomistajat ovat muutoksesta sopineet.

Tonttijakoehdotuksen nähtäville panoa, sen erityistä tiedoittamista maanomistajille ja muistutusten tekoa ehdotusta vastaan koskevat pääasiallisesti samat säännökset kuin asemakaavan ollessa kysymyksessä, RakL 125.1 sekä RakA 45.1 ja 39.1.2 §. Niiden henkilöiden piiri, joiden etua ja oikeutta tonttijako saattaa koskea, on RakL 138.2 §:n valitusoikeutta koskevan säännöksen johdosta tarkemmin määritelty kuin asemakaavasta kyseen ollen. Niihin kuuluvat tontteihin jaettavan alueen maanomistajat ja erityisten oikeuksien haltijat sekä viereisen ja vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan haltijat, mutta eivät pantinhaltijat.

Tonttijakoehdotus voi ennen sen esittämistä Kph:lle tulla esitettyjen muistutusten johdosta muutetuksi niinkuin asemakaavaehdotuskin. Muutoksen oikeusvaikutukset ovat kuitenkin osaksi erilaiset, sillä julkipannun tonttijakoehdotuksen muuttamisesta ennen sen esittämistä hyväksyttäväksi on aina seurauksena sen uusi nähtäville pano ja tilaisuuden varaaminen oikeudenhaltijoille muistutusten tekemiseen muutettua tonttijaoehdotusta vastaan.[97] Minkälaiset ovat sitten Kph:n päätöksen eri vaihtoehdot?

---

[97] *Larma* s. 587 on sitä mieltä, että RakA 39.4 §:n säännöstä voitaisiin analogisesti soveltaa tonttijakoon ja ettei uusi julkipano siis olisi tarpeen, jos muutos ei ole olennainen. Tätä käsitystä vastaan voidaan huomauttaa, että korttelin maanomistajien oikeusaseman kannalta katsoen asemakaava ja tonttijako kuuluvat eri luokkiin. Tältä kannalta katsoen asemakaava koskee pääasiallisesti korttelin rakentamista ja sisältää pääasiallisesti käyttäytymisnormeja, kun taas tonttijako koskee pääasiallisesti kiinteistön muodostusta ja aktualisoi sitä koskevia performatiivinormeja. Oikeusfunktionaalisesti katsoen on asema-

Kph voi tietenkin hyväksyä ehdotuksen sellaisena kuin se on asetettu nähtäväksi. Sellaista päätöstä, jossa vain hylätään ehdotus, ei Kph voi tehdä siinä tapauksessa, että maanomistaja on pannut vireille tonttijaon laatimisen, sillä sellainen päätös olisi RakL 37.1 §:n vastainen. Jos sensijaan vireille pano on tapahtunut kaupungin viranomaisen aloitteesta, niin voinee Kph myös katsoa, ettei tonttijaon laatiminen ole tarpeen vaatima, ja näin ollen vain hylätä ehdotuksen, koskei sellainen päätös estä maanomistajaa milloin tahansa panemasta vireille tonttijaon toimittamista koskevaa asiaa. Edelleen Kph:n päätös voi sisältää asian palauttamisen kiinteistöinsinöörille varustettuna asianmukaisin ohjein muutosten suorittamiseksi tai ehdotuksen hyväksymisen päätöksessä yksilöidyin tavoin muutettuna. Jälkimmäisessä tapauksessa ei uusi nähtäville pano tietenkään tule kysymykseen, sillä asiassa ei ole tässä tapauksessa kysymys ehdotukseen tehtävästä muutoksesta vaan asian päättämisestä.

Kph:n päätökseen, jolla tonttijako on hyväksytty, saa hakea muutosta Lh:ssa jokainen, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen ja vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan haltija, RakL 138.2 §. Ilmeisesti on tonttijakoa hakeneella maanomistajalla valitusoikeus myös sellaisesta Kph:n päätöksestä, jolla tonttijakoehdotus on vain hylätty palauttamatta sitä korjattavaksi edellä mainituin tavoin. Kun valitusoikeus on järjestetty erityissäännöksellä, ei tavallinen kunnallisvalitus eikä niin ollen myöskään actio popularis tule kysymykseen.[98]

Tonttijako tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin asetuksella säädetään, RakL 125.3 §. Tässä suhteessa on säädetty, että siitä on kuulutettava sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Kph:n on myös viipymättä ilmoitettava tonttijaon hyväksymisestä maistraatille ja sille kaupungin viranomaiselle, joka pitää kaupungin tonttikirjaa ja maa-

---

kaavan ja tonttijaon välillä niin huomattavia eroavaisuuksia, ettei *Larman* tarkoittama analoginen sovellutus liene mahdollinen. Analogiasta ks. *Ekström* s. 67 ss.; *Kivimäki—Ylöstalo* s. 13; *Alanen* s. 153 ss.; *Brusiin,* Tuomarin harkinta s. 142 ss.; *Makkonen* s. 131 ss.; *Burckhardt,* Einführung s. 215 s.; *Nawiasky* s. 146 ss. ja *Larenz,* Methodenlehre s. 287 ss.

98 KunL 178 § ja *Kuuskoski—Hannus* s. 514.

rekisterin jäljennöstä. Kph:n on myös toimitettava jäljennös vahvistusmerkinnällä varustetusta tonttijakokartasta lääninhallitukselle ja, milloin kysymys on maarekisteriin merkitystä alueesta, myös Mkrille, RakA 47 §.[99] Saatuaan Kph:lta äsken mainitun tonttijakokartan jäljennöksen Mkrin on tehtävä tonttijaon vahvistamisesta merkintä maarekisterin muistutussarakkeeseen asianomaisen tilan kohdalle, KaavJA 96.1 §, ks. myös Mmh:n kk. n:o 84/28. 5. 1965 91 §. Koska tonttijako ei voine käytännössä koskea talonnumeron koko aluetta, ei merkintää voida tehdä alusteen oikeaan yläkulmaan, kuten on asianlaita asemakaavan ollessa kysymyksessä, milloin se koskee talonnumeron koko aluetta. Näiden toimenpiteiden informatiivisen merkityksen osalta viitataan vastaavaan asemakaavaa koskevaan esitykseen.

7. Asemakaavan voimaan tulo ei aiheuta siihen otettujen alueiden erillisiä rekisteröimistoimenpiteitä. Tonttijaon voimaan tulo sensijaan saattaa sellaisia aiheuttaa. Tonttikirjaan sisältyy nimittäin tonttirekisterin ja yleisten alueiden rekisterin lisäksi liitteenä mm. tontinmuodostusluettelo, johon on merkittävä ne kaavatontit, joita koskeva tontinmittaustoimitus on laillistunut, mutta joita ei voida merkitä ilman eri toimenpidettä, esim. kiinteistötuomarin suostumusta tonttirekisteriin. Tähän samaan luetteloon saadaan merkitä myös ne vahvistetun tonttijaon mukaiset tontit, joilla ei ole toimitettu tontinmittausta, siis kaavatontit, KaavJA 67.2 §.[100] Kaavatonttien merkitsemisellä tontinmuodostusluetteloon on vain informatiivinen merkitys.[101] Luettelosta on saatavissa eräitä kaavatonttia koskevia tietoja, jotka kuitenkin ovat suurelta osalta samoja kuin mitkä käyvät ilmi myös tonttijakokartasta, KaavJA 75 §, vrt. 18.1 §.

---

99 *Larma* s. 584 ja 589.

100 Koska tontinmuodostusluettelossa olevat alueet on tilitetty myös muussa kiinteistörekisterissä, joko maa- tai tontti- tai yleisten alueiden rekisterissä, niin merkitsee tontinmuodostusluettelon pitäminen kaksinkertaista rekisteröintiä, vrt. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 109.

101 Tontinmuodostusluetteloon merkitseminen ei esim. poista RakL 42.2 §:n 2 kohdan mukaista rakennuskieltoa, jonka kumoutuminen edellyttää tonttirekisteriin merkitsemistä.

6 §. JL:n mukaisten maanmittaustoimitusten sekä asemakaavan ja tonttijaon välisestä suhteesta

1. Edellä on 4 ja 5 §:ssä käsitelty mm. asemakaavan ja tonttijaon sekä kiinteistötoimitusten välistä suhdetta siltä kannalta katsoen, miten täydellisesti edelliset määrittävät muodostettavien kiinteistöjen ulottuvuudet ja mitkä kiinteistötoimitukset voivat tulla kysymykseen, kun toisaalta katu-, virkistys-, liikenne- ja muita yleisiä alueita ja toisaalta kaavatontteja muodostetaan kiinteistöiksi. Sen ohessa on sama suhde saanut jossain määrin valaistusta myös eräältä toiselta kannalta, nimittäin sen merkityksen kannalta, joka asemakaavalla ja tonttijaolla on niiden alueilla tapahtuvien maanmittaustoimitusten toimittamismahdollisuuksille ja suorittamistavoille. Edellä on myös viitattu KaavJL 17 §:n yleiseen säännökseen, jonka mukaan maanmittaustoimitusta asemakaava-alueella ei saa suorittaa niin, että vaikeutetaan asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista taikka voimassa olevaan asemakaavaan perustuvan tonttijaon laatimista. Lopuksi on vielä havaittu, ettei erästä vähäistä poikkeusta lukuunottamatta maanmittaustoimitusta ole lupa suorittaa rekisteritontilla tai rekisteröidyllä yleisellä alueella.

Kun pidetään silmällä asemakaavan ja tonttijaon sekä maanmittaustoimitusten välisen suhteen kannalta viimeksi mainittujen toimittamismahdollisuuksia ja suoritustapoja asemakaava- ja tonttijakoalueilla, niin havaitaan KaavJL 2 luvun sisältävän niistä kolmenlaisia säännöksiä.[1] Eräissä säännöksissä puhutaan siitä, että tilojen sijainti vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista ja että tästä aiheutuva haitta voidaan maanmittaustoimituksen avulla poistaa, KaavJL 4 §. Edelleen puhutaan siitä, että maanmittaustoimituksilla voidaan edistää asemakaavan toteuttamista ja rakennuskorttelissa suunnitellun tai vahvistetun tonttijaon mukaisten tonttien muodostamista, KaavJL 9 ja 15 §. Tällaisille maanmittaustoimituksille on siten yhteistä, että niiden avulla pyritään helpottamaan asema-

---

1 Puheena olevaan erilaisuuteen on kiinnittänyt huomiota *Suomaa*, KaavJL s. 131 s. Hän erottelee kuitenkin vain kaksi ensiksi mainittua ryhmää; vrt. *KaavJL-komiteanmietintö 1956* s. 4 ja *Hallituksen KaavJL-esitys* s. 2. Myös Ruotsissa on kiinnitetty huomiota po. erilaisuuteen, ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 199.

kaavan ja tonttijaon toteuttamista ja tonttijaon laatimista.[2] Tiettyjen muiden säännösten tarkoituksena on taas estää maanmittaustoimitusten suorittaminen sellaisella tavalla, joka voisi vaikeuttaa tuota toteuttamista ja laatimista, KaavJL 17 §.[3] Myös voi maanmittaustoimitusten suorittaminen tonttijakoalueella olla kokonaan kielletty, KaavJL 3 §.[4] Tällaisten säännösten suhde toisaalta asemakaavaan ja tonttijakoon ja toisaalta tontinmittaukseen on niin läheinen, ettei sen lähempää selvittelyä voida tässä tutkimuksessa sivuuttaa.

Ennen sanotunlaista selvittelyä on kuitenkin ratkaistava eräs esityksen jäsentelyä koskeva ongelma. Edellä ensiksi mainittuun ryhmään kuuluvien säännösten soveltaminen merkitsee aktiivista toimintaa asemakaavan ja tonttijaon toteuttamiseksi. Ne sisältävät siis menetelmiä, joiden avulla pyritään mainittuun päämäärään. Niiden rinnalla voidaan kuitenkin osoittaa olevan muitakin menetelmiä asemakaavan ja tonttijaon toteuttamiseksi kiinteistönmuodostuksen kannalta. Sellaisia ovat esim. pakkolunastus ja tontinosan lunastus.[5] Muihin kahteen ryhmään kuuluvat normit eivät sensijaan sisällä asemakaavan ja tonttijaon toteuttamiseen tähtääviä menetelmiä. Niiden tarkoituksena on vain joko kokonaan estää maanmittaustoimitusten suorittaminen tai estää niiden suorittaminen niin, että asemakaavan tai tonttijaon toteuttaminen tai tonttijaon laatiminen vaikeutuisi. Näyttää ilmeiseltä, että tonttirekisterikiinteistön muodostamista koskevan tutkimuksen kannalta on tarkoituksenmukaista käsitellä yhtenä kokonaisuutena niitä menetelmiä, joita voimassa oleva oikeus sisältää kaavatontin osien kokoa-

---

[2] Vrt. FBL 6:11.1, jonka mukaan laga skifte tonttijakoalueella on sallittu vain siinä tapauksessa, että sen kautta edistetään tonttijaon toteuttamista. Ks. myös *Eberstein—Ljungman* s. 141.

[3] Vrt. FBL 5:8 ja 6:9 ja JDL 19:3 ja *Holmbäck*, FB II s. 49; *Grefberg*, FBL s. 161 ss. ja 196 s.; *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 13 ja 163 ss.; *Henkow—Schultz* s. 106 ss.; *Eberstein—Ljungman* s. 99; *Ljungman—Stjernquist* I s. 89 ss. ja *Pedersen* s. 312 ss.

[4] Ruotsissa lohkomisen toimittaminen tonttijakoalueella on kielletty sekä kaupungissa että maalaiskunnassa. Tämä johtuu, niinkuin edellä on huomautettu, osittain käsityksestä, jonka mukaan tonttijaolla on osaksi sama vaikutus kuin lohkomisella, ks. edellä 5 § viite 94. Siinä mainitun kirjallisuuden lisäksi ks. *Henkow—Schultz* s. 108.

[5] Vrt. *Suomaa*, KaavJL s. 134 ss. ja *Koppinen* s. 10.

miseksi yhteen käteen. Sen vuoksi jäävät tässä yhteydessä käsiteltäviksi vain ne säännökset, joiden tarkoituksena on estää maanmittaustoimituksen suorittaminen niin, että asemakaavan tai tonttijaon toteuttaminen tai tonttijaon laatiminen vaikeutuisi, tai estää maanmittaustoimituksen suorittamisen kokonaan.

2. KaavJL 17 §:n yleissäännöksessä kielletään maanmittaustoimituksen suorittaminen mm. niin, että asemakaavan ja tonttijaon toteuttamista vaikeutetaan. Mitä on tonttijaon toteuttaminen? Tähän kysymykseen on edellisen esityksen perusteella suhteellisen helppo vastata. Tonttijaon toteuttamisella tarkoitetaan ilmeisesti kaavatonttien muodostamista kiinteistöiksi tontinmittauksella, ts. kaavatonttien muodostamista rekisteritonteiksi.[6] Näin ollen on tonttijaon toteuttamisen vaikeutuminen kysymyksessä silloin, kun maanmittaustoimituksen tulos olisi sellainen, että kaavatontin muodostaminen rekisteritontiksi vaikeutuisi. Milloin sitten maanmittaustoimituksen tulos voi olla mainittua laatua? Aikaisemmin on havaittu, että tonttijaon laatimista koskevan sekundäärisen säännön mukaan siinä on otettava huomioon korttelissa vallitsevat maanomistusolot ja tonttijako pyrittävä, mikäli mahdollista, laatimaan siten, että kaavatonttien rajat johdetaan korttelissa vallitsevia omistusrajoja noudattaen. Tämän säännön havaittiin johtuvan niistä hankaluuksista, joita syntyy, kun kaavatontin osat sen muodostamista varten rekisteritontiksi on koottava saman omistajan käteen.[7] Voidaanko näin ollen tonttijaon toteuttamisen vaikeuttamisena pitää maanmittaustoimituksen suorittamista sillä tavoin, että rakennuskortteliin syntyy uusi omistusraja, joka poikkeaa tonttijaon osoittaman kaavatontin rajasta? Asiaa on syytä tarkastella parin esimerkin valossa.

---

6 Vrt. *Suomaa*, KaavJL s. 128, joka lausuu, että kun tontinmittaus on saavuttanut lainvoiman, on sen kautta tullut määrätyksi, miten asemakaavan ja tonttijaon mukaiset rajat kulkevat, mikä puolestaan merkitsee, että asemakaava ja tonttijako ovat tältä osin tulleet toteutetuiksi. Ks. myös *Ljungman—Stjernquist* I s. 178: »Tomtindelningen genomföres på det sättet, att de planlagda tomterna får sin motsvarighet i på marken utlagda enheter, som samtidigt utgör lagfarts- och inteckningsenheter.» ja *Undén* II s. 18: »I första hand betyder tomtindelningen ett led i stadsplanens genomförande.» Vrt. myös *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 146 s. ja *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 163.

7 Ks. edellä 5 § viite 44.

(a) Tonttijaon voimaan tulon jälkeen on samaan tilaan ja samalle omistajalle kuuluvasta rakennuskorttelista myyty määräala, joka on osa eräästä korttelin kaavatontista. Ennen luovutusta kaavatontin muodostaminen rekisteritontiksi kävi päinsä pelkästään tontinmittauksella. Luovutuksen jälkeen voidaan tosin toimittaa tontinmittaus, mutta tonttia ei voida merkitä tonttirekisteriin, ennenkuin sen osat jälleen ovat saman omistajan kädessä, KaavJL 116.1 §, minkä tosiasian voidaan katsoa vaikeuttavan kaavatontin muodostamista rekisteritontiksi. Tonttijaon toteuttamisen vaikeutuminen on siis tapahtunut jo luovutuksella. Jos luovutetun alueen lohkominen esimerkkitapauksessa sallitaan, niin muodostuu alue tilaksi, so. lainhuudatuksen ja kiinnityksen yksiköksi. Jos sekä lohkotilan että kantatilan omistajat tai jompi kumpi heistä lohkomisen jälkeen kiinnittävät tilansa, niin voi syntyä sellainen tilanne, että vaikka tontin osat esim. vapaaehtoisin luovutuksin on saatu yhden omistajan käteen, niin vaaditaan tontin merkitsemiseen tonttirekisteriin vielä kiinteistötuomarin suostumus, KaavJL 71.1 § verr. 100.1 §:ään. Monissa tapauksissa kiinteistötuomari ei voi antaa sellaista suostumusta. Kaavatontin muodostaminen rekisteritontiksi on näin ollen vaikeutunut tai käynyt kokonaan mahdottomaksi siinä tapauksessa, ettei sen osien omistaja kykene saamaan aikaan tarpeellisia järjestelyjä kiinnitysten osalta. Lohkomisen osuus rekisteritontin muodostamisen vaikeutumiseen on luonteeltaan potentiaalista; vaikeutuminen ei välittömästi seuraa lohkomisesta, mutta viimeksi mainittu luo edellytykset tuolle vaikeutumiselle.

(b) Tilaa, johon kuuluu tonttijaettu rakennuskortteli, on pyydetty halottavaksi kahden osakkaan välillä. Eräs jakorajoista halutaan johtaa rakennuskorttelin läpi ja sijoittaa kaavatonttien rajoista poikkeavaan paikkaan. Edellisen mukaisesti halkominen merkitsee omistajanvaihdosta; puheena olevat korttelin osat siirtyvät yhteisomistuksesta yksityisomistukseen. Ennen jakoa oli asianomaisen kaavatontin muodostaminen rekisteritontiksi mahdollista tontinmittauksella ilman enempiä toimenpiteitä, mutta sen jälkeen on kaavatontin osat saatettava jälleen yhteen käteen. Tonttijaon toteuttaminen on siis vaikeutunut. Sen ohessa on olemassa mahdollisuus kiinnityksiin, joiden seuraukset ovat samanlaiset kuin edellisessä esimerkissä esitettiin.

Edellä on useaan otteeseen mainittu siitä rekisteritontin muodostamisen edellytyksestä, että vastaavan kaavatontin tulee olla yhden omistajan kädessä. Samoin on viitattu siihen, että milloin kaavatontti käsittää osia useammasta kiinteistöstä, niin tulee näitä kiinteistöjä rasittavien kiinnitysten olla tietynlaisessa suhteessa toisiinsa, jotta kaavatontti voitaisiin merkitä rekisteritonttina tonttirekisteriin. Näitä sääntöjä, joita tuonnempana tullaan lähemmin selvittelemään, voidaan kutsua edellistä omistuksen ja jälkimmäistä rasitusten yhtenäisyyden periaatteeksi.[8] Äskeisten esimerkkien tarkastelu on osoittanut, että jos maanmittaustoimituksen suorittamisen tonttijaetussa rakennuskorttelissa sallitaan tapahtuvan siten, että kortteliin syntyy uusi, kaavatontin rajasta poikkeava kiinteistönraja, niin silloin syntyy erinäisissä tapauksissa välittömästi uusien toimenpiteiden tarvetta omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen kannalta. Sen ohessa syntyy aina mahdollisuus sellaisten tarpeiden ilmenemiseen rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen kannalta. Viimeksi mainitun periaatteen kannalta katsoen ei ole merkitystä sillä seikalla, onko syntynyt uusi kiinteistönraja omistusraja vaiko ei.

Esitetyn tarkastelun tulokset voidaan esittää seuraavan lyhyen ja selkeän säännön muodossa: Maanmittaustoimitus vaikeuttaisi tonttijaon toteuttamista silloin, kun sen tuloksena kortteliin syntyisi uusi, kaavatontin rajasta poikkeava kiinteistönraja.[9]

3. Edellä mainitussa yleissäännöksessä lausutaan myös, ettei maanmittaustoimitusta saa suorittaa niin, että vaikeutetaan asemakaavan toteuttamista. Mitä tässä yleissäännöksessä tarkoitetaan asemakaavan toteuttamisella? Kun vastaava kysymys esitettiin tonttijaon osalta, niin siihen voitiin vastata tonttijaon toteuttamisella tarkoitettavan kaavatonttien muodostamista rekisteritonteiksi. Asemakaavan osalta ei vastaus voi perustua samaan näkökohtaan,

---

[8] Vrt. *Eberstein—Ljungman* s. 137 s.

[9] Vrt. *Pietilä*, Osittamisrajoitukset s. 70 s. Viitatussa esityksessä olen katsonut, että KaavJL 18—21 §:n säännökset ovat 17 §:ssä esiintyvän säännön kasuistisia sovellutuksia. Tekstissä oleva esitys osoittaa, että tämä lausuma, sikäli kuin on kysymys tonttijaon toteuttamisen vaikeutumisesta, pitää paikkansa vain osittain. Kuten tuonnempana tullaan huomaamaan, kätkeytyy KaavJL 18.2 §:n taakse muitakin näkökohtia.

sillä asemakaavaa koskeva esitys on antanut tulokseksi, ettei se kiinteistönmuodostuksen kannalta katsoen ole sellainen kiinteistökaava, joka tähtäisi rajoilleen täydellisesti yksilöityjen kiinteistöjen muodostamiseen tietyn kiinteistötoimitustyypin avulla. Kun lähtökohdaksi ei näin ollen voida ottaa kiinteistön muodostamiseen välittömästi liittyviä näkökohtia, niin on lähdettävä siitä, mitä asemakaavan toteuttamisella voidaan katsoa yleisluonteisesti tarkoitettavan. Siltä kannalta katsoen asemakaavan toteuttaminen on ilmeisesti määriteltävä siinä osoitettujen alueiden ottamiseksi siinä tarkoitettuun käyttöön.[10] Asemakaavan toteuttamisen vaikeutumisena on sen vuoksi yleisluonteisesti katsoen pidettävä sellaisten muutosten tapahtumista olosuhteissa asemakaavaa laadittaessa vallinneisiin olosuhteisiin verrattuna, että eri alueiden ottaminen tarkoitettuun käyttöön vaikeutuu. Ne olosuhteiden muutokset, joita maanmittaustoimituksista aiheutuu, merkitsevät mm. muutoksia maa-alueiden omistussuhteissa, kiinteistöjen rajoissa, niiden osuuksissa yhteisiin alueisiin ja rasitteissa. Tässä yhteydessä otetaan huomion kohteeksi maa-alueiden omistussuhteiden, rajojen ja rasitteiden muutokset, kun taas yhteisten alueiden osuuksia koskevat muutokset otetaan käsiteltäväksi selviteltäessä maanmittaustoimitusten ja tonttijaon laatimisen välistä suhdetta viimeksi mainitun vaikeutumisen kannalta. Huomio kohdistetaan aluksi maanmittaustoimitusten vai-

10 RakL:ssa ei mainita, mitä kuuluu asemakaavan toteuttamiseen. Sensijaan säädetään RakL 112 §:ssä, että rakennuskaavan toteuttaminen on kunnan asia, ja 113 §:ssä, että tuohon toteuttamiseen kuuluu rakennuskaava-alueen tarpeellisten liikenneväylien ja viemärilaitosten rakentaminen ja kunnossa pitäminen sekä, sen mukaan kuin kunnan varat sallivat, tarpeen vaatimiin toimenpiteisiin ryhtyminen vedensaannin ja ulkovalaistuksen sekä puistojen ja muiden yleisten alueiden järjestämiseksi, vrt. RakL 78—84 §. Liikenneväylien rakentamisen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden järjestämisen osalta on kysymys alueiden ottamisesta rakennuskaavassa osoitettuun käyttöön. Muut mainitut toimenpiteet liittyvät kyseiseen rakentamiseen ja järjestämiseen ja tapahtuvat säännönmukaisesti samoilla alueilla. Ks. *Larma* s. 394, joka pitää rakennuskaavan toteuttamisena myös yksityisten kaavanmukaista rakennustoimintaa; *Holmbäck*, FB II s. 73 s.; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 38 s.; *Schütz—Frohberg* s. 195 ja *Meyer—Stich—Tittel* s. 237: »Überhaupt wird der Zweck der Bodenordnung nur dann richtig verstanden, wenn man sie nicht für sich betrachtet, sondern als wichtiges Glied in der Kette: Bauleitplanung—Bodenordnung—Erschliessung — bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke ansieht.»

kutusten kahteen ensimmäiseen momenttiin, muutoksiin omistussuhteissa ja kiinteistöjen rajoissa ja pyrkimyksenä on saada esiin niiden seikkojen yhtäläisyys tai erilaisuus, jotka merkitsevät toisaalta tonttijaon ja toisaalta asemakaavan toteuttamisen vaikeutumista.

Asemakaavan laatimista koskevia säännöksiä käsiteltäessä havaittiin vallitsevien maanomistusolojen huomioon ottamisella tarkoitettavan pyrkimystä laatia asemakaava sillä tavoin, että siinä osoitettujen alueiden ottaminen tarkoitettuun käyttöön voisi tapahtua välttämällä omistajanvaihdoksia niin pitkälle kuin mahdollista asemakaavan sosiaalifunktion puitteissa, mikä positiiviselta kannalta katsoen merkitsee eri käyttötarkoitusten paikallistamista alueille, jotka tuleva käyttäjä jo ennestään omistaa, ks. edellä 4 § 2. Asemakaavan laatimissääntöihin havaittiin kuuluvan myös sellaisen periaatteen, että eri tarkoituksiin määrättyjen alueiden rajat on pyrittävä johtamaan pitkin voimassa olevan kiinteistöjaoituksen osoittamia rajoja, minkä säännön todettiin olevan sekundäärinen suhteessa maanomistusolojen huomioon ottamista koskevaan sääntöön. On myös syytä panna merkille, että kiinteistöjaoituksen huomioon ottamisen asemakaavaa laadittaessa katsotaan kuuluvan olosuhteisiin, jotka helpottavat asemakaavan toteuttamista, RakA 32.2 §:n 2 kohta. Voidaanko näiden näkökohtien pohjalta johtaa sellainen yleinen maanmittaustoimituksia koskeva sääntö, joka vastaisi edellisessä kohdassa osaksi tonttijaon laatimissäännöksistä johdettua sääntöä? Sellainen sääntö sisältäisi, että maanmittaustoimitus vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista silloin, kun sen tuloksena syntyy asemakaava-alueelle uusi raja, joka poikkeaa asemakaavassa eri tarkoituksiin osoitettujen alueiden rajoista. Säännön käyttökelpoisuutta pyritään seuraavassa kontrolloimaan esimerkkien avulla. Näissä esimerkeissä on syytä tässä vaiheessa ottaa huomioon ne tapaukset, joissa uusi raja syntyisi yleiselle alueelle, sillä milloin uusi raja syntyy rakennuskortteliin, johon ei ole vahvistettu tonttijakoa, on lähinnä kysymys tonttijaon laatimisen vaikeutumisesta, mikä kysymys tulee erikseen käsiteltäväksi. Esimerkit koskevat halkomista ensikertaisella asemakaava-alueella, jossa uusi raja tulisi sijoitettavaksi katualueelle (a), vastaavanlaista tapausta, jossa uusi raja tulisi sijoitettavaksi puistoalueelle (b), määräalan luovutukseen perustuvaa lohkomista, jossa uusi raja tulisi sijoitettavaksi linja-autoasemaksi osoitetulle liikennealueelle (c), määräalan luovutukseen kaupungille perustuvaa

lohkomista, jossa on kysymys kaupungin ostaman katualueen erottamisesta (d), määräalan luovutukseen perustuvaa lohkomista ensikertaisella asemakaava-alueella, jossa on kysymys rakennuspaikaksi luovutetun, katualueella sijaitsevan alueen erottamisesta (e), vastaavanlaista lohkomista puistoalueella (f) ja omistajan pyynnöstä toimitettavaa lohkomista puistoalueella, jossa on kysymys useiden rakennuspaikoiksi tarkoitettujen tilojen muodostamisesta (g).

(a) Ensikertaisella asemakaava-alueella on vireillä halkominen, joka voidaan suorittaa niin, ettei rakennuskortteliin eikä muodostettavalle yleiselle alueelle synny uutta kiinteistönrajaa, mutta jossa eräät katualueet jakaantuvat kahden jako-osakkaan kesken. Jos halkominen suoritetaan tällä tavoin, niin näiden katualueiden osalta tapahtuu omistajanvaihdos; ne siirtyvät yhteisomistuksesta yksityisomistukseen ja katualueille syntyy uusi kiinteistönraja, joka on samalla omistusraja. Vaikeuttaako tämä katualueen ottamista käyttöön? Vastaus on kielteinen. Katualueet voidaan yleisen alueen mittauksella muodostaa yhdeksi tai useammaksi rekisteröidyksi yleiseksi alueeksi aivan samoin kuin ennen halkomistakin. Yleisen alueen mittaukseen kytkeytyy RakL 47.1 §:ssä tarkoitettu oikeusvaikutus siitä riippumatta, tapahtuuko toimitus emätilalla vaiko halkomalla syntyneillä tiloilla. Katualueet vapautuvat myös joka tapauksessa niitä rasittavista oikeuksista, RakL 73 §. Halkomisesta ei myöskään ole sellaista seurausta, että kaupungin korvattavan katualueen määrä muuttuisi, sillä RakL 71.2 §:n säännöksiä on täydellä syyllä tulkittu niin, että korvattavan katualueen laajuus määräytyy niiden olosuhteiden mukaan, jotka vallitsivat asemakaavan tullessa voimaan.[11]

(b) Edellinen esimerkki muunnetaan siihen muotoon, että uusi raja olisi sijoitettava katualueen sijasta puistoalueelle. Tämän ottaminen käyttöön ei tosin oikeudelliselta kannalta katsoen ehdottomasti edellytä, että kaupunki hankkii siihen omistusoikeuden, mutta käytännössä niin kuitenkin säännöllisesti tapahtuu. Omistusoikeuden hankkiminen voi tapahtua vapaaehtoisella luovutustoimella tai pakkolunastuksella. Ennen halkomista ovat emätilan yhteisomistajat, sen jälkeen halkomisessa syntyneiden tilojen omistajat luo-

11 *Larma* s. 262. Vrt. RakL 58.3 ja BL 48.3 § sekä *Larma* s. 230 s. ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 74.

vuttajina, olipa sitten kysymys kummasta menettelytavasta tahansa. Ennen halkomista on tarpeen yksi oikeustoimi tai pakkolunastus, mutta halkomisen jälkeen kaksi. Halkomisen voidaan tällä perusteella tuskin katsoa vaikeuttavan puistoalueen käyttöön ottoa. Kun pidetään silmällä puistoalueen muodostamista rekisteröidyksi yleiseksi alueeksi, niin voidaan havaita, ettei halkomisella myöskään kiinnityksen kannalta ole merkitystä. Jos alue pakkolunastetaan, ei kiinteistötuomarin suostumusta rekisteröidyn yleisen alueen muodostamiseen tarvita enempää ennen halkomista kuin sen jälkeenkään, KaavJL 108.2 § verr. 100.2 §:ään. Jos alue hankitaan vapaaehtoisella luovutustoimella ja emätila on kiinnitetty, niin tarvitaan kiinteistötuomarin suostumus sekä ennen halkomista että sen jälkeen, KaavJL 82.1 § verr. 108.1 §:ään. Se seikka, että halkomisessa muodostuneita tiloja on mahdollisuus erikseen kiinnittää, ei vaikuta asiaan, sillä sensijaan, että rekisteritontin muodostamisessa on merkitystä eri kiinnitysten jakautumisella niiden kiinteistöjen kesken, joista kaavatontti muodostuu, on puistoalueen käyttöön oton kannalta merkitystä vain kiinnitysrasituksen laadulla ja absoluuttisella määrällä, mikä puolestaan on kiinteistöjaoituksesta riippumaton kysymys. Halkominen ei siis esimerkkitapauksessa vaikeuta puistoalueen käyttöön ottoa.

(c) Asemakaavassa on tilaan kuuluva alue osoitettu liikennealueeksi, joka on asemakaavamääräyksellä lähemmin määrätty linja-autoaseman paikaksi. Tilan omistaja on saanut maistraatilta rakennusluvan toimisto- ja varastorakennuksen sekä bensiiniasemarakennuksen rakentamiseen liikennealueelle linja-autoaseman tarpeita varten. Hän luovuttaa viimeksi mainittua laitosta varten tarvittavan alueen toiselle, joka pyytää sen lohkomista esittäen bensiiniaseman rakennusluvan. Lohkominen ei vaikeuta liikennealueen ottamista käytäntöön, vaan voi päinvastoin edistää sitä.

(d) Kaupunki on vapaaehtoisin luovutuksin hankkinut omakseen tilaan kuuluvan alueen, joka muodostaa osan asemakaavassa osoitetusta katualueesta ja pyytänyt sen erottamista lohkomalla. Vaikka lohkomisessa syntyy tuolle katualueelle uusi kiinteistönraja, niin ei lohkominen vaikeuta katualueen käyttöön ottoa. Siltä kannalta katsoen lohkomisella ei ole mitään merkitystä, sillä alueen reaalitaloudellinen käyttövalta siirtyy kaupungille luovutussopimuksen ehtojen perusteella.

(e) Ensikertaisella asemakaava-alueella on pyydetty lohkomista ennen asemakaavan voimaan tuloa luovutetun, kaduksi osoitetulla alueella sijaitsevan rakennuspaikaksi tarkoitetun maa-alueen muodostamiseksi tilaksi. Vaikeuttaako lohkominen katualueen ottamista tarkoitukseensa käytettäväksi? Lohkominen ei estäisi eikä edes vaikeuttaisi katualueen muodostamista rekisteröidyksi yleiseksi alueeksi eikä muuttaisi kaupungin korvausvelvollisuutta siitä, mikä se oli asemakaavan tullessa voimaan, vrt. esimerkki (a). Vastaus on näin ollen kielteinen.

(f) Lohkomista on pyydetty asemakaavan voimaan tulon jälkeen luovutetun, tilaan kuuluvan ja puistoalueeksi osoitetulla alueella sijaitsevan määräalan erottamiseksi, jonka luovutuksensaaja ilmoittaa hankkineensa omakotitontiksi. Edellä (b)-esimerkin kohdalla mainituin perustein on katsottava, ettei lohkominen vaikeuta puistoalueen ottamista asemakaavassa tarkoitettuun käyttöön.

(g) Asemakaavassa osoitettuun puistoalueeseen sisältyvän tilan omistaja pyytää lohkomista siinä tarkoituksessa, että tila ositettaisiin useaksi pienemmäksi, rakennustarkoituksiin soveliaaksi tilaksi. Siinä tapauksessa, että lohkominen toteutettaisiin ja omistaja luovuttaisi lohkotiloja edelleen, voisi seurauksena olla puistoaluetta käytäntöön otettaessa kaupungin- ja pakkolunastusviranomaisten suoritettavan työmäärän lisääntyminen, mutta muulla tavoin ei sen käyttöön otto lohkomisen johdosta vaikeutuisi, vrt. esimerkit (a) ja (b).

Esitetyt esimerkit osoittavat, ettei uusien kiinteistönrajojen syntyminen maanmittaustoimitusten johdosta asemakaavassa osoitetuille yleisille alueille säännönmukaisesti vaikeuta näiden alueiden ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Näin ollen ei asemakaavan toteuttamisen vaikeutumisella voida KaavJL 17 §:ssä tarkoittaa samanlaista ilmiötä kuin siinä tarkoitetaan tonttijaon toteuttamisen vaikeutumisella. Edellä hypoteettisesti asetetun säännön kontrolloiminen esimerkkien avulla on siis osoittanut, ettei tuo sääntö ole käyttökelpoinen.

Näihin esimerkkeihin kätkeytyy kuitenkin eräitä vastakohtaisuuksia, jotka ansaitsevat huomiota. Esimerkeissä (a) ja (b) on maanmittaustoimituksen, halkomisen tarkoituksena yhteisomistussuhteen purkaminen reaalijaolla. Tämän tarkoituksen valossa halkominen on sinänsä legitiimi toimenpide, joka ei ole ristiriidassa alueiden asema-

kaavallisten käyttötarkoitusten kanssa, vaan on niihin nähden neutraali. Esimerkeissä (c) ja (d) on sen oikeustoimen, nimittäin määräalan luovutuksen tarkoitus, johon nojautuen lohkomista on pyydetty, asianomaisten alueiden asemakaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten kannalta lojaali; se on sopusoinnussa niiden kanssa ja tähtää asemakaavassa ilmaistun käyttötarkoituksen toteuttamiseen. Esimerkeissä (e), (f) ja (g) on tilanne sensijaan toisenlainen. (e)-esimerkissä on asemakaavan voimaan tulo johtanut ristiriidan syntymiseen alueen asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen ja sen reaalitaloudellisen päämäärän välillä, johon luovutussopimus tähtää. (f)-esimerkissä on vastaava päämäärä samalta kannalta katsoen illojaali ja samaa on sanottava (g)-esimerkkiin sisältyvästä lohkomispyynnöstä.

Samalla kun esimerkit ovat osoittaneet, ettei uuden rajan johtamisella yleisen alueen kautta ole ainakaan olennaista merkitystä tuon yleisen alueen käyttöön oton kannalta katsoen, ne ovat myös johtaneet erään toisen probleemin jäljille. Tuo probleemi on siinä, että varallisuusoikeuden alalla vallitsevan yksityisautonomian periaatteen ja maan reaalitaloudellista käyttöä koskevien, eri kaavoissa annettujen käyttäytymisnormien keskinäinen synkronoiminen näyttää oikeuspoliittisena tehtävänä tuottavan suuria vaikeuksia.[12] Ongelma ei ole niinkään siinä, miten on ratkaistava sellainen tilanne, että maanomistajan performatiivivallan käyttö ja julkisen vallan antamat kaavanormit tietyssä konkreettisessa tapauksessa tähtäävät toisistaan poikkeaviin päämääriin; kaavanormien tarkoittama päämäärä tulee tietenkin toteutetuksi ja maanomistajien performatiivisen dispositiotoimen tarkoitus jää toteutumatta. Tällainen ratkaisu ei kuitenkaan poista itse tuota dispositiotointa aktuaalisen todellisuuden piiristä. Kun omistajan performatiivisen dispositiotoimen ja asemakaavanormien tarkoitusten välisen ristiriidan ratkaisemista tarkastellaan oikeuspoliittisena tehtävänä, niin ei ratkaisuksi riitä, että

12 Sama ongelma tulee esiin aina, kun kiinteän omaisuuden luovutus käsittää rajoilleen määrätyn maa-alueen, jota osittamisrajoitusten vuoksi ei voida muodostaa kiinteistöksi, ks. *Hallituksen esitys* n:o 22, 1967 vuoden vp s. 6; *Hallituksen esitys* n:o 32, 1955 vuoden vp s. 40; *Melander*, Osittamisen edellytykset s. 20 s.; *Pietilä*, MK 11:2 s. 969 s.; *Prawitz*, Tomter s. 83; *Holmbäck*, FB II s. 47; *Undén* II s. 109 s.; *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 305 ss.; *Tolstrup*, Landboret s. 77 ss. ja *Illum*, Tingsret I s. 25 ss.

annetaan normit, joilla estetään edellisen tarkoituksen toteutuminen, vaan on myös annettava sellaiset normit, jotka tähtäävät tuohon dispositiotoimeen osallisten henkilöiden välisten suhteiden järjestämiseen sen vuoksi, ettei sen tarkoitus ole voinut toteutua ja sen edellytykset näin ollen ovat romahtaneet.[13] Näyttää ilmeiseltä, että KaavJL 17 §:n säännös, jossa kielletään maanmittaustoimituksen suorittaminen niin, että vaikeutetaan asemakaavan toteuttamista, on yhteydessä puheenaolevanlaisten ristiriitatapausten järjestelyyn ja muodostaa osan niitä koskevasta laajemmasta normikokonaisuudesta. Tämän väittämän verifioimiseksi tarkastellaan seuraavaa, käytännöllisen oikeuselämän kannalta tärkeintä ristiriitatapausta, johon sisältyvät yleistetyssä muodossa myös esimerkit (e) ja (f).

(h) Määräalan luovutuksensaaja pyytää lohkomista sellaisen tilaan kuuluvan määräalan erottamiseksi, joka sijaitsee yleisellä alueella ja ilmoittaa luovutuksen tähtäävän sellaiseen rakentamiseen, joka on ristiriidassa alueen asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen kanssa.

Hakijan ilmoittama käyttötarkoitus ei voi toteutua, RakL 42.1. §. Lohkominen enempää kuin mikään muukaan JL:n mukainen maanmittaustoimitus ei ole itsetarkoitus. Tässä tapauksessa lohkomisen tarkoitus olisi rakennuspaikan muodostaminen tilaksi hakijan ilmoittamaa rakentamista varten. Kun tuota tarkoitusta ei olennaisesti voida saavuttaa, niin ei toimitusta, jos se suoritettaisiin, voitaisi tarkastuksessa hyväksyä, JL 174 §. Toimitus on siis jätettävä sikseen. Mitä tulee performatiiviseen dispositiotoimeen, määräalan luovutukseen, niin on lohkomisen sikseen jättämiseen, mutta ei sensijaan vielä rakennuslupahakemuksen hylkäämiseen, kytketty relatiivinen tehottomuusvaikutus. Luovutuksen saaja on kompetentti vuoden kuluessa lohkomisen sikseen jättämistä koskevan pää-

[13] Ennen KaavJL:n voimaan tuloa ei meillä ollut dispositiotoimen kohtaloa koskevia säännöksiä. *Haataja*, Maanjaot s. 451 ja 494 katsoo, että ostajalla oli tällaisessa tapauksessa valta saada luovutus puretuksi, vrt. *Pietilä*, Osittamisrajoitukset s. 96 s. ja *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 157. Ruotsissa ei tätä ongelmaa ole nykyäänkään ratkaistu nimenomaisin säännöksin, mutta vallitsevan mielipiteen mukaan, joka voi nojautua eräisiin sikäläisiin ylimmän oikeusasteen ratkaisuihin, on ostajalla valta purkaa luovutussopimus, ks. esim. *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 296 ss.; *Undén* II s. 109 ja *Vahlén* s. 56 s.

töksen lainvoimaisuudesta lukien vireille pantavalla kanteella saamaan luovutuksen puretuksi, KaavJL 30 §.[14]

Arvioitaessa tietyn maanmittaustoimituksen suorittamismahdollisuuksia asemakaava-alueella eivät nuo mahdollisuudet välittömästi riipu siitä, edellyttääkö toimituksen suorittaminen uuden rajan asettamista yleiselle alueelle. Ratkaisevana näyttäisi sensijaan olevan kysymys siitä, missä tarkoituksessa tuo raja asetetaan. Sensijaan, että tonttijaon toteuttamisen vaikeutumisesta kyseen ollen sääntö on yksinkertainen ja selkeä — tuollaisen vaikeutumisen on katsottava olevan kysymyksessä silloin, kun kortteliin syntyy uusi, kaavatontin rajasta poikkeava kiinteistönraja — muodostuu asemakaavan toteuttamisen osalta vastaava sääntö paljon epämääräisemmäksi, häilyvämmäksi ja vaikeammin sovellettavaksi: Mikäli on kysymys uuden rajan asettamisesta yleiselle alueelle, niin on tämän katsottava vaikeuttavan asemakaavan toteuttamista, jos rajan asettamisen tarkoitus, so. tarkoitus, jonka toteuttamiseksi maanmittaustoimitus suoritetaan, on ristiriidassa asianomaisen alueen asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen kanssa.[15]

---

14 Oikeuspoliittiselta kannalta katsoen on tietenkin mahdollista järjestää asianosaisten suhteet useammallakin eri tavalla, jos osittaminen kielletään. Eräs tapa on kytkeä tähän saantoa koskeva absoluuttinen mitättömyysvaikutus. Tällainen järjestely sisältyy esim. *Hallituksen esitykseen* n:o 22, 1967 vuoden vp s. 6 ja 18 s., jossa ehdotetaan säädettäväksi toisaalta, ettei määräalan luovutus tule voimaan ennen osittamisluvan saamista, ja toisaalta, että luovutussopimus käy mitättömäksi, jos tuo lupa evätään. Luovutuksen voimaan tuloa koskevaa säännöstä on sen epäselvyyden vuoksi kritisoitu *Laintarkastuskunnan* lausunnossa ehdotuksesta osittamisrajoituslainsäädännöksi s. 16 s. Ks. vastaavista ruotsalaisista ehdotuksista *FJB I 1960* s. 20 ja *FJB II 1960* s. 78 ss. Ks. myös *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 305 ss., jossa esitetään laaja asiaa koskeva oikeuspoliittinen tarkastelu. Tanskassa ongelma on ratkaistu siten, että elleivät asianosaiset vuoden kuluessa luovutuksesta lukien ole hakeneet hyväksymistä lohkomiselle tai elleivät he vuoden kuluessa hyväksymishakemuksen hylkäämisestä lukien ole purkaneet luovutussopimusta ja palauttaneet ennalleen siihen perustuvia olosuhteiden muutoksia, niin voidaan sopimuskumppaneita rangaista sakolla, ks. L om udstykning og sammenlæggning m.m. af faste ejendomme, lovbekendtgørelse n:o 258/8. 8. 1958 44 §. Ks. niistä erilaisista tulkinnoista mitättömyyskysymyksen kannalta, joihin tämä säännös on antanut aihetta *Tolstrup*, Landboret s. 77 ss.; *Illum*, Tingsret I s. 25 ss. ja *Anders Vinding Kruse* s. 210 s.

15 Vrt. KHO 1941 II 533: »— — — eikä sanottu tontti, joka laaditussa rakennussuunnitelmaehdotuksessa on merkitty kaduksi ja puistoksi, muodoltaan ja

Asemakaavaa koskevassa katsauksessa on viitattu mm. RakL 59.2 §:n säännökseen, jossa edellytetään toiselle kuuluvan rasiteoikeuden estävän tontin omistajaa kohtuullisessa ajassa rakentamasta pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti sellaista tonttia, joka ei ole siten rakennettu.[16] Samassa yhteydessä on esitetty RakA 32.2 §:n 2 kohdan säännöksellä, jonka mukaan voimassa olevat rasitteet on, mikäli mahdollista, otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa, tarkoitettavan pyrkimystä laatia asemakaava sen sosiaalifunktion puitteissa sillä tavoin, että nuo rasitteet voitaisiin jättää koskemattomiksi, ks. edellä 4 § 4. Silloin ei pääse syntymään sellaisia ristiriitoja, joiden eräänä ilmauksena on edellä mainittu RakL 59 §:n säännös. Mitä laatua on tuo ristiriita? Siinä on kysymys tilanteesta, jossa rasitteeseen kuuluva reaalitaloudellinen käyttövalta joutuu ristiriitaan sen reaalitaloudellisen käyttövallan kanssa, jota asemakaavan asianomainen käyttäytymisnormi sääntelee. Kysymys on ts. tilanteesta, jossa rasite estää asemakaavassa osoitetun alueen ottamista siinä tarkoitettuun käyttöön. Kun näin ollen kysytään, milloin maanmittaustoimituksessa perustettavaksi tarkoitettu rasite voi vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista, niin tähän voidaan vastata sellaisen vaikeuttamisen olevan kysymyksessä silloin, kun tuo rasite estäisi asemakaavassa osoitetun alueen käyttämisen siihen tarkoitukseen, johon se on osoitettu, tai vaikeuttaisi sitä.[17] Viimeksi mainittuna käyttötarkoituksena voi olla esim. käyttö tietarkoituksiin. Jos sama alue on asemakaavassa osoitettu katualueeksi, niin ei rasitteen perus-

---

sijoitukseltaan soveltunut sanottuun suunnitelmaan — — — ja kun aiotun lohkomisen suorittaminen niin ollen tuotti huomattavaa haittaa vastaisen rakennussuunnitelman toteuttamiselle», niin KHO TJL 1931 4.2 §:n nojalla epäsi lohkomisen.

16 Siitä, milloin tonttia ei ole pidettävä pääasiallisesti asemakaavan mukaan rakennettuna, ks. *Larma* s. 233 s.

17 Rasitetta perustettaessa on sen käyttötarkoitus määrättävä, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* OsittamisA-ehdotus 1887 s. 42; *Serlachius,* Sakrätten s. 285; *Wrede* s. 351; *Moring,* Skiftesrätt s. 146 ja 153; *Noponen,* Rasitteista s. 50; *Haataja,* Maanjaot s. 336 s.; *Bergman* I s. 16; *Hillert* s. 67 s. ja 100 ss.; *Illum,* Servitutter s. 66 ja *v. Eyben,* Fast ejendom s. 271 ss. Rasitteen haltijalla ei ole valtaa käyttää rasitettua aluetta muuhun tarkoitukseen. Tämä yleinen periaate on saanut positiivisen ilmauksen VL 2:7.3:ssa, jossa nimenomaan säädetään, että vesioikeudellista rasitetta saadaan käyttää vain siihen tarkoitukseen, johon se on myönnetty.

taminen vaikeuta asemakaavan toteuttamista, sillä rasitteen ja katualueen käyttötarkoitus on asemakaavalliselta kannalta katsoen sama. Jos rasitettava alue sensijaan esim. osaksi sisältyy rakennuskortteliin merkittyyn rakennusalaan, niin silloin rasitteen ja asemakaava-alueen käyttötarkoitukset ovat ristiriidassa keskenään ja rasitteen perustaminen vaikeuttaisi asemakaavan toteuttamista.[18]

4. KaavJL 17 §:n yleissäännöksessä säädetään lopuksi, ettei maanmittaustoimitusta asemakaava-alueella saa toimittaa myöskään niin, että vaikeutetaan asemakaavaan perustuvan tonttijaon laatimista. Tonttijakoa laadittaessa on noudatettava aikaisemmin esitettyjä yleisiä sääntöjä, ks. 5 § 2. Niistä voivat tässä yhteydessä tulla kysymykseen ne, joiden mukaan tontit on tehtävä sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen ja tontin käytön kannalta on tarkoituksenmukaista, että tonttien välirajat on yleensä muodostettava suoriksi ja että, mikäli tonttien tarkoituksenmukaisuus sallii, on otettava huomioon vallitsevat maanomistusolot. Voidaan ajatella, että asemakaava-alueella toimitettavat maanmittaustoimitukset voivat vaikeuttaa näiden sääntöjen noudattamista, koska maanmittaustoimitusten oikeusvaikutuksiin voi kuulua alueiden omistajanvaihdoksia ja muutoksia kiinteistöjen rajoissa, niiden yhteisissä alueissa ja rasitteissa.

Ensimmäisenä on aihetta tarkastella sitä tapausta, että maanmittaustoimituksen tuloksena rakennuskortteliin syntyy uusi kiinteistönraja. Tämänkin tapauksen selvittely näyttää olevan edullisimmin suoritettavissa eräiden edustavien ja tyypillisten esimerkkien avulla. Oletetaan aluksi, että tilaan kuuluva, rakennuskorttelissa kokonaan sijaitseva alue on luovutettu rakennustarkoituksiin ja että tuon alueen erottamista lohkomalla on pyydetty. Määräalan luovutus ja lohkominen eivät estä noudattamasta tontin muotoa ja sen rajojen suoruutta koskevia vaatimuksia, sillä nehän ovat ensisijaisia ja vallitsevista maanomistusoloista riippumatta noudatettavia vaatimuksia. Mitä tulee maanomistusolojen huomioon ottamista koskevaan vaatimukseen, niin voidaan tehdä sama havainto kuin tonttijaon toteuttamisestakin kyseen ollen: Entisistä poikkea-

18 Maanjakorasitteen poistamisesta ja siirtämisestä maanmittaus-, tontinmittaus- ja KaavJL:n mukaisessa rasitetoimituksessa ks. KaavJL 9, 94 ja 96 §.

vat maanomistusolot ovat riippuvaiset luovutussopimuksen sisällöstä ja johtuvat luovutuksesta eikä lohkomisesta. Vallitsevien maanomistusolojen huomioon ottaminen tonttijakoa laadittaessa voi luovutuksen jälkeen voi olla vaikeampaa kuin ennen sitä. Ei kuitenkaan voida väittää, että luovutuksesta aina olisi sellainen seuraus. Jos esim. luovutetun alueen rajat noudattavat asemakaavaan merkittyyn ns. ohjeelliseen tonttijakoon sisältyvän tontin rajoja, niin silloin ei voitane väittää luovutuksen vaikeuttavan tonttijaon laatimista, vrt. KaavJL 15.1 §: »— — — jos sellainen toimenpide edistää rakennuskorttelissa suunnitellun — — — tonttijaon mukaisten tonttien — — — muodostamista.» Jos lohkomisen hakija esittää erivapauspäätöksen, joka sallii rakentamisen hänen rakennuskorttelista ostamalleen alueelle, niin silloin hän osoittaa, että hänen ostamansa alueen on katsottu soveltuvan rakennuspaikaksi so. tontiksi tuohon rakennuskortteliin. Tällöinkään ei luovutuksen voitane katsoa vaikeuttavan tonttijaon laatimista.[19] Ellei sensijaan ilmene mitään perusteita sellaisen mielipiteen muodostamiseksi, ettei pyydetyn lohkomisen aiheena oleva luovutus vaikeuta maanomistusolojen huomioon ottamista tonttijakoa laadittaessa, niin silloin voitaneen katsoa luovutuksella olevan sanotunlaisen vaikutuksen, joka ilmenee siten, että luovutuksen jälkeen voi tonttijaon laatiminen sekä tarkoituksenmukaiseksi että vallitsevat maanomistusolot huomioon ottavaksi olla vaikeampaa kuin sitä ennen. Jos näiden olosuhteiden vallitessa sallitaan lohkominen ostetun alueen tilaksi muodostamiseksi, niin silloin sallitaan sellaisen rakennuspaikan muodostaminen kiinteistöksi, jonka käyttökelpoisuudesta tarkoitukseensa ei ole takeita. Samoin perustein kuin edellä kohdassa 3 esitetyissä tapauksissa (e) ja (f) on katsottava, ettei lohkominen voi tulla kysymykseen.

Juuri lausuttu ei välittömästi sovellu esim. yhteisomistussuhteen purkamiseksi tapahtuvaan halkomiseen, joka edellyttää jakorajan asettamista rakennuskortteliin, sillä toimituksen primäärinen

---

19 Vrt. *Suomaa*, KaavJL s. 131: »RakL:n ja KaavJL:n säännökset täydentävät tässä suhteessa toisiaan, sillä yleisenä periaatteena on, että jos RakL:ssa on kielletty rakentaminen jollekin alueelle, niin kaavoitusalueiden jakolaissa kielletään rakentamista varten tapahtuva kiinteistön muodostaminen ko. alueella.» Tekstissä mainittu periaate esiintyy myös KaavJL 23.1 §:ssä, ks. *Pietilä*, Osittamisrajoitukset s. 93 ss.

tarkoitus ei ole rakennuspaikan muodostaminen kiinteistöksi. Jakorajan asettaminen rakennuskortteliin merkitsee kuitenkin sellaisen omistusrajan syntymistä, jota ei ennen ole ollut, ja tämä seikka puolestaan voi samalla tavoin kuin lohkomistakin koskevassa esimerkissä olla omiaan vaikeuttamaan tarkoituksenmukaisuusnäkökohtien ja vallitsevien maanomistusolojen samanaikaista huomioonottamista tonttijakoa laadittaessa, mikä merkitsee sen vaikeutumista. Täten lausuttu soveltuu myös sellaisiin maanmittaustoimituksiin, joissa on kysymys vain maanomistajan jakovallan käyttämisestä, koska niiden tulokseen sisältyy potentiaalisesti jako- tai lohkomisrajan muuttuminen omistusrajaksi esim. pakkohuutokaupassa.

Esitettyjen näkökohtien perusteella voidaan katsoa maanmittaustoimituksen vaikeuttavan asemakaavaan perustuvan tonttijaon laatimista silloin, kun sen tuloksena rakennuskortteliin syntyisi uusi kiinteistönraja, eikä ole erityisiä perusteita sellaisen olettamuksen tueksi, että tuo raja tulee laadittavan tonttijaon mukaiseksi kaavatontin rajaksi.

Sellaisissa tapauksissa, joissa maanmittaustoimituksen tulos vaikeuttaisi tonttijaon laatimista, tulee esiin jo edellä käsitelty ristiriita, joka ilmenee niiden päämäärien erilaisuudessa, joihin tähtäävät toisaalta maanomistajan performatiivivallan käyttö ja toisaalta asemakaavaa ja tonttijako koskevat normit. Kun performatiivisen dispositiotoimen reaalitaloudellinen päämäärä johtaa ristiriidan syntymiseen asemakaavan käyttäytymisnormien kanssa, niin silloin dispositiotoimen tarkoitus, esim. rakentaminen ja kiinteistön muodostaminen sitä varten ei voi toteutua ja toimi käy relatiivisesti tehottomaksi. Asianlaita on periaatteessa sama, kun on kysymys tonttijaon vaikeutumisesta. Tällainen ratkaisu ei kuitenkaan ole viimeksi mainitussa tapauksessa aina ehdoton. Jos nimittäin tilasta on luovutettu määräala ja tämä sijaitsee rakennuskorttelissa, johon ei ole vahvistettu tonttijakoa ja johon sitä ei vahvisteta kolmen vuoden kuluessa siitä, kun tilan omistaja tai määräalan haltija on sitä hakenut, saadaan määräala lohkoa tilaksi, johon ei kuitenkaan saa lukea osuutta tilojen yhteiseen alueeseen eikä ilman kaupungin suostumusta sisällyttää yleistä aluetta, mikä sääntö on voimassa myös siinä tapauksessa, että alue muodostetaan tilaksi erillisen alueen

muodostamistoimituksessa, KaavJL 19 §.[20] Näissä olosuhteissa lohkominen ja erillisen alueen tilaksi muodostaminen, mutta ei muu maanmittaustoimitus, on toimitettava kiinnittämättä huomiota siihen, vaikeuttaako se tonttijaon laatimista. Oikeuspoliittiselta kannalta katsoen tämä poikkeussäännös voi perustua useampiin näkökohtiin, joista eräs on varmaankin pyrkimys luotonsaannin kannalta helpottaa rakentamista sellaisessa rakennuskorttelissa, johon asianomaisten omistajien pyynnöistä huolimatta ei vahvisteta tonttijakoa.

KaavJL 19.1 §:ssä säädetään, ettei siinä tarkoitetussa lohkomisessa lohkotilaan saada lukea osuutta tilojen yhteiseen alueeseen. Tämän johdosta on aihetta kysyä onko kyseinen rajoitus yhteydessä tonttijaon laatimisen tai sen toteuttamisen vaikeutumiseen. Sanotun kysymyksen asettamiseen on aihetta sitäkin enemmän, kun rekisteritontilla ja rekisteröidyllä yleisellä alueella ei voi olla osuutta tilojen yhteiseen alueeseen, KaavJL 134 §, vrt. 11 §. Asiaa voidaan tarkastella kolmestakin eri näkökulmasta. Jos sitä tarkastellaan tonttijaon myöhemmän toteuttamisen so. rekisteritonttien muodostamisen kannalta tontinmittauksessa, niin silloin ei voida katsoa sen tosiasian, että rekisteritonttien emätiloihin kuuluu yhteisten alueiden osuuksia, joita ei voida liittää näihin tontteihin, vaikeuttavan tuota toteuttamista. Osuudet jäävät tällöin emätilaan tai muodostuvat itsenäisiksi »haamukiinteistöiksi», joihin kuuluu vain tuo osuus, mutta ei lainkaan omaa yksityistä aluetta, ks. KaavJA 46 ja 99 § sekä Mmh:n kk. n:o 84/28. 5. 1965 96 §. Jos taas pidetään silmällä performatiivisen dispositiotoimen ja tonttijaon laatimista ja toteuttamista koskevien normien tarkoitusten välistä ristiriitatilannetta, niin silloin voidaan ehkä katsoa, että sellainen ristiriitatilanne syntyy silloin, kun rakennuskortteliin muodostettavaan tilaan, joka todennäköisesti tulee muodostettavaksi rekisteritontiksi, luetaan osuus yhteiseen alueeseen, vaikka tuo osuus on siitä kuitenkin myöhemmin tontinmittauksessa erotettava. Lopuksi voidaan myös pitää silmällä tilajärjestelmän ja tilojen rekisteröimisen selvyyden asettamia vaatimuksia, JL 174 §. Yhteisen alueen osuuden lukeminen sellaiseen rakennuskortteliin muodostettavaan tilaan, joka tonttijakoa laadittaessa tulee todennäköisesti muodostettavaksi

[20] KaavJL 19 §:n tulkinnasta ks. *Pietilä*, Osittamisrajoitukset s. 73. Ks. myös *Larma* s. 160.

kaavatontiksi, on omiaan edistämään edellämainitunlaisten »haamutilojen» muodostumista ja niiden lukumäärän lisääntymistä.[21] Tällaiset tilat eivät useinkaan palvele mitään reaalista tarvetta.[22] Niillä on taipumus muodostua turhaksi painolastiksi maarekisterissä. Sen vuoksi niiden syntymistä ei voida pitää suotavana tilajärjestelmän ja tilojen rekisteröimisen asettamien vaatimusten kannalta. KaavJL 19.1 §:n yhteisten alueiden osuuksia koskeva säännös nojautunee lähinnä viimeksi mainittuihin näkökohtiin. Sen voidaan sensijaan tuskin katsoa olevan ilmauksena KaavJL 17 §:n yleisestä säännöstä. Huolimatta siitä, että yhteisen alueen osuuden liittäminen rakennuskortteliin muodostettavaan tilaan on eräissä tapauksissa tarkoituksetonta ja kiellettyä, ei sellaisen liittämisen kuitenkaan voida katsoa vaikeuttavan tonttijaon laatimista enempää kuin sen toteuttamistakaan.

5. Edellisissä kohdissa kehitettyjen sääntöjen mukaan vaikeuttaisi maanmittaustoimitus — mikäli on kysymys uuden rajan asettamisesta — asemakaavan toteuttamista, jos uuden rajan yleiselle alueelle asettamisen tarkoitus, so. se reaalitaloudellisen käytön muoto, jota varten kiinteistö muodostetaan tai muotoillaan, on ristiriidassa asianomaisen alueen asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen kanssa, tonttijaon laatimista, kun ei ole erityisiä perusteita olettaa, että rakennuskortteliin sijoitettava uusi raja tulee laadittavan tonttijaon mukaiseksi kaavatontin rajaksi, ja tonttijaon toteuttamista, kun uusi raja poikkeaa kaavatontin rajasta. Maanmittaustoimituksen suorittaminen — sikäli kuin on kysymys siinä perustettavista rasitteista — vaikeuttaisi puolestaan asemakaavan toteuttamista silloin, kun rasite estäisi asemakaavassa osoitetun alueen käyttämisen siihen tarkoitukseen, johon se on osoitettu, tai vaikeuttaisi sitä. Näistä säännöistä on kaksi poikkeusta. Edellä on jo käsitelty KaavJL 19 §:ssä mainitut lohkominen ja erillisen alueen tilaksi

---

21 Haamutiloista ks. *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 792 s. Ruotsissa niitä on kutsuttu mm. »ilmakiinteistöiksi», imaginäärisiksi kiinteistöiksi ja osuuskiinteistöiksi, ks. *Prawitz*, Tomter s. 167.

22 Ruotsissa on esitetty ajatus niiden hyväksi käyttämiseksi koottaessa pirstoontuneita metsälöitä suuremmiksi yksiköiksi siten, että suurehkon yhteismetsän osuudet muodostaisivat osuuskiinteistöjä, ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 427 ss.

muodostaminen, jotka merkitsevät poikkeusta maanmittaustoimituksen ja tonttijaon laatimisen suhdetta koskevasta säännöstä. Toisesta poikkeuksesta säädetään KaavJL 18.1 §:ssä. Sen mukaan tonttijakoalueella suoritettavassa KaavJL 4 §:n mukaisessa uusjaossa ja tilusvaihdossa sekä 15 §:n mukaisessa alueen siirtämisessä tilaan on rakennuskorttelissa tilan raja, mikäli se ei jää vanhaan paikkaansa, johdettava, mikäli mahdollista, pitkin kaavatontin rajaa. Tähän sisältyvä poikkeusmahdollisuus saa selityksensä siitä, että ko. maanmittaustoimitukset suoritetaan asemakaavan tai tonttijaon tai molempien toteuttamisen edistämiseksi, jolloin rajan johtamisesta kaavatontin rajaa myöten voidaan tinkiä, jos muissa suhteissa, esim. kaupungin käytettäväksi tulevan yleisen alueen saattamisen kannalta kaupungin omistukseen saavutetaan asemakaavan toteuttamista edistävä tulos.[23]

Esitetyillä säännöillä on se merkitys, että niiden avulla voidaan pyrkiä selvittämään, tulisiko pyydetty maanmittaustoimitus vaikeuttamaan asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista tai asemakaavaan perustuvan tonttijaon laatimista. KaavJL sisältää kuitenkin erääseen toiseenkin näkökohtaan perustuvia osittamisrajoituksia, joiden merkitys on sellainen, että vaikka pyydetyn maanmittaustoimituksen suorittamiselle ei ole esteitä vaikeuttamisnäkökohtien ja JL:ssa säädettyjen edellytysten kannalta, niin ei toimitusta kuitenkaan voida suorittaa. Tässä suhteessa säädetään KaavJL 18.2 §:ssä, ettei muuta kuin KaavJL 18.1 §:ssä mainittua maanmittaustoimitusta, so. muuta kuin uusjakoa, tilusvaihtoa ja alueen siirtämistä tilaan saa suorittaa siten, että rakennuskortteliin tai KaavJL 75.2 §:ssä tarkoitetulle muodostettavalle yleiselle alueelle syntyy uusi raja. Esitetyn säännöksen merkityksen saamiseksi esiin on aluksi huomautettava, ettei maanmittaustoimituksen suorittaminen siten, että rakennuskortteliin tai yleiselle alueelle syntyy uusi raja, edellisen mukaisesti aina ole ilmiö, joka vaikeuttaisi asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista tai viimeksi mainitun laatimista. Jos esim. rakennuskorttelissa tapahtuvassa lohkomisessa lohkomisrajat johdetaan pitkin tonttijakoon sisältyvien kaavatonttien rajoja, niin ei lohkominen vaikeuta tonttijaon toteuttamista, vrt. KaavJL

23 *Koppinen* s. 13 lausuu, että »kaavoitusuusjaossa uuden rajan sijoittamisen voi suorittaa melko vapaasti».

20 §. Asemakaavan toteuttamista vaikeuttamatta voidaan vaikka yksityiselle henkilölle muodostaa katualueelle tila, jota vastaavan alueen hän on hankkinut esim. rakennuskorttelissa sijaitsevan tilansa liikennetarpeita varten. KaavJL 18.2 §:n säännösten takana eivät siten voi olla samat oikeuspoliittiset näkökohdat kuin mihin KaavJL 17 §:n yleissäännös perustuu. 18.2 §:n takana olevat näkökohdat on esitetty jo toisessa yhteydessä, ks. edellä 5 § 5. Siinä yhteydessä huomautettiin siitä, että kaavatontin alueen muodostamiseksi kiinteistöksi ei ilman erityisiä syitä ole aihetta sallia sellaisen kiinteistötoimituksen suorittamista, joka ei vapauttaisi tuota aluetta rakennuskiellosta, ja että useissa tapauksissa sanotunlainen kiinteistöksi muodostaminen merkitsisi ajan, varojen ja asiantuntijavoimien haaskausta, jota ei ole syytä suosia. Kaavatontin kiinteistöksi muodostamisen tulee ensisijaisesti tapahtua tontinmittauksella. Samanlaiset näkökohdat voivat olla relevantteja silloinkin, kun on kysymys uuden rajan asettamisesta muodostettavalle yleiselle alueelle, so. yleiselle alueelle, jonka kiinteistöksi muodostamista tarkoittava yleisen alueen mittaus on jo vireillä. Rajan asettaminen vaikeuttaisi asemakaavan toteuttamista vain silloin, kun asianomaisessa kiinteistötoimituksessa muodostettavan tai muotoiltavan kiinteistön käyttötarkoitus on ristiriidassa alueen asemakaavallisen käyttötarkoituksen kanssa. Vaikka sanotunlaista ristiriitaa ei vallitsisikaan, voi maanmittaustoimituksen suorittaminen ja rajan asettaminen olla tarkoituksetonta sellaisissa tapauksissa, joissa alueen muodostaminen kaupungin omistamaksi rekisteröidyksi yleiseksi alueeksi on jo vireillä, sillä sellaisissa tilanteissa voi tuo maanmittaustoimitus olla merkityksetön.

Sillä tosiasialla, että KaavJL 17 ja 18.2 §:n säännökset perustuvat osaksi erilaisiin oikeuspoliittisiin näkökohtiin, on merkitystä selviteltäessä Mmh:n toimivaltaa, kun on kysymyksessä viimeksi mainitussa lainkohdassa tarkoitetun määräyksen, oikeastaan luvan antaminen maanmittaustoimituksen suorittamiseen siten, että rakennuskortteliin tai muodostettavalle yleiselle alueelle syntyy uusi kiinteistönraja. Mikään ei osoita, että tässä olisi kysymys poikkeuksen myöntämisestä KaavJL 17 §:n sisältämästä kiellosta. Tämä merkitsee, ettei Mmh:n toimivaltaan kuulu antaa lupaa kiinteistönrajan asettamiseen kortteliin, jossa ei ole tonttijakoa, ellei ole erityistä aihetta olettaa, että tuo raja voidaan vastaisuudessa määrätä vah-

vistettavan tonttijaon mukaisen kaavatontin rajaksi, tonttijaettuun kortteliin kaavatontin rajasta poikkeavaan asemaan tai muodostettavalle yleiselle alueelle, jos se reaalitaloudellisen käytön muoto, jota maanmittaustoimituksella pyritään tyydyttämään, on ristiriidassa alueen asemakaavallisen käyttötarkoituksen kanssa. Tätä tulkintaa on omiaan tukemaan maalaiskunnan tonttijakoaluetta koskeva KaavJL 20 §, jonka mukaan lohkomisessa ja erillisen alueen tilaksi muodostamisessa on rakennuskortteliin tuleva tilusraja sijoitettava kulkemaan pitkin tonttijaon mukaisten tonttien rajaa ilman, että minkäänlaisen poikkeuksen myöntäminen tästä säännöstä tulisi kysymykseen. Mmh:n toimivallan sisältönä on siten sen kysymyksen harkitseminen, voidaanko pitää tarkoituksenmukaisena sallia maanmittaustoimituksen suorittaminen siten, että rakennuskortteliin tai muodostettavalle yleiselle alueelle syntyy uusi kiinteistönraja sellaisissa tapauksissa, joissa tuon rajan asettaminen ei vaikeuta asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista tai viimeksi mainitun laatimista.[24] KaavJL 17 ja 18.2 §:n välinen suhde on näin ollen sellainen, että jälkimmäinen edelliseen verrattuna kaventaa asemakaava- ja tonttijakoalueilla suoritettavien maanmittaustoimitusten edellytyksiä asettamalla Mmh:n antaman luvan toimituksen lisäedellytykseksi sellaisissakin tapauksissa, joissa toimituksen suorittaminen ei vaikeuttaisi asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista tai viimeksi mainitun laatimista.

6. Tonttirekisteriin tai yleisten alueiden rekisteriin merkityllä kiinteistöllä ei saa suorittaa JL:ssa tarkoitettua maanmittaustoimitusta rajamerkin siirtämistä lukuunottamatta, KaavJL 3 §.[25] Tämän

[24] Vrt. *Suomaa,* KaavJL s. 132 ja *Pietilä,* Osittamisrajoitukset s. 86 s.

[25] Tässä säännöksessä esitetään sangen selkeässä muodossa erään vuosisatoja jatkuneen historiallisen kehityksen nykyvaihe. 1. 1. 1932 saakka vallitsi jakolaitoksen alalla sellainen dualismi, että sen hoito kuului kaupunkien alueilla kaupunkien ja maalaiskuntien alueilla maanmittaushallinnon viranomaisille. Ennen mainittua ajankohtaa tapahtunut maanmittaushallinnon palveluksessa olevien maanmittarien toiminta kaupunkien alueilla ei käsittänyt sellaista hallintotoimintaa, jollaisia olivat jaot ja muut maanmittaustoimitukset maalaiskuntien alueilla, vaan oli pikemminkin teknillisen asiantuntijan toimintaa, ks. MO 1725 21 ja 22 § (Gyldén s. 26 s.); MO 1766 19 kohta (Gyldén s. 148); MO 1783 67 § (Gyldén s. 357); MO 1848 22 § ja SPM 1916 19 §. Maanmittarit näyttävät myös silloin tällöin toimittaneen yksityisten toimeksiannosta tonttien

säännöksen yleisluonteinen merkitys saadaan parhaiten esiin eräiden esimerkkien avulla. Kun on kysymys sellaisesta tonttijaetusta korttelista, joka kuuluu useampiin tiloihin ja jonka kaavatontteja ei vielä ole muodostettu rekisteritonteiksi, ja kaavatonttien rajat eivät ole sopusoinnussa korttelissa vallitsevien maanomistusolojen ja voimassa olevan kiinteistöjaoituksen kanssa, niin voidaan korttelissa toimittaa esim. uusjako tai pakollinen tilusvaihto, jos niiden avulla nuo rajat saadaan sopusointuun keskenään tai tilannetta tässä suhteessa voidaan ainakin parantaa. Jos tuon korttelin tontit sensijaan on jo aikaisemmin muodostettu rekisteritonteiksi ja korttelille vahvistetaan uusi tonttijako, jonka kaavatonttien rajat poikkeavat vanhojen rekisteritonttien rajoista, niin ei ole mahdollista saattaa vanhaa kiinteistöjaoitusta sopusointuun uuden kiinteistökaa-

---

jakoja, ks. Uudenmaan läänin mkri säil. n:o 55:2, jonka asiakirjat osoittavat maanmittarin 15. 4. 1766 halkoneen erään tontin Helsingissä kahden osakkaan kesken, sama mkri säil. n:o 55:3, jonka asiakirjat osoittavat maanmittarin 31. 3. 1769 kieltäytyneen erään tontin jaosta sen ahtauden takia, ja Turun ja Porin läänin mkri säil. n:o Turku 20, jonka asiakirjat osoittavat maanmittarin 6. 5. 1800 halkoneen erään tontin Turussa kahden osakkaan kesken. Historiallisia katsauksia maanmittarien toimintaan kaupunkien alueilla sisältävät mm. *Sarsa* s. 18 ss. ja *Humble* s. 201 ss. KJL 1931:ssä säilytettiin dualistinen järjestelmä, mutta toisessa muodossa kuin aikaisemmin, sillä 1932 voimaan tulleen järjestelmän mukaan kuuluu tonttikirjaan merkittävien kiinteistöjen muodostaminen ja siihen merkittyjen kiinteistöjen uudelleen muotoaminen kaupungin, mutta maarekisteriin merkittävien kiinteistöjen muodostaminen pääsääntöisesti maanmittaushallinnon viranomaisille. Ko. dualismi ei siis v:sta 1932 alkaen ole enää perustunut kaupunkien ja maalaiskuntien vaan tonttikirjan ja maarekisterin väliseen vastakohtaan, ks. KJL 1931 24 § ja esim. *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924 s. 14 ss.; *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1930 s. 7 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 839 ss.; *Suomaa,* KaavJL s. 127 ja *Eronen,* Kiinteistöjaoituksesta s. 34. Vuodesta 1932 alkaen on po. kehityksen kannalta katsoen harhaanjohtavaa jaoitella kiinteistöjä maalais- ja kaupunkikiinteistöihin, ks. esim. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 183 ss. ja *Zitting—Rautiala* s. 21 ss.

Dualistinen jako kaupunki- ja maalaiskiinteistöihin on sensijaan Ruotsissa säilyttänyt historialliset piirteensä, sillä siellä kuuluu kaupunkialueiden kiinteistönmuodostus pääasiallisesti kaupungin viranomaisille — ks. kuitenkin FBL 6:2 — ja kaupunkialueen kiinteistöt merkitään kaupungin kiinteistörekisteriin, kun taas maalaiskuntien kiinteistöt merkitään maarekisteriin, ks. kehityksestä Ruotsissa *Palm* s. 270 ss.; *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 81 ss.; *Prawitz,* Tomter s. 117 ss. ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 176. Ks. Ruotsissa esitetyistä uudistusehdotuksista *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 101 ss. ja *Fastighetsutredning 1966* s. 149 ss.

van eli uuden tonttijaon kanssa uusjakoa, tilusvaihtoa tai muutakaan JL:n mukaista maanmittaustoimitusta hyväksi käyttäen, vaan on turvauduttava vapaaehtoisiin luovutustoimiin tai, asianhaaroista riippuen, pakkolunastukseen tai tontinosan lunastukseen. Jos äsken mainitussa tilanteessa ja tarkoituksessa vanhaan rekisteritonttiin kuuluva määräala on luovutettu toiselle, joka ennestään omistaa muun osan uuden tonttijaon mukaisesta kaavatontista, niin ei määräalan erottaminen rekisteritontista voi tapahtua JL:n mukaisella lohkomisella ja sen yhdistäminen kaavatontin muuhun osaan TilYhdL:n mukaisella tilojen yhdistämisellä, vaan toimitetaan uuden rekisteritontin muodostaminen KaavJL 6, 7 ja 8 luvuissa säädetyssä järjestyksessä. Paitsi kiinteistön muodostamista ja muotoamista tarkoittavia maanmittaustoimituksia koskee KaavJL 3 § myös kiinteistön ulottuvuuden määrittämiseksi tapahtuvaa JL:n mukaista rajankäyntiä. Tämä merkitsee, että sitten kun useampiin tiloihin kuuluva kaavatontti on muodostettu rekisteritontiksi, ei niiden välisiä rajoja, sikäli kuin ne sijaitsevat kaavatontin alueella, voida enää määrätä tuollaisella rajankäynnillä.

Tilalla tai tiloilla toimitettavassa maanmittaustoimituksessa voi tapahtua muutoksia tilojen rajoissa sekä niiden osuuksissa yhteisiin alueisiin ynnä niiden rasitteissa. KaavJL 3 §:n on katsottava sisältävän myös sen periaatteen, ettei tilalla toimitettava maanmittaustoimitus saa asialliselta kannalta katsoen ulottua rekisteritontin alueelle. Rajojen ja yhteisten alueiden osuuksien osalta asia ei kaivanne tarkempaa selvittelyä. Mitä sensijaan rasitteisiin tulee, on tuollaiseen selvittelyyn aihetta. Maanmittaustoimituksen kohteena oleva tila voi rasitteen kannalta olla oikeutettuna tai rasitettuna kiinteistönä. Pidettäessä silmällä ensiksi mainittua tilannetta merkitsee KaavJL 3 §:n säännös, että maanmittaustoimituksessa ei voida perustaa tilan hyväksi rasitetta rekisteritontin alueelle. KaavJL 94 §:stä verr. 96 §:ään käy sen ohessa ilmi, ettei ennestään olevaa maanjakorasitetta voida oikeutetulla tilalla tapahtuvassa maanmittaustoimituksessa siirtää, muuttaa tai poistaa. Poistamisen ja siirtämisen tulee siis tapahtua rekisteritontilla toimitettavassa KaavJL:n mukaisessa rasitetoimituksessa, minkä ohessa jäljempänä mainittava tietoimitus voi tulla kysymykseen. Jos rekisteritontin omistaja haluaa päästä eroon tonttiaan rasittavasta vanhasta maan-

jakorasitteesta, eikä hän halua turvautua sen lunastamiseen RakL 59.2 §:n nojalla, niin on asia käsiteltävä KaavJL 96 §:n mukaisessa rasitetoimituksessa, vast. YkTL:n mukaisessa tietoimituksessa.

Ryhdyttäessä tarkastelemaan sellaista tilannetta, että tila on rasitettuna ja rekisteritontti oikeutettuna kiinteistönä, tulee esiin kysymys, onko mainitunlainen tilanne lainkaan mahdollinen muissa kuin KaavJL 86 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa. Voiko ts. olla mahdollista, että tontinmittauksen jäljiltä vanha maanjakorasite voi olla voimassa rekisteritontin hyväksi? Tämän kysymyksen selvittely käy tarkoituksenmukaisimmin päinsä tontinmittausta koskevan esityksen yhteydessä, ks. 16 § 3 f.

Rekisteritontti ja tila voivat olla rajanaapureita. Niiden välisen rajan määrääminen on eri asia kuin se edellä kosketeltu tapaus, jossa oli kysymys maarekisterikiinteistöjen välisten vanhojen rajojen käymisestä kaavatontin alueella. Tilan ja muiden maarekisteriyksiköiden rajojen määrääminen tapahtuu rajankäynnillä, JL 218 §. Rekisteritontin rajan määrääminen tapahtuu tontin rajojen tarkistamista varten toimitettavassa tontinmittauksessa, KaavJL 48.2 §. Rajankäyntiä on oikeutettu hakemaan asianomaisen maarekisterikiinteistön omistaja, JL 218 §, ja tontinmittausta tontin tai sen osan omistaja tai haltija, minkä ohessa maistraatti voi määrätä tontinmittauksen suoritettavaksi, KaavJL 49 §. Kun siis on kysymys rekisteritontin ja maarekisterikiinteistön välisen rajan määräämisestä, niin riippuu se järjestys, jota rajan määräämisessä noudatetaan, siitä, kuka haluaa tuota määräämistä. Jos sitä haluaa maarekisteriyksikön omistaja, on hänen haettava rajankäynnin toimittamista maarekisteriyksiköllään, ja jos sitä haluaa rekisteritontin omistaja tai haltija tai maistraatti, on haettava tai määrättävä toimeenpantavaksi rekisteritontin rajan määräämistä tarkoittava tontinmittaus.[26]

[26] Tekstissä esitettyä kantaa vastaan voidaan ehkä huomauttaa, että kun rekisteritontin rajanaapurina olevan tilan omistajan pyynnöstä tilalla toimitetaan sen ja rekisteritontin välisen rajan käyminen, niin silloin toimitus asiallisesti koskee rekisteritonttia ja olisi toimitettava tontinmittauksena. Tähän voidaan puolestaan huomauttaa, että tilalla suoritettavassa toimituksessa sen rajaa ei voida määrätä tontinmittauksena ja tilan omistaja puolestaan ei ole kelpuutettu hakemaan tontinmittausta naapuritontille. Ellei tekstissä esitettyä kantaa hyväksytä, ei tilan omistajalla ole mahdollisuutta saada ko. rajaa määrätyksi.

KaavJL 3 § koskee vain JL:n mukaisia maanmittaustoimituksia, mutta ei muita kiinteistötoimituksia. Tästä seuraa, että viimeksi mainittujen osalta on erikseen selvitettävä, onko niiden kunkin toimittaminen mahdollista rekisteritontilla vaiko ei. Pakkolunastusta ei voida pitää JL:n mukaisena maanmittaustoimituksena, vaikka siinä muodostettava kiinteistöyksikkö säännönmukaisesti merkitään maarekisteriin, JL 284.2 §.[27] Rekisteritontista pakkolunastetun alueen rekisteröimisestä on voimassa, että jos lunastus tapahtuu muulle subjektille kuin kaupungille ja pakkolunastettu alue on tarkoitettu muuksi kuin rakennuspaikaksi, niin silloin alue poistetaan tonttikirjasta ja merkitään maarekisteriin, KaavJA 100 §.

YkTL:n mukainen tietoimitus ei myöskään ole JL:ssa tarkoitettu maanmittaustoimitus, vaikka siinä suureksi osaksi noudatetaan JL:n rasitetoimituksia koskevia menettelysäännöksiä ja toimituksesta aiheutuvat rekisterimerkinnät tehdään maarekisteriin, YkTL 51 §. YkTL:ia sovelletaan myös asemakaava-alueella, ei kuitenkaan rakennuskortteliin kaavamääräyksen tai KaavJL:n nojalla perustettuun tiehen tai muuhun kulkuväylään, YkTL 3.2 §. Koska lakia siis on sovellettava asemakaava-alueella sillä rajoituksella, ettei se koske sanotunlaisia teitä tai kulkuväyliä, niin herää kysymys, voidaanko rekisteritontin alueelle perustaa tieoikeus YkTL:n mukaisessa tietoimituksessa. Kun KaavJL:n mukaan sellaisen tieoikeuden perustaminen muun kiinteistön hyväksi vastoin omistajan tahtoa on mahdollista vain KaavJL 89 §:ssä tarkoitetussa poikkeustapauksessa, niin on oikeinta vastata kysymykseen kielteisesti.[28] Mitä tulee JL:n mukai-

---

[27] KJL 1931 2 §:n tulkintaa koskevassa kysymyksessä näyttävät kaikki asiaa käsitelleet olevan sitä mieltä, että sitä oli pidettävä tonttijakoalueella sallittuna, ks. *Anttila* s. 70; *Noponen*, Jakolaitoksesta kaupungissa s. 61 ja *Haataja*, Maanjaot s. 842 s.

[28] *Airaksinen* s. 829 lausuu, ettei yksityisen tien perustaminen rakennuskortteliin siellä olevien kiinteistöjen hyväksi tai alueelle »tulle yksityistielain mukaan yleensä kysymykseen tai ole tapauksesta riippuen mahdollistakaan». Tämä lausuma pitää paikkansa vain sellaisten korttelien osalta, joiden tontit on muodostettu rekisteritonteiksi. Mitä nimenomaan tulee YkTL:n mukaisen tieoikeuden perustamiseen rekisteritontin hyväksi, niin voitaneen *Airaksisen* käsitykseen yhtyä, sikäli kuin on kysymys kokonaan uuden tieoikeuden perustamisesta, koska KaavJL 86 §:n mukaan rekisteritontin hyväksi voidaan maarekisteritilan alueelle perustaa vain väliaikaisia oikeuksia. Mitä sensijaan tulee ennestään oleviin teihin, ei ole edes mahdollista estää tieoikeuden perusta-

sissa maanmittaustoimituksissa tai YkTL:n mukaisissa tietoimituksissa perustettuihin tieoikeuksiin rekisteritontin alueella, on YkTL niihin sovellettavissa, sillä ne eivät ole kaavamääräyksen tai KaavJL:n nojalla perustettuja teitä.[29] Sellainen tie voidaan siis tietoimituksessa lakkauttaa, jos se muuttuneiden olosuhteiden vuoksi on käynyt tarpeettomaksi tai jos sen aiheuttama rasitus on muodostunut suhteettoman suureksi verrattuna tiestä saatavaan hyötyyn, YkTL 84.1 §, ks. myös 87 §. Yksityisen tien siirtämistä koskevat YkTL:n säännökset pitävät suoranaisesti silmällä vain lisäalueen saamista tien siirtopaikaksi, YkTL 8.2 ja 38.1 §. Vaikka siirtämisen edellytyksistä ei ole laissa suoranaisia säännöksiä sellaisen tapauksen varalta, että kysymys on jo tyydytetystä liikennetarpeesta, niin voidaan kuitenkin tulkinnallista tietä tulla sellaiseen tulokseen, että olennaisesti muuttuneiden olosuhteiden johdosta yksityinen tie voidaan tietoimituksessa siirtää toiseen paikkaan, jos se voi tapahtua aiheuttamatta oikeutetulle kiinteistölle tuntuvaa haittaa, YkTL 103 § verr. 38.1 §:ään.[30] Rekisteritonttia rasittava, maanmittaustoimituksessa perustettu tierasite voidaan siis YkTL:n mukaisessa tietoimituksessa siirtää toiseen paikkaan.[31]

Vesioikeus voi monissa tapauksissa myöntää vesistöön rakentajille lunastusoikeuden toiselle kuuluvaan kiinteään ominaisuuteen, esim. VL 2:8 ja 3:4. Ellei lunastuksen kohteena oleva alue ole tilaan tai tilojen yhteiseen alueeseen kuuluva määräala, muodostetaan se kiinteistöksi tai liitetään ennestään olevaan kiinteistöön soveltuvin osin noudattaen, mitä jakolainsäädännössä on säädetty erillisen alueen muodostamisesta tilaksi tai liittämisestä ennestään olevaan tilaan, VL 12:1. Siinä tapauksessa, että lunastaminen kohdistuu rekisteritonttiin tai sen osaan, on se siis, ellei sitä liitetä tilaan, muo-

---

mista sellaisiin rekisteritontin hyväksi, koska sellainen tieoikeus syntyy jo sillä, että tontin omistaja joutuu tienpitovelvolliseksi, YkTL 16.1 ja 22.1 §, ks. *Airaksinen* s. 826, vrt. *Pietilä,* Yksityistietoimituksista s. 96.

29 *Airaksinen* s. 828 katsoo, että KaavJL 3 § yleisesti koskee myös yksityistietoimitusta. Tämä käsitys on ristiriidassa sekä KaavJL 3 §:n että YkTL 3.2 §:n sanamuodon kanssa.

30 Vrt. *Pietilä,* Rasitteen rasittavuuden lisääntyminen s. 8.

31 Vastaavanlainen siirto voidaan toimittaa myös KaavJL 96 §:n mukaisessa rasitetoimituksessa. Ennen KaavJL:n muutosta 19. 1. 1968/40 saatettiin siirron mahdollisuudesta olla eri mieltä; esim. *Hietalahti,* Tontinmittaus s. 135 on sitä mieltä, ettei siirto ollut luvallinen.

dostettava tilaksi erillisen alueen tilaksimuodostamismenettelyssä. Vesioikeus voi myös useissa tapauksissa myöntää vesistöön rakentajalle pysyviä oikeuksia käyttää tiettyihin tarkoituksiin toiselle kuuluvaa kiinteää omaisuutta, esim. VL 2:7.1. On mahdollista, että tällaiset vesioikeudelliset rasitteet kohdistuvat rekisteritonttiin. VL:ssa on tämä mahdollisuus otettu huomioon velvoittamalla vesioikeus ilmoittamaan perustetusta rasitteesta, sikäli kuin se kohdistuu tonttiin, »kysymyksessä olevalle kunnalle asianmukaisia toimenpiteitä varten», VL 21:8.3.

III luku

OMISTUKSEN YHTENÄISYYDEN PERIAATE JA SEN TOTEUTTAMINEN

7 §. *Kaavatontin omistuksen yhtenäisyyden periaatteesta sen rekisteritontiksi muodostamisen edellytyksenä*

1. Kaavatontin omistuksen yhtenäisyyden periaatteella tarkoitetaan, niinkuin edellä jo on viittauksenomaisesti mainittu, ilmiöitä, jonka mukaan kaavatontin merkitseminen rekisteritonttina tonttirekisteriin edellyttää sen koko alueen olevan saman henkilön käsissä, joka siis omistaa kaavatontin kaikki alueelliset osat.[1] Kaavatontti saattaa kuitenkin koostua sellaisista alueellisista osista, jotka kuuluvat eri henkilöille ja joihin siis eri henkilöillä on saanto. Tuon saannon kohteena on voinut olla kokonainen rekisterikiinteistö tai sellaiseen kuuluva määräala. Tästä seuraa, että omistuksen yhtenäisyyden periaatteen ja sen toteuttamisen tarkastelussa esittävät huomattavaa osaa probleemit, jotka tulevat esiin silloin, kun henkilöllä on saanto rekisterikiinteistöön ja toisella sen alueelliseen eli materiaaliseen osaan tai kun useammilla henkilöillä on saannot sen eri alueellisiin osiin.[2] Näin ollen on näiden ongelmien kannalta

---

1 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 179; *Uggla—Tammio* s. 193; *Larma* s. 217; *A. O. Aarnio* s. 31 ja *Pietilä,* Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 45. Vrt. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 36 s., jossa omistuksen yhtenäisyyden periaatetta tarkastellaan vain tontin rakentamisen kannalta.

2 Systemaattiselta kannalta katsoen on näiden tilanteiden erottelu niistä tilanteista, joissa kaavatontti koostuu eri kiinteistöihin kuuluvista osista, perustavaa laatua. Ko. erottelu ja sen merkitys on jäänyt ruotsalaisilta tutkijoilta havaitsematta, ks. esim. *Holmbäck,* FB II s. 32 ss. ja *Ljungman—Stjernqvist* I s. 179 ss., jotka erottelevat toisistaan vain ne tilanteet, joissa kaavatontti koos-

aihetta luoda pääpiirteinen katsaus niihin käsityksiin, joita kotimaisen oikeustieteen piirissä on esitetty tilan määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta.

Itsestään selvää on tällöin, että lähtökohdaksi kuuluu valita S e r l a c h i u k s e n käsitykset. Näillä käsityksillä, jotka pääasiallisilta osiltaan julkaistiin jo 1880-luvulla, on ollut suuntaa-antava merkitys määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman käsittelylle sekä lainsäädännön että oikeustieteen piirissä. Huomautettuaan aluksi, että kiinteistö käsittää kaiken sen maan, joka karttalaitoksen tai asemakaavan mukaan siihen kuuluu, *Serlachius* toteaa olevan mahdollista, että kiinteistöön kuuluu useampia tiluslohkoja, joita vieraat tilukset erottavat toisistaan, mikä tosiasia on vastakohtainen sen esineen käsitteestä seuraavan säännön kannalta katsoen, että fyysinen esine aina käsittää yhden yhteyden. Niiden oikeussuhteiden, jotka koskevat kokonaisuutta, täytyy olla voimassa myös kiinteistön jokaiseen osaan, sen jokaiseen erottamattomaan tiluskappaleeseen nähden. Tällainen tiluskappale ei voi olla sellaisen erityisen oikeuden kohteena, joka ei käsittäisi kiinteistöä kokonaisuudessaan. Ennen kaikkea ei tuollaista osaa voi omistaa muu kuin se henkilö, joka omistaa kiinteistön sellaisenaan. Jotta kiinteistön materiaalinen osa voisi olla jonkin oikeuden objekti, on sen täytynyt muodostua omaksi esineekseen, erilliseksi kiinteistöksi. Näin ollen on kokonaisuuden osittamisen täytynyt tapahtua, jossa osittamisessa mainittu erityinen osa on erotettu kokonaisuudesta sellaiseksi kiinteistöksi.[3] Periaate, että osan tulee seurata kokonaisuutta, on looginen välttämättömyys.[4] Nämä näkökohdat ovat saaneet ilmauksensa positiivisen oikeuden veronalaisen maan vähennyskieltoa koskevissa säännöksissä, mm. MK 4:9:ssä, joiden varsinaisena sisältönä maan lohkomista ja palstaamista koskevien asetusten antamisen jälkeen on juuri tuo periaate.[5] Sen vuoksi ei ole aihetta käsittää OsittamisA 1883:n sisältöä niin, että erottamattoman määräalan luovutuksensaaja tulee luovutuksen kautta luovutetun alueen omistajaksi. Sellainen luovutus on oikeimmin katsottava ehdolli-

---

tuu yhdestä kokonaisesta kiinteistöstä, yhden kiinteistön osasta tai useampien kiinteistöjen osista, vrt. Pietilä, Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 30 ss.

3 *Serlachius*, Fast egendom s. 175.

4 *Serlachius*, Fast egendom s. 176.

5 *Serlachius*, Fast egendom s. 175.

seksi sopimukseksi, jolla alueen omistusoikeus siirretään luovutuksensaajalle sillä lykkäävällä ehdolla, että alue asianmukaisesti erotetaan itsenäiseksi tilaksi, minkä ohessa luovutus sisältää luovutuksensaajalle myös kolmatta henkilöä sitovan oikeuden saada aikaan tällainen erottaminen. Viimeksi mainittu sääntö on omiaan hävittämään jo ennestäänkin vähemmän luotettavan lainhuudatusjärjestelmämme perusteet. Tämä ei voi sisältää mitään tietoa tällaisista luovutuksista eikä tilaan saatu lainhuuto tai kiinnitys näin ollen sisällä minkäänlaisia takeita siitä, etteikö ehkä huomattava tilan osa ole kolmatta miestä sitovin tavoin jo aikaisemmin siitä luovutettu.[6]

Näiden *Serlachiuksen* esitysten jälkeen annetussa OsittamisA 1895 14.2 §:ssä säädettiin, että jos tilan määräala on luovutettu, niin on luovutuksensaaja niin kauan kuin tila on luovuttajan tai hänen perillisensä tai jonkun omana, joka on luovutuksen hyväksynyt, oikeutettu erotuttamaan alueen luovutuskirjan sisällöstä riippuen lohkomalla tai palstaamalla. Sen ohessa säädettiin samassa §:ssä: »Mutta ennenkuin osittaminen on tapahtunut, älköön häntä siten luovutetun alueen omistajana pidettäkö.»[7] Asiallisesti samansisältöinen säännös sisältyi AJ 1916 208.2 §:ään. Omistajanvaihdosta koskeva säännös poistettiin kuitenkin tuosta §:stä, kun sitä muutettiin L:lla 11. 10. 1946/707.[8] JL:n lohkomista koskeviin säännöksiin ei sisälly mitään omistusoikeuden siirtymistä koskevaa lausumaa.

---

[6] *Serlachius*, Fast egendom s. 176, vrt. *Haataja*, Maanjaot s. 471, jossa *Serlachiuksen* esitystä kritisoidaan sillä perusteella, että vaikka määräala ei olekaan erityinen esine, niin se kuitenkin edustaa määrättyä osuuslukua ja manttaalia, joiden määräämän osuuden tilasta voi omistaa jokainen, jolle se on luovutettu, ja että sopimus siitä, mistä kohdasta tuo osuusluvun mukainen osuus vastaisessa jaossa erotetaan, on toissijainen tekijä. Kritiikki on etenkin 1949 esitettynä harhaan osuva, sillä sellaiset vanhentuneeseen kameraalioikeudelliseen ajatteluun kuuluvat käsitteet kuin osaluku ja manttaali eivät kelpaa aseiksi määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman konstruktiota koskevassa nykyaikaisessa debatissa.

[7] OsittamisA 1895 perustuu *Lainvalmistelukunnassa* tehtyyn ehdotukseen, jonka laatimiseen *Serlachius* Lainvalmistelukunnan jäsenenä osallistui. Päinvastoin kuin *Haataja*, Maanjaot s. 470 ss. väittää, esiintyvät ehdotuksen perusteluissa *Serlachiuksen* kehittämät, tekstissä esitetyt ideat, esim. *Lainvalmistelukunnan* OsittamisA-ehdotus 1887 s. 34: »Enligt hvad i det föregående redan

Myös OsittamisA 1895:n voimaan tultua *Serlachius* on käsitellyt kysymystä tilan määräalan luovutuksesta. OsittamisA 14 §:ään viitaten hän toteaa, että luovutuksensaaja tulee luovutetun alueen omistajaksi sitten, kun tuo alue on hänelle erotettu lohkomalla tai palstaamalla ja alueesta muodostettu tila on merkitty maarekisteriin. Erottamattoman määräalan luovutusta koskevat näin ollen kaikissa olennaisissa kohdissa toisenlaiset oikeussäännökset kuin ne, jotka koskevat esineoikeudellista luovutussopimusta, ja näin on myös silloin, kun viimeksi mainittu on tehty lykkäävin ehdoin. Itse asiassa ei määräalan luovutus ole esineoikeudellinen luovutussopimus, vaan ensiksi mainittu perustaa vain velvoiteoikeudellisen suhteen myyjän ja ostajan välille. Tämän suhteen sisältönä on toisaalta, että ostajalla on oikeus vaatia alueen erottamista, ja toisaalta, että myyjä on velvollinen sallimaan, että alue asianomaisen viranomaisen toimesta erotetaan ostajan omistukseen. Ostajalla ei ole minkäänlaista kannevaltaa muuta henkilöä kuin myyjää vastaan.[9]

är utvecklat, behandlar lagstiftningen de självständiga jordlägenheterna såsom slutna possessioner, af hvilka de skilda egorna utgöra endast beståndsdelar, och i följd häraf kunna icke enskilda egor eller förmåner såsom sådana från en lägenhet öfverlåtas.» Samoja näkökohtia esitettiin myös Valtiosäädyille annetussa OsittamisA 1895-esityksessä, ks. 1891 vuoden vp, asiakirjat I N:o 1 s. 4 s.: »Koska tila on yhteydellinen kokonaisuus ja siis sen osien täytyy kuulua samalle omistajalle kuin kokonaisuus, ei mitään tilan aluetta voi toiselle luovuttaa muuten kuin sillä ehdolla, että tämä erotetaan itsenäiseksi kiinteistöksi. Koska kuitenkin se väärä käsitys tässä kohdin on ilmaantunut, että kun määrätty alue sellaisella edellytyksellä jollekin luovutetaan, omistusoikeus muka kohdastansa siirtyy hänelle siitä huolimatta, onko osittaminen tapahtunut vai ei, niin on ollut tarpeellista selvästi lausua, että sillä tavoin luovutettu tilan alue yhä edelleen on osa tilasta ja tämän omistajan oma, kunnes sama alue loppuun saatetun lohkomisen tai palstatilaksi erottamisen kautta on erilleen otettu — — — —.»

8 *Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta, 2 painos s. 49 katsoo, että poistamisen motiivina oli samanaikaisesti toteutettu järjestely, jonka mukaan määräalan luovutukseen perustuvan erottamisoikeuden kiinnityksen vireille pano hoidettiin kaupanvahvistajan toimesta, jolloin sillä tavoin kiinnitetyn erottamisoikeuden nojalla toimeenpannun lohkomisen oikeusvaikutukset palautuivat luovutusajankohtaan. Vrt. *Lainvalmistelukunnan* ehdotus määräalan saajan oikeudellisen aseman turvaamiseksi s. 5.

9 *Serlachius,* Sakrätten s. 139 ss. Täten *Serlachius* otti määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman selvittelyssä avuksi varallisuusoikeuksien jaoittelussa pääosaa esittävän esine- ja saamisoikeuksien vastakohdan. Hän ei

Näitä *Serlachiuksen* käsityksiä on edelleen kehittänyt Caselius. Nojautuen samoihin ideologisiin näkökohtiin kuin *Serlachius* sekä OsittamisA 1895 14.2 ja AJ 1916 208.2 §:n edellä mainittuihin säännöksiin *Caseliuskin* katsoo, että luovutetun määräalan omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle osituksella, tarkemmin sanoen »tilan maarekisteriin merkitsemisen johdosta».[10] Tämä mm. merkitsee, ettei luovutuksensaajan oikeuden aineelliseen sisältöön kuulu määräalan hallinta, että hallinnan siirtyminen on asianosaisten välisen eri sopimuksen varassa, ettei hän voi omistajana ajaa määräalaa koskevaa kannetta ja ettei häntä myöskään voida omistajana haastaa vastaajaksi määräalaa koskevassa asiassa.[11] Kun luovutuksensaajan oikeus ei näin ollen ole omistusoikeus, niin luokittelee *Caselius* sen saksalaisen oikeustieteen piiristä haettujen esikuvien mukaan ns. irroittamisoikeuksiin kuuluvaksi epätäydelliseksi välitilaoikeudeksi, joka tarkoitusperäisenä oikeutena pyrkii hävittämään itsensä ja muuttumaan täysoikeudeksi eli omistusoikeudeksi.[12] Tämän muuntumisen subjekti toteuttaa itse. Se seikka, että se voi tapahtua vain viranomaisen avulla, on oikeuden aineelliseen sisältöön kuulumaton järjestysmääräys.[13] Ostajan oikeuden varsinaisena sisältönä on näin ollen valta erotuttaa luovutettu alue itsenäiseksi tilaksi ja siten hankkia itselleen omistusoikeus siihen.[14] Koska tällainen erottamisoikeus ei ole kiinteää vaan irtainta omaisuutta, niin ei erottamisoikeuden luovutuskaan ole kiinteän vaan irtaimen omai-

---

ollut tässä suhteessa ensimmäinen, sillä häntä ennen oli *Chydenius* saman oikeusaseman selvittelyssä turvautunut samaan jaoitteluun, kuten jäljempänä tulee esitettäväksi, vrt. *Haataja,* Maanjaot s. 472.

10 *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 20 s. ja 52 s. ja *Wrede—Caselius* s. 592.

11 *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 59 ss.

12 *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 18 ss. *Caselius* nojautuu lähinnä vallintaoikeuksia, vaateita ja muotoamisoikeuksia koskevaan kolmijakoon; *Enneccerus—Nipperdey* s. 439 ss., vrt. *Kasper* s. 11 ss.; *Ekström* s. 250 ss.; *Kaila,* Subjektillinen oikeus s. 444 ss. ja *Kivimäki—Ylöstalo* s. 44 ss. Mainitulla kolmijaolla on merkitystä muillakin oikeusaloilla kuin yksityisoikeudessa, esim. oikeusvoimaopin alalla prosessioikeudessa, ks. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 350 ss. ja *Olivecrona,* Rätt och dom s. 267 ss.

13 *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 24.

14 *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 35 ja 51 s.; vrt. *Heikonen,* Yhteisomistajan oikeus s. 80 ja *Haataja,* Maanjaot s. 473 ss.

suuden luovutus.[15] Tästä mm. seuraa, ettei määräalan luovutukseen tarvita aviopuolison suostumusta ja että myyjän oikeus määräalan kaupassa on arvosteltava niin kuin irtaimeen esineeseen verrattava oikeus olisi luovutettu.[16] Verrattuna *Serlachiuksen* esitykseen on *Caseliuksella* uutta etenkin kiinteän ja irtaimen omaisuuden vastakohdan kombinoiminen siihen aineistoon, jonka nojalla luovutuksensaajan oikeusasemaa arvostellaan.

Monet muutkin auktorit ovat lausuneet mielipiteensä käsiteltävänä olevasta kysymyksestä. Näille mielipiteille on ominaista pitäytyminen OsittamisA 1895 14.2 ja AJ 1916 208.2 §:n sanamuotoon.[17] Kun noissa lainkohdissa säädettiin, että määräalan luovutuksensaajaa ei ole ennen osittamista pidettävä luovutetun alueen omistajana, niin on hänen oikeutensa pyritty luokittelemaan laatunsa puolesta johonkin muuhun ennestään tunnettuun tai sitä varten erikseen muodostettuun kategoriaan. C h y d e n i u s luonnehtii ostajan asemaa seuraavasti: »Huru än den rätt, som förvärfvaren eger, må uppfattas, så bör beaktas, att till dess förvärkligande ej fordras någon föryttrarens vidare åtgärd eller förklaring. Han har ej ett obligatorisk anspråk mot säljaren utan en omedelbar rätt till visst område.»[18] Viimeksi mainitun näkökohdan pohjalta ei *Chydenius* verrattain suppeassa esityksessään tee mitään luovutuksensaajan primäärioikeutta koskevia johtopäätöksiä. Hän käsittelee määräalan

---

15 *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 76 ja *Wrede—Caselius* s. 593. Ks. kirjoittajan kiinteän omaisuuden käsitteeseen ja sen substansioivaan käyttöön kohdistamaa kritiikkiä *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 823 ss. ja *Pietilä,* MK 11:2 s. 965 ss.

16 *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 70 ja 76.

17 Näistä auktoreista mainittakoon erityisesti *Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta, 1 painos s. 26 ss., jossa *Hakulinen* asettuu kannattamaan *Serlachiuksen* käsitystä määräalan kaupan obligatoorisesta luonteesta, ks. myös *Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta, 2 painos s. 50 ss., jossa hän AJ 1916:een 1946 tehtyjen muutosten johdosta modifioi kantaansa siten, että viran puolesta kiinnitettyä erottamisoikeutta on edellisestä poiketen pidettävä ehdollisena omistusoikeutena. Ks. edelleen *Wasastjerna* s. 506; *Noponen,* Määräalan luovutuksesta s. 19 ss.; *Melander,* Lunastushinta s. 23; *Johanson* s. 353; *Hällfors,* Arvostelu s. 254 ja *Heikonen,* Yhteisomistajan oikeus s. 80. Tekstissä mainittuihin lainkohtiin nojautuva käsitys esiintyy yhä edelleen JL:n tultua voimaan, vaikka se ei sisällä omistusoikeuden siirtymistä koskevaa säännöstä, esim. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 46 s.; *Zitting—Rautiala* s. 261 ja *Helminen* s. 243.

18 *Chydenius* s. 86.

luovutusta kiinteistön luovutuksesta yleensä poikkeavana ilmiönä vain luovutuksensaajan dynaamisen suojan kannalta. Moring puolestaan torjuu sekä *Serlachiuksen* että *Chydeniuksen* käsitykset ja katsoo, että luovutuksensaajan vaade ei kohdistu myyjään vaan asianomaiseen viranomaiseen, jotta tämä toimeenpanemalla erottamisen hankkisi hänelle omistusoikeuden luovutettuun alueeseen.[19] Mitä primäärioikeuteen tulee, on siinä suhteessa luovutus eikä vasta erottaminen määräävänä. Sen vuoksi kuuluu ostajalle kannevalta hallinnan loukkaamista koskevissa asioissa.[20] *Moringin* esitys osoittaa lisäksi, että hän katsoo AJ 1916 36.2 ja 208.2 §:n säännösten päätarkoituksen olevan kolmannen miehen oikeuden suojaamisen: »Stadgandet, att äganderätten övergår först vid antecknandet av delningen i jordregistret, har sin grund i omsorgen om köpares av den odelade lägenheten rätt — — —.»[21] Huolimatta siitä voimakkaasta arvostelusta, jonka Haataja kohdistaa etenkin *Serlachiuksen* ja *Caseliuksen* esityksiin,[22] hän kuitenkin ostajan oikeusasemaa eritellessään ja pitäessään lähtökohtana, ettei tämä ole omistaja, päätyy tuota oikeusasemaa koskevissa useimmissa konkreettisissa kysymyksissä samoihin lopputuloksiin kuin nämä: »Kun hän ei vielä ole määräalan omistaja, ei hän voi esiintyä määräalan puolesta ulospäin sellaisten toimenpiteiden johdosta, jotka koskevat tilaa kokonaisuudessaan ja sen kautta myös määräalaa.»[23] Luovutuksensaa-

---

19 *Moring,* Skiftesrätt s. 248. *Noposen* käsitys lähentelee *Moringia,* ks. *Noponen,* Määräalan luovutuksesta s. 21. *Moringin* ja *Noposen* käsityksiä kritisoivat *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 41 ss. ja *Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta, 1 painos s. 27 s.

20 *Moring,* Skiftesrätt s. 261 ss.

21 *Moring,* Skiftesrätt s. 262, vrt. s. 249.

22 *Haataja,* Maanjaot s. 458 ss. ja *Haataja,* Arvostelu s. 20 ss.

23 *Haataja,* Maanjaot s. 511. Samassa kohdassa *Haataja* huomauttaa siitä, ettei määräalan luovutuksensaajalla ole mahdollisuutta esittää määräalaa koskevia vaatimuksia emätilalla vireillä olevassa jaossa, koskei hän ole siinä asianosainen. Missä määrin OsittamisA 1895 14.2 §:n säännöksellä on ollut vaikutusta siihen AJ 1916:ssa ja JL:ssa omaksuttuun järjestelyyn, ettei määräalan luovutuksensaaja ole jaossa asianosainen, on vaikeata selvittää. *Haataja,* Maanjaot s. 127; *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 106 ss. ja *Moring,* Skiftesrätt s. 401 ss. eivät asianosaisia koskevissa esityksissään käsittele tuota kysymystä. Mitä tulee määräalan luovutuksensaajan asemaan rajankäynnissä, ks. KKO 1946 II 293: Määräalan ostaja katsottu AJ 1916 76.2 §:n nojalla asianosaiseksi määräalan lohkomisen yhteydessä suoritetussa emätilan piirirajankäynnissä,

jalla on valta myydä kaupan nojalla saamansa oikeus ja, jos hän on saanut määräalan hallintaansa, niin on hänellä valta nautintaoikeuden haltijana esiintyä määräalan puolesta mm. asianosaisena jaossa ja muutenkin kaikessa, mikä nautintaa koskee. Hän voi ennen omistajaksi tulemistaan, so. ennen lohkomista antaa alueen tai osan siitä vuokralle sillä ehdolla, että vuokrasopimus tulee voimaan sitten, kun omistusoikeus on siirtynyt, ja hän voi luovuttaa hakkuuoikeuden määräalan metsään ehdolla, että hakkuuoikeus tulee voimaan sitten, kun lohkominen on toimitettu. Jos hän on saanut alueen hallintaansa, niin lohkomisen loppuun saakka hänen oikeutensa alueen käyttöön on arvosteltava nautintaoikeuden haltijan eikä omistajan oikeuksina.[24] Yleisluonteisesti *Haataja* lausuu, että määräalan luovutuksissa samoinkuin muissakin kiinteistön luovutuksissa on omistusoikeuden siirtävänä tekijänä — pakkolunastustilanteita lukuunottamatta — yksityisoikeudellinen oikeustoimi, »mutta siirtymishetken määrää se ajankohta, jona lohkomistoimitus merkitään maarekisteriin.»[25] Sensijaan *Haataja* ei nimenomaisesti sijoita määräalan luovutuksensaajan oikeutta mihinkään subjektiivisten oikeuksien kategoriaan, vaikka hän huomauttaakin siitä, että tuo oikeus voidaan todeta »samanlaiseksi esineoikeudelliseen jakokanteeseen oikeuttavaksi oikeudeksi, joka kuuluu osuusluvun mukaisen talonosan ostajalle.»[26]

---

ja KKO 1959 II 40: Määräalan ostajaa ei katsottu asianosaiseksi myydyn alueen lohkomistoimituksen yhteydessä suoritetussa kantatilan piirirajankäynnissä. Erilainen tulos johtuu JL 64 §:n sanamuodosta verr. 228 §:ään.

Tässä yhteydessä on aihetta huomauttaa siitä, että Ruotsissa erotellaan jako-osakkaat kahteen ryhmään, nimittäin sellaisiin, jotka omistavat osuuden (andelsägare), ja sellaisiin, jotka omistavat alueen jakokunnasta (arealägare), jolloin määräalan luovutuksensaaja kuuluu jälkimmäiseen ryhmään. Kumpaankin ryhmään kuuluvia henkilöitä pidetään jako-osakkaina ja asianosaisina jaossa, ks. JDL 3:11.4 ja *Holmbäck*, FB I s. 135 ss.; *Eberstein—Ljungman* s. 56 s.; *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 62 ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 35: »Med delägare menas ägare av jord inom skifteslaget.» Vrt. *ibid.* s. 51.

[24] *Haataja*, Maanjaot s. 512. Vrt. *Palmgren* s. 248 s., jossa luovutuksensaajan oikeusasemaa kuvataan esittämällä se kombinoituna hallinta- ja erottamisoikeutena.

[25] *Haataja*, Maanjaot s. 480.

[26] *Haataja*, Maanjaot s. 476. *Haatajan* kanta lähenee täten *Chydeniuksen* esineoikeudellista kantaa, ks. *Chydenius* s. 86, vrt. *Johanson* s. 353.

2. Kun selostetut opit seuraavassa asetetaan kriitillisen tarkastelun kohteiksi, niin pidetään silmällä ensi sijassa *Serlachiuksen* ja *Caseliuksen* esityksiä. Molemmat lähtevät samalta ideologiselta pohjalta, joka voidaan esittää seuraavan, muodollisen logiikan alaan kuuluvan syllogismin muodossa: Subjektiivinen oikeus ei voi kohdistua esineen erottamattomaan materiaaliseen osaan. Tila on esine ja tilan määräala sen erottamaton materiaalinen osa. Subjektiivinen oikeus ei siis voi kohdistua tilan määräalaan.[27] Tämän syllogismin ylälause on epätosi, mikä tässä tapauksessa aiheuttaa myös päätöslauseen epätotuuden. Tämä havaitaan, kun OsittamisA 1895 14.2 ja AJ 1916 208.2 §:n sanamuotoihin takertumatta realistisesti tarkastellaan sen tapahtumasarjan eri vaiheita, jonka alkaa määräalan luovutustoimi ja päättää lohkominen, ja analysoidaan kuhunkin vaiheeseen kytkeytyvät oikeusvaikutukset omistajan primäärioikeuden, performatiivivallan ja dynaamisen suojan kannalta.

Minkälaisia oikeusvaikutuksia kytkeytyy luovutustoimeen omistajan primäärioikeuden kannalta?[28] Ei ole epäilystäkään siitä, etteikö siihen tältä kannalta katsoen kytkeytyisi samanlaiset oikeusvaikutukset kuin kokonaistilan luovutuksessa on asianlaita.[29] Tätä ei ole

---

27 *Serlachius*, Fast egendom s. 175 ja *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 20 s. ja 52. Saksassa erotellaan esineen osat olennaisiin ja epäolennaisiin. Edellisillä tarkoitetaan sellaisia esineen osia, joita ei voida siitä irroittaa sitä turmelematta tai sen olemusta muuttamatta. Sellaisista on nimenomaan säädetty, etteivät ne voi olla erityisten oikeuksien kohteena, BGB 93 §. Muunlaisista eli epäolennaisista esineen osista, esim. kiinteistöön kuuluvista tiluksista ei ole vastaavaa säännöstä ja niiden katsotaan olevan »sonderrechtsfähig», *Eneccerus—Nipperdey* s. 807. Ks. myös *Heck*, Sachenrecht s. 101 s.; *Hedemann*, Sachenrecht s. 19 ja *Meisner—Stern—Hodes* s. 42 ss. Esineen materiaalisen osan hallinnasta ks. *Westermann* s. 65, jossa katsotaan esim. erillisen kasvavan puun voivan olla erillisen hallinnan kohteena.

28 Primäärioikeuteen luetaan tällöin *Hohfeldin* kaavassa esitetyt momentit privilege eli käyttövapaus ja right, claim eli aloitevalta, kannevalta, ks. *Hohfeld* s. 35 ss., vrt. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 25 ss.; *Zitting*, Kaupunkimaa s. 9 ss. ja *Zitting*, Omistajan oikeuksista s. 393 ss. Ks. myös edellä 2 § 1.

29 Syvennyttäessä OsittamisA 1895:n pohjana olevan ehdotuksen perusteluihin ei niistä voida löytää sellaista, mikä antaisi aiheen olettaa, että määräalan saannolle olisi tarkoitettu antaa primäärioikeuden kannalta muu sisältö kuin aikaisemmin. Päinvastoin korostetaan nimenomaan, ettei tarkoituksena ole antaa lohkomiselle saannon merkitystä: »Än mindre bör

edes vaikea havaita, jos luovutuksen jälkeiseen tilanteeseen syvennytään tarkemmin kuin on tapahtunut esim. *Serlachiuksen, Caseliuksen* ja *Haatajan* esityksissä. Muutamat esimerkit ovat omiaan valaisemaan asiaa: (a) Määräala on luovutettu kauppakirjalla, johon sisältyy varsin yleisesti käytetty lauseke omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle heti. Tämän jälkeen myyjä hakkauttaa metsää luovutetulta määräalalta ja ottaa puut itselleen. Ei ole epäilystäkään siitä, etteikö myyjää tuomittaisi RL 33:1:n nojalla rangaistukseen haaskauksesta, jos ostaja sitä vaatii. Myyjää ei auttaisi sellainen selitys, että hän on alueen omistaja, koskei sitä ole vielä lohottu ja maarekisteriin merkitty, ja että kysymyksessä on sen vuoksi vain sopimusrikkomus. (b) Samanlaisella lausekkeella varustetun määräalan luovutuksen jälkeen ryhtyy emätilan omistaja vakinaisesti käyttämään tienään määräalalla olevaa peltoaluetta. Pitäisi olla selvää, että tuomioistuin tuomitsee hänet määräalan luovutuksensaajan vaatimuksesta RL 33:11:n nojalla rangaistukseen ja suorittamaan tälle korvausta. Jos luvattomana tienkäyttäjänä on sensijaan naapuri ja emätilan omistaja kohdistaa tähän rangaistus- ja korvausvaatimuksia sillä perusteella, että hän omistaa po. määräalan, jota ei ole vielä lohottu eikä merkitty itsenäisenä tilana maarekisteriin, niin jäävät nämä vaatimukset puhevallan puuttumisen vuoksi tutkimatta. (c) Selvänä voidaan myös pitää, että jos määräala on luovutettu kauppakirjalla, johon ei sisälly omistusoikeuden ja hallinnan siirtymislauseketta, ja luovutuksensaaja hakee sellaista rakennuslupaa, jota edellytetään RakA 137 §:ssä verr. 122 §:ään, niin on kauppakirja riittävä selvitys hänen oikeudestaan hallita

---

jorddelningen behandlas såsom en öfverlåtelseform eller ett laga fång, hvarigenom ett visst område af en lägenhet förvärfvas.», *Lainvalmistelukunnan* OsittamisA-ehdotus 1887 s. 34. 14 §:n omistajanvaihdosta koskevan lausekkeen perustelu viittaa yksinomaan dynaamista suojaa koskeviin näkökohtiin, s. 35. Vrt. *Haataja,* Maanjaot s. 461 ss. ja *Haataja,* Arvostelu s. 30 ss. Ruotsissa vallitsee tässä suhteessa myös täysi yksimielisyys, ks. esim. *FJB I 1947* s. 176 ss.; *FJB II 1960* s. 78 ss.; *Undén* II s. 109 s.; *Vahlén* s. 29 s. ja *Prawitz,* Tomter s. 83. Ruotsin voimassa olevan oikeuden kanta on saanut erittäin selvän ilmaisun seuraavassa lausumassa: »Nu anses ju emellertid allmänt den gällande civilrättens ståndpunkt herutinnan vara den, att redan den privata överenskommelsen medför äganderättens övergång och att alltså registerfastighet kan till skilda fysiska delar ägas av olika personer.», *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 51.

rakennuspaikkaa. Toisaalta on myyjän samanlaisessa tilanteessa esitettävä erityinen oikeusperuste sen tueksi, että hänellä kaupasta huolimatta on oikeus hallita rakennuspaikkaa; sellaiseksi ei riitä pelkästään viittaus siihen, ettei lohkomista ole vielä merkitty maarekisteriin. Esimerkit osoittavat, että ne kysymykset, kenelle kuuluu luovutetun määräalan reaalitaloudellinen käyttövalta ja kuka sen subjektina on suojattu suhteessa yleiseen sivullistahoon, ratkaistaan luovutussopimuksen perusteella aivan samalla tavoin kuin on asianlaita silloin, kun luovutuksen kohteena on kokonainen maarekisteriyksikkö.[30]

Kun luovutuksensaajan oikeusasemaa tarkastellaan omistajan performatiivivallan kannalta, niin voidaan yhtyä siihen *Haatajan* lausuntoon, että luovutuksensaajan erottamisoikeus on samaa laatua

---

[30] Tekstissä esitetyissä tilanteissa (a) ja (b) on kysymys omistajan suhteesta yleiseen sivullistahoon, jossa esiintulevaa suojamuotoa kutsutaan staattiseksi suojaksi, *Ross*, Ret s. 221 s. ja 237 ss.; *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 39 ss. ja 47 ss. ja *Zitting—Rautiala* s. 2 ss. Käytännöllisten tarpeiden vuoksi on tähdellistä pyrkiä määrittelemään se ajankohta, jolloin suojaa merkitsevä aloite- eli kannevalta sekä aktiiviselta että passiiviselta kannalta katsottuna siirtyy luovuttajalta luovutuksensaajalle. Esim. *Aulis Aarnio* s. 65 on selvitellyt mainittua kysymystä perintöseuraannon osalta. Mitä luovutukseen tulee, niin riippuu ratkaisu ilmeisesti siitä, milloin luovutuksensaaja tulee omistajahaltijaksi, ks. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 160 ss, mikä puolestaan riippuu luovutussopimuksen määräyksistä, ks. lähemmin *Vahlén* s. 96 ss. ja *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 301 ss. Lainkäytöstä mainittakoon seuraavat tapaukset: KKO 1949 II 35: Määräalan luovutuksensaajan korvauskanne yleiseen sivullistahoon kuuluvaa kolmatta henkilöä vastaan sillä perusteella, että tämä oli ottanut eräässä määräalalla olleessa aidassa olleen piikkilangan, hylättiin sen vuoksi, että langan oli näytetty kuuluvan vastaajalle, mutta ei sen vuoksi, ettei määräalan luovutuksensaajalla olisi ollut asiassa kannevaltaa. KKO 1940 I 21: Määräalan luovutuksensaaja A oli antanut B:lle luvan korvausta vastaan raivauttaa ja teettää talvitien tukinajoa varten määräalan metsämaalle. A katsottu jo ennen lohkomisen loppuun saattamista oikeutetuksi vaatimaan B:ltä korvausta talvitien raivauksen yhteydessä tehdyksi väitetystä vahingosta. KKO 1960 II 76: Tilan omistaja oli kanteessaan vaatinut, että eräitä henkilöitä kiellettäisiin käyttämästä talvitietä, joka oli johdettu hänen tilansa ja erään hänen ostamansa määräalan yli. Kun kantaja oli myynyt tilan haettuaan alioikeuden päätökseen muutosta HO:ssa, jätettiin kanne tilan osalta tutkimatta, mutta mitä määräalaan tuli, niin se hylättiin, koska oli näytetty vastaajilla olleen oikeus talvitien käyttöön.

kuin se jakovalta, joka kuuluu osuusluvun mukaisen talonosan ostajalle.[31] JL 21 ja 183.1.2 § ovat tältä kannalta katsoen samanlaatuisia ominaisuusnormeja, joiden nojalla esineiden, so. tilojen oikeudellisia ominaisuuksia voidaan muuttaa. Sikäli kuin on kysymys maanomistajan performatiivivaltaan kuuluvasta luovutus- ja erityisten oikeuksien perustamiskompetenssista, niin eivät määräalan luovutuksensaajan ja rekisteritilan omistajan oikeusasemat myöskään periaatteellisesti eroa toisistaan. Määräalan luovutuksensaaja on yhtä kompetentti kuin rekisteritilan omistajakin luovuttamaan toiselle ja jättämään perinnöksi määräalansa, antamaan sen vuokralle ja perustamaan siihen toisen hyväksi vuokraoikeutta rajoitetumpia käyttöoikeuksia.[32] Reaaliluottokompetenssi häneltä sensijaan puuttuu. Tämän vajavaisuuden luovutuksensaajan oikeusasemassa selittävät esim. Zitting—Rautiala lainhuudatusta käsitellessään vallitsevan opin pohjalta siten, että koska luovutuksensaaja vasta määräalan tultua lohotuksi ja maarekisteriin merkityksi

31 Sensijaan ei *Haatajan* käsityksiin voida yhtyä sikäli kuin hän identifioi murto-osan ja määräalan luovutuksen sillä perusteella, että viimeksi mainittu todellisuudessa käsittää lohkomisessa määrättävän osaluvun ja manttaalin luovutuksen, ks. esim. *Haataja,* Maanjaot s. 460, 465, 470 ss., 476, 490, 498, 500 ss., 506, 511 ja 519 ss.

32 Määräalan omistajan kompetenssiin ei siis liity sellaisia rajoituksia kuin esim., että hänen tekemänsä vuokra- ja metsänhakkuusopimukset tulisivat voimaan vasta sitten, kun lohkominen on merkitty maarekisteriin, niinkuin *Haataja* esittää, ks. Maanjaot s. 512. On syytä huomauttaa, ettei määräalan luovutus ole ipso jure ehdollinen kauppa, vaikka viimeksi mainitulla käsityksellä onkin kannatusta, ks. *Serlachius,* Fast egendom s. 175 ja *Hällfors,* Arvostelu s. 254. Vrt. *Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta, 2 painos s. 50 s., jossa ehdollisuus näytetään käsitettävän toisin kuin *Serlachiuksella* ja *Hällforsilla.* De lege ferenda saattaa sensijaan ehtokonstruktiolla olla tulevaisuutta, sillä sellainen konstruktio sisältyy sekä Suomessa että Ruotsissa esitettyihin reformiehdotuksiin, ks. *Hallituksen esitys* n:o 22, 1967 vuoden vp s. 6 ja 18 s., jonka mukaan määräalan kauppa tulisi suspensiivisesti ehdolliseksi, ja *Laintarkastuskunnan* lausunto ehdotuksesta osittamisrajoituslainsäädännöksi s. 16 s., jossa puolletaan resolutiivisesti ehdollista järjestelyä; *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 305 ss., *FJB I 1947* s. 16 ja 176 ss.; *FJB I 1960* s. 20 ja *FJB II 1960* s. ja 78 ss. Ruotsalaiset ehdotukset lähtevät resolutiivisesta järjestelystä, ks. *FJB II 1960* s. 83, mitä on pidettävä realistisena, koskei liene tosiasiallisia mahdollisuuksia sellaisen tilanteen syntymisen ehkäisemiseksi, että myyjä ja ostaja panevat täytäntöön luovutussopimuksensa jo ennen erottamista.

saa omistusoikeuden siitä muodostettavaan tilaan, niin voi huudatusaikakin alkaa vasta mainitusta ajankohdasta.[33] Siihen nähden, että luovutuksensaaja on edellä esitetyn mukaisesti kompetentti luovuttamaan määräalansa toiselle samoin kuin rekisteritilan omistaja on kompetentti luovuttamaan tilansa, niin tuntuu johdonmukaisemmalta perustaa po. ilmiön selitys niihin suoraan laista johdettavissa oleviin näkökohtiin, että lainhuudatuksen ja kiinnityksen kohteena voivat olla vain perintöluontoinen tila ja rekisteritontti, jollainen tilan määräala ei ole, LL 1 § verr. 10 §:ään ja KiinA 2 §.[34] Kun määräalan omistajanvaihdoksen sisältävää tapahtumasarjaa tarkastellaan omistajan performatiivivaltaan kuuluvan kompetenssin kannalta, niin voidaan näin ollen tehdä sellainen havainto, että luovutuksensaajan luovutus- ja erityisten oikeuksien perustamiskompetenssit kytkeytyvät saantoon, mutta panttauskompetenssi lohkomiseen.

Esitetty tarkastelu osoittaa siis, että omistajan primäärioikeuden kannalta katsoen ei ole eroa tilan ja määräalan luovutukseen kytkeytyvien oikeusvaikutusten välillä. Kun oikeusvaikutuksia sensijaan tarkastellaan performatiivivallan kannalta, niin silloin voidaan havaita erilaisuuksia, joista huomattavin on ennen lohkomisen maarekisteriin merkitsemistä vallitseva panttauskompetenssin puute.[35] Näistä eroavuuksista huolimatta voidaan sanoa, että omis-

---

33 *Zitting—Rautiala* s. 98. Samoin esim. *Palme,* Lagfart s. 24; *Alkio* s. 345 s.; *Palmgren—Olsson* s. 140 verr. 142 ja *Helminen* s. 243. *Hernberg,* Lagfart s. 48 luokittelee määräalan luovutuksen res futuran luovutukseksi, jolloin lainhuudatusvelvollisuus alkaa esineen muodostuessa rekisteriyksiköksi ja omistusoikeuden silloin syntyessä, vrt. *Wrede* s. 185 s. *Haataja,* Maanjaot s. 490 mainitsee, että määräalan luovutuksensaaja ei voi huudattaa saantoaan ennen lohkomisen merkitsemistä maarekisteriin, koskei saannon kohde ole sitä ennen tila eikä ostaja sitä ennen sitä omista. Vrt. *Undén,* Lagfart s. 43 ss.; *Undén* II s. 123; *Prawitz,* Tomter s. 58 ss.; *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 152 ss.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 977 ss.; *Illum,* Tinglysning s. 75 ss.; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 269 ss.; *Gjelsvik* s. 291; *Arnholm,* Panteretten s. 54 ja *Brækhus—Hærem* s. 12.

34 Vrt. *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 801 ss.

35 Suomen Lainopillisen Yhdistyksen keskustelukysymys n:o 6/1961 kuului seuraavasti: »Voidaanko KiinA 2 §:n nojalla vahvistaa kiinnitys laitokseen, jonka sen omistaja on rakentanut hänelle luovutetulle, vielä erottamattomalle kiinteistön määräalalle», ks. JFT 1962 s. 591 ss. Pääalustuksessa

tajan oikeusaseman positiivisten momenttien, primäärioikeuden ja performatiivivallan kannalta katsoen ei tilan ja määräalan saantoihin kytkeytyvien oikeusvaikutusten välillä ole olennaista eroa, vaan että tilan ja määräalan luovutuksensaajien oikeusasema on po. kannalta katsoen olennaisilta osiltaan samanlainen.[36] Kun nämä havainnot sovelletaan siihen ideologiaan, joka on *Serlachiuksen* perustaman ja *Caseliuksen* edelleen kehittämän vallitsevan opin perustana, niin havaitaan, että omistusoikeuden positiivisten momenttien kannalta tuo ideologia perustuu virheellisiin premisseihin. Jos tila katsotaan kokonaisuudeksi ja määräala sen erottamattomaksi osaksi, niin po. positiivisten momenttien kannalta katsoen määräala ei ainoastaan saata olla vaan on sellaisen omistusoikeuden kohteena, joka ei samanaikaisesti kohdistu kokonaisuuteen, vaikkakaan tuo omistusoikeus ei kaikissa kohdin ole samanlainen kuin tilan omistajan omistusoikeus tilaansa. *Serlachiuksen* ja *Caseliuksen* oppien ideologinen pohja on siten osoittautunut kestämättömäksi.

---

vastattiin kysymykseen kielteisesti, ks. *Helminen* s. 247, mihin käsitykseen on tekstissä yhdytty. Vastakkaisella käsitykselläkin oli kannatusta, ks. esim. *Palmgren* s. 248 ss.

36 Omistusoikeuden käsitettä luonnehtiessaan *Zitting—Rautiala* s. 189 katsovat sille luonteenomaiseksi siirtymiskelpoisuuden ainakin rajoitetussa laajuudessa. Vrt. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 100 ja *Zitting,* Kaupunkimaa s. 14. Voidaanko tekstissä esitettyä käsitystä vastaan esittää se asiaintila, että emätilan omistaja voi luovutus- tai panttaustoimellaan tuhota määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman, ellei sitä ole kiinnityksellä lujitettu? Pitääkö seuraava *Caseliuksen,* Irroittamisoikeudet s. 138 esittämä lausuma paikkansa: »Määräalan luovutuksesta huolimatta on kiinteistön omistaja päinvastoin sekä aineellisesti että muodollisesti oikeutettu määräämään koko kiinteistöstä. Hän voi sen sekä myydä että panna pantiksi. Panttioikeus kohdistuu tilaan kokonaisuudessaan eikä määräalan subjekti voi vaatia sen julistamista mitättömäksi sen paremmin koko kiinteistön kuin määräalankaan osalta. Tämän luulisi olevan riidatonta.» Riidatonta on kuitenkin vain se, että emätilan omistajalla on tällainen mahdollisuus, mutta ei se, että hän olisi »sekä aineellisesti että muodollisesti oikeutettu» tällaiseen toimintaan. *Caseliuksen* käsityksen avulla ei voida selittää sitä ilmiötä, että emätilan omistaja on korvausvelvollinen määräalan luovutuksensaajalle, jos tämä edellisen toimenpiteiden johdosta menettää määräalansa, ks. *Haataja,* Maanjaot s. 509; *Haataja,* Arvostelu s. 44 s. ja *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 143 ss., vrt. *Hakulinen,* Maanvuokraoikeus s. 140 ja 152. Pääasia on kuitenkin, että *Caseliuksen* koskettelemaa probleemia on tekstissä esitetyltä kannalta katsoen tarkasteltava dynaamisen suojan piiriin kuuluvana primus-

Serlachius on kuitenkin perustellut oppiaan muillakin kuin äsken mainituilla näkökohdilla. Hän on, kuten edellä havaittiin, tuonut esiin myös sen näkökohdan, että OsittamisA 1883:n säännökset, joiden mukaan määräalan luovutuksensaaja oli suojattu emätilan myöhempiä luovutuksensaajia ja pantinhaltijoita vastaan, olivat omiaan tuhoamaan lainhuudatusjärjestelmän merkityksen. Tähän oikeuspoliittiseen näkökohtaan on myös *Caselius* kiinnittänyt huomiota.[37] Tällöin määräalan luovutusta siirrytään tarkastelemaan dynaamisen suojan kannalta. Käytännöllisesti tärkeimmät kollisiotilanteet, joissa määräalan luovutuksensaajan dynaamisen suojan tarve tulee esiin, esiintyvät kahdessa takautuvan sivullisrelaation henkilösuhteessa, nimittäin luovutuksensaajan suhteessa emätilan myöhempään luovutuksensaajaan ja pantinhaltijoihin.[38] Kun kysymyksessä on rekisteritilan luovutus, niin järjestyy etusija kaksoisluovutustapauksessa LL 21.2 §:n mukaan siten, että primus on prioriteettiasemassa, mutta että vilpittömässä mielessä oleva secundus saa hyväkseen ekstinktion, jollei primus ole hakenut saannolleen lainhuutoa ennen jälkimmäisen luovutuksen tapahtumista tahi huudattamisajan ollessa silloin vielä kesken, ennen sanotun ajan loppuun kulumista, eikä pannut vireille secundusta vastaan moitekannetta vuoden kuluessa siitä lukien, kun saantonsa tapahtuessa vilpittömässä mielessä ollut secundus on huudattanut sen ja ryhtynyt tilaa omistajana hallitsemaan.[39] Mitä sensijaan tulee määräalan luovutuksensaajan asemaan suhteessa emätilan myöhempään luovutuksensaajaan, niin on ensiksi mainittu prioriteettiasemassa, jos hän ennen emätilan luovutusta

---

secundus asetelmaa koskevana kollisio-ongelmana eikä kompetenssiongelmana. Niinmuodoin ei myöskään ole tarkoituksenmukaista luonnehtia määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa *Rekolan* s. 76 tavoin sellaiseksi yhteisomistusoikeudeksi emätilaan, jossa »kantatilan omistajaa ulospäin käsitellään omistajana».

37 *Serlachius*, Fast egendom s. 176 ja *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 32 s., vrt. *Lainvalmistelukunnan* OsittamisA-ehdotus 1887 s. 35.

38 Määräalan kaksoisluovutustapaukset ovat sensijaan harvinaisia eikä niihin kiinnitetä tässä esityksessä huomiota. Ks. niiden ratkaisuperusteista esim. *Moring*, Skiftesrätt s. 253; *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 113 ss.; *Haataja*, Maanjaot s. 498 s.; *Haataja*, Arvostelu s. 38 ss. ja *Hakulinen*, Kiinteistön luovutuksen muodosta, 2 painos s. 56 s.

39 Ks. lähemmin *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 340 ss.; *Zitting—Rautiala* s. 284 s.; *Wrede—Caselius* s. 146 ss. ja *Hernberg*, Lagfart s. 97 ss.

on hakenut kiinnitystä alueensa erottamisoikeuden vakuudeksi tai jos emätilan luovutuksensaaja on luovuttajan perillinen tai on luovutuksen hyväksynyt tai on saanut tilan tietoisena luovutuksesta tai on sellaisten henkilöiden perillinen, JL 183.2.3 §.[40] Mitä tulee tilan luovutuksensaajan ja luovuttajan antaman kiinnityssuostumuksen perusteella luovutuksen jälkeen haettuun kiinnitykseen nojautuvan pantinhaltijan väliseen suhteeseen, niin on luovutuksensaaja prioriteettiasemassa, jos kiinnityssuostumus on annettu luovutuksen jälkeen tai jos hän, suostumuksen ollessa annettu ennen luovutusta, hakee lainhuutoa säädetyn ajan kuluessa, mutta muussa tapauksessa saa pantinhaltija hyväkseen ekstinktion, KiinA 17.1 §.[41] Jos sensijaan on kysymys määräalan luovutuksensaajan ja emätilan pantinhaltijan välisen suhteen ratkaisusta vastaavissa tilanteissa, niin kuuluu edelliselle prioriteettiasema siinä tapauksessa, että hän on hakenut erottamisoikeutensa kiinnitystä ennen kuin jälkimmäinen saamisensa kiinnittämistä, mutta muussa tapauksessa saa pantinhaltija ekstinktion, JL 203.2 §.[42] Kuitenkin on mahdollista, että tietyissä olosuhteissa pantinhaltijan luovutusta koskevalla tietoisuudella voi olla merkitystä ekstinktion poissulkevana tekijänä, mutta tämän kysymyksen lähempi tutkiminen veisi liian kauas aiheesta, joten sellaisesta on luovuttava.

---

40 Ks. lähemmin *Moring*, Skiftesrätt s. 251 ss.; *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 96 ss. ja 117 ss.; *Haataja*, Maanjaot s. 453 ss. ja 480 ss.; *Noponen*, Määräalan luovutuksesta s. 18 s.; *Jakolakikomitea 1933* s. 138; *Suomaa*, Jakolainsäädäntö s. 166 ss. ja *Lainvalmistelukunnan* ehdotus määräalan saajan oikeudellisen aseman turvaamiseksi s. 4 ss. Kaksoisluovutustapausta koskevat säännöt ovat Ruotsissa paljon yksinkertaisemmat kuin meillä, ks. LF 12 §, jonka mukaan etusijan saa se, joka ensiksi hakee saannolleen lainhuutoa siitä riippumatta, onko luovutuksen kohteena rekisterikiinteistö vai määräala, ja *Undén*, Lagfart s. 59; *Undén* II s. 119; *Björling—Malmström* s. 79 s. ja *Nordling*, Lagfart s. 87 ss., jotka kaikki asettavat secunduksen etusijan edellytykseksi myös vilpittömän mielen.

41 Ks. lähemmin *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 353 ss.; *Zitting—Rautiala* s. 292 s. ja *Wrede—Caselius* s. 160.

42 Ks. lähemmin *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 118 ja *Haataja*, Maanjaot s. 454. Ruotsissa ratkaistaan tämäkin kollisiotilanne yksinkertaisen aikaprioriteettisäännön eli sen mukaan, kumpi ensin hakee kirjausta, jolloin kuitenkin secundukselta edellytetään vilpitöntä mieltä, ks. IF 14 § ja *Nordling*, Lagfart s. 168 ss.; *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 176; *Undén*, Lagfart s. 61 s.; *Undén* II s. 313 ss.; *Björling—Malmström* s. 80 ja *Olivecrona*, Inteckning s. 34 s.

Esitetty tarkastelu on osoittanut, että kun verrataan toisiinsa määräalan luovutuksensaajan asemaa suhteessa emätilan myöhemmän luovutuksensaajan ja pantinhaltijan asemiin ja toisaalta tilan primusluovutuksensaajan asemaa suhteessa saman tilan secunduksena olevien luovutuksensaajan ja pantinhaltijan asemiin, niin havaitaan erinäisiä eroavuuksia näissä takautuvan sivullisrelation henkilösuhteissa sattuvien kollisiotilanteiden ratkaisuperusteissa. Miten olennaisia ovat nämä eroavuudet? Suhteessa pantinhaltijaan on tilan luovutuksensaajana oleva primus kiinnityssuostumuksen antamisajankohdasta riippuen joko ilman muuta suojattu secunduksena olevaa kiinnityksenhaltijaa vastaan tai voi turvata prioriteettiasemansa hakemalla lainhuutoa, kun sensijaan määräalan luovutuksensaajan on kiinnityssuostumuksen antamisajankohdasta riippumatta turvattava prioriteettiasemansa kiinnityksellä. Oikeusasemien eron voidaan kenties sanoa olevan olennainen. Suhteessa secunduksena olevaan luovutuksensaajaan turvaa tilan luovutuksensaaja prioriteettiasemansa lainhuudatuksella, mutta määräalan luovutuksensaaja kiinnityksellä. Ero on tällöin pelkästään muodollista, turvaamismenettelyyn liittyvää laatua.[43] Lukuunottamatta niitä tilanteita, jolloin tilan primus-luovutuksensaaja on ilman muuta suojattu, ovat ne edellytykset, joihin secundus-pantinhaltijan ekstinktio perustuu, ilmeisesti molemmissa tapauksissa aivan samat. Sellaista välitöntä vilpittömään mieleen nojautuvaa ekstinktioilmiötä, joka tulee kysymykseen emätilan secunduksena olevan luovutuksensaajan suhteessa määräalan primus-luovutuksensaajaan, ei ole havaittavissa, kun on kysymys tilan secundus-luovutuksensaajan suhteesta saman tilan primus-luovutuksensaajaan. Ero oli tässä suhteessa jonkin verran suurempi esim. *Caseliuksen* tutkimusten julkaisemisen aikana, sillä silloin kytkeytyi edellisessä suhteessa emätilan luovutuksensaajan saantoon sellaisenaan useimmissa tapauksissa vilpittömästä mielestä riippumaton, välitön ekstinktio-

43 Historialliselta kannalta katsoen eroavuus sensijaan voidaan katsoa merkittäväksi ilmiöksi, sillä määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman turvaaminen kiinnityksellä merkitsee poikkeusta siitä säännöstä, että omistusoikeuden kirjaus tapahtuu lainhuudatuksella, ks. esim. *Wrede* s. 92 ss. ja 109; *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 246 ss.; *FJB II 1908* s. 545 ss. ja 564 ss.; *Nordling, Lagfart* s. 1 ss. ja *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 858, vrt. *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 802.

vaikutus, AJ 1916 36.2 ja OsittamisA 1895 14.2 §.[44] Esitetyn vertailun tulos on, että kun määräalan luovutuksensaajan asemaa tarkastellaan oikeusfunktionaalisesti dynaamisen suojan kannalta niissä henkilösuhteissa, joissa dynaamisen suojan tarve on suurin, niin silloin voidaan havaita yhtäläisyyksien ohella melkoisia, aikaisemman oikeuden kannalta olennaisiakin eroavuuksia suhteessa tilan luovutuksensaajan dynaamiseen suojaan vastaavissa henkilösuhteissa.

Mikä merkitys on tässä suhteessa lohkomisen maarekisteriin merkitsemisellä? On ilmeistä, että määräalan luovutuksensaajan suhdetta sellaiseen emätilan luovutuksensaajaan, jonka saanto on tapahtunut määräalan maarekisteriin merkitsemisen jälkeen, ei enää voida arvostella JL 183.2.3 §:n mukaan, vaikka luovutuskirjassa olisikin mainittu emätila luovutetuksi lohkomista edeltäneellä rekisterinumerollaan.[45] Puheena oleva suhde samoin kuin määräalan luovutuksensaajan suhde emätilan pantinhaltijaan samoissa olosuhteissa voivatkin kollisiomielessä tulla esiin vain niissä harvinaisissa tapauksissa, että emätilan luovutuksensaaja tai kiinnityksenhaltija onnistuvat saamaan lainhuudon tai kiinnityksen emätilaan sen vanhalla rekisterinumerolla. Näitä harvinaisia tapauksia ei ole aihetta ryhtyä tämän tutkimuksen puitteissa selvittelemään. Sensijaan on aihetta todeta lohkomisen merkityksen olevan siinä, että se lujittaa määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa dynaamisen suojan kannalta katsoen. Tältä kannalta katsoen lohkomisen oikeusvaikutukset ovat oikeusfunktionaalisesti samaa laatua kuin tietyt lainhuudatuksen ja

---

44 Viitattujen lainkohtien mukaan määräalan luovutuksensaaja oli ilman kiinnitystä turvattu vain luovuttajan perillistä ja sellaista muuta seuraajaa vastaan, joka oli luovutuksen hyväksynyt, ja tällaisen henkilön perillistä vastaan, ks. hyväksymiskysymyksestä *Serlachius,* Sakrätten s. 142; *Moring,* Skiftesrätt s. 251 ss.; *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 119 ss.; *Haataja,* Arvostelu s. 40 ss. ja *Haataja,* Maanjaot s. 480 ss. Nykyisten säännösten syntyvaiheista ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 138; *KKO:n lausunto 1940* s. 135 s. ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 167 s. KKO:n jakolakiehdotuksesta antamassa lausunnossa todetaan vastaavanlaisen säännön olevan yleensäkin voimassa, kun on kysymys kiinteistön ja siihen kohdistuvien rajoitetumpien oikeuksien saantojen välisistä kollisiotilanteista, vrt. YkTL 21 §.

45 Vastaava ongelma tulee Ruotsissa esiin toisessa muodossa, sillä siellä kytkeytyy määräalan luovutuksensaajan dynaaminen suoja lohkomistoimituksen vahvistamiseen eikä maarekisteriin merkitsemiseen, ks. esim. *Undén,* Lagfart s. 60 ja *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 158 ss.

kiinnityksen oikeusvaikutukset, joilla on oikeudenhaltijan dynaamista suojaa lujittava merkitys.[46] Erityisesti on tähdellistä todeta, ettei määräalan luovutuksensaaja ennen lohkomista suinkaan kokonaan ole vailla dynaamista suojaa; lohkomisella on vain se merkitys, että tuo dynaaminen suoja lujittuu. Esitetty selvittely osoittaa, että omistusoikeuden passiivisen momentin, nimittäin dynaamisen suojan kannalta katsoen määräalan luovutuksensaajan oikeusasema eräissä käytännöllisesti tärkeimmissä henkilösuhteissa poikkeaa tilan luovutuksensaajan oikeusasemasta, mutta lujittuu lohkomisen tultua merkityksi maarekisteriin.

Edellä oleva selvittely osoittaa nähdäkseni, että *Serlachius* ja *Caselius* ovat omaksuneet kahdessa peruskysymyksessä virheellisen asenteen. Ensinnäkin he ovat käsitelleet kysymystä määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman lainsäädännöllisestä järjestelystä ongelmana, jonka ratkaisu on »annettu» ja on loogillisen subsumtion avulla johdettavissa tietyistä premisseistä. Tällainen käsitys esiintyy erittäin selväpiirteisenä *Caseliuksella,* joka lausuu 1864 ja 1883 vuosien osittamislainsäädäntöä tarkoittaen, että »siihenastinen lainsäädäntö niinkuin oikeuskäytäntökin oli teoreettisesti virheellisellä kannalla» ja että *Serlachiuksen* ansioksi on luettava, että se havaittiin vääräksi.[47] Kysymys siviilioikeudellisissa oikeussuhteissa esiintyvien kollisioilmiöiden ratkaisuperusteista ei oikeuspoliittiselta kannalta katsoen kuitenkaan ole looginen ongelma, jonka ratkaisu olisi deduktiivisesti johdettavissa tietyistä »annetuista» premisseistä. Kysymys on päinvastoin arvostusongelmasta, joka tässä tapauksessa koskee reaaliluoton antajan sekä emätilan ja määräalan luovutuksensaajien välisissä oikeussuhteissa syntyvien kollisiotilanteiden ratkaisua. Ratkaisuperusteet määrää se arvojärjestys, mihin lainsäätäjä näkee tarkoituksenmukaiseksi luokitella eri osapuolten edut.[48]

---

46 Ilmaisu on peräisin *Ellilältä* s. 200 ss., jossa selvitellään kirjaustoimenpiteiden lujittavaa vaikutusta asianomaisen subjektin oikeusasemaan sivullisen ulosottotoimenpiteitä vastaan. Sen nojalla, mitä edellä on lausuttu kiinteistötoimituksista yleensä, voidaan lohkomisenkin todeta eräältä osalta, nimittäin maarekisteriin merkitsemisen osalta olevan tällainen kirjaustoimenpide.

47 *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 33, vrt. *Haataja,* Maanjaot s. 461 viite 1.

48 *Makkonen* s. 179 kirjoittaa asiasta osuvasti näin: »Der soziale Zweck der Rechtsnormen liegt nicht auf der logisch-axiomatichen Ebene, sondern bildet eine höchst komplizierte Wertungsgrundlage.» Vrt. *Haataja,* Arvostelu s. 33. Ks. myös *Larenz,* Methodenlehre s. 51 ss. ja *Ross,* Ret s. 424.

Tästä mm. seuraa, että ratkaisu voi eri henkilösuhteissa olla erilainen. Edellä käynyt selvittely on osoittanut, että JL:n kannalta katsoen näin onkin asianlaita: Ne edellytykset, joiden vallitessa secundus saa hyväkseen ekstinktion, eivät ole samanlaiset emätilan luovutuksensaajan ja pantinhaltijan ollessa kysymyksessä.[49]

Toinen peruskysymys, jota koskeviin *Serlachiuksen* ja *Caseliuksen* käsityksiin voidaan kohdistaa arvostelua, on kysymys omistusoikeuden siirtymisestä, omistajanvaihdoksesta. Äskeinen, määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman eri vaiheita koskeva tarkastelu on pyrkinyt osoittamaan, miten määräalan omistajanvaihdos todellisuudessa tapahtuu ja mitkä oikeusvaikutukset kuhunkin vaiheeseen kytkeytyvät, jolloin päähuomio on kohdistettu luovutustoimeen ja lohkomiseen liittyviin vaikutuksiin sekä niiden erotteluun toisistaan.[50] Tällöin on havaittu, että kumpaankin tosiseikkaan, saantoon ja lohkomiseen liittyy omistajanvaihdoksen kannalta relevantteja oikeusvaikutuksia. Luovutuksensaajan primäärioikeus ja kompetenssin pääosa kytkeytyvät saantoon. Dynaamisen suojan kannalta katsottuna luovutustoimen oikeusvaikutukset sensijaan ovat heikommat kuin rekisteritilan luovutuksessa. Lohkomiseen kytkeytyy osa performatiivivallasta, mm. panttauskompetenssi, ja luovutuksensaajan dynaamista suojaa lujittava vaikutus. Tällainen asiaintila vastaa niitä käsityksiä, joita muutaman viimeksi kuluneen vuosikymmenen aikana on pohjoismaisen oikeustieteen piirissä esitetty omistajanvaihdoksen luonteesta vaiheittaisena tapahtumasarjana.[51]

---

[49] Tekstissä tarkoitetut kollisiotilanteet kuuluvat ryhmään rådighedsret contra rådighedsret, vallintaoikeus vastaan vallintaoikeus, jossa kollisiotyypissä ratkaisu tapahtuu pääsääntöisesti aikaprioriteetin ja ekstinktion välisen vaihtoehdon pohjalta, ks. *Ross,* Ret s. 240 ss.; *Ross,* Ejendomsret s. 70 ss. ja *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 79 ss. Kumpi vaihtoehto tulee kysymykseen, on ensisijaisesti yhteiskunnallinen tarkoituksenmukaisuuskysymys. Niistä näkökohdista, jotka saattavat tulla kysymykseen lainsäätäjän harkintaa ohjaavina tekijöinä ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 120 ss. ja *Bergman* IV s. 214.

[50] *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 109.

[51] *Vinding Kruse,* Ejendomsret s. 786 ss.; *Ross,* Ejendomsret s. 38; *Illum,* Tingsret I s. 314 ss.; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 130; *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 109 ss.; *Olsson* s. 15; *af Hällström* s. 136 ss.; *Aulis Aarnio* s. 30; *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 812 s.; *Undén,* I s. 95; *Vahlén* s. 96 ja *Brækhus—Hærem* s. 376 ss.

Serlachiuksella ja *Caseliuksella* omistajanvaihdos sensijaan esiintyy tiettynä hetkenä sattuvana kokonaistapahtumana, jota edellinen kuvaa seuraavasti: »Först med införandet i jordregistret och yttermera allenast med verkan från detta tidsmoment vinner köparen äganderätt; och därförinnan är han icke behörig att vare sig kära eller svara i mål, som rör den ifrågavarande jorden, eller att öfverhufvud föra någon talan angående densamma.»[52] Ennen tuota ajankohtaa luovutuksensaajan oikeus ei heidän mukaansa voi olla omistusoikeus — laki on siinä suhteessa selvä, huomauttaa *Caselius*[53] — minkä vuoksi se on luokiteltava johonkin muuhun oikeuksien ryhmään. Kumpikin suorittaa luokituksen omalla tavallaan, niinkuin edellä on esitetty. Sensijaan on molemmille yhteistä, että suoritetun luokituksen perusteella tehdään pitkälle meneviä, luovuttajan tai luovutuksensaajan tai molempien oikeusasemaan kohdistuvia johtopäätöksiä, jotka osaksi johtavat empiirisen todellisuuden kanssa ristiriidassa oleviin tuloksiin, niinkuin edellä on lähemmin kuvattu. Tässä suhteessa on erityisesti syytä viitata molempien kantaan luovutuksensaajan omistajankanteita koskevassa kysymyksessä[54] sekä eräisiin niistä tuloksista, joihin *Caselius* on johtunut kombinoituaan oppiinsa siitä, että määräalan luovutus merkitsee vain erottamisoikeuden luovutusta, opin kiinteän ja irtaimen omaisuuden vastakohdasta.[55]

---

52 *Serlachius*, Sakrätten s. 139, vrt. *Wrede* s. 177 ja *Gjelsvik* s. 241.

53 *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 53.

54 *Serlachius*, Sakrätten s. 139 ja *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 35. Viitatussa yhteydessä *Caselius* esittää seuraavan yleisluonteisen mielipiteen: »Jos luovuttaja tekee erotettavasta määräalasta sopimuksen kolmannen henkilön kanssa erottamisoikeuden haltijan vahingoksi, on sopimus pätevä, ellei viimeksimainittu ole turvannut oikeuttaan kiinnityksellä.» Siihen nähden, että AJ 1916:n ja JL:n säännöksissä käsitellään kollisioiden ratkaisumielessä vain määräalan luovutuksensaajan ja emätilan secunduksena olevien luovutuksensaajan, kiinnityksenhaltijan ja nautintaoikeuden haltijan välistä suhdetta, edellyttäisi näin laajasisältöinen väite vastaavan laajuisen tutkimuksen, jota *Caselius* ei ole suorittanut.

55 Näihin kuuluvat käsitys siitä, ettei määräalan luovutuksensaaja tarvitse sen edelleen luovuttamiseen puolisonsa suostumusta, että vanhan avioliittolain omaisuusjärjestelmän mukaan puolisolla olisi naimaosa kiinteistöön, joka on määräalana hankittu ennen avioliittoa, jos se on muodostettu tilaksi vasta avioliiton aikana, ja ettei määräalan luovutuksensaajalla ole maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta edelleen luovuttamastaan määräalasta

Niinkuin edellinen selvittely osoittaa, on tilan ja sen määräalan omistajien oikeusasemien välillä oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen joukko eroavuuksia. Kysymys siitä, onko näitä oikeusasemia sen vuoksi syytä kuvata erilaisilla nimityksillä, riippuu tarkoituksenmukaisuusnäkökohdista.[56] *Zitting—Rautiala* katsovat omistajan oikeusasemalle ominaiseksi, että hänelle kuuluu omistajan hallintaoikeus, ts. yksinomainen staattisesti suojattu käyttövapaus esineeseen, että hän on kompetentti disponoimaan siitä ainakin rajoitetussa laajuudessa ja että hänellä on vaihdantasuoja saantomiehensä ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Viimeksi mainitun momentin osalta he huomauttavat, ettei ole tarkoituksenmukaista kutsua esineen luovutuksensaajaa omistajaksi ennen kuin hän on saanut dynaamisen suojan mainituissa henkilösuhteissa ja ettei ennen sitä normaalin omistajan oikeusaseman voida katsoa muodostuneen.[57] On syytä panna merkille, ettei tuo sääntö, joka on kehitetty lähinnä irtaimisto-oikeutta silmällä pitäen,[58] edellytä vaihdantasuojaa luovuttajan vaihdantaseuraajia vastaan. Kiinteistöoikeudessa kehittyy luovutuksensaajan vaihdantasuoja luovuttajan seuraajia sekä kiinnitys-, ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan huomattavasti toisenlaisten sääntöjen mukaan kuin irtaimisto-oikeudessa.[59] Näitä sääntöjä on edellä osaksi jo selvitelty. Tällöin ei kuitenkaan ole kiinnitetty huomiota määräalan luovutuksensaajan ja luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojien välisiin kollisiotilanteisiin. Vallitsevan käsityksen mukaan eivät ulosmittaus ja konkurssi ole esteenä lohkomisen toimittamiselle siinä tapauksessa, että määräalan luo-

---

muodostettavaan tilaan, *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 76, 53 ja 78 ss., vrt. *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 823 s.

56 *Undén* I s. 76 huomauttaa, että omistajanvaihdoksessa on kysymys toisaalta myyjän ja ostajan oikeusasemista heidän välisensä oikeustoimen eri kehitysvaiheissa, mikä on ratkaistava varsin hajanaisten lainsäännösten perusteella, ja toisaalta siitä, miten nämä oikeusasemat eri vaiheissa luonnehditaan omistusoikeuden kannalta katsoen, mikä taas on systemaattinen kysymys. Tähän voidaan lisätä, että systematisoimiskysymysten ratkaisussa esittävät pääosaa tarkoituksenmukaisuusnäkökohdat.

57 *Zitting—Rautiala* s. 190.

58 Ks. esim. *Undén* I s. 97; *Illum*, Tingsret I s. 316 ja *Brækhus—Hærem* s. 553.

59 Vrt. *v. Eyben*, Formuerettigheder s. 129.

vutuksensaaja on primuksen asemassa.[60] Ilmeisesti ovat myös KiinA 22.5 § ja UL 5:32 ja 38 sovellettavissa määräalan luovutuksensaajaan, mikä merkitsee, että kiinteistö voidaan myydä tavallisen velkojan velasta vain sillä ehdolla, että ensiksi mainitun oikeus määräalansa erottamiseen pysytetään.[61] Täten voidaan todeta, että määräalan luovutuksensaajan vaihdantasuoja mainituissa relaatioissa kytkeytyy luovutukseen eikä lohkomiseen. Näin ollen luovutuksensaaja on kohta luovutuksen tapahduttua sellaisessa asemassa, että *Zitting—Rautialan* esittämien kriteerioiden mukaan se on muodostunut normaaliksi omistajan oikeusasemaksi ja että häntä on tarkoituksenmukaista kutsua omistajaksi.[62]

---

[60] *Moring,* Skiftesrätt s. 256 s.; *Haataja,* Arvostelu s. 45 s.; *Haataja,* Maanjaot s. 486 s., jossa kuitenkin katsotaan konkurssin estävän lohkomisen, ja *Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta, 2 painos s. 52 s. Toista mieltä *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 160 ss. Ks. KKO 1932 I 137: Kun kiinteistöstä oli ennen sen ulosmittaamista myyty määräala ja tuo määräala oli ennen emätilan pakkohuutokauppaa lohkomalla muodostettu itsenäiseksi tilaksi, niin ulosmittauksen, mikäli se koski määräalaa, katsottu rauenneen lohkomistoimituksen päättyessä, ks. myös *Caseliuksen* tähän päätökseen kohdistamaa arvostelua, Iroittamisoikeudet s. 167.

[61] Kysymystä UL 5:32:n ja 38:n sovellettavuudesta emätilan pakkohuutokaupassa ovat käsitelleet esim. *Haataja,* Maanjaot s. 488 ja *Palmgren* s. 250 lausumatta kuitenkaan selvästi kantaansa määräalan luovutuksensaajan ja hakijana olevan tavallisen velkojan suhteen ratkaisusta. Myöskään *Caselius* ei ole selvästi lausunut kantaansa siitä, Irroittamisoikeudet s. 167 ss. *Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta, 2 painos s. 53 katsoo, että määräalaa on pakkohuutokaupassa ennakollisesti käsiteltävä kiinteistönä ja siinä noudatettava UL 5:37.2:n säännöksiä. Myöskään *Hakulinen* ei lausu mielipidettään ko. kollisiosta. Ks. edelleen *KKO:n lausunto* 1940 s. 136; *Jakoasetustoimikunta 1949* s. 56 ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 168. *Jakoasetustoimikunta* näyttää tarkoittaneen JL 183.2 §:n tulkittavaksi siten, että emätilan pakkohuutokauppaostajan, joka on huutanut sen määräalan luovutuksesta tietoisena, on sallittava erottaminen. Tällaisen käsityksen hyväksyminen palauttaisi koko järjestelyn siihen tilaan, jossa se oli ennen OsittamisA 1895:n voimaan tuloa. Tuo käsitys perustuu ilmeiseen ajatusvirheeseen.

[62] Normaali ei ehkä ole oikea sana kuvaamaan tilannetta tässä tapauksessa, sillä kiinnitysturvaa vailla olevan määräalan ostajan asema ei ole turvattu vilpittömässä mielessä olevaa emätilan luovutuksensaajaa vastaan. Jos sensijaan otetaan huomioon, että kiinteistöoikeudessa tarkoitetaan omistuksella saantoon perustuvaa omistajanhallintaa ja omistajalla sitä, jolla tuo

3. Tilan määräalan omistajan oikeusaseman järjestelyn oikeuspoliittinen merkitys on huomattava. Siitä ja tilajärjestelmän piiriin kuuluvan maan 1800-luvun jälkipuoliskolla alkaneesta ja yhäti jatkuvasta lohkomistoiminnasta johtuu kiinnostus tuota oikeusasemaa koskevaan tutkimukseen ja sitä koskevien julkaisujen runsaus. Rekisteritontin määräalan luovutuksensaajan oikeusasema ei sensijaan ole ollut tutkijoitten mielenkiinnon kohteena. Tämä johtuu tietenkin siitä, että sellaisen määräalan luovutus on huomattavan harvinainen oikeustoimi. Tilajärjestelmän piirissä on ainakin muodollisesti katsoen sääntönä, että tilan omistajan performatiivivalta käsittää tilan jakovallan ja niinmuodoin vallan saada se lohkomalla ositetuksi useammaksi tilaksi hänen osoittamiaan rajoja myöten, JL 183.1 §. Samoin on muodollisesti katsoen sääntönä, että tilan määräalan omistajan performatiivivalta käsittää vallan aikaansaada määräalan muodostaminen lohkomalla tilaksi, JL 183.2 §. Tilanteet, joissa mainitunlainen osittaminen ei ole mahdollinen, esiintyvät lain järjestelmän mukaan poikkeuksina mainituista yleisistä säännöistä, KaavJL 17, 18.2, 19 jne. §.[63] Tonttirekisterijärjestelmän piirissä on samalta kannalta katsoen voimassa päinvastainen systeemi. Rekisteritontin omistajan performatiivivalta ei ole vapaa; se ei säännönmukaisesti käsitä valtaa saada tontti ositetuksi useammaksi rekisteritontiksi. Rekisteritontin määräalan luovutuksensaajan performatiivivaltaan ei myöskään säännönmukaisesti kuulu valtaa saada tuo tontinosa muodostetuksi omaksi kiinteistökseen, RakL 40.1 §:n 3 kohta verr. KaavJL 48.1 §:ään. Sellainen valta kuuluu viimeksi mainitulle vain siinä tapauksessa, että hänen määräalansa muodostaa muutetun tonttijaon mukaisen kaavatontin. Niin muodoin voidaan olettaa, että määräalan luovutuksia rekisteritonteista tapahtuu käytännöllisen oikeuselämän piirissä vain sellaisissa tilanteissa,

---

omistajanhallinta on, sekä että yleinen kielenkäyttö noudattaa samaa terminologiaa, niin silloin havaitaan, että on perusteltua käyttää määräalan luovutuksensaajasta omistajan nimitystä, ks. jäljempänä kohta 4.

63 Osittamisrajoituslainsäädäntöä koskevassa Eduskunnalle annetussa esityksessä ehdotetaan, että toimitusmiesten aina olisi erikseen tehtävä lohkomisen tai halkomisen sallittavuutta koskeva nimenomainen erottamislupapäätös, jolloin osittamisrajoitusten muodollinen poikkeusluonne poistuisi, ks. *Hallituksen esitys* n:o 22, 1967 vuoden vp s. 8 ja 14.

jolloin entinen tonttijako on muutettu tai jolloin ainakin on perusteltuja toiveita sellaisen muutoksen tapahtumisesta.[64]

Suomen ja Ruotsin oikeustieteen piirissä esiintyy vain harvoja rekisteritontin määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevia lausuntoja. Kun Ruotsissa 26. 9. 1899 tehtiin sellainen muutos LF 9 §:ään, että lainhuudon antaminen rajoilleen määrättyyn tontinosaan kiellettiin, ellei tuo osa vahvistetun asemakaavan tai tonttijaon mukaan ollut tontista erotettava, niin lausuu P r a w i t z tätä lain muutosta käsitellessään, ettei sitä ole lupa käsittää sillä tavoin, että sen kautta olisi syrjäytetty Ruotsin oikeuden vanha sääntö omistusoikeuden siirtymisestä jo luovutustoimella. Muutoksesta huolimatta on mahdollista luovuttaa rajoilleen määrätty alue tontista sellaisin oikeusvaikutuksin, että tuo alue omistusoikeudellisessa suhteessa erotetaan tontin muusta osasta. Lain muutoksen uutuus on vain siinä, että saannolle ei saa antaa lainhuutoa, mikä merkitsee, että tontti on tullut kirjausyksiköksi eli tämän tutkimuksen kielenkäytön mukaan lainhuudatus- ja kiinnityskelpoiseksi kiinteistöyksiköksi.[65] U n d é n lausuu puolestaan LF 9 §:ään viitaten, että määräalan luovutuksensaaja tosin voi, jos lohkominen kielletään, säännönmukaisesti purkaa luovutuksen, mutta jos hän haluaa pysyä kaupassa, niin jää se pysyväiseksi. Seurauksena tästä on epäsäännöllinen kiinteistönmuodostus sillä tavoin, että luovutuksensaaja ottaa alueen hallintaansa piittaamatta siitä, ettei voi saada siihen lainhuutoa. Voimassa olevan lain mukaan lohkominen — *Undén* tarkoittaa tässä alueen erottamista sekä tilasta että rekisteritontista — ei ole »ett villkor för äganderättens övergång eller för avtalets giltighet».[66] Meikäläisen oikeustieteen piirissä en ole havainnut tätä kysymystä käsitellyn.[67]

---

[64] Ks. kuitenkin *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 788 ss., jossa on tarkasteltu erästä käytännössä tapahtunutta rekisteritontin murto-osan luovutusta, johon samalla kytkeytyi ko. tontin sovintojako.

[65] *Prawitz,* Tomter s. 83.

[66] *Undén* II s. 109 s., vrt. *Undén,* Lagfart s. 53. Myös *Holmbäck*'illa, FB II s. 32 ja 43 on rekisteritontista tapahtuvaa määräalan luovutusta koskevia samansisältöisiä mainintoja. Ks. myös *FJB I 1947* s. 176 s.; vrt. *FJB II 1960* s. 85.

[67] Ks. kuitenkin *Caselius,* Tontin osan lunastamisesta s. 3, jossa tontin määräalan omistusoikeuden mainitaan syntyvän »paitsi lainvastaisten oikeustointen uuden tonttijaoituksen johdosta».

Sensijaan tavataan meillä lainkäytön piirissä kaksikin ratkaisua, jotka varsin selväpiirteisellä ja monipuolisella tavalla valaisevat käsillä olevaa probleemia. Nämä ratkaisut, jotka kumpikin koskevat samaa aluetta, ovat seuraavat.

KKO 1944 II 60: Porin kaupungissa olevan tontin n:o 41/I omistaja oli 1879 myynyt tonttiin kuuluvan ns. itäisen palokadun puoliskon naapuritontin n:o 40/I omistajalle. Molemmat tontit olivat useiden saantojen kautta siirtyneet nykyisille omistajilleen, joista tontin n:o 40/I omistaja oli ostanut sen 1915 ja tontin n:o 41/I omistaja 1924. Eräs viimeksi mainitun tontin omistaja oli saanut siihen kiinnekirjan 1919 ja sen nykyinen omistaja oli myös saanut tonttiin kiinnekirjan. Kiinnekirjojen mukaan olivat tontin n:o 41/I mitat ja pinta-ala sellaiset, että siihen oli luettu edellä mainittu palokadun puolikas. Tontin n:o 40/I omistaja, joka viittasi 1879 tehtyyn palokadun puoliskoa koskevaan luovutukseen, vaati tontin n:o 41/I omistajalle annetun kiinnekirjan julistamista mitättömäksi sikäli kuin se koski palokadun puoliskoa. Porin Ro lausui, ettei kantaja ollut 20 vuoden kuluessa siitä lukien, jolloin tontin n:o 41/I omistaja oli saanut siihen kiinnekirjan ja kantajalle siten oli ilmaantunut aihe tämän saannon moittimiseen, pannut vireille moitekannetta ja että vastaajan saanto 14. 5. 1805 annetun Knk. selityksen mukaan oli sen vuoksi kanteesta vapaa, sekä hylkäsi kanteen. Turun HO lausui, että tontin n:o 41/I omistaja oli 1879 luovuttanut palokadun osan tontin n:o 40/I omistajalle, että tuohon luovutukseen perustuvat oikeudet olivat eri luovutusten kautta siirtyneet kantajalle, mutta että tuo palokadun osa oli edelleenkin jäänyt erottamattomana kuulumaan tonttiin n:o 41/I, jonka nykyisen omistajan ei ollut edes väitetty palokadun osan luovutusta hyväksyneen, ja etteivät ne näin ollen olleet häntä sitovat, sekä jätti asian Ro:n päätöksen varaan. KKO lausui, että niissä kauppakirjoissa, joihin kantaja perusti oikeutensa tonttiin n:o 40/I, oli merkitty myydyksi riidanalainen palokadun osa, mutta että tuo kiinteistön osa edelleen kuului erottamattomana tonttiin n:o 41/I, ja jätti asian HO:n lopputuloksen varaan.

KKO 1958 II 83: Tontin n:o 41/I omistaja lausui Porin RO:ssa, että tontin n:o 40/I omistaja käytti varastoalueenaan itäisen palokadun puoliskoa, jonka KKO edellä mainitussa tuomiossa oli selittänyt ensiksi mainitun tontin erottamattomaksi osaksi ja vaati vastaajan velvoittamista poistamaan varastonsa kyseiseltä alueelta. Ro lausui, että KKO oli mainitussa tuomiossaan katsonut palokadun puoliskon erottamattomana kuu-

luvan tonttiin n:o 41/I, mutta että oikeudenkäynnin aikana oli käynyt selville, että kantajan ostaessa tuon tontin Porin kaupungin tonttikirjaan oli ollut merkittynä, että palokadun puolisko kuului tontin n:o 40/I omistajalle, jolta vastaaja johti saantonsa, ja että vastaaja oli tuon merkinnän nojalla, joka perustui palokadun osaa koskevaan, 1879 tehtyyn luovutukseen, oikeutettu pitämään tuon tontinosan hallinnassaan, sekä hylkäsi kanteen. Turun HO lausui, että kyseinen palokadun puolisko KKO:n antaman tuomion nojalla kuului erottamattomana osana kantajan omistamaan tonttiin n:o 41/I ja ettei vastaajalla sen vuoksi ollut oikeutta varastoida sillä tavaroitaan, sekä kumoten Ro:n päätöksen hyväksyi kanteen. KKO lausui, että kantaja ostaessaan tontin n:o 41/I oli saanut omistusoikeuden myös palokadun puoliskoon, joka, kun sitä koskevien luovutustoimien nojalla ei oltu saatu aikaan vastaavaa tonttijaon muutosta, edelleen erottamattomana osana kuului sanottuun tonttiin, ja että kantaja ei ollut hyväksynyt palokadun puoliskon luovutusta ja ettei sen muullakaan perusteella voitu katsoa sitovan häntä, sekä jätti näillä ja HO:n muutoin mainitsemilla perusteilla pysyväksi HO:n lopputuloksen. KKO:n päätös oli äänestyksen tulos. Eri mieltä olleista ON:sta toinen oli lopputulokseen nähden samaa mieltä kuin enemmistö, mutta halusi perusteluihin lisättäväksi lausuman siitä, että palokadun puoliskon luovutukseen perustuvien oikeuksien, joita kantajan ei oltu näytetty hyväksyneen, oli voimassa olevaan tonttijaoitukseen ja vallitseviin omistusoikeusoloihin soveltumattomana katsottava rauenneen. Toinen eri mieltä olleista ON:sta lausui, että itäisen palokadun pohjoisosan käsittävä alue oli, sitten kun se oli 1879 luovutettu tontin n:o 40/I omistajalle, eräiden saantojen kautta tullut vastaajan haltuun, ettei kantaja ollut lunastanut sitä itselleen ja ettei hänellä näin ollen ollut oikeutta kieltää vastaajaa pitämästä sanotulla alueella tavaroitaan, sekä halusi kumota HO:n tuomion ja jättää asian Ro:n lopputuloksen varaan.

Kumpikin tapaus valaisee omaa puoltaan rekisteritontin määräalan luovutuksen yhteydessä syntyvistä ongelmista. Vuoden 1944 ratkaisussa on keskeisenä kysymys lainhuudatuksen yksiköstä. Ratkaisu ei siis välittömästi koske määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa omistajan hallintaoikeuden, kompetenssin ja dynaamisen suojan kannalta. Sensijaan on vuoden 1958 ratkaisussa keskeisenä kysymys tällaisen luovutuksensaajan primäärioikeudesta ja sen dynaamisesta suojasta suhteessa secunduksena olevaan rekisteriton-

tin luovutuksensaajaan. Ennen kuin tuota ratkaisua ryhdytään erittelemään lähemmin, on syytä palauttaa mieleen se jo aikaisemmin esitetty perintöluontoisen tilan ja rekisteritontin yhteinen ominaisuus, että ne ovat yksiköitä, joiden puitteissa annetaan dynaamista suojaa, ks. edellä 2 § 4. Samoin on syytä palauttaa mieleen, ettei tuo suoja ole järjestelynsä puolesta yhtenäinen, vaan että erilaisuutta ilmenee niin hyvin eri henkilösuhteissa kuin niissä menetelmissäkin, jotka ovat käytettävissä dynaamisen suojan saamiseksi. Ajateltaessa dynaamisen suojan järjestelyä takautuvaan sivullisrelaatioon kuuluvissa primus-secundustilanteissa, joissa primuksena on henkilö, jolle kiinteistön omistaja on luovuttanut jotain siihen kuuluvaa tai jonka hyväksi hän on perustanut jonkin kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden, ja secunduksena kiinteistön luovutuksensaaja, voidaan havaita, että osan tai oikeuden luovutus ei yksinään kykene perustamaan primukselle dynaamisesti suojattua oikeusasemaa, vaan että sellaisen saaminen edellyttää lisäksi jonkin julkistamis- tai sellaiseen verrattavan muun toimenpiteen suorittamista.[68] Niitä voivat olla esim. lainhuudatus, kiinnitys, toimitusmiesten päätös maanmittaustoimituksessa, kiinteistöinsinöörin päätös tontinmittauksessa, maarekisteriin merkitseminen, tonttirekisteriin merkitseminen, hallinnan luovuttaminen, luovutetun rakennuksen purkaminen ja pystyyn myydyn metsän kaataminen.[69] Poikkeustapauksissa on sellaisiin toimenpiteisiin rinnastettu secunduksen primukselle tapahtunutta luovutusta tai oikeuden perustamista koskeva tietoisuus, esim. JL 183.2 §.[70] Luovutus- tai oikeuden perus-

[68] *Zitting—Rautiala* s. 271 ss. erottavat toisistaan mm. saantosuojan ja vaihdantasuojan, joista edellinen tarkoittaa luovutuksensaajan suojaa ns. oikean omistajan tai vastaavassa asemassa olevan sivullisen moitekanteita vastaan eli siis suojamuotoa, joka esiintyy etenevässä sivullisrelaatiossa, ja jälkimmäinen luovutuksensaajan suojaa luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan eli siis takautuvassa sivullisrelaatiossa esiintyvää suojaa, vrt. *Zitting,* Arvopaperin luovutuksensaaja s. 10 ss. Vaihdantasuojan nimitystä (omsætningsbeskyttelse) on samassa mielessä käyttänyt esim. *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 175 s., vrt. *Illum,* Tingsret I s. XVIII s. ja *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 129 ss. Ks. myös *Olsson* s. 32, joka on kehittänyt suppeamman velkojainsuojan käsitteen.

[69] Vrt. *Pietilä,* Tilojen yhteenrakentamisesta s. 555 ss.

[70] Tätä poikkeuksellisuutta korostetaan esim. *KKO:n lausunnossa 1940* s. 134 ss., vrt. *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 167.

tamissopimukseen liittyvää välitöntä ja lopullista prioriteettivaikutusta primuksen hyväksi on nyt tarkoitetuissa tapauksissa pidettävä harvinaisena poikkeusilmiönä.[71] Selvää on lopuksi, että secundus voi hyväksyä luovutuksen itseään sitovaksi, vrt. OsittamisA 1895 14.2, AJ 1916 36.2 ja YkTL 21.1 §.

Vuoden 1958 ratkaisun yhteydessä tulevat esiin lähes kaikki ajateltavissa olevat ratkaisumahdollisuudet. Ro katsoi primukselle tapahtuneen luovutuksen tonttikirjaan merkitsemisen olevan rinnastettava sellaiseen julkistamistoimeen, joka takaa primukselle prioriteettiaseman. Näin tapahtui siitä huolimatta, ettei tonttikirjaan merkitsemisen enempää kuin ratkaisun tekemisenkään ajankohtana ollut voimassa sellaisia säännöksiä, jotka olisivat kytkeneet tuollaiseen tonttikirjamerkintään prioriteettivaikutuksen suhteessa secundukseen. KKO ei yhtynyt Ro:n mielipiteeseen tonttikirjamerkinnän merkityksestä. Mitä KKO:n päätökseen muuten tulee, niin voitaneen viittaus secunduksen hyväksymisen puuttumiseen tulkita siten, ettei tämän primuksen saantoon kohdistuvalla tietoisuudella olisi ollut merkitystä, jos kysymys siitä olisi nimenomaisesti tullut esiin. Sensijaan osoittavat päätöksen perustelut, että primus olisi ollut suojattu secundusta vastaan, jos edelliselle tapahtunutta luovutusta vastaava tonttijaon muutos olisi saatu aikaan, jolloin voitaneen olettaa implicite tarkoitetun, että tuon muutoksen olisi tullut olla toteutettuna secunduksen saannon tapahtumisen ajankohtana. KKO:n kanta lienee siis tulkittava niin, että luovutukseen sopeutuvan tonttijaon vahvistaminen olisi ollut sellainen, esim. lohkomisen maarekisteriin merkitsemiseen verrattava julkistamistoimi, joka tässä tapauksessa olisi luonut primukselle prioriteettiaseman. Primuksen oikeusasema muistuttaa ratkaisun mukaan näin ollen

---

71 *Hakulinen*, Kiinteistön luovutuksen muodosta, 2 painos s. 57; *Haataja*, Maanjaot s. 498 s.; *Haataja*, Arvostelu s. 38 ss. ja *Chydenius* s. 85 katsovat MK 4:4:n nojalla, ettei lohkomiseen liity ekstinktiovaikutusta secunduksen hyväksi silloin, kun sama määräala on myyty kahdelle, ks. vastakkaisista mielipiteistä *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 113 ss.; *Serlachius*, Sakrätten s. 140 ja *Moring*, Skiftesrätt s. 263 s. Vaikka *Hakulisen* ym. käsitys hyväksyttäisiinkin, niin ei primuksen saannon lopullista prioriteettivaikutusta voitaisi pitää ratkaistuna, sillä jäljellä on vielä kysymys secunduksen lainhuudon ekstinktiovaikutuksesta. Tämän kysymyksen ratkaisu vaatisi laajahkon selvittelyn, josta tässä yhteydessä on luovuttava. Ks. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 348 s.

tilan määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa OsittamisA 1895:n ja AJ 1916:n voimassa olon aikana kuitenkin niin, ettei hänellä olisi ollut mahdollisuutta turvata tuota asemaansa kiinnityksellä tai sellaiseen verrattavalla toimella ja että lohkomisen maarekisteriin merkitsemistä olisi vastannut luovutukseen sopeutuvan tonttijaon vahvistaminen. Saanto, jota vuoden 1958 ratkaisu koskee, tapahtui ennen AKL 1931:n ja KJL 1931:n voimaan tuloa. Ilmeisenä voidaan pitää, että ratkaisua ei olisi perusteltu samalla tavoin, jos tuo saanto olisi tapahtunut niiden tai RakL:n ja KaavJL:n ollessa voimassa. Tarkoitetusta ajankohdasta alkaen on primuksen dynaamisen suojan katsottava kytkeytyvän lähinnä vasta tonttirekisteriin merkitsemiseen, minkä ohessa secunduksen tapahtunutta luovutusta koskevalla tietoisuudella saattaa joissakin tapauksissa olla merkitystä.[72] Ilman enempiä selvittelyjä voidaan pitää ilmeisenä, että rekisteritontin määräalan luovutuksensaajan ja secunduksena olevan pantinhaltijan välisen kollisiotilanteen ratkaisu on pääasiallisesti samanlainen kuin vastaavan tilanteen ratkaisu tilan määräalan ollessa kysymyksessä.

---

[72] Tonttijaosta on AKL 1931:n osalta lausuttu, että sillä on ehdollisesti kiinteistöä muodostava vaikutus, jolla epäselvällä lausumalla tarkoitetaan ilmeisesti samaa kuin mitä edellä on tarkoitettu, kun tonttijako on luonnehdittu kiinteistökaavaksi, *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 77. Ks. *Uggla—Tammio* s. 23: »Tonttikirjaan merkitseminen on joka tapauksessa tontinmuodostuksen loppuvaihe ja laillinen edellytys tontin itsenäiseksi kiinteistöksi muodostamiselle.» Ruotsissa puhutaan siitä, ettei tonttijaon vahvistamisella ole automaattisesti kiinteistöä muodostavaa vaikutusta, mutta että sillä eräissä tapauksissa on lohkaiseva (avstyckande) vaikutus. Viimeksi mainitulla ilmaisulla tarkoitetaan sitä Ruotsissa, mutta ei Suomessa esiintyvää ilmiötä, että jos kiinteistöön kuuluva alue tonttijaon mukaan muodostaa kaavatontin tai sen alueellisen osan ja tuo alue luovutetaan, niin voi luovutuksensaaja hakea ja saada siihen lainhuudon ilman enempiä erottamistoimenpiteitä pelkästään tonttijaon perusteella, ks. FBL 1:3 ja LF 6.3 ja 9.2 § ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 179 s.; *Undén* II s. 17; *Undén,* Lagfart s. 48 ja 53 s.; *Grefberg,* FBL s. 45 ja 60 ss.; *Holmbäck,* FB II s. 33 ja *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 97 ss. *Prawitz,* Tomter s. 129 ss. huomauttaa, että tonttijaon lohkaiseva vaikutus on eräissä suhteissa osaksi ehdollinen, osaksi yksipuolinen ja osaksi epätäydellinen, johon viimeksi mainittuun ominaisuuteen kuuluu mm. se ilmiö, että vaikka kaavatontin alueellisen osan, joka on luovutettu, saa huudattaa, niin sitä ei voi kiinnittää, vrt. kuitenkin *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 153.

Samoin kuin tilan määräalan luovutuksessa riippuu primäärioikeuden haltijan vaihdos myös rekisteritontin määräalan ollessa kysymyksessä luovutussopimuksesta. Primäärioikeuden sisällön osalta on huomattava, että asianomainen rekisteritontti luovutuksen tapahtuessa yleensä on rakennuskiellossa, koska tällaiset luovutukset säännönmukaisesti ovat seurauksena tonttijaon muuttamisesta sillä tavoin, ettei rekisteritontti enää ole identtinen kaavatontin kanssa. Jos rekisteritontti sensijaan on voimassa olevan tonttijaon mukainen, niin on RakL:n kannalta epäselvää, joutuuko tontti luovutuksen johdosta rakennuskieltoon.[73] AKL 1931 13.1 §:n g-kohdan mukaan tähän kysymykseen oli vastattava myönteisesti. Mitä lopuksi tulee rekisteritontin määräalan luovutuksensaajan performatiivivaltaan, niin eroaa se paitsi tonttijaosta aiheutuvien rajoitusten kannalta, myös eräissä muissa suhteissa tilan määräalan luovutuksensaajan vastaavasta vallasta. Jos määräala muutetun tonttijaon mukaan muodostaa oman kaavatonttinsa, on vain määräalan omistajalla, muttei emätontin jäännösten omistajalla valta vaatia kiinteistön muodostamista määräalasta tarkoitettavaa tontinmittausta, KaavJL 49 §. Jos tuo määräala muutetun tonttijaon mukaan muodostaa osan jostain kaavatontista, niin voi määräalan omistaja tosin panna vireille kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen, KaavJL 49 §, mutta tonttirekisteriin saadaan se merkitä vain sellaisen henkilön pyynnöstä, joka on hankkinut omakseen kyseisen kaavatontin koko alueen, esim. KaavJL 71.1 §

4. Tilan ja määräalan omistajien oikeusasemien eroavuus ilmenee edellä lausutun mukaisesti pääasiallisesti siten, että jälkimmäiseltä puuttuu panttauskompetenssi siihen saakka, kunnes määräala on tilana merkitty maarekisteriin, ja että hänen dynaaminen suojansa on eräissä henkilösuhteissa heikompi kuin edellisen. Kun on lausuttu, että kiinteistön omistusoikeus on meidän oikeutemme mukaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa, niin vastaa määräalan luovutuksensaajan oikeusasema tätä määritelmää.[74] Eräissä lainkoh-

[73] Myönteisen vastauksen puolesta puhuu se seikka, että etenkin jos tontille voidaan asemakaavamääräysten mukaan rakentaa kaksi rakennusta, niin kävisi muussa tapauksessa tontin murto-osan luovutus ja siihen kombinoitu sovintojako mahdolliseksi kaikkine sitä seuraavine epäselvyyksineen, ks. *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 788 ss., vrt. *Larma* s. 177 ss.

dissa voidaan havaita käytettävän rinnastavassa mielessä omistajan ja määräalan luovutuksensaajan nimityksiä. YkTL 34.1 §:ssä säädetään, että jos jollakin on kiinteistöön, johon YkTL:n mukainen toimenpide kohdistuu, mm. määräalan erottamisoikeus, niin on hänellä kiinteistön omistajan ohella oikeus saada korvaus oikeutensa menettämisestä tai sen arvon vähentymisestä, joka korvaus on otettava huomioon kiinteistön omistajalle tulevaa korvausta määrättäessä, vrt. PakkolunL 8.1 §.[75] VL 2:7:n mukaan on vesioikeudellisen rasitteen perustamisen edellytyksenä muun ohessa, että rasiteoikeutta tarvitseva rakentaja suurimmalta osalta omistaa sen rakennus- ym. tarkoituksiin tarvittavan alueen, johon rasitettava aluekin kuuluu, tai että hänellä on alueen suurimpaan osaan määräalan ostajan oikeus. KaavJL 19.1 §:ssä rinnastetaan toisiinsa tilan omistaja ja määräalan haltija siinä suhteessa, että molempien edellytetään olevan oikeutettuja saamaan aikaan tonttijaon laatimisen. Ensimmäinen näistä lainkohdista koskee omistajalle, nautinta-, rasite- ja muun käyttöoikeuden haltijalle sekä määräalan erottamisoikeuden haltijalle primäärioikeuden menetyksestä tai sen käytölle aiheutuneesta haitasta suoritettavaa korvausta. Ilman viimeksi mainitun erillistä mainitsemistakin olisi ollut selvää, että määräalan luovutuksensaajalle kuuluu hänen aluettaan koskeva korvaus. Maan pakkolunastamiseksi yleiseen tarpeeseen tapahtuneissa pakkolunastustoimituksissa ei käytännöllisen oikeuselämän piirissä ole milloinkaan esiintynyt epäselvyyttä siitä, etteikö pakkolunastuksen kohdistuessa määräalaan maasta suoritettava korvaus kuuluisi määräalan eikä vastaavan rekisterikiinteistön omistajalle, vaikkei PakkolunL:ssa erikseen mainita ensiksi mainittua eikä suoriteta sellaista rinnastusta,

---

[74] *Serlachius*, Klander å jord s. 52 ss., erityisesti s. 54, jossa maakuntalakeja tarkoittaen lausutaan: »Deras äganderätt är icke det romerska dominium, utan en genom ett rättsförvärf betecknad rätt att besitta jorden såsom sin.» Vrt. *Serlachius*, Sakrätten s. 70 s. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 165 ss. katsoo, että »kiinteistönomistus on meillä pohjimmaltaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa», s. 169. Omistajan oikeusaseman luonnehtiminen kiinteistö- ja irtaimisto-oikeudessa tapahtuu siis osaksi erilaisista lähtökohdista lähtien: Kiinteistöoikeudessa omistajan hallintaoikeudesta ja irtaimisto-oikeudessa dynaamisesta suojasta lähtien, ks. edellä kohta 3.

[75] Ks. *YkTL-komitea 1957* s. 40, jossa esitetyt korvaussäännösten perustelut osoittavat, ettei määräalan luovutuksensaajaa ole pidetty omistajana, vrt. *Pietilä*, Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 49 s.

joka esiintyy YkTL 34 §:ssä, ks. esim. PakkolunL 8.1 §.[76] YlTL 62 §:n korvauksia koskevassa yleissäännöksessä lausutaan, että kiinteistön omistajalla on oikeus saada tienpitäjältä §:ssä lähemmin mainitut korvaukset. Tuon §:n sanamuodosta huolimatta ei lainkäytössä ole vallinnut vähintäkään epätietoisuutta siitä, etteikö kiinteistön omistajalla siinä tarkoitettaisi määräalan omistajaa siitä huolimatta, ettei vallitseva oppi pidä häntä omistajana ja ettei määräala ole rekisterikiinteistö. VL 2:7 ja KaavJL 19.1 § eivät sensijaan koske omistajan primäärioikeuden, vaan hänen performatiivivaltansa piiriin kuuluvia ilmiöitä. Vaikkakin tilan ja määräalan omistajien performatiivivallan välillä on eroavuuksia, niin voisi mainittuja säännöksiä käytännössä sovellettaessa tuskin syntyä epätietoisuutta määräalan luovutuksensaajan asemasta näissä §:ssä säännellyn performatiivivallan kannalta katsoen, vaikkei niissä olisi nimenomaisesti suoritettu tämän rinnastamista omistajaan. YkTL 34 ja KaavJL 19.1 § sekä VL 2:7 muodostavat valaisevan esimerkin vallitsevan opin epäedullisista vaikutuksista lainsäädäntötekniikan kannalta katsottuna, sillä eräiden omistajan oikeusasemaa koskevien normien laatiminen sellaiseen muotoon, että omistajaan silloinkin, kun siihen ei ole mitään tarvetta, nimenomaisesti rinnastetaan määräalan luovutuksensaaja, on omiaan synnyttämään hämmennystä ja epävarmuutta eräiden sellaisten normien sisällön suhteen, joissa vastaavanlaista rinnastusta ei ole suoritettu.

Viimeksimainitunlaisiin normeihin kuuluu RakL 54.1 §, jonka mukaan tontinosan omistajalla on oikeus itselleen lunastaa muu osa tonttia, jos tontinosat kuuluvat eri omistajille. Mitä tässä tarkoitetaan omistajalla? Tämän kysymyksen ratkaisu on riippuvainen muistakin tekijöistä kuin rekisterikiinteistön ja siihen kuuluvan määräalan omistajien oikeusasemissa esiintyvistä erilaisuuksista. Se on

76 Tekstissä käsitelty kysymys on yhteydessä siihen kysymykseen, mikä on pakkolunastuksen objekti. Ruotsissa on viimeksi mainittuun kysymykseen kiinnitetty melkoisesti huomiota, ks. esim. *Hernmarck* s. 81 s.; *Ljungman—Stjernquist* II s. 17; *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 114; *Ernberg* s. 110 ss. ja *Strahl* s. 97 ss. Ajateltaessa pakkolunastuksen ja kohteena olevan kiinteän omaisuuden suhdetta pakkolunastuskorvausten jakaantumisen kannalta, niin voidaan sanoa omistusyksiköiden olevan määräävinä niiden jakaantumiseen omistajien, mutta rekisteriyksiköiden pantinhaltijain kesken, vrt. *Pietilä*, Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 47 ss.

riippuvainen esim. siitä, tarkoitetaanko tontilla kaava- vaiko rekisteritonttia vaiko molempia, ja siitä, tarkoitetaanko tontinosalla sen materiaalista vaiko ideaalista osaa vaiko molempia. Kun viimeksi mainittujen kysymysten selvittely tapahtuu sopivimmin myöhemmässä yhteydessä, lähdetään tässä sellaisesta hypoteesista, että RakL 54.1 §:ssä tarkoitetaan tontilla ainakin kaavatonttia ja tontinosalla sen alueellista, mutta ei ideaalista osaa. Oletetaan siis, että kaavatontti kuuluu kahteen tilaan ja niiden puitteissa näistä tiloista luovutettuihin määräaloihin. Jos RakL 54 §:n sanamuodolle annetaan se merkitys, joka sille on annettava, jos se tulkitaan määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevan vallitsevan opin valossa, niin silloin olisi sitä henkilöä pidettävä lunastamiseen oikeutettuna, joka »omistaa» tilan, mutta ei sitä, jolla on saanto siihen määräalaan, johon tontinosa kuuluu tai joka ehkä juuri muodostaa tuon tontinosan.[77] Toisaalta olisi vastaavasti katsottava, että kun tuota samaa tontinosaa tarkastellaan lunastuksen kohteena, kuuluisi lunastushinta tilan »omistajalle», mutta ei määräalan luovutuksensaajalle, joka ei omista määräalaansa, vaan jolla on vain sen erottamisoikeus. Tällainen tulos olisi aivan yhtä käsittämätön kuin pakkolunastuskorvauksen määrääminen vastaavassa pakkolunastustilanteessa suoritettavaksi tilan »omistajalle», mutta ei määräalan luovutuksensaajalle. Näin ollen on pidettävä ilmeisenä, että RakL 54.1 §:ssä tarkoitetaan tontinosan omistajalla sellaista henkilöä, jolle kuuluu omistajan primääri- eli hallintaoikeus asianomaiseen alueeseen, eli siis henkilöä, joka saannon perusteella sitä hallitsee. Jos tontinosa kuuluu alueeseen, joka on tilasta luovutettu määräalana, niin saantonsa perusteella tuota aluetta omistajana hallitseva luovutuksensaaja on henkilö, jolle kuuluu muiden tontinosien lunastusoikeus.[78] Jos lunasta-

[77] Tällainen tulos johtuisi siitä vallitsevaan oppiin sisältyvästä käsityksestä, ettei määräalan luovutuksensaajalla ennen määräalan maarekisteriin merkitsemistä ole omistajan asiavaltuutta määräalaa koskevissa asioissa, ks. *Serlachius,* Sakrätten s. 139; *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 63 ja *Haataja,* Maanjaot s. 512.

[78] KKO 1949 II 229: Osa kantajan eräästä tilasta aikoinaan ostamasta määräalasta oli sittemmin liitetty kaupunkikuntaan ja tullut kuulumaan tonttijaossa muodostettuun tonttiin. Kantaja katsottu oikeutetuksi vaatimaan sanotun tontin muiden osien lunastamista AKL 1931 26 §:n nojalla, vrt. *Pietilä,* Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 43 ss.

minen vastaavasti kohdistetaan tontinosaan, niin kuuluu lunastushinta määräalan luovutuksensaajalle, jollei sitä talleteta ja jaeta asianomaisen rekisteritilan pantinhaltijoiden kesken.[79] Tässä yhteydessä on syytä vertauksen vuoksi mainita, että kun on kysymys tontinosan lunastusta vastaavasta rakennuspaikan osan lunastustoimituksesta rakennuskaava-alueella, niin on kosketeltu kysymys laissa ratkaistu tavalla, joka myös voi aiheuttaa epätietoisuutta. Milloin nimittäin rakennuskaava-alueen rakennusmaalla sijaitsevaan tilaan tai tällaisella alueella olevaan, tilaksi muodostettavaan määräalaan on rakennuskaavaan sopeutuvan ja tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan muodostamiseksi välttämätöntä liittää toiselle kuuluvaa maata eikä tarpeellista muutosta rajoihin saada aikaan tilusvaihdolla tai alueen siirtämisellä tilaan, niin sellainen alue voidaan sanotun t i l a n o m i s t a j a n hakemuksesta suoritettavassa maanmittaustoimituksessa lunastaa rahalla ja siirtää lunastajan tilaan, KaavJL 45 §, vrt. 40.1 §. Tämän lainkohdan loppuosasta voi näet saada sellaisen käsityksen, että vain emätilan omistaja, mutta ei määräalan luovutuksensaaja olisi oikeutettu hakemaan rakennuspaikan osan lunastamistoimitusta. KaavJA 2 § osoittaa kuitenkin, ettei asia ole näin, sillä siinä säädetään, että lunastamistoimitusta koskevassa hakemuksessa on esitettävä selvitys hakijan omistus- tai siihen verrattavasta oikeudesta hänelle kuuluvaan osaan rakennuspaikkaa.[80]

5. Edellä tässä §:ssä tapahtuneen selvittelyn jälkeen on mm. RakL 54, 55 ja 57 sekä KaavJL 49 ja 52.1 §:ssä esiintyvä tontinosan käsite käynyt selvemmäksi. Tontinosilla tarkoitetaan näissä lainkohdissa voimassa olevasta kiinteistöjaoituksesta riippumatta sellaisia eri henkilöiden omistajina hallitsemia alueita, joista kaavatontti koostuu. Samaankin kiinteistöön kuuluvia alueita pidetään siis tontinosina, jos ne kuuluvat äsken mainitussa mielessä eri henkilöille. Tontinosia edellä mainituissa lainkohdissa tarkoitetussa mielessä eivät näin ollen ole tontin murto-osat.[81] Niinikään ei näiden lainkohtien kannalta

79 *Pietilä*, Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 48 ss.

80 Kun määräalan luovutuksensaajan esittämään lunastusvaatimukseen suostutaan, niin ei aluetta siirretä siihen tilaan, johon hänen määräalansa kuuluu, vaan muodostetaan se yhdessä itse määräalan kanssa saman tien lohkomalla tilaksi, ks. KaavJL 45.2 § verr. 40.1 §:ään.

81 *Uggla—Tammio* s. 131 ja *Larma* s. 217. KKO 1947 II 201: AKL 1931

katsoen eri tontinosina pidetä samalle omistajalle kuuluvia kaavatontin osia, jotka kuuluvat eri kiinteistöihin tai kiinteistöjaoituksen ulkopuolella oleviin erillisiin alueisiin. Tontinosan käsitteellä on näin ollen relaatio kiinteän omaisuuden jakautumiseen omistusyksikköihin, mutta ei kiinteistöjaoitukseen.

Omistuksen yhtenäisyyden periaate lausutaan välittömästi julki KaavJL 71.1 §:n 1 kohdassa, jonka mukaan kahdesta tai useammasta kiinteistöstä tai erillisestä alueesta, jotka eivät ole kiinteistöjä, koostuva kaavatontti merkitään maistraatin määräyksestä kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen tapahduttua tonttirekisteriin mm. silloin, kun merkitsemistä haluava asianosainen omistaa tontin koko alueen, ks. myös KaavJL 120 §.[82] Sensijaan tuo periaate ei ole saanut yhtä selvää ilmaisua KaavJL 100.1 §:ssä, joka

---

26 §:n säännös tontinosan lunastamisesta ei ollut sovellettavissa, koska asianosaiset eivät omistaneet tonttia määräaloin vaan murto-osin. KKO 1949 I 19: Kun vahvistetussa tonttijaossa osoitetusta tontista kaksi omisti yhteisesti alaltaan suuremman ja arvokkaamman osan ja toinen lisäksi jäljellä olevan osan, ei viimeksi mainitulla katsottu olevan AKL 1931 26 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeutta.

82 Omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen kannalta on siis rittävää, että henkilöllä on saanto kaavatontin koko alueeseen. Ruotsin oikeudessa on asia toisin, sillä siellä vaaditaan lisäksi, että henkilöllä on lainhuuto kaavatontin koko alueeseen, mikä periaate on pakottanut sallimaan lainhuudon myöntämisen rekisterikiinteistön alueellisiin osiin silloin, kun kaavatontin osia kootaan yhteen käteen, ks. FBL 3:3.1 ja LF 6.3 ja 9.2 § sekä *Ljungman—Stjernquist* I s. 181: »För det andra krävas, att lagfarts- och inteckningsförhållandena göres enhetliga i de olika tomtdelarna.» Ks. myös *Undén*, Lagfart s. 48 ja 53 s.; *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 97 ss. ja *Prawitz*, Tomter s. 128 ss. Oikeuspoliittiselta kannalta katsoen kätkeytyy Suomen ja Ruotsin oikeuden mainitun eroavuuden taakse nähtävästi useampia näkökohtia. Kun luovutetun kaavatontin alueen huudatus on jo ennen sen kiinteistöksi muodostamista mahdollista ja sellaisen huudatuksen jälkeen emäkiinteistöön vahvistettu kiinnitys ei enää rasita sen huudatettua osaa (vrt. JL 203.2 §), niin edistää sellainen huudatus rekisteritontin muodostamista katkaisemalla mahdollisuuden luovutetun tontinosan jatkuvaan kiinnittämiseen, ks. *Fastighetsregisterkommission 1911* s. 169. Vaikuttamassa saattaa olla myös se näkökohta, että Ruotsissa halutaan kiinteistöjen yhdistämisen edellytyksenä ortodoksisesti ylläpitää saantojen osalta tuomioistuimen kontrolloimaa legaliteettiperiaatetta, vrt. SmlL 14.1 §, kun taas meillä on vastaavassa tilanteessa siitä osaksi tingitty ja jätetty se tapahtuvaksi kiinteistönmuodostuksen jälkeen, vrt. TilYhdA 1 §:n 1 kohta.

koskee sellaista tilannetta, että kiinteistötuomarin suostumus on rekisteröimisen edellytyksenä, ja 116.1 §:ssä, joka taas koskee sellaista tapausta, että rekisteröimiseen ei tarvita enempää maistraatin määräystä kuin kiinteistötuomarin suostumustakaan. Edellisessä säännöksessä esiintyvä lausuma »on tontin alueen omistajan hankittava kiinteistötuomarin suostumus tontinmuodostukseen» osoittaa kuitenkin, että asiavaltuus suostumuksen hakuun on vain sellaisella henkilöllä, joka omistaa tontin koko alueen, vrt. KaavJA 104 §:n 2 kohta. KaavJL 116.1 §:ssä kätkeytyy omistuksen yhtenäisyyden periaate sen toiseen lauseeseen, jossa edellytetään tontinmittauksen tapahtuneen muun kuin omistajan pyynnöstä ja lausutaan, että tonttirekisteriin merkitseminen tapahtuu vain omistajan kiinteistöinsinöörille esittämän pyynnön tai tonttikirjan pitäjälle jättämän kirjallisen hakemuksen perusteella. Käsitteeseen »muu kuin omistaja» sisältyy ilmeisesti myös henkilö, joka omistaa vain kaavatontin alueellisen osan. Mainittu epäselvyys näyttää johtuvan siitä, että kyseisiä säännöksiä laadittaessa on ensisijaisesti pidetty silmällä useammasta ja yhdestä kiinteistöstä tai erillisestä alueesta koostuvien kaavatonttien välistä vastakohtaa, jolla vastakohdalla on merkitystä rasitusten, mutta ei omistuksen yhtenäisyyden periaatteen kannalta, ensiksi mainitun periaatteen ollessa yhteydessä kiinteistön-, mutta jälkimmäisen omistusrajoihin.

Äsken esitetty herättää kysymyksen siitä, onko kaavatontin muodostamisessa rekisteritontiksi esiin tuleva omistuksen yhtenäisyyden periaate ilmauksena jostain yleisemmästä, kaikkea kiinteistön muodostamista koskevasta säännöstä. Kun tältä kannalta katsoen tarkastellaan JL:n mukaisia maanmittaustoimituksia, niin voidaan havaita, että ne on syytä asian selvittelemiseksi jakaa kahteen ryhmään. Ensimmäiseen näistä ryhmistä voidaan lukea tilusjärjestelytoimitukset eli uusjako, vesialueen jako, vesijätön jako, erillisen yhteisen alueen jako ja pakollinen tilusvaihto. Niiden osalta on helposti todettavissa, ettei johonkin tällaiseen tilusjärjestelytoimitukseen osallisen tilan alueen primäärioikeuden jakaantuminen alueellisessa suhteessa estä jaon toimittamista. Sikäli kuin toimitukseen osallisesta tilasta luovutetun määräalan tilukset eivät mene vaihtoon, niin tilitetään tuo tila toimituksesta »ulos» siinä suhteessa samanlaisena kuin se toimitukseen otettiin, että sen alueen primäärioikeus edelleen kuuluu samoille henkilöille kuin ennen toimitustakin. Jos

taas määräalan tilukset menevät vaihtoon, niin menettää määräalan omistaja maansa saamatta maata sen tilalle, mutta tämä ilmiö ei ole tekemisissä omistuksen yhtenäisyyden periaatteen kanssa, vaan johtuu toisaalta siitä, että määräalan omistaja enempää kuin muukaan jaettavan alueen maanomistaja ei ole suojattu jaosta aiheutuvia tilusten omistajanvaihdoksia vastaan, ja toisaalta siitä, että JL ei ole käsitellyt häntä jako-osakkaana ja turvannut hänen asemaansa suhteessa siihen henkilöön, jolla on saanto emätilaan, esim. sillä tavoin kuin vuokramiehen asema voidaan turvata, nimittäin siirtämällä alue niille tiluksille, jotka emätilan omistaja jaossa saa, JL 163 §, vrt. 65 §.[83] Samaan ryhmään kuin tilusjärjestelytoimitukset on luettava halkominen, ks. JL 24 §. Tilusjärjestelytoimituksissa ja halkomisessa ei kysymys omistuksen yhtenäisyyden periaatteesta tule esiin samalla tavoin kuin rekisteritontin muodostamisessa.

Perintöluontoisen tilan muodostaminen rajoilleen määrätystä alueesta lohkomisessa, erillisen alueen tilaksi muodostamisessa, erillisen vesijätön tilaksi muodostamisessa ja alueen siirtämisessä tilasta toiseen muistuttaa suoritustavaltaan rekisteritontin muodostamista. Samaa on sanottava yhteisen alueen osuuden siirtämisestä tilasta toiseen. Näin ollen on aihetta olettaa, että kysymys omistuksen yhtenäisyyden periaatteen soveltamisesta voi tulla esiin näissä toimituksissa. Asiaa tarkastellaan kahden lohkomista koskevan esimerkkitapauksen valossa.

(a) Perintöluontoisesta tilasta on sen omistaja myynyt kaksi eri määräalaa kahdelle eri henkilölle. Nämä pyytävät yhteisesti määräalojensa lohkomista sillä tavoin, että niistä muodostetaan heille yksi yhteinen tila. Voidaanko pyydetty lohkominen toimittaa? JL ei

---

83 Ennen tilusjärjestelytoimitusta tai jakoa hankitun määräalan omistajan asema on toimituksessa melko hyvin turvattu JL 129 §:n nojalla, ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 129. Hänellä on myös mahdollisuus saada lohkominen suoritetuksi toimituksen yhteydessä, JL 200.1 §, ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 140 s. ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 179 s., vrt. *Haataja,* Maanjaot s. 563 s. ja *Moring,* Skiftesrätt s. 257 ss. Ruotsissa määräalan luovutuksensaajan asema on vastaavissa tilanteissa vahvempi kuin meillä, sillä hänellä on tilusjärjestelytoimituksessa ja halkomisessa jako-osakkaan asema ja hänellä on oikeus »erhålla ägolott åt sig utlagt», jos lohkomisen asialliset edellytykset ovat olemassa, ks. JDL 3:11.4. Hänen asemastaan siinä tapauksessa, että alueen erottaminen on jäänyt suorittamatta ja se on jaossa joutunut muulle jako-osakkaalle, ks. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 211.

sisällä KaavJL 71.1 §:n 1 kohtaa sekä 100.1 ja 116.1 §:ää vastaavia säännöksiä, jotka nimenomaisesti asettaisivat maarekisteriin merkitsemisen edellytykseksi muodostettavan tilan alueen kuulumisen yhdelle ja samalle henkilölle. JL 194 § verr. 174 §:ään osoittaa kuitenkin, että ennen lohkomisen merkitsemistä maarekisteriin toimitus on tarkastettava mm. sen puolesta, että se täyttää ne vaatimukset, joita tilajärjestelmä ja tilojen rekisteröiminen asettavat. Jos esimerkkitapauksessa pyydetty lohkominen toimitetaan, niin tulos ei vastaisi noita vaatimuksia. LL 1.1 §:n mukaan on nimittäin jokainen, joka on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, velvollinen huudattamaan saantonsa. LL 10.1 §:n mukaan on hakijan osoitettava huudatettavan kiinteistön nimi ja rekisterinumero. Lainhuudatus kytkeytyy näin ollen tiettyyn rekisteritilaan kohdistuvaan saantoon, jolloin tila saattaa olla muodostunut ennen saantoa tai sen jälkeen. Esimerkkitapauksessa ei lainhuutoja lohkomisen tapahduttua voitaisi antaa, koskei kummankaan saanto kohdistu LL 10.1 §:ssä tarkoitettuun yksikköön tai sen murto-osaan, ks. edellä 2 § 3 ja 4.[84] Tilajärjestelmälle ja tilojen rekisteröimiselle asetettaviin vaatimuksiin kuuluu epäilemättä, että on mahdollista tilan tultua muodostetuksi huudattaa ne saannot, joiden nojalla tuo muodostaminen on tapahtunut.[85] Sen vuoksi ei esimerkkitapauksessa pyydettyä lohkomista voida toimittaa.

(b) Perintöluontoisesta tilasta on sen omistaja myynyt määräalan. Luovutuksensaaja on myynyt ostamastaan määräalasta edelleen määräalan. Ensiksi mainittu luovutuksensaaja pyytää sen jäl-

---

84 *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 799 ss. Meillä ei ole poikkeuksia siitä periaatteesta, että lainhuudon tulee kytkeytyä rekisterikiinteistöön. Jopa silloin, kun huudatettava saanto kohdistuu vain rekisterikiinteistön alueelliseen osaan, huudatetaan koko kiinteistö, ks. esim. KaavJL 131 §. Ruotsissa on voimassa sama pääsääntö, josta kuitenkin on joukko poikkeuksia, niinkuin jo aikaisemmin on havaittu, ks. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 153 ss.

85 *Jakolakikomitea* 1933 s. 135 lausuu, että harkittaessa, täyttääkö toimituksen suorittaminen tilajärjestelmän ja tilojen rekisteröimisen asettamat vaatimukset, »on ennen kaikkea kiinnitettävä huomiota siihen, voidaanko toimituksessa muodostuneet tilat ja siinä perustetut rasitteet merkitä maarekisteriin», vrt. *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 157. JL 174 §:n todellinen sisältö käy selväksi vain siten, että tilajärjestelmän asettamia vaatimuksia koskeva kohta luetaan ikäänkuin siinä puhuttaisiin myös lainhuudatus- ja kiinnitysjärjestelmän tai kiinteistökirjajärjestelmän asettamista vaatimuksista.

keen koko alueen muodostamista lohkomalla tilaksi. Toimituksessa kuullaan jälkimmäistä luovutuksensaajaa, joka ei vastusta lohkomisen toimittamista. Voidaanko hakemukseen suostua? Määräämisoikeuden kannalta katsoen tilanne on samanlainen kuin esimerkissä (a). Tilaksi muodostettavaksi pyydettyä aluetta hallitsee omistajina kaksi henkilöä tiettyjä rajoja myöten. Saantojen kannalta katsoen tilanteet sensijaan eivät ole samanlaiset. Jos hakemukseen suostutaan ja lohkominen toimitetaan, niin ei se ole ristiriidassa tilajärjestelmän ja tilojen rekisteröimisen asettamien vaatimusten kanssa, sillä se ostaja, jolla on saanto koko alueeseen, voi huudattaa koko lohkomisessa muodostetun tilan. Toinen ostaja puolestaan voi turvata asemansa tietyissä tärkeimmissä henkilösuhteissa hakemalla saantomiehelleen muodostettuun tilaan kiinnityksen erottamisoikeutensa pysyväisyyden vakuudeksi. Näin ollen hakemukseen voidaan suostua ja lohkominen toimittaa ei ainoastaan tilajärjestelmän ja tilojen rekisteröimisen vaatimukset tyydyttävällä tavalla vaan myös siten, ettei kenenkään asianosaisen etua ilmeisesti loukata, JL 174.1 § in fine.

Jos esimerkeissä (a) ja (b) vallitseva tilanne muunnetaan sellaiseksi, että niissä on kysymys lohkomisen sijasta vastaavasti rekisteritontin muodostamisesta, niin silloin havaitaan aikaisemmin esitetyn nojalla, ettei tontinmittausta voida kummassakaan tapauksessa merkitä tonttirekisteriin ennenkuin omistuksen yhtenäisyys on toteutettu. Mistä johtuu (b)-esimerkissä esiintuleva eroavuus? Lohkominen esiintyy tuossa esimerkissä aikaisemmin tässä §:ssä lausutun mukaisesti menetelmänä, joka merkitsee panttauskompetenssin syntymistä lohkomista pyytäneelle määräalan luovutuksensaajalle ja hänen asemansa lujittamista dynaamisen suojan kannalta. Lainhuudatus ja sen kautta syntyvä panttauslegitimaatio voidaan sallia, koskei siten välittömästi loukata tuon toisen määräalan ostajan oikeutta, joka aina voi varmistaa asemansa tärkeimmissä henkilösuhteissa hakemalla kiinnitystä emäalueen ostajalle muodostettuun tilaan ja tavallisesti myös käyttämällä performatiivivaltaansa määräalansa erottamiseksi lohkomalla. Asia on toisin, kun on kysymyksessä rekisteritontin muodostaminen. Silloin ei jälkimmäisellä ostajalla ole samaa mahdollisuutta parantaa asemaansa dynaamisen suojan kannalta kiinnityksen tai kiinteistön muodostamisen avulla kuin lohkomisen tapahduttua. Jos emäalue saadaan muodostaa rekisteritontiksi

saannon perusteella samalla tavoin kuin lohkomisessa tilaksi, niin silloin saatetaan toisen ostajan asema dynaamisen suojan kannalta vaaranalaiseksi. Tämä näkökohta on ilmeisesti eräänä syynä (b)-esimerkissä havaittavaan eroavuuteen lohkomisen ja tonttirekisteri-kiinteistön muodostamisen välillä.

Esimerkissä (a) havaittiin lohkomisen kieltävän kannan olevan perustettavissa JL 194 §:n säännöksiin verrattuna 174 §:ään ja LL 10.1 §:ään, jotka estäisivät muodostettavan tilan huudattamisen. Tonttirekisterikiinteistön muodostamisesta kyseen ollen perustuu tonttirekisteriin merkitsemiskielto suoraan KaavJL 71.1 §:n 1 kohtaan sekä 100.1 ja 116.1 §:ään. Koska on ilmeistä, että lohkominen voidaan tässä tapauksessa toimittaa, jos alueet joutuvat saman henkilön omistukseen, niin on lohkomisen osalta tässä esimerkissä kysymys omistuksen yhtenäisyyden periaatteesta. Sen vuoksi on aihetta pyrkiä pääsemään perille niistä yleisluonteisista oikeuspoliittista laatua olevista näkökohdista, joihin omistuksen yhtenäisyyden periaate nojautuu. Se havainto, etteivät määräalojen luovutuksensaajat voisi (a)-esimerkissä pyydetyn lohkomisen tultua suoritetuksi LL:n säännösten mukaan huudattaa saantojaan, jos nuo määräalat lohkomisessa muodostettaisiin yhdeksi tilaksi, antaa viitteen puheena olevien näkökohtien laadusta. Nuo näkökohdat liittyvät tässä tutkimuksessa jo useaan kertaan esitettyyn havaintoon, että perintöluontoinen tila ja rekisteritontti ovat yksiköitä, joiden puitteissa omistaja käyttää luottokompetenssiaan ja joiden puitteissa omistajalle, pantinhaltijoille ja erityisten oikeuksien haltijoille annetaan dynaamista suojaa. Jos lohkominen ja rekisteritontin muodostaminen sallittaisiin (a)-esimerkissä kuvatussa tilanteessa, niin silloin syntyisi huomattavia, käytännöllistä laatua olevia vaikeuksia luottokompetenssin käytön ja dynaamisen suojan järjestelyn kannalta. Miten olisi esim. kiinnitys myönnettävä maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi (a)-esimerkissä mainitun tilan muodostamisen jälkeen, kun velallisena on vain toinen määräalan ostajista toisen suoritettua oman määräalansa kauppahinnan kokonaan, MK 11:2.1 verr. KiinA 5.2 §:ään? Kuinka meneteltäisiin pakkohuutokaupassa, jos tilaa rasittaisivat molempien omistajien yhteiseen panttaussuostumukseen perustuvien kiinnitysten ohella kummankin erikseen perustamien erityisten oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi vahvistetut kiinnitykset ja tila sen ohessa olisi ulosmitattu kummallekin erikseen maksuunpannuista maksamatto-

mista veroista? Jos lainhuudatus- ja kiinnitysjärjestelmiämme kutsutaan yhteisellä nimellä kiinteistökirjajärjestelmäksi, niin olisi tilan ja rekisteritontin muodostaminen (a)-esimerkin kaltaisissa tilanteissa omistuksen yhtenäisyyden periaatteen sivuuttaen vain kankeasti tai ei ollenkaan saatettavissa sopusointuun kiinteistökirjajärjestelmän kanssa.

Esimerkin (b) esittämässä tilanteessa havaittiin, että lohkominen on mahdollinen, mutta ei rekisteritontin muodostaminen. Tämän eroavuuden syistä on jo ollut puhetta. Asiaa voidaan kuitenkin tarkastella myös eräältä toiselta kannalta, joka on omiaan edelleen valaisemaan kyseisiä syitä. Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen on rekisteritontin muodostamista tonttijaon osoittamasta kaavatontista. Se on näin ollen puhtaaksiviljelty kiinteistönmuodostamistoimitus, jossa jokainen poikkeus omistuksen yhtenäisyyden periaatteesta merkitsee ristiriidan syntymistä kiinteistökirjajärjestelmän kanssa. Lohkominen ja muut siihen verrattavat, edellä mainitut maanmittaustoimitukset eivät ole samassa mielessä puhtaaksiviljeltyjä kiinteistönmuodostamistoimituksia. Niissä ei lähinnä ole kysymys kiinteistökaavaan vaan yleensä saantoon perustuvasta kiinteistön muodostamisesta; saannon »toteuttamisesta» eräiden kompetenssimomenttien ja dynaamisen suojan kannalta. Omistuksen yhtenäisyyden periaatteesta poikkeaminen ei tällöin aina merkitse ristiriidan syntymistä kiinteistökirjajärjestelmän kanssa, vaan vain silloin, kun rekisteritilan muodostaminen ei saattaisi mahdolliseksi toteutettavan tai toteutettavien saantojen huudattamista tai sitä vastaavaa toimenpidettä dynaamisen suojan kannalta.

Esitetyn selvittelyn tuloksena voidaan lausua, ettei omistuksen yhtenäisyyden periaate koske vain rekisteritontin muodostamista, vaan että sillä on laaja sovellutusala myös maanmittaustoimituksissa.

8 §. Tontinosan luovutussopimus

1. Niinkuin edellä on käynyt ilmi, tarkoitetaan tontinosilla voimassa olevasta kiinteistöjaoituksesta riippumatta sellaisia eri henkilöiden omistajina hallitsemia alueita, joista kaavatontti koostuu. Omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttaminen voi käydä päinsä siten, että ulkopuolinen henkilö ostaa kaikki nuo alueet tai

jonkin niistä omistaja ostaa muut alueet. Tämän tapahduttua hän omistaa tontin koko alueen sillä tavoin kuin tarkoitetaan KaavJL 71.1 §:n 1 kohdassa sekä 100.1 ja 116.1 §:ssä ja omistuksen yhtenäisyyden periaate on toteutettu. Tällaiset luovutukset seuraavat yleisiä, kiinteän omaisuuden luovutusta koskevia säännöksiä, joiden käsittely ei luonnollisestikaan voi tulla kysymykseen tämän tutkimuksen puitteissa. Niiden liepeillä esiintyy kuitenkin eräitä erityissäännöksiä, joiden tarkastelu on perusteltua. Näitä selvitellään tässä ja seuraavassa kohdassa, joloin osaksi otetaan huomioon myös oikeussosiologisia näkökohtia.

a) Aikaisemman esityksen yhteydessä on tullut esiin, ettei omistuksen yhtenäisyyden periaate ole ainoa tätä laatua oleva, rekisteritontin muodostamista hallitseva periaate, vaan että sen rinnalla on noudatettavana myös toinen periaate, jota edellä on kutsuttu rasitusten yhtenäisyyden periaatteeksi. Viimeksi mainitusta periaatteesta on tässä yhteydessä aikaisemmin esitetyn lisäksi syytä tuoda esiin, että kahdesta tai useammasta kiinteistöstä tai erillisestä alueesta koostuva kaavatontti voidaan tontinmittauksen tapahduttua merkitä maistraatin määräyksestä kiinteistönä tonttirekisteriin, jos ne kiinteistöt, joista tai joiden osista tontti muodostuu, ovat vapaita kiinnityksistä tai kiinnitykset rasittavat vain yhtä kiinteistöä taikka kaikkia kiinteistöjä rasittavat samat kiinnitykset, joilla on sama etuoikeus jokaiseen niistä, KaavJL 71.1 §:n 2 kohta. Jos sensijaan kiinteistöjä koskevat yhteiset kiinnitykset, joilla on erilainen etuoikeus, tai eri kiinnitykset, vaaditaan rekisteritontin muodostamiseen kiinteistötuomarin suostumus. Sellainen suostumus annetaan, jos on saatu aikaan sopimus tontin alueen tai sen osan vapauttamisesta kiinnityksistä taikka niiden etuoikeuden sellaisesta järjestämisestä, että tontti voidaan muodostaa kenenkään kiinnityksenhaltijan oikeutta loukkaamatta, jos harkitaan, että jäljellä oleva osa kiinteistöstä, josta tonttiin tulee alue, ilmeisesti vastaa kiinnitettyjen saatavien arvoa, tai jos harkitaan, milloin on kysymys muunlaisesta kuin saatavaa koskevasta kiinnityksestä, että tontinmuodostus voi tapahtua kiinnityksenhaltijan oikeutta loukkaamatta, KaavJL 103 ja 104.1 §. Kiinteistötuomarin suostumuksen saaminen edellyttää kuitenkin, että myös omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttaminen on tapahtunut, KaavJL 100.1 §. Sitä ei voi saada vain sen toteamiseksi, että rekisteritontin muodostamisen edellytykset rasitusten yhtenäisyyden peri-

aatteen kannalta katsoen ovat olemassa. Kun näin ollen arvioidaan vapaaehtoisen luovutussopimuksen käyttömahdollisuuksia menetelmänä omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamiseksi konkreettisessa rekisteritontin muodostamistapauksessa, niin silloin on aihetta myös pitää silmällä kysymystä siitä, tarvitaanko kiinteistötuomarin suostumus rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta ja minkälaisia mahdollisuuksia myönteisessä tapauksessa on olemassa sellaisen suostumuksen saamiseksi. Jos arvioinnin tulos viimeksi mainitulta kannalta katsoen on negatiivinen, niin saattaa olla aihetta luopua vapaaehtoisen luovutussopimuksen käytöstä, vaikka sellainen olisikin aikaansaatavissa, ja turvautua jäljempänä esitettävään tontinosan lunastukseen, jonka avulla voidaan samanaikaisesti luoda edellytykset rekisteritontin muodostamiselle sekä omistuksen että rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta.[1]

KaavJL 15 § sisältää kuitenkin säännöksiä, joita eräissä yllämainitunlaisissa tilanteissa voidaan käyttää hyväksi omistuksen ja rasitusten yhtenäisyyden periaatteiden samanaikaiseksi toteuttamiseksi siitä huolimatta, että tontinosien rasitukset ovat sellaiset, ettei kiinteistötuomarin suostumusta tontinmuodostukseen voitaisi saada. Viitatun säännöksen mukaan asemakaava-alueella sijaitsevaan tilaan voidaan erityisessä maanmittaustoimituksessa siirtää määrätty alue toisesta tilasta taikka tilojen yhteinen alue tai sen osa, jos sellainen toimenpide edistää rakennuskorttelissa suunnitellun tai vahvistetun tonttijaon mukaisten tonttien muodostamista. Mikäli kyseiset tilat kuuluvat eri henkilöille, on siirtämisen ehtona, että siitä on sovittu sillä tavoin kuin määräalan luovutuksesta on voimassa. Siirtoon tarvitaan luovuttavaan tilaan vahvistetun kiinnityksen haltijan kirjallinen suostumus ja se saa käsittää enintään puolet sen maatilusten kokonaisalasta. Tällaisessa maanmittaustoimituksessa on, ellei toisin ole säädetty, soveltuvin kohdin noudatettava, mitä lohkomisesta on voimassa. Mainitussa maanmittaustoimituksessa on itse asiassa kysymys luovutetun määräalan muodostamisesta kiinteistöksi lohkomalla, joka kuitenkin poikkeaa tavanomaisesta lohkomisesta siinä suhteessa, ettei määräalasta muodosteta omaa kiinteistöä, vaan se erotetaan luovuttajan tilasta ja yhdistetään luovutuksensaajan tilaan.

[1] Tähän oikeussosiologista laatua olevaan näkökohtaan kiinnittää huomiota myös *Holmbäck*, FB II s. 92.

Kysymys on siis toimituksesta, jota Ruotsissa kutsutaan nimellä »avstyckning för sammanläggning».[2] Sen käyttökelpoisuus nyt kysymyksessä olevalta kannalta katsoen liittyy siihen näkökohtaan, että luovutetun alueen liittäminen luovutuksensaajan tilaan on kiinnityksenhaltijan suostumuksella mahdollista ilman, että tämän siitä huolimatta on tarpeellista luopua siitä vakuudesta, jonka luovutettu alue emätilaan sisältyvänä on hänelle muodostunut. Tällaisen asiaintilan saattaa mahdolliseksi JL 239 §:n säännös, jonka mukaan, jos alue, osuus tai etuus siirretään manttaaleja muuttaen toiseen tilaan, katsotaan luovuttavan tilan kiinnitysten koskevan vastaanottavan tilan sellaista määräosaa, mikä vastaa siirretylle alueelle, osuudelle tai etuudelle määrättyä manttaalia, ja vastaanottavaan tilaan vahvistettujen kiinnitysten kohdistuvan vain sen entistä manttaalia vastaavaan osuuteen tilasta, vrt. 201 §. Manttaalia puolestaan on määrätty muutettavaksi, jollei siirrettävän alueen arvo ole vähäinen, KaavJL 16 §, vrt. JL 247 §.[3] Oikeuspoliittiselta kannalta katsoen

---

[2] Sellainen lohkominen voidaan toimeenpanna joko siten, että tilasta lohotaan alue toiseen tilaan yhdistettäväksi tai kahdesta tai useammasta tilasta lohotaan alueita keskenään yhdistettäviksi, ks. JDL 19:1.1 ja SmlL 1.2 § sekä *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 82 s.; *Holmbäck,* FB I s. 260; *Eberstein—Ljungman* s. 94; *Henkow—Schultz* s. 34 ss. ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 80 s. KaavJL 15 §:ssä kosketeltu tapaus vastaa JDL 19:1.1:ssä tarkoitettua sellaista tapausta, että tilasta lohotaan alue toiseen tilaan yhdistettäväksi. JDL 19:1.1:ssä tarkoitettua tapausta, että kahdesta tai useammasta tilasta lohotaan alueita yhdistettäviksi, vastaa meillä tilojen yhdistettynä lohkominen, JL 182.2.3 ja KaavJL 10 §, ks. myös *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 51 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 446 ss.; *Moring,* Skiftesrätt s. 237 ss.; *Jakolakikomitea 1933* s. 220 s. ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 165 s. KaavJL 10 §:ää voidaan soveltaa vain maalaiskunnan asemakaava-alueella. Tämä ei merkitse, etteikö yhdistettynä lohkominen olisi mahdollinen myös kaupungin asemakaava-alueella, mutta silloin ovat voimassa lohkomista koskevat yleisluonteiset säännökset, mm., että lohottavien tilojen tulee kuulua samaan kylään, JL 182.1 §, ja että uuden rajan asettaminen korttelialueelle edellyttää Mmh:n suostumusta, KaavJL 18.2 §.

[3] Tässä yhteydessä on syytä huomauttaa, että JL 31 luvussa, joka koskee mm. alueiden ja yhteisten alueiden osuuksien siirtämistä tilasta toiseen, esiintyy tapauksia, jolloin tällainen siirto voidaan toimittaa ilman luovuttavan tilan kiinnityksenhaltijoiden suostumusta, jos sen katsotaan voivan tapahtua näille vahinkoa tuottamatta, esim. JL 241 ja 242 §, vrt. KaavJL 104.1 §:n 1 kohta. Periaate, ettei kiinnityksenhaltijan suostumusta vaadita sellaiseen toimenpiteeseen, jonka ei harkita vaikuttavan hänen vakuuteensa heikentävästi, tunnetaan myös muualla, ks. esim. SmlL 8 ja 14 §, *Henkow—Schultz* s. 216; *Ljung-*

on KaavJL 15 §:n mukainen kiinnityksenhaltijoiden aseman järjestely eräässä suhteessa epätyydyttävä. Sen sanamuoto on selvä sikäli, että toimitukseen tarvitaan vain luovuttavan, mutta ei vastaanottavan tilan kiinnityksenhaltijoiden suostumus. Viimeksi mainitut joutuvat näin ollen tulematta asiassa edes kuulluiksi tyytymään siihen, että heidän kokonaistilaan kohdistuneet kiinnityksensä muuttuvat toimituksen johdosta murto-osakiinnityksiksi.[4]

KaavJL 15 § on sovellettavissa silloinkin, kun luovutuksen kohteena on tilojen yhteinen alue tai sellaisen osa. Luovuttajina esiintyvät tällöin niiden tilojen omistajat, joihin yhteinen alue kuuluu, tai, jos alueen osakkaat ovat järjestäytyneet, niinkuin YhteisalueL:ssa säädetään, ja luovuttamista koskeva päätös on säädetyssä järjestyksessä tehty osakkaiden kokouksessa ja vahvistettu asianomaisessa alioikeudessa, tuomioistuimen määräämät toimitsijat, YhteisalueL 10 ja 12 § sekä 7.2 § ex analogia.[5] Jos luovutus on tapahtunut viimeksi mainitussa järjestyksessä, ei kiinnityksenhaltijoiden suostumusta tarvita, ei myöskään silloin, kun luovuttajina ovat osakkaat välittömästi, jos luovutetun yhteisen alueen tai alueen osan jyvitysarvo vastaa enintään 3 prosenttia osakastilojen yhteisestä jyvitysarvosta, jos osakastiloja rasittavat yhteiset kiinnitykset tai jos vain yhtä osakastilaa rasittaa kiinnitys, KaavJL 15.3 § verr. JL 182.3 §:ään.[6]

KaavJL 15 §:ssä mainitun maanmittaustoimituksen päämerkitys tulee esiin sellaisessa tilanteessa, jolloin kaavatontin osan omistaja

---

man—Stjernquist I s. 95 s.; *Illum,* Tinglysning s. 173 s.; *Pedersen* s. 350; *Tolstrup,* Landboret s. 92, *Richter* s. 103; *Brand—Schnitzler* s. 203 ja *Meyer—Stich—Tittel* s. 331. Näin ollen voidaan pitää vähemmän onnistuneena sellaista järjestelyä, että KaavJL 15 §:n mukaan luovuttavan tilan kiinnityksenhaltijoiden suostumus vaaditaan miten pienen alueen siirtoon tahansa ja siinäkin tapauksessa, etteivät manttaalit muutu.

[4] Vrt. *Nikupaavola* s. 280: »On muuten huomattava, että kokonaiskiinteistön kiinnityksen muuttuminen murto-osakiinnitykseksi jo sinänsä merkitsee käytännössä vakuuden huonontumista.»

[5] Myynnistä ei monissa tapauksissa tulisi mitään, ellei tuomioistuin osakasten kokouksen myyntipäätöksen vahvistaessaan samalla määräisi toimitsijoita suorittamaan myynnin, vrt. YhtOmL 11 § ja *Kyläkallio* s. 318 s.

[6] *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 166, vrt. *Jakolakikomitea 1933* s. 137 s. AJ 1916 27 §:n mukaan vaadittiin kiinnityksenhaltijan suostumus aina, kun lohkominen tapahtui kahdesta tai useammasta tilasta tai niihin kuuluvasta yhteisestä alueesta, ks. *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 52 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 446 ja *Moring,* Skiftesrätt s. 238.

on tilaisuudessa hankkimaan sen muun osan vapaaehtoisella luovutuksella ja saamaan sen yhdistämiseen omaan tilaansa sen emätilan kiinnityksenhaltijoiden, mutta ei kiinteistötuomarin suostumusta. Sanottu lainkohta on kuitenkin epäilemättä käytettävissä myös silloin, kun asianomainen luovutus ei tosin ole johtanut kaikkien tontinosien joutumiseen samalle omistajalle, mutta on kuitenkin vähentänyt tontinosien lukua, sillä viimeksi mainittukin tulos on sellainen, joka edistää kaavatontin muodostamista rekisteritontiksi.[7]

b) Omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamista on helpotettu säätämällä, että isojaossa, isojaon järjestelyssä tai uusjaossa tahi muussa jakolainsäädännön alaan kuuluvassa maanmittaustoimituksessa yhteiseksi erotettu tiealue, joka sisältyy tonttiin, siirtyy, milloin tontin muulla osalla on sama omistaja, tämän omistukseen tonttia koskevan tontinmittauksen saadessa lainvoiman, RakL 46.2 §, vrt. KaavJL 71.2 ja 73 §.[8] Sikäli kuin kaavatontin osana on muu tilojen yhteinen alue, edellyttää omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttaminen, että se henkilö, joka yhdistää eri tontinosat samaan käteen, hankkii omakseen myös tuon yhteisen alueen tai siitä tonttiin sisältyvän osan. Varsin usein, ehkä useimmiten tuo alue kuuluu kuitenkin niin moneen tilaan, ettei vapaaehtoinen luovutussopimus käytännölliseltä kannalta katsoen sovellu sen hankkimismenetelmäksi. Näissä tilanteissa soveltuvat käytettäviksi paremmin muut, jäljempänä käsiteltävät menetelmät.

c) HM 74.1 §:ssä säädetään, että valtion maaomaisuutta älköön toisen omaksi luovutettako, ellei sitä ole laissa myönnetty. VN:lla on valta luovuttaa toiselle mm. valtiolle kuuluvia rakentamattomia tontteja, mikäli valtion ilmeinen etu sitä vaatii eikä niitä tarvita valtion tarkoituksiin, jolloin kuitenkin etuoikeus olla luovutuksensaajana on annettava sille kunnalle, jonka alueella omaisuus on, L valtioneuvoston oikeudesta luovuttaa toisen omaksi valtion erinäistä maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia 27. 7. 1922/175 1.1.2 §. On ilmeistä,

---

7 KaavJL 18.1 §:ssä säädetään, että tonttijakoalueella suoritettavassa 15 §:n mukaisessa toimituksessa on rakennuskortteliin asetettava uusi raja pyrittävä johtamaan pitkin tonttijaossa osoitettua kaavatontin rajaa. Jos sensijaan kaupungin asemakaava-alueella on kysymyksessä alueiden lohkominen useammasta tilasta yhdeksi tilaksi, niin silloin ei ole lupa sijoittaa uutta rajaa rakennuskortteliin ilman Mmh:n lupaa, ks. edellä viite 2.

8 RakL 46.2 §:n tulkinnasta ks. jäljempänä 9 § 2.

että tonttijakoalueella oleva tontinosa on luettava sellaiseksi tontiksi, jonka VN on oikeutettu toiselle luovuttamaan. Niin ollen vapaaehtoinen luovutustoimi on käyttökelpoinen menetelmä omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamiseksi myös silloin, kun on kysymys valtiolle kuuluvan tontinosan luovutuksesta. Tällöin on kuitenkin huomattava, että mikäli luovutussopimus päätetään tehdä, on VN:n ensin varattava asianomaiselle kunnalle tilaisuus hankkia tuo alue omakseen.

2. MK 11:2.2 sisältää erään tontinosan luovutusta koskevan erityissäännöksen. Sen mukaan se, mitä MK 11:2.1:ssä on säädetty maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta, ei koske »sellaisen tontin rajoiltaan määrätyn osan luovutusta, joka kaupungissa tai kauppalassa on laillisella tonttijaolla muodostettu». MK 11:2.1:n mukaan on myyjällä maksamattomasta kauppahinnasta panttioikeus myytyyn kiinteistöön kaupanteosta lukien, mikä panttioikeus kuitenkin lakkaa, ellei hän kiinnitä sitä määräajassa siitä lukien, kun lainhuuto luovutuksen perusteella annettiin. MK 11:2.1:n soveltamismahdollisuudet määräalan luovutuksesta kyseen ollen ovat osaksi epäselvät. Tämä epäselvyys johtuu useista syistä. Siihen aikaan, jolloin 1734-vuoden laki annettiin, olivat kiinteän omaisuuden luovutukset maalla säännönmukaisesti talojen tai niiden manttaalin avulla määriteltyjen murto-osien luovutuksia, jotka olivat heti kaupan tapahduttua huudatettavissa. Rajoilleen määrätyn alueen luovutus sisälsi veronalaisen maan vähentämiskiellon loukkaamisen.[9] Silloin, kun sellaisen alueen luovutus oli poikkeuksellisesti sallittu, oli saanto kohta huudatettavissa.[10] Kaupungissa luovutettu tontin alueellinen osa oli niinikään kohta huudatettavissa. MK 11:2 on niin muodoin alun alkaen säädetty silmälläpitäen sellaisen kiinteän omaisuuden luovutuksia, jotka ovat välittömästi luovutuksen jälkeen huudatettavissa ja kiinnitettävissä ja joissa luovutuksen ja viimeksi mainittujen toimenpiteiden välinen aika säännönmukaisesti muodostuu lyhyeksi. OsittamisA

[9] Veronalaisen maan vähentämiskiellosta ks. esim. *Bonsdorff* s. 68 ss.; *Liljenstrand* s. 314 ss.; *Moring*, Skiftesrätt s. 227 ss.; *Haataja*, Maanjaot s. 438 ss.; *Undén* II s. 8 ss.; *Holmbäck*, FB I s. 67 ss.; *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 255 ja *Prawitz*, Tomter s. 57 s.

[10] Ks. näistä poikkeustapauksista *Moring*, Skiftesrätt s. 227 s. ja *Haataja*, Maanjaot s. 440 s. sekä toisaalta *Bonsdorff* s. 261. Vrt. *Pietilä*, MK 11:2 s. 967.

1883:n säännökset muuttivat tilanteen määräalan luovutuksen osalta talojärjestelmän piirissä sellaiseksi, että lainhuudatuksen ja kiinnityksen edellytyksenä oli edellä käynyt kiinteistön muodostamistoimenpide, nimittäin lohkominen tai palstaaminen, OsittamisA 1883 6 ja 11 §.[11] Vastaava periaate on siitä lähtien ollut ja on edelleenkin voimassa, OsittamisA 1895 15, AMM 1916 99 ja LL 10.1 §. Tästä on ollut seurauksena, että luovutuksen ja vastaavan lainhuudatuksen välisellä ajanjaksolla on ollut taipumus venyä kohtuuttoman pitkäksi vallankin sellaisina aikoina, jolloin maanmittausvirkakunnalla muiden tehtäviensä vuoksi ei ole ollut tilaisuutta riittävässä määrässä omistautua lohkomistehtäviin. Kun on kysymys MK 11:2.1:n soveltamisesta määräalan luovutukseen, niin silloin sitä edellä esitetystä kehityksestä johtuen joudutaan soveltamaan olosuhteissa, jollaisia ei ollut olemassa eikä pidetty silmällä silloin, kun maksamatonta kauppahintaa koskeva säännös lakiin otettiin.

MK 11:2.1:n soveltamisalan suhteen vallitsevassa epäselvyydessä on siis kysymys laintulkintaongelmasta, jota toisinaan kutsutaan permutaatiotapaukseksi.[12] Se voidaan nähdäkseni korrektisti esittää seuraavassa muodossa: Maa, huone ja talonasema 1734-vuoden lain MK 11:1 ja 2:ssa tarkoittivat mm. kameraalista maakirjataloa, sen murto-osaa tai määräalaa rakennuksineen, jonka henkilö oli myynyt toiselle ja joka voitiin kohta kaupan tapahduttua huudattaa. Kun MK 11:2:n vastaavana ilmaisuna on nykyään kiinteistö, niin onko

---

11 Vastaavanlainen muutos tehtiin Ruotsissa, kun LF 6 §:ää muutettiin 1896 siten, että lainhuudon myöntäminen kameraalisen yksikön eli maakirjatalon materiaaliseen osaan kiellettiin, jollei sitä oltu erotettu joko vahvistetulla tiluslohkomisella tai palstaamisella (ägostyckning, avsöndring). *Prawitz,* Tomter s. 58 s. katsoo, että tällä lainmuutoksella saatiin aikaan nykyaikainen kirjausoikeudellinen kiinteistöjaoitus Ruotsin maaseudulla. Tämä käsitys on jossain määrin yksipuolinen, mikä havaitaan siitä, että 1883-vuoden samanlainen reformi Suomessa ei aikaansaanut mitään vastaavaa. Mistä johtuu ero? Se johtuu siitä, että Ruotsissa oli jo ennen ko. muutosta nykyaikainen lainhuudatuslaki, mutta Suomessa ei. Nykyaikainen kirjausoikeudellinen kiinteistöjaoitus voidaan siis aikaansaada vain kytkemällä nykyaikainen kirjauslaitos nykyaikaiseen kiinteistöjaoitukseen. Tuonnempana tullaan havaitsemaan, ettei sekään ole riittävää, vaan että lisäksi vaaditaan vielä eksekuutiojärjestelmän kytkeminen samaan jaoitukseen. Vrt. 2 § viite 47.

12 Esim. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 12, vrt. *Nawiasky* s. 131 ja *Larenz,* Methodenlehre s. 264 ss. Oikeushistoriallisten näkökohtien merkityksestä laintulkinnassa ks. *Brusiin,* Tuomarin harkinta s. 201 s. ja *Alanen* s. 130 ss.

tällä ilmaisulla vastaava merkityssisältö, vaikkei määräalaa voidakaan kohta huudattaa? Kun kysymys asetetaan näin, niin silloin havaitaan merkitystä olevan kahdella näkökohdalla. Ensinnäkin on termin kiinteistö sisältö lakiteksteissä horjuva.[13] Toiseksi voidaan enimmät niistä oikeuspoliittisista huomautuksista, jotka esim. Caseliuksen[14] on esittänyt maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta vastaan määräalan luovutustapauksissa, esittää ja on esitettykin sitä vastaan myös silloin, kun kokonaistila on luovutettu.[15] Nämä näkökohdat puhuvat sitä vastaan, että kysymyksessä olisi todellinen permutaatiotapaus, ja sen puolesta, että esitetty laintulkintakysymys olisi ratkaistava antamalla siihen myönteinen vastaus. Kyseistä epäselvyyttä ei kuitenkaan aina ole käsitelty mainitunlaisena laintulkintaongelmana, vaan on ratkaisu pyritty löytämään sen teoreettisen konstruktion pohjalta, jonka oikeustieteen piirissä kehittynyt ja vieläkin vallitsevana oleva mielipide on määräalan luovutuksesta omaksunut. Tuosta mielipiteestä seuraavat johtopäätökset maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta kyseen ollen on puhtaimmassa muodossaan esittänyt *Caselius* seuraavalla tavalla. Määräalan luovutus ei ole omistusoikeuden, vaan vain erottamisoikeuden luovutus. Erottamisoikeus ei ole kiinteää, vaan irtainta omaisuutta. Kun kysymyksessä näin ollen ei ole kiinteän, vaan irtaimen omaisuuden luovutus, niin ei MK 11:2.1:n soveltaminen, joka koskee vain kiinteän omaisuuden luovutusta, voi lainkaan tulla kysymykseen määräalan luovutuksessa.[16] Kun KKO eräissä tapauksissa on myöntänyt määräalan myyjälle maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden, niin on KKO:n toiminta uuden lain säätämiseen verrattavaa toimintaa.[17]

Kysymys maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta määräalan luovutuksesta kyseen ollen on 1920-luvulla ollut esillä KKO:ssa kahdessa plenumratkaisussa. Näiden ratkaisujen mukaan katsotaan määräalan ensimmäisellä myyjällä, so. sillä, joka tilastaan luovuttaa

[13] *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 824 ss. Kysymyksen tarkastelu pelkästään semanttiselta kannalta ei näin ollen tuota tulosta, vrt. esim. *Ross*, Ret s. 157 s. ja *Makkonen* s. 103.

[14] *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 80 ss.

[15] *Zitting—Rautiala* s. 158; *Pietilä*, MK 11:2 s. 975 ss.; *Olivecrona*, Inteckning s. 37 ja *FJB I 1947* s. 223 ss.

[16] *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 51 ja 76 s.

[17] *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 80.

määräalan, olevan maksamattoman kauppahinnan panttioikeus määräalasta myöhemmin muodostettavaan tilaan, kun taas sellaisen määräalan myyjällä, joka ei ole samalla emätilan omistaja, ei tuollaista panttioikeutta ole. Viimeksi mainitun periaatteen sisältävä ratkaisu on mielenkiintoinen siitä syystä, että sen perusteluissa lausutaan, ettei määräalan ostaja—luovuttajan voitu katsoa olevan sen omistaja. Siten tuo ratkaisu nojautuu vallitsevaan oppiin määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta.[18]

Voimassa olevan oikeuden kanta on siis selvä ainakin sikäli, että määräalan luovuttaneella emätilan omistajalla on maksamattoman kauppahinnan panttioikeus luovutetusta määräalasta muodostettavaan tilaan. Jos sensijaan luovuttajana ei ole emätilan omistaja, vaan määräalan luovutuksensaaja, niin on kysymystä maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta pidettävä edellä mainitusta KKO:n tuomiosta huolimatta ainakin epäselvänä.[19] Tämä johtuu siitä, että tarkoitetun tuomion antamisen jälkeen on tapahtunut huomattavia muutoksia niin hyvin lainsäädännön kuin oikeustieteen piirissä vallitsevissa käsityksissä. JL ei enää sisällä AJ 208.2 §:ssä ollutta omistusoikeuden siirtymistä vastaavaa säännöstä, johon po. tuomiossa nimenomaan viitattiin.[20] Oikeustieteen piirissä taas on voittanut jalansijaa tässäkin tutkimuksessa omaksuttu funktionaalinen käsitys omistusoikeudesta: Sitä ei pidetä minään tosiolevaisena jaottomana substans-

18 KKO 1926 I 2: Määräalan kaupassa alkuperäiselle myyjälle maksamatta jäänyt hinta rasittaa panttioikeudella tuosta määräalasta sittemmin muodostettua tilaa, vrt. KKO 1938 I 36: samanlainen tapaus, määräala myyty pakkohuutokaupassa, jossa oli ilmoitettu, että sitä rasittaa emätilanomistaja—myyjän kauppahintasaaminen. KKO 1926 I 7: Erottamisoikeuden myyjällä, joka ei ole emätilan omistaja, ei ole kiinteistön maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta, eikä sen ostajaa, joka on sen edelleen myynyt, voida pitää tilan entisenä omistajana KiinA 17 §:n mielessä. Perusteluissa lausuttiin mm.: »ja koska jakolaitoksesta annetun edellämainitun asetuksen 140 ja 208 §:n mukaan Ståhlbergin (määräalan ostaja—luovuttajan) ei voitu katsoa olleen sen maa-alueen omistaja» jne.

19 *Caseliuksen* käsitystä vastaan polemisoi esim. *Haataja,* Maanjaot s. 506 s. ja Arvostelu s. 37 s. Ks. myös *Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta, 2 painos s. 59 s.

20 Vrt. *Helminen* s. 244 s. ja *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 804, jotka viittaavat maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden myöntämistä suosivan kannan tueksi eräisiin asutuslainsäädännössä esiintyviin säännöksiin, mm. MaankäyttöL 92 §:ään.

sina, vaan tiettyjen oikeusfunktionaalisten ilmiöiden avulla määriteltävissä olevana oikeusasemana, joka on jaoiteltavissa esim. tuota oikeusasemaa koskevia käyttäytymisnormeja vastaavaan primäärieli omistajan hallintaoikeuteen jne., niinkuin aikaisemmin on esitetty, ks. edellä 2 § 1. Näin ollen olisi vastaavanlaista ratkaisua enää nykyoloissa vaikeata, oikeastaan mahdotonta perustaa näkökohtaan, ettei määräalan luovutuksensaaja—luovuttaja omistaisi sitä aluetta, minkä hän luovuttaa.

»Sellaisen tontin rajoiltaan määrätyn osan» luovutus, »joka kaupungissa ja kauppalassa on laillisella tonttijaolla muodostettu» tarkoittaa ilmeisesti kaavatontin osan luovuttamista.[21] Kaavatontin osa voi olla kiinteistöjaoituksen kannalta kokonainen kiinteistö, sellaisen alueellinen osa tai kiinteistöjaoitukseen kuulumaton alue. Luovutus puolestaan voi olla sellainen, että se käsittää vain kaavatontin osan tai sen ohella muitakin alueita. Nämä eri mahdollisuudet huomioon ottaen syntyy kaksi eri ongelmaa, kun on kysymys MK 11:2.2:n sovellutusalasta. Voidaan kysyä, onko MK 11:2.2 sovellettavissa tontinosan luovutukseen myös silloin, kun tontinosa on kokonainen perintöluontoinen tila tai rekisteritontti. Toiseksi voidaan sama kysymys esittää sellaisen luovutuksen suhteen, johon sisältyy myös kaavatonttiin kuulumattomia alueita.

a) Ensimmäistä näistä ongelmista olen käsitellyt eräässä toisessa yhteydessä.[22] Siinä olen esiintuonut, että kun MK 11:2.2:ssa puhutaan yleensä tontinosasta tekemättä eroa niiden välillä kiinteistöjaoituksen kannalta, niin olisi mainittua lainkohtaa sanamuodon mukaan tulkiten ongelma ratkaistava niin, ettei myyjällä olisi maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta. Samassa yhteydessä olen viitannut siihen, ettei kiinteistötuomarilla ole mahdollisuuksia todeta, milloin kysymyksessä oleva kiinteistön luovutus samalla on »sellaisen tontin rajoiltaan määrätyn osan» luovutus, »joka kaupungissa tai kauppalassa on laillisella tonttijaolla muodostettu». Sikäli kuin ostaja luovutuskirjassa on antanut kiinnityssuostumuksen tai kuultavaksi kutsuttuna ei kiinnitystä vastusta tai ei saavu kuultavaksi, niin tulee kiinnitys ilman muuta vahvistetuksi etuoikeudella kaupantekopäivästä. Olen sen vuoksi katsonut, että MK 11:2.2:n sanamuodosta huoli-

21 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 184, vrt. *Uggla—Tammio* s. 202.

22 *Pietilä*, MK 11:2 s. 971 ss.

matta ei sen soveltamisalaan kuulu sellaisen kaavatontin osan luovutus, joka on kokonainen rekisteritila tai -tontti.[23] Tälle käsitykselle on saatavissa tukea lainvalmistelutöistä. Lainvalmistelukunta nimittäin perustelee ehdotustaan MK 11:2:n muuttamiseksi mm. seuraavasti: »Vaikka onkin epäiltävää, voidaanko Maakaaren 11 luvun 2 §:ää soveltaa tontista lohottuun maa-alueeseen,[24] joka ei muodosta itsenäistä, kiinnityskelpoista kaupunkikiinteistöä, ja johon ei oikeutta maksamattomaan kauppahintaan tai muuta samanarvoista oikeutta missään tapauksessa voida kiinnittää, näyttää kuitenkin väärinkäsityksen välttämiseksi olevan syytä nimenomaisella lainsäännöksellä selittää, ettei mainittu lainkohta ole soveltuva nyt puheenalaiseen tapaukseen».[25] Asiayhteys osoittaa *Lainvalmistelukunnan* tarkoittavan tontista lohotulla maa-alueella juuri sellaista kaavatontin osaa, joka ei ole tila tai rekisteritontti. Sen vuoksi ei ole aihetta ulottaa MK 11:2.2:n soveltamisalaa laajemmalle kuin mitä lainvalmistelutyöt osoittavat tarkoitetun.

b) Mitä tulee MK 11:2.2:n soveltamismahdollisuuksiin sellaisessa tapauksessa, että asianomainen kiinteän omaisuuden luovutus käsittää muitakin alueita kuin tontinosan, niin on aluksi syytä todeta po. säännöksen tarkoitusperä. Tässä suhteessa *Lainvalmistelukunta* lausuu seuraavaa: »Sitävastoin ei voida pitää asianmukaisena, että sellainen salainen panttioikeus perustetaan rajoiltaan määrättyä tontinosaa luovutettaessa toisen alueen kanssa tontiksi muodostettavaksi tai katumaaksi pantavaksi. Jos tontinosaa rasittaa sellainen panttioikeus, niin ei se ole rasituksista vapaa lain tarkoittamassa merkityksessä, eikä sitä siinä tapauksessa myöskään voida toiseen alueeseen liittää.»[26] Tämä lausuma osoittaa, että *Lainval-*

23 Kun jotain normia tulkitaan supistavasti sen vuoksi, että sanamuodon mukainen tulkinta johtaisi lainkäytössä voittamattomiin sovellutusvaikeuksiin, on mielestäni kysymys argumentum ad absurdum tapauksesta, vaikka sanamukaisen tulkinnan ei ehkä voidakaan katsoa johtavan mahdottomuuksiin, ks. *Makkonen* s. 119 s.; *Alanen* s. 152 ja *Enneccerus—Nipperdey* s. 334.

24 Sanonta on epäonnistunut ja on nähtävästi peräisin Ruotsissa vallitsevasta, edellä jo selostetusta käsityksestä, jonka mukaan tonttijaolla on »avstyckande verkan», ks. edellä 7 § viite 72. Ruotsissakaan kaavatontista ei voida mitään lohkoa, vaan »avstyckande verkan» kohdistuu niihin kiinteistöihin, joista kaavatontti koostuu.

25 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 184.

26 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 184.

mistelukunta on pitänyt silmällä rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamismahdollisuuksia. Niiden kannalta katsoen maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden kieltäminen tontinosasta kyseen ollen on tärkeätä siihen katsomatta, käsittääkö luovutus pelkästään tuon tontinosan vaiko sitä laajemman alueen. Vaikka *Lainvalmistelukunnan* siteeratussa lausunnossa sen sanamuodosta päätellen näyttää lähinnä pidetyn silmällä pelkästään tontinosan käsittäviä luovutuksia, ei tuo lausunto kuitenkaan sulje pois toistakaan kysymykseen tulevaa mahdollisuutta. Selvyyden saamiseksi tähän kysymykseen on syytä tarkastella, millaisissa olosuhteissa MK 11:2.2:n soveltaminen tulee esiin silloin, kun luovutus käsittää joko yksinomaan tai muun ohella kaavatontin osan, joka on perintöluontoisen tilan tai rekisteritontin alueellinen osa. Tällöin havaitaan, että mainittu kysymys tulee esiin silloin, kun maistraatti tai kiinteistötuomari määrittelevät kantansa siinä suhteessa, voidaanko tontti rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta merkitä tonttirekisteriin, ts. ovatko ne kiinteistöt, joista tontti muodostuu, vapaat kiinnityksistä tai niihin rinnastettavista oikeuksista, koskeeko kiinnitys useampia kuin yhtä näistä kiinteistöistä tai koskevatko kiinteistöjä yhteiset kiinnitykset, joilla on sama etuoikeus jokaiseen niistä, ottamalla huomioon, että kiinnityksenä pidetään myös maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta, KaavJL 127 §. MK 11:2.2:n soveltaminen merkitsisi, ettei maistraatin tai kiinteistötuomarin olisi tarkoituissa tapauksissa tarpeellista kiinnittää rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta huomiota sellaisten luovutusten maksamattomiin kauppahintoihin, jotka ovat tapahtuneet tonttijaon voimaan tulon jälkeen. Tämä näkökohta, joka on sopusoinnussa po. lainkohdan lainvalmisteluasiakirjoissa selvän ilmaisun saaneen tarkoituksen kanssa, puoltaa sellaisen tulkinnan omaksumista, että MK 11:2.2 on sovellettavissa sellaiseen tonttijaon voimaan tulon jälkeen tapahtuneeseen luovutukseen, joka tontinosan ohella käsittää myös muuta kiinteää omaisuutta. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ei tällöin koske tuota tontinosaa, mutta kylläkin muuta luovutettua kiinteää omaisuutta. Siitä, mitä on lausuttu edellä kohdassa a), seuraa, ettei äsken lausuttu tarkoita sitä tapausta, että tontinosa on kokonainen perintöluontoinen tila tai rekisteritontti.

9 §. Tontinosan lunastaminen

1. Jos omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttaminen olisi pelkästään vapaaehtoisen luovutustoimen tai jäljempänä selviteltävien maanmittaustoimitusten varassa, niin voisi se monessa konkreettisessa tapauksessa jäädä toteuttamatta, mikä puolestaan merkitsisi, että myös tonttijako jäisi toteuttamatta. Sen vuoksi voidaankin sanoa, että tontinosan lunastamissäännöstö muodostaa elimellisen osan nykyaikaisessa rekisteritontin muodostamisprosessissa ja sen kautta myös elimellisen osan asemakaavaan perustuvan tonttijaon toteuttamisprosessissa. Viimeksi mainittuun päämäärään tähtää myös kaupungille kuuluva kelpuutus kaikkien tontinosien eli siis koko kaavatontin alueen lunastamiseen, RakL 54.2 ja 55.1 §.[1] Elimellisen osan asemakaavan toteuttamisprosessissa muodostaa myös kaupungin kelpoisuus ilman erityistä lupaa tahtuvaan katualueen, torin ja katuaukion, virkistysalueen, kaupungin laitokselle tai kaupungin tarpeisiin osoitetun yleisen rakennuksen tontin jne. lunastamiseen, RakL 50 §.[2] Kun asiaa tarkastellaan oikeusfunktionaaliselta kannalta, niin ovat RakL 54.1 §, joka koskee tontinosan omistajan, sekä 54.2 ja 55.1 §, jotka koskevat kaupungin lunastusoikeutta tontinosiin niissä mainituissa tilanteissa, ja 50 §, joka koskee kaupungin lunastusoikeutta siinä mainittuihin yleisiin alueisiin ja yleisen rakennuksen tonttiin, siinä suhteessa samanlaatuisia performatiivi-

---

1 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 127 s.; *Uggla—Tammio* s. 31 s. ja 130 ss.; *A. O. Aarnio* s. 32; *Larma* s. 217 ss.; *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 98 s.; *SPL-kommittébetänkande 1904* s. 99 s.; *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 179 ss. ja *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 251 ss. Ruotsin SPL 1907 ei sisältänyt tontinosan omistajan lunastusoikeutta, vaan ainoastaan RakL 55 §:n säännöstä vastaavan kaupungin lunastusoikeuden, ks. *Westring* s. 43 ss. ja *Grefberg,* FBL s. 79 s. SPL 1931 26 § sensijaan sisälsi tontinosan omistajan lunastusoikeuden samoin kuin meillä AKL 1931 26 §, ks. *Forssman* s. 76 ss. Ks. myös *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 176 ss.

2 Vrt. AKL 1931 20 § ja *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 114 ja *Uggla—Tammio* s. 118 s. sekä *Larma* s. 200 ss. Vastaavasta pakkolunastusoikeudesta ks. Ruotsin oikeuden osalta BL 41 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 165; Norjan oikeuden osalta Lov om byggningsvesenet 22. 2. 1924 40 §:n 1 kohta ja *Stang* s. 120 ss.; Tanskan oikeuden osalta *Vasegaard* s. 300 ss. ja *v. Eyben,* Fast ejendom s. 84 ss. sekä Saksan oikeuden osalta BBauG 85 ja 87 § verr. 9 §:ään ja *Estermann* s. 115.

normeja, että niiden imperatiivi kohdistuu muutoksen tapahtumiseen vallitsevassa hyödykejaossa. Ne ovat ts. kaikki kompetenssinormeja, jotka kelpuuttavat tontinosan omistajan tai kaupungin aikaansaamaan tontin, tontinosan tai yleisen alueen omistajanvaihdoksen.[3] Samanlaatuisia kompetenssinormeja ovat edelleen esim. PakkolunL 18 §, joka kelpuuttaa pakkolunastusluvan saaneen subjektin hakemaan yleiseen tarpeeseen tapahtuvan pakkolunastuksen toimeenpanoa, L pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle 14. 1. 1938/23 2 §, joka kelpuuttaa maatalousministeriön lunastamaan valtiolle maalaiskunnassa olevan, ulosottotoimin myydyn kiinteistön tai tilasta luovutetun määräalan, ja MaanhankkimisA 1.1 §, joka kelpuuttaa asutushallituksen määräämään MaanhankkimisL 31 §:ssä mainitun katselmuksen toimitettavaksi tiettyä laatua olevilla, muiden kuin valtion omistamilla tiloilla tai alueilla maan pakkolunastamiseksi MaankäyttöL:ssa mainittuihin tarkoituksiin, sekä MK 7:1, joka kelpuuttaa osatalokkaan ja naapurin tietyin edellytyksin lunastamaan kaupungissa myydyn »huoneen ja talonaseman».[4] Oikeusfunktionaalisesti katsoen kuuluvat tähän

[3] Tässä tutkimuksessa ei ole mahdollista selvitellä pakkolunastusoikeuden takana olevaa oikeuspoliittista ideologiaa ja sen kehitystä, ks. niistä esim. *Talas* s. 10 ss.; *Ernberg,* Expropriation s. 17 ss.; *Schjødt* s. 3 ss.; *Larsen* s. 7 ss. ja *Hedemann,* Bodenrecht s. 225 ss. Tuohon ideologiaan kuuluva käsitys pakkolunastuksen poikkeuksellisuudesta omistusoikeuden suojan kannalta, ks. esim. *Magnussen* s. 133, ei ole jättänyt jälkiä pohjoismaiseen rakennuslainsäädäntöön. Toisin on asianlaita BBauG:n suhteen, sillä sen 87 §:ssä on pakkolunastuksen edellytykseksi asetettu, ettei ilmaantunutta tarvetta voida tyydyttää eräille julkisoikeudellisille subjekteille kuuluvasta maasta ja että »der Antragssteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb eines geeigneten Grundstücks zu angemessenen Bedingungen ——— vergeblich bemüht hat», ks. *Dittus* s. 107; *Estermann* s. 118 ja *Meyer—Stich—Tittel* s. 349 s., vrt. MaanhankkimisL 1 § ja *Melander,* Asutusmaan pakkolunastus s. 110 ja *Haataja,* Asutuslainsäädäntö s. 226.

[4] Tekstissä luetellut ja muutkin niihin verrattavat kompetenssin muodot on meikäläisessä oikeustieteessä ryhmitelty pitäen perusteena saksalaisen oikeustieteen piirissä esitettyä kolmijakoa vallintaoikeudet, vaateet ja muotoamisoikeudet eli oikeudet oikeudenmuutoksien aikaansaamiseen, esim. *Enneccerus—Nipperdey* s. 440 s. Lunastusoikeudet luetaan meillä muotoamisoikeuksien ryhmään kuuluviin esinekohtaisiin saanto-oikeuksiin, ks. *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 18 ss.; *Wrede—Caselius* s. 560 s.; *Kaila,* Subjektillinen oikeus s. 444 ss.; *Kivimäki—Ylöstalo* s. 44 ss. ja *Melander,* Asutus-

samaan normien ryhmään edelleen esim. YkTL 8 §, joka kelpuuttaa kiinteistön omistajan saamaan aikaan tietoimituksessa perustettavan tieoikeuden kiinteistönsä hyväksi toisen kiinteistön alueella, ja VL 2:7.1, joka kelpuuttaa vesistöön rakentajan aikaansaamaan pysyvän oikeuden perustamisen hänen hyväkseen toiselle kuuluvalla alueella. Nämäkin ovat kompetenssinormeja, jotka kelpuuttavat muutoksen aikaansaamiseen vallitsevassa hyödykejaossa. Ne poikkeavat kuitenkin aikaisemmin mainituista siinä suhteessa, ettei tähtäimessä oleva hyödykejaon muutos tarkoita omistajanvaihdosta, vaan erityisen oikeuden perustamista toiselle kuuluvaan kiinteään omaisuuteen. Erityisen oikeuden perustamiseen tähtääviä kompetenssinormeja sisältyy myös PakkolunL 1 ja 2 §:ään, joiden mukaan on mahdollista pakkolunastaa omistajan käyttöoikeuden supistaminen.[5] Kompetenssinormien asettaminen on mahdollista myös sopimuksella. Sopimukseen perustuvia kompetenssinormeja esiintyy käytännöllisen oikeuselämän piirissä etenkin osakeyhtiöoikeuden alalla, jossa osakkeen luovuttamiseen kytkeytyvä lunastusoikeus on varsin yleinen ilmiö, ks. OYL 21.3 ja 32.2 §.[6]

---

maan pakkolunastus s. 111 s., vrt. *Enneccerus—Nipperdey* s. 460 s. Esinekohtaiset saanto-oikeudet luonnehditaan yleisesti vallaksi itse ottaa omakseen taikka viranomaisen myötävaikutuksella hankkia esineoikeuksia, esim. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 44.

[5] Tekstissä esitetty rinnastus tavataan varsin yleisesti pakkolunastusoikeuden alalla, esim. ExprL 2 §, BBauG § 86, Abs. 1; *Ljungman—Stjernquist* II s. 19; *Ernberg,* Expropriation s. 127 ss.; *Strahl* s. 117 ss.; *Holmbäck* III s. 15 ss.; *Dittus* s. 106; *Meyer—Stich—Tittel* s. 344 s. ja *Schütz—Frohberg* s. 301 ss. PakkolunL 1 ja 2 §:ssä puhutaan vain kiinteän omaisuuden luovuttamisesta ja sen käyttöoikeuden supistamisesta. Lainvalmistelutyöt osoittavat kuitenkin käyttöoikeuden supistamisella myös tarkoitetun vastaanottajan kannalta katsoen reaalitaloudellisen käyttövallan perustamista hänen hyväkseen, ks. *Lainvalmistelukunnan* PakkolunL-ehdotus 1897 s. 35 s., ks. myös *Serlachius,* Sakrätten s. 155 s.; *Wrede* s. 212 ja *Talas* s. 116 s. PuolPakkolunL 1 §:n mukaan pakkolunastuksella voidaan perustaa kiinteistöön kohdistuva rajoitettu käyttöoikeus. Ks. edelleen *Schjødt* s. 109 s.; *Brækhus—Hœrem* s. 44; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 239; *v. Eyben,* Fast ejendom s. 175 s. ja *Illum,* Servitutter s. 127 ss.

[6] Laki- ja sopimusperäisyys esiintyvät eräänä lunastusoikeuksien jaoitteluperusteena, ks. *Wrede—Caselius* s. 561 s. ja *Melander,* Asutusmaan pakkolunastus s. 113. Osakkeenomistajan lunastusoikeudesta ks. esim. *Olsson,* Aktieförvärvares rätt s. 150 s. ja 201 ss.

Milloin joko laissa tai sopimuksessa esiintyvä kompetenssinormi kelpuuttaa henkilön saamaan aikaan sivulliselle kuuluvan esineen omistajanvaihdoksen korvausta vastaan omistajan tahdosta riippumatta siten, että kelpuutettu itse tulee esineen omistajaksi, puhutaan meikäläisen oikeustieteen piirissä lunastusoikeudesta.[7] Perinnäisen oikeustieteellisen kielenkäytön mukaan kutsutaan pakkolunastukseksi sellaista lakiin perustuvaa kiinteän omaisuuden omistusoikeuden lunastamista ja kiinteään omaisuuteen kohdistuvan erityisen oikeuden perustamista, joka tapahtuu yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan.[8] Tämä kielenkäyttö perustuu, mitä Suomen oikeuteen tulee, pohjimmaltaan siihen näkökohtaan, että HM 1772:oon ja HM:oon sisältyvistä kansalaisen omaisuuden turvaa koskevista säännöksistä säädetyt poikkeukset on asianomaisissa yleisluonteisissa laeissa määritelty omaisuuden luovuttamiseksi yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan, jota eräissä näistä laeista on kutsuttu pakkolunastukseksi, ks. HM 1772 2 §, PakkolunA 1864:n johtolause ja 1 §, PakkolunL:n nimike ja 1 § ja HM 6.3 §.[9] HM ei sisällä säännöksiä muusta lunastamisesta kuin pakkolunastamisesta

---

[7] *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 25; *Wrede—Caselius* s. 559; *Wrede* s. 194; *Melander,* Asutusmaan pakkolunastus s. 111, vrt. *Serlachius,* Sakrätten s. 208 ss., jossa sukulunastusoikeutta käsitellään moitekanteena, ks. MK 5:8. Ks. myös *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 174 ss. ja Saantosuoja s. 38 ss.

[8] Perinnäinen kielenkäyttö esiintyy erittäin selvänä *Wredellä* s. 208, jossa pakko- ja muu lunastus erotellaan toisistaan juuri sen kriteerion mukaan, että edellisellä tyydytetään yleisiä, mutta jälkimmäisellä yksityisiä tarpeita. Yleinen tarve pakkolunastuksen perusteena kuuluu yleisesti pakkolunastuksen ideologiaan, ks. esim. *Serlachius,* Sakrätten s. 152; *Talas* s. 78 ss.; *Ståhlberg,* Yleinen osa s. 418 s.; *Ernberg,* Expropriation s. 3 s.; *Holmbäck* III s. 7 ss.; *Strahl* s. 88; *Ljungman—Stjernquist* II s. 12; *Schjødt* s. 92; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 239; *Larsen* s. 12; *Tolstrup,* Landboret s. 98, *Hedemann,* Bodenrecht s. 228 ss.; *Hedemann,* Sachenrecht s. 199 ss.; *Westermann* s. 118 ss. ja *Wolff—Raiser* s. 220 ss.

[9] Tekstissä mainittu perinnäinen kielenkäyttö on ilmeisesti aiheena asutuslainsäädäntöä koskevassa kirjallisuudessa esiintyvään keskusteluun siitä, onko asutusintressiä pidettävä yleisenä tarpeena, jonka toteuttamiseksi voidaan turvautua pakkolunastukseen, ks. esim. *Haataja,* Asutuslainsäädäntö s. 214 ss.; *Haataja,* Maakysymyksemme s. 36 ss. ja *Melander,* Asutusmaan pakkolunastus s. 129 ss. Pakkolunastukseen oikeuttavat asutuslait on meillä aina säädetty perustuslakijärjestyksessä.

yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan. Sen valtiosääntöoikeudellisen kysymyksen selvittely, missä määrin muusta lunastamisesta kuin pakkolunastamisesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan voidaan antaa säännöksiä tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä, ei kuulu tämän tutkimuksen puitteisiin. Kuitenkin on syytä huomauttaa, että AKL 1931 26.1 §:ssä esiintyi tontinosan lunastussäännöstö meillä ensi kertaa nykyaikaisessa mielessä ja että AKL 1931:n samoin kuin RakL:n tontinosan lunastusta koskevat kohdat RakL 46.2 §:ää lukuunottamatta on säädetty tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä.

RakL on itse asiassa poikennut edellä mainitusta perinnäisestä kielenkäytöstä.[10] Vaikka sen kannalta katsoen kaupungin lunastusoikeus katualueeseen, kaupungin tarpeisiin osoitettuun yleisen rakennuksen tonttiin jne. on selvästi pakkolunastusta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan, niin ei sitä RakL 50 §:ssä kutsuta pakkolunastamiseksi vaan lunastamiseksi. RakL:n kompetenssinormeissa käytetään yleensäkin vain termiä lunastaminen, mutta ei termiä pakkolunastaminen, ks. kuitenkin RakL 68.3 §. Tontinosan lunastaminen ja pakkolunastaminen yleiseen tarpeeseen esiintyvät siten toisiinsa rinnastettuina säännöstöinä, jota ne oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen edellisen mukaisesti ovatkin. Eri asia on kysymys siitä, voidaanko tontinosan lunastamisen katsoa tapahtuvan yleiseen tarpeeseen ja olevan perinnäisessä mielessä pakkolunastusta.[11] Tätä kysymystä, jolla on merkitystä etupäässä valtio-

10 Norjan oikeustieteen piirissä esiintyy taipumusta käsittää pakkolunastus laajasti, niin että siihen kuuluisi paitsi pakkolunastus perinnäisessä mielessä myös yksityisten etujen tyydyttämiseksi tapahtuva omistusoikeuden lunastaminen ja erityisten oikeuksien perustaminen, ks. *Brækhus—Hærem* s. 42: »Ekspropriasjon foreligger når man må avstå rettigheder mot erstatning. Ekspropriasjonsinstituttet hviler på prinsippet om intresseavvejning. Den aktuelle rettighetshaver må avstå sine rettigheter til fordel for formål som samfunnets myndigheder finner ha større betydning.» Ks. myös *Gjelsvik* s. 154 ss.

11 Kysymys tästä ei ole ollut esillä lainvalmistelutöiden yhteydessä enempää meillä kuin Ruotsissakaan. Ruotsissa tosin tontin osakkaiden lunastusoikeus jätettiin eräiden sikäläisen KKO:n taholta esitettyjen huomautusten johdosta pois SPL 1907:stä, mutta tämä ei johtunut periaatteellisista epäilyksistä, vaan muista seikoista, ks. *Westring* s. 45 ja *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 182.

sääntöoikeudelliselta kannalta, ei ole syytä ottaa tässä tutkimuksessa käsiteltäväksi.

2. Tarkasteltaessa edellä oikeussosiologiselta kannalta luovutussopimuksen soveltumista menetelmäksi omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamiseksi on huomautettu, että tuolla menetelmällä ei monissa tapauksissa voida saavuttaa tuloksia silloin, kun hankittava tontinosa on tilojen yhteinen alue tai sellaisen osa. Yleisimmin esiintyviin tilojen yhteisiin alueisiin kuuluvat RakL 46.2 §:ssä mainitut isojaossa, isojaon järjestelyssä tai uusjaossa tahi muussa jakolainsäädännön alaan kuuluvassa maanmittaustoimituksessa yhteisiksi erotetut tiealueet, joita seuraavassa kutsutaan vanhastaan yhteisiksi teiksi.[12] Mainitun RakL:n kohdan mukaan siirtyy vanhastaan yhteisen tien alue, joka sisältyy kaavatonttiin, milloin kaavatontin muulla osalla on sama omistaja, tämän omistukseen tonttia koskevan tontinmittauksen saadessa lainvoiman. Yhteisen tien osakkailla on oikeus vaatia korvausta tontin omistajalta. Kun vanhastaan yhteiseen tiehen voi olla osuus jopa sadoilla tiloilla, niin havaitaan, että RakL 46.2 §:n käytännöllinen merkitys omistuksen yhtenäisyyden periaatteen kannalta on varsin suuri.

RakL 46.2 §:ssä ei oikeusfunktionaalisessa mielessä ole kysymys lunastamisesta. Se muodostaa yhdessä KaavJL 49 §:n kanssa performatiivinormin, joka kelpuuttaa kaavatontin muun osan omistajan saamaan sen muodostetuksi rekisteritontiksi huolimatta siitä, että kaavatonttiin sisältyy vanhastaan yhteisen tien alue. Sensijaan nuo normit eivät yksin kelpuuta häntä saamaan omistajan hallintaoikeutta tiealueeseen; siihen tarvitaan lisäksi, että tien tilalle on järjestetty vastaava kulkuyhteys tai käyttöoikeus tiehen on lakannut, RakL 48.4 §. RakL 46.2 ja KaavJL 49 § muodostavat siis ominaisuusnormin, joka kelpuuttaa kaavatontin muodostamiseen rekisteritontiksi, mutta vasta yhdessä RakL 48.4 §:n kanssa ne muodostavat kompetenssinormin, joka kelpuuttaa tiealueen omis-

[12] Vanhastaan yhteisen tien käsite on huomattavasti suppeampi kuin RakL 44 ja 71.1 §:ssä tarkoitettujen tiealueiden käsite, sillä viimeksi mainittuun sisältyvät mm. kaikki maanmittaustoimituksessa määrätyt tiet, esim. rasitetiet, eikä ainoastaan niissä erotetut yhteiset tiealueet, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 120 ss.; *Uggla—Tammio* s. 122 ss.; *Larma* s. 185 s. ja *Voipio* s. 270 ss.

tajanvaihdokseen.[13] Lunastamisesta ei ole kysymys siitä syystä, ettei omistajanvaihdoksen tapahtumiseen johtavaan tosiseikastoon RakL 46.2 ja 48.4 §:n mukaan kuulu korvauksen suorittaminen, mikä puolestaan kuuluu asiaan silloin, kun puhutaan lunastamisesta. RakL 46.2 §:n esille ottaminen tässä yhteydessä on kuitenkin perusteltua siitä syystä, että säännöksen tarkoitus on sama kuin lunastamisen. Siinä ja RakL 48.4 §:ssä on kysymys menetelmästä omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamiseksi, joka merkitsee omistajanvaihdoksen tapahtumista omistajan tahdosta riippumatta ja joka eroaa lunastamisesta vain sikäli, että omistajanvaihdoksen tapahtuminen on riippumaton korvauksesta, jota tulee suoritettavaksi vain siinä tapauksessa, että omistaja sitä erikseen vaatii.

RakL 46.2 §:ssä lausutaan, että vanhastaan yhteisen tien alue »siirtyy, milloin tontin muulla osalla on sama omistaja, tämän omistukseen tonttia koskevan tontinmittauksen saadessa lainvoiman». Puhuttaessa muun osan samasta omistajasta tarkoitetaan ilmeisesti sellaista tilannetta, että omistuksen yhtenäisyyden periaate on toteutettu siihen mittaan, että on joko alun alkaen ollut tai enää on vain kaksi tontinosaa, joista toinen on vanhastaan yhteisen tien alue.[14] Po. lainkohta on kirjoitettu sellaiseen muotoon, että tuollaisen tilanteen tulisi vallita tontinmittauksen saadessa lainvoiman. L a r m a on ilmeisesti tältä pohjalta lähtien lausunut, että tontinmittaus, jota RakL 46.2 §:ssä tarkoitetaan, toimitetaan vasta sen jälkeen, kun §:ssä mainitut muut edellytykset sen soveltamiseksi ovat täytetyt, joihin hän katsoo mm. kuuluvan, että tontin alue tiealuetta lukuunottamatta on samalla omistajalla.[15] Tätä käsitystä vastaan voidaan esittää eräitä huomautuksia. Asiaa on syytä valaista esimerkillä. Oletetaan kaavatontin koostuvan kolmesta tontinosasta, joista yksi on vanhastaan yhteisen tien alue ja kaksi kuuluu tilaan. Toisen viimeksi mainitun tontinosan omistaja tai maistraatti panee vireille tontinmittauksen. Tämän hakemuksen johdosta on toimitus saatettava loppuun siitä riippumatta, saadaanko tilaan kuuluvat kaksi tontinosaa toimituksen aikana yhdistetyksi samaan käteen. Viimeksi mainitusta näkökohdasta riippumatta on maistraatin tai Mo:n suo-

13 Vrt. *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 814 s.

14 *Larma* s. 189.

15 *Larma* s. 190.

ritettava toimituksen tarkastaminen, KaavJL 67.1 ja 69.1.2.4 §. Tontinmittaus, josta ei ole valitettu, tulee lainvoimaiseksi, kun maistraatti on sen tarkastuksessa hyväksynyt. Toimitus, josta on valitettu, tulee lainvoimaiseksi maistraatin tai Mo:n hylkäävän päätöksen saatua lainvoiman. Sama on voimassa tontinmittauksesta, johon on valituksen johdosta tehty sellainen muutos, joka ei aiheuta toimituksen uutta käsittelyä, KaavJL 70.1 §. Tämä kaikki tapahtuu riippumatta siitä, onko omistuksen yhtenäisyyden periaate toteutettu. *Larman* RakL 46.2 §:n sananmukaiseen tulkintaan perustuvan käsityksen hyväksymisestä seuraisi esimerkkitapauksessa, että jos jompi kumpi tilaan kuuluvien tontinosien omistajista onnistuisi ennen toimituksen lainvoimaiseksi tuloa hankkimaan omakseen toisen, niin silloin hän saisi omakseen myös vanhastaan yhteisen tien alueen, mutta muuten sen omistusoikeus olisi hankittava muita keinoja käyttäen. Tällainen tulos ei ole järkisyillä perusteltavissa. Sen vuoksi ei RakL 46.2 §:ää voida tulkita sanamuotonsa mukaisesti. Sitä on sensijaan syytä tulkita niinkuin siinä lausuttaisiin, että tontinmittauksen tullessa lainvoimaiseksi siirtyy vanhastaan yhteisen tien alue tontin muun osan omistajalle, mutta että jos tuo osa silloin jakaantuu useampien omistajien kesken, niin tapahtuu siirtyminen silloin, kun se myöhemmin saadaan kootuksi saman omistajan käteen, ks. jäljempänä 19 § 1 b.

3. Jos tontinosat kuuluvat eri omistajille, on tontinosan omistajalla oikeus lunastaa itselleen muu osa tonttia, RakL 54.1 §. Edellä on osoitettu, että tontinosalla tarkoitetaan kiinteistöjaoituksesta riippumatta kaavatontin osaa, jota henkilö saannon perusteella omistajana hallitsee. Viimeksi mainittu on tontinosan omistaja. Hänen on lunastusoikeutensa toteuttamiseksi pantava vireille kanne tuomioistuimessa, RakL 55.1 §. Lunastuskanteen vireille pano merkitsee tontinosan omistajan lunastuskompetenssin käyttöä. Useiden sellaisten tilanteiden varalta, joissa on kysymys omistajan performatiivivallan käyttämisestä, on olemassa säännöksiä siitä, miten hänen tulee legitimoida itsensä viranomaisen luona.[16] Siten säädetään KiinA

[16] Koska lainhuutoa eräissä tapauksissa käytetään legitimaatiokeinona, puhutaan lainhuudon legitimaatiovaikutuksesta, *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 205 ss.; *Zitting—Rautiala* s. 123; *Undén* II s. 120; *Vinding Kruse,* Ejendoms-

3 §:ssä, ettei kiinnitystä saada myöntää ennenkuin on selvitetty, että kiinnitettävä kiinteä omaisuus laillisen saannon kautta ja täydellä omistusoikeudella kuuluu sille, jonka sitoumukselle kiinnitystä haetaan, ja että hän, jos hänen saantonsa on lainhuudatuksen alainen, on saanut lainhuudon, JA 2 §:ssä, että hakiessaan maanmittaustoimitusta on hakijan osoitettava omistusoikeutensa siihen tilaan, jonka omistajana hän toimitusta hakee, lainhuudolla kaikissa niissä tapauksissa, joissa saanto on ollut huudatettava, JA 3.1 §:ssä, että määräalan luovutuksensaajan on lohkomista hakiessaan esitettävä selvitys luovuttajan omistusoikeudesta ja omasta saannostaan, KaavJA 18.1 §:ssä, että tontinmittausta haettaessa on esitettävä selvitys hakijan omistus- tai hallintaoikeudesta kaavatontin alueeseen tai sen osaan, sekä KaavJL 63 ja KaavJA 36.1 §:ssä, että jos asianosainen tontinmittauksessa pyytää tontin merkitsemistä maistraatin määräyksellä tonttirekisteriin, niin on hänen annettava kiinteistöinsinöörille selvitys omistusoikeudestaan tontin alueeseen, jollaisesta selvityksestä käyvät hänen kauppa- tai muut saantokirjansa. On selvää, että myös tontinosan lunastamisen ollessa kysymyksessä lunastajan on legitimoitava itsensä ja osoitettava omistusoikeutensa siihen tontinosaan, jonka omistajana hän käyttää lunastusoikeutta, mutta koska lunastusmenettely tapahtuu prosessin muodossa, on mahdollista käyttää kaikkia keinoja omistusoikeuden osoittamiseksi. Prosessissa ei ole — Zittingin ilmaisuja käyttääkseni — kysymys yksinomaisista vaan riittävistä legitimaatiokeinoista.[17] Kun esim. lainhuuto KiinA 3 §:n mukaan on sekä yksinomainen että riittävä legitimaatiokeino, niin tontinosan lunastusta koskevassa prosessissa ei näin ole asianlaita, vaan on lainhuuto siinä vain eräs asialegitimaation selvittämiseksi käytettävissä olevista menetelmistä. Sitäpaitsi voidaan lainhuutoa käyttää legitimaatiokeinona vain sil-

---

retten s. 937 ss. ja *Illum*, Tinglysning s. 19. Lainhuudon legitimaatiovaikutuksesta puhuttaessa tarkoitetaan sen muodollisesti kelpuuttavaa vaikutusta esim. kirjaamis- ja jakoviranomaiseen nähden, *Brœkhus—Hœrem* s. 406 ja *Solem—Harbek* s. 71. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 206 erottaa sen ohessa lainhuudon aineellisen legitimaatiovaikutuksen, jolla hän tarkoittaa lainhuudon vaikutusta seuraajan ja velkojan aineellisessa oikeusasemassa, mikä vaikutus kuuluu dynaamisen suojan piiriin, vrt. *Illum*, Tinglysning s. 238.

17 *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 207, 210 ja 213 sekä *Zitting—Rautiala* s. 123 s.

loin, kun tontinosa kuuluu perintöluontoiseen tilaan tai rekisteritonttiin.

Tontinosan lunastusoikeus kuuluu periaatteessa jokaisen tontinosan omistajan kompetenssiin. Jos esim. kaupunki on RakL 46.1 §:n perusteella saanut asemakaavan tullessa voimaan omakseen yleisen tien alueen, jonka osa sittemmin tonttijaossa tulee kuulumaan kaavatonttiin, niin on kaupunki RakL 54.1 §:n perusteella tontinosan omistajana kelpuutettu lunastamiseen. Jos tontinosan muodostaa tilojen yhteinen alue tai sellaisen osa, ovat yhteisen alueen osakkaat kelpuutettuja lunastukseen. Heidän on käytettävä tontinosan lunastusoikeutta kaikkien yhteisesti.[18]

Kun sama kaavatontti voi käsittää useita tontinosia, joista kunkin omistaja on kelpuutettu lunastukseen, niin voi tapahtua, että esitetään useampia kuin yksi lunastusvaatimus. Tällaisen tapauksen varalta RakL 54.1 §:ssä säädetään, että milloin useammat tahtovat lunastaa, on sillä etuoikeus, jonka tontinosalle sillä olevine rakennuksineen ja laitoksineen vahvistetaan lunastusmenttelyssä suurin arvo. Jos tontinosille on vahvistettu yhtä suuri arvo, on lunastusoikeus sillä, joka ensiksi on pannut vireille lunastusvaatimuksensa.[19] Näistä lunastuskonkurrenssin ratkaisuperusteista aiheutuu eräitä ongelmia. Käytännöllisen oikeuselämän kannalta on tähdellistä selvitellä, mikä ajankohta on määräävänä etuoikeusaseman kannalta, ts. voiko tontinosan omistaja tässä suhteessa parantaa asemaansa lunastusprosessin aikana ostamalla toisten tontinosia. C a s e l i u s on esittänyt sellaisen lunastusoikeuksia yleensä koskevan sään-

---

18 On huomattava, etteivät YhteisalueL 7 §:ssä tarkoitetuin tavoin järjestäytyneet yhteisen alueen osakkaat muodosta sellaista korporaatiota, joka olisi saantokelpoinen, ks. KKO 1960 II 24: Yhteismetsistä annetussa laissa tarkoitetulle yhteismetsälle ei voitu hankkia kiinteätä omaisuutta.

19 Oikeuspoliittiselta kannalta katsoen voidaan lunastuskonkurrenssi ratkaista toisinkin kuin asettamalla tontinosan arvo ratkaisuperusteeksi. Ruotsissa on esitetty ehdotuksia lunastuskonkurrenssin ratkaisemiseksi siten, että rakennetun tontinosan omistajalla olisi lunastusetuoikeus ennen rakentamattoman tontinosan omistajaa, *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 146 ja 98 s. ja *SPL-kommittébetänkande 1904* s. 18 s. ja 99 s.

20 *Wrede—Caselius* s. 570. *Caselius* pitää tällöin lähinnä silmällä luovutuksesta aiheutuvia lunastustilanteita ja luovutussopimuksen purkamista lunastusvaatimuksen esittämisen jälkeen, vrt. *Caselius*, Tontin osan lunastamisesta s. 5.

nön, että lunastusoikeus syntyy subjektiivisena oikeutena lunastusvaatimuksen esittämisellä, minkä jälkeen se on lunastajan varallisuuteen kuuluva, periytyvä ja yleensä luovutuskelpoinen oikeus, jota toinen henkilö ei voi hävittää.[20] Tämän säännön mukaan olisi tontinosan omistajien lunastuskonkurrenssin ratkaisussa etusija annettava sille, joka lunastusvaatimuksensa esittämisen ajankohtana omistaa arvokkaimman tontinosan, mikä merkitsisi, että sen jälkeen tapahtuvilla tontinosien luovutuksilla ei olisi vaikutusta etuoikeuteen. RakL 54.1 §:n grammaattinen tulkinta näyttää kuitenkin johtavan toisenlaiseen tulokseen. Kun siinä lausutaan, että milloin useammat tahtovat lunastaa, »on sillä etuoikeus, jonka tontinosalle rakennuksineen ja laitoksineen vahvistetaan lunastusmenettelyssä suurin arvo», niin osoittaa tämä sanamuoto, että lunastusvaatimuksen eli siis haasteen tiedoksiannon tai RakL 65.1 §:ssä tarkoitetun lunastusvaatimuksen esittämisen ajankohta ei ole ratkaiseva, vaan että ratkaisevana on se ajankohta, jona tontinosien arvo lunastusmenettelyssä määrätään. Lunastusmenettelyn muodostaa yleisessä alioikeudessa tapahtuva prosessi ja tontinosan arvon vahvistaminen tapahtuu sen julistamalla päätöksellä, RakL 66.2 §. Tästä seuraa, että tontinosia koskevilla, lunastusmenettelyn aikana tapahtuvilla luovutustoimilla on relevanssia lunastuskonkurrenssin ratkaisun kannalta siihen ajankohtaan saakka, jolloin asian käsittely alioikeudessa lopetetaan päätöksen julistamista varten.[21]

Luovutuskysymystä voidaan tarkastella myös itse lunastusoikeuden luovutuskelpoisuuden kannalta. Näin on tehnyt *Caselius*, joka lunastusoikeuksia yleisluonteisesti käsitellessään aluksi huomauttaa niiden voivan esiintyä aksessoorisina ja liittyä lunastukseen oikeutetun henkilön asemaan omistajana, naapurina jne. Tällöin lunastusoikeus seuraa pääoikeutta. Mutta — hän toteaa — »jos lunastusvaatimus on tehty, pysyy lunastusoikeus, joka vaatimuksen johdosta on tullut itsenäiseksi, subjektiiviseksi oikeudeksi, lunastusvaatimuksen esittäjällä, vaikka tämä luovuttaisikin edelleen lunastusoikeuden perusteena olleen pääoikeuden». Edelleen *Caselius* katsoo, että varallisuusoikeutena lunastusoikeus ei ole henkilökohtainen, vaan on lunastusvaatimuksen esittämisen jälkeen itsenäisenä oikeutena vapaasti siirrettävissä, mistä kuitenkin on huomattavia

21 Vrt. *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus II s. 358.

poikkeuksia, jotka »johtuvat lainsäätäjän tarkoituksesta antaa lunastusoikeus vain määrätylle henkilölle, ks. esim. MK 6:1—3 ja 5:6 sekä vuoden 1918 vuokra-alueiden lunastamislainsäädäntöä».[22] Tontinosan lunastukseen sovellettuna ensiksi mainittu periaate merkitsisi, että lunastusprosessin vireille panon jälkeen olisi mahdollista sopimuksin perustaa lunastusoikeuden sisältävä itsenäisen kompetenssin muoto ja että henkilö, joka ei omistajana hallitse ainoatakaan tontinosaa, voisi esiintyä lunastajana prosessissa, jossa hänet oikeutettaisiin lunastamaan kaikki tontinosat. AKL 1931 30 §:n 5 kohdan ja sittemmin RakL 66.2 §:n sanamuoto puhuvat kuitenkin toisenlaisen käsityksen puolesta. Edellisen mukaan oli oikeuden päätettävä kenellä o s a k k a i s t a on oikeus lunastaa. Jälkimmäisessä määrätään vahvistettavaksi myös »lunastajan tontinosan arvo». Molemmissa edellytetään siis, että tontinosa kuuluu lunastajalle vielä päätöksen antamisen ajankohtana. Nämä säännökset ovat tässä suhteessa sopusoinnussa sen tontinosan lunastamissäännöstön yleisen tarkoituksen kanssa, jonka L a i n v a l m i s t e l u k u n t a AKL 1931:ia koskevan ehdotuksensa perusteluissa lausuu julki seuraavasti: »Lainvalmistelukunta on aikaansaadakseen tontinosien omistusoikeuden yhdistämisen yhteen käteen katsonut tarpeelliseksi säätää erikoisen lunastusoikeuden, jonka nojalla jokainen tontinosan omistaja saisi itselleen lunastaa muiden hallussa olevat saman tontin osat.»[23] Itsenäisen kompetenssin perustaminen tontinosan lunastamiseksi RakL 54.1 ja 66 §:ssä säädetyssä järjestyksessä ei näin ollen näytä mahdolliselta.[24] Itsenäinen kompetenssi voi tulla kysymykseen vain kaupungin lunastusoikeuden muodossa.

Lainsäätäjän pyrkimyksenä on, että omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamiseksi tontinosan lunastamismenetelmää käyttäen tarvittaisiin vain yksi lunastusprosessi. Tämä pyritään toteut-

22 *Wrede—Caselius* s. 564.

23 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 128.

24 *Caselius* on pyrkinyt kehittämään kaikkia lunastusoikeuksia koskevia yleisiä oppeja, *Wrede—Caselius* s. 559 ss. Tällöin hän näyttää pitävän tekstissä ensiksi mainittua periaatetta, so. lunastusoikeuden siirtokelpoisuutta pääsääntönä ja siirtokelvottomuutta poikkeuksena. Riittävän laajaan normitarkasteluun perustuva ja subjektiivisen oikeuden esineellistävää käyttöä karttava selvittely saattaisi kuitenkin johtaa päinvastaiseen tulokseen.

tamaan ensinnäkin siten, että tuomioistuimen tulee päätöksessään lausua, kenellä on oikeus lunastaa ja määrätä kullekin oikeudenomistajalle tulevasta korvauksesta ja vahvistaa myös lunastajan tontinosan arvo, mistä kaikesta seuraa, että lunastajan on samassa prosessissa ajettava lunastuskannettaan kaikkia muita tontinosan omistajia vastaan, RakL 66.2 § verr. 54.1 §:n 1 lauseeseen.[25] Samaan päämäärään tähtää säännös, jonka mukaan vastaajana oleva tontinosan omistaja saa ilman eri haastetta ajaa omaa lunastuskannettaan samassa prosessissa, RakL 65.1 §.[26] Lopuksi pyritään tähän päämäärään sillä tavoin, että päätöksessä lunastamaan oikeutetuksi selitetyn tontinosan omistajan ohella on muillekin tontinosan omistajille ja kaupungille myönnetty subsidiäärinen lunastuskompetenssi käytettäväksi lunastuskorvausten suoritusmenettelyn yhteydessä. Tuomioistuimen määräämät korvaukset on suoritettava niihin oikeutetuille tai talletettava ulosotonhaltijalle tai tämän määräämään rahalaitokseen kolmen kuukauden kuluessa siitä lukien, kun lunastamista koskeva päätös on saanut lainvoiman, RakL 67 § verr. PakkolunL 48.1 §:ään. Jollei päätöksessä lunastamiseen kelpuutettu suorita lunastuskorvausta, on toisen tontinosan omistajalla oikeus lunastaa muut tontinosat tuomioistuimen vahvistaman arvon mukaan, jos hän 90 päivän kuluessa sen jälkeen, kun korvaukset olisi ollut suoritettava, siitä tuomioistuimelle tai sen puheenjohtajalle ilmoittaa ja esittää todistuksen tontin muille osille tulevan korvauksen tallettamisesta ulosotonhaltijalle, RakL 54.2 §.[27] Juuri tässä tarkoituksessa tuomioistuimen on päätöksessään vahvistettava myös

---

25 *Uggla—Tammio* s. 131 ja *Larma* s. 216 s. Ko. periaate tulee esiin myös BL 46.1 §:ssä, jonka mukaan tontinosan omistaja on kelpuutettu lunastamaan »återstoden av tomten», ks. *Forssman* s. 77 ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 177. RakL 46.2 §:n säännöksen johdosta lunastuskannetta ei ole tarpeellista kohdistaa vanhastaan yhteisen tien osakkaisiin, jos sellainen tie on tontinosana, ks. *Larma* s. 218.

26 *Larma* s. 248, vrt. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 134; *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 184; *Forssman* s. 78 ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 177.

27 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 128 ja *Larma* s. 219. AKL 1931:stä samoinkuin BL 46 §:stä puuttuu kaupungin subsidiäärinen lunastusoikeus korvausten maksamismenettelyn yhteydessä, ks. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 177.

sen tontinosan arvo, jonka omistaja on siinä kelpuutettu lunastajaksi, RakL 66.2 §. Sanotunlainen laiminlyönti aktualisoi näin ollen muiden tontinosien omistajien lunastuskompetenssin, mutta tuomioistuimen päätöksessä lunastamiseen kelpuutettu menettää tuon kompetenssin, sikäli kuin se perustuu tuohon päätökseen. Jos tällöin ilmaantuu useampia sellaisia tontinosan omistajia, jotka säädetyssä ajassa tallettamalla korvaukset ulosotonhaltijalle ja ilmoittamalla siitä tuomioistuimelle tai sen puheenjohtajalle ilmaisevat lunastustahtonsa, ratkaistaan heidän välisensä etuoikeuskysymys yleisen säännön mukaan eli sen mukaan, kenen tontinosalle rakennuksineen on lunastusmenettelyssä vahvistettu suurin arvo, tai arvojen ollessa yhtä suuret, kuka ensiksi on esittänyt lunastusvaatimuksensa, RakL 54.2 §.[28] Nämä säännökset on ilmeisesti käsitettävä niin, että tuomioistuin tällöin ottaa etuoikeuskysymyksen käsiteltäväkseen ilmoitusasiana.[29]

Jos päätöksessä lunastamiseen kelpuutettu tontinosan omistaja laiminlyö lunastuskorvauksen suorittamisen tai tallettamisen määräaikana eikä myöskään kukaan muu tontinomistaja yllä kerrotuin tavoin ilmoittaudu lunastajaksi, niin silloin on syntynyt sellainen tosiseikasto, johon kytkeytyy kaupungin lunastuskompetenssi. Sitä käyttääkseen kaupungin tulee 90 päivän kuluessa edellisessä kappaleessa mainitun samanpituisen määräajan päättymisestä lukien tallettaa ulosotonhaltijalle niin hyvin sen tontinosan lunastuspäätöksessä vahvistettu lunastuskorvaus, joka kuuluu lunastukseen kelpuutetulle, kuin myös muut lunastuskorvaukset ja siitä ilmoittaa tuomioistuimelle tai sen puheenjohtajalle.[30] Ellei kaupunki menettele näin, on syntynyt tilanne, jota RakL 55.1 §:ssä kuvataan lausumalla, ettei lunastuskanne ole johtanut tontin eri osien joutumiseen yhdelle omistajalle. Tämä merkitsee, ettei kukaan tontin-

28 *Larma* s. 219.

29 Vrt. *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 185 ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 177. Näin syntyvässä uudessa lunastusprosessissa ovat määräävinä edellisessä vahvistetut tontinosien arvot, mutta ei sensijaan sen päättyessä vallinnut tilanne niiden omistuksen kannalta. Sillä seikalla, että tontinosan omistaja ostaa edellisen prosessin päättymisen jälkeen tontinosia, on siis relevanssia uudessa prosessissa.

30 *Larma* s. 219.

omistajista enempää kuin kaupunkikaan enää voi toimittaa lunastamista tuomioistuimen ko. päätöksen perusteella.[31]

Kaupungin lunastuskompetenssi voi tulla aktuaaliseksi muissakin kuin edellä esitetyissä tilanteissa. Jollei tontinosan omistaja vuoden kuluessa tonttijaon vahvistamisesta ole pannut vireille kannetta tontin muun osan lunastamisesta tai jollei sellainen kanne ole johtanut tontin eri osien joutumiseen yhdelle omistajalle, on kaupungilla valta panna vireille kanne tonttiin kuuluvien osien lunastamisesta. Jos tontinosan omistaja kuitenkin on pannut kanteensa vireille ennen kaupunkia tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kaupungin lunastusvaatimus on annettu hänelle tiedoksi, voidaan kaupungin lunastusvaatimukseen suostua vain siinä tapauksessa, että tontinosien omistajien lunastuskanteet tai -vaatimukset eivät johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle, RakL 55.1 §. Kaupunki voi siis mainituissa tapauksissa ajaa itsenäistä lunastuskannetta tontinosan omistajia vastaan. Kaupungin lunastuskompetenssi on siitä huolimatta osaksi subsidiääristä laatua, sillä RakL 55.1 § edellyttää, että tontinosan omistaja voi samanaikaisesti kaupungin kanssa ajaa kannetta muiden tontinosien lunastamiseksi. Siinä edellytetään ensinnä sellaisen kanteen voivan olla vireillä kaupungin pannessa vireille oman lunastuskanteensa. Edelleen siinä edellytetään tontinosan omistajan voivan panna vireille oman lunastuskanteensa 60 päivän kuluessa siitä lukien, kun kaupungin lunastusvaatimus on annettu hänelle tiedoksi, ja muun tontinosan omistajan voivan esiintyä siten vireille pannussa tontinosan lunastusprosessissa pääintervenienttinä, RakL 65.1 §.[32] Vireillä on siis samanaikaisesti kaksi

---

31 Kaupungilla on tämän jälkeen vielä primäärinen itsenäinen lunastuskompetenssi, niinkuin tekstissä tullaan osoittamaan. Tämän vuoksi on aihetta kysyä, estääkö lunastusprosessissa annetun päätöksen oikeusvoima tontinosan omistajaa panemasta ko. tilanteessa vireille uutta lunastuskannetta. Koska tuon päätöksen on ilmeisesti katsottava rauenneen, niin ei uuden lunastuskanteen käsittelylle liene estettä, ks. *Forssman* s. 27: »Så länge tomt är delad på flera händer, kan den i angiven ordning sammanföras.» Eri asia on, että uudelleen vireille pantu lunastuskanne ehkä joutuu väistymään kaupungin RakL 55.1 §:ään perustuvan lunastuskanteen tieltä.

32 Tässä kohden eroavat RakL:n ja BL:n säännökset toisistaan, sillä viimeksi mainitun mukaan ratkeaa lunastusprioriteetti, kun vuosi tonttijaon vahvistamisesta on kulunut, sen mukaan, kumpi ensin panee lunastuspro-

lunastusprosessia, joista toinen, tontinosan omistajan vireille panema prosessi tarkoittaa muiden ja kaupungin vireille panema kaikkien tontinosien lunastamista. Tarkoitus on ilmeisesti seuraavanlainen.

Jos ensiksimainitunlainen prosessi on vireillä kaupungin pannessa vireille oman prosessinsa tai jos sellainen RakL 55.1 §:n nojalla tuossa tilanteessa pannaan vireille, on kaupungin ajaman kanteen käsittely keskeytettävä siksi, kunnes tontinosan omistajan kanne, jonka käsittelyn yhteydessä muiden tontinomistajien pääinterventiot voivat tapahtua, on lainvoimaisesti ratkaistu ja sen jälkeen todettu, johtaako tuo ratkaisu tontinosien joutumiseen yhdelle omistajallle.[33] Tällöin voi kaupungille ilmaantua tilaisuus käyttää RakL 54.2 §:ssä mainittua lunastusoikeuttaan. Jos se sitä käyttää, niin silloin tietenkin raukeaa kaupungin oma kanne. Kaupungin kannalta saattaa kuitenkin olla tarkoituksenmukaista jättää mainittu tilaisuus käyttämättä, sillä kaupunki ei ole asianosaisen vaan enintään sivuväliintulijan asemassa tontinosan omistajan vireille panemassa lunastusprosessissa, jossa siis kaupungilla on varsin vähäinen vaikutusvalta esim. korvausten suuruutta koskevaa kysymystä ratkaistaessa.[34] Kaupungin omaa kannetta jatkettaessa tontinosan omistajilla ei enää ole mahdollisuutta interventioon.[35]

---

sessin vireille, tontinosan omistajako vaiko kaupunki, ks. BL 47 § sekä *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 179 ja *Forssman* s. 80.

[33] *Larma* s. 221; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 179 ja *Forssman* s. 80.

[34] Sekä sivuväliintulotavasta ja sivuväliintulointressistä vallitsee prosessioikeuden piirissä melkoisesti erimielisyyttä, ks. esim. *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus I s. 424 ss. ja *Ellilä* s. 319 ss.

[35] *Larma* s. 221 on sitä mieltä, että kaupungin ajaessa lunastuskannetta RakL 55.1 §:n perusteella tuomioistuin ratkaisee vain kysymyksen kaupungin oikeudesta lunastamiseen ja että tästä aiheutuvat korvauskysymykset ratkaistaan erikseen lääninhallitukseen keskitetyssä lunastusmenettelyssä. Tämä käsitys ei ole sopusoinnussa RakL 55 ja 66 §:n sanamuodon kanssa, sillä ensiksi mainitun mukaan kaupungin kanteessa on kysymys »tonttiin kuuluvien osien lunastamisesta» ja viimeksi mainitun mukaan tulee tuomioistuimen, jollei tontinosaa lunastettaessa korvauksista sovita, antaa lunastustoimikunnalle tehtäväksi »arvioida kaikki ne tontinosat, jotka kuuluvat eri omistajille». Larma esittää kantansa tueksi ratkaisun KKO 1950 I 4: Tontinosaa lunastettaessa AKL 1931 27 §:n perusteella oikeuden oli, mikäli riita on syntynyt oikeudesta maan lunastamiseen, tuomittava vain tästä, ennenkuin pakkolunastusmenettelyyn ryhdytään, mutta lunastushinta oli mää-

Kun on kysymys tontinosan omistajan ja kaupungin lunastuskanteiden välisestä suhteesta, on RakL 55.1 § eräässä suhteessa epäselvä. Kun siinä edellytetään, että tontinosan omistaja voi panna vireille oman lunastuskanteensa 60 päivän kuluessa siitä lukien, kun kaupungin lunastusvaatimus on annettu hänelle tiedoksi, niin silloin joudutaan kysymään, onko tämä mahdollista myös siinä tapauksessa, että tuomioistuin on jo aikaisemmin antanut ratkaisun tontinosan omistajien välisessä lunastusasiassa, mutta ratkaisu ei ole johtanut tontinosien joutumiseen yhteen käteen. AKL 1931 27 §:n mukaan oli voimassa, että ellei tontinosan omistaja ollut vuoden kuluessa tonttijaon vahvistamisesta pannut vireille kannetta tontin muun osan lunastamisesta tai jollei sellainen kanne ollut johtanut tontin eri osien joutumiseen yhdelle omistajalle, niin oli kaupungilla oikeus lunastaa tontti, mikä merkitsi primäärisen lunastuskompetenssin syntymistä kaupungille.[36] Tontinosan omistajalla oli tosin mahdollisuus panna oma lunastuskanteensa vireille tuon vuoden kuluttuakin, mutta kaupungilla oli valta esiintyä pääintervenienttinä tuossa prosessissa ja lunastaa koko tontti. RakL 55.1 §:n sanamuodosta päätellen näyttää tarkoituksena olleen muuttaa AKL 1931:n säännöksiä tässä suhteessa vain sikäli, että tontinosan omistajan lunastusprioriteetti suhteessa kaupungin lunastuskompetenssiin säilyy vuoden määräajan kulumisesta huolimatta, mutta ei siinä tapauksessa, että tontinosan omistajan lunastuskanne on ratkaistu sen johtamatta tontinosien joutumiseen yhdelle omistajalle. Tämä puolestaan merkitsee lunastusprioriteetin syntymistä kaupungille.[37] Tällöin on kuitenkin huomattava, että kaupungin lunastuskompetenssin käyttämisen yleisenä edellytyksenä on, että tontinosat kuuluvat eri omistajille. Jos ne esim. kaupungin vireille paneman lunastusprosessin aikana siirtyvät samalle henkilölle, niin silloin tuo yleinen edellytys raukeaa ja lunastuskanne on hylättävä.

---

rättävä noudattamalla soveltuvin osin PakkolunL:ia. Edellä esitetty sanamuotojen analysointi osoittaa kuitenkin kaupungin itsenäistä lunastuskompetenssia käsiteltävän RakL:ssa, toisin kuin oli asianlaita AKL 1931:ssa, tontinosien lunastamisena. *Larman* kantaa, jota vastaan voidaan esittää muistutuksia myös prosessiekonomiselta kannalta, ei näin ollen voitane hyväksyä.

36 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 128 ja *Uggla—Tammio* s. 132.

37 Vrt. edellä viite 31.

4. Lunastuksen kohteina mainitaan RakL 54 ja 55 §:ssä tontinosat. Tällä ilmaisulla saadaan tuo kohde kuitenkin esitetyksi vain vaillinaisesti. Jossain määrin täydellisemmän selvityksen siitä sisältävät RakL 60.1, 63.1 ja 66.2 §. Ensiksi mainitussa kutsutaan lunastuksen kohdetta omaisuudeksi ja 63.1 §:ssä lausutaan, että arvioitaessa tuosta omaisuudesta suoritettavaa korvausta on kukin erilaatuinen tai eriarvoinen alue, rakennus tai oikeus erikseen selitettävä ja arvioitava. 66.2 §:ssä säädetään, että tuomioistuimen on tontinosan lunastamista koskevassa päätöksessä määrättävä mm. tonttia rasittavien nautinta-, rasite- tai muiden sellaisten oikeuksien voimaan jäämisestä, lunastamisesta taikka muusta järjestämisestä ja siitä aiheutuvasta korvauksesta. Lunastuksen kohde voidaan siis määritellä niin, että sen muodostaa asianomainen kiinteä omaisuus eli siis maa ja mitä siihen kuuluu sekä tuohon kiinteään omaisuuteen kohdistuvat erityiset oikeudet.[38] Tässä tutkimuksessa ei ole aihetta ryhtyä yksityiskohtaisesti selvittelemään kiinteän omaisuuden sekä sen osien ja tarpeiston enempää kuin erityisten oikeuksienkaan käsitteitä.[39] Sensijaan on syytä kohdistaa huomio erääseen lunastusasioissa usein esille tulevaan kysymykseen, joka koskee luovuttajan vaatimusta lunastuksen kohteen laajentamisesta sillä perusteella, että lunastuksen varsinainen kohde on osa suuremmasta kokonaisuudesta ja jäännös käy lunastuksen takia joko käyttökelvottomaksi tai sen arvo ainakin olennaisesti alenee. Sekä uudemmassa että vanhemmassa lainsäädännössämme on sen vuoksi monissa tapauksissa luovuttajalle myönnetty ns. laajentamisoikeus, mikä merkitsee kompetenssia myös edellämai-

---

38 *Strahl* s. 97 ss.; *Ernberg* s. 110 ss.; *Ljungman—Stjernquist* II s. 17 ss. ja *Hernmarck* s. 81 ss.

38 *Strahl* s. 97 ss.; *Ernberg* s. 110 ss.; *Ljungman—Stjernquist* II s. 17 ss. teiden välisestä suhteesta ks. *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 782 ss. Kiinteän omaisuuden ja rakennusten välisestä yhteenkuuluvuudesta ks. esim. *Montgomery* s. 470; *Serlachius,* Sakrätten s. 16 ss.; *Wrede* s. 49 s.; *Caselius,* Irroittamisoikeudet s. 300 ss.; *Ekström* s. 1003 ss.; *Kivimäki—Ylöstalo* s. 195 ss.; *Zitting—Rautiala* s. 38; *Lainvalmistelukunnan* MK-ehdotus 1892 s. 4 ja 119 ss.; *Malmström,* Fastighetsrätt s. 14 ss.; *Undén* II s. 29 ss.; *Björling—Malmström* s. 50; *Westerlind,* Fast egendom s. 86 ss.; *FJB III 1909* s. 102 ss.; *FJB I 1947* s. 86 s.; *FJB II 1960* s. 59; *Gjelsvik* s. 46 ss.; *Brækhus—Hærem* s. 7; *Torp* s. 25; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 1405 s.; *Illum,* Tingsret I s. 37 ss.; *Meisner—Stern—Hodes* s. 49 ss.; *Hedemann,* Sachenrecht s. 19 ja *Enneccerus—Nipperdey* s. 798 s.

nitunlaisen omaisuuden omistajanvaihdoksen aikaansaamiseen, vaikkei se olekaan lunastusvaatimuksen kohteena, ks. esim. PakkolunL 9.2 ja YlTL 35.3 § sekä VL 11:7.2.3.[40] Voidaan kysyä, onko tällainen laajentamisoikeus voimassa myös tontinosan lunastamisessa.[41]

Kun omaisuutta lunastetaan RakL 7 luvun säännösten perusteella, niin ellei siinä ole toisin säädetty, on soveltuvin osin noudatettava PakkolunL:n säännöksiä, RakL 68.1 §. Tämä ja RakL 60.4 §:n säännös merkitsevät, että PakkolunL 9.2 § on voimassa asemakaava-alueella tapahtuvassa lunastamisessa.[42] Harkittaessa kysymystä siitä, voiko PakkolunL 9.2 §:ssä säädetty laajentamisoikeus tulla kysymykseen tontinosan lunastamisessa, on otettava huomioon omistajalle RakL 56.1 §:ssä myönnetty kompetenssi, jota vastaa kaupungin sidonnaisuus eli velvollisuus lunastaa asemakaavan mukaan toiseen tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan käytettävä maa, jota omistaja sen vuoksi ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen. Voivatko molemmat kompetenssin muodot olla olemassa rinnakkain?[43]

> Tämä kysymys on keskeisenä ratkaisussa KKO 1966 II 81: Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella oli kolme vanhaa rekisteritonttia yhdistetty yhdeksi uudeksi kaavatontiksi ja erääseen ensiksi mainituista kuuluva alue erotettu korttelista katualueeksi. Ajettaessa tontinosan lunastuskannetta tämän tontin omistajaa vastaan hän esitti laajentamisvaatimuksen vaatien

---

[40] Laajentamisoikeudesta pakkolunastuksessa yleensä ks. *Nybergh* s. 162 ss.; *Talas* s. 181 ss.; *Ljungman—Stjernquist* II s. 19 s.; *Ernberg,* Expropriation s. 138 ss.; *Holmbäck* III s. 25 s.; *Schjødt* s. 152 ss.; *Tolstrup,* Landboret s. 103 s. ja *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 241 s.

[41] BBauG sisältää nimenomaisen laajennusoikeutta koskevan säännöksen asemakaava-alueella tapahtuvassa pakkolunastuksessa, ks. § 92 Abs. 3 ja *Dittus* s. 107; *Meyer—Stich—Tittel* s. 362; *Schütz—Frohberg* s. 348 ss. ja *Heitzer—Oestreicher* s. 170 s.

[42] AKL 1931-ehdotukset olivat sillä kannalla, ettei PakkolunL 9.2 §:ää olisi sovellettava asemakaava-alueella, mutta ehdotus muutettiin eduskuntakäsittelyssä poistamalla siitä sen soveltamista koskeva kielto, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 132 ja 1928 s. 133 sekä *Uggla—Tammio* s. 141 s. Ks. myös *Larma* s. 238. Vrt. Ruotsin oikeuden osalta BL 141.1 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 299.

[43] *Larma* s. 238 ja *Uggla—Tammio* s. 142 lausuvat tosin yleisluonteisesti, että PakkolunL 9.2 § soveltuu käytettäväksi asemakaava-alueella tapahtuvassa lunastamisessa, mutta eivät koskettele rinnakkaisen kompetenssin probleemia.

lunastettavaan omaisuuteen luettavaksi myös edellä mainitun katualueen. Tampereen Ro katsoi, ettei kantaja ollut velvollinen lunastamaan katualuetta, koska sitä koskeva korvauskysymys oli kaupungin ja vastaajan välinen asia. Turun HO: Koska vastaajalle jääneen, katualueeksi muuttuneen tontinosan käyttämiselle koitui lunastuksesta erinomaista haittaa, niin velvoitettiin kantaja RakL 60.4 ja PakkolunL 9.2 §:n nojalla lunastamaan myös katualue.[44] KKO, äänestys 3:2: Koskei vanhasta tontista uuteen kuuluvan osan lunastamisesta, kun ensiksi mainitusta tontista jälkimmäisen ulkopuolelle jäävä alue oli katumaata, aiheutunut erinomaista haittaa sanotun alueen käyttämiselle, niin ei tontinosan lunastaja ollut velvollinen lunastamaan katualuetta.[45] Eri mieltä olleet ON:t halusivat vahvistaa Ro:n päätöksen.

Ro:n ja KKO:n vähemmistön kanta perustuu nähtävästi siihen näkökohtaan, ettei kahta kompetenssia voi olla tässä tapauksessa rinnakkain. Se merkitsisi esim., että jos vanha rekisteritontti olisi jaettu kahden uuden kaavatontin kesken, niin ei toista lunastettaessa laajennusoikeutta voitaisi käyttää lunastajan velvoittamiseksi lunastamaan myös toiseen kaavatonttiin kuuluvan rekisteritontin osan. KKO:n enemmistön kanta ei sensijaan periaatteessa sulje pois laajentamisoikeuden käyttömahdollisuutta, vaikka laajentamisvaatimuksen tekijällä olisikin mahdollisuus saada aikaan jäännöskiinteistönsä muunlainen lunastaminen. Niinmuodoin on periaatteessa pidettävä mahdollisena, että PakkolunL 9.2 § voi sellaisessakin tapauksessa tulla sovellettavaksi tontinosan lunastamisessa.

Tonttijakoja laadittaessa ei useinkaan kiinnitetä huomiota van-

---

44 HO:n ratkaisu voidaan perustaa esim. seuraavaan ajatustapaan: Lunastettavan tontinosan omistaja on lunastamiseen saakka käyttänyt tonttia rakennuspaikkana. Lunastuksen jälkeen ei katualueeksi osoitettua vanhan rekisteritontin osaa voida käyttää rakennuspaikkana eikä käytännöllisesti katsoen muuhunkaan yksityistaloudelliseen tarkoitukseen. Reaalitaloudellisen käyttöfunktion kannalta katsoen ei jäljellä olevan omaisuuden käytölle koidu ainoastaan erinomaista haittaa, vaan se käy kokonaan mahdottomaksi. Näin tapahtuu siitä riippumatta, mikä vaikutus asemakaavalla ja lunastamisella on jäljellä olevan omaisuuden arvoon.

45 Vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 178: »— — — att på grund härav olägenhet, som må uppkomma å återstående del av en fastighet, ofta kan vara av allenast temporär art eller möjligen av beskaffenhet, att ej alls böra ersättas.»

hoihin ja heikkokuntoisiin rakennuksiin.[46] Tästä johtuu, että kaavatontin rajat toisinaan leikkaavat rakennuksia. Tällä ilmiöllä on merkitystä tontinosan lunastamisessa kahdelta eri kannalta. Ensinnäkin voidaan kysyä, onko sellainen rakennus luettava kuuluvaksi tontinosaan vaiko kaavatontin ulkopuolella olevaan kiinteistöön tai alueen osaan, kun määrätään tontinosan arvoa siltä kannalta katsoen, kenellä on valta lunastaa. Toiseksi voidaan kysyä, kumpaan osaan sellaiset rakennukset on luettava, kun on kysymys siitä, mitä lunastettavaan omaisuuteen kuuluu.

Asiaa on omiaan valaisemaan KKO 1964 II 9: Kahden tontinosan omistajat A ja B vaativat puolin ja toisin saada lunastaa toistensa tontinosat. B:n tontinosalla sijaitsi osia rakennuksista, joiden muut osat sijaitsivat kaavatontin ulkopuolella. Lappeenrannan Ro: B:n tontinosan arvoa määrättäessä luettiin siihen niiden rakennusten osien arvo, jotka sijaitsivat hänen tontinosallaan. Todettuaan A:n tontinosan arvokkaammaksi Ro oikeutti hänet lunastamaan B:n tontinosan rakennusosineen edellä mainitun tavoin määrätystä arvosta. Itä-Suomen HO: Ei muutosta. KKO, äänestys 3:2: Koskei B:n tontinosalla olevia rakennuksia voitu jakaa eikä näin ollen määrätä lunastettavaksi osittain ja kun nuo rakennukset, ottamalla huomioon niiden ikä ja kunto edelleen olivat jäävät B:n omistukseen, arvioitiin B:n tontinosa ilman noita rakennuksia ja A oikeutettiin lunastamaan tontinosa tällä tavoin alennetusta arvosta sekä annettiin lausunto B:n oikeudesta pitää rakennukset entisillä paikoillaan. Eri mieltä olleista ON:sta toinen yhtyi enemmistön kantaan, sikäli kuin oli kysymys siitä, ettei rakennuksia voitu määrätä osittain lunastettavaksi. Mitä tuli lunastusoikeuden perusteeksi määrättävään arvoon, niin oli sitä määrättäessä otettava huomioon rakennusten koko arvo, joka määräytyi niiden iän ja huonon kunnon vuoksi purkamisarvon perusteella. Kun näin laskien A:n tontinosan arvo havaittiin suuremmaksi, oli A oikeutettava lunastamaan paitsi B:n tontinosa myös mainitut rakennukset kokonaisuudessaan ja viimeksi mainittujen käypä hinta määrättävä tuottoarvoa perusteena pitäen, jolloin lunastuskorvaus nousi huomattavasti suuremmaksi kuin mikä niiden arvoksi oli saatu, kun se määritettiin lunastusoikeutta sil-

46 Lunastusprioriteetin perusteena olevaa tontinosan arvoa määritettäessä siihen luetaan myös sillä olevat rakennukset ja laitokset, AKL 1931 26.1 § verr. 30 §:n 2 ja 5 kohtaan, KKO 1946 I 18, RakL 54.1 § ja *Larma* s. 218 ja 250, jossa huomautetaan siitä, että rakennukset luetaan arvioinnissa tontinosaan siinäkin tapauksessa, että tontinosa ja rakennukset kuuluvat eri henkilöille.

mällä pitäen. Toinen eri mieltä olleista ON:sta otti, mikäli oli kysymys B:n tontinosasta, lunastusoikeuden perusteeksi suoritettavassa arviossa huomioon rakennukset kokonaisuudessaan sekä tuli tällöin siihen tulokseen, että B:n tontinosa oli arvokkaampi kuin A:n.

KKO oli siis yksimielinen siinä suhteessa, että osaksi tontinosalla ja osaksi kaavatontin ulkopuolella sijaitsevaa rakennusta, jota ei voida jakaa, ei voida määrätä osittain lunastettavaksi.[47] Enemmistö piti sen ohessa harkintakysymyksenä, onko rakennus luettava tontinosaan vaiko jätettävä sen ulkopuolelle. RakL:n säännöksistä ei voikaan saada tukea sellaiselle käsitykselle, että osittain tontinosalle ulottuva rakennus olisi aina luettava siihen kuuluvaksi.[48] Viimeksimainitunlainen käsitys johtaisi mm. siihen, että olipa kyseinen rakennuksen osa suhteessa kokonaisuuteen kuinka vähäinen tahansa, niin vaikuttaisi kokonaisuuden arvo täydellä painollaan sekä lunastussubjektin että lunastushinnan määräämisen ollessa kysymyksessä. Tätä lienee lainsäätäjä tuskin tarkoittanut. KKO:n enemmistön kanta vastaa siinä suhteessa paremmin asian luonnetta, että se laajemmassa mitassa sallii huomion kohdistamisen kunkin tapauksen yksilöllisiin piirteisiin. Mitä tulee mahdollisuuteen käyttää erilaisia arvostusperusteita toisaalta lunastusoikeuden perusteena olevan tontinosan arvon ja toisaalta lunastuskorvauksen vahvistamisessa, niin otetaan tuo kysymys käsiteltäväksi seuraavassa kohdassa.

5. Tontinosan lunastamista koskevassa päätöksessä tuomioistuimen on mm. määrättävä kullekin oikeudenomistajalle tulevasta korvauksesta, vahvistettava myös lunastajan tontinosan arvo ja, jos tont-

---

47 Esineiden jaollisuuden ja jaottomuuden ongelma tulee siis esiin muissakin tilanteissa kuin yhteisomistusoikeuden purkamisessa reaalijaolla, ks. ko. ongelmasta *Montgomery* s. 499 ss.; *Ekström* s. 1015 s.; *Wrede* s. 24 s.; *Kivimäki—Ylöstalo* s. 193 ss.; *Zitting—Rautiala* s. 17; *Kyläkallio* s. 287 ss.; *Brækhus—Hærem* s. 349 ss. ja *Enneccerus—Nipperdey* s. 774 s.

48 Ratkaisussa esiintyvä tilanne muistuttaa huomattavasti sellaista tilannetta, jossa rakennus sijaitsee kahden kiinteistön alueella, ns. Überbau-tilanne. Ks. tästä *Pietilä,* Tilojen yhteenrakentamisesta s. 543 ss., vrt. *Zitting—Rautiala* s. 30. Niistä näkökohdista, joita on esitetty sen ratkaisemiseksi, kumpaan kiinteistöön rakennus on Überbau-tilanteissa luettava, ks. esim. *Noponen,* Rakennustoimista s. 97 ss.; *Moring,* JFT 1921 s. 34 ss.; *Westermann* s. 324 ja *Meisner—Stern—Hodes* s. 434 ss. Ks. myös *Magnussen* s. 238 ss. ja *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 428.

tia rasittaa nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus, määrättävä myös oikeuden voimaan jäämisestä tai lunastamisesta taikka muusta järjestämisestä ja siitä aiheutuvasta korvauksesta, RakL 66.2 §. Näin ollen kuuluu korvauksista päättäminen tuomioistuimelle.[49] Samoin kuin on asianlaita yleiseen tarpeeseen tapahtuvassa pakkolunastuksessa on myös RakL:n mukaan tapahtuvassa lunastamisessa korvauksista päättävän viranomaisen avuksi asetettu asiantuntijaelin, jota viimeksi mainitussa lunastamisessa kutsutaan lunastustoimikunnaksi. Lunastustoimikuntaan, jollainen on asetettava jokaiseen kaupunkiin, määrää Lh kolmeksi vuodeksi kerrallaan puheenjohtajan ja kaksi muuta jäsentä sekä kaikille varamiehen. Ensiksi mainitun tulee olla lainoppinut ja jäsenten rakennusten ja maan arviointiin perehtyneitä henkilöitä. Lisäksi saavat luovuttaja ja vastaanottaja valita lunastustoimikuntaan kumpikin yhden jäsenen, RakL 61.2 §. Lunastustoimikunta suorittaa samat tehtävät kuin pakkolunastuslautakunta, mutta on luonteeltaan vakinaisempi elin kuin viimeksi mainittu, RakL 61.1 ja PakkolunL 25 ja 26.1 §. Jollei tontinosaa lunastettaessa korvauksista sovita, tulee tuomioistuimen antaa lunastustoimikunnan tehtäväksi RakL:ssa säädettyjen perusteiden mukaan arvioida kaikki ne tontinosat, jotka kuuluvat eri omistajille, niillä olevine rakennuksineen ja muine laitteineen sekä niihin liittyvine oikeuksineen ja laskea sellaiselle tontinosalle tuleva kokonaiskorvaus sekä antaa lausunto rasitteista ja muista lunastamiseen liittyvistä kysymyksistä, RakL 66.1 §. Arviointinsa tulokset lunastustoimikunnan on esitettävä lausunnon muodossa, jossa kukin erilaatuinen tai eriarvoinen alue, rakennus tai oikeus on erikseen selitettävä ja arvioitava sekä esitettävä arvioimisperusteet, RakL 63.1 §, vrt. PakkolunL 33.1.

Tontinosan lunastamisessa suoritettavia korvauksia koskevan asiallisoikeudellisen perussäännöksen mukaan omaisuudesta, joka

---

[49] PakkolunL 39.1 §:n mukaan on Lh:n päätäntävaltaa rajoitettu sikäli, että kysymyksen ollessa muusta kuin lunastettavasta alueesta, se saa poiketa pakkolunastuslautakunnan enemmistön mielipiteestä vain erinomaisten syiden antaessa siihen aihetta, ks. *Lainvalmistelukunnan* PakkolunL-ehdotus 1897 s. 55. Sanottua säännöstä ei voitane soveltaa lunastustoimikunnan ja tuomioistuimen välisessä suhteessa siitä syystä, että PakkolunL 39.1 § ei koske tuomioistuinta sellaisessa tapauksessa, että Lh:n korvauspäätös saatetaan ensiksi mainitun käsiteltäväksi.

lunastetaan RakL:n mukaan, on omistajalle suoritettava käyvän hinnan mukainen korvaus, jota määrättäessä ei ole otettava huomioon sellaista omaisuuden arvon muuttumista, joka aiheutuu tarjonnan rajoittamisesta tai muusta tilapäisestä syystä johtuvasta hintasuhteiden vaihtelusta, RakL 60.1.2 §. Muutoin on soveltuvin osin noudatettava PakkolunL 2 luvun säännöksiä, kuitenkin niin, ettei PakkolunL 14 §:n säännöstä sovelleta, RakL 60.3.4 §. PakkolunL 14 § sisältää ns. kompensaatio- eli eduntasoituskiellon, jonka mukaan korvausta ei saa vähentää sen vuoksi, että yritys, jota varten pakkolunastus tapahtuu, voi tuottaa korvauksen saamiseen oikeutetulle hyötyä.[50]

RakL, PakkolunL, YlTL, YkTL, VL, JL, KaavJL ja MaanhankkimisL ovat tärkeimmät niistä voimassa olevista laeista, jotka sisältävät määräyksiä kiinteän omaisuuden lunastamisesta sekä siihen kohdistuvien erityisten oikeuksien pakollisesta perustamisesta, muuttamisesta ja lakkauttamisesta. Sellaisessa yhteydessä esiintyvät korvauskysymykset edellyttävät vastauksen saamista mm. seuraaviin kahteen kysymykseen: Minkälaiset etuudet ovat sen laatuisia, että niiden menettämisestä on suoritettava korvaus? Mitä menetelmiä on käytettävissä korvauksen määrittämiseksi sillä tavoin, että tulos muodostuu asianomaisessa laissa säädettyjen korvausperusteiden, esim. kalleimman käyvän hinnan, käyvän hinnan, paikkakunnan käyvän hinnan, täyden korvauksen, täyden arvon jne. mukaiseksi, ks. PakkolunL 8.1, RakL 60.1, MaanhankkimisL 20.1 ja PakkolunL 13 § sekä VL 11:5.1? Ensiksi mainittua kysymystä silmälläpitäen on Pak-

[50] PakkolunL:n korvaussäännökset pohjautuvat suurimmalta osalta vahingonkorvausoppien ideologiaan, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* PakkolunL-ehdotus 1897 s. 39 s.; *Tielakikomitea 1952* s. 151; *Nybergh* s. 132 ss.; *Ljungman—Stjernquist* II s. 13 ja 30; *Hernmarck* s. 35 ss.; *Strahl* s. 149 ss.; *Schjødt* s. 42 ja v. *Eyben,* Fast ejendom s. 8. Tähän ideologiaan sisältyvien differenssi- ja kausaliteettiperiaatteiden mukaan muodostaa täyden korvauksen se erotus, joka saadaan, kun luovuttajan varallisuuden rahaksi arvioitu määrä sellaisena, joksi se pakkolunastuksen johdosta on tosiasiallisesti muodostunut, vähennetään siitä kuvitellusta rahamäärästä, johon hänen varallisuutensa olisi ilman pakkolunastusta noussut, ks. erityisesti *Strahl* s. 177 ss. ja *Hernmarck* s. 42. Tämän ideologian soveltaminen edellyttäisi ilman PakkolunL 14 §:n säännöstä pääsääntöisesti eduntasoituksen käyttämistä, sillä ilman sitä muodostuu luovuttajan todellisen varallisuuden arvioitu määrä liian pieneksi, ks. esim. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 452 s. ja *Hakulinen,* Velvoiteoikeus s. 320 s.

kolunL:n korvaussäännösten pohjalta tapana erotella kolmenlaisia korvattavia etuuksia vastaavat korvausten ryhmät, nimittäin luovutuksenkorvaus, 8.1 §, jäännöskiinteistölle koituvan haitan korvaus, 9.1 §, ja muun haitan ja vahingon eli ns. persoonallisen vahingon korvaus, 8.3 ja 13 §.[51] Mitä arvioimismenetelmiin tulee, niin voidaan erotella toisistaan esim. tilastolliset menetelmät, jotka perustuvat vertailuun vastaavanlaisesta kiinteästä omaisuudesta kiinteistövaihdannassa maksettuihin hintoihin, sekä pakkolunastettavan kiinteän omaisuuden tuotto- ja jälleenhankinta-arvon laskentaaan perustuvat arviointimenetelmät.[52] Tämän tutkimuksen puitteissa on mahdollista käsitellä vain eräitä arvioimisopillisia erityiskysymyksiä, jotka voivat tulla esiin tontinosan lunastamisessa.

Rakentaminen rakennuskortteliin edellyttää pääsääntöisesti, että rakennuspaikka on muodostettu kaavatontista rekisteritontiksi. Rekisteritontin rakennuskelpoisuuden kannalta katsoen on sen kukin alueellinen osa periaatteessa samanarvoinen, sillä kunkin tuollaisen osan tulee kuulua rakentajalle, jotta rakentaminen voisi tapahtua. Tällä näkökohdalla on merkitystä myös silloin, kun rekisteritontin arvo arvioidaan rahassa; sen jokainen pinta-alayksikkö on katsottava samanarvoiseksi siinä suhteessa, ettei ole eroa alueella, joka on rakennuksen pohjana, ja alueella, joka tontista käytetään muihin tarkoituksiin, kuten pihamaaksi, istutuksiin tai autojen pysäköimispai-

51 *Nybergh* s. 147 ja 157 ss.; *Willgren* Allmänna läror s. 511 ss.; *Ståhlberg*, Yleinen osa s. 420; *Wrede* s. 215 s.; *Lainvalmistelukunnan* PakkolunL-ehdotus 1897 s. 39 ss.; *Ljungman—Stjernquist* II s. 31; *Hernmarck* s. 38; *Strahl* s. 152 ja *Ernberg* s. 4 ss. Samat kolme ryhmää erotellaan muuallakin kuin Suomessa ja Ruotsissa, ks. esim. *v. Eyben*, Fast ejendom s. 9 ss. (værdien af det afståede, erstatning for ulemper, erstatning for andre tab). Ks. myös *Schjødt* s. 218 ss. Meillä on kuitenkin esitetty tekstissä mainitusta kolmijaosta jossain määrin poikkeavakin jaoittelu, ks. *Wiiala*, Pakkolunastuskorvaus s. 61 ss., jossa erotellaan luovutuksen-, haitan-, vahingon- ja kustannuksenkorvaukset, joista haitankorvaus tarkoittaa korvausta jäännöskiinteistölle pysyväisesti aiheutetusta haitasta, vahingonkorvaus korvausta jäännöskiinteistölle koituneesta tilapäishaitasta ja luovuttajan taloudellista asemaa heikentävästä kertahäiriöstä ja kustannuksenkorvaus korvausta niistä kustannuksista, joita luovuttajalle aiheutuu pakkolunastuksen aiheuttamien häiriöiden torjumisesta.

52 Tekstissä mainitut arvokategoriat soveltuvat lähinnä luovutuksenkorvauksen määrittämisen ollessa kysymyksessä, ks. esim. *Virtanen* s. 18 s.; *Hernmarck* s. 100 ss. ja *v. Eyben*, Fast ejendom s. 9 ss.

koiksi.[53] Soveltuvatko nämä näkökohdat käytettäviksi tontinosan lunastamisessa, ts. onko myös kaavatontin kaikki osat katsottava samanarvoisiksi? Ei ole ilman muuta selvää, että vastaus tähän kysymykseen on myönteinen. Tontinosat voivat ennen kaavatontin muodostamista rekisteritontiksi edustaa erilaisia käyttötarkoituksia, joihin totunnaisesti liittyy maan arvon erilaisuus. Jos on kysymys ensikertaisesta asemakaavasta ja tonttijaosta, niin voivat eri omistajille kuuluvat tontinosat käyttötarkoituksensa puolesta olla esim. jo aikaisemmin rakentamiseen käytettyä maata, maatalousmaata, metsätalousmaata, yleisen tien aluetta jne. Kun on kysymys asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta, niin voivat osat olla aktuaalisen käyttönsä puolesta esim. kerrostalon, rivitalon tai omakotitalon tonttimaata, puistoaluetta jne. Aktuaalisen käyttötarkoituksen kannalta katsoen tontinosien arvot pinta-alayksikköä kohti voivat olla erilaiset. Samanlaisenkin käyttötarkoituksen puitteissa voi esiintyä olennaisia arvojen eroja. Sellaisia voi johtua tontinosien erilaisesta sijainnista, niiden rakennuspohjan erilaisesta laadusta jne. Asemakaavasta ja tonttijaosta on tavallisesti seurauksena, että muodostettavan rekisteritontin arvo pinta-alayksikköä kohti on korkeampi kuin tontinosien vastaava keskiarvo pidettäessä silmällä niiden aktuaalista käyttöä; uuden yksikön muodostaminen merkitsee voiton syntymistä, kuten Hernmarck asian ilmaisee, ja kysymys on siitä, miten tämä voitto jaetaan tontinosien omistajien kesken.[54] Tontinosien maapohjan hinnoittelemisen puolesta samaa yksikköhintaa perusteena pitäen puhuu se seikka, että tässä pohjimmaltaan on kysymys kaavoitukseen liittyvistä eduista ja tappioista ja ettei maanomistaja pääsääntöisesti ole velvollinen suorittamaan korvausta siitä arvon noususta, joka asemakaavasta hänen maalleen johtuu, enempää kuin oikeutettu saamaan korvausta vastaavasta arvon alenemisesta. Toisaalta voi, niinkuin *Hernmarck* edelleen huomauttaa, tuntua oikeudentuntoa loukkaavalta, kun maanomistaja saa voittoa toisen maanomistajan kustannuksella sellaisen kiinteistönmuodostamismenettelyn, nimittäin asemakaavan ja tonttijaon perusteella, joka ei sisällä asianosaisten taloudellisten välien selvittelyä.[55] Lisäksi voidaan huomauttaa, että

53 *Virtanen* s. 27; *Tornée* s. 654 ss. ja *Hernmarck* s. 84.
54 *Hernmarck* s. 85.
55 *Hernmarck* s. 87.

äsken mainittu arvon nousuja ja arvon alennuksia koskeva pääsääntö, joka usein puetaan sellaiseen fiktiiviseen muotoon, että asemakaavan tuottamat edut ja tappiot kompensoivat toisensa, on itse asiassa vain todistuksena oikeusteknillisessä suhteessa puutteellisesti ja epätäydellisesti järjestetystä kaavoitusmenettelystä. Mitä tontinosan lunastamiseen tulee, niin käyttämällä nykyaikaisen arvioimisopin metodeja siinä tapahtuvassa arvioinnissa on mahdollista estää perusteettomat pääoman siirrot tontinosan omistajalta toiselle ja jakaa kaavoituksessa syntyvä voitto asian luonnetta paremmin vastaavalla tavalla pitäen perusteena tontinosien arvoja ennen toteutettavana olevaa tonttijakoa.[56] Suomen voimassa olevan oikeuden kannalta on tämä tärkeä arvioimiskysymys katsottava avoimeksi.[57] RakL 63.1 §:ään sisältyvän, alueiden eriarvoisuutta koskevan ilmaisun voitaneen tuskin katsoa tarkoittavan tätä tapausta, eikä lainkäytön piiristä ole löytynyt sellaisia ennakkopäätöksiä, joilla olisi asiassa merkitystä.

RakL 54.1 ja 66.1 §:ssä erotellaan toisistaan tontinosalle rakennuksineen ja laitoksineen lunastusmenettelyssä vahvistettava arvo ja tontinosalle tuleva kokonaiskorvaus. Arvolla ja kokonaiskorvauksella tarkoitetaan eri asioita, mikä havaitaan jo siitäkin, että viimeksi mainittuun sisältyvät ei ainoastaan omistajalle vaan myös erityisten oikeuksien haltijoille tulevat luovutus- ja haitta- sekä persoonallisen vahingon korvaukset. Arvon ja korvauksen välisen suhteen selvittely on tärkeätä siitä syystä, että edellinen on määräävänä, kun on kysymys lunastusetuoikeudesta.[58] Tuon suhteen määrittelemiseksi on syytä kiinnittää huomiota paitsi RakL 54.1 ja 66 §:ään myös 60 ja 63.1 §:ään. Näissä lainkohdissa esiintyvät säännökset osoittavat toisaalta, että lunastettavasta omaisuudesta on suoritettava käyvän hinnan mukainen korvaus, jota arvioitaessa kukin erilaatuinen tai eriarvoinen alue, rakennus, laitos tai oikeus on erikseen selitettävä ja ilmoitettujen arvioimisperusteiden mukaan arvioitava, ja toisaalta

---

56 Tässä suhteessa käytettävistä menetelmistä ks. *Hernmarck* s. 87 s. ja *Tornée* s. 653 ss.

57 Vrt. *Virtanen* s. 27.

58 Arvon ja kokonaiskorvauksen erottelulla on merkitystä myös viimeksi mainitun jakamisen kannalta asianosaisten ja kiinnityksenhaltijoiden välillä, sillä viimeksi mainittujen saamiset katetaan luovutuksenkorvauksesta ja jäännöskiinteistön haittakorvauksesta, mutta ei persoonallisen vahingon korvauksesta, vrt. *Hernmarck* s. 115 ja *Holmbäck*, Begränsade sakrätter s. 166 ss.

että näin arvioitavan korvauksen lisäksi luovuttajalle voi tulla suoritettavaksi PakkolunL 8.3, 9.1 ja 13 §:ssä tarkoitettuja haitan ja persoonallisen vahingon korvauksia. Kun RakL 54.1 §:ssä lausutaan sillä olevan lunastusoikeus, jonka tontinosalle sillä olevine rakennuksineen ja laitoksineen vahvistetaan lunastusmenettelyssä suurin arvo, niin viittaa tämän ja 60.1 sekä 63.1 §:n sanamuotojen yhdenmukaisuus siihen, että arvolla tarkoitetaan viimeksi mainittujen lainkohtien mukaan arvioitavaa luovutuksenkorvausta, johon eivät sisälly PakkolunL 8.3, 9.1 ja 13 §:n mukaiset korvaukset.[59] Kun tältä pohjalta lähtien tutkitaan edellä esitetyssä tapauksessa KKO 1964 II 9 esiintynyttä eriävää mielipidettä, jonka mukaan tontinosan arvo oli lunastusetuoikeuden kannalta katsoen määrättävä maapohjan arvon ja rakennusten purkamisarvon, mutta lunastuskorvauksen kannalta katsoen maapohjan arvon ja rakennusten tuottoarvon perusteella, niin havaitaan, että kysymys on edellisen arvon osalta käypää arvoa edustavasta luovutuksenkorvauksesta ja jälkimmäisen osalta kombinoidusta luovutuksen- ja PakkolunL 8.3 §:ään perustuvasta vahingonkorvauksesta, sillä eriävässä mielipiteessä lausutaan nimenomaan, ettei tontinosan käypä hinta vastannut omistajalle lunastuksesta aiheutunutta tappiota.[60] Mainitussa eriävässä mielipiteessä kohdistetaan huomio erääseen toiseenkin tärkeään seikkaan, nimittäin siihen, että RakL 66.2 §:n säännöksessä, jonka mukaan

[59] Vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 177: »Vid bedömande av konkurrens mellan delägare i tomt om rätt att inlösa tomten skall envar tomtdels värde anses lika med hela den ersättning, som vid expropriation skall utgå för tomtdelen, således ej endast ersättningen för själva marken utan ock för annan av tomtdelens avstående vållad skada, för vilken ersättning skall gäldas.» Tämän käsityksen alkuperästä ks. *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 186: »Tomtdelens värde motsvarar ej blott själva markvärdet utan även eventuell ersättning för skada och intrång å återstående del av den fastighet, därifrån tomtdelen utbrytes, eller annan skada, som bör ersättas.» Ks. myös *Larma* s. 250, jossa lausutaan, että tontinosalle tuleva kokonaiskorvaus määrää tontinosan RakL 54 §:ssä tarkoitetun arvon, jolloin *Larma* kuitenkin tarkoittanee sitä kokonaiskorvausta, joka saadaan, kun omistajalle tulevaan luovutuksenkorvaukseen lisätään muille kuin omistajalle maksettavat luovutuksenkorvaukset.

[60] Ks. myös KKO 1966 II 82: Tontinosan omistajalla oli oikeus saada lunastajalta korvaus RakL 86 §:n mukaisesti kaupungille koko tontin osalta maksamistaan kadunrakennuskustannuksista, mutta näitä kustannuksia ei luettu hänen tontinosansa arvon korotukseksi.

myös lunastajan tontinosan arvo on vahvistettava, ei todellisuudessa ole kysymys yksinomaan lunastusetuoikeudelle määräävänä olevasta arvosta, vaan hypoteettisen lunastuskorvauksen määrittämisestä, johon voi sisältyä, samoinkuin muidenkin tontinosien lunastuskorvauksiin, paitsi luovutuksen- myös haitan- ja persoonallisen vahingon korvauksia. Tämä näkökohta käy ilmi RakL 66.1 §:stä, jonka mukaan lunastustoimikunnan on arvioitava kaikki eri omistajille kuuluvat tontinosat ja laskettava kullekin tontinosalle tuleva kokonaiskorvaus.

Jos tonttia rasittaa nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus, tuomioistuimen on RakL 66.2 §:n mukaan määrättävä lunastuspäätöksessään tuon oikeuden voimaan jäämisestä tai lunastamisesta taikka muusta järjestämisestä ja siitä aiheutuvasta korvauksesta, vrt. KaavJL 37 §. Mainitunlaisten erityisten oikeuksien asema kiinteään omaisuuteen kohdistuvissa lunastustapauksissa voi olla järjestettynä hyvinkin vaihtelevin tavoin. Yleiseen tarpeeseen tapahtuvassa pakkolunastuksessa raukeavat pakkolunastettua aluetta koskevat oikeudet lukuunottamatta sellaista oikeutta yksityiseen tiehen, jota ei ole oikeuden haltijan suostumuksella lunastettu, PakkolunL 53.1 §.[61] MaankäyttöL:n tarkoituksiin tapahtuvassa pakkolunastuksessa puolestaan noudatetaan sellaista menetelmää, että laissa luetellaan joukko erityisiä oikeuksia, esim. vuokra- ja metsänhakkuuoikeudet, jotka tulevat pakkolunastuksen johdosta raukeamaan, kun taas muut erityiset oikeudet, esim. erilaiset maanjakorasitteet jäävät pakkolunastuksen jälkeenkin rasittamaan pakkolunastettua aluetta, MaanhankkimisL 23 §.[62] RakL 66.2 § edustaa tässä suhteessa kolmatta menettelytapaa, nimittäin järjestelmää, jonka mukaan eri-

---

[61] ExprL 49 §:n mukaan siirtyy pakkolunastettu alue vastaanottajalle vapaana erityisistä oikeuksista, kuitenkin niin, että luovuttaja ja vastaanottaja voivat sopia sellaisen oikeuden voimaan jättämisestä, ks. esim. *Ljungman—Stjernquist* II s. 28; *Strahl* s. 145 ss. ja *Holmbäck,* Begränsade sakrätter s. 113 ss. Ks. myös *v. Eyben,* Fast ejendom s. 303; *Illum,* Servitutter s. 257 ss.; *Schjødt* s. 140; *Meyer—Stich—Tittel* s. 379 ss.; *Schütz—Frohberg* s. 391 ss. ja *Heitzer—Oestreicher* s. 185 ss.

[62] BBauG 100 §:n mukaan on mahdollista suorittaa omistajalle pakkolunastuskorvaus siten, että hänelle luovutetaan muuta maata (Ersatzland). 97 §:n mukaan voidaan erityisen oikeuden haltijan menetys korvata osoittamalla hänelle vastaavanlainen oikeus muun kiinteistön alueella, ks. esim. *Meyer—Stich—Tittel* s. 380 s. ja *Schütz—Frohberg* s. 393.

tyisen oikeuden raukeaminen tai voimaan jääminen riippuu viranomaisen, tässä tapauksessa tuomioistuimen kunkin erityisen oikeuden osalta yksilöllisesti toimittamasta harkinnasta. Tälle järjestelmälle on ominaista, ettei siinä tule kysymykseen ainoastaan erityisen oikeuden voimaan jättäminen tai sen lunastamisen kautta tapahtuva lakkauttaminen, vaan myös oikeuden »muu järjestäminen», RakL 66.2 ja KaavJL 37 §. Mitä tarkoitetaan muulla järjestämisellä? Kysymyksessä ovat ilmeisesti muutokset, jotka koskevat oikeuden käyttämistä esim. kestoajan tai paikallisuuden puolesta.[63] Tämä merkitsee, että tontinosan lunastamista koskevan asian yhteydessä tuomioistuin voi määrätä esim. rasitetta muutettavaksi paikallisuuden puolesta, vuokra-alueen rajoja muutettavaksi, sen kestoaikaa ainakin lyhennettäväksi jne. RakL 66.2 §:n sanamuoto osoittaa, että tontinosan lunastaminen muodostaa siihen kohdistuvien erityisten oikeuksien kokonaisselvittelyn, jossa tuomioistuimen on viran puolesta hankittava tai määrättävä esitettäväksi selvitys noista oikeuksista ja jossa lausunto on annettava niiden voimaan jäämisestä, lakkauttamisesta tai muusta, edellämainitunlaisesta järjestämisestä sekä tästä aiheutuvista korvauksista siitä riippumatta, onko oikeuden haltija osallistunut lunastusprosessiin ja esittänyt siinä korvaus- tai muita vaatimuksia vaiko ei, vrt. PakkolunL 39.1, YlTL 63.2, 71, 76.3 ja 78.1 §, YkTL 48.1 §:n 10 kohta ja VL 12:3.2 ja 16:21.1.

6. Mitä tulee tontinosan lunastamiseen tuomioistuimessa tapahtuvana prosessuaalisena menettelynä, niin ovat tuon menettelyn pääpiirteet käyneet selville jo edellisestä esityksestä. Tässä suhteessa esitys kuitenkin kaipaa jonkin verran täydentämistä. Ensinnä on todettava, että kun tontinosan omistaja on pannut vireille lunastuskanteen, niin saa toisen tontinosan omistaja tässä prosessissa ilman haastetta ajaa omaa lunastuskannettaan, RakL 65.1 §.[64] Tämä säännös ei kaivanne kommentteja. Sensijaan on tarpeen lähemmin selvitellä erinäisten kaavatonttia koskevien tai sen ulottuvuuteen vaikuttavien toimenpiteiden merkitystä lunastusprosessissa. Tätä kysymystä käsitellään RakL 65.2 ja 64.3 §:ssä. Viimeksi mainitussa säädetään, ettei

[63] Samoin *Larma* s. 250.

[64] *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 134 ja *Larma* s. 248. Ks. myös BL 139 § ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 177.

64.1 §:ssä tarkoitettua kannetta, so. kannetta, jossa maanomistaja vaatii kaupungin tai valtion velvoittamista 56.1 §:n nojalla lunastamaan maan, joka yleis- tai asemakaavan mukaan on käytettävä toiseen tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan, saa ratkaista, jos kaavan tai tonttijaon muutos, jonka valtuusto, oikeastaan valtuusto tai Kph on hyväksynyt ennen asian vireille panoa, taikka vireillä oleva tontinmittaus tai muu sellainen toimitus tahi maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ennenkuin muutos on käsitelty loppuun taikka toimitus päättynyt. 65.2 §:n mukaan tätä on sovellettava 54 ja 55 §:ssä tarkoitetussa tontinosan lunastamisessa.[65] Sikäli kuin on kysymys asemakaavan tai tonttijaon muutoksesta, merkitsevät RakL 65.2 ja 64.3 §:n säännökset näin ollen, että jos valtuusto tai Kph on ennen tontinosan lunastamista koskevan prosessin vireille panoa hyväksynyt sanotunlaisen muutoksen, joka voi vaikuttaa lunastusoikeuteen, niin ei lunastuskysymystä saa ratkaista ennenkuin asemakaavan tai tonttijaon muutoskysymys on käsitelty loppuun.[66] Muutoksen on katsottava voivan vaikuttaa tontinosan lunastusoikeuteen kaikissa niissä tapauksissa, joissa asianomaisen kaavatontin rajat muuttuisivat. Kph:n hyväksymä tonttijaon muutos on katsottava loppuun käsitellyksi, kun sen hyväksymispäätös on saavuttanut lainvoiman tai siitä tehdyt valitukset on lainvoimaisesti hylätty. Myös saattaa asemakaavan muutos vaikuttaa tontinosan lunastusoikeuteen esim., jos muutos on sellainen, että asianomainen tontti tai sen osa muutoksen tullessa voimaan muuttuu katualueeksi. Mitä sitten tapahtuu, jos hyväksytty tonttijaon muutos tulee voimaan? Voidaanko prosessia jatkaa, jos kantajalle muutoksen jälkeenkin jää osa jostain muutetun tonttijaon mukaisesta kaavatontista, vai onko kanne hylättävä? Tämä kysymys on ilmeisesti ratkaistava jälkimmäisen vaihtoehdon mukaan. Sikäli kuin uusi tonttijako on koskenut lunastuskanteen kohteena olevaa kaavatonttia ja muuttanut sen rajoja, niin on tuo kaavatontti katsottava hävinneeksi siinäkin tapauksessa, että uudessa tonttijaossa on korteliin muodostettu kaavatontti, jonka alue jakaantuu niiden samo-

65 *Larma* s. 249 katsoo, ettei RakL 64.3 §:ää voida soveltaa silloin, kun kaupunki ajaa kannetta kaikkien tontinosien lunastamiseksi, mikä on sopusoinnussa sen kanssa, ettei hän katso kaupungin kannetta tontinosan vaan tontin lunastuskanteeksi, vrt. edellä viite 35. Ks. myös *Uggla—Tammio* s. 143.

66 Vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 178.

jen omistajien kesken, jotka vireillä olevassa prosessissa ovat asianosaisina. Kanne on siis hylättävä. Samoin tapahtuu silloin, kun prosessin alkaessa ei ole olemassa hyväksyttyä tonttijaon muutosta, mutta sellainen muutos lainvoimaisesti vahvistetaan prosessin aikana.[67] RakL 65.2 §:ssä kielletään asian ratkaiseminen ennen tonttijaon muutoksen loppuunkäsittelyä, jos muutos on hyväksytty ennen asian vireille panoa. Sensijaan ei lausuta mitään siitä, miten on meneteltävä siinä tapauksessa, että muutos hyväksytään prosessin aikana. Viimeksi mainitussa tapauksessa on ilmeisesti noudatettava yleisluonteisia prosessin johtoa koskevia sääntöjä. Niiden mukaan on voimassa, että milloin asianosainen pyytää asian lykkäämistä esittääkseen lisänäyttöä tai muusta syystä lykättäköön asia, jos oikeus katsoo siihen olevan syytä, mutta että omasta aloitteestaan älköön oikeus lykätkö asiaa, elleivät erityiset asianhaarat sitä vaadi, OK 16:4.1. Sekä nykyisen että aikaisemman lain kannalta on katsottu, että mainitunlaisena erityisenä asianhaarana on pidettävä tilannetta, jossa havaitaan asian kokonaisuudessaan tai joltakin osalta olevan riippuvainen toisesta vireillä olevasta oikeudenkäynnistä.[68] Kun ei liene aihetta rajoittaa ko. lykkäysperiaatteen soveltamista vain sellaisiin tilanteisiin, joissa lykkäyksen aiheena oleva muu asia on oikeudenkäynti, niin voidaan asemakaavan ja tonttijaon muutoksen vaikutuksesta tontinosan lunastamista koskevaan prosessiin lausua, että jos sellainen muutos voi vaikuttaa tuon prosessin tulokseen ja on ennen asian vireille panoa hyväksytty valtuustossa tai Kph:ssa, niin ei lunastuskannetta missään tapauksessa saa ratkaista ennen muutoskysymyksen loppuun käsittelyä, mutta jos vastaavanlainen muutos hyväksytään prosessin aikana tai sellaisen osoitetaan olevan muuten vireillä, niin riippuu asian lykkääminen tuomioistuimen harkinnasta.[69]

Samanlainen lunastusprosessin keskeyttävä vaikutus kuin ennen asian vireille tuloa hyväksytyllä asemakaavan tai tonttijaon muutoksella on vireillä olevalla tontinmittauksella tai muulla sellaisella

---

67 KKO 1964 II 28: Tontinosan omistajan RakL 54 §:ään perustuva kanne tontin muun osan lunastamisesta hylättiin, kun tonttijakoa oli lunastuskanteen vireille panon jälkeen muutettu kysymyksessä olevan tontin osalta.

68 *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 621 ja 480; *Wrede,* Civilprocessrätt I s. 388 ss. ja *Sjöström* s. 135 ss.

69 Vrt. *Larma* s. 247 s.

toimituksella, joka voi vaikuttaa lunastusoikeuteen.[70] Tämä RakL 65.2 ja 64.3 §:ään sisältyvä säännös on ilmeisesti tarkoitettu käsitettäväksi niin, että myös lunastusprosessin aikana vireille pannulla toimituksella on mainitulla edellytyksellä lunastusprosessissa ehdottomasti lykkäävä vaikutus.[71] Tuomioistuimen harkintavalta ulottuu tässä suhteessa vain siihen, voiko toimituksella olla vaikutusta lunastusoikeuden kannalta vaiko ei. Jos tuomioistuin tulee tässä kysymyksessä myönteiseen tulokseen, ei lunastuskannetta saa ratkaista ennenkuin tontinmittaustoimitus on päättynyt, jolla ilmeisesti tarkoitetaan, että se on lainvoimainen, ks. KaavJL 70 ja 69.4 §, vrt. KaavJL 65.1 ja JL 171 §.[72] Tontinmittauksella on katsottava voivan olla vaikutusta lunastusoikeuden kannalta sellaisissa tapauksissa, joissa on saatettu riitaiseksi kysymys tontinosien rajoista, sillä rajat puolestaan vaikuttavat tontinosan pinta-alaan ja sitä tietä sen arvoon ja lunastuskorvauksen määrään, vrt. RakL 63.1 §. Oikeuspoliittiselta kannalta katsoen on tällaista järjestelyä pidettävä varsin arveluttavana, sillä se avaa lunastamisprosessin asianosaisille huomattavia mahdollisuuksia tuon prosessin fraudatooriseen pitkittämiseen.

RakL 64.3 §:ssä mainitaan tontinmittauksen ja muun sellaisen tomituksen ohella myös maanmittaustoimitukset. Tässä tarkoitettuna maanmittaustoimituksena voi tulla kysymykseen erityisesti tontinosaa koskeva rajankäynti, joka siis näyttelee lunastusprosessissa samanlaista osaa kuin tontinmittaus. Kun on kysymys maanmittaustoimitusten ja tontinosan lunastusprosessin välisestä suhteesta, on aihetta kohdistaa erityistä huomiota KaavJL 4.1 §:ssä tarkoitettuun uusjakoon ja pakolliseen tilusvaihtoon. Näiden osalta säädetään, että kun on pantu vireille RakL:ssa tarkoitettu lunastaminen, niin ei lunastettavaa aluetta saa ottaa tilusvaihtoon tai uusjakoon, KaavJL 4.2 §. Viimeksi mainitun säännöksen johdosta on aihetta kysyä, mikä merkitys on uusjako- tai pakollisen tilusvaihtotoimituksen aikana vireille pannulla tontinosan lunastamisprosessilla. KaavJL 4.2 §:n sanonnasta »ei lunastettavaa aluetta saa ottaa uusjakoon tai tilusvaihtoon» voitaneen päätellä, että jos uusjako tai

70 Vrt. *Forssman* s. 80.
71 Samoin *Larma* s. 248.
72 *Larma* s. 248.

pakollinen tilusvaihto on tontinosan lunastuskannetta vireille pantaessa kehittynyt siihen vaiheeseen, että uusjaossa toimitusmiehet ovat tehneet jaon laajuutta koskevan päätöksen, JL 78 §, tai tilusvaihdossa asianosaiset sopineet tai toimitusmiehet päättäneet sen toimittamisesta, JL 214 §, niin silloin on näiden toimenpiteiden tarkoittamat alueet jo otettu uusjakoon tai tilusvaihtoon, jolloin sen jälkeen vireille pantua samoja alueita tai niiden osia koskevaa lunastusprosessia ei RakL 64.3 §:n mukaisesti saa ratkaista ennen uusjaon tai tilusvaihdon päättymistä.

7. Tuomioistuimen lunastuspäätöksessä mainitut lunastuskorvaukset on lunastajan suoritettava tai talletettava PakkolunL 48—52 §:ssä määrätyssä järjestyksessä asianomaiselle ulosotonhaltijalle säädetyssä ajassa eli 3 kuukauden kuluessa siitä lukien, kun lunastuspäätös tuli lainvoimaiseksi, RakL 67 §.[73] Ellei suoritus tai tallettaminen tapahdu sanotussa ajassa, niin menettää lunastaja ko. päätökseen perustuvan lunastusoikeutensa, joka siirtyy muiden tontinosien omistajille tai kaupungille sillä tavoin ja siinä järjestyksessä kuin edellä on esitetty, ks. kohta 3.[74] Korvaus saadaan suorittaa suoraan siihen oikeutetulle siinä tapauksessa, että lunastuksen kohteena on kiinteistön alueellinen osa ja että tuo kiinteistö ei kiinnityksen johdosta tai maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskevien säännösten nojalla ole vastaamassa saamisesta taikka määrätyn raha- tai tavaratulon kantamisoikeudesta eli kiinteistösuorit-

[73] Lunastushinnan tallettamisen osalta tontinosan lunastaminen, johon tässä tutkimuksessa luetaan myös kaupungin RakL 55 §:n nojalla ajama lunastuskanne, eroaa näin ollen pakkolunastuksesta siinä suhteessa, että lunastushinta talletetaan ulosotonhaltijalle eikä lääninhallitukseen ja että tallettamisen tulee tapahtua määräajassa lunastuspäätöksen lainvoimaisuudesta eikä sen antamisesta lukien, ks. PakkolunL 48 § ja *Talas* s. 281; *Ståhlberg*, Yleinen osa s. 426; *Willgren*, Allmänna läror s. 519 s. ja 523 ja *Larma* s. 251 ss.

[74] Pakkolunastuksessa tulee suorituksen tapahtua »pakkolunastusoikeutensa menettämisen uhalla». Tämä ei kuitenkaan voi merkitä kaupungille pakkolunastusoikeuden menetystä RakL 50 §:n tarkoittamissa tapauksissa, vrt. AKL 1931 30 §:n 4 kohta ja *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 133 ja *Uggla—Tammio* s. 143. RakL 68 ja PakkolunL 55 §:n nojalla voi pakkolunastus- tai tontinosan lunastushinnan suorittamisen laiminlyönnistä olla seurauksena vahingonkorvausvelvollisuus.

teesta, RakL 67 § verr. PakkolunL 50.1 §:ään.[75] Jos pakkolunastuksen kohteena sensijaan on kokonainen kiinteistö, niin on kiinteistöstä määrätty korvaus aina talletettava; siis myös siinä tapauksessa, ettei se kiinnityksen johdosta tai maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden nojalla ole vastaamassa saamisesta tai kiinteistösuoritteesta, RakL 67 § verr. PakkolunL 50.3 §:ään. Siihen nähden, että vain kiinteistöstä määrätyt korvaukset on määrätty talletettaviksi kiinnitysvelkojain ja kiinteistösuoritteiden haltijain varalta, saadaan muut korvaukset suorittaa suoraan saajille. Sen seikan selvittely, milloin on kysymyksessä kiinteistöstä määrätty ja milloin muunlainen korvauserä, vaatisi laajahkon tutkimuksen, jonka suorittaminen ei voi tulla tässä yhteydessä kysymykseen.[76]

RakL 68.1 §:n mukaan on omaisuutta RakL 7 luvun mukaan lunastettaessa soveltuvin osin noudatettava PakkolunL:n säännöksiä, ellei tuossa luvussa toisin säädetä. Kun PakkolunL 53 §:ssä säädetään, että heti kun vastaanottaja on Lh:lle osoittanut asianmukaisesti maksaneensa tai tallettaneensa lunastuskorvaukset, Lh:n on julistettava pakkolunastus loppuun saatetuksi, niin tämä tuskin soveltuu tontinosan lunastukseen, sillä ulosotonhaltijan asema tontinosan lunastuksessa on toisenlainen kuin Lh:n asema pakkolunastuksessa yleiseen tarpeeseen; edellinen vain ottaa vastaan ja jakaa lunastuskorvaukset, kun taas pakkolunastusmenettelyn toimeenpano on keskitetty kokonaan Lh:n johtoon. Kun PakkolunL 53 §:ssä vielä säädetään, että pakkolunastuksen loppuunsaattamisjulistuksen jälkeen on vastaanottaja katsottava luovutetun kiinteän omaisuuden omistajaksi ja tuo omaisuus vapaaksi sitä rasittaneesta panttioikeudesta ja muista yksityisistä oikeuksista, niin on aihetta selvitellä, mikä on tämän säännöksen sisältö ja miten vastaavat kysymykset on katsottava järjestetyiksi tontinosan lunastamisessa. Jollei oteta huomioon PakkolunL 5 luvussa olevia säännöksiä pakkolunastettavan alueen haltuun ottamisesta eräissä tapauksissa ennen pakkolunastuksen loppuun saattamista, niin puuttuu PakkolunL:sta nimenomainen yleisluonteinen säännös siitä, milloin vastaanottaja saa ottaa pakkolunastetun alueen haltuunsa. PakkolunL 53 §:n yllä maini-

75 *Larma* s. 252 s.

76 Tällaisia selvittelyjä ovat esittäneet esim. *Strahl* s. 273 ss. ja *Holmbäck* Begränsade sakrätter s. 186 ss.

tulla säännöksellä on ilmeisesti haluttu lausua, että vastaanottaja on oikeutettu saamaan lunastetun alueen haltuunsa sen jälkeen, kun pakkolunastuksen loppuunsaattamisjulistus on annettu, vrt. PakkolunL 58 §, jonka mukaan hallinnan saanti ennen tuota ajankohtaa edellyttää vakuuden asettamista luovuttajille tulevien korvausten suorittamisesta.[77] PakkolunL 53 §:n mainittu säännös merkitsee tontinosan lunastamiseen sovellettuna, että lunastajalla on valta ryhtyä hallitsemaan lunastettua tontinosaa sillä olevine lunastettuine rakennuksineen ja laitteineen sen jälkeen, kun hän on asianmukaisella tavalla maksanut tai tallettanut lunastuskorvaukset. Mitä tulee lunastajan mahdollisuuteen saada lupa alueen haltuun ottoon ennen tuota ajankohtaa, niin edellyttää RakL 68.3 §, että sellainen lupa »alueen haltuunottamiseen ja työn aloittamiseen ennen pakkolunastuksen loppuun saattamista voidaan antaa, vaikka yritys tuntuvasti vaikeuttaa rakennetun tontin käyttämistä taikka maanomistajan elinkeinon harjoittamista tahi toimeentuloa». Eräät seikat viittaavat siihen, ettei tarkoitus ole ollut tehdä lunastettavan tontinosan hallinnan saantia mahdolliseksi ennen lunastamisen loppuun saattamista, so. lunastuspäätöksen lainvoimaisuutta ja lunastuskorvausten maksamista tai tallettamista. Ensinnäkin tontinosan lunastamisen välitön tarkoitus ei ole minkään yrityksen vaan mm. omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttaminen vastaista kiinteistön muodostamista varten. Toiseksi RakL 68.3 §:ssä ei puhuta lunastamisesta, vaan RakL:n yleisestä terminologiasta poiketen pakkolunastamisesta, jolla totunnaisesti tarkoitetaan vain yleiseen tarpeeseen tapahtuvaa pakkolunastamista täyttä korvausta vastaan. Sen vuoksi on katsottava, ettei tontinosan lunastamisen yhteydessä lunastajalla ole mahdollisuutta saada lunastettavaa tontinosaa hallintaansa ennen lunastamisen loppuun saattamista.[78]

Tarkasteltaessa tontinosan lunastajan panttauskompetenssin syntymistä eivät yleiseen tarpeeseen tapahtuvaa pakkolunastusta koskevat säännökset tule kysymykseen, sillä kiinteistöjaoituksen kan-

---

[77] *Serlachius*, Sakrätten s. 165 s.: »— — — förklarar guvernören expropriationen fullbordad. Förklaringen innefattar konstaterandet, att afhändandet och tillegnandet af det, som i förfarandet bestämts, numera slutligt försiggått.» Ks. myös *Ljungman—Stjernquist* II s. 25 s.

[78] Samoin *Larma* s. 255.

nalta katsoen muodostetaan pakkolunastuksen kohde maarekisterikiinteistöksi, jota kutsutaan pakkolunastetuksi alueeksi, JL 284.2 §.[79] Tällainen kiinteistö on lainhuudatuskelvoton, LL 1.3 §. Koska se ei ole tila, se ei myöskän ole kiinnityskelpoinen, KiinA 2 §.[80] Pakkolunastetun alueen omistajalta puuttuu näin ollen panttauskompetenssi. Tämän muodostuminen alueeseen, jonka saanto perustuu tontinosan lunastukseen, on tietenkin yhteydessä alueen muodostamiseen kiinteistöksi. Panttauskompetenssia koskevan kysymyksen selvittely edellyttäisi näin ollen sen seikan selvittelyä, mitä tapoja käyttäen lunastettu tontinosa joko yksin tai yhdessä muiden alueiden kanssa voidaan muodostaa kiinteistöksi. Tällaiseen selvittelyyn ei tässä yhteydessä ole tilaisuutta, vaan on tyydyttävä toteamaan, että normaali menettelytapa on tontinosan muodostaminen yhdessä muiden kaavatontin osien kanssa tontinmittauksella rekisteritontiksi, jolloin panttauskompetenssi syntyy, kun kaavatontti merkitään rekisteritonttina tonttirekisteriin.

Tontinosan lunastajan oikeusasema on dynaamisen suojan kannalta suhteellisen yksinkertainen. Ljungman—Stjernquist ilmaisevat tämän lausumalla, että pakkolunastussaanto on luonteeltaan ekstinktiivinen.[81] Tällä he ilmeisesti tarkoittavat, että lunastajalla on etusija sekä silloin, kun pidetään silmällä hänen suhdettaan luovuttajan edeltäjiin, etenevä sivullisrelaatio, kuin myös silloin, kun pidetään silmällä hänen suhdettaan luovuttajan vaihdantaseuraajiin sekä hänen kiinnitys-, ulosmittaus- ja konkurssivelkojiinsa, takau-

---

79 Poikkeuksesta ks. KaavJA 100 §.

80 *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 807.

81 *Ljungman—Stjernquist* II s. 27. *Serlachius* esittää samaa tarkoittaen, että pakkolunastuksen loppuunsaattamisjulistuksen oikeusvaikutus luetaan »såsom om den afgivits i tidsmomentet närmast efter det, då ersättningsbeloppet erlades eller nedsattes» ja että siihen saakka on lunastajalla ollut subjektiivinen oikeus lunastamiseen, jonka merkitys on siinä, että »Från och med det bestämts, till hvilka fastigheter expropriationen kommer att hänföra sig, har nämnda rätt gällt emot och bundit såväl dåvarande och senare egare af fastigheten som alla dem, hvilka hafva en begränsad sakrätt i densamma.» Sakrätten s. 165. Ks. myös *Haataja,* Maanjaot s. 476 ss., jossa kiinnitetään huomiota siihen, että omistajanvaihdoksen aiheuttavana tekijänä pakkolunastuksessa ja *Haatajan* mainitsemissa muissa lunastustapauksissa on pakkolunastuksen loppuunsaattamisjulistus, Lh:n lunastamispäätös, asutustoimikunnan luovutuspäätös jne.

tuva sivullisrelaatio.[82] Lunastajalla on toisin sanoen täydellinen saanto- ja vaihdantasuoja. Siinä tapauksessa, että lunastaja tallettaa lunastussumman, saa hän ilmeisesti myös täydellisen maksusuojan näissä samoissa henkilösuhteissa, PakkolunL 47 ja 53 §.[83]

10 §. Osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus

1. Kysymystä MK 7 luvun säännösten merkityksestä ja soveltamisesta nykyaikaisissa olosuhteissa ei ole mahdollista selvitellä ilman tietoa niistä olosuhteista, joita varten tuon luvun säännökset on laadittu. Historiallinen katsaus on sen vuoksi välttämätön. Tällainen lyhyehkö katsaus kohdistetaan seuraavassa nimenomaan siihen kysymykseen, miten tontit kaupungeissa muodostettiin ja minkälaisia mahdollisuuksia tontinomistajilla oli tonttiensa rajojen muuttamiseen, esim. tonttien jakamiseen tai yhdistämiseen. Tässä suhtessa on aluksi todettava, ettei MEKL:iin sisältynyt tonttien muodostamista koskevia säännöksiä. Mitä sensijaan tuli niiden jakamiseen, niin lausuttiin sellaisen tilanteen varalta, että tontti kuului kahdelle henkilölle, jotka olivat erimielisiä sen rakentamisesta, mm. seuraavaa: »då skola fogden borgmästarna och rådmännen därtill utse fyra gode män, rådmän eller andra goda byamän, som skola dela det mellan dem, om det finns utrymme därtill, dock så att envar kan bygga för sig själv utan

---

82 On tavallista, että asutuslainsäädännön alaan kuuluvissa lunastamistapauksissa esiintyy säännös, jonka mukaan lunastajan saantoa ei saa moittia, esim. LunastamisL 80.3 ja MaankäyttöL 22.3 §. Tällöin tarkoitetaan ainakin saantosuojaa ja vaihdantasuojaa luovuttajan vaihdantaseuraajia vastaan sekä mahdollisesti pätevyysvaikutusta eräissä asianosaissuhteeseen liittyvissä kysymyksissä. Pätevyysvaikutuksesta ks. *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 227 ss.

83 Maksusuojalla tarkoitetaan tässä sellaista ilmiötä, että vilpittömässä mielessä legitimoidulle velkojalle suoritetulla maksulla on velallisen vapauttava vaikutus, *Zitting*, Arvopaperin luovutuksensaaja s. 15. Maksusuojaa koskevat ongelmat ovat kiinteistöoikeuden alalla saaneet osakseen hyvin niukasti huomiota. Mielenkiintoinen sitä koskeva säännös on esim. YlTL 74 §.ssä, jonka sisältö osoittaa, että maksusuoja on vain osa laajemmasta ongelmasta, esim. YkTL 33.2, HVL 26.3 ja MaanvuokraL 25.4 § sekä *Hakulinen*, Maanvuokraoikeus s. 40 ss.

att skada den andre, eller ock fastställa penningar dem emellan», MEKL IX:1.[1] Näin ollen oli periaatteena, että tontti saatiin jakaa kahden osakkaan kesken, jos molemmilla osilla oli tilaa rakentamiseen, mutta muuten oli toisen osakkaan lunastettava toisen osuus.[2] Mitä tulee tonttien muodostamiseen näinä vanhoina aikoina, niin on tapana viitata mm. erääseen valtakunnanneuvoston v. 1473 antamaan päätökseen, joka koski Lödösen kaupungin siirtämistä Sävejoen suulle ja jossa kuusi neuvosta määrättiin paaluttamaan tontit kaupungin uudessa asemassa, ja Juhana III:n Tukholmaa koskevaan sääntöön 10. 3. 1570, jossa mm. lausuttiin, että asiantuntevien miesten kuului mitata rakennettavat tontit, ja määrättiin sakkorangaistus henkilölle, joka otti tontin rakentaakseen ilman tontinmittaajien suostumusta.[3] Samantapaisia määräyksiä esiintyi 1600-luvun alussa esim. Vaasan kaupungin perustamisen yhteydessä kuninkaan lähettäessä »några förståndiga män ther hedhen, som besee platzen hwar staden skal ligge, och then att afsticke, huru såsom wij honom wele lagdh hafwa».[4] 1600-luvun alkupuolelta alkaen alkoi esiintyä myös hallitsijan vahvistamia asemakaavoja, jollaisista oli eräitä yleisluonteisia säännöksiä esim. A:ssa krouvareista ja majataloista 1. 10. 1649 8 kohdassa ja 29. 8. 1664 9 kohdassa. Edellisen mukaan oli kaupunkeja perustettaessa »platzen medh Gator, Torg, Lastadier och andre nödige lägligheter affstickas; så at alt, som ther byggias, må efter en viss ordning och dessein skee och förrättas».[5] Myöskin jälkimmäisen

---

1 *Holmbäck—Wessén* s. 89, jossa säännös on kirjoitettu nykyaikaisen kieliasun mukaiseksi. Vrt. *Arnell* s. 417, jossa sama säännös esiintyy vanhassa kieliasussa. Ljungo Tuomaanpojan suomennoksessa sama lainkohta kuuluu seuraavasti: »Nyn pitä foudin Bårmestari ia Radhimiesten, 4 hyve raadhimiestä eli muita hyvie kylän miehiä, iotca sen heidhen välillens jakaman pitä, jos siin sia on, Quitengin nijn että kukin mahta ymberillens raketa ilman toisens vahingota, eli myös paneman heidän välillens peningit», *Thomæ* s. 59.

2 *Holmbäck—Wessén* s. 103 ja *Arnell* s. 419.

3 Esim. *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 20; *Prawitz,* Tomter s. 22 s. ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 7.

4 Knk. kirje 2. 10. 1606 otsikolla »Öpet breff för Mussari stadh att leggies af nye, och thes privilegier», *Privilegier för Sveriges städer* IV s. 407 s., vrt. Knk. kirje 30. 3. 1608 otsikolla »Jören Suans fullmacht att drage till Österbotn och besettie ödesmarcken i Jilime sochn medh lappar», *ibid.* s. 491 s.

5 *Stiernman* II s. 589.

asetuksen mainittu kohta sisälsi samanlaisen säännöksen.[6] Asemakaavoja laadittiin Suomessakin hallituksen toimeksiannosta 1650 luvun molemmin puolin sekä olemassa olevien kaupunkien järjestelemiseksi ja laajentamiseksi että uusia, perustettavia kaupunkeja varten.[7] Minkäänlaisia yleisluonteisia säännöksiä ei kuitenkaan ollut olemassa siitä, miten tällaiset asemakaavat oli toteutettava. Jutikkala on esittänyt eloisan kuvauksen niistä menetelmistä, joihin hallitus useissa tapauksissa turvautui vahvistettujen kaavojen toteuttamiseksi.[8] Hän osoittaa kuitenkin myös, että etenkin silloin, kun uusi kaava pyrki järjestelemään vanhempaa asutusta, osoittautui porvariston vastarinta näitä toimenpiteitä vastaan toisinaan niin voimakkaaksi, ettei hallitusvalta pystynyt ajamaan pyrkimyksiään läpi, vaan kaava jäi toteuttamatta paperille.[9] *Jutikkalan* monin esimerkein verifioidusta esityksestä käy myös selville, että vahvistetuista asemakaavoista ja niissä osoitetuista tonttijaoista huolimatta tapahtui kaupungeissa laajassa mitassa tonttien yhdistämisiä ja lohkomisia. Näistä oli usein seurauksena korttelien pirstoontuminen siihen mittaan, että ne käsittivät kaksin verroin sen tonttimäärän, joka niissä asemakaavan mukaan olisi kuulunut olla.[10]

1734-vuoden lain valmistelutöiden aikana oli siis tilanne kaupunkitonttien muodostamiskysymyksen kannalta sellainen, että niiden rajat alkuaan määrättiin joko asemakaavassa tai ainakin julkisen vallan valvonnan alaisena, ja niiden jakokysymyksen kannalta sellainen, ettei tällaisen tontin osittaminen ollut kielletty, vaan että MEKL IX:1 nimenomaan määräsi tontin osakkaiden rakentamista koskevan riidan ratkaistavaksi jaolla, jos siten syntyneet osat katsottiin kukin rakennuskelpoisiksi. Kielteisessä tapauksessa tuli kysymykseen osatalok-

---

6 *Stiernman* III s. 217. *Prawitz*'in, Tomter s. 23 mukaan ensimmäinen asemakaava laadittiin 1613 Tanskan sodassa hävitetyn Jönköpingin kaupungin jälleenrakentamista varten, vrt. *Jutikkala* s. 24; *Sarsa* s. 19 s.; *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 21 ja *Eimer* s. 161 ss.

7 Näitä kaavoja laatimassa olivat eräät sen ajan tunnetuimmat maanmittarit, ks. *Humble* s. 205 ss. ja *Sarsa* s. 20. Mainittuihin maanmittareihin kuuluivat mm. Anders Torstenson ja Claes Claeson, ks. *Eimer* s. 241 ss. ja 305 ss.

8 *Jutikkala* s. 39 ss.

9 *Jutikkala* s. 45 ss.

10 *Jutikkala* s. 65 s. Ks. myös *RakA-komiteanmietintö 1853* s. 3.

kaan lunastusoikeus.[11] Tosiasiallinen kehitys oli ollut sellainen, että korttelit olivat tonttien osittamisien johdosta pitkälle menevällä tavalla pirstoontuneet. Tämä tilanne kuvastuu 1734-vuoden lain valmistelutöiden yhteydessä laadituissa luonnoksissa lakiin otettavaksi tarkoitettua kaupunkien rakennusjärjestystä varten. Vuoden 1694 luonnoksessa käsitellään 1:2:ssa asemakaavan laatimista ja määrätään erotettavaksi kadut, kujat, torit ym. yleiset paikat, »emot hwilcken afdeelning ingen byggnad bör tillåtas». Tämän jälkeen oli muu alue jaettava kortteleihin, jotka kuninkaan voudin sekä pormestarin ja raadin toimesta oli jaettava tonteiksi niille, jotka halusivat niitä rakentaa. I:3:ssa ehdotettiin annettavaksi joukko säännöksiä tonttien muodosta ja niiden sijoittamisesta kortteliin. Sen ohessa ehdotettiin säädettäväksi: »Ingen må sådan tomptskillnat utan borgmästare och rådz lof och minne sedan förändra. Giör det någon böte 20 daler och tompten sättes i förra skick igen.»[12] Kaikessa oleelli-

11 *Prawitz,* Tomter s. 45: »Det lär väl i äldre tider knappast ha mött något hinder att köpa ihop två tomter och låta dem sammansmälta till en enda tomt. Icke heller torde det ha varit förbjudet att klyva tomten eller att genom köp öka ut en tomt med ett område från granntomten. I varje fall ha sådana transaktioner förekommit i stor utsträckning.» *Prawitz* katsoo kuitenkin eräiden tekijöiden vaikuttaneen stabilisoivasti tonttien muuttumattomuuden hyväksi. Sellaisina tekijöinä hän luettelee tonttien rakentamisen, joka salli maapohjan järjestelyjä vain uudelleen rakentamisen yhteydessä, kaupunkien oman verotuslaitoksen, niiden maakirjat, tonttiluettelot ja tonttikartat sekä asemakaavoihin sisältyvät ja niiden yhteydessä vahvistetut tonttijaot, *Prawitz,* Tomter s. 45 ss. Tähän voidaan lisätä, että Bo Stockholm 1736 ja 1763 2:4:ssä nimenomaan kiellettiin aikaisemmin muodostettujen tonttien ositteleminen ja lohkominen, millä kiellolla voidaan olettaa olleen laajemmallekin ulottuva vaikutus, koska nuo rakennusjärjestykset julkaistiin silloisessa asetuskokoelmassa, ks. *Modée* II s. 1275 ja VII s. 5557, vrt. *Calonius* s. 559, jossa BO Stockholm 1763:een viitataan ikäänkuin se olisi yleisesti voimassa olevaa oikeutta. Arkistotutkimukset voisivat ehkä osoittaa, että BO Stockholm 1736:n ja 1763:n tonttien osittamista koskevia kieltoja on noudatettu muuallakin; tähän viittaavat asiakirjat jo aikaisemmin mainituissa tontin halkomista koskevissa tapauksissa Helsingissä, ks. Uudenmaan läänin mkri säil. n:o 55:2 ja 55:3, joista edellisessä halkominen mainitaan jätettävän maistraatin vahvistettavaksi ja jälkimmäisessä kieltäydytään halkomista toimittamasta syntyvien osien ahtauden takia. Ks. myös *Dahlström* s. 169: »Maistraatin suostumus tontin osan lohkaisemiseen tuli tavallisesti varsin helposti», vrt. *Jutikkala* s. 66.

12 *Sjögren* IV s. 362.

sessa samanlaisia säännöksiä sisälsi vuoden 1713 luonnos kaupunkien rakennusjärjestykseksi.[13] Osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus esiintyi myös molempien edellä mainittujen vuosien luonnoksissa maakaareksi, vaikkakin vuoden 1694 luonnoksessa molempia kutsutaan naapureiksi, ks. 1694-vuoden maakaariluonnoksen 6:2, 3 ja 9 sekä 1713-vuoden maakaariluonnoksen VI: 2, 3, 4 ja 9.[14] Kuten tunnettua, ei 1734-vuoden lakiin kuitenkaan otettu kaupunkien rakennusjärjestystä. Kaupunkien osalta lausutaan siinä vain, että miten huoneita on kaupungissa rakennettava ja kunnossa pidettävä, niin myös mitä kaupungin hyödyksi ja kaunistukseksi on vaarinotettava, siitä on erittäin säädetty, RakK 29:1.

Viimeksi mainittuun lainkohtaan sisältyvällä viittauksella lienee lähinnä tarkoitettu sellaista yleistä kaupunkien rakennusjärjestystä, jollaisia olivat edellä mainitut luonnokset. Sellainen oli kuitenkin meillä Suomessa vasta RakA 1856 ja Ruotsissa BS 1874. Sensijaan oli 1734-vuoden lain säätämisen aikaan voimassa BO Stockholm 1725, joka sittemmin korvattiin BO:lla 1736 ja 1763.[15] 1800-luvun alkupuolella annettiin eri aikoina rakennusjärjestyksiä Suomenkin kaupunkeja varten. Sellaisia ovat esim. Pohjanmaan kaupunkien RJ 1800, Porvoon RJ 1801, Porin RJ 1807, Turun RJ:t 1823 ja 1828, Turun läänin kaupunkien RJ 1823 ja Helsingin RJ 1825.[16] Näiden rakennusjärjestysten sisältö on jossain määrin vaihteleva; niinpä Porin RJ 1807 on pelkkä palojärjestys eikä sisällä tonttien muodostamisesta ja niiden osittamisesta mitään säännöksiä. Yleisesti voidaan kuitenkin havaita, että niissä määrättiin kaupunki rakennettavaksi hallituksen tai kuninkaan käskynhaltijan vahvistaman asemakaavan

---

[13] *Sjögren* V s. 233, ks. myös *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 50.

[14] *Sjögren* IV s. 197 ss. ja V s. 103 ss.

[15] BO Stockholm 1736 ja 1763 on julkaistu, ks. *Modée* II s. 1275 ss. ja VII s. 5555 ss. Sikäli kuin on kysymys tonttien muodostamisesta ja jakamisesta, sisältää *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 19 ss. yksityiskohtaisen selostuksen kaikista kolmesta rakennusjärjestyksestä.

[16] Näistä on painettu vain Porin RJ 1807 ja Helsingin RJ 1825. Muut mainitut RJ:t sisältyvät Ruotsin ja Suomen valtionarkistoissa säilytettäviin Valtioneuvoston ja Senaatin pöytäkirjoihin; Pohjanmaan kaupunkien ja Porvoon RJ:t sisältävien pöytäkirjojen valokopiot ovat ainakin Suomen Kaupunkiliiton kirjastossa, joka on tätä tutkimusta varten hankkinut ne Ruotsin valtionarkistosta.

mukaan, esim. Pohjanmaan kaupunkien RJ 1800 1:3, jonka mukaan vahvistaminen kuului hallitukselle, Porvoon RJ 1801 1:2, jonka mukaan vahvistaminen kuului kuninkaan käskynhaltijalle, ja Turun läänin kaupunkien RJ 1823 1:1, jonka mukaan keisarin käskynhaltija vahvisti vähäisehköt, mutta hallitus laajahkot asemakaavat kaupungin laajentamiseksi.[17] Toinen yhteinen piirre on siinä, että asemakaavan kuului niiden mukaan sisältää myös korttelien jaoituksen tontteihin, ks. em. rakennusjärjestysten kohtien lisäksi esim. Helsingin RJ 1825 1:8. Siinä suhteessa Suomessa voimassa olleet rakennusjärjestykset poikkeavat 1734-vuoden lakia varten tehdyistä luonnoksista. Samoin ne poikkeavat esim. BO Stockholm 1736:sta, jonka mukaan asemakaava oli »Generale Plan» ja sisälsi vain korttelit, jotka sitten kaupungininsinöörin toimesta oli jaettava tonteiksi, ks. BO Stockholm 1736 1:1 ja 3:1, vrt. BO Stockholm 1763 1:1 ja 3:2..[18] Kolmantena yhteisenä piirteenä on syytä mainita, että asemakaavan osoittaman tontin osittaminen ilman lupaa nimenomaan kiellettiin. Toisinaan säädettiin vain, että sellaisen luvan saattoi antaa maist-

17 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 51. Tällaisia rakennusjärjestyksiin sisältyviä määräyksiä on Suomessa aina pidetty sitovina lakeina aineellisessa mielessä, *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 67 ja *Uggla-Tammio* s. 12 s. Ruotsissa asia käsitettiin 1800-luvun loppupuolella toisin; kun rakennusjärjestykset ja BS 1874 eivät olleet säädetyt siinä järjestyksessä kuin »siviililait» oli perustuslain mukaan säädettävä, niin eivät ensiksi mainittujen asemakaavan noudattamista koskevat säännökset olleet yksityisiä maanomistajia sitovia, ks. esim. *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 39; *Rubenson,* SPL-betänkande s. 28 s. ja *Prawitz,* Tomter s. 65 ss.

18 1700-luvulla ja sitä aikaisemmin ei asemakaavoihin piirrettyjä tonttijakoja liene otettu kirjaimellisesti. Esim. Kustaa III:n 1774 vahvistama Tampereen asemakaava sisälsi 56 tonttia. Kun Turun läänin maaherra seuraavana vuonna ryhtyi jakamaan niitä porvareiksi aikoville henkilöille ja havaitsi niiden loppuvan kesken, niin hän muitta mutkitta jakoi joukon suurehkoja tontteja pienemmiksi ja näin alkoi Tampere taipaleensa 80 tontin voimalla, ks. *Voionmaa* s. 207. Ks. myös *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 51. Rakennusjärjestysten aikakautena lienee katsottava asemakaavan piirretyn tonttijaon »laillistuneen» asemakaavan ohella, ellei vahvistuspäätös nimenomaan toisin osoita, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 99; *Uggla—Tammio* s. 98, vrt. *Larma* s. 159. Ks. myös *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 61. Ruotsissa sai kehitys jo 1800-luvulla toisen suunnan, mikä nähtävästi on yhteydessä siellä noudatettuun käytäntöön, jonka mukaan kaupunkeja laajennettiin yksityisille kuuluville alueille, ks. *SPL-kommittébetänkande 1885* s. 94 ja *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 33.

raatti, Porvoon RJ 1801 1:3. Toisinaan säädettiin lisäksi, että maistraatin oli toimittamassaan katselmuksessa todettava, että tontin molempia osia saattoi sopivasti käyttää rakentamiseen, Pohjanmaan kaupunkien RJ 1800 2:2 ja Turun läänin kaupunkien RJ 1823 2:2. Myös sellainen säännös esiintyi, että tontin alueen muuttamista koskeva asia oli alistettava hallituksen ratkaistavaksi, Helsingin RJ 1825 1:10 ja 2:1.[19] Näiden 1800-luvun alkupuolella annettujen maamme kaupunkien ensimmäisten rakennusjärjestysten antamisen jälkeen ja ennen AKL 1931:n voimaan tuloa annetuissa uudemmissa rakennusjärjestyksissä on edellä mainitut kolme seikkaa aina otettu huomioon, nimittäin, että kaupunki on rakennettava vahvistetun asemakaavan mukaan, että tuo asemakaava sisältää myös korttelien jaon tontteihin ja että viimeksi mainittujen alueen muuttaminen ilman lupaa on kielletty. RakA 1856 näyttää jättäneen nämä kolme kysymystä lähinnä paikallisten rakennusjärjestysten varaan.[20] Se sisälsi tosin määräyksiä siitä, miten asemakaava on laadittava, muttei selvää säännöstä, joka olisi velvoittanut sen noudattamiseen, RakA 1856 I:1—4. Mitä tonttien jakamiseen tulee, niin se vain edellytti, että jakamiseen tarvitaan lupa säätäessään, ettei sen voimaan tulon jälkeen saanut sallia tontin »styckning eller klyfning» osiin, jotka nykymitoissa laskien olivat pienemmät kuin 2.221 m² kaupungin keskeisissä ja 423 m² sen laitaosissa, RakA 1856 II:8 verr. I:4:ään.[21] Tässä yhteydessä on aihetta todeta, että rakennusjärjestysten määräyksistä huolimatta on etenkin 1800-luvun alkupuoliskolla tapahtunut sellaisia

---

[19] Eri asia on, että näiden säännösten noudattamisessa on ilmeisesti ollut paljon toivomisen varaa, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus s. 1924 s. 77 s. Ks. myös *Fastighetsregisterkommitté 1911 s.* 73 ss.

[20] Komitea, joka teki ehdotuksen RakA 1856:ksi, lausuu tehtävästään seuraavaa: »Ledd af den Comitén gifna anvisning rörande föremålen för dess verksamhet, har Comitén trott förslaget till Byggnadsordning böra omfatta endast de omständigheter, som afse förebyggande, afvärjande och aflägsnande av eldfara ——— och upptager förslaget jämväl endast härpå syftande, allmänt tillämpliga stadganden, deribland, med vissa ändringar och tillägg, äfven sådana, som redan i en del Byggnadsordningar influtit, för att i gemensam författning fullständigt finnas sammanförda.», *RakA-komiteanmietintö 1853* s. 2. Täten ei RakA 1856 itse asiassa ollut sellainen yleinen rakennusjärjestys, jollaisia olivat 1734-vuoden lain säätämisvaiheessa laaditut luonnokset.

[21] Po. pinta-aloja koskevien säännösten perusteluista ks. *RakA-komiteanmietintö 1853* s. 3 s.

tonttien jakamisia ja alueiden liittämisiä tontista toiseen, joihin ei ole saatu lupaa. On myös syytä panna merkille, että tuomioistuimet ovat ainakin 1800-luvun ensimmäisellä puoliskolla myöntäneet tontinosien luovutuksille lainhuutoja harjoittamatta kontrollia siinä suhteessa, oliko saatu voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen lupa osittamiseen.[22]

2. Tarkasteltaessa MK 7 luvun säännösten soveltamismahdollisuuksia nykyaikaisissa olosuhteissa on edellä lyhyesti hahmoiteltu historiallinen kehitys pidettävä mielessä. 1734-vuoden lain säätämisen aikaisissa olosuhteissa voidaan kyllä havaita nykyaikaista kaavatonttia vastaava ilmiö, nimittäin asemakaavassa osoitettu tontti. Sen rinnalla esiintyi kuitenkin muullakin tavalla, nimittäin kaupungin mittausviranomaisten mittaus- ja paalutustoimenpiteiden avulla ilman nimenomaista asemakaavoitusta muodostettuja tontteja. Tontti ei silloisten säännösten mukaan — Tukholman kaupunkia ehkä lukuunottamatta — muodostanut sellaista kiinteää rakennusyksikköä, joka olisi ollut ositettavissa vain julkisten viranomaisten toimesta suoritetussa kiinteistötoimituksessa; myöskään yksityisiä ositustoimia ei ollut kielletty, mistä asiaintilasta seuraavaa mahdollisuutta sellaisten ositustoimien suorittamiseen myös laajalti käytettiin hyväksi. Viimeksi mainittu menettely oli omiaan johtamaan monessa suhteessa sietämättömän kiinteistöjaoituksen syntymiseen rakennuskortteleissa, mistä asiaintilasta kertovat vähän väliä sattuneet kaupunkitulipalot, jotka tuhosivat niiden laajoja alueita ja jolloinkin kaupungin kokonaisuudessaan.[23] Tätä taustaa vasten katsottuna MK 7 luvun säännökset esiintyvät eräänä valtiovallan käyttämänä, tosin melkoisen tehottomana menetelmänä, jolla pyritään saamaan aikaan parannusta kerrotuin tavoin kieroon kasvaneisiin kiinteistöoloihin

---

22 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 78. Tällainen lainhuutomenettely ei ole ollut laillista, OO 22. 3. 1905, JFT 1906 Bil. s. 40 a n:o 39: Lainhuudon hakija oli 1903 ostanut pakkohuutokaupassa alueita, jotka muodostivat osia kolmesta vanhasta tontista ja samalla osan muutetun tonttijaon mukaisesta tontista. Koska ostetut alueet eivät muodostaneet kokonaista talonasemaa eikä sellaisen murto-osaa, niin lainhuutohakemus hylättiin MK 4:2:n nojalla.

23 Monin esimerkein varustetun kuvauksen näistä olosuhteista sisältää *Jutikkala* s. 63 ss.

rakennuskortteleissa.[24] Vuodesta 1800 meillä alkanut rakennusjärjestysten aikakausi merkitsi osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeuteen verrattuna huomattavasti tehokkaampien menetelmien käyttöön ottoa järjestyksen pysyttämiseksi kaupunkien rakennusoloissa, kun rakennusjärjestyksissä pyrittiin ja ennenpitkää onnistuttiinkin saattamaan tonttien osittaminen ja muotoaminen viranomaisten kontrollin alaiseksi. Osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus on tarpeeton sellaisissa oloissa, joissa tuon lunastusoikeuden säätämisen aiheena olleiden epäkohtien syntyminen voidaan muita menetelmiä hyväksi käyttäen tehokkaasti estää.[25]

MK 7:2:n mukaan tarkoitetaan osatalokkailla henkilöitä, jotka kaupungissa omistavat osan samasta talosta ja talonasemasta. Sen vuoksi on aihetta kysyä: Jos tuo talo ja talonasema on AKL 1931:n tai RakL:n aikana vahvistetun tonttijaon mukainen rekisteritontti, niin voiko osatalokkaan lunastusoikeus tulla kysymykseen? Oikeustieteellisessä kirjallisuudessa katsotaan osatalokkaalla tarkoitettavan tontin sekä ideaalisen että materiaalisen osan omistajaa.[26] Mitä ensiksi mainittuun tulee, niin merkitsee osatalokkaan lunastusoikeuden käyttäminen menetelmää murto-osaisen yhteisomistusoikeuden purkamiseksi, mikä päämäärä on sopusoinnussa YhtOmL:n eikä ole ristiriidassa RakL:n säännösten kanssa, vrt. YhtOmL 1.3 ja 9.2 §. Niin muodoin on katsottava, että mikäli osatalokas on rekisteritontin murto-osan omistaja, niin hänellä on MK 7:1:ssä tarkoitettu osatalokkaan lunastusoikeus toisen osatalokkaan luovuttaessa osuutensa tontista. On myös mahdollista, vaikkakin varmaan ylen harvinaista, että rekisteritontti kuuluu alueellisin osin kahdelle tai useammalle henkilölle.[27] Näitäkin voitaneen mahdollisesti pitää osatalokkaina ja heille myöntää lunastusoikeus, vaikkei MK 7 luvussa ja sitä muutta-

[24] *Calonius* s. 554; *Berglund* s. 22 ss.; *Undén* II s. 144 ja *FJB III 1909* s. 222 ss.

[25] *FBJ III 1909* s. 224. Osatalokkaan lunastusoikeus tähtää kuitenkin muihinkin päämääriin, nimittäin murto-osaisen yhteisomistusoikeuden purkamiseen, *Calonius* s. 554 ja *FJB III 1909* s. 226.

[26] *Calonius* s. 556; *Serlachius,* Sakrätten s. 214; *Wrede—Caselius* s. 581; *Undén* II s. 143 ja *FJB III 1909* s. 224 ss.

[27] Tällainen tilanne voi syntyä esim. siten, että suunnitellun tonttijaon muutoksen toivossa rekisteritonttiin kuuluva alue luovutetaan, mutta muutoksen toteuttaminen sittemmin raukeaa, ja siten, että rekisteritonttiin kuuluva alue kanteella voitetaan omistajalta.

vassa lunastustarjousvelvollisuuden lakkauttamisesta 28. 2. 1930/87 annetussa L:ssa järjestetty lunastusmenettely sellaisenaan sovellu tässä tapauksessa käytettäväksi, koska tuo menettely on kytketty lainhuudatukseen, mutta luovutettua aluetta ei rekisteritontin alueellisena osana voida huudattaa.[28] Sikäli kuin lunastusoikeus katsotaan voitavan myöntää, on L:ssa 28. 2. 1930/87 mainittu määräaika luettava jostain muusta ajankohdasta, esim. siitä, kun osatalokas sai tiedon lunastuksen aiheena olevasta luovutuksesta. Voidaanko sitten ajatella, että naapurilla voisi olla lunastusoikeus, kun tonttijaon mukainen rekisteritontti luovutetaan? Selvänä voitaneen pitää, ettei lunastusoikeutta voi olla silloin, kun naapuri sen perusteeksi esittää, että luovutettu rekisteritontti on häneltä haitaksi ja ahdingoksi lohkaistu tai että hänellä on ahdas talonasema, MK 7:3 ja 5 in fine, koska kysymyksessä on rekisteritontti, joka on tarkoitettu varustettavaksi omalla rakennuksellaan ja jota ei voi yhteenrakentaa naapuritonttien kanssa.[29] Mitä tulee naapurin lunastusoikeuteen MK 7:4:n säännösten perusteella, niin sisältyy voimassa oleviin kaupunkien rakennusjärjestyksiin säännöksiä rakennusrasitteen perustamisesta tontin hyväksi toiselle tontille sallimalla rakentaa niin, että tonttien rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä, joka on osittain kummallakin tontilla tai vain toisella niistä, käyttää rasitetun tontin rajalla olevaa rakennuksen seinää oikeutetun tontin rakennuksen seinänä, välipohjien tukemiseen tai muuhun tarkoitukseen, ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustukset rasitetulle tontille tai käyttää rasitetulla tontilla olevan rakennuksen perustuksia oikeutetulla tontilla olevan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen, ks. esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 44.1 §:n 1—4 kohta. Tällaiset rasitteet muodostavat MK 7:4:n mukaan perusteen naapurin lunastusoikeuden käyttämiselle. Lunastusoikeuden myöntämisen

28 Nykyisestä lunastusmenettelystä ks. *Wrede—Caselius* s. 582 s. ja aikaisemmasta *Serlachius,* Sakrätten s. 215 s.; *Wrede,* Civilrätt s. 288 ja *Wrede* s. 205.

29 Lunastusoikeuden myöntäminen naapurille näissä tapauksissa merkitsisi asiallisesti, joskaan ei muodollisesti, tonttijaon muutosta ja on sen vuoksi ristiriidassa AKL 1931:n ja RakL:n säännösten kanssa, minkä vuoksi vastaavien MK:n säännösten on katsottava tulleen kumotuiksi AKL 1931 73.1 §:n säännöksellä, vrt. *FJB III 1909* s. 224. Ks. myös *Wrede—Caselius* s. 582, jossa MK 7:3:n ja 5:n mukaisen lunastusoikeuden katsotaan olevan voimassa olevaa oikeutta.

oikeuspoliittisena perusteena on ilmeisesti ollut se epävarmuustila, jonka rasitteen olemassa olo on 1734-vuoden lain säätämisen aikoihin aiheuttanut molemmille tai oikeutetulle kiinteistölle toisen tai rasitetun kiinteistön rakennuksen purkamismahdollisuuden johdosta. Nykyoloissa ei kuitenkaan synny vastaavanlaista epävarmuustilaa, sillä rasitteen perustamisen edellytyksenä on rakennusjärjestysten mukaan, että sitä koskevassa sopimuksessa tai hakemuksessa on tarvittavat määräykset rasitteen edellyttämästä kunnossapidosta ja rasitteen mahdollisen lakkaamisen johdosta tarpeellisista toimenpiteistä, esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 45 §:n 5 kohta. Näin ollen on tuskin mahdollista soveltaa MK 7:4:n säännöksiä nykyaikaiseen rekisteritonttiin.[30] Mitä lopuksi tulee MK 7:5:n niihin säännöksiin, jotka myöntävät lunastusoikeuden, jos jollakulla on tuntuvaa haittaa toisen huoneesta, niinkuin räystäsvedestä, pimittämisestä, akkunoista, aukoista, veden valumisesta tai muuta vastusta, niin voidaan tuossa §:ssä tarkoitetut rasitteet nykyään perustaa vain sillä edellytyksellä, ettei rasitteesta aiheudu rasitetulle tontille huomattavaa haittaa eikä ilmeistä kohtuuttomuutta, esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 45 §:n 3 kohta.[31] Sen vuoksi ei naapurin lunastusoikeuden voida katsoa silläkään perusteella voivan tulla kysymykseen.

RakL 54 ja AKL 1931 26 §:n mukaisen tontinosan lunastamisen tarkoituksena on omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttaminen muodostettaessa kaavatonttia rekisteritontiksi. Kaavatontin alueelliset osat eivät ole toisiinsa rajoittuvia taloja ja talonasemia siinä mielessä kuin MK 7:1 ja 2:ssa tarkoitetaan. Kaavatontin eri osien omistajia ei voida pitää osatalokkaina eli henkilöinä, jotka omistavat osan samasta talosta ja talonasemasta. Sellaisia osia ei myös-

---

30 *Caloniuksen* esityksestä s. 558 s. voidaan päätellä hänen edellyttävän, että naapurin lunastusoikeutta käyttävän henkilön tulee osoittaa, että hänelle koituu haittaa MK 7:4:ssä mainituista rasitteista. Ks. myös *Berglund* s. 23, jossa suhtaudutaan epäilevästi MK 7:4:n voimassa oloon.

31 MK 7:5:ssä luetellut »vastukset» ovat kaikki esimerkkejä naapuruussuhteissa aiheutetuista haitoista, joiden syntymistä pyritään estämään asema- ja rakennuskaavojen rakennusten sijoittamista, muotoa ja käyttötarkoitusta koskevilla käyttäytymisnormeilla ja NaapL:n ja RakL 120 §:n säännöksillä, ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* NaapL ehdotus 1914 s. 31 ss.; *Wrede* s. 156 ss.; *Zitting—Rautiala* s. 199 ss.; *FJB III 1909* s. 7 s. ja 167 ss.; *FJB I 1947* s. 116 ss.; *FJB II 1960* s. 70 ss.; *Ljungman* s. 4 ss. ja *Undén* II s. 63 ss.

kään ole »naapurilta lohkaistu hänelle haitaksi ja ahdingoksi» eivätkä ne ole alueita, joita voitaisiin käyttää naapurien ahtaiden talojen ja talonasemien parantamiseen ja joista tuomari voisi päättää, kuka naapuri ne parhaiten tarvitsee, MK 7:3 ja 6. Osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus ei sen vuoksi tule kysymykseen silloin, kun kaavatontin alueellinen osa luovutetaan.[32] RakL 54 ja AKL 1931 26 §:n mukainen tontinosan lunastussäännöstö voidaan luonnehtia menetelmäksi, jota käytetään hyväksi asemakaavan ja tonttijaon toteuttamiseksi. Kun tonttijako on toteutettu ja kaavatontti muodostettu rekisteritontiksi, lakkaavat mahdollisuudet tontinosan lunastussäännöstön hyväksikäyttämiseen. Kun tältä samalta kannalta tarkastellaan osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeutta, niin havaitaan sillä pyrittävän estämään jo toteutetun tonttijaon tai sitä vastaavan kiinteistöjaoituksen horjuttamista tai edistämään sen palauttamista ennalleen. Näin ollen ovat tilanteet, joissa toisaalta tontinosan lunastaminen ja toisaalta osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus voivat tulla kysymykseen, siinä määrin erilaiset, ettei niiden keskinäinen konkurrenssi tunnu mahdolliselta.[33]

3. Edellisessä kohdassa oleva esitys koskee AKL 1931:n ja RakL:n säännösten mukaan vahvistetun tonttijaon nojalla KJL 1931:n tai KaavJL:n säännöksiä noudattaen muodostettua rekisteritonttia. Tällaisen tontin ollessa kysymyksessä havaittiin osatalokkaan lunastusoikeudella olevan merkitystä ainakin silloin, kun osatalokas on tontin

---

32 KKO 1961 II 85: Kantaja A oli yhdessä erään toisen henkilön B:n kanssa ostanut erään tilan, joka vastasi kaavatonttia n:o 2 korttelissa n:o 15 Turun Pitkämäen kaupunginosassa. B möi 1957 osuutensa tilasta C:lle. A halusi osatalokkaana lunastaa luovutetun tilanosuuden C:ltä. Turun Ro: Koskei vuonna 1951 vahvistetun tonttijaon mukaista, yksinomaan edellä mainitusta tilasta muodostettavaa tonttia ollut merkitty tonttirekisteriin eikä MK 7:1:n ja L 28. 2. 1930/87 2 §:n säännöksiä niinmuodoin ollut sovellettava tuohon kiinteistöön, niin A:n lunastuskanne hylättiin. HO ja KKO: Ei muutosta. Vrt. *Caselius*, Tontin osan lunastamisesta s. 9 s., jossa ei tehdä eroa kaava- ja rekisteritonttien välillä ja osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus tulee siten ulotetuksi myös edellisiin. Myös *Undén* II s. 143 jättää mainitun eron tekemättä ja tulee tulokseen, joka käsittääkseni on Ruotsin oikeuden kannalta virheellinen.

33 *Caselius*, Tontin osan lunastamisesta s. 9 s. selvittelee kuitenkin laajahkosti mainitunlaista konkurrenssia, vrt. *Wrede—Caselius* s. 584.

murto-osan omistaja, mutta mahdollisesti myös siinä, tosin harvinaisessa tapauksessa, kun hän omistaa tonttiin kuuluvan määräalan. Naapurin lunastusoikeutta ei sensijaan enää voida soveltaa tällaisen rekisteritontin ollessa kysymyksessä. Mitä tulee ennen AKL 1931:n voimaan tuloa vahvistettujen asemakaavojen mukaisiin tai muulla tavoin muodostettuihin tontteihin, niin on merkitystä sillä seikalla että tonttijaot sellaisissa asemakaavoissa on merkitty asemakaavaan ja muodostavat osan siitä. AKL 1931 4.2 §:n säännös, jonka mukaan asemakaavaa, joka vanhastaan on olemassa taikka on ennen AKL 1931:n voimaan tuloa vahvistettu, on edelleen noudatettava, ja jonka on edelleen katsottava olevan voimassa, koskee sen vuoksi myös tällaisiin asemakaavoihin merkittyjä samoinkuin sellaisia tonttijakoja, joita muuten on vanhastaan noudatettu.[34] Se edellä mainittu tosiasia, että sellaisia asemakaavoissa osoitettuja rakennustontteja on vielä rakennusjärjestysten aikanakin yksityisin ositustoimin jaettu tai muotoiltu ja että tällaisia tontteja on vielä jäljellä eräissä kaupungeissamme, on omiaan aiheuttamaan eräitä ongelmia.[35]

Puheenaolevanlaista tonttia voidaan vielä nykyäänkin hallita kahtena, toisinaan useampanakin erikseen huudatettuna osana, joita usein kutsutaan ilmansuuntien mukaan pohjoiseksi, eteläiseksi, läntiseksi tai itäiseksi osaksi. Kysymys siitä, ovatko näiden osien omistajat osatalokkaita vaiko ei, näyttää olevan ratkaistava sen mukaan, voidaanko osoittaa, että alkuperäisen, asemakaavassa osoitetun tontin jakamiseen esim. kahteen osaan on saatu lupa. Jos sellainen on saatu, on kysymyksessä tonttijaon muutos ja osat ovat nimityksistään huolimatta itsenäisiä AKL 1931:n ja RakL:n voimassa olon aikana muodostettujen rekisteritonttien kanssa samanarvoisia tontteja.[36] Kummankaan osan omistajalla ei ole enempää osatalokkaan kuin naapurinkaan lunastusoikeutta.[37] Jos sanotunlaista lupaa ei sensijaan voida

---

34 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 91; *Uggla—Tammio* s. 89 ja *Larma* s. 126.

35 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 77 s.

36 *Wrede—Caselius* s. 581: »Jos tontti on lainvoimaisesti jaettu kahteen itsenäiseen puolikkaaseen, eivät omistajat ole enää osatalokkaita, vaan naapureita.»

37 KKO 1928 II 50: A oli kauppakirjalla vuodelta 1918 ostanut eteläisen osan tontista n:o 4/4/VI Turussa. B, joka oli 1914 saanut kiinnekirjan saman tontin pohjoiseen osaan, vaati saada osatalokkaana lunastaa A:n ostaman tontinosan. Ro: Koska asiassa oli osoitettu, että tontin halkomiseen oli saatu 1820-

osoittaa saaduksi, niin silloin on kummankin osan omistajaa pidettävä osatalokkaina, joilla on toiseen osaan kohdistuva osatalokkaan lunastusoikeus.[38] Jos kysymys ei ole tontin jakamisesta kahteen tai useampaan itsenäisenä käyttöyksikkönä hallittavaan osaan, vaan tosiasiallisten hallintasuhteitten poikkeama asemakaavasta johtuu siitä, että tontista on osa luovutettu ja liitetty naapuritonttiin, niin on mahdollista, että toimenpiteeseen on saatu asianomaisessa rakennusjärjestyksessä edellytetty lupa. Kun naapuritontin kustannuksella tällä tavoin laajennettu tontti luovutetaan, niin ei mikään naapurin lunastusoikeus voine tulla kysymykseen. Ellei tällaiseen tonttien muotoamiseen voida osoittaa saadun lupaa, niin silloin on nähtävästi erotettava toisistaan kaksi tapausta. Edellä selostettu tapaus KKO 1958 II 83 osoittaa, ettei tontin alueen luovutus sido ainakaan sellaisia luovuttajan seuraajia, joiden oikeus perustuu saantoon inter vivos, ks. edellä 7 § 3. Seuraaja voi palauttaa tontinosan alkuperäisen tontin yhteyteen ilman lunastusta. Jos tuo luovutus sensijaan on häntä sitova, esim. jos hän on luovuttajan perillinen, niin silloin voi tulla kysymykseen naapurin lunastusoikeuden käyttö, kun tontti, johon kyseinen osa on liitetty, luovutetaan, koska osa viimeksi mainitusta tontista on erotettu naapuritontista tämän omistajalle »haitaksi ja ahdingoksi». Lunastusoikeus koskisi tällöin tietenkin koko tonttia eikä vain sitä osaa, joka lunastajan tontista on siihen liitetty. Tällaisessa tilanteessa voi siis naapurin lunastusoikeudella yhä olla merkitystä.

---

luvulla lupa ja että halkominen oli toimeenpantu jo ennen vuotta 1861, jolloin eräs B:n saantomies oli saanut kiinnekirjan tontin pohjoiseen osaan, eikä B:llä niin ollen ollut osatalokkaan oikeutta, niin Ro hylkäsi kanteen. HO ja KKO: Ei muutosta.

38 KKO 1930 II 55: Kantaja, joka omisti eteläisen puoliskon talosta ja tontista n:o 50/III Tampereella, vaati saada lunastaa 1927 saman talon pohjoisen puoliskon. Ro hylkäsi kanteen. HO: Koskei vastaaja ollut näyttänyt, että edellä mainittu talonasema olisi laillisesti jaettu, ja kantajalla niin ollen vastaajan ostettua puolet siitä, oli osatalokkaan oikeus lunastaa tuo puolikas, niin HO hyväksyi lunastuskanteen. KKO: Ei muutosta. Samanlainen on lopputulos ollut sellaisissa tapauksissa, joissa kysymys jakoluvasta ei ole tullut esiin, ks. esim. KKO 1922 T I 49, joka koskee puolta talonasemasta n:o 93/III Porissa, KKO 1943 II 187, joka koskee 1/4 tontista n:o 158/IV samassa kaupungissa, KKO 1946 II 311, joka koskee 1/5 tontista n:o 61/II samassa kaupungissa ja KKO 1947 II 145, joka koskee 1/2 tontista n:o 3/V Oulun kaupungissa.

Voiko RakL 54 §:n mukainen tontinosan lunastaminen tulla kysymykseen puheena olevien vanhojen asemakaavojen alueilla? AKL 1931 4.2 §:n säännösten pohjalta lähtien tämä lienee eräin edellytyksin mahdollista. Puheena olevaa mahdollisuutta harkittaessa on kuitenkin otettava huomioon se jo edellä viitattu näkökohta, että RakL 54 §:n säännökset on tarkoitettu sovellettaviksi kaavatontin osiin, so. sellaisille eri henkilöille kuuluviin alueisiin, joista tonttijako edellyttää muodostettavaksi rekisteritontin, mutta ei sensijaan viimeksi mainittua laatua olevan tontin osiin. Tästä näkökohdasta ja AKL 1931 4.2 §:ssä lausutusta periaatteesta seuraa, että RakL 54 §:n mukainen tontinosan lunastaminen saattaa tulla kysymykseen silloin, kun tosiasiallisten hallintasuhteitten ja vanhassa asemakaavassa osoitetun tonttijaon välinen ristiriita johtuu siitä, ettei viimeksi mainittua ole milloinkaan toteutettu. Lainkäytön piiristä ei ole löytynyt ratkaisuja, joissa olisi ollut kysymys tontinosan lunastussäännöstön käytöstä vanhojen asemakaavojen alueilla.

4. Oikeusfunktionaaliselta kannalta katsoen tontinosan lunastamisen sekä osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeuden peruseroavuus on siinä, että viimeksi mainitusta aiheutuva lunastusvaatimus voidaan kohdistaa vain henkilöön, »joka huoneen tai talonaseman kaupungissa ostanut on», MK 7:1, kun taas edellinen on käytettävissä luovutuksesta riippumatta.[39] Tämä eroavuus kuvastuu tietenkin myös lunastusmenettelyssä. Molemmissa tapauksissa kuuluu tosin kysymys lunastusoikeudesta tuomioistuinten ratkaistavaksi. Lunastushinnan määritys ei sensijaan osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeudesta kyseen ollen perustu arvioon, vaan siihen kauppahintaan, joka on sovittu lunastuksen aiheena olevassa luovutuksessa myyjän ja ostajan välillä, MK 7:7 verr. 5:6:ään.[40] Lunastushintana on suori-

[39] *Calonius* s. 556; *Serlachius,* Sakrätten s. 214; *Wrede,* Civilrätt s. 200; *Wrede—Caselius* s. 585 ja *Undén* II s. 145.

[40] Niinkuin vastaavanlaisissa lunastustapauksissa yleensä, on lunastettava omaisuus voinut olla useamman luovutuksen kohteena. *Caselius,* Tontin osan lunastamisesta s. 5 s. esittää, että ennen lunastuskanteen vireille panoa viimeksi tapahtuneessa luovutuksessa sovittu hinta on määräävänä lunastushinnalle, vrt. *Olsson,* Aktieförvärvares rätt s. 255. KKO 1943 II 187 osoittaa, ettei viimeisen kauppahinnan periaate koske fraudatoorisia järjestelyjä: A oli 1941 ostanut erään tontinosan 1.300.000 vmk:n hinnasta ja myynyt samana vuonna sen pojalleen 1.450.000 vmk:n hinnasta. Osatalokas oikeutettiin lunastamaan

tettava tuo kauppahinta, joka samalla tavoin kuin sukulunastuksessa oli asianlaita, on talletettava oikeuteen saman määräajan kuluessa, jona lunastuskanne on pantava vireille. Nykyisin voimassa olevien säännösten mukaan tallettamisen on tapahduttava tuomioistuimeen ennen lunastuskanteen vireille panoa, MK 5:1, mikä puolestaan on tehtävä 4 kuukauden kuluessa siitä lukien, kun ostajalle annettiin lainhuuto lunastuksen kohteena olevaan tonttiin, L lunastustarjousvelvollisuuden lakkauttamisesta 28. 2. 1930/87 2 §.[41] Mikäli osatalokkaan lunastusoikeuden voidaan ylipäänsä katsoa voivan tulla kysymykseen silloin, kun KJL 1931:n ja KaavJL:n mukaan muodostetun rekisteritontin lainhuudatuskelvottomia alueellisia osia on joutunut eri käsiin, niin lienee tuo määräaika luettava siitä, kun lunastukseen oikeutettu sai tiedon lunastuksen aiheena olevasta luovutuksesta.[42] Lunastusmenettely osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeutta käytettäessä ei myöskään ole sellainen lunastuksen kohdetta koskevien oikeuksien kokonaisselvittely, jollainen on tontinosan lunastusmenettely. Menettely ei koske lunastettavana olevaan tonttiin kohdistuvia panttioikeuksia, kiinteistösuoritteita ja erityisiä oikeuksia. Lunastaja on sen vuoksi oikeutettu tallettaessaan kauppahinnan vähentämään siitä lunastettavaa tonttia rasittavat panttisaamiset.[43] Lunastaminen

---

ensiksi mainitusta hinnasta, koska jälkimmäinen kauppa oli katsottava tehdyksi lunastajan estämiseksi käyttämästä lunastusoikeuttaan. Vastikkeettomaan luovutukseen ei voida perustaa lunastuskannetta, ks. KKO 1950 II 398.

41 MK 7:7 viittaa tosin vain MK 5:6:ään, joka sisälsi ilmaisuvalaa koskevat säännökset, mutta yleisesti on katsottu, että periaate »Sukulunastusasioissa älköön kanteenteko ilman rahaa koskaan olko pätevä», MK 5:8, ulottuu myös osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeuteen, esim. *Calonius* s. 556; *Wrede,* Civilrätt s. 228; *Wrede—Caselius* s. 583; *Hernberg,* Lagfart s. 65 ja *Undén* II s. 146.

42 *Serlachius,* Sakrätten s. 216 lausuu, että osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus »inträder först med det hembud gjorts eller lagfart utan föregående hembud sökts» ja viittaa tämän tueksi Knk. kirjeeseen 28. 4. 1736, oikeastaan 20. 4. 1736, jossa kuitenkin lienee tarkoituksena vain lausua, ettei osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus tullut kysymykseen maan panttauksessa, ks. *Calonius* s. 556 ja 559. Eri asia on, että osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus tuli kysymykseen, kun pantti realisoitiin, ks. MK 9:3 ja *Wrede,* Civilrätt s. 228.

43 *Wrede-Caseliuksessa* s. 579 lausutaan sukulunastusoikeudesta puhuttaessa, että MK 5:10:ssä »mainitaan ohjeena se luonnollinen laskutapa, että jos lunastuksen esinettä rasittaa velkakiinnitys tai jokin muu rasitus, niin kauppahinnasta saadaan pidättää tämä.» Tämän johdosta on syytä huomauttaa,

ei toisaalta vaikuta pantinhaltijoiden asemaan eivätkä erityisten oikeuksien, kuten esim. vuokra- ja rasiteoikeuksien haltijat ole asianosaisia osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeutta koskevassa prosessissa.[44]

11 §. KaavJL 4 §:n mukainen pakollinen tilusvaihto ja uusjako

Asemakaavan toteuttaminen merkitsee siinä osoitettujen alueiden ottamista asemakaavassa osoitettuun käyttöön. Tonttijaon toteuttaminen merkitsee kaavatontin muodostamista tontinmittauksella rekisteritontiksi.[1] Asemakaavan toteuttamisen esteenä on usein, ettei se henkilö, jolle asemakaavassa paikallistetun käyttötarkoituksen toteuttaminen kuuluu, omista asianomaista aluetta tai että hän ei omista sitä kokonaan. Kaavatontin muodostamisen esteenä rekisteritontiksi on usein viimeksimainitunlainen ilmiö, nimittäin, että kaavatontti alueellisessa suhteessa jakaantuu useampien omistajien kesken. Asemakaavan ja tonttijaon toteuttamista on pyritty edistämään erinäisillä performatiivinormeilla, jollaisia ovat RakL 50 ja 54 §:n säännökset, joista edellinen koskee kaupungin pakkolunastus- ja jälkimmäinen tontinosan omistajan lunastuskompetenssia. Näiden samoinkuin myös yleiseen tarpeeseen tapahtuvaa pakkolunastusta koskevien performatiivinormien avulla voidaan saada aikaan sellaisia asianomaisten maanomistajien tahdosta riippumatta tapahtuvia omistajanvaihdoksia, joiden nojalla on mahdollista ottaa asemakaavan osoittama alue siinä tarkoitettuun käyttöön tai toteut-

---

ettei MK 5:10 sisältänyt sanotunlaisia säännöksiä ja ettei myöskään 7. 8. 1766 annettu MK 5 luvun eräiden kohtien soveltamista koskeva selitys, ks. *Modée* VIII s. 7185, ole tässä suhteessa täysin selvä. Tekstissä omaksuttu käsitys on kuitenkin yleisesti hyväksytty, ks. esim. *Undén* II s. 146: *Holmbäck,* Begränsade sakrätter s. 13 ja *FJB III 1909* s. 282.

44 KKO 1948 I 472: Kiinnityksen haltijaa ei ollut pidettävä asianosaisena osatalokkaan lunastusoikeutta koskevassa jutussa eikä hänellä, kun hänen kuulemisensa siinä ei lain mukaan ollut muutenkaan tarpeen, ollut oikeutta OK 25:22:n nojalla hakea oikaisua tuon jutun päätökseen.

1 *Koppinen* s. 10 katsoo kaavan toteuttamiseen kuuluvan maan ottamisen kaavan mukaiseen käyttöön, uuden kiinteistöjaoituksen aikaansaamisen ja kaavan mukaisen rakentamisen, mutta viimeksi mainittu sisältyy jo oikeastaan ensimmäiseen, ks. myös *Seppälä,* Rakennuskaavoista s. 200 ss.

taa kaavatontin ollessa kysymyksessä omistuksen yhtenäisyyden periaate.

Omistajanvaihdoksia, jotka tähtäävät samaan päämäärään, voidaan saada aikaan myös maanmittaustoimitusten avulla.[2] Siinä suhteessa säädetään, että jos asemakaava-alueella tilojen sijainti vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista ja tästä johtuva haitta voidaan poistaa tai sitä vähentää toimittamalla pakollinen tilusvaihto tai uusjako, saadaan tällainen toimitus suorittaa, vaikkei JL:ssa säädettyjä edellytyksiä olisi olemassa, KaavJL 4.1 §.[3] Nuo edellytykset ratkaistaan siis yksinomaan KaavJL:n säännösten pohjalta eikä niiden käsillä oloa harkittaessa ole tarpeellista ottaa huomioon JL 10, 11, 12, 205.1.2, 206 ja 211 §:n säännöksiä. KaavJL 4.1 §:n mukaan on pakollisen tilusvaihdon ja uusjaon toimittamiselle asetettu kaksi yleistä edellytystä. Ne ovat käsillä, kun tilojen sijainti vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista ja tästä aiheutuva haitta voidaan poistaa jommalla kummalla toimituksella.[4] Mitä tulee ensimmäiseen edellytykseen, niin osoittaa KaavJL 18.1 §, että nuo toimitukset voi-

---

[2] Ks. edellä 5 § 1. Ks. myös *Estermann* s. 107; *Dittus* s. 83; *Schütz—Frohberg* s. 195 ja *Meyer—Stich—Tittel* s. 237, jossa kaavoitusuusjaon ja rajanjärjestelyn käsittävä »Bodenordnung» määritellään »die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken dergestalt neuzuordnen, dass die Grundstücke entsprechend den Forderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bebaut oder auch sonstige Weise genutzt werden können.»

[3] Ruotsissa saadaan laga skifte suorittaa kaupunkialueella pääsääntöisesti vain halkomisena tai yhteisen alueen jakona, FBL 6:1.1, mutta hallitsijan erityisellä luvalla tulee myös uusjaon suorittaminen kysymykseen. Ruotsalaisessa kirjallisuudessa ei ole juuri kiinnitetty huomiota uusjaon käyttömahdollisuuksiin kaavojen toteuttamisen edistämiseksi, ks. esim. *Ljungman—Stjernquist* I s. 182; *Eberstein—Ljungman* s. 141 s. ja *Holmbäck*, FB II s. 44. Ruotsin uudessa jakolakiehdotuksessa lähdetään sensijaan siitä, että tilusjärjestelytoimitus (fastighetsreglering), joka käsittää sekä uusjaon että tilusvaihdon, voidaan toimittaa asemakaava- ja tonttijakoalueella niihin paremmin sopeutuvan tilusjärjestyksen aikaansaamiseksi, mikä on sen yleisen kannan mukaista, että kaupungin ja maaseudun välillä kiinteistön muodostuksessa vallitsevat eroavuudet poistetaan, *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 101 ss., 32 s. ja 304. Jo 1920-luvulla ehdotettiin Ruotsissa otettavaksi käytäntöön saksalaisen Umlegung-esikuvan mukainen »anläggning»-menettely, ks. *SPL-kommittébetänkande 1920* s. 19 ss. ja 212 ss.

[4] Uusjaon ja tilusvaihdon keskinäisestä suhteesta esitetyistä erilaisista käsityksistä ks. 5 § viite 14 ja lisäksi *Fastighetsbildningskommitté* 1963 s. 294, jossa katsotaan, ettei niiden välillä ole periaatteellista eroavuutta.

daan suorittaa myös tonttijakoalueella. KaavJL 4.1 §:ssä on näinollen sanontaa asemakaavan toteuttaminen käytetty laajassa mielessä. Siihen kuuluu myös tonttijaon toteuttaminen.

Milloin tilojen sijainti vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista? Sen nojalla, mitä tämän §:n johdantokappaleessa lausuttiin, on tilojen sijainnin katsottava vaikeuttavan asemakaavan toteuttamista silloin, kun joitakin asemakaavassa osoitettuja käyttötarkoituksia on paikallistettu sellaisiin tiloihin kuuluville alueille, joiden omistajilla ei ole joko mahdollisuutta tai intressiä niiden ottamiseen asianomaiseen tarkoitukseen käytettäviksi. Milloin sitten tästä aiheutuva haitta voidaan poistaa tai sitä vähentää pakollisella tilusvaihdolla tai uusjaolla? On ilmeistä, että tämä voi tapahtua silloin, kun henkilö, jolla on mahdollisuus tai ainakin intressi tuollaiseen käyttöön ottoon, omistaa tilan, johon kuuluva alue on mahdollista vaihtaa ensiksi mainittuun tilaan kuuluvaan alueeseen tällaisessa toimituksessa.[5] Sikäli kuin on kysymys tilojen sijainnista niin, että se vaikeuttaa tonttijaon toteuttamista, niin tarkoitetaan tällä sellaista tilannetta, että kaavatontin osia kuuluu eri henkilöiden omistamiin tiloihin. Tästä aiheutuva haitta taas voidaan poistaa tai sitä vähentää, jos pakollisella tilusvaihdolla tai uusjaolla nuo osat tai ainakin osa niistä voidaan yhdistää samaan tilaan. Tällöin on kysymys menetelmästä kaavatontin omistuksen yhtenäisyyden toteuttamiseksi. Seuraavassa käsitellään eräitä KaavJL 4.1 §:n mukaisessa pakollisessa tilusvaihdossa ja uusjaossa esiin tulevia erityisongelmia asemakaavan toteuttamista kohtaavan haitan poistamisen ja vähentämisen kannalta yleensä.

Eräs uusjaossa esiin tuleva ongelma, jota KaavJL:ssä ei lainkaan käsitellä, on kysymys jaettavan alueen määrittämisestä. KaavJL 33 §:n yleissäännöksen mukaan tulevat tällöin sovellettaviksi JL:n säännökset. Niiden mukaan jaettava alue on määritettävä tarkoituksenmukaisuusnäkökohtia silmälläpitäen ottamalla huomioon, että jako voidaan ulottaa koskemaan muutakin aluetta kuin mitä toimitusmääräys tarkoittaa ja että jos uusjako ulotetaan koskemaan vain osaa vanhemmasta jakokunnasta, ettei jakamatta jätettävän

[5] *Koppinen* s. 10 kohdistaa tässä suhteessa huomion pelkästään kiinteistöjaoitukseen ja siihen, voidaanko uusjaossa tilojen jakorajat sijoittaa kaavojen mukaisiin rajoihin, vrt. *Wetterhall* s. 97.

alueen vastaista uusjakoa sanottavasti vaikeuteta ja ettei rekisterilaitoksen selvyys sen kautta kärsi, JL 14—16 §, vrt. JA 26—29 §. Kun määräävinä näinollen ovat tarkoituksenmukaisuusnäkökohdat, niin on toimitusmiesten jaettavan alueen määrittämiseksi tutkittava ne mahdollisuudet, joita on olemassa uusjaon avulla siirtää asemakaavassa yleisiksi alueiksi määrättyjä alueita sellaisten subjektien omistamiin tiloihin, joiden käytettäviksi nuo alueet on asemakaavassa määrätty tai joilla muuten on mahdollisuuksia ja intressejä niiden käyttämiseen asemakaavan osoittamaan tarkoitukseen, mikä kaikki tietenkin edellyttää, että asianomaisella intressentillä on sellaista maata, joka on kyseisiin alueisiin uusjaossa vaihdettavissa ja tarkoituksenmukaisesti liitettävissä jaettavaan alueeseen.[6] Samoin on toimitusmiesten tutkittava vastaavat mahdollisuudet tonttijakoalueella olevien kaavatontin osien liittämiseksi samaan tilaan uusjaon avulla, vrt. JA 27 §. Jo siinä vaiheessa, kun toimitusmiehet toimittavat tutkimusta jaettavan alueen määrittämiseksi, heidän on syytä pitää silmällä KaavJL 6 §:n säännöksiä, joiden mukaan ei ole lupa vaihtaa asemakaava-alueella kortteli- tai katualuetta muunlaiseen maahan ilman asianosaisten suostumusta tai erityistä syytä [7] eikä suorittaa jakoa siten, että seurauksena olisi rakennuksen tai muun siihen verrattavan laitteen siirtäminen, jolleivät siitä aiheutuvat kustannukset ole vähäisiä taikka jollei ole tehty sopimusta tai annettu sitoumusta kustannusten maksamisesta. Etenkin kaavan mukaisen kortteli- ja katualueen vaihtokielto muunlaiseen maahan voi useissa tapauksissa aiheuttaa, ettei ole tarkoituksenmukaista ottaa jaettavaan alueeseen asemakaavan ulkopuolella olevaa maata, mutta muuten sellaiseen ei ole KaavJL:n mukaan periaatteellista estettä; esim. puistoalueen vaihtaminen asemakaavan ulkopuolella olevaan maahan on mahdollista sekä uusjaossa että pakollisessa tilusvaihdossa.[8]

---

6 *Koppinen* s. 13 kiinnittää aiheellisesti huomiota niihin hankaluuksiin ja rajoituksiin, joita JL 129 §:n säännöksen johdosta aiheutuu siitä, että jaettavasta alueesta on voimassa yksityisoikeudellisia sopimuksia, etenkin määräalan luovutuksia, joita ei voida uusjaon johdosta järjestellä.

7 *Koppinen* s. 13 huomauttaa tämän säännöksen johtavan siihen, että kullekin tilalle on uusjaossa annettava korttelialuetta, katualuetta ja muunlaista maata yhtä paljon kuin sillä oli ennen jakoa.

8 *Koppinen* s. 11 näyttää tässä kysymyksessä olevan toisella kannalla, sillä

Mitä jyvitykseen tulee, niin on KaavJL 4.1 §:n mukaisessa pakollisessa tilusvaihdossa ja uusjaossa säännöllisesti kysymys alueista, joilla asuntoalueiksi, teollisuustarkoituksiin tai muuhun sellaiseen käytettyinä on suurempi arvo kuin mihin ne voidaan maa- tai metsätalouteen käyttämisen perusteella arvioida, ks. JL 101.2 §.[9] Näissä toimituksissa tapahtuvissa jyvityksissä ei siten säännönmukaisesti ole etualalla asunto- ja teollisuus- sekä maa- ja metsätalousalueiden välinen arvosuhdeongelma. Sensijaan niissä esiintyy eräs toinen arvosuhdeongelma, nimittäin kysymys asemakaavassa eri tarkoituksiin määrättyjen alueiden eli rakennuskortteleiden, katujen, torien ja katuaukioiden, virkistysalueiden, liikennealueiden, vaara-alueiden, erityisalueiden ja vesialueiden keskinäisistä arvosuhteista. Jyvitys merkitsee jaettavan alueen tilusten tutkimista ja sen nojalla tapahtuvaa jyväluvun määräämistä, joka osoittaa tiluksen pysyvän arvon verrattuna toisten tilusten samanlaiseen arvoon, JL 100 §.[10] Jyvitystä koskevat lähemmät säännökset osoittavat, että niitä laadittaessa on pidetty silmällä tilusten käyttämistä etenkin maa- ja metsätalouteen, kalastukseen, maanparannus- tai muiden siihen verrattavien aineiden ottamiseen sekä asunto- ja teollisuustarkoituksiin, JL 101 ja 102 sekä JA 56 §. Kaikki äsken mainitut tilusten käyttötavat ovat sikäli samalla tasolla, että niissä on kysymys tilusten käytöstä yksityistaloudessa. Tilusten vertailukelpoisuuden perusteena on tällöin se tosiasia, että niillä on täten käytettyinä tietty, esim. kirjanpidon avulla selvitettävissä oleva tuotto, joka pohjimmaltaan määrää niiden arvon vaihdannan piirissä. Käsillä olevan arvostusongelman vaikeus on siinä, että alueiden käyttö etenkin kaduksi, toriksi ja katuaukioksi sekä puistoksi on eri tasolla kuin niiden käyttö maa-, metsä- ja muuhun yksityistalouteen. Arvioimisopillisen tutkimuksen nykyvaiheessa ei tunneta mitään mene-

hän katsoo, että kaavoitusuusjaon edellytysten tulee olla olemassa koko toimituksen kohteena olevalla alueella.

[9] Esim. *Koppinen* s. 11 ilmaisee tämän siten, että jyvityksen perustana tulee olla tilusten taajama-arvo.

[10] Jyvityksestä ks. *Lagus* s. 117 ss.; *Moring*, Skiftesrätt s. 473 ss.; *Haataja*, Maanjaot s. 211 ss.; *Jakolakikomitea* 1933 s. 37 ss.; *Suomaa*, Jakolainsäädäntö s. 94 ss.; *Schütz* s. 219 ss.; *Grefberg*, JDL s. 169 ss.; *Holmbäck*, FB I s. 227 ss.; *Ljungman—Stjernquist* I s. 46 s.; *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 310 ss.; *Christensen* s. 71 ss.; *Pedersen* s. 260 s.; *Hahn* s. 8 s. ja *Steuer* s. 182 s.

telmää, jonka avulla kadun, torin ja katuaukion sekä puiston tuotto voitaisiin määrätä sillä tavoin, että tuo tuotto olisi vertailukelpoinen yksityistaloudessa käytetyn kiinteän omaisuuden tuottoon.[11] Jyvityksen kannalta katsoen on tilanne siis sellainen, että esim. korttelialuetta ja puistoa on ainakin toistaiseksi pidettävä inkommensuraabeleina asioina; niiden arvosuhteen määrääminen ei ole mahdollista silmälläpitäen kummankin käyttöä tarkoitukseensa.

Kaduille, toreille, katuaukioille ja muille niihin verrattaville alueille on kuitenkin pakkolunastustapauksissa määrättävä arvot luovutuksenkorvauksen suorittamista varten. Kun sellaisessa arvioinnissa on kysymys omistajaa kohtaavan menetyksen korvaamisesta, niin silloin esittää arvioinnissa tietenkin pääosaa kiinteän omaisuuden käyttäminen omistajan yksityistaloudellisiin tarkoituksiin. Pääprobleemina ei tällöin ole kysymys arvosuhteista, vaan kysymys siitä, mikä ja minä ajankohtana vallinnut tai vallitseva yksityistaloudellinen käyttötapa valitaan arvioinnin perusteeksi. Tähän pääongelmaan liittyy eräitä sivuongelmia, esim. kysymykset PakkolunL 8.2 §:ssä tarkoitetun odotusarvon huomioon ottamisesta ja vallitsevan permanentin inflation vaikutuksesta. Tämän tutkimuksen puitteissa ei ole mahdollista eikä tarpeellistakaan ryhtyä tarkemmin selvittelemään po. probleemeja. Kuitenkin on syytä mainita, että sikäli kuin on kysymys ensikertaisen asemakaavan sellaisesta yleisestä alueesta, joka tarkoitukseensa otettuna on res publicae usui destinatae, esim. katu ja puisto, niin on perusteltavissa sellainen mielipide, että luovutuksenkorvaus on määrättävä sen yksityistaloudellisen käyttötavan mukaan, mikä alueella oli välittömästi ennen kuin kaava tuli voimaan, ottaen kuitenkin huomioon alueella ollut odotusarvo sekä tuon ajankohdan ja arvioimisajankohdan välisenä aikana tapahtunut rahan arvon huononeminen.[12] Toisaalta kat-

11 Tästä seuraa, ettei esim. katu- ja puistoalueilla ole käyttöönsä otettuina yksityistaloudellista arvoa. Sensijaan siitä ei seuraa, että maanomistajan olisi luovutettava sellaiset alueet ilmaiseksi kaupungille. Tekstissä esitetty erottelu auttaa korrektin kysymyksenasettelun suorittamisessa, kun on määritettävä yleisen alueen pakkolunastuskorvaus, ks. seuraavaa esitystä tekstissä. Vrt. *Kuuskoski* s. 2 ss.; *Virtanen* s. 64 ss. ja 78 ss.; *Numminen* s. 26 s.; *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 65 ss. ja *Matthiesen* s. 10 ss.

12 Suunnilleen samoin esim. *Virtanen* s. 78 ja *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 66, vrt. *Ljungman—Stjernquist* I s. 170 ss. Toisin esim. *Kuuskoski* s. 4 s.

sotaan pakkolunastustapauksessa, että korttelialueiden ollessa kysymyksessä kaavasta johtuva arvonnousu tulee maanomistajan hyväksi, joten korttelialueet arvioidaan pakkolunastuksessa rakennusmaan arvoon.[13] Mainitut arvostusperusteet sisältävät itse asiassa erään yksityistaloudellisia arvoja silmällä pitävän menetelmän asemakaava-alueiden rakennusmaan ja eräiden yleisten alueiden arvosuhteen määrittämiseksi. Sen vuoksi on syytä tarkastella onko mahdollista käyttää hyväksi tätä menetelmää KaavJL 4.1 §:n mukaisessa pakollisessa tilusvaihdossa ja uusjaossa tapahtuvassa jyvityksessä.

Jyväluvut on ilmaistava numeroilla siten, että parhaalle jyvitettävälle tilukselle annetaan korkein jyväluku ja huonommille suhteellisesti pienempiä jyvälukuja sen mukaan, kuinka suuren alan huonompaa tilusta katsotaan vastaavan yhtä pinta-alayksikköä parasta tilusta, JL 103 §. Jyvälukuja maa- ja metsätaloudellisten arvojen perusteella määrättäessä arvioidaan paikkakunnan parhaan pellon vastaavan jyvälukua 100. Jos jaettavan alueen paras pelto on edellä sanottua parhainta peltoa oleellisesti huonompi, annetaan sille vastaavasti alempi jyväluku, JA 57.1 §. Milloin tiluksilla on erityistä arvoa esim. asunto- ja teollisuustarkoituksiin käytettyinä ja tämä arvo otetaan huomioon jyvityksessä, on näiden tilusten jyväluvut määrättävä suhteellisiksi maa- ja metsätaloudellisten arvojen perusteella määrättyjen jyvälukujen kanssa, JA 57.2 §. Nämä säännökset osoittavat, ettei voimassa oleva oikeus aseta esteitä puhtaan arvojyvityksen käyttämiselle sellaisissa tapauksissa, joissa jyvälukuja ei määrätä maa- ja metsätaloudellisten arvojen perusteella,

---

ja *Numminen* s. 26. On syytä huomauttaa, että ellei tehdä tekstissä esitettyä peruserottelua, vaan yritetään löytää jokin arvosuhde rakennus- ja esim. katumaan välille, niin silloin joudutaan hyllyvälle pohjalle. Ko. erottelun tekemättä jättäminen on mahdollisesti vaikuttanut eräisiin KKO:n ratkaisuihin, ks. KKO 1960 II 102, mutta toisaalta KKO 11. 10. 1965, taltio 2126.

[13] Kaava vaikuttaa yleensä korottavasti rakennusmaaksi, mutta alentavasti eräiksi yleisiksi alueiksi osoitetun maan hintaan vapailla kiinteistömarkkinoilla. Kun pakkolunastuksessa hinnanalennus ei koidu maanomistajan vahingoksi, niin johtuu tämä eräistä pakkolunastusoikeuden johtavista periaatteista, mm. siitä, ettei pakkolunastuksen avulla toteutettavasta yrityksestä, so. kadun rakentamisesta, puiston perustamisesta jne. johtuva maan arvon alennus saa vaikuttaa sen pakkolunastushintaan, ks. esim. *Nybergh* s. 142 s.; *Hernmarck* s. 39 ss.; *Larsen*, Ekspropriationserstatningen s. 18 ss. ja *v. Eyben*, Fast ejendom s. 8, vrt. edellä 9 § viite 50.

vrt. JL 101.2 §.[14] Sellainen tilanne on käsillä säännönmukaisesti silloin, kun on toimitettavana KaavJL 4:1 §:n mukainen pakollinen tilusvaihto tai uusjako.[15] Jaettavalla alueella on tällöin säännönmukaisesti ollut kaavan tullessa voimaan PakkolunL 8.2 §:ssä tarkoitettua odotusarvoa. Puhtaan arvojyvityksen soveltamisella tällaisissa pakollisissa tilusvaihdoissa ja uusjaoissa voitaneen saavuttaa myös erinäisiä käytännöllisiä etuja. Pakkolunastusarvojen perusteella toimitettu jyvitys muodostaa sopivan lähtökohdan puuttuvasta jyvitysarvosta aiheutuvien tilien laatimiselle, sillä viimeksi mainitut voitaneen johtaa suoraan jyvityksestä rahan arvon huononemisesta ehkä aiheutuvin oikaisuin.[16] Merkitystä lienee myös pakkolunastusarvioihin perustuvan jyvityksen helppotajuisuudella.

KaavJL:n eräissä säännöksissä kuvastuvat edellä esitetyt jyvitysvaikeudet. Sellainen säännös on jo ennen mainittu kielto vaihtaa kortteli- tai katualuetta muunlaiseen maahan ilman erityistä syytä tai asianosaisten suostumusta. Sellainen on myös KaavJL 5 §:n säännös, jonka mukaan tilojen omistajien suostumuksella ja milloin siihen on erityistä syytä voidaan tilojen yhteiseksi alueeksi erottaa alue, joka on asemakaavassa osoitettu muunlaiseksi yleiseksi alueeksi kuin kaduksi.

Jos JL:n mukaista tilusvaihtoa toimitettaessa toisiinsa vaihdettavien alueiden jyvitysarvot eivät täysin vastaa toisiaan, niin voidaan niiden ero korvata rahalla sillä edellytyksellä, ettei ero nouse yli 3 prosentin alueiden yhteisestä jyvitysarvosta ja että siten vähennetyn tilan harkitaan antavan kiinnityksen haltijalle täyden vakuuden, mutta erityisen tärkeiden syiden tilusvaihtoa vaatiessa voidaan asianomaisten tilojen omistajien ja kiinnityksen haltijain suos-

14 AJ 1916 97 ja AMM 1916 26 §:n mukaan oli käytännössä ns. rahajyvitys, jolla pyrittiin ilmaisemaan kunkin tiluskuvion tuottoon perustuva pääoma-arvo, *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 126 s. ja 241 s.; *Haataja,* Maanjaot s. 223 ss. ja *Moring,* Skiftesrätt s. 475 ss. Erilaisista arvoista jyvityksen perusteena ks. esim. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 314 ss. Vaihto- ja tuottoarvojyvityksen eroavuudet käyvät havainnollisiksi, kun verrataan toisiinsa esim. Saksan BBauG 57 ja FlurbG 27 ja 28 §:n säännöksiä, ks. esim. *Meyer—Stich—Tittel* s. 272 ss.; *Steuer* s. 182 ss. ja *Hahn* s. 8 s.

15 Vrt. *Koppinen* s. 11, jossa ilmeisesti myös lähdetään pakkolunastusarvoista.

16 Tähän näkökohtaan kiinnittää huomiota myös *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 317.

tumuksella enintään 8 prosenttia alueiden yhteisestä jyvitysarvosta korvata rahalla, JL 242 §.[17] Jos mm. uusjaossa tarkoituksenmukaisen tilussijoituksen takia on tärkeätä, että jollekin tilalle annetaan alue, jota voidaan sen arvoa olennaisesti alentamatta käyttää vain yhtenä kokonaisuutena, niin on se luvallista, vaikka siten annettava tilusmäärä poikkeaa siitä, mikä tilalle on osittelun mukaan tuleva, jollei millekään tilalle siitä aiheudu 5 prosenttia suurempaa vähennystä tai 20 prosenttia suurempaa lisäystä osittelun mukaan tulevaan jyvitysarvoon nähden eikä huomattavaa haittaa, JL 123.2 §. Puuttuvan jyvitysarvon korvaavat niiden tilojen omistajat rahalla, jotka ovat saaneet tiluksia yli osittelun osoittaman määrän, JL 156.1 §:n 3 kohta. Esitetyt JL:n yleiset säännökset asettavat varsin ahtaat rajat osittelusta poikkeamiselle uusjaossa ja tilusvaihdossa.[18] KaavJL 7 §:ssä väljennetään näitä rajoja huomattavasti, kun on kysymys 4.1 §:n mukaisesta pakollisesta tilusvaihdosta tai uusjaosta. Rahalla korvattava puuttuva jyvitysarvo saa KaavJL 7.1 §:n mukaan nousta sekä tilusvaihdossa että uusjaossa 10 prosenttiin tilan maatilusten jyvitysarvosta. Tilusvaihtoon tarvitaan tällöin kiinnityksen haltijan kirjallinen suostumus vain siinä tapauksessa, että vaihtoon menevällä alueella sijaitsee arvokas rakennus tai muu siihen verrattava laite, KaavJL 6.1 §. Luovuttavan tilan omistajan myönnytyksellä ja kiinnityksen haltijan kirjallisella suostumuksella saadaan suurempikin puuttuva jyvitysarvo korvata rahalla, KaavJL 7.1 §. Erityissäännöksiä on siltä varalta, että kaupungin omistama tila on mukana tilusvaihdossa tai uusjaossa. Tällaiselle tilalle voidaan antaa niin paljon tiluksia, että luovuttavalle tilalle rahalla korvattava määrä nousee enintään 20 prosenttiin sen maatilusten jyvitysarvosta,

---

17 JL 242 §:n säännös on siinä suhteessa käytännöllinen, että rahakorvauksen käyttömahdollisuutta määräävät prosenttiluvut on kytketty vaihtoon menevien tilusten yhteiseen jyvitysarvoon eikä niiden tilojen jyvitysarvoon, jotka joko luovuttavat tai vastaanottavat jyvitysarvoa rahakorvausta vastaan, niinkuin on asianlaita JL 123 ja KaavJL 7 §:n mukaan, ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 147 ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 212 s., vrt. JDL 13:2 ja 2 a ja FBL 6:8 sekä *Ljungman—Stjernquist* I s. 52 ja 73 ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 310 ss.

18 Ks. Ruotsissa vireillä olevista reformiehdotuksista tässä suhteessa *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 34 s. ja 312 ss. Ks. myös BBauG § 59 Abs. 3 ja *Meyer—Stich—Tittel* s. 282; *Schütz—Frohberg* s. 236 ss. ja *Heitzer—Oestreicher* s. 119 s.

mikäli on kysymys sellaisten tilusten jakamisesta kaupungille kuuluvalle tilalle, jonka kaupunki saisi pakkolunastaa RakL 50 §:n nojalla.[19] Milloin viimeksi mainitussa tapauksessa puuttuvan jyvitysarvon tilissä tulee korvattavaksi yli 10 prosenttia tilan kaikkien maatilusten jyvitysarvosta, niin saa kaupunki suorittaa korvauksen omistajalle vain siinä tapauksessa, että asianomainen tila on vapaa kiinnityksistä. Kaupunki on myös oikeutettu ja, jos tilaa koskee kiinnitys, velvollinenkin tallettamaan tilikorvauksen Lh:een, KaavJL 7.3.4 §. Viimeksi mainitussa tapauksessa muistuttavat pakollinen tilusvaihto ja uusjako jo huomattavasti pakkolunastusta.[20] KaavJL 7 §:n säännösten johdosta on syytä huomauttaa, että niiden tarjoaman suurehkon liikkumisvapauden vastapainoksi muodostuu käytännössä menettelyn hidastuminen ja kallistuminen. Tämä johtuu siitä, että puuttuvien jyvitysarvojen sallitut prosenttimäärät on kytketty tilojen kokonaisjyvitysarvoihin. Kun aikaisempien maanmittaustoimitusten jyvitysarvojen käyttö ei säännönmukaisesti voi tulla kysymykseen nyt po. pakollisessa tilusvaihdossa ja uusjaossa, niin käy niihin osallisten tilojen kaikkien tilusten uusi jyvitys tarpeelliseksi, jos osittelusta halutaan poiketa eikä ole ilmeistä, että poikkeama pysyy säädetyissä rajoissa.

12 §. Omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen valvonta

1. Omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen valvonta silloin, kun sillä on merkitystä kiinteistötoimituksessa, voidaan ajatella järjestettäväksi kahdella tavalla. Sitä voidaan käsitellä toimituksen edellytyksenä siten, ettei viimeksi mainittua saada lainkaan suorittaa, ellei tuo edellytys ole olemassa. Näin on asia järjestettynä lohkomisessa ja muissa maanmittaustoimituksissa silloin, kun omistuksen yhtenäisyyden periaatteella on niissä merkitystä, vrt. edellä

---

19 *Koppinen* s. 17 katsoo, että po. miinusrajoja olisi väljennettävä siihen mittaan, että kaavoitusuusjaossa voitaisiin RakL 50 §:ssä mainitut alueet aina saattaa kunnan omistukseen ja tonttijakoalueen tontit samoihin käsiin. Tällöin muodostuisi kaavoitusuusjako monissa tapauksissa pakkolunastukseksi ja tontinosan lunastamiseksi rahakorvausta vastaan.

20 Uusjaon ja pakkolunastuksen suhteesta tällaisessa tapauksessa ks. *Meyer—Stich—Tittel* s. 282.

7 § 5. Omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamista voidaan valvoa myös niin, ettei sitä pidetä itse kiinteistötoimituksen vaan vain sen kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytyksenä. Näin on asia järjestettynä tontinmittauksessa, KaavJL 49 § verr. 63, 71.1, 100.1 ja 116.1 §:ään. Sen seikan valvominen, että omistuksen yhtenäisyyden periaate toteutetaan, kuuluu eräissä tilanteissa kiinteistöinsinöörille tai tonttikirjan pitäjälle, eräissä tilanteissa maistraatille ja eräissä tilanteissa kiinteistötuomarille. Kompetenssin jako tässä suhteessa on suoritettu siten, että jos tontin alue kokonaan koostuu yhdestä ja samasta kiinteistöstä, niin silloin omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttaminen kontrolloidaan kiinteistöinsinöörin tai tonttikirjan pitäjän toimesta. Jos tontin alue sensijaan koostuu useampaan kiinteistöön tai erilliseen alueeseen kuuluvista alueista, niin silloin kuuluu vastaavan kontrollin suorittaminen maistraatin tai kiinteistötuomarin toimivaltaan.[1]

Ensiksi mainitusta tilanteesta säädetään KaavJL 116.1 §:ssä, että tontinmittaus, jossa tontti on muodostettu yhdestä kiinteistöstä tai erillisestä alueesta, on merkittävä tonttirekisteriin toimituksen saatua lainvoiman.[2] Yhdestä kiinteistöstä koostuvaan tonttiin rinnastetaan sellainen tontti, johon yhteen kiinteistöön kuuluvan alueen lisäksi kuuluu vain RakL 46.2 §:ssä tarkoitetun, vanhastaan yhteisen tien

---

[1] Kun yhdestä ja useammasta kiinteistöstä koostuvia kaavatontteja koskevan peruserottelun kannalta tarkastellaan AKL 1931 45 §:n b-kohdan säännöstä, jonka mukaan oikeuden suostumus on tarpeen kahden tai useamman sellaisen tiluspalstan tai tiluspalstan osan yhdistämiseen tontiksi, jotka eivät ennen ole tonttijakoon sisältyneet, niin jää epäselväksi, tarkoitetaanko tässä omistusoikeudellista vaiko kiinteistöjaoitusta, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 178 s. ja 178 ss. sekä *Uggla—Tammio* s. 193 ss., joissa voidaan havaita sekoitettavan tosiinsa nämä jaoitukset. Ks. myös *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1928 s. 81 ss., jossa referoidussa Viipurin HO:n lausunnossa sensijaan selvästi käsitetään olevan kysymys kiinteistöjaoituksesta. Näin on asia myös käytännössä käsitetty ja KaavJL 116 §:n säännöksiä vastaavana lainkohtana esiintyy KJA 1936 40 §. Ruotsin oikeuden vastaava lainkohta FBL 3:1 on tässä suhteessa selvempi, ks. esim. *Grefberg* FBL s. 122 ss.

[2] Tätä tilannetta vastaavat Ruotsin oikeudessa tilanteet, joissa kaavatontti koostuu yhdestä kokonaisesta vanhasta kiinteistöstä tai yhteen kiinteistöön tai kiinteistöjaoituksen ulkopuolella olevaan alueeseen kuuluvasta alueesta, ks. esim. *Ljungman—Stjernquist* I s. 179 ss. ja *Holmbäck*, FB II s. 32, vrt. *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 166 ss.

aluetta, joka, niinkuin edellä on huomattu, siirtyy tontin muun osan omistajalle silloin, kun tuo muu osa tontinmittauksen tullessa lainvoimaiseksi on saman omistajan kädessä tai sen jälkeen joutuu samalle omistajalle, ks. edellä 9 § 2. Edelleen säädetään mainitussa 116.1 §:ssä, että jos tontinmittaus on tapahtunut muun kuin omistajan pyynnöstä, se merkitään tonttirekisteriin vain omistajan kiinteistöinsinöörille toimituksessa esittämän pyynnön tai tonttikirjan pitäjälle jättämään kirjallisen hakemuksen perusteella taikka maistraatin erityisestä syystä esittämästä määräyksestä. Viimeksi esitetyt säännökset eivät tarkoita yksinomaan sellaista tilannetta, että tontinmittauksen hakijana on tontin tai sen osan haltija, KaavJL 49 §. Kyseisen tilanteen piiriin kuuluu ilmeisesti sekin tapaus, että tontinmittausta on hakenut tontin osan omistaja. Jos tämä tontinmittauksen aikana hankkii omakseen muut osat, niin voi hän jo toimituksessa esittää saannostaan selvityksen kiinteistöinsinöörille ja pyytää tonttirekisteriin merkitsemistä. Jos näin ei ole tapahtunut, niin saa se henkilö, joka toimituksen aikana tai sen jälkeen on hankkinut omakseen puuttuvat tai kaikki tontinosat, tontin merkityksi tonttirekisteriin esittämällä rekisteröimispyynnön kirjallisesti tonttikirjan pitäjälle ja sen yhteydessä selvityksen saannostaan.[3] Tonttirekisteriin merkitseminen edellyttää lisäksi, että tontinmittaustoimitus on tarkastettu ja lainvoimainen, KaavJL 116.1 §. Mitä tulee maistraatin mahdollisuuteen määrätä tontti merkittäväksi tonttirekisteriin, niin voi tuollainen määräys korvata vain omistajan pyynnön, mutta ei puuttuvia edellytyksiä omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen kannalta.

2. Julistettuaan tontinmittauksen päättyneeksi kiinteistöinsinöörin on toimitettava sen asiakirjat ja kartta maistraatin tarkastettavaksi, KaavJL 67.1 ja KaavJA 52.1 §. Jos kaavatontti käsittää alueita kahdesta tai useammasta kiinteistöstä tai erillisestä alueesta, jotka eivät ole kiinteistöjä, taikka tilojen yhteistä aluetta, ja asianosainen on tontinmittauksessa pyytänyt tontin merkitsemistä maistraatin määräyksellä tonttirekisteriin ja antanut tontinmittaustoimituksessa selvityksen saannostaan tonttiin kuuluviin alueisiin, niin tulee mais-

3 Ruotsin oikeuden osalta vastaavassa tapauksessa ks. jäljempänä 19 § viite 5.

traatin tarkastaessaan toimitusta tutkia, omistaako merkitsemistä haluava tontinmittauksen asianosainen tontin koko alueen, KaavJL 63.1 ja KaavJA 36.1 § verr. KaavJL 71 §:ään.[4] Tällaisessa tutkimuksessa ei RakL 46.2 §:ssä tarkoitettua vanhastaan yhteisen tien aluetta pidetä tontinosana, KaavJL 71.2 ja 73 §. Jos maistraatti tutkimuksessaan tulee siihen tulokseen, että tontinmittauksen po. asianosainen omistaa kaavatontin koko alueen, niin silloin voi tulla kysymykseen määräyksen antaminen tonttirekisteriin merkitsemiseksi. Vaikka suoritettu tutkimus antaisikin äskenmainitunlaisen tuloksen, niin ei maistraatti kuitenkaan voi antaa rekisteröimismääräystä kaikissa tapauksissa. Tässä suhteessa voidaan erotella seuraavat mahdollisuudet.

(a) Ensinnäkin saattaa olla niin, ettei tontinmittaustoimituksen pöytäkirja osoita omistajan pyytäneen tontin merkitsemistä tonttirekisteriin.[5] KaavJL 63.1 § verrattuna 71.1 §:n 1 kohtaan näyttävät osoittavan, että maistraatti voisi antaa rekisteröimismääräyksen vain tontin alueen omistavan asianosaisen pyynnöstä. KaavJL 116.1 §:n säännökseen nähden näyttäisi kuitenkin tässäkin tapauksessa olevan sovellettava tuosta lainkohdasta ilmenevää periaatetta, että erityisestä syystä maistraatti voi määrätä tonttirekisteriin merkitsemisestä ilman tuollaista pyyntöä, kuitenkin sillä edellytyksellä, että tonttirekisteriin merkitsemisen edellytykset muuten ovat käsillä.

(b) Maistraatin suorittama tarkastus voi myös antaa sellaisen tuloksen, että tosin omistuksen, mutta ei rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta asetettavat vaatimukset on tyydytetty. Tontti-

[4] AKL 1931:n mukaan ei maistraatti, joka KJA 1936 15 §:n mukaan toimitti tontinmittaustoimituksen tarkastuksen, ollut toimivaltainen omistuksen ja rasitusten yhtenäisyyden periaatteiden toteuttamisen kontrollia koskevissa kysymyksissä. Milloin tontti koostui useampiin kiinteistöihin kuuluvista osista, oli sen rekisteröimiseen aina saatava oikeuden suostumus, AKL 1931 45 § verr. KJA 1936 40.3 §:ään. Ehdotuksia tällaisen toimivallan myöntämiseksi maistraatille esiintyi jo AKL 1931:n valmistelun yhteydessä, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1928 s. 82 s.

[5] Omistajan on esitettävä nimenomainen rekisteröimispyyntö kaikissa muissa tapauksissa paitsi silloin, kun hän kaavatontin koko alueen omistajana esiintyy toimituksen hakijana tai kun hän on hakenut kiinteistötuomarin suostumusta, ks. KaavJL 116.1.2 ja 112 §, vrt. *Pietilä,* Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 35; *Ljungman—Stjernquist* I s. 180; *Prawitz,* Tomter s. 129 ja FBL 7:3.

rekisteriin merkitsemistä koskeva määräys voidaan kuitenkin antaa vain siinä tapauksessa, että molemmista periaatteista aiheutuvat vaatimukset on samanaikaisesti tyydytetty, KaavJL 71.1 §. Tästä seuraa, ettei maistraatti voi käsillä olevassa tapauksessa antaa tonttirekisteriin merkitsemistä koskevaa määräystä.

Jotta maistraatti voisi antaa tällaisen määräyksen, tulee siis sekä omistuksen että rasitusten yhtenäisyyden periaatteiden olla samanaikaisesti toteutettuina määräystä annettaessa. Maistraatti antaa määräyksen tontinmittaustoimituksen tarkastuksen yhteydessä tai, jos toimituksesta on valitettu, sen saatua lainvoiman. Muussa yhteydessä maistraatti ei voi sanotunlaista määräystä antaa.[6] Jos siis maistraatin suorittaman tarkastuksen tapahtuessa tai tontinmittauksen tullessa valituksen ratkaisun tapahduttua lainvoimaiseksi omistuksen yhtenäisyyden periaate on toteutumatta, niin on tonttirekisteriin merkitsemiseen sen jälkeen saatava kiinteistötuomarin suostumus siitä riippumatta, minkälainen tilanne vallitsee rasitusten yhtenäisyyden periaatteen osalta.

3. Kiinteistötuomarin suostumusta on haettava kirjallisesti, KaavJL 101 §. Samoin kuin maistraatin määräyksestä kyseen ollen on suostumuksen antamisen edellytyksenä, että hakija omistaa koko kaavatontin alueen.[7] Kun hakemukseen on liitettävä kiinteistöinsinöörin antama jäljennös tontinmittauksessa laaditusta tonttikartasta ja toimituspöytäkirjasta, joista kummastakin käy selville, mistä kiinteistöistä, niiden yhteisistä alueista tai erillisistä alueista tontti koos-

---

[6] KaavJL 63 §:n mukaan on asianosaisen, joka pyytää, että tontti merkitään 71 §:n mukaisessa järjestyksessä tonttirekisteriin, annettava kiinteistöinsinöörille selvitys saannostaan ja asianomaisia kiinteistöjä rasittavista kiinnityksistä. Kiinteistöinsinöörin on merkittävä toimituspöytäkirjaan lausuntonsa siitä, voidaanko tontti merkitä sanotussa järjestyksessä tonttirekisteriin. Kun 63 § selvästi edellyttää, että pyyntö ja selvitys esitetään toimituksessa, niin herää kysymys, voiko tontin omistaja esittämällä sen jälkeen, mutta ennen maistraatin toimittamaa tarkastusta vast. toimituksen lainvoimaiseksi tuloa, maistraatille vastaavan pyynnön ja selvityksen saada aikaan maistraatin rekisteröimismääräyksen. Tällaiseen menettelyyn ei luulisi olevan estettä.

[7] Kiinteistötuomarin suostumuksesta kyseen ollen ei tästä ole nimenomaista säännöstä, mutta asia on tietenkin itsestään selvä, ks. KaavJL 103 §:n johtolause. Sensijaan AKL 46 §:ssä oli asiasta nimenomainen säännös, ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 181 ja *Uggla—Tammio* s. 197.

tuu, niin on kiinteistötuomarilla tilaisuus tarkistaa, että hakijalla, jonka on liitettävä hakemukseen myös selvitys omistusoikeudestaan tonttiin, on saanto tonttiin kuuluviin kaikkiin alueisiin, KaavJA 104 §:n 1 ja 2 kohta verr. 24.3 §:n 6 ja 7 kohtaan ja 30 §:ään.

Hakemus on kuitenkin hylättävä, jos omistusoikeus havaitaan riitaiseksi tai jos tontin alue tai sen osa on ulosmitattu, myymis- ja hukkaamiskiellon alainen taikka kuuluu konkurssipesään, KaavJL 102 §. Vireillä oleva saantoriita voi koskea kaavatontin aluetta välillisesti siten, että se koskee kiinteistöä, johon tuo alue kuuluu. Saantoriita voi myös koskea välittömästi kaavatontin alueen tai sen osan saantoa. Sellainen riita, jota KaavJL 102 §:ssä tarkoitetaan, voi esiintyä myös tilusriitana, joka koskee kysymystä siitä, mihin kiinteistöön kaavatontti tai sen alue kuuluu. Saantoriidasta huolimatta pidetään suhteessa yleiseen sivullistahoon omistajana sitä henkilöä, joka riidanalaista kiinteistöä tai määräalaa saannon perusteella omistajana hallitsee. Vastaavasti on tilusriidan alaisen alueen omistajana saman sivullistahon kannalta pidettävä henkilöä, joka saannon perusteella hallitsee sitä kiinteistöä, johon kuuluvana riidanalaista aluetta hallitaan.[8] Siitä riippumatta merkitsee tällaisen riidan vireillä olo omistajan performatiivivallan rajoitusta eräissä suhteissa. Esimerkkinä voidaan esittää JL 67 §. Jos ennen jaon alkamista on pantu vireille riita, jonka ratkaisu vaikuttaa jaon toimittamiseen, ei jakoa saa suorittaa, ennenkuin riita on ratkaistu. LL 11 §:n mukaan ei lainhuutoa kiinteistöön voida antaa, jos on vireillä riita omistusoikeudesta tuohon kiinteistöön. Tällä säännöksellä on merkitystä omistajan panttauskompetenssin ja jakovallan käyttämisen kannalta sikäli, että sen avulla estetään kompetenssin ja jakovallan käyttämiseksi välttämätön legitimaation syntyminen, KiinA 3 ja JA 2.1 §.[9] Epäselvää sensijaan on, vaikuttaako kiinteistöä koskeva saantoriita omistajan panttauskompetenssiin siinä tapauksessa, että omistaja-haltijalla on kiinteistöön lainhuuto. Zitting—Rautiala kat-

[8] *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 201 ss.; vrt. *Serlachius*, Sakrätten s. 107 s. ja *Wrede—Caselius* s. 138.

[9] Tällöin on kysymys aktiivilegitimaatiosta. Passiivilegitimaation kannalta omistusoikeusriidalla ei ole samaa merkitystä, ks. esim. UL 2:2 ja *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 216: »Kysymys reaaliluottokompetenssista, jota olemme aikaisemmin kosketelleet, ei liity täytäntöönpanoon vaan luottosuhteen perustamiseen.» Vrt. *Lamm* s. 67 ja *Olivecrona*, Inteckning s. 47.

sovat, ettei kiinnitystä olisi myönnettävä, vaan hakemus pantava KiinA 11 §:n mukaan lepäämään siksi, kunnes omistusoikeusriita on ratkaistu.[10] Tätä käsitystä, joka on sopusoinnussa LL 11 §:n kanssa, on syytä kannattaa. Kiinteän omaisuuden omistusoikeutta koskevan riidan oikeusvaikutuksiin kuuluu niinmuodoin eräiden omistajain performatiivivallan rajoitusten syntyminen. Samantapaisten rajoitusten syntymistä merkitsevät myös KaavJL 102 §:ssä niinikään mainitut ulosmittaus, myymis- ja hukkaamiskielto sekä kiinteistön tai alueen siirtyminen konkurssipesän hallintaan. Omistajan performatiivivallan kannalta katsoen ne merkitsevät esim. panttauskompetenssin menetystä, ks. UL 7:3.2 ja 8.3 sekä 4:30.2 ja KonkS 10.1 §.[11] KaavJL 102 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa on kaavatontin alue tai sen osa joutunut sellaiseen dynaamiseen tilaan, jonka kehitys tapahtuu useissa, ajallisessakin suhteessa toisistaan erotettavissa vaiheissa. Jos niissä tilanteissa sallittaisiin omistajan performatiivivallan sellainen käyttäminen, jota merkitsee tonttirekisterikiinteistön muodostaminen tällä tavoin dynamiikan piiriin joutuneista alueista, jotka kuuluvat eri kiinteistöihin, niin silloin syntyisi sellaisia komplikaatioita, jotka estäisivät asianomaisen dynaamisen tilan normaalin kehityksen tai ainakin häiritsisivät sitä. Syntyvät ongelmat olisivat suureksi osaksi samoja, jotka syntyisivät, jos tonttirekisterikiinteistön muodostaminen sallittaisiin ilman, että rasitusten yhtenäisyyden periaate olisi toteutettu. Kyseisten ongelmien aiheena on nyt käsillä olevissa tapauksissa sivullisten aktuaalinen, jo tapahtunut ja kaavatontin alueeseen tai sen osaan kohdistunut kompetenssin käyttö, kun taas seuraavassa, rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamista koskevassa luvussa on osaksi kysymys samasta asiasta potentiaalisena ilmiönä. Näin ollen koskevat KaavJL 102 §:n sään-

10 *Zitting—Rautiala* s. 141, vrt. *Lainvalmistelukunnan* KiinA-ehdotus 1930 s. 4 ja 69 s. Ks. myös IF 13 § ja *Nordling*, Lagfart s. 167; *Lamm* s. 14 s. ja *Olivecrona*, Inteckning s. 34.

11 Mitä tulee kyseisten kompetenssinrajoitusten merkitykseen kiinnitysmenettelyn kannalta katsoen, niin voidaan havaita eräitä eroavuuksia. Kiinnitettävän kiinteistön ulosmittaus- ja myymis- ja hukkaamiskieltojulistus eivät sinänsä aiheuta hakemuksen hylkäämistä, vaan voidaan hakemus myös lykätä, kun taas konkurssin alkamisen jälkeen vireille pantu, konkurssipesään kuuluvaa kiinteistöä koskeva kiinnityshakemus on hylättävä, ks. esim. *Serlachius*, Sakrätten s. 95; *Wrede* s. 117, *Alkio* s. 419 s. ja *Zitting—Rautiala* s. 143, vrt. *Lamm* s. 7 s.; *Olivecrona*, Inteckning s. 31 ja *Undén* II s. 299.

nökset varsinaisesti rasitusten yhtenäisyyden periaatetta ja muodostavat sopivan lähtökohdan siirryttäessä käsittelemään tuota periaatetta.

KaavJL 102 § on kirjoitettu ikäänkuin se koskisi vain sellaisia tapauksia, joissa kysymys tonttirekisteriin merkitsemisestä on kiinteistötuomarin suostumuksen varassa. On kuitenkin ilmeistä, että myöskään maistraatti ei voi antaa määräystä tonttirekisteriin merkitsemiseksi, jos sen tiedossa on, että on vireillä kaavatontin osaa tai osia koskeva omistusoikeusriita tai jos kaavatontin osat tai osa on ulosmitattu, pantu myymis- ja hukkaamiskiellon alaiseksi tai luovutettu konkurssihallinnolle. Eri asia on, että omistusoikeusriita ja konkurssi eivät ehkä aina ole asiaa ratkaistaessa maistraatin tiedossa.[12]

---

[12] Saatetaan myös kysyä, onko samaan kiinteistöön kuuluvan kaavatontin aluetta tai sen osaa koskeva omistusoikeusriita esteenä sen merkitsemiseen tonttirekisteriin. Tekstissä esitetyt näkökohdat puhuvat tässäkin tapauksessa myönteisen vastauksen puolesta.

IV luku

RASITUSTEN YHTENÄISYYDEN PERIAATE JA SEN TOTEUTTAMINEN

13 §. Rasitusten yhtenäisyyden periaatteen sisältö

1. Rekisteritontti ja perintöluontoinen tila ovat yksiköitä, joiden puitteissa omistaja käyttää panttaus- ja tontinvuokraoikeuden perustamiskompetenssiaan ja joiden puitteissa kiinteistöpanttioikeuksien, kiinteistösuoritteiden ja eräiden erityisten oikeuksien haltijoille annetaan dynaamista suojaa eräissä henkilösuhteissa, ks. edellä 2 § 2, 3. Tämä tapahtuu kiinteistökirja- ja eksekuutiojärjestelmien avulla. Syyllistymättä mihinkään liioitteluun voidaan lausua, että kiinteistökirjajärjestelmä kuuluu oikeudellisen tekniikan suuriin keksintöihin.[1] Siinä suhteessa se on samalla tasolla kuin esim. rahajärjestelmä. Panttauskompetenssi ja dynaaminen suoja ovat yhteiskunnassa esiintyvistä kehitystarpeista kasvaneita ideoita, joiden käytännöllistä toteuttamista kiinteistökirja- ja eksekuutiojärjestelmät palvelevat. Panttauskompetenssin osalta tällainen suhde esiintyy toisaalta KiinA 5.1 §:n ja toisaalta KiinA 23 ja 34a sekä KiinRekA 5 §:n välillä. Ensiksi mainittu sisältää ideaa, nimittäin omistajan panttauskompetenssia ja viimeksi mainitut sen käytännöllistä toteuttamista, nimittäin kiinteistökirjaan merkitsemistä koskevat perussäännökset. Dynaamisen suojan osalta mainittu idean ja sen käytännöllisen toteuttamisen välinen suhde tulee erityisen selvästi esiin KiinA 22 §:n sekä UL 5 luvun välistä suhdetta tarkasteltaessa. Ensiksi mainittu sisältää ideologian eli säännökset siitä, miten kiin-

---

1 Tämä näkökohta nousee itsestään esiin, kun tutustuu *Vinding Krusen* loisteliaaseen panttioikeuden historiaa koskevaan esitykseen, Ejendomsretten s. 1297 ss., vrt. Tinglysning s. 25 ss.

teistöpanttien, kiinteistösuoritteiden ja erityisten oikeuksien haltijoiden tulee keskinäisten suhteittensa kannalta nauttia dynaamista suojaa. UL 5 luku osoittaa, miten tuo ideologia toteutetaan kiinteistön pakkohuutokaupassa.[2]

KiinA 22 §:ssä esiintyvän ideologian johtavina näkökohtina ovat toisiinsa kombinoidut aikaprioriteetti- ja preferenssiperiaatteet.[3] Aikaprioriteettiperiaate esiintyy tuossa lainkohdassa siten, että kiinnitettyjen panttioikeuksien, kiinteistösuoritteiden ja erityisten oikeuksien haltijoiden keskinäinen dynaaminen suoja määräytyy sen ajankohdan mukaan, jona kiinnityksen aiheuttanut hakemus annettiin oikeuteen, sillä poikkeuksella, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden prioriteetti luetaan kaupanteon ajankohdasta, KiinA 22.1.2 §.[4] Preferenssiperiaate puolestaan esiintyy siinä muodossa, että jos aikaprioriteettiperiaatteen kannalta katsoen toisaalta nautintaoikeuden sekä toisaalta pantin ja kiinteistösuoritteen haltijoiden asema muodostuisi samaksi, niin silloin saa nautintaoikeus etusijan.[5] Oikeusteknillisesti nuo johtavat näkökohdat toteutetaan pakkohuutokaupassa etenkin velkojain luetteloa, myyntiehtoja, kauppakirjan antamista ja kauppahinnan jakoa koskevien säännösten avulla, UL 5:26.1, 32, 28.1, 38 ja 48.1 sekä 6:9.1.[6] Pakkohuuto-

---

[2] *Zitting—Rautiala* s. 171 lausuvat kiinnityksestä kyseen ollen: »Tämän merkitys on siinä, että se suojaa oikeudenhaltijaa kolmatta vastaan ja antaa etuoikeuden.» Vrt. *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 1392 ss.; *Arnhom,* Panteretten s. 95 ja *Undén* II s. 339. Niinkuin tekstissä esitetystä havaitaan, jäädään kompetenssinkäytön, kiinnityksen ja viimeksi mainitun prioriteettivaikutuksen keskinäisten suhteiden tarkastelussa puoliväliin, ellei siinä oteta huomioon myös prioriteettivaikutuksen ja eksekuutiojärjestelmän välistä suhdetta, ks. *Richter* s. 23: »Nach dem Zwangversteigerungsgesetz (ZVG) kommt diejenige Grundfläche zur Versteigerung, die als belastetes Eigentum des Schuldners im GB eingetragen ist.»

[3] Ks. edellä 2 § viite 54.

[4] *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 940: »———— for omsætningen af de økonomiske goder i samfundet hersker en retslig-økonomisk naturlov, som jeg vil kalde loven for *omsætningsprocessens deling* i forskellige *led* eller stadier, og *retsvirkningernes fordeling på de forskellige led.*» Tekstissä esiintyy eräs esimerkki tästä »luonnonlaista». Kirjaamisen prioriteettivaikutus, josta on kysymys kollisiotyypissä a-a, kytkeytyy Suomessa ja Ruotsissa pääsääntöisesti asian vireille panoon, ks. esim. *Zitting—Rautiala* s. 168 ss. ja *Olivecrona,* Inteckning s. 50 s.. Norjassa ja Tanskassa tuo vaikutus kytkeytyy ns. päiväkirjaan tapahtuvaan kirjaukseen, ks. *Arnholm,* Panteretten s. 171 ja

kauppa ei kuitenkaan ole ainoa tilaisuus, jossa KiinA 22 §:n ideologia voi tulla toteutettavaksi. KiinA 22 §:n mukainen aikaprioriteettiperiaate esiintyy noudatettavana myös silloin, kun kiinnitetyn kiinteän omaisuuden surrogaattivaroja tulee jaettavaksi pantinhaltijain kesken esim. pakkolunastuksen, tieoikeuden perustamisen, tontinosan lunastamisen jne. johdosta, ks. PakkolunL 50.2, YlTL 72, RakL 67 ja KaavJL 42.2 §. Sekä aikaprioriteetti- että preferenssiperiaatteiden mukaisia etusijakysymyksiä voi esiintyä myös pakkolunastuskorvauksia vahvistettaessa, ks. PakkolunL 12 §.

KiinA 22 §:n ideologian ja sen toteuttamista koskevien yllä mainittujen säännösten sekä niihin sisältyvän dynaamisen suojan antamista koskevan järjestelmän kannalta katsoen kukin perintöluontoinen tila ja rekisteritontti muodostaa periaatteessa erityisen suljetun kokonaisuuden, johon toisaalta kytketään kiinteistökirjan merkinnät ja jonka puitteissa toisaalta pakkohuutokauppa ja sen yhteydessä tapahtuva erityisten oikeuksien turvaaminen ja kauppahinnan jako pantin ja kiinteistösuoritteiden haltijoille toimitetaan, surrogaattivarojen jako suoritetaan jne.[7] Esineoikeuden yleisesityksissä

Vinding Kruse, Ejendomsretten s. 921. Saksassa sensijaan ratkaisee kiinnityksen myöntämistä vastaava »Eintragung in das Grundbuch», ks. esim. *Westermann* s. 389.

[5] *Zitting—Rautiala* s. 169 näyttävät tulkitsevan nautintaoikeuden ja oikeuden tuloon tai muuhun etuun laajasti siitä päätellen, että he katsovat velkakiinnityksen väistyvän muun samanpäiväisen kiinnityksen tieltä, vrt. *Wrede* s. 128 ja *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 110 ss. sekä mitä tulee määräalan erottamisoikeuden ja muiden samanpäiväisten kiinnitysten väliseen suhteeseen myös *Moring*, Skiftesrätt s. 255 ja *Haataja*, Maanjaot s. 485. Ks. myös *Nordling*, Lagfart s. 265 ss.; *Undén* II s. 217 ss.; *Olivecrona*, Inteckning s. 52 ja *Lamm* s. 50 s. Tanskassa ja Norjassa on samana päivänä kirjatulla pantti- ja käyttöoikeudella sama prioriteetti, mikä toteutetaan määräämällä jälkimmäisen rahallinen arvo, ellei sitä voida pakkohuutokaupassa pysyttää, ks. esim. *Harbek—Solem* s. 131; *Arnholm*, Panteretten s. 172 s. ja *Illum*, Tinglysning s. 245.

[6] Vrt. esim. *Serlachius*, Sakrätten s. 369 ss.; *Wrede* s. 127 ss.; *Zitting—Rautiala* s. 168 ss.; *Ollinen* I s. 150 ss.; *Ollinen* II s. 19 ss.; *Olivecrona*, Exekutiv försäljning s. 33 ss. ja 101 ss.; *Olivecrona*, Inteckning s. 117 ss.; *Lamm* s. 50 ss. ja *Undén* II s. 208.

[7] Yksinomaan kiinteistökirja- ja eksekuutiojärjestelmien kannalta katsoen olisi muuttumattomien yksiköiden järjestelmä ihanteellinen. Sellaista ei tietenkään voida käytännössä toteuttaa, koska kiinteistöjaoituksella pyritään tyydyttämään muitakin ja yhteiskunnallisesti yhtä tärkeitä tehtäviä kuin

on käsillä olevaa kysymystä tavallisesti tarkasteltu jossain määrin yksipuolisesti. Spesialiteettiperiaatetta on tavallisesti tarkasteltu vain kirjaamisjärjestelmän, mutta ei eksekuutiojärjestelmän kannalta. Spesialiteettiperiaatteen vaatimukset ovat kirjaamisjärjestelmän kannalta tyydytetyt, kun kirjausyksikkö on individualisoitu sillä tavoin, että se voidaan varmuudella erottaa muista yksiköistä.[8] Kun asiaa sensijaan tarkastellaan kokonaisuuden, so. panttauskompetenssin käytön ja dynaamisen suojan antamisen kannalta, niin ei pelkkä kirjausten kytkeminen tiettyihin individualisoituihin yksikköihin ole riittävää. Lisäksi vaaditaan, että eksekuutio kytketään samoihin yksikköihin.[9] Ideaalinen spesialiteettiperiaatteen toteutus on kysymyksessä silloin, kun sekä kirjaus että vastaava eksekuutio kytketään kokonaiseen, ennakolta rekisteröityyn, rajoilla varustettuun maa-alueeseen, joka ei sisällä osia muista vastaavanlaisista maa-alueista.[10] Tähän ideaaliin on pyritty sekä meillä että muualla. Käytännöllisistä näkökohdista riippuu, missä määrin näin käsitetystä spesialiteettiperiaatteesta voidaan myöntää poikkeuksia. Laajimmat poikkeukset, jotka kuitenkin voivat johtaa huomattaviin

---

on kiinteistökirjajärjestelmä, vrt. *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 2 s. Kun puhutaan esim. tilojen muuttumattomuuden periaatteesta, ks. esim. *Moring*, Skiftesrätt s. 109 s. ja *Haataja*, Maanjaot s. 799 ss., niin samalla kuitenkin myönnetään siitä sallittavan laajoja poikkeuksia sallimalla uusien yksiköiden muodostamisia entisiä jakamalla ja yhdistämällä.

[8] Selvimmin tämä lausutaan julki Tanskan oikeudessa, jonka Tinglysningslov'in 10 §:n mukaan kirjattavan asiakirjan tulee koskea »en bestemt fast ejendom», jolla tarkoitetaan kiinteistömatrikkelissa esiintyvää kiinteistöyksikköä tai sellaista yksikköryhmää, jota on käsiteltävä kokonaisuutena (samlet fast ejendom), ks. esim. *Vinding Kruse*, Ejendomsretten s. 978 s.; *Illum*, Tinglysning s. 75 ss.; *v. Eyben*, Formuerettigheder s. 264 ss.; *Tolstrup*, Landboret s. 56 ja *Pedersen* s. 307, vrt. Norjan lov om tinglysing 12 §, *Harbek—Solem* s. 73 ja *Brækhus—Hærem* s. 404. Suomen ja Ruotsin oikeudessa katsotaan saman periaatteen olevan voimassa, vaikkei siitä olekaan nimenomaista säännöstä, ks. *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 799 ss. ja *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 152 s. Vrt. edellä 2 § viite 48.

[9] On esitetty kysymys: »Bör rätt till sådant outbrutet jordområde, varom stadgas i SkiftesF § 36 mom 2, vid exekutiv försäljning betraktas såsom lös eller fast egendom?» Ks. *Ollinen*, JFT 1941 s. 390, jossa kysymykseen on vastattu edellisen vaihtoehdon mukaisesti, vrt. *Nuuttila* s. 225.

[10] Ks. viite 7, jossa esitetty osoittaa, ettei tuollaista ideaaliyksikköä voida käytännössä säilyttää muuttumattomana.

käytännöllisiin vaikeuksiin esim. pakkohuutokaupassa, ovat ne, joiden mukaan panttioikeus voidaan perustaa toisaalta useaan kiinteistöön yhteisesti ja toisaalta kiinteistön murto-osaan, KiinA 2 ja 12.1 §.[11] Myös eräitä sellaisia poikkeussäännöksiä esiintyy, joissa kirjaus voi kytkeytyä määräalaan, joka ei ole kiinteistö, esim. LunastamisL 48, JärjestelyL 40 ja MaankäyttöL 92 §.[12] Nämä poikkeukset ovat kuitenkin yhteis- ja murto-osakiinnityksiin verrattuina harvinaisia ja esiintyvät vain sellaisissa yhteyksissä, joissa tilan syntyminen kirjauksen tarkoittamasta alueesta on joko vireillä tai ainakin todennäköisyydellä odotettavissa. Kun spesialiteettiperiaatetta tarkastellaan edellä esitetyn tavoin lähinnä tiettyyn, rajoilla varustettuun alueeseen kohdistuvan eksekuution kannalta, niin silloin sitä voidaan kutsua myös rasitusten yhtenäisyyden periaatteeksi.

2. Omistuksen yhtenäisyyden periaate rekisteritontin muodostamisessa tarkoittaa, että kun kaavatontti käsittää eri omistajille kuuluvia alueita, niin silloin nuo alueet on sitä ennen saatettava saman omistajan käteen. Omistuksen pohjalla vallitsevan alueellisen jaon havaittiin olevan periaatteessa riippumaton kiinteistöjaoituksesta. Edellä esitetystä jo seuraa, että rasitusten yhtenäisyyden periaate kytkeytyy kiinteistöjaoitukseen. Rasitusten yhtenäisyyden periaatteesta aiheutuvat ongelmat tulevat esiin silloin, kun kaavatontti koostuu kahdesta tai useammasta rekisteritontista tai perintöluontoisesta tilasta tai sellaisiin kuuluvista alueista.[13] Nuo tilat ja tontit muodostavat kukin KiinA 22 §:n sekä UL 5 ja 6 lukujen ja PakkolunL

---

11 Vrt. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 131. Murto-osa- ja yhteiskiinnitystä koskevasta debatista Ruotsissa ks. *FJB II 1908* s. 321 ss.; *FJB I 1960* s. 39 s.; *FJB II 1960* s. 166 ss. ja *FJB 1963* s. 296 ss.; vrt. *Lainvalmistelukunnan* KiinL-ehdotus 1930 s. 11, 17, 100 ja 126 ss. sekä *Nikupaavola* s. 5 ss.

12 Vrt. *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 804. Näissä tapauksissa näyttäisi dynaamisen suojan systeemi olevan siinä suhteessa yksipuolinen, että vain kirjaus, mutta ei kiinteistöeksekuutio, voi tapahtua ennen kiinteistöyksiköksi muodostamista.

13 Rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttaminen ei sensijaan säännönmukaisesti tule esiin silloin, kun kaavatontti koostuu yhteen perintöluontoiseen tilaan tai rekisteritonttiin kuuluvan alueen lisäksi rekisteröidystä yleisestä alueesta, pakkolunastetusta alueesta tai muusta sellaisesta rekisterikiinteistöstä, jota ei voida kiinnittää, tai alueesta, jota ei ole tilitetty kiinteistörekistereissä. Kun MK 11:2 näyttää olevan sovellettavissa myös muunlaisen

12 §:n kannalta katsoen suljetun kokonaisuuden. Niistä muodostettava rekisteritontti tulee käsittämään tällaisia suljettuja kokonaisuuksia tai niihin kuuluvia alueita. Kiinteistöluottotalouden toimintakelpoisuuden kannalta ei kysymykseen voi tulla ainakaan laajemmassa mitassa, että se dynaaminen suoja, joka maksamattomalle kauppahinnalle, kiinteistösuoritteille, panttisaamisille ja erityisille oikeuksille kiinnityksen nojalla kuuluu kunkin sellaisen kokonaisuuden puitteissa, raukeaisi sen johdosta, että niistä muodostetaan uusi rekisterikiinteistö.[14] Sen vuoksi voi tietyissä tilanteissa tuon dynaamisen suojan uudelleen järjestely käydä välttämättömäksi, koska muuten esim. muodostetun rekisteritontin osalta pakkohuutokauppa, PakkolunL 12 §:n mukaiset toimenpiteet ja surrogaattirahamäärän jakaminen voisivat käydä mahdottomiksi tai ainakin huomattavasti vaikeutua. Puheena oleva ongelma ei esiinny ainoastaan rekisteritontin muodostamisessa, vaan tulee esiin kaikissa niissä tapauksissa, joissa kiinnityskelpoisia kiinteistöjä yhdistetään toisiinsa, kiinteistön alueellisia osia yhdistetään toiseen kiinteistöön tai eri kiinteistöjen alueellisia osia yhdistetään toisiinsa. Sen vuoksi on syytä luoda katsaus siihen, millä tavoin rasitusten yhtenäisyyden periaatetta toteutetaan tai on toteutettu tällaisessa yhdistämisessä positiivisessa oikeudessamme. Selvyyden vuoksi on syytä huomauttaa, että vastaavanlaisia ongelmia voi syntyä myös silloin, kun kiinteistöön yhdistetään toisen kiinteistön murto-osa tai tällaisia murto-osia yhdistetään toisiinsa eli silloin, kun tiloja halotaan yhdistettyinä. Sellainen halkominen oli AJ 1916 22 §:n mukaan kiinnityksenhalti-

---

kiinteän omaisuuden kuin perintöluontoisen tilan tai rekisteritontin ollessa kysymyksessä, niin saattaa siitä joissakin tilanteissa aiheutua poikkeuksia mainittun yleiseen sääntöön, ks. edellä 8 § 2.

[14] Sellainen mielipide on kuitenkin esitetty, että kun kahdesta tai useammasta tilasta AJ 1916 27.2 §:n nojalla kiinnityksen haltijan suostumuksin lohottiin maata yhdeksi tilaksi, niin oli mainittu suostumus käsitettävä siten, että lohkotila sen nojalla vapautui emätilojen kiinnityksistä, *Moring,* Skiftesrätt s. 293, vrt. *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 154; *KKO:n lausunto 1940* s. 22 ss. ja *Nikupaavola* s. 288 ss.

[15] AJ 1916:n mukaisen yhdistettynä halkomisen vaikutuksesta kiinnityksiin ks. *Moring,* Skiftesrätt s. 220 ss.; *Seppälä,* Kiinnitykset s. 141 ss.; *KKO:n lausunto 1940* s. 33 ss.; *Hakulinen,* Panttioikeuden kohteen muutoksista s. 48 ss. ja *Nikupaavola* s. 285 ss.

joiden luvalla mahdollinen.[15] JL ei sensijaan sitä tunne.[16] Yhdistettynä halkominen tehtiin kuitenkin uudelleen mahdolliseksi TilYhdL:iin 1958 tehdyillä muutoksilla, mutta vain uusjaon yhteydessä, TilYhdL 1.2 ja 15 §.[17]

a) Ennen JL:n ja TilYhdL:n voimaan tuloa ei ollut olemassa säännöksiä siitä, miten rasitusten yhtenäisyyden periaate oli toteutettava tiloja yhdistettäessä. Tilojen yhdistäminen katsottiin kuitenkin sallituksi tietyin edellytyksin, joihin kuului mm. kiinnityksen haltijan kirjallinen suostumus. Yhdistämispäätöksen tekeminen kuului VN:lle, mutta sittemmin Mmh:lle, A maatilojen yhdistämistä koskevain asiain käsittelyjärjestyksen muuttamisesta 20. 4. 1929/157.[18] Kysymys rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisesta tuli tiloista kyseen ollen ennen JL:n voimaan tuloa esiin myös silloin, kun tiloja lohottiin ja halottiin yhdistettynä, jollaisten toimitusten edellytyksenä oli mm. kiinnityksen haltijan kirjallinen suostumus, AJ 1916 22 ja 27 §. Kaikissa näissä tapauksissa vallitsi rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamistavasta oikeustieteen piirissä erimielisyyksiä. Vallitsevana voitaneen pitää käsitystä, jonka mukaan koko yhdistämällä syntynyttä tilaa rasittivat niiden

---

16 JL:n valmisteluvaiheessa ehdotettiin yhdistettynä halkomista koskevat säännökset säilytettäviksi laissa, *Jakolakikomitea 1933* s. 101 s. ja *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 112 s. *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 32 s. katsoo yhdistettynä halkomisen poisjättämisen lopullisesta lakiehdotuksesta tapahtuneen niiden huomautusten johdosta, joita KKO oli sitä vastaan tehnyt, vrt. *Jakoasetustoimikunta 1949* s. 10 s. Tämän johdosta on syytä huomauttaa, ettei KKO esittänyt huomautuksia yhdistettynä halkomista vastaan sinänsä, vaan vain sitä laajentamisperiaatetta vastaan, joka lakiehdotuksessa oli KKO:n käsityksen mukaan omaksuttu, *KKO:n lausunto 1940* s. 37 s.

17 Tilojen yhdistettynä halkomisesta uusjaossa on pidettävä erillään ns. halkomisuusjako, JA 11 §, ks. *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 302. Viimeksi mainitussa on kysymys useamman tilan halkomisesta uusjaon muodossa siten, että uusjako ja halkominen kombinoidaan, jolloin voidaan saavuttaa edullisempi tilussijoitus kuin muuten, vrt. JL 131 §. Tavallisessa halkomisuusjaossa on kuitenkin jokainen kustakin uusjakoon osallistuvasta tilasta halottava jakoosuus tilitettävä itsenäisenä tilana, joten jos esim. 3 tilaa halotaan halkomisuusjaolla kahden osakkaan kesken, on uusjaosta tilitettävä yhteensä 6 tilaa. Jos halkomisuusjakoon lisäksi kombinoidaan osuuksien yhdistäminen, voidaan jako toimittaa parhaassa tapauksessa niin, että siitä tilitetään vain 2 tilaa.

18 *Haataja,* Maanjaot s. 804 ss., vrt. *Moring,* Skiftesrätt s. 110.

kiinteistöjen kiinnitykset, jotka olivat luovuttaneet siihen maata.[19] Näistä kiinteistöistä yhdistettyyn tilaan laajentuvien kiinnitettyjen oikeuksien keskinäisen dynaamisen suojan katsottiin järjestyvän KiinA 22 §:n sisältämien aikaprioriteetti- ja preferenssiperiaatteiden mukaan.[20] Jakolakikomitean ja Jakoasetustoimikunnan jakolakiehdotukset olivat rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamista koskevassa kysymyksessä pääasiassa vallitsevan mielipiteen kannalla.[21] Edellisen laatimassa jakolakiehdotuksessa esitettiin säädettäväksi, että jos yhdistettäviä tiloja tai jotakin niistä rasittaa kiinnitys tai jos kiinnityshakemus johonkin niistä on vireillä, niin edellyttää yhdistäminen kiinnityksen haltijan kirjallista suostumusta, ja että kun tiloja on yhdistetty ja johonkin niistä on

---

19 Tätä kantaa edustavat *Seppälä,* Kiinnitykset s. 148; *Caselius,* Jakolainsäädännön rajoilta s. 327 ss.; *Ollinen* I s. 179 ja *Nikupaavola* s. 278 s. Vallitseva käsitys on kuitenkin nähdäkseni virheellinen, sillä erinäiset muuhun lainsäädäntöön sisältyvät säännökset, lähinnä LVL 1918 45 §, L lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta 12. 1. 1937/4 3.2 § ja Siirtoväen pika-asutuslaki 28. 6. 1940/346 38 § edellyttivät jäljempänä mainittavan määräosaperiaatteen, mutta ei laajentamisperiaatteen soveltamista tilojen yhdistettynä lohkomisessa, joka on vain eräs tilojen yhdistämisen erikoistapaus, ks. *KKO:n lausunto 1940* s. 22 ss. ja *Hakulinen,* Panttioikeuden kohteen muutoksista s. 44 ss. Ks. myös edellä viite 14, jossa on esitetty *Moringin* käsitys asiasta.

20 Tähän kätkeytyvät kiinnityksen haltijan asemaa eräissä tilanteissa uhkaavat vaarat tuottivat silloiselle vallitsevalle käsitykselle päänvaivaa, ks. esim. *Caselius,* Jakolainsäädännön rajoilta s. 331 ja *Seppälä,* Kiinnitykset s. 148.

21 *Jakolakikomitea 1933* s. 226. *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 54, 112 ja 161 pyrki kehittämään *Jakolakikomitean* ehdotusta laajentamisperiaatteen suuntaan tiloja yhdistettäessä luopumalla vaatimasta kiinnityksen haltijan suostumusta siinä tapauksessa, että vain yhtä yhdistettävistä tiloista rasitti kiinnitys tai jos tiloja rasittivat yhteiset kiinnitykset. Ehdotukseen kohdistamassaan arvostelussa KKO esittää suosittelemansa ja asian luonnollisena ratkaisupohjana pitämänsä määräosaperiaatteen vaihtoehdoksi Saksan lainsäädännössä esiintyvän »Vereinigung»—tapauksen, *KKO:n lausunto 1940* s. 42 ss., 31 ja 52, vrt. BGB § 890 Abs 1; *Wolff—Raiser* s. 114; *Westermann* s. 348 ja *Hakulinen,* Panttioikeuden kohteen muutoksista s. 47 ja 60. Määräosa- ja laajentamisperiaatteiden vertailuun olisi KKO:n lausuntoa annettaessa tarjoutunut hyvä tilaisuus, kun Ruotsissa oli lausunnon antamisen aikaan olemassa asiasta huomattavia selvittelyjä, ks. esim. *FJB II 1908* s. 146 ja 535 ss.; *Skiftesstadgekommitté 1911* s. 79 ss. ja 257 ss.; *Skifteslagstiftningskommission 1918* s. 95 ss. ja 445 ss. ja *Jordstyckningskommission 1920* s. 107 ss. ja 287 ss.

aikaisemmin vahvistettu tai haettu kiinnitys, josta toinen tila on vapaa, niin on kiinnitys voimassa tai vahvistettava koko yhdistettyyn tilaan.[22] Oikeustieteen piirissä ennen JL:n voimaan tuloa vallinnut käsitys samoin kuin *Jakolakikomitean* ja *Jakoasetustoimikunnan* ehdotukset merkitsivät yhdistettävien kiinteistöjen puitteissa vallitsevien dynaamista suojaa koskevien järjestelmien kombinoimista siten, että kutakin yhdistettävää tilaa koskevat kiinnitykset laajenevat koskemaan yhdistettyä tilaa. Tämän yhdistämismenetelmän perusajatusta voidaan sen vuoksi sopivasti kutsua laajentamisperiaatteeksi ja itse menetelmää laajentamismenetelmäksi. Oikeustieteen piirissä ennen JL:n voimaan tuloa vallinnutta käsitystä muodostettaessa ja *Jakolakikomitean* ja *Jakoasetustoimikunnan* ehdotuksia laadittaessa ei kuitenkaan otettu riittävässä määrin huomioon, että KiinA 22 §:n ideologia on sellaisenaan toteutettavissa vain tietyn, sekä kirjaamis- että eksekuutiojärjestelmien kannalta spesialisoidun yksikön puitteissa ja että kahden sellaisen yksikön piirissä vallitsevien, dynaamista suojaa koskevien järjestelmien yhteenkombinoimisesta sellaisella mekaanisella tavalla, jota vallitseva käsitys ja tehdyt ehdotukset edustivat, saattoi olla seurauksena pantinhaltijan oikeuden menetys esim. silloin, kun runsaasti yli arvonsa pantattu tila yhdistettiin arvonsa puitteissa pantattuun tilaan ja viimeksi mainitun tilan kiinnitykset saivat yhdistämisen johdosta edellisen tilan kiinnityksiin nähden huonomman prioriteetin.[23] Toisaalta edellyttivät vallitseva käsitys ja *Jakolakikomitean* ehdotus yhdistämiseen aina saatavaksi kiinnityksen haltijoiden suostumuksen ja *Jakoasetustoimikunnan* ehdotuskin muissa paitsi niissä tapauksissa, joissa

---

22 Molemmat ehdotukset olivat epäselvät siinä suhteessa, oliko tarkoituksena ulottaa laajentamisperiaate koskemaan myös yhdistettynä halkomista ja lohkomista, mutta on todennäköistä, että ainakin jälkimmäisessä ehdotuksessa tätä tarkoitettiin, ks. *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 10, 37, 112 ja 143 s., vrt. *KKO:n lausunto 1940* s. 23 ja 38, jossa arvellaan *Jakoasetustoimikunnan* tarkoittaneen hyväksyä yhteislohkomisessa *Moringin* käsityksen.

23 Silloisen vallitsevan käsityksen perustajana lienee pidettävä *Caseliusta*, joka kiinteistöjen yhdistämisestä kyseen ollen hakee ratkaisua sellaisten vaihtoehtojen pohjalta, että panttioikeudet voivat joko säilyä entiseen alueeseen kohdistuvina tai laajentua kohdistumaan koko yhdistettyyn kiinteistöön. Katsottuaan ensiksi mainitun vaihtoehdon mahdottomaksi hän hyväksyy jälkimmäisen, Jakolainsäädännön rajoilta s. 331.

kiinnitys rasitti vain yhtä kiinteistöä tai yhdistettäviä kiinteistöjä rasittivat yhteiset kiinnitykset.[24]

b) *Jakolakikomitean* ja *Jakoasetustoimikunnan* ehdotuksia, sikäli kuin ne koskivat tilojen yhdistämisessä rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamiseksi omaksuttua laajentamismenetelmää, ei kuitenkaan hyväksytty.[25] JL:ssa ja siihen liittyvässä lainsäädännössä omaksuttu menetelmä käy ilmi esim. TilYhdL 11.1 §:stä, jossa lausutaan, että jos johonkin yhdistetyistä tiloista on aikaisemmin vahvistettu kiinnitys, josta toinen tila on vapaa, katsottakoon yhdistämisen jälkeen kunkin kiinnityksen koskevan sellaista määräosaa yhdistämällä muodostetusta tilasta, joka vastaa kiinnitetyn tilan manttaalia. Samaa menetelmää noudatetaan edelleen, kun tiloja yhdistettyinä lohotaan, säätämällä, että tila, joka on muodostettu lohkomalla kahdesta tai useammasta tilasta, on vastuussa kunkin jakamattoman tilan kiinnityksistä määräosuuksin sen mukaan kuin sillä on laskettu olevan osuutta kustakin tilasta ja tämän manttaalia on sen johdosta vähennetty, JL 201 §, ks. myös 247 §.[26] Sikäli kuin on kysymys tilojen yhdistämisestä, rinnastetaan kiinnitettyyn oikeuteen oikeus, josta tila on panttina ilman kiinnitystä, samoin kuin kiinnityshakemuskin, joka on vireillä yhdistämisen tapahtuessa tai pannaan vireille ennen yhdistämistä syntyneen oikeuden nojalla yhdistämisen jälkeen, TilYhdL 11.2 §.[27] Esitettyjen säännösten

[24] Siihen olennaiseen kysymykseen, voidaanko kiinnityksen haltijan suostumusta kiinteistökirja- ja eksekuutiojärjestelmien selvyyden kannalta pitää riittävänä, ei lakiehdotuksissa kiinnitetä huomiota. KKO:n lausunnossa sensijaan pidetään silmällä mahdollisuutta esim. maarekisterin avulla selvittää niiden yhdistetyn kiinteistön määräosien suuruus, joita sulautuneiden tilojen kiinnitykset rasittavat, ks. *KKO:n lausunto 1940* s. 33, vrt. *Hakulinen* Panttioikeuden kohteen muutoksista s. 46.

[25] KKO:n lausunnon johdosta katsottiin, että Eduskunnalle annettu lakiehdotus oli perustettava määräosaperiaatteelle, *Jakoasetustoimikunta 1949* s. 6, vrt. *Suomaa*, Jakolainsäädäntö s. 181.

[26] Samaa menetelmää noudatetaan edelleen, kun tiloja halotaan yhdistettyinä, mikä on mahdollista uusjaon yhteydessä, ks. TilYhdL 1.2 § verr. 11.3 §:ään.

[27] Näitä saamisia ovat esim. metsänparannuslainat, L 15. 9. 1967/411 13.1 §, kuivatus- ja vedenhankintaa tarkoittavaa työtä varten valtion varoista myönnetyt lainat, L 30. 8. 1963/433 26 §, valtion varoista etukäteen suoritetut maanmittaustoimitusten kustannukset, L 22. 1. 1960/42 11 § ja maanmittaustoimitusten tilikorvaukset, JL 276 §, vrt. *Suomaa*, Jakolainsäädäntö s. 287.

pohjalta havaitaan, että rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamiseksi tiloja yhdistettäessä käytettävä metodi on sellainen, että yksityisiin yhdistettäviin tiloihin kohdistuvat kiinnitykset ja muut niiden veroiset rasitukset muuttuvat yhdistämisen johdosta yhdistettyyn tilaan kohdistuviksi määräosakiinnityksiksi, joiden kohteina olevat yhdistetyn tilan määräosat määräytyvät yhdistettävien tilojen ja yhdistetyn tilan manttaalien välisen suhteen mukaan.[28] Rasitusten yhtenäisyyden periaate saadaan toteutetuksi tällaista metodia käyttämällä, koska KiinA 22 §:n ideologian toteuttaminen, so. pakkohuutokaupan toimittaminen, erityisten oikeuksien siinä tapahtuva prioriteettiaseman mukainen turvaaminen, kauppahinnan jakaminen pantinhaltijoille etuoikeusjärjestyksen mukaan, PakkolunL 12 §:n mukaan tapahtuva pakkolunastuskorvausten arvioiminen ja pakkolunastuksessa, tontinosan lunastamisessa jne. kertyvien surrogaattivarojen pantinhaltijoille jakaminen on tuon säännöksen periaatteita noudattaen mahdollista pakkohuutokaupan jne. kohdistuessa yhdistämällä muodostettuun tilaan. Niiden dynaamisen suojan järjestelmien kombinoiminen, joita yhdistettävät tilat merkitsevät kirjaamis- ja eksekuutiojärjestelmien kannalta, on lyhyesti sanoen mahdollista TilYhdL 11.1 ja JL 201 §:ssä edellytettyä metodia käyttämällä. Kun tämän metodin johtavana näkökohtana on yhdistettävien tilojen rasitusten muuttaminen yhdistetyn tilan määräosiin kohdistuviksi rasituksiksi, jota näkökohtaa voidaan sopivasti kutsua määräosaperiaatteeksi, niin voidaan tuota menetelmääkin kutsua määräosamenetelmäksi.[29]

---

[28] On syytä huomauttaa, ettei tätä metodia tavata missään muualla kuin meillä. Ruotsin SmlL:n valmistelutyöt viittaavat siihen, ettei tuo metodi ole siellä ollut edes harkittavana. Tämä saattaa johtua siitä, että jo *FJB II 1908* s. 321 ss. suhtautui jossain määrin epäluuloisesti murto-osakiinnitykseen, mikä epäluuloisuus on ajan mittaan muodostunut Ruotsissa selväksi vihamielisyydeksi, ks. *FJB I 1960* s. 39 s.; *FJB II 1960* s. 175 ss. ja *FJB 1963* s. 86.

[29] Määräosaperiaatteen nimitystä lienee ensimmäisenä käyttänyt KKO, ks. *KKO:n lausunto 1940* s. 53, vrt. *Hakulinen,* Panttioikeuden kohteen muutoksista s. 59. Määräosaperiaate on pääsääntö kiinnitysten järjestelemiseksi tilajärjestelmän piirissä tapahtuvassa kiinteistöjen yhdistämisessä. Tästä pääsäännöstä olen löytänyt ainakin yhden poikkeuksen, jossa noudatetaan laajentamisperiaatetta, ks. KaavJL 44.2 §. Eduskunnan käsiteltävänä oleva ehdotus tiloja koskevaksi yhdistämislaiksi lähtee määräosaperiaatteen hylkäämi-

Pantin haltija, jonka kompetenssi nojautuu kiinteistön määräosan kiinnitykseen, voi tuon kompetenssin nojalla aikaansaada vain asianomaisen määräosan pakkohuutokaupan. Tällöin voi tapahtua niin, että vaikka voitaisiin arvioida yhdistettävästä tilasta ennen yhdistämistä toimitettavassa pakkohuutokaupassa saatavan sellainen hinta, josta pantinhaltijat voidaan tyydyttää samalla kun tilaan kohdistuvien erityisten oikeuksien haltijoiden asema voidaan turvata, niin ei ole varmaa, että kävisi samoin, jos yhdistämisen jälkeen toimitettavassa pakkohuutokaupassa tuota samaa tilaa vastaava yhdistetyn tilan murto-osa myydään.[30] Yhdistettävän tilan pantin ja siihen kohdistuvien erityisten oikeuksien haltijoiden oikeusasemien sataprosenttinen turvaaminen määräosamenetelmää sovellettaessa edellyttäisi näin ollen, ettei yhdistämistä voitaisi sallia toimeenpantavaksi ilman heidän suostumustaan. TilYhdL ja JL eivät kuitenkaan ole suojanneet kiinnityksen haltijoiden etuja niin pitkälle. Tilojen yhdistämiseen pitää tosin periaatteessa olla kiinnityksen haltijan kirjallinen suostumus, mutta sitä ei vaadita, jos tiloja rasittavat ainoastaan yhteiset kiinnitykset tai vain yhteen tilaan on vahvistettu kiinnitys, TilYhdL 6 ja JL 182.3 §.[31]

Sen ohessa on syytä panna merkille, että kiinnityksen haltijalla niin hyvin tiloja yhdistettäessä kuin niitä yhdistettyinä lohottaessakin tarkoitetaan henkilöä, jolla kiinnityksen johdosta tai maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskevien säännösten nojalla on panttioikeus kiinteistöön, samoin kuin sitä, jolla on kiinnitetty tai ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon merkitty oikeus määräalan

---

sestä ja siirtymisestä laajentamisperiaatteen mukaiseen järjestelmään myös tilajärjestelmän piirissä, ks. *Hallituksen esitys* n:o 22, 1967 vuoden vp s. 10 ja 20.

30 Vrt. *Nikupaavola* s. 279.

31 On todennäköistä, että tässä on kysymys suoranaisesta lapsuksesta. Edellä on käynyt selville, että *Jakoasetustoimikunnan* JL:ksi laatiman esitysehdotuksen yhdistämissäännökset lähtivät alkuaan laajentamisperiaatteen pohjalta, viitteet 21 ja 22. Kun esitysehdotuksen perusteet KKO:n lausunnossa esitetyn arvostelun johdosta muutettiin ja lähtökohdaksi otettiin määräosaperiaate, niin näyttää siitä aiheutunut lakiehdotusten revisiotyö tapahtuneen puutteellisesti, sillä TilYhdL 6 §:n ja JL 182.3 §:n säännökset soveltuvat silloin, kun käytetään laajentamismenetelmää, mutta eivät silloin, kun on kysymyksessä määräosamenetelmä, vrt. *Nikupaavola* s. 279 s., ks. myös *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 265 s.

erottamiseen tilasta, TilYhdL 14 ja JL 344 §.[32] Esim. kiinnitetyn vuokraoikeuden haltijaa ei siis pidetä kiinnityksen haltijana. Jos näin ollen yhdistettävänä on kaksi tilaa, jotka kumpikin on pantattu ja joista toista sen ohessa rasittaa prioriteetiltaan panttioikeutta heikompi vuokraoikeus, niin turvataan yhdistämisen jälkeen viimeksi mainitun kiinteistön pantin ja vuokraoikeuden haltijan asema dynaamisen suojan kannalta niissä relaatioissa, joissa kiinnityksellä on merkitystä, siten, että kiinnitykset muuttuvat kiinnitetyn tilan manttaalia vastaaviksi murto-osakiinnityksiksi.[33] Muutos on pantin haltijan osalta tapahtunut tämän suostumuksella, mutta vuokraoikeuden haltijan osalta ilman tämän suostumusta. Viimeksi mainitun tosiasiallinen asema on kuitenkin heikentynyt ja hän saattaa menettää yhdistämisen tai lohkomisen johdosta oikeutensa sen jälkeen toimitettavassa pakkohuutokaupassa, mitä ehkä muuten ei olisi tapahtunut.[34]

c) Määräosamenetelmän omaksumiseen tilajärjestelmän piirissä lienee osaltaan myötävaikuttanut se näkökohta, että siinä oli vanhastaan olemassa tuon menetelmän soveltamiseksi välttämätön peruste osan määrittämiseksi, nimittäin manttaali.[35] Tonttikirjajär-

---

32 *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 179 ss. ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 274 ss.

33 Niinkuin aikaisemmin on huomattu, ei nautintaoikeuksien ja määräalan erottamisoikeuden kiinnityksillä ole sellaista merkitystä, että ne turvaisivat näiden oikeuksien säilymisen jaossa, mikä soveltuu siihen pääsääntöön, ettei kirjaamisella yleensä ja kiinnityksellä erityisesti ole dynaamisen suojan kannalta merkitystä asianosaissuhteessa, vrt. *Hakulinen,* Panttioikeuden kohteen muutoksista s. 41 ja *KKO:n lausunto 1940* s. 20. Poikkeuksia tietenkin on, esim. MaanvuokraL 27.2 §, ks. *Hakulinen,* Maanvuokraoikeus s. 185. Ks. myös *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 298 ss.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 962 s.; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 294 ja 316 ja *Brækhus—Hærem* s. 407: »For rettsforholdet mellom parterne er tinglysing uten noen som helst betydning.»

34 *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 181 on tosin havainnut tämän nautintaoikeuden haltijaa kohtaavan vaaran, mutta pitää oikeudenmenetystä niin harvinaisena, ettei tällaisen oikeuden haltijan suostumusta yhdistämiseen ole syytä vaatia.

35 Tällä näkökohdalla yhdessä LVL 1918 45 §:n säännöksen kanssa näyttää olleen huomattava vaikutus KKO:n kannanmuodostukseen, ks. *KKO:n lausunto 1940* s. 26 s. ja 32 s.

jestelmän piirissä ei vastaavanlaista perustetta sensijaan ole. Viimeksi mainitun järjestelmän piirissä onkin laajentamismenetelmä ollut alun alkaen käytännössä.[36] Kun laajentamismenetelmän soveltaminen AKL 1931:n mukaan melkoisesti poikkesi KaavJL:ssa omaksutusta menetelmästä, niin on aihetta luoda katsaus edellisen tätä kysymystä koskeviin säännöksiin. Tällaiseen katsaukseen on aihetta senkin vuoksi, että sen yhteydessä tehtävät havainnot ovat omiaan edelleen valaisemaan niitä ongelmia, todellisia ja näennäisiä, joiden pariin rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisessa joudutaan.

KaavJL:ssa määritellään tilanne, jossa kysymys rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisesta tulee esiin, siten, että kaavatontti käsittää alueita kahdesta tai useammasta kiinteistöstä tai erillisestä alueesta, jotka eivät ole kiinteistöjä, KaavJL 71.1 ja 100.1 §. AKL 1931 määritteli vastaavan tilanteen toisin. Oikeuden suostumus tontinmuodostukseen oli haettava, kun vahvistettu tonttijako käsitti kahden tai useamman tontin yhdistämisen, AKL 1931 45 §:n a-kohta, kahden tai useamman sellaisen tiluspalstan tai tiluspalstan osan yhdistämisen tontiksi, jotka eivät ennen olleet tonttijakoon sisältyneet, b-kohta, sellaisen alueen liittämisen tonttiin, joka ei ennen ollut tonttijakoon sisältynyt, c-kohta, taikka tontinosan erilleen erottamisen toisen alueen kanssa tontiksi muodostettavaksi tai katumaaksi pantavaksi, d-kohta. Lähtökohtatilanteita oli siis neljä. Nämä tilanteet voidaan jaoitella kahteen ryhmään.[37]

---

36 Mitä tulee rakennusjärjestysten aikana vallinneeseen ajatustapaan, niin voidaan havaita asiaan alettavan kiinnittää huomiota 1800-luvun lopussa, ks. esim. Helsingin RJ 1895, Tampereen RJ 1898 ja Jyväskylän RJ 1907 9 §, joissa kielletään tonttien yhdistäminen, jos kiinnitys on vahvistettu olemaan voimassa jompaa kumpaa tai molempia varten erikseen. Näihin oikeusteknilliseltä kannalta katsoen alkeellisiin säännöksiin verrattuna merkitsee Helsingin RJ 1917 7.2 §:n säännös huomattavaa edistystä, sillä sen mukaan tonttien tai niiden osien yhdistäminen oli tonttijaon muutoksella mahdollinen, jos se saattoi käydä päinsä pantinhaltijan tai muun oikeutta loukkaamatta, vrt. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 179. Puutteellisista kiinnitysjärjestelyistä rakennusjärjestysten aikakaudella aiheutuneista epäsäännöllisyyksistä kiinnitysoloissa ks. *Serlachius*, Sakrätten s. 327, vrt. *Hakulinen*, Panttioikeuden kohteen muutoksista s. 61.

37 Paitsi tekstissä esitettävää jaoittelua voidaan havaita, että a-, c- ja d-tapauksissa kiinteistön muodostaminen koskettaa ennestään olevaa tonttia, kun

Ensimmäiseen ryhmään kuuluvat tilanteet, joissa kaavatontti koostuu kahdesta tai useammasta vanhasta rekisteritontista, a-tilanteet, tai kahdesta tai useammasta sellaisesta tiluspalstasta tai sellaisen osasta, jotka eivät ennen olleet tonttijakoon sisältyneet, b-tilanteet. A- ja b-tilanteissa saatiin lupa tontinmuodostukseen myöntää niissä tapauksissa, joissa myönnetty tai haettu kiinnitys ei rasittanut useampaa kuin yhtä tonttia tai tiluspalstaa tai joissa tontteja tai tiluspalstoja rasittivat ainoastaan yhteiset kiinnitykset, joilla oli sama etuoikeus kuhunkin niistä, tai joissa oli saatu kiinnitysten sovittamisesta tonttijakoon sekä niiden etuoikeusjärjestyksestä aikaan sellainen sopimus, jonka perusteella tontinmuodostus voitiin kenenkään oikeutta loukkaamatta toimeenpanna, AKL 1931 47.1 ja 48 §.[38] Näissä tilanteissa laajenivat eri tonttien tai tiluspalstojen kiinnitykset oikeudenhaltijain sopimuksen mukaisesti tai yhden tontin tai tiluspalstan tai niiden yhteiset kiinnitykset rasittamaan koko muodostettua tonttia, AKL 1931 51.1 §. Kun sensijaan kaavatontti koostui kokonaisesta rekisteritontista ja aikaisemmin tonttijakoon sisältymättömästä alueesta, c-tilanne, tai rekisteritontin osasta, joka oli tonttijaon mukaan muodostettava toisen alueen kanssa uudeksi tontiksi, d-tilanne, niin voitiin suostumus antaa c-tilanteessa, jos tonttiin yhdistettävä alue, ja d-tilanteessa, jos siitä erotettava alue oli vapaa kiinnityksistä, AKL 1931 49 ja 50.1 §. Viimeksi mainituissa tapauksissa ei kiinnityksen haltijain kiinnitysten sovittamista koskeva sopimus tullut kysymykseen. Vain relaksaatio oli mahdollinen.[39] Sellaisesta kävi

---

taas b-tapauksissa kysymys on yksinomaan alueista, jotka eivät ole aikaisemmin tonttijakoon sisältyneet. AKL-ehdotuksissa käytettiin tiluspalsta-nimityksen asemesta sanaa alue, *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 14 ja 1928 s. 139. Näyttää ilman muuta selvältä, että tiluspalstan ja alueen käsitteisiin sisältyy tässä yhteydessä tilajärjestelmän piiriin kuuluva ja vanhan tonttijaon ulkopuolella oleva kaupunginmaa. Ruotsissa vastaavasta kysymyksestä käydystä keskustelusta ks. *Westring* s. 89 ja *Grefberg*, FBL, 1 painos s. 89.

38 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 182 ja *Uggla—Tammio* s. 197. A-tapauksen kehityksestä Ruotsissa ks. L angående förändring af tomts område 26. 5. 1899 3 § ja FBL 3:3 alkuperäisessä muodossaan sekä *Westring* s. 92 s.; *Prawitz*, Tomter s. 125 ja 175 ss.; *Grefberg*, FBL, 1 painos s. 92 ss.; *Fastighetsregisterkommission 1914* s. 122 ja 177 s. ja *Fastighetsregisterkommission 1916* s. 20 s. ja 254 s.

39 Relaksaatiolla tarkoitetaan tavallisesti, että yhteiskiinnityksen haltija antaa kuolettaa kiinnityksen johonkin yhteiskiinnityksen alaiseen kiinteistöön, mutta ei kaikkiin, ks. esim. *Olivecrona*, Inteckning s. 78, vrt. *Lamm* s. 144. Seu-

alueen erottamista koskeva kiinnityksenhaltijan suostumus, sillä siitä ja oikeuden suostumuksesta oli seurauksena, että liitettävä tai erotettava alue vapautui sitä rasittavista kiinnityksistä ja tonttia tai muuta aluetta rasittavat kiinnitykset laajenivat koskemaan koko muodostettavaa tonttia.[40] A- ja b-tilanteiden sekä c- ja d-tilanteiden välillä oli siis olemassa sellainen eroavuus, että edellisissä rasitusten yhtenäisyyden periaatteiden toteuttaminen oli mahdollinen sekä relaksaatiolla että kiinnitysten ja niiden etuoikeuden sovittamista koskevalla kiinnityksen haltijoiden sopimuksella, mutta jälkimmäisissä vain tiettyyn kaavatontin osaan kohdistuvalla relaksaatiolla.

Mistä johtui tämä eroavuus? Lainvalmistelukunnan perustelut ovat epäselvät. C-tapauksesta lausutaan, että tontinosien jääminen eri kiinnitysten rasittamiksi tosin estettäisiin sellaisellakin säännöksellä, joka vaatisi kiinnitysvapauden jompaan kumpaan alueeseen nähden, mutta että sellainen valintavapaus vaatisi monimutkaisempia määräyksiä kuin ehdotus, jonka mukaan sen alueen, joka tonttiin liitetään, tulee olla kiinnityksistä vapaa.[41] D-tilanteesta *Lainvalmistelukunta* taas lausuu sen järjestelyyn vaikuttaneen, ettei suomalaisen oikeuskäsityksen mukaan tonttiin vahvistettua kiinnitystä voida kuolettaa tontin johonkin osaan nähden ja että kaupunkitontti on oikeudellisesti katsottava sellaiseksi yksiköksi, ettei rajoiltaan määrättyä osaa siitä voida erikseen huudattaa, kiinnittää tai kiinnityksestä vapauttaa, mutta että jos tonttiin vahvistetun kiinnityksen haltija on antanut suostumuksensa tontin lohkomiseen, niin oikeus voi antaa suostumuksensa tontinmuodostukseen eli lohkomiseen ja yhdistämiseen, jolloin tontinosa vapautuu sitä aikaisemmin rasittaneista kiinnityksistä eikä mikään estä liittämästä sitä siihen alueeseen, joka yhdessä lohotun osan kanssa muodostaa uuden tontin.[42] Kun *Lainvalmistelukunnan* perustelut soveltuvat yhtä

raavassa relaksaation nimitystä käytetään laajemmassa merkityksessä ja sillä tarkoitetaan sellaisia tosiseikastoja yleensä, joiden nojalla jotain aluetta voidaan tietyssä tilanteessa käsitellä vapaana asianomaisesta kiinnityksestä. Ks. jäljempänä viite 63.

40 Vrt. edellä viitteessä 14 esitettyä *Moringin* kantaa, jonka mukaan kiinnityksenhaltijan suostumuksella yhdistettynä lohkomiseen oli lohkotilaan nähden relaksoiva vaikutus.

41 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 183. Samanlainen lausuma esiintyy Ruotsissa *Westringillä* s. 94.

42 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 183.

hyvin sellaiseen vastaavaan tilanteeseen, jossa on kysymys tilasta ja tilan osasta, niin eivät po. perustelut todellisuudessa vähääkään valaise edellä mainitun erilaisuuden syitä. Sensijaan saadaan kysymyksen selvittelylle johtoa siitä *Lainvalmistelukunnan* perusteluihin sisältyvästä lausumasta, jonka mukaan AKL-ehdotus tältä osin nojautuu siihen järjestelmään, johon Ruotsin vastaava lainsäädäntö perustuu.[43] Ruotsissa tavataan vuoteen 1921 saakka edellä esitetty erottelu a—d-tapausten välillä, nimittäin a- ja b-tapaukset FBL 3:3:ssä, c-tapaus 3:4:ssä ja d-tapaus 3:5:ssä. Erottelun takana olevaa ideologiaa voidaan P r a w i t z'i n esityksen pohjalta kuvata seuraavaan tapaan.[44] Kun vanha rekisteritontti uudessa tonttijaossa muodostetaan kahdeksi uudeksi tontiksi ja nämä merkitään tonttikirjaan, niin silloin muodostuu kaksi uutta tonttia ja entinen tontti häviä. Samoin tapahtuu, vaikka vain toinen vanhan tontin osista on osoitettu uudeksi tontiksi, kun tämä merkitään tonttikirjaan, sillä toinen tontinosa muodostuu tällöin rästitontiksi. Jos uuden tonttijaon mukaan kaksi vanhaa tonttia muodostaa yhden uuden, niin katsotaan molempien vanhojen tonttien häviävän. Jos sensijaan uuden tonttijaon mukaan on kysymys sellaisen alueen liittämisestä tonttiin, joka ei aikaisemmin ole sisältynyt tonttijakoon, tai alueen erottamisesta vanhasta tontista liitettäväksi toiseen vanhaan tonttiin tai katumaaksi, niin silloin vanhan tontin ei katsota häviävän, vaan säilyttävän identiteettinsä. Tämän identiteettiperiaatteen katsotaan edellyttävän, että vanhaan tonttiin liitettävän tai siitä erotettavan alueen tulee olla vapaa kiinnityksistä. *Prawitz* huomauttaa identiteettiperiaatteen johdosta, että siinä on kysymys pelkästä fiktiosta: »Logiskt föreligger det icke någon skillnad mellan det fall, att man delar en tomt itu, och det, att man avstyckar ett område från tomten. I båda fallen delas den ursprungliga tomten i två delar. Endast för den mänskliga föreställningen och i den juridiska konstruktionen te sig fallen olika.»[45]

Identiteettiperiaate omaksuttiin Ruotsissa L:lla angående förändring af tomts område 26. 5. 1899 ja se säilytettiin vielä FBL:ssa, mutta

43 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 180.

44 *Prawitz*, Tomter s. 175 ss., vrt. *Grefberg*, FBL s. 128 ss.

45 *Prawitz*, Tomter s. 176.

hylättiin 1921 FBL:n 3 lukua muutettaessa.[46] Jo ensiksi mainitun L:n valmistelutöiden yhteydessä tuo periaate joutui arvostelun kohteeksi esim. Ruotsin KKO:ssa, jossa tuotiin esiin se näkökohta, että itse asiassa oli c- ja d-tapauksissa rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta yhdentekevää, kumpi oli rasitusvapaa, tontti tai alue vaiko edelliseen liitettävä alue tai jälkimmäiseen liitettävä tontinosa.[47] Tämä huomautus on osuva myös Suomen oikeuden kannalta.[48] Rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen kannalta katsoen on samantekevää, laajenevatko näissä tapauksissa tontin kiinnitykset alueeseen vaiko päinvastoin. Mitään aihetta ei myöskään ole näissä tapauksissa estää rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamista kiinnityksenhaltijoiden kiinnitysten sovittamista koskevalla sopimuksella.

d) AKL 1931:n mukaan oli tuomioistuimen toiminta, kun se antoi suostumuksensa tontinmuodostukseen, lähinnä pasiivista, kontrolloivaa laatua. Tehtävänä oli tarkistaa, että rekisteritontin muodostamisen edellytykset olivat omistuksen ja rasitusten yhtenäisyyden periaatteiden kannalta käsillä ja tehdä annetusta suostumuksesta ilmoitus tonttikirjan pitäjälle ja siitä aiheutuvat merkinnät lainhuudatus- ja kiinnityspöytäkirjoihin, AKL 1931 54 ja 53 §. On kuitenkin mahdollista antaa tuomioistuimelle tai muulle viranomaiselle, jonka kompetenssiin asia uskotaan, tässä suhteessa myös konstitutiivisia tehtäviä, joiden avulla rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta katsoen luodaan edellytyksiä rekisteritontin muo-

---

46 Kun AKL-ehdotuksen perusteluissa lausutaan, että rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamista koskevia säännöksiä muodostettaessa on pääasiassa hyväksytty Ruotsin voimassa olevan oikeuden mukainen järjestelmä, niin on todettava, että ehdotukseen sisältyvä järjestelmä oli Ruotsissa jo silloin hylätty, *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 180, vrt. *Grefberg,* FBL 122.

47 *Grefberg,* FBL, 1 painos s. 90 ja FBL s. 130.

48 Identiteettiperiaatteen puolustukseksi esitettiin Ruotsissa näkökohtia, jotka liittyivät siihen, että toisin menetellen olisi syntynyt yhteiskiinnityksiä, joista kiinnityksenhaltija ei aina olisi ollut tietoinen, jolloin hänelle Ruotsin IF 32—37 §:n silloisten säännösten johdosta olisi tietyissä tilanteissa voinut tietämättömyyden vuoksi aiheutua oikeuden menetyksiä, ks. *Grefberg,* FBL, 1 painos s. 90 ja *Nordling,* Lagfart s. 228 ss. Suomen oikeuden mukaan ei vastaavanlaisia oikeuden menetyksiä sensijaan olisi voinut syntyä, KiinA 19 § ja esim. *Nikupaavola* s. 321 ss.

dostamiseksi.[49] Verrattuna AKL 1931:iin on KaavJL:ssa esiintyvä huomattavin uudistus juuri tätä laatua. AKL 1931:ssa esiintyneet lähtökohtatilanteet on myös kokonaan uusittu ja korvattu nykyaikaisemmilla. Viimeksi mainitut voidaan KaavJL:n pohjalta ryhmitellä kolmeen ryhmään. Ensimmäisen, (a)-tilanteen muodostavat tapaukset, jolloin kiinteistöt, joista tai joiden osista kaavatontti muodostuu, ovat vapaat kiinnityksistä tai kiinnitykset rasittavat vain yhtä kiinteistöä taikka kaikkia kiinteistöjä rasittavat samat kiinnitykset, joilla on sama etuoikeus jokaiseen niistä, KaavJL 71.1 §:n 2 kohta ja 103 §:n 1—3 kohta.[50] Tässä tilanteessa on kiinteistön muodostaminen laajentamismenetelmää käyttäen rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta ilman muuta mahdollista. Siinä esiintyvä tarkistustehtävä on katsottu niin yksinkertaiseksi, että yhdistämistoimeksi on katsottu voitavan määrätä paitsi kiinteistötuomarin suostumuksella myös maistraatin määräyksestä tapahtuva tonttirekisteriin merkitseminen, KaavJL 71.1 §:n 2 kohta verr. 130.1.2 §:ään. Kumpi menettely kulloinkin tulee kysymykseen, riippuu siitä, minkälainen on tilanne omistuksen ja rasitusten yhtenäisyyden periaatteiden kannalta silloin, kun tontinmittaus tulee maistraatissa tarkastettavaksi, ks. edellä 12 § 2, vrt. KaavJA 54 ja 58 sekä KaavJL 112 §. Toinen, (b)-tilanne on käsillä silloin, kun yhdistettäviä kiinteistöjä koskevat yhteiset kiinnitykset, joilla on erilainen etuoikeus, tai eri kiinni-

---

49 Sellaisina tehtävinä voidaan ajatella tulevan kysymykseen yhdistämistoimenpiteiden suorittaminen viranomaisten aloitteesta, etuoikeusjärjestyksen vahvistaminen silloin, kun kiinnityksiä laajenee muodostettavaan tonttiin useammasta kuin yhdestä tontinosasta, ja vahingottomuusharkinnan toimittaminen, mikä merkitsee tonttiin kiinteistöstä tulevan osan vapauttamista sitä rasittavista kiinnityksistä sillä perusteella, että kiinteistön jäljelle jäävä osa riittää niiden katteeksi. Tällaiset toimenpiteet sisältyvät Eduskunnalle annettuun yhdistämislakiehdotukseen, joka liittyy osittamisrajoituslainsäätöä koskevaan ehdotukseen tilajärjestelmän piirissä, ks. *Hallituksen esitys* n:o 22, 1967 vuoden vp s. 9 ss. ja 19 ss.

50 (a)-tilanteesta ks. *Lainvalmistelukunnan* AKL ehdotus 1924 s. 182 ja *Uggla—Tammio* s. 189. Ruotsissa vastaava tilanne eroaa meikäläisestä vielä sikäli, että siihen kuuluu tapaus, jolloin on olemassa johonkin yhdistettävään alueeseen kohdistuva yhteistä kiinnitystä huonompioikeuksinen erityiskiinnitys ja tämän haltija suostuu yhdistämiseen, ks. *Ljungman—Stjernquist* I s. 96; *Grefberg*, FBL s. 133 s.; *Skifteslagstiftningskommission 1918* s. 463 ja 473 ja *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 266 ss.

tykset, ja on saatu aikaan sopimus tontin alueen tai sen osan vapauttamisesta kiinnityksistä taikka niiden etuoikeuden sellaisesta järjestämisestä, että tontti voidaan muodostaa kenenkään kiinnityksen haltijan oikeutta loukkaamatta, KaavJL 103 §:n 4 kohta.[51] Tässä tilanteessa kuuluu yhdistämiskompetenssi vain kiinteistötuomarille, sillä siinä ei maistraatti voi antaa määräystä tontin merkitsemiseksi tonttirekisteriin, KaavJL 71.1 §:n 2 kohta verr. 103 §:n 1—4 kohtaan. Kolmas, (c)-tilanne, jolla ei ollut vastinetta AKL 1931:ssa, on käsillä silloin, kun (b)-tilanteessa ei ole tehty siinä mainittua sopimusta, mutta kiinteistötuomari harkitsee, että jäljellä oleva osa kiinteistöä, josta tonttiin tulee alue, ilmeisesti vastaa kiinnitettyjen saatavien arvoa ja että vallitseva (c)-tilanne vapauttamalla sellaisesta kiinteistöstä tonttiin tuleva osa kiinnityksistä voidaan redusoida (a)-tilanteeksi, KaavJL 104 §:n 1 kohta.[52] Tällaisessa tapauksessa kiinteistötuomari voi antaa suostumuksensa tontinmuodostukseen, mikä merkitsee mainitunlaista vapauttamista, KaavJL 106.1 §.

KaavJL:iin sisältyy myös eräitä kaikille kolmelle tilanteelle yhteisiä, rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamista edistäviä säännöksiä. Sikäli kuin erityisen oikeuden, esim. vuokra- tai muun nautintaoikeuden tai dynaamisen suojan kannalta niihin rinnastet-

---

[51] (b)-tilanne on Ruotsissa muodostettu jossain määrin toisin kuin meillä. Suostumus yhdistämiseen voidaan nimittäin antaa, jos kiinnityksen haltijat ovat siihen myöntyneet maanjakotuomarin laatiman etuoikeusjärjestelyehdotuksen pohjalta, JDL 19:14 ja FBL 3:3. Silloin laajenevat yhdistettäviä osia rasittavat kiinnitykset koskemaan koko yhdistettyä tonttia mainitun etuoikeusjärjestyksen mukaisina, JDL 19:16 ja FBL 3:4. Ks. *Ljungman—Stjernquist* I s. 96; *Henkow—Schultz* s. 232 ss., vrt. *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 264 ss.; *FJB I 1960* s. 123 s.; *FJB II 1960* s. 612 ss. ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 590 ss.

[52] (c)-tilanteessa on kysymys ns. vahingottomuusharkinnasta (tansk. uskadelighedsprøvning), jollaista koskeva säännös meillä esiintyy ensimmäisen kerran LVL 1918 54.4 §:ssä, minkä jälkeen sitä on ahkerasti käytetty etenkin asutus- ja muussakin sosiaalisessa maalainsäädännössä, esim. AsutusL 1922 42.1, AsutusL 1936 81.1 ja LunastamisL 63.8 § sekä L lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta 12. 1. 1937/4 3.3 §, ks. *Haataja,* Lunastamislainsäädäntö s. 141 s.; *Haataja,* Maanvuokraoikeus s. 176 s.; *Kotonen—Kivimäki* s. 97 s.; *Parkkali—Kivimäki* s. 71 ja *Haataja,* Asutuslainsäädäntö s. 344 s. Vastaavasta ilmiöstä ulkomailla ks. *Ljungman—Stjernquist* I s. 73; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 1494 s.; *Tolstrup,* Landboret s. 89 ss.; *Illum,* Tinglysning s. 172 ss.; *Richter* s. 103; *Brand—Schnitzler* s. 203 ja *Heck,* Sachenrecht s. 369.

tavan määräalan erottamisoikeuden dynaaminen suoja riippuu kiinnityksestä, niin saa se tuota suojaa pääsääntöisesti sen kiinteistöyksikön puitteissa, jonka alueeseen erityiseen oikeuteen kuuluva reaalitaloudellinen käyttövalta kohdistuu. Tämä on ilmeisesti motivoinut KaavJL 72.2 §:n säännöksen, jonka mukaan maistraatin antaessa määräyksen tonttirekisteriin merkitsemiseksi kiinnityksenä ei pidetä sellaista kiinnitystä tai merkintää kiinnityspöytäkirjaan tai ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon, joka on vahvistettu tai tehty vuokra- tai muun nautintaoikeuden tai määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi, jos oikeuden on osoitettu kohdistuvan muuhun kuin tontin alueeseen.[53] Tämä sama periaate on nähtävästi voimassa myös silloin, kun kiinteistötuomari vastaavissa tilanteissa antaa suostumuksensa tontinmuodostukseen. Se lienee tarkoitettu sisällyttää KaavJL 104.1 §:n 2 kohdan säännökseen, jossa lausutaan, että vaikka kiinteistöjä rasittavat eri kiinnitykset eikä ole aikaansaatu sopimusta tontin alueen tai sen osan vapauttamisesta kiinnityksistä taikka niiden etuoikeuden sellaisesta järjestämisestä, että tontti voidaan muodostaa kenenkään kiinnityksen haltijan oikeutta loukkaamatta, niin voi kiinteistötuomari antaa suostumuksen tontinmuodostukseen, jos hän harkitsee, milloin kysymys on muunlaisesta kuin saatavaa koskevasta kiinnityksestä, että tontinmuodostus voi tapahtua kiinnityksen haltijan oikeutta loukkaamatta.[54] Näiden tapausten osalta säädetään lisäksi, että tontin tultua maistraatin määräyksestä merkityksi tontti-

53. Vastaavan säännöksen tueksi Ruotsissa esitetyistä perusteluista ks. *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 269 ss.; *FJB II 1960* s. 614 ss. ja *Henkow—Schultz* s. 236 ss.

54 Lähdettäessä siitä, että kyseinen lainkohta on tarkoitettu koskemaan myös KaavJL 72.2 §:ssä säänneltyjä tapauksia, on syytä panna merkille, että sen sanamuoto on epäonnistunut eikä tavoita tuota tarkoitusta. On nimittäin helppo havaita, että nautintaoikeuden kiinnityksen huomioon ottamatta jättäminen 72.2 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa voi sangen usein loukata sellaisen kiinnityksen haltijan oikeutta. Näin saattaa olla esim. silloin, kun kiinteistön arvokkain osa siirtyy tonttiin nautintaoikeuden kohdistuessa kiinteistön jäljelle jäävään osaan, jota samalla jää rasittamaan parempioikeuksinen panttioikeus. Jos KaavJL 104 §:n kyseistä säännöstä tulkitaan sanamukaisesti, niin silloin saattaa syntyä tilanteita, joissa tontti rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta katsoen voitaisiin merkitä tonttirekisteriin maistraatin määräyksellä, mutta ei voitaisi, jos asia esim. omistuksen yhtenäisyyden kannalta esiintyvien puutteellisuuksien johdosta jää kiinteistötuomarin suostumuksen varaan.

rekisteriin tai kiinteistötuomarin annettua suostumuksensa tontinmuodostukseen tontti vapautuu vastaamasta tällaisista kiinnityksistä, KaavJL 130.2 ja 106.1 §.[55]

Toinen kaikille kolmelle perustilanteelle yhteinen, rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamista edistävä säännös sisältää, että milloin kaavatonttiin kuuluu tilojen yhteistä aluetta, niin silloin ei tontinmuodostuksen edellytyksiä harkittaessa oteta huomioon yhteiseen alueeseen osallisia tiloja rasittavia kiinnityksiä, KaavJL 72.1 ja 105 §. Tämän säännöksen ovat tietenkin motivoineet käytännölliset tarpeet ja se vähäinen merkitys, joka tällaisilla alueilla on kiinnityksen haltijoiden kannalta.[56] Sen ohessa säädetään, milloin tontti on maistraatin määräyksestä merkitty tonttirekisteriin, että tontti on vapaa vastaamasta tällaisista kiinnityksistä, mutta että tontin alueen siihen osaan, joka on muodostettu tilojen yhteisestä alueesta, kohdistuva vuokra- tai muun nautintaoikeuden kiinnitys jää kuiten-

[55] Esim. *Henkow—Schultz* s. 237 lausuvat, että nyt kysymyksessä olevia nautintaoikeuksien kiinnityksiä voidaan pitää tarkoitetuissa tilanteissa »såsom obefintliga». Voidaan kysyä miksi. Myöskään *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 269 eivät ole onnistuneet saamaan esiin selvää vastausta tähän kysymykseen, vaikka ovatkin pyrkineet suorittamaan vertailua pantti- ja nautintaoikeuksien aseman välillä näissä tilanteissa. Perimmäisenä syynä KaavJL 72.2 §:ssä esiintyvään ilmiöön ei ole se seikka, että nautintaoikeuden kiinnityksen voitaisiin katsoa olevan »obefintling» siinä mielessä, että sen huomiotta jättämisestä ei saattaisi aiheutua vahinkoa oikeuden haltijalle, vaan se, että kiinteistön osituksen vaikutus toisaalta panttioikeuden ja toisaalta nautintaoikeuden dynaamiseen suojaan ei ole samanlainen. Asiaa on syytä valaista esimerkillä, joka kuitenkin sellaisenaan on osuva vain Suomen oikeuden osalta. Jos tila, jota rasittaa panttioikeus ja huonompioikeuksinen nautintaoikeus, halotaan kahteen osaan siten, että nautinta-alue jää kokonaan toiseen halkomisessa syntyneistä tiloista, niin voi pantinhaltija kohdistaa eksekuution koko panttisaamisensa perimiseksi jompaan kumpaan syntyneistä tiloista erikseen tai molempiin samanaikaisesti, KiinA 19 § ja *Nikupaavola* s. 337 ss.; *Serlachius,* Sakrätten s. 352 ja *Wrede* s. 423. Jos hän kohdistaa eksekuution vain siihen tilaan, johon nautinta-alue kuuluu, niin ei viimeksi mainitun haltijalla ole käytettävissään keinoja vetää dynaamisen suojansa vahvistamiseksi eksekuutioon mukaan toista halkomisessa syntynyttä tilaa eli sitä aluetta kokonaisuudessaan, jonka piirissä hänen nautintaoikeutensa alkuaan ja ennen halkomista oli suojattu, vrt. *Nikupaavola* s. 337 ss.

[56] Ruotsin JDL ja FBL eivät sisällä vastaavaa säännöstä, mikä saattaa johtua siitä, että tällainen alue kiinnityksenhaltijan kannalta useimmiten on »väsentligen utan betydelse för hans säkerhet», esim. JDL 14.3 §.

kin voimaan, KaavJL 130.2 §. Milloin taas on kysymys kiinteistötuomarin suostumuksesta tontinmuodostukseen, niin lausutaan, että milloin tontin alue tai sen osa on ollut tilojen yhteistä aluetta, raukeavat niitä tiloja, joilla on osuus yhteiseen alueeseen, koskevat kiinnitykset muodostetun tontin osalta, mutta että tontin alueeseen kohdistuvan vuokra- tai muun nautintaoikeuden kiinnitys jää voimaan, KaavJL 106.2 §. Esitettyihin säännöksiin liittyvät poikkeusmääräykset ovat epäselvät. Puhumattakaan KaavJL 130.2 §:n poikkeusmääräyksen omalaatuisesta sanamuodosta, johon on aihetta epäillä sisältyvän jo lakiehdotuksesta periytyvän painovirheen, jää epäselväksi, jääkö vuokraoikeuden kiinnitys voimaan niihin tiloihin, joilla on ollut oikeus yhteiseen alueeseen, vaiko tonttiin.[57] Ilmeisesti voi kysymykseen tulla vain jälkimmäinen vaihtoehto, koska dynaamisen suojan antaminen kiinnityksen avulla tontin alueeseen kohdistuvalle vuokraoikeudelle käy pääsääntöisesti päinsä vain silloin, kun kiinnitys on voimassa tonttiin. Siinä tapauksessa, että tonttiin laajenee panttioikeuden kiinnityksiä sen muista osista, voidaan kuitenkin joutua vaikeuksiin niiden ja nautintaoikeuden keskinäisen etuoikeuden kannalta, jonka määräämiseen KaavJL ei sisällä ohjetta. Ruotsissa on suunnilleen vastaavanlaisessa tilanteessa ehdotettu parhaan oikeuden myöntämistä nautintaoikeudelle.[58] Parempi ratkaisu kuitenkin lienee sellainen, että asia arvostellaan in casu KaavJL 103 §:n 4 ja 104.1 §:n 1 kohdasta ilmi käyvien periaatteiden mukaan.

Tonttirekisterikiinteistön muodostamisen ollessa kysymyksessä rinnastetaan kiinnitykseen kiinnityshakemus, merkintä, joka määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi on tehty kiinnitysasiain pöytäkirjaan tai ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon sekä kiinnittämättä voimassa oleva panttioikeus, ei kuitenkaan sellainen, joka on julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannun suorituksen vakuutena, KaavJL 127 §. Viimeksi mainittu rajoitus merkitsee, ettei kiinnitysrekisteriin ja ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon sisältymättömistä pantti- ja erityisistä oikeuksista jää rasitusten

57 Sananmukaisesti lukien §:ssä lausutaan, että siinä tarkoitettu kiinnitys kohdistuisi tontin alueelliseen osaan. Jos sensijaan siinä esiintyvän sanan »kohdistuva» sijaan pannaan sana »kohdistuvan», niin silloin § saa mielekkään ja samanlaisen sisällön kuin 106.2 §, vrt. *Hallituksen KaavJL-esitys* s. 32.

58 *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 271.

yhtenäisyyden periaatetta toteutettaessa huomioon otettavaksi käytännöllisesti katsoen muita kuin maksamattoman kauppahinnan panttioikeus.[59] Mitä erityisesti kiinnityshakemukseen tulee, niin säädetään KaavJL 106.3 §:ssä, että hakemus, joka on vireillä silloin, kun kiinteistötuomari antaa suostumuksen tontinmuodostukseen, raukeaa muodostetun tontin osalta, jollei kiinteistötuomari toisin päätä.[60] Tässä on kysymyksessä järjestysluontoinen määräys, jonka tarkoituksena ei ole laajentaa kiinteistötuomarin toimivaltaa siitä, mikä se KaavJL 103—104 §:n mukaan on. Säännöksestä mm. seuraa, että jos edellä mainitussa (a)-tilanteessa kaavatontti käsittää osia kahdesta tilasta, jotka ovat muuten rasitusvapaita paitsi että toiseen kohdistuu kiinnityshakemus, niin on kiinteistötuomarin päätettävä, ettei hakemus, sikäli kuin se kohdistuu tontin alueeseen, raukea.

3. Edellä on havaittu, että KaavJL:ssa omaksutun järjestelmän mukaan kiinteistötuomarin ohella myös maistraatti on (a)-tilanteissa kompetentti kontrolloimaan, että rasitusten yhtenäisyyden periaate on toteutettu, kun sensijaan (b)- ja (c)-tilanteissa tällainen kompetenssi on vain ensiksi mainitulla.[61] Tällaisesta järjestelmästä seuraa,

---

[59] Vrt. TilYhdL 11.2 § ja edellä viite 27. Toisinaan saattaa olla vaikeaa ratkaista, milloin kysymyksessä on julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantu suoritus. Esim. metsänparannuslainan takaisin maksamiseksi suoritettavat erät ovat tällaisia suorituksia, vaikka lainasta tehdään merkintä kiinnityspöytäkirjaan, ks. MetsänparannusL 15. 9. 1967/413 13.1, 17.1 ja 11 §, MetsänparannusA 23. 2. 1968/113 14.1 § ja A eräiden valtion rahasaamisten maksuunpanosta, kannosta ja tilittämisestä 15. 12. 1967/559 12 §.

[60] Sanamuotoa ei voida pitää onnistuneena, koska se viittaa itsenäisesti harkittavien vaihtoehtojen mahdollisuuteen, jollaisista tässä ei kuitenkaan ole kysymys.

[61] AKL 1931 45 §:n mukaan sekä omistuksen että rasitusten yhtenäisyyden periaatteiden toteuttamisen valvonta kuului tuomioistuimelle, jonka lupa tontinmuodostukseen oli saatava aina silloin, kun tontti koostui useampiin kiinteistöihin tai erillisiin alueisiin kuuluvista osista, *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 180 ja *Uggla—Tammio* s. 194. Tilajärjestelmän piirissä kuuluu yhdistämisestä päättäminen sensijaan Mkrille, TilYhdL 8 §. Ruotsissa ratkaisee yhdistämistä koskevan asian sekä tila- että tontti- ja kaupunkitilusjärjestelmien piirissä maanjakotuomari, ks. SmlL 1 ja 10 § ja FBL 3:1 ja 2 sekä *Eberstein—Ljungman* s. 113 ja 140; *Ljungman—Stjernquist* I s. 93 ja 181; *Grefberg*, FBL s. 131 ja *Henkow—Schultz* s. 222 s. Reformiehdotuksista kiinteistön yhdistämistä koskevissa asioissa Suomessa ks. *Hallituksen esitys* n:o 22,

että useat tuon periaatteen toteuttamista koskevat säännökset on laadittu kahteen kertaan, nimittäin erikseen niitä tilanteita varten, joissa maistraatti antaa määräyksen tonttirekisteriin merkitsemiseksi, ja erikseen niitä varten, joissa kiinteistötuomari antaa suostumuksen tontinmuodostukseen. Näin on laita myös niiden säännösten osalta, joissa laajentamisperiaate lausutaan julki. Ensiksi mainitun tilanteen osalta säädetään, että milloin tontti on maistraatin KaavJL 71 §:n nojalla tekemän päätöksen perusteella merkitty kiinteistönä tonttirekisteriin ja jotakin niistä kiinteistöistä, joiden yksityisistä tiluksista tontti on muodostettu, rasittaa kiinnitys, tämä kiinnitys on voimassa koko muodostettuun tonttiin, KaavJL 130.1 §. Tässä tilanteessa ei ole tarpeellista — KaavJL 130.2 §:n edellä selostettuja säännöksiä lukuunottamatta — lausua mitään kiinnityksistä vapautumisesta, koska (a)-tilanteessa, jossa maistraatin määräys tulee kysymykseen, laajentaminen tapahtuu yksipuolisesti yhteen kiinteistöön kuuluneesta tontinosasta muihin kiinteistöihin kuuluneisiin tontinosiin tai, yhteiskiinnityksestä kyseen ollen, kaikista tontinosista muihin tontinosiin.[62] Kun sensijaan on kysymys kiinteistötuomarin suostumuksesta, ei laajentamisperiaatteen ilmaisu tapahdu yhtä vaivattomasti, koska siinä kohden on otettava huomioon, että rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen yhteydessä voi kaavatontin eri osia vapautua joko asianosaisten sopimuksen tai kiinteistötuomarin suostumuksen nojalla niitä rasittaneista kiinnityksistä.[63] Tällai-

1967 vuoden vp s. 11 ja 21 ja Ruotsissa *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 594 ss.

62 Yhteiskiinnityksen haltijan asemasta viimeksi mainitussa tapauksessa ks. *Nikupaavola* s. 281 ss.

63 Kiinnityksistä vapauttamisesta eli relaksaatiosta voidaan puhua eri merkityksissä, jotka riippuvat siitä tilanteesta, jonka yhteydessä tuota ilmaisua käytetään. KiinA 19.1 §:ssä relaksaatio esiintyy siinä muodossa, että jokin yhteiskiinnityksen rasittamista kiinteistöistä vapautetaan siitä kuolettamalla kiinnitys tähän kiinteistöön, ks. *Nikupaavola* s. 313 ss.; *Serlachius*, Sakrätten s. 352 s. ja *Wrede* s. 424. Relaksaatiosta voidaan puhua myös silloin, kun on saatu aikaan kiinnityksen haltijain sopimus kiinnitetystä kiinteistöstä tonttiin menevän osan vapauttamisesta kiinteistöä rasittavista kiinnityksistä. Ennen kuin sopimuksella aikaansaadusta tilanteesta päästään samanlaiseen tilanteeseen, joka vallitsee, kun yhteiskiinnitys on kuoletettu johonkin sen rasittamaan kiinteistöön nähden ja siitä aiheutuvat merkinnät tehty kiinnityspöytäkirjaan ja -rekisteriin sekä kiinnitysasiakirjaan, tarvitaan pitkä sarja toimenpiteitä, nimittäin kiinteistötuomarin suostumuspäätös, sen nojalla tehtävä mer-

sesta vapautumisesta säädetään KaavJL 106.1 §:ssä, että kiinteistötuomarin annettua suostumuksen tontinmuodostukseen sen nojalla, että 103 §:n 4 kohdan mukaisesti on saatu aikaan sopimus tontin alueen tai sen osan vapauttamisesta kiinnityksistä, tai sen nojalla, että kiinteistötuomari 104.1 §:n nojalla on antanut suostumuksensa sellaiseen vapauttamiseen, on tontti vapautunut vastaamasta sopimuksessa tai suostumuksessa tarkoitetuista kiinnityksistä. Laajentamisperiaate puolestaan lausutaan julki KaavJL 107 §:ssä siten, että jollei eri kiinteistöistä tai alueista muodostettu tontti ole 106 §:n perusteella vapautunut kiinnityksistä, on näitä kiinteistöjä tai jotakin niistä rasittava kiinnitys voimassa koko muodostettuun tonttiin.

14 §. Menettely maistraatin määräystä ja kiinteistötuomarin suostumusta annettaessa ja määräyksen ja suostumuksen oikeusvaikutukset rasitusten yhtenäisyyden periaatteen kannalta

1. Rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen valvontamenettelyä koskevat säännökset on mukautettu siihen asiaintilaan, että rekisteritontin muodostamista koskeva päätös siinä tapauksessa, että vastaava kaavatontti käsittää alueita kahdesta tai useammasta kiinteistöstä tai erillisestä alueesta, jotka eivät ole kiinteistöjä, tai tilojen yhteisestä alueesta, kuuluu eräissä tilanteissa kiinteistötuomarin, mutta eräissä tilanteissa maistraatin toimivaltaan. Ellei viimeksi mainittu ole päättänyt, että tontti on merkittävä tonttirekisteriin, tulee tontin omistajan kirjallisesti pyytää kiinteistötuomarin suostumusta tontinmuodostukseen eli tontin merkitsemiseen tonttirekisteriin, KaavJL 100.1 ja 101 §. Kun kiinteistötuomarilla ei

kintä kiinnityspöytäkirjaan ja kiinnitysrekisteriin ko. kiinteistön kiinnityskortille, merkinnän tekeminen alkuperäisiin kiinnitysasiakirjoihin, tontin merkitseminen tonttirekisteriin, tonttia koskevan kiinnityskortin laatiminen kiinnitysrekisteriin ja sen varustaminen tontin rasituksia koskevilla viittauksilla kiinnityspöytäkirjaan. Olisi kiintoisaa tarkastella relaksaatiota tällaisena tapahtumasarjana ja selvitellä ne oikeusvaikutukset, mitkä sen kuhunkin vaiheeseen kytkeytyvät. Sellaiseen ei kuitenkaan ole mahdollisuutta tässä yhteydessä ryhtyä, mutta eräitä kysymyksen fragmentteja tulee esiin seuraavan §:n kohdalla. Vrt. edellä viite 39.

ole käytettävissään tontinmittauksen toimitusasiakirjoja, on hakijan liitettävä hakemukseensa kiinteistöinsinöörin antama jäljennös tontinmittauksessa laaditusta tonttikartasta ja pöytäkirjasta, joista ensiksi mainittu saa selville, mihin kiinteistöihin, erillisiin alueisiin tai yhteisiin alueisiin tontin alue kuuluu, KaavJA 104 §:n 1 kohta verr. 24.3 §:n 6 ja 7 kohtaan. Vaikka kiinteistötuomarilla on käytettävissään kiinnitysrekisteri ja vaikka Lainvalmistelukunnan[1] perustelujen mukaan kiinnitysten tunteminen on nimenomaisesti ollut syynä siihen, että suostumuksen antaminen tontinmuodostukseen on uskottu tuomioistuimelle, niin on hakijan silti liitettävä hakemukseensa selvitys tonttia koskevista kiinnityksistä, ts. niiden kiinteistöjen rasitustodistukset, joista tontti koostuu.[2]

Siinä tapauksessa, että kiinteistötuomarin suostumuksessa on kysymys sen seikan kontrolloimisesta, että rasitusten yhtenäisyyden periaate vallitsee KaavJL 103 §:n 1—3 kohdan mukaan tai on saman §:n 4 kohdan mukaan toteutettu kiinnityksenhaltijoiden välisen sopimuksen avulla tai voidaan toteuttaa vapauttamalla tontinosa 104.1 §:n 2 kohdassa mainitussa tapauksessa kiinteistötuomarin päätöksellä muunlaisesta kuin saatavaa koskevasta kiinnityksestä, ei kiinnityksen haltijoiden kuuleminen ole tarpeen, sillä kiinteistötuomarin suostumuksen ei näissä tapauksissa katsota voivan loukata heidän oikeuttaan. Milloin suostumuksen antaminen sensijaan perustuu siihen, että kysymyksen ollen saamisen vakuudeksi vahvistetusta kiinnityksestä jäljellä olevan osan kiinteistöstä, josta tonttiin tulee alue, katsotaan ilmeisesti vastaavan kiinnitettyjen saatavien arvoa, niin silloin on asianomaisia kiinnityksen haltijoita kuultava, jollei näiden oikeuksien supistus ole vähäinen, KaavJL 104.2 §.[3] Jos siis kiinnitetystä emäkiinteistöstä kaavatonttiin sisältyvä alue on jokin vii-

---

1 *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 180.

2 Tällainen järjestely on sangen vanhanaikainen. Esim. Ruotsissa on jo 1800-luvun loppupuolella saatettu voimaan sellainen periaate, että viranomainen ei ilman erityisiä syitä saa vaatia esitettäväksi todistuksia sellaisista olosuhteista, joita koskevat tiedot sisältyvät hänen itsensä pitämiin luetteloihin ja asiakirjoihin, ks. *Henkow—Schultz* s. 223.

3 Vahingottomuusharkintaa koskeva säännös esiintyy Ruotsin oikeudessa siinä muodossa, että jos yhdistämisen edellytyksiin sisältyy vaatimus kiinnityksenhaltijan suostumuksesta, niin tämä vaatimus ei ole voimassa, jos yhdistäminen »är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet», SmlL 14.3 §, FBL 3:3.2 ja esim. *Ljungman—Stjernquist* I s. 95. Kiinnityksenhaltijan kuulemisesta

meksi mainitun vähäinen kulmaus tai suikale, jonka arvo emäkiinteistönsä kokonaisarvoon nähden on vähäinen, niin voidaan vahingottomuusharkinta toimittaa viimeksi mainitun pantin haltijoita kuulematta — tietenkin edellyttäen, että sellaisen harkinnan yleinen edellytys, nimittäin jäännöskiinteistön ilmeinen täysiarvoisuus on käsillä.[4] Kun pantin haltija kutsutaan kuultavaksi, on hänen esitettävä hallussaan olevat alkuperäiset kiinnitysasiakirjat kiinteistötuomarille.

Kiinteistötuomarin suostumuksen oikeusvaikutuksista säädetään KaavJL 106 ja 107 §:ssä. Ensiksi mainittu sisältää, että kiinnityshakemus, joka on vireillä suostumusta annettaessa, raukeaa muodostetun tontin osalta, ellei kiinteistötuomari toisin päätä, että milloin tontin alue tai sen osa on ollut tilojen yhteistä aluetta, raukeavat niitä tiloja, joilla on osuus yhteiseen alueeseen, koskevat kiinnitykset tontin osalta mahdollista nautintaoikeuden kiinnitystä lukuunottamatta ja että, jos suostumus on annettu vahingottomuusharkinnan tai sen nojalla, että on saatu aikaan sopimus tontin tai sen osan vapauttamisesta kiinnityksestä, on tontti vapautunut vastaamasta vahingottomuusharkinnan tai sopimuksen tarkoittamista kiinnityksistä.[5] Mitä tarkoittavat edellä mainitut vapautuminen ja raukeaminen? Mikä on näiden ilmaisujen funktionaalinen merkitys tässä yhteydessä? Asiaa on syytä tarkastella esimerkin valossa. Oletetaan kaavatontin koostuvan kahteen tilaan kuuluvista osista, joita kumpaakin rasittaa panttioikeuskiinnitys. Siinä tapauksessa, että tontti vapautuu kiinteistötuomarin päätöksellä toista tilaa rasittavasta kiinnityksestä ja tämä tila sen jälkeen, mutta ennenkuin tontti on merkitty tonttirekisteriin, ulosmitataan tuon kiinnityksen nojalla, on vapauttamisella sellainen merkitys, että tontti ulosmittauksesta huolimatta voidaan merkitä tonttirekisteriin ja että ulosmittaus raukeaa siihen tontin

näissä tilanteissa ei ole säännöksiä, mutta esim. *Henkow—Schultz* s. 240 katsovat, että epäselvissä tapauksissa heidän kuulemisensa on asianmukaista, vrt. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 629 s.

4 Vrt. *Illum,* Tinglysning s. 173 s.

5 Vrt. AKL 1931 52 §, *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 15 ja 184 ja *Uggla—Tammio* s. 213. Vrt. edelleen SmlL 16.1 § ja FBL 3:4.1, joissa lainkohdissa vastaavia oikeusvaikutuksia ei kuvata ilmaisuilla raukeaminen tai vapautuminen, vaan lausumalla, että kiinnitykset »skola icke gälla i den nybildade fastigheten».

alueeseen nähden, joka ennen tonttirekisteriin merkitsemistä kuului ulosmitattuun tilaan, vrt. KaavJL 102 §.

Kiinteistötuomarin suostumuksen oikeusvaikutuksista säädetään edelleen KaavJL 107 §:ssä, että jollei eri kiinteistöistä tai alueista muodostettu tontti ole 106 §:n nojalla vapautunut kiinnityksistä, on näitä kiinteistöjä tai jotakin niistä rasittava kiinnitys voimassa koko muodostettuun tonttiin.[6] Tämän säännöksen merkitys ei ilmeisesti supistu yksinomaan niihin vaikutuksiin, jotka ulkonaisessa suhteessa ilmenevät mm. siten, että kiinteistötuomari laatiessaan tontin tultua merkityksi tonttirekisteriin sitä koskevaa kiinnityskorttia merkitsee siihen tontin rasitukset esim. suostumuksen saamista koskevan asian yhteydessä esitetyn kiinnityksen haltijain sopimuksen edellyttämässä järjestyksessä. Kyseisellä säännöksellä on selvästikin pitemmälle ulottuva merkitys. Tämä väite voidaan verifioida seuraavalla esimerkillä. Oletetaan kahden kiinnitetyn tilan alueista koostuvan kaavatontin kiinnityksen haltijain sopineen etuoikeusjärjestyksestä ja kiinteistötuomarin antaneen suostumuksensa tontinmuodostukseen. Tämän jälkeen, mutta ennen tonttirekisteriin merkitsemistä vahvistetaan kiinnitys toiseen tiloista. Tällöin joudutaan ensinnä kysymään laajentuuko tämäkin kiinnitys koko tonttiin. Jos vastaus on myönteinen, niin silloin joudutaan ratkaisemaan, mikä on sen etuoikeus siinä. Mitä ensimmäiseen kysymykseen tulee, niin viittaa KaavJL 107 §:n sanamuoto selvästi myönteiseen vastaukseen, sillä kyseinen kiinnitys rasittaa tilaa, josta tonttiin menee alue, sillä hetkellä, jolloin tonttirekisteriin merkitseminen tapahtuu, eikä mikään puolestaan osoita, että sanottu alue vapautuisi vastaamasta sen tilan kiinnityksistä, johon alue kuului sillä hetkellä, jolloin kiinnitystä haettiin.[7] Mitä jälkimmäiseen kysymykseen tulee, niin on näh-

---

[6] Vrt. AKL 1931 51 §, *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 183 ja *Uggla—Tammio* s. 20 s. SmlL 16.1 §:ssä ja FBL 3:4.1:ssa lausutaan kiinnityksen vastaavassa tilanteessa rasittavan koko yhdistämisellä muodostettua kiinteistöä. Ruotsissa ei ole aina osattu pitää erillään nautintaoikeuksiin kuuluvaa reaalitaloudellista käyttövaltaa ja sen dynaamista suojaa. Niinpä siellä on keskusteltu siitä, laajeneeko edellinen käsittämään koko yhdistämisellä syntyneen kiinteistön siinä tapauksessa, ettei sitä ole paikallistettu sen kiinteistön tiettyyn alueeseen, johon se ennen yhdistämistä oli voimassa, ks. esim. *Fastighetsbildningssakkunniga 1944* s. 270 ja *Henkow—Schultz* s. 251 s.

[7] AKL 1931 51.2 §:ssä säädettiin, että jos alueeseen, johon muu alue on yhdistetty, haetaan yhdistämisen jälkeen kiinnitystä aikaisemman oikeuden

däkseni kiinnitettävä huomiota ei ainoastaan KaavJL 107 vaan myös 106 §:n sanamuotoon. Viimeksi mainittu on selvästikin käsitettävä niin, että vapautumisen vaikutus on ennakollinen ja on siten merkityksellinen jo ennen tonttirekisteriin merkitsemistä. Samoin on 107 § käsitettävä niin, että laajeneminen vaikuttaa ennakollisesti siten, että suostumuksen antamisen jälkeen vahvistettu yllämainitunlainen kiinnitys ei, sikäli kuin on kysymys sen laajenemisesta muodostettavaan tonttiin, voi saada parempaa tai yhtä hyvää, vaan vain huonomman etuoikeuden kuin ne kiinnitykset, jotka olivat voimassa tai haetut suostumuksen antamisen ajankohtana.[8] Kuitenkin joudutaan harhateille, jos esitettyjen esimerkkien avulla esiin saatu suostumuksen ennakoiva vaikutus käsitetään siten, että sillä olisi esitetyissä relaatioissa sama vaikutus kuin jos tontti olisi suostumuksen antamisen hetkellä merkitty tonttirekisteriin, vrt. JL 203.2 §. Esim. esitetyssä kiinnitystapauksessa viimeksimainitunlainen ennakollisuus johtaisi siihen, ettei vahvistettu kiinnitys laajenisi tonttiin.[9]

---

perusteella tai jos aikaisemmin tehty kiinnityshakemus ajetaan perille, on kiinnitys, milloin se myönnetään, vahvistettava olemaan voimassa koko uuteen tonttiin. Vastaavanlainen säännös esiintyy SmlL 16.2 §:ssä ja FBL 4:2:ssa. Ruotsalaisten säännösten osalta on huomautettava, ettei siellä ole, niinkuin meillä, muutoksen tapahtumista kiinteistöjaoituksessa kytketty rekisterimerkintään, vaan eri tapauksissa erilaisiin tosiseikkoihin, esim. JDL:n mukaisissa toimituksissa niiden vahvistamispäätökseen, ks. esim. *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 157 ss. ja *Fastighetsbildningskommitté* 1963 s. 133 s. ja 588 s.

[8] AKL 1931 51.2 §:n säännös johti käytännöllisesti katsoen samaan tulokseen. Tuo säännös perustuu kuitenkin toisenlaiseen käsitykseen kiinteistöjaoituksen muutosten tapahtumisesta kuin mikä meillä jo silloin oli vallitsevana, nimittäin sellaiseen käsitykseen, että kiinteistöjaoituksen muutos tapahtuisi jo oikeuden antaessa suostumuksensa tontin muodostamiseen, mikä käsitys ilmenee erittäin selvänä AKL 1931 45 §:ssä in fine, vrt. *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 179 ja *Uggla—Tammio* s. 193, jotka nimenomaan lausuvat, että kaavatonttia voidaan pitää tonttina »oikeudellisessa merkityksessä» silloin, kun sen omistus- ja rasitussuhteet on järjestetty sellaisiksi, että se voidaan merkitä tonttikirjaan. AKL 1931 45 § oli näin ollen ristiriidassa KJL 1931 25 §:n kanssa, sillä edellisessä säädettiin, että tonttia älköön pidettäkö lopullisesti muodostettuna, ennenkuin oikeuden suostumus on saatu, ja jälkimmäisessä, että tonttia älköön katsottako laillisesti muodostetuksi, ennenkuin se on lopullisesti merkitty tonttikirjaan, ks. *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924 s. 29 ja *KJA-komiteanmietintö 1933* s. 10 ja 14.

[9] Siinä tapauksessa, että kiinnitystä haetaan useammasta kiinteistöstä koostuvaan kaavatonttiin ennen sen merkitsemistä tonttirekisteriin, on hakemus

Suoritettu tarkastelu johtaa huomion kohdistamisen eräissä muissa relaatioissa esiintyviin ongelmiin ja nimenomaan kysymykseen siitä, onko kiinteistötuomarin suostumuksella merkitystä kaavatontin määräalan sellaisen ostajan, joka ei ole kiinnittänyt erottamisoikeuttaan, ja sellaisen henkilön välisen suhteen kannalta, joka on suostumuksen antamisen jälkeen, mutta ennenkuin tonttirekisteriin merkitseminen on tapahtunut, ostanut sen tilan, johon määräala kuuluu. Ennen tämän ongelman lähempää käsittelyä on kuitenkin syytä esittää ne säännökset, jotka koskevat kiinteistötuomarin päätöksen kirjaamista. Tässä suhteessa säädetään aluksi, että kiinteistötuomarille tehdystä hakemuksesta, joka koskee suostumuksen saamista tontinmuodostukseen, sekä kiinteistötuomarin siihen antamasta päätöksestä on tehtävä merkintä lainhuutorekisteriin, KaavJL 111.1 §. Edelleen säädetään, että jos KaavJL 106 tai 107 §:n mukaan kiinnitys on tullut voimaan muuhunkin alueeseen kuin siihen, johon se on myönnetty, tai rauennut määrätyn alueen osalta tai jos kiinnityshakemus on rauennut taikka jos on saatu aikaan 103 §:n 4 kohdassa tarkoitettu kiinnityksenhaltijoiden sopimus, niin on kiinteistötuomarin tehtävä siitä aiheutuvat merkinnät kiinnitysasiain pöytäkirjaan ja kiinnitysrekisteriin, KaavJL 111.2 §. Kun suostumuksen saamista koskevaan hakemukseen on KaavJL 114 §:n mukaan sovellettava, mitä mm. kiinnitysasiain käsittelystä on säädetty, niin lienee tämä määräys käsitettävä mm. niin, että jos asiassa esitettyyn hakemukseen suostuminen edellyttää edellämainitunlaisten merkintöjen tekemistä kiinnitysasiain pöytäkirjaan ja kiinnitysrekisteriin, niin silloin on hakemuksesta KiinRekA 5.1 §:n mukaan tehtävä merkintä kiinnitysrekisteriin, jos asian käsittely lykätään. Silloin hakemuksesta olisi merkinnät sekä lainhuuto- että kiinnitysrekisterissä. KaavJL

---

heti hylättävä siitä riippumatta, onko oikeuden suostumus tai maistraatin määräys hakemuksen vireille panon aikana annettu vai ei. Kysymys on tällöin kiinnityksen hakemisesta useampien kiinteistöjen materiaalisiin osiin, jollainen hakemus on tietenkin samassa asemassa kuin yhden kiinteistön materiaaliseen osaan kohdistettu hakemus, ks. *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 804 ja *Caselius*, Jakolainsäädännön alalta s. 107 ss., vrt. Tanskassa ja Norjassa voimassa olevaan sääntöön, että kirjattavan asiakirjan on ilmaistava rasitettavan kiinteistön matrikkelinumero ja että sen puuttuessa kirjauspyyntö on hylättävä, *Vinding Kruse*, Ejendomsretten s. 1122 ja *Illum*, Tinglysning s. 190 sekä *Brækhus—Hœrem* s. 401.

111.2 §:n sanamuoto osoittaa, että kiinnitysasiain pöytäkirjaan tehtävissä merkinnöissä on mainittava ne kiinnitykset ja kiinteistöt, joita ja joihin kuuluvia alueita vapautuminen tai laajeneminen koskevat, ja asian luonnosta johtuu, että merkinnässä kuuluu mainita se kaavatontti, johon alue liitetään, ja alueen pinta-ala. Kiinnitysrekisterissä vastaavat merkinnät tehdään asianomaisten kiinteistöjen kiinnityskorteille. Kiinnitysrekisteristä ja asianomaisten kiinteistöjen rasitustodistuksista on siis sellaisissa tapauksissa, jolloin tontinmuodostuksen seurauksena on kiinnityksen tai kiinnitysten laajenemisia, kohta kiinteistötuomarin annettua suostumuksensa ja tehtyä siitä aiheutuvat merkinnät kiinnitysrekisteriin nähtävissä, että asianomaisesta kiinteistöstä tulee liitettäväksi alue tonttiin. Sensijaan tämä seikka ei käy selville näistä asiakirjoista silloin, kun laajenemista ei tapahdu, ts. kun mikään niistä kiinteistöistä, joista tonttiin menee alueita, ei ole kiinnitetty.

Kun edellisen kappaleen alussa esitettyä henkilösuhdetta ja siihen kätkeytyvää prioriteettiongelmaa tarkastellaan esitettyjen, kiinteistötuomarin suostumuksen kirjaamista koskevien säännösten valossa, niin on aluksi huomautettava, että lainhuutorekisteriin tehtäviin merkintöihin ei meillä kytkeydy sellaisia prioriteettivaikutuksia, joilla olisi merkitystä mainitussa relaatiossa.[10] Lainhuutorekisteriin tehtävällä merkinnällä voi sen vuoksi olla vain sellainen vaikutus, että siitä tietoinen henkilö, esim. emätilan ostaja ei voi vedota siihen, ettei hän tiennyt, että hänen ostamastaan tilasta oli luovutettu tonttiin menevä alue.[11] Sensijaan kiinnityshakemuksiin kytkeytyy meillä laajassa mitassa prioriteettivaikutuksia.[12] Kysymys on siitä, voi-

[10] Toisin on Ruotsissa, ks. LF 12 § ja *Undén,* Lagfart s. 58 ss.; *Undén* II s. 199; *Nordling,* Lagfart s. 88 ss. ja *Björling—Malmström* s. 79 s. SmlL 19.2 §:n mukaan on maanjakotuomarin, ellei hän samalla ole kiinteistötuomari (inskrivningsdomare), ilmoitettava yhdistämishakemuksesta viimeksi mainitulle, mutta ilmoitus ei aiheuta nykyään mitään kirjaustoimenpiteitä. Näin ollen on selvää, ettei siihen liity mitään prioriteettivaikutustakaan, ks. esim. *Henkow —Schultz* s. 255.

[11] Kun kiinteistötuomari antaa otteen lainhuutorekisteristä tietyn kiinteistön kohdalta, niin kuuluu otteen sisältää po. merkintä, sillä muuten on ote virheellinen.

[12] Tämä on pääsääntö, KiinA 22.1 §, ks. esim. *Serlachius,* Sakrätten s. 113 s.; *Wrede* s. 125 s.; *Zitting—Rautiala* s. 168 s.; *Undén* II s. 36; *Olivecrona,* Inteckning s. 50 s. ja *Lamm* s. 53 s. Pääsäännöstä on poikkeuksia, esim.

daanko kiinteistötuomarin suostumusta tontinmuodostukseen koskevalle hakemukselle antaa tässä suhteessa kiinnityshakemuksille ominainen prioriteettivaikutus. Tähän kysymykseen on vastattava ilman muuta kieltävästi niissä tapauksissa, jolloin suostumus ei aiheuta merkintää kiinnityspöytäkirjaan ja -rekisteriin, sillä tällöin puuttuu se hakemuksen julkistamistoimi, johonka kiinnityshakemuksen prioriteettivaikutus on voitu oikeuspoliittiselta kannalta katsoen perustaa. Edelleen on huomattava, että kiinteistötuomarin suostumuksesta saattaa aiheutua eräisiin, mutta ei kaikkiin sellaisiin kiinteistöihin kohdistuvia merkintöjä, joista tonttiin menee alueita. Tämä näkökohta osoittaa nähdäkseni selvästi, ettei kiinteistötuomarin suostumuksen oikeusvaikutuksia koskevia säännöksiä ole laadittu sillä tavoin, että niiden avulla olisi tarkoitettu ratkaistavaksi sellaisia kollisiotilanteita, joista nyt on kysymys. Sen vuoksi on asianmukaista katsoa, ettei kiinteistötuomarin suostumukseen liity prioriteettivaikutusta näissä kollisiotilanteissa. Sikäli kuin suostumus on aiheuttanut merkintöjä kiinnitysrekisteriin, on niillä tietenkin vilpittömän mielen kannalta katsoen samanlainen merkitys kuin edellä esitettiin lainhuutorekisteriin tehtyjen merkintöjen osalta.[13]

---

maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ja UL 7:8.3 verr. KiinA 31 §:ään, joista käy selville, että hukkaamiskieltojulistuksen prioriteettivaikutus on kytketty itse kirjaamiseen, vaan ei siihen, että kiinnityshakemusta vastaava kirjauksen aiheuttava ilmoitus on saapunut kiinteistötuomarille. Tanskalaisen, norjalaisen ja saksalaisen kirjaamisjärjestelmän mukaan onkin prioriteettivaikutus kytketty itse kirjaukseen eikä siihen, että sitä on haettu, ks. esim. *Vinding Kruse*, Ejendomsretten s. 917 ss.; *v. Eyben*, Formuerettigheder s. 294; *Harbek—Solem* s. 129; *Brækhus—Hærem s.* 398; *Westermann* s. 391 ss.; *Wolff—Raiser* s. 130 ss.; *Richter* s. 29 ja *Brand—Schnitzler* s. 132 ss. Erilaisuudella on merkitystä silloin, kun hakemus on tehty, mutta kirjaus jää suorittamatta. Kun kiinnityspäätös vain on tehty ja se voidaan todistaa esim. velkakirjaan kirjoitetun kiinnitystodistuksen avulla, niin ei meidän oikeutemme mukaan ole prioriteetin kannalta merkitystä sillä seikalla, että myönnetystä kiinnityksestä on jäänyt tekemättä § kiinnitysasiain pöytäkirjaan ja merkinnät kiinnitysrekisteriin.

13 »Angående förordnande om sammanläggning» on SmlL 20 §:n ja FBL 3:7:n mukaan tehtävä merkinnät kiinteistökirjaan. Ruotsissa ovat maanjakotuomarin yhdistämispäätökseen kytkeytyvät oikeusvaikutukset laajemmat kuin kiinteistötuomarin suostumuksen oikeusvaikutukset meillä. Tämä johtuu siitä, että Ruotsissa kiinteistöjaoituksen muutoksen katsotaan tapahtuvan jo tuolla päätöksellä eikä vasta kiinteistörekisteriin tehtävällä merkinnällä. Siten on

Esitettyjen esimerkkien avulla esiin saadut ongelmat liittyvät kaikki siihen tosiasiaan, että kun rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen valvonta ja osaksi itse toteuttaminenkin eri kiinteistöihin kuuluvia alueita yhdeksi kiinteistöksi yhdistettäessä on uskottu eri viranomaiselle kuin itse kiinteistön muodostaminen, niin jää molempien viranomaisten päätösten välille tietty, joskin yleensä lyhyt ajanjakso, jonka aikana yhdistämiseen vaikuttavat esineoikeudelliset tekijät voivat muuttua sillä tavoin, etteivät yhdistämisen edellytykset, jotka olivat käsillä kiinteistötuomarin tehdessä päätöksensä, enää olekaan käsillä, kun merkintä kiinteistörekisteriin tulee tehtäväksi.[14] Esitetyt esimerkit osoittavat, että niiden oikeusvaikutusten avulla, joita KaavJL 106 ja 107 §:ssä kuvataan lausumalla, että tontti tai sen osa vapautuu kiinnityksistä, että kiinnitys tai kiinnityshakemus raukeaa ja että kiinnitys on voimassa koko muodostettuun tonttiin, tuskin voidaan ja on edes tarkoitettu torjua kaikkia sellaisia vaikutuksia, joita mainittuna väliaikana tapahtuvilla esineoikeudellisten olosuhteiden muutoksilla saattaa olla kiinteistönmuodostuksen kannalta. Sensijaan nuo esimerkit nähdäkseni osoittavat, että kyseisillä oikeusvaikutuksilla on torjuttu ja tarkoitettukin torjua sanotunlaisten muutosten komplikaatioita aiheuttava vaikutus kaikkein tärkeimmässä käytännössä sattuvassa tapauksessa, nimittäin silloin, kun kiinteistötuomarin suostumuksen jälkeen, mutta ennen tontin merkitsemistä tonttirekisteriin haetaan kiinnitystä kiinteistöön, josta tonttiin menee alue.

Silloin kun alueita vapautuu kiinnityksistä tai kiinnitykset laajenevat, on alkuperäiset kiinnitysasiakirjat esitettävä kiinteistötuomarille, jonka on tehtävä niihin merkinnät kiinnitysten suhteen tapahtuneista muutoksista. Sellaista merkintää ei kuitenkaan tarvitse

---

maanjakotuomarin päätöksellä prioriteettivaikutus tekstissä tarkoitetussa kollisiotilanteessa, ks. esim. *Rodhe,* Fastighetsdelningen s. 159 ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 588 s.

[14] Tämä ongelma on tuottanut uutta jakolakia Ruotsissa valmistelevalle komitealle runsaasti päänvaivaa siitä syystä, että se suunnittelee kiinteistön yhdistämisen tapahtuvaksi kiinteistötoimituksessa samaan tapaan kuin kiinteistön muodostaminen ja muotoaminen yleensä ja kiinteistöjaoituksessa tapahtuvan muutoksen kytkemistä kiinteistörekisterimerkintään Suomen oikeuden tapaan. Ongelman ratkaisemiseksi on väläytetty jopa kirjauskieltoa kiinteistötuomarin yhdistämisestä antaman lausunnon ja kiinteistörekisteriin merkitsemisen väliseksi ajaksi, *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 589.

tehdä, milloin vapautuminen perustuu vahingottomuusharkintaan taikka siihen, että kiinnitys on rauennut tonttiin liitettyyn yhteiseen alueeseen nähden, KaavJL 111.3 §.

Kiinteistötuomarin päätökseen suostumuksen saamista tontinmuodostukseen tarkoittavaan hakemukseen saadaan hakea muutosta valittamalla, KaavJL 114 ja 2.2 § verr. L. lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä tuomiokunnan arkistossa 1. 11. 1945/1052 9.1 §:ään ja L lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä kaupungissa 6. 6. 1952/240 9 §:ään.[15] KaavJL 113 §:ssä säädetään myös nimenomaan, että kiinteistötuomarin päätökseen, jolla hän on suostunut tontinmuodostukseen, haetaan muutosta valittamalla.[16] Viimeksi mainittua laatua olevaan päätökseen ei tietenkään hakijalla ole aihetta hakea muutosta. Sensijaan voi muutoksen hakijana esiintyä esim. kiinnityksen haltija, joka väittää, että vahingottomuusharkintaa on väärinkäytetty, tai sivullinen, joka väittää omistavansa osan tontista ja joka nähtävästi saa suostumuspäätöksen kumotuksi, jos osoittaa panneensa vireille tuota tontinosaa koskevan omistusoikeusriidan, KaavJL 102 §.

2. KaavJL 71.1 §:ssä mainituissa tilanteissa on maistraatti toimivaltainen määräämään tontin merkittäväksi tonttirekisteriin. Edellä on havaittu tämän edellyttävän tontin alueen omistajan tontinmittauksessa esittämää pyyntöä, jolloin hänen on ollut annettava kiinteistöinsinöörille mm. niiden kiinteistöjen rasitustodistukset, joihin kuuluvista alueista tontti koostuu, KaavJL 63 §. Kun maistraatti näissä tilanteissa määrää tontin merkittäväksi tonttirekisteriin, tulee tontinmittaustoimituksen olla lainvoimainen, KaavJL 70 § verr. 71.3 §:ään. Hyväksyttyään toimituksen tarkastuksessa, kun tarkastaminen kuuluu maistraatille, ja annettuaan määräyksen sen merkitsemisestä tonttirekisteriin, mikäli edellytykset siihen ovat asianomaisessa tapauksessa käsillä, maistraatin on tehtävä siitä merkinnät tontinmittauksen toimituspöytäkirjaan tai, mikäli on kysymys rekisteröi-

---

15 Muutoksenhausta maanjakotuomarin yhdistämispäätökseen Ruotsissa ks. *Henkow—Schultz* s. 257 ss. ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 628 ss.

16 Mahdollisesti on säännös, joka itse asiassa on tarpeeton, ks. KaavJL 114 §, otettu lakiin siitä syystä, että TilYhdL 8 §:n mukaan Mkrin yhdistämispäätökseen ei saa hakea muutosta, ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 84 s. ja *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 161 s.

mismääräyksestä, liitettävä päätöksen sisältävä ote pöytäkirjastaan toimitusasiakirjoihin, KaavJL 54.1.2 §. Tämän jälkeen maistraatin tulee lähettää toimitusasiakirjat ja -kartta tonttikirjan pitäjälle säädettyjä toimenpiteitä eli tonttikirjaan merkitsemistä varten, KaavJA 58.1 §. Samoin maistraatin on lähetettävä lyhennysote pöytäkirjastaan kiinteistötuomarille, jonka on, saatuaan ilmoituksen päätöksessä tarkoitetun tontin merkitsemisestä kiinteistönä tonttirekisteriin, tehtävä säädetyt merkinnät kiinnitysasiain pöytäkirjaan ja kiinnitysrekisteriin, KaavJA 54.3 §. Säädetyillä merkinnöillä tarkoitetaan kiinnityksen kohteen laajentumista sekä kiinnityksistä vapautumista koskevia merkintöjä, jotka johtuvat maistraatin määräyksestä ja joista KaavJL 130.3 §:n mukaan on tehtävä merkinnät kiinnitysasiain pöytäkirjaan ja kiinnitysrekisteriin. Maistraatin kiinteistötuomarille lähetettävän pöytäkirjan lyhennysotteen tulee siis sisältää sellaiset tiedot tontiksi yhdistettävistä kiinteistöistä tai kiinteistön osista sekä niiden rasituksista, että kiinteistötuomari voi niiden nojalla tehdä merkinnät kiinnityspöytäkirjaan ja -rekisteriin.

Tarkasteltaessa menettelyä kiinteistötuomarin antaessa suostumuksen tontinmuodostukseen havaittiin tuohon menettelyyn sisältyvän eräänä olennaisena piirteenä, että merkinnät kiinnitysasiain pöytäkirjaan ja kiinnitysrekisteriin tehdään heti suostumuksen tultua annetuksi päätöksen lainvoimaisuutta odottamatta ja että tontin merkitseminen tonttirekisteriin tapahtuu vasta sitten, kun kiinteistötuomarin suostumus on saanut lainvoiman. Vasta tämän tapahduttua kiinteistötuomari lähettää ilmoituksen päätöksestään tonttikirjan pitäjälle tonttirekisteriin merkitsemistä varten, KaavJL 112 §. Järjestys on siis sellainen, että ensin tehdään kiinnityspöytäkirjaan ja rekisteriin merkinnät niiden kiinteistöjen rasitussuhteissa tapahtuvista muutoksista, joihin kuuluvista alueista kaavatontti koostuu, ja vasta sen jälkeen tontti merkitään tonttirekisteriin. Tätä järjestelmää lähemmin tarkasteltaessa todettiin sen avulla voitavan tehokkaasti torjua ne haitat, joita eri kiinteistöjen tai niiden osien yhdistämisen kannalta voi esiintyä siitä syystä, että niitä rasittavissa kiinnityksissä tapahtuu muutoksia suostumuksen antamisen ja tonttirekisteriin merkitsemisen välisenä aikana.[17] Äsken esitetty katsaus

[17] Tässä yhteydessä on kuitenkin syytä esittää eräs tapaus, jossa suostumuksen yllä esitettyjä oikeusvaikutuksia on vaikea selittää. Jos kaavatontti

siihen menettelyyn, joka tapahtuu maistraatin antaessa määräyksen tontin merkitsemiseksi tonttirekisteriin, osoittaa, että siinä on kysymys olennaisesti toisenlaisesta menettelystä. Tälle menettelylle on ominaista, että tontti merkitään ensin tonttirekisteriin ja vasta sen jälkeen tehdään kiinnityspöytäkirjaan ja kiinnitysrekisteriin tästä johtuvia muutoksia koskevat merkinnät niiden kiinteistöjen rasitussuhteissa, joista asianomainen kaavatontti on koostunut.[18] Kun KaavJL 130.1 §:ssä säädetään, että milloin tontti on maistraatin 71 §:n nojalla tekemän päätöksen perusteella merkitty kiinteistönä tonttirekisteriin ja jotakin niistä kiinteistöistä, joiden yksityisistä tiluksista tontti on muodostettu, rasittaa kiinnitys, tämä kiinnitys on voimassa koko muodostettuun tonttiin, niin kuvastuu tuon lainkohdan sanamuodossa verrattuna 106 ja 107 §:ään menettelytapojen mainittu erilaisuus, sillä laajenemista ja vapautumista kuvataan siinä sellaisin sanankääntein, että niiden katsotaan tapahtuvan vasta sen jälkeen, kun tontti on merkitty tonttirekisteriin.

Minkälainen vaikutus on sitten tällä erilaisuudella? Sen havaitsemiseksi on aluksi huomautettava, että ihanteellinen menetelmä rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen kannalta kiinteistöjä tai niiden osia yhdistettäessä olisi sellainen, jossa yhdistämisessä osallisena olevien kiinteistöjen rasitussuhteissa tapahtuvien muutosten merkitseminen kiinteistökirjaan ja yhdistetyn kiinteistön merkitseminen kiinteistörekisteriin tapahtuisivat samanaikaisesti. Sil-

---

koostuu esim. kahteen tilaan kuuluvista alueista, joiden emätilat ovat rasitusvapaat, niin silloin kiinteistötuomarin suostumus ei aiheuta merkintöjä kiinnityspöytäkirjaan ja -rekisteriin. Jos suostumuksen antamisen jälkeen, mutta ennen tontin merkitsemistä tonttirekisteriin, haetaan kiinnitystä molempiin tiloihin eri saamisista, niin silloin on johdonmukaista katsoa niiden laajenevan tonttiin kummankin hakemisen ajankohdan mukaisessa etuoikeusjärjestyksessä. Tällainen tulos ei kuitenkaan ole etukäteen luettavissa kiinnitysrekisterin merkinnöistä. Se olisi näistä merkinnöistä luettavissa vain siinä tapauksessa, että suostumuksen antamisesta joka tapauksessa tehtäisiin merkintä kiinnitysrekisteriin. Jos hakija sensijaan oivaltaa tutkia lainhuutorekisterin, niin silloin hän pääsee asiasta etukäteen perille.

18 Ruotsin uudessa jakolakiehdotuksessa pyritään selvästi tällaiseen järjestelmään, jonka ilmeisesti katsotaan olevan välttämätön seuraus järjestelmästä, jonka mukaan kiinteistöjaoituksen muutoksen katsotaan tapahtuvan vasta kiinteistörekisteriin tehtävällä merkinnällä, ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 587 ss., 593 ja 597, ks. myös ehdotuksen 12:11.3 s. 61.

loin ei olisi mahdollinen sellainen edellisten rasitussuhteissa tapahtuva muutos, jolla voisi olla häiritsevä vaikutus joko yhdistämisen edellytysten kannalta tai yhdistetyn kiinteistön kiinteistörekisteriin merkitsemisen jälkeen esiintyvien, kiinnitysten etuoikeuden sekavuutta koskevien komplikaatioiden muodossa. Tällainen ideaalimenettely on mahdollinen vain siinä tapauksessa, että kiinteistörekisteri ja kiinteistökirja ovat saman viranomaisen hoidossa tai että kommunikaatio niitä pitävien eri viranomaisten välillä on järjestetty niin tehokkaasti, että merkinnät voidaan tehdä suunnilleen samanaikaisesti.[19]

Ideaaliratkaisun lisäksi on käytettävissä kaksi muuta mahdollisuutta, jotka molemmat ovat edustettuina KaavJL:ssa. Menetelmä, jonka mukaan kirjaukset kiinteistökirjaan tehdään ensin ja merkintä kiinteistörekisteriin sen jälkeen, on käytännössä kiinteistötuomarin suostumusmenettelyssä, niinkuin edellä havaittiin. Menetelmä, jossa nämä toimet tapahtuvat päinvastaisessa järjestyksessä, on käytännössä maistraatin määräysmenettelyssä. Eräs tärkeimmistä, ehkä tärkein ongelma, joka on ratkaistava menettelytapaa valittaessa, on kysymys siitä, miten saadaan torjutuksi yhdistämismenettelyn aikana tapahtuvista rasitussuhteiden muutoksista aiheutuvat komplikaatiot. Kiinteistötuomarin suostumusmenettelyn havaittiin olevan järjestetty siten, että käytännöllisesti tärkeimmät niistä voidaan tehokkaasti torjua.[20] Kun tältä kannalta tarkastellaan maistraatin määräyksestä

[19] *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 590: »En fullt tillfredsställande ordning kan över huvud taget icke vinnas, med mindre inskrivningsväsendet och fastighetsbildningsväsendet eller i varje fall fastighetsredovisningen bliva organisatoriskt förenade.» Ks. myös *Fastighetsutredning 1966* s. 115 ss.

[20] Ruotsin jakolakikomitean lähtökohta kyseisen ongelman ratkaisemiseksi käy nähdäkseni ilmi seuraavasta sitaatista: »Av större vikt är däremot, att den hittillsvarade fastställelseprövningen skall avskaffas och att i samband därmed den ordningen införes, att fastighetsbildningsåtgärder skola erhålla full rättsverkan först med registeringen. Till följd härav och då särskild undantag härvidlag för sammanläggningarnas del icke synes möjligt kommer denna form av fastighetsbildning, oavsett vilken myndighet som beslutat därom, ej anses genomförd förrän i och med att de i sammanläggningen ingående fastigheterna avföras ur fastighetsregistret och den nybildade fastigheten antecknas däri. Detta innebär i sin tur att sådana förändringar rörande inskrivningsförhållandena som påverka sammanläggningens tillåtlighet kunna inträda så länge registreringen icke skett.», *Fastighetsbildningskommitté 1963* s.

aiheutuvaa menettelyä, niin voidaan havaita, että maistraatti joutuu tekemään yhdistämispäätöksensä yleensä tontinmittaustoimituksessa kiinteistöinsinöörille annettujen ja tämän toimitusasiakirjoihin liittämien rasitustodistusten nojalla. Toimitusasiakirjat on toimitettava maistraatille viipymättä ja viimeistään 30 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä tai siitä lukien, kun asianosaiset ovat nimikirjoituksillaan hyväksyneet toimituksen, KaavJA 52.1 §. Näin ollen on mahdollista, jopa tavallista, että maistraatti joutuu ratkaisemaan yhdistämistä koskevan asian kolmatta kuukautta vanhojen rasitustodistusten nojalla. Sellaisissa tapauksissa, joissa tontinmittauksesta on tehty Mo:n käsiteltäväksi siirretty valitus, saattavat rasitustodistukset olla parikin vuotta vanhoja silloin, kun maistraatti voi ottaa tonttirekisteriin merkitsemiseen määräämistä koskevan asian käsiteltäväkseen, puhumattakaan niistä tapauksista, joissa tontinmittauksesta on valitettu KKO:een. Menettely maistraatin antaessa tonttirekisteriin merkitsemistä koskevan määräyksen sisältää täten nyt kysymyksessä olevalta kannalta katsoen arveluttavia heikkouksia.[21] Sen seurauksena saattaa tonttirekisteriin tulla merkityksi eri kiinteistöihin kuuluneista osista koostuvia tontteja, joiden rasitusten järjestely ei tyydytä rasitusten yhtenäisyyden periaatteen asettamia vaatimuksia.

Maistraatin päätökseen, joka koskee määräyksen antamista tonttirekisteriin merkitsemiseksi, ei saa hakea muutosta. Tämä säännös on ymmärrettävissä siltä pohjalta, että jos maistraatti tontin omistajan pyynnöstä huolimatta ei anna sanotunlaista määräystä, niin

---

588 s. Tässä esiintyvä käsitys eräiden oikeusvaikutusten apriorisesti välttämättömästä yhtaikaisuudesta on läheistä sukua esim. sille käsitykselle, joka on omistajanvaihdoksessa nähnyt yhtaikaisen kokonaistapahtuman. KaavJL 106 ja 107 § osoittavat, ettei tällainen käsitys ole perusteltu ja että sen omaksuminen on vain esteenä asian onnistuneelle ratkaisulle, sillä oikeusvaikutukset voidaan ja on tarkoituksenmukaistakin tässä tapauksessa hajoitella ja kytkeä yhdistämiseen johtavan tapahtumasarjan eri vaiheisiin, vrt. etenkin *Vinding Kruse*, Tinglysning s. 80 ss. ja Ejendomsretten s. 915 ss. sekä *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 109 ss.

21 Kyseisen kompetenssin myöntäminen maistraatille johtuu siitä näkökohdasta, että kiinteistötuomarin suostumuksen hankkimisesta aiheutuu kuluja ja ajanhukkaa, ks. *KaavJL-komiteanmietintö 1956* s. 7 ja *Hallituksen KaavJL-esitys* s. 3.

on viimeksi mainitulla mahdollisuus välittömästi esittää kiinteistötuomarille hakemus suostumuksen saamiseksi tontinmuodostukseen, KaavJL 100.1 §. Maistraatin päätöksestä tehtävä valitus ei olisi myöskään sovelias oikeussuojakeino sellaisen sivullisen käytettäväksi, joka katsoo tontinmuodostuksen loukkaavan oikeuttaan.

V luku

KIINTEISTÖN MUODOSTAMISTA TARKOITTAVA TONTINMITTAUS

15 §. Vireille pano ja asianosaiset

1. Selviteltäessä edellä kiinteistötoimituksia yleisluonteiselta kannalta on havaittu niiden koostuvan kolmesta pääosasta, jotka ovat ulottuvuuden määrittäminen, eräiden asianosaisten välisten riitojen ratkaiseminen ja kiinteistörekisteriin merkitseminen. Näitä kiinteistötoimituksen pääosia koskevat säännökset muodostavat jossain määrin vanhahtavaa ilmaisutapaa käyttääkseni tontinmittausta koskevan aineellisen oikeuden. Sen lisäksi tontinmittausta koskevaan esitykseen kuuluu siinä noudatettavan menettelyn selvittely. Esitys voitaisiin näinollen jakaa aineelliseen sekä muodolliseen eli menettelyä koskevaan osaan.[1] Tällainen jaoittelu saattaisi olla asianmukainen, jos selviteltävänä olisi useampia kiinteistötoimituksia, joiden suorittamisessa olisivat noudatettavina samat menettelysäännökset. Kun näin ei ole laita, vaan esitys koskee vain tontinmittaustoimitusta, niin saadaan asiasta havainnollisempi kuva esittämällä toimitus kronologisena tapahtumasarjana.[2] Sen vuoksi esitys aloitetaan toimituksen vireille panosta ja sen asianosaisista.

---

1 Aineellisten ja menettelyä koskevien säännösten erottelua ja esittämistä koskeva probleemi on tullut esiin myös JL:n valmistelutöiden yhteydessä, ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 86 s., vrt. *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 108; *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 13 ss. ja *Pietilä,* Maanmittausoikeuden systematiikasta s. 3 s. Ks. myös *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 119 ss.

2 Ks. *Ross*'in erottelua julkiseen ja ei-julkiseen oikeuteen, Ret s. 267 ss. ja hänen esitystään, joka koskee viimeksi mainittuun kuuluvaa ryhmää »De *offentlige foranstaltningers ret*», Ret s. 264 ss. Tähän ryhmään kuuluvilla oikeusaloilla hän suorittaa erottelun »mellem den *egentlige offentligretlige*

2. Kiinteistön muodostamista tarkoittavaa tontinmittausta saa hakea kaavatontin tai sen osan omistaja tai haltija, KaavJL 49 §, vrt. KJL 1931 10 §. Edellä on jo toisessa yhteydessä selvitetty, keitä henkilöitä on pidettävä tontin tai sen osan omistajina, ks. 7 § 4. Sellaisessa asemassa on tuon selvittelyn mukaan henkilö, joka saannon perusteella omistajana hallitsee kaavatonttia tai sen alueellista osaa. Sensijaan kaavatontin tai sen osan omistajan asemassa ei ole sellainen henkilö, jolla tosin on saanto siihen kiinteistöön, johon kaavatontti tai sen osa kuuluu, mutta joka on luovuttanut tuon kiinteän omaisuuden toiselle. Kun on kysymys luovutetun määräalan muodostamisesta lohkomalla tilaksi, kuuluu kiinteistön muodostamiseen tähtäävä performatiivivalta sekä emätilan että määräalan omistajalle, mutta tontinmittauksessa asia on toisin; rekisteritontin muodostamiseen tähtäävä performatiivivalta kuuluu vain luovutuksensaajalle, jollei myös emätilaan kuulu aluetta kaavatontista.[3] Haltijan asemassa on sellainen erityisen oikeuden haltija, jonka kaavatonttiin tai sen osaan kohdistuva käyttövalta on totaalista laatua. Tavallisimmin on haltijan asemassa vuokramies, mutta muitakin vastaavanlaisia totaalisen nautintaoikeuden tapauksia on olemassa, esim. testamenttiin ja eläkesopimukseen perustuvat nautintaoikeudet.[4] Paitsi omistajalla ja haltijalla on myös maistraatilla valta panna

---

administrative ret ——— og den *materielle ret der vedrører borgernes pligter»*, Ret s. 265. Viimeksi mainitussa yhteydessä hän huomauttaa: »Dette udelukker naturligvis ikke, at det af praktiske grunde kan findes hensigtsmessigt at fremstille de to sæt af regler i sammenhæng.»

[3] Vrt. *Pietilä*, Määräalan luovutuksensaajan asemasta s. 33 ss. Kiinteistöjaoituksen selvyyden kannalta ei ole suotavaa, että samaan yksikköön kuuluu eri henkilöiden omistamaa maata. Sen vuoksi voidaan oikeuspoliittiselta kannalta puoltaa rekisteritontin muodostamiseen tähtäävän ositusvallan myöntämistä emäkiinteistön omistajalle myös siinä tapauksessa, ettei hän omista mitään osaa kaavatontin alueesta, vrt. *Hallituksen esitys* n:o 22, 1967 vuoden vp s. 6; *Undén* II s. 109 s.; *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 296 ss. ja *FJB I 1947* s. 176 ss.

[4] Muista nautintaoikeuksista kuin vuokrasta ks. *Wrede* s. 262 ss., 277 ja 324 ss.; *Serlachius*, Sakrätten s. 232 ss.; *Hällförs*, Lega af jord s. 3 ss.; *Haataja*, Vuokran käsite s. 221 ss.; *Haataja*, Maanvuokraoikeus s. 14 ss.; *Hakulinen*, Maanvuokraoikeus s. 7 ss.; *Björling—Malmström* s. 112 ss.; *Undén* II s. 184 ss.; *Skarstedt—Ekberg* s. 1 ss.; *FJB I 1905* s. 67; *FJB I 1960* s. 52; *FJB II 1960* s. 279 ss.; *v. Eyben*, Formuerettigheder s. 19 ss.; *Illum*, Tingsret II s. 194 ss. ja *Brækhus—Hœrem* s. 162 ss.

vireille tontinmittaus, milloin katsoo sen tarpeelliseksi. Maistraatin vireillepanovallalla näyttää kuitenkin olevan merkitystä etupäässä silloin, kun on kysymys rekisteritontin rajojen tai sen alueen tarkistamista varten toimitettavasta tontinmittauksesta, ks. KaavJL 59 ja KaavJA 34 §.

Tontinmittausta on haettava kirjallisesti maistraatilta, KaavJA 17 §. Siinä tapauksessa, että eräät jäljempänä selostettavat tontinmittauksen suorittamisen muodolliset edellytykset ovat olemassa, maistraatti antaa kiinteistöinsinöörille määräyksen toimituksen suorittamiseen, KaavJA 19 §. Viimeksi mainittu saa myös, vaikkei ole tehty hakemusta maistraatille, ottaa toimituksen suorittaakseen, mistä hänen on ilmoitettava 30 päivän kuluessa maistraatille, KaavJA 20 §. Käytännössä tontinmittaukset tapahtuvat säännönmukaisesti viimeksimainitunlaisina vastaanottotoimituksina. Maistraatille annettavaan hakemukseen on liitettävä tai kiinteistöinsinöörille ennen toimituksen aloittamista annettava selvitys hakijan omistus- tai hallintaoikeudesta tontin alueeseen tai sen osaan, KaavJA 18.1 §, vrt. KaavJL 63 ja KaavJA 36 §. KaavJL:ssa ja KaavJA:ssa ei ole täsmällisesti säädetty, millainen tuon selvityksen tulee olla. Maanmittaustoimituksista kyseen ollen on vastaavasta kysymyksestä sensijaan tarkat määräykset. Kun haetaan määräystä maanmittaustoimitukseen, on omistusoikeuden osoittamiseksi tilaan kaikissa niissä tapauksissa, joissa saanto on ollut huudatettava, esitettävä selvitys siitä, että hakijalle on myönnetty lainhuuto, mutta muissa tapauksissa voidaan omistusoikeus näyttää muulla asiakirjalla, joka lain mukaan on siihen pätevä, JA 2.1 §. Jos se, jolle määräala tilasta on luovutettu, hakee sen lohkomalla erottamista, on hänen esitettävä selvitys luovuttajan omistusoikeudesta ja omasta saannostaan, JA 3.1 §. Jakolakikomitea on näiden säännösten perusteluiksi lausunut, että »maanmittaustoimituksen aina tulee perustua selviin saantokirjoihin ja että kysymys siitä, mikä tila tai mikä osuus jostakin tilasta hakijalle kuuluu, on oleva täysin selvitetty, ennenkuin toimitukseen voidaan antaa määräys».[5] JA 3.1 §:n säännös merkitsee näin ollen, että kun henkilöllä on saanto tilaan kuuluvaan määräalaan, niin on pääsääntöisesti lohkomisen edellytyksenä, että hän voi johtaa tuon saantonsa sellaiselta emätilan omistajalta, joka on siitä luovuttanut

[5] *Jakolakikomitea 1933* s. 109.

tuon saman määräalan tai alueen, johon se kuuluu, ja jolla oli luovutuksen tapahtuessa lainhuuto emätilaan tai johonkin sen kantatilaan tai joka tai jonka seuraaja on sellaisen sen jälkeen saanut.[6] JA 2.1 §:n sanamuoto »on ollut huudatettava» osoittaa, että siinä on kysymys huudatusvelvollisuudesta in concreto.[7] Tästä näkökohdasta seuraa, että kun esim. määräalan luovuttajina ovat jakamattoman kuolinpesän osakkaat, ja luovutus tapahtuu ennen perinnönjakoa, jolloin heidän lainhuudatusvelvollisuutensa ei vielä ole konkretisoitunut, niin ei lohkomisen edellytyksenä ole, että myyjät ovat huudattaneet perintösaantonsa, mutta sensijaan kyllä, että perinnönjättäjä on huudattanut saantonsa jäämistöön kuuluvaan emätilaan.[8]

Kun JA 2.1 ja 3.1 §:ää verrataan KiinA 3 §:ään, jonka mukaan kiinnitystä haettaessa kiinnityssuostumuksen antajan panttauskompetenssi on selvitettävä lainhuudolla, »jos saanto on laissa huudatettava», niin tulee esiin niiden välinen eroavuus, sillä viimeksi mainitun sanamuoto viittaa lainhuudatusvelvollisuuteen in abstracto. Eroavuuden merkitys tulee esiin esim. juuri edellä mainitussa jakamattoman kuolinpesän tapauksessa. Kun tilan perintösaanto on huudatusvelvollisuuden alainen in abstracto, LL 1.1 ja 3.1 §, niin eivät jakamattoman kuolinpesän osakkaat voi saada kiinnitystä jäämistöön kuuluvaan kiinteistöön muuten kuin huudattamalla sen.[9] JA 2.1 ja

---

6 KHO 8.11.1961, Mm 1962 s. 34 s.: Kunta oli lahjoittanut valtiolle kahteen tilaan kuuluvat määräalat. Valtio pyysi niiden erottamista lohkomalla. Mkri ja Mmh: Koskei valtio ollut esittänyt selvitystä siitä, että kunta olisi huudattanut nuo tilat, niin hakemus hylättiin. KHO: Ei muutosta.

7 Mmh 30.12.1961, Mm 1962 s. 34 s.: A, jonka edesmennyt isä oli saanut tilaan lainhuudon 1931, haki tilan lohkomista jakokirjan perusteella, jossa A yhdessä isänsä muiden perillisten kanssa oli sopinut tilan jakamisesta määräaloin. Mkri hylkästi hakemuksen, koskei A ollut näyttänyt saaneensa lainhuutoa tilaan. Mmh: Koskei A:n saanto ollut sellainen, että se olisi ollut huudatettava tai että sitä edes olisi voitu huudattaa, niin Mkrin päätös kumottiin ja asia palautettiin uudelleen käsiteltäväksi.

8 *Jakolakikomitea* 1933 s. 109 s., vrt. *Lainvalmistelukunnan AJ-ehdotus 1900* s. 78. Ks. myös *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 296 s. 1916-vuoden jakolainsäädännön osalta ks. AMM 3 § ja *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 231; *Moring,* Skiftesrätt s. 417 ss. sekä *Haataja,* Maanjaot s. 152.

9 Vallitseva käsitys tulkitsee KiinA 3 §:ää toisin, ks. *Wrede—Caselius* s. 154 s.; *Heikonen,* Perikunnan omistaman kiinteistön lainhuudattamisesta s. 672 ja *Zitting—Rautiala* s. 140. *Heikonen* ja *Zitting—Rautiala* johtavat tulkintansa siitä, ettei puolisolla ja perillisellä ole lainhuudatuspakkoa ennen

3.1 sekä KiinA 3 §:ssä on kaikissa kysymys lainhuudon legitimaatiovaikutuksesta. Lainhuudon esittäminen esiintyy niiden mukaan mukaan menetelmänä, jolla todistetaan eräiden performatiivivaltaan kuuluvien momenttien eli siis jako- eli ositusvallan tai panttauskompetenssin käsillä olo. Lainhuuto esiintyy näissä tapauksissa — Zitting terminologiaa käyttääkseni — yksinomaisena ja riittävänä legitimaatiokeinona jakovallan ollessa kysymyksessä, jos asianomainen saanto on in concreto ollut huudatettava, ja panttauskompetenssista kyseen ollen, jos se in abstracto on huudatusvelvollisuuden alainen.[10] *Zitting* on myös todennut, että sikäli kuin on kysymys kiinteän omaisuuden luovutuskompetenssin todistamisesta kiinteistötuomarin luona tai oikeudessa silloin, kun luovutuksensaaja hakee lainhuutoa luovutettuun kiinteään omaisuuteen, merkitsee luovuttajalle annettu lainhuuto tosin riittävää, mutta ei sensijaan yksinomaista legitimaatiokeinoa, ks. LL 9.1 §.[11]

---

ositusta ja perinnönjakoa. Ottamalla huomioon, että asiassa on kysymys legitimaatiosta, voitaisiin tällainen tulos nähdäkseni kuitenkin johtaa vain siitä, etteivät kuolinpesän osakkaat saisi huudattaa saantoaan ennen mainittuja toimituksia. Vallitseva käsitys on kuitenkin sillä periaatteellisella kannalla, että huudatus ennen perinnönjakoa on luvallinen, vaikka erimielisyyttä vallitseekin siitä, miten ja keille tuollainen lainhuuto on annettava, ks. *Wrede—Caselius* s. 126; *Alkio* s. 353 s.; *Palme,* Vem är berättigad utverka lagfart s. 14 ss.; *Rautiala,* Lainhuudatuksesta s. 5 ss.; *Zitting,* Lainhuudatuksesta jakamattomassa pesässä s. 55 ss.; *Zitting—Rautiala* s. 103; *Aulis Aarnio* s. 171 ss. ja *Kalha* s. 127. *Lainvalmistelukunnan* KiinA-ehdotus 1930 s. 4 (6.1 §) ja s. 69 edustaa kiinnityslegitimaation osalta tekstissä omaksuttua kantaa, vrt. *Alkio* s. 415: »Jos omistajan saanto on laadultaan sellainen, että se on huudatettava, on esitettävä vanhan lain mukainen kiinnekirja tai ainoa lainhuuto taikka uuden lainsäädännön mukainen lainhuuto» (harvennus tässä). Ks. myös *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 213.

10 *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 213. *Zitting* ei kuitenkaan ole tehnyt tekstissä suoritettua erottelua abstraktisen ja konkreettisen lainhuudatusvelvollisuuden välillä. Kun hän reaaliluottokompetenssia tarkoittaen lausuu, että »lainhuuto ei ole ainoastaan riittävä, vaan myös yksinomainen legimaatiokeino, mikäli on kysymys lainhuudatusvelvollisuuden alaisesta saannosta», niin jää epäselväksi, kumpaa tarkoitetaan. Vrt. *Nordling,* Lagfart s. 164 ss.; *Lamm* s. 11 ss.; *Undén* II s. 299; *Olivecrona,* Inteckning s. 33 s.; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 280; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 937 ss.; *Illum,* Tinglysning s. 19 ss. ja *Harbek—Solem* s. 84 ss.

11 *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 210.

KaavJA 18.1 §:ssä ilmaistaan legitimaatiokysymys samantapaisin sanankäänteinkuin LL 9.1 §:ssä. Edellisessä vaaditaan selvitys hakijan omistus- tai hallintaoikeudesta tontin alueeseen tai sen osaan ja jälkimmäisessä selvitys edellisen omistajan omistusoikeudesta kiinteistöön. Eräissä KaavJA 18.1 §:ään läheisessä yhteydessä olevissa säännöksissä säädetään niinikään, KaavJL 63 §:ssä, että hakijan on annettava selvitys omistusoikeudestaan tontin alueeseen, ja KaavJA 36.1 §:ssä, että sellaisesta selvityksestä käyvät asianosaisen kauppa- tai muut saantokirjat alkuperäisinä tai virallisesti oikeiksi todistettuina jäljennöksinä. Lainhuutoa ei näissä §:ssä lainkaan mainita. Näin ollen näyttää selvältä, että KaavJA 18.1 ja 36.1 sekä KaavJL 63 § on tulkittava samalla tavoin kuin LL 9.1 §, mikä merkitsee, että kun tilan tai rekisteritontin omistaja, jonka tilaan tai tonttiin kiinteistöksi muodostettava kaavatontti joko kokonaan tai osaksi kuuluu, tai vastaavasti tilan tai rekisteritontin määräalan omistaja hakee tontinmittausta, niin merkitsee hakijalle vast. määräalan luovutuksensaajan edeltäjänä olevalle emätilan tai -tontin omistajalle annettu lainhuuto vain riittävää, mutta ei sensijaan yksinomaista legitimaatiokeinoa. Tämä puolestaan merkitsee, että kun esim. määräalan luovutuksensaajan on saadakseen aikaan lohkomisen pääsääntöisesti selvitettävä, että määräalan luovuttaneella emätilan omistajalla tai tämän seuraajalla on lainhuuto emätilaan tai sen asianomaiseen kantatilaan, niin vastaava selvitys, kun on kysymys määräalan muodostamisesta tontinmittauksella rekisteritontiksi, ei ole välttämätön. Ellei tontinmittauksen hakijalla itsellään ole lainhuutoa kiinteistöön, johon kaavatontti tai sen osa kuuluu, ja tuo kiinteistö on sen laatuista maata, joka in abstracto on huudatusvelvollisuuden alaista, niin silloin voitaneen asettaa sellainen pääsääntö, että hakijan on legitimoitava itsensä esittämällä sellainen saantojen ketju, joka johtaa asianomaiseen kiinteistöön lainhuudon tai kiinnekirjan saaneeseen edeltäjään.[12] Legitimaatiomenettely eroaa vastaa-

[12] *Palme,* Lagfart s. 93 ss., vrt. *Serlachius,* Sakrätten s. 86; *Alkio* s. 356; *Wrede—Caselius* s. 132 ja *Zitting—Raùtiala* s. 111. Po. menettelystä seuraa lainhuudatuksesta kyseen ollen, että välisaantoja jää huudattamatta, mikä on eräs kiinteistökirjajärjestelmämme vanhanaikaisista piirteistä, vrt. LF 8 § ja *Undén,* Lagfart s. 50: »Kravet på lagfart för fångesmannen har uppställts oberoende av möjligheten att hans åtkomst kan styrkas på annat sätt. Det

vasta lainhuudon yhteydessä esiintyvästä menettelystä siinä suhteessa, että saantoketjuun kuuluvia saantokirjoja valtakirjoineen ja muine niihin verrattavine liitteineen ei ole tarpeellista esittää alkuperäisinä, vaan myös virallisesti oikeiksi todistetut jäljennökset niistä kelpaavat.[13] Siitä periaatteesta, että hakijan on johdettava saantonsa lainhuudon tai kiinnekirjan saaneesta edeltäjästä, on joukko poikkeuksia, jotka johtuvat osaksi siitä seikasta, että kaikki maa ei ole huudatuskelpoista ja osaksi muista seikoista.[14] Viimeksi mainittuun ryhmään kuuluvista poikkeuksista voidaan mainita esimerkkinä LL 9.2 §, jonka mukaan on riittävää, kun saanto johdetaan edeltäjään, joka on ostanut asianomaisen kiinteistön pakkohuutokaupassa, jossa se on myyty kiinnitetyn saamisen suorittamiseksi.[15]

KaavJA 18.1 §:ssä lausutaan, että tarvittaessa on hakemukseen liitettävä ote 75 §:ssä mainitusta tontinmuodostusluettelosta, jos tontti on siihen merkitty, taikka muussa tapauksessa tontinmuodostusluetteloa vastaava selvitys. On vaikea käsittää, milloin tällaisen selvityksen liittäminen olisi tarpeellista, sillä tontinmuodostusluetteloon sisältyvät tiedot saadaan asemakaavasta ja tonttijaosta, jotka kiinteistöinsinöörillä tulee olla viran puolesta käytettävissään.

är ett allmänt intresse, att fastighetsböckerna innehålla uppgift om alla växlingar i äganderätten — — —.»

13 Se seikka, ettei hakija voi esittää alkuperäisenä asiakirjaa, jonka perusteella lainhuutoa haetaan, estää lainhuudon antamisen normaalissa järjestyksessä, LL 6 ja 12.2 §, mutta jos hän sensijaan voi esittää ko. asiakirjasta esim. virallisesti oikeaksi todistetun jäljennöksen, niin voi hän saada ns. kuulutuslainhuudon, LL 12.2.3.4 §, ks. *Palme,* Lagfart s. 70 s.; *Hernberg,* Lagfart s. 54 s.; *Wrede—Caselius* s. 135 ja *Zitting—Rautiala* s. 117. Sensijaan ei alkuperäisen saantoasiakirjan puute estä tontinmittauksen toimittamista ja tontin merkitsemistä tonttirekisteriin, kunhan asiakirjasta vain voidaan esittää virallinen jäljennös. Toisessa tapauksessa, jossa kuulutushuuto voidaan antaa, nimittäin silloin, kun hakija, jolla itsellään ei ole lainhuutoa tontin alueeseen, ei voi esittää selvitystä edellisen omistajan omistusoikeudesta, ei tontinmittausta sensijaan voida toimittaa.

14 Ei-huudatuskelpoinen maa on kysymyksessä esim. silloin, kun kaavatontti tai sen osa kuuluu kruununluontoiseen tilaan, valtion metsämaahan, pakkolunastettuun alueeseen tai rekisteröityyn yleiseen alueeseen, ks. esim. *Hernberg,* Lagfart s. 20 ss.

15 Muita poikkeuksia esiintyy esim. MaanhankkimisL 54.1 ja LunastamisL 80 §:ssä.

Kiinteistöinsinöörin on tiedoitettava tontinmittauksen aloittamisesta kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla sekä ainakin yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä vähintään 7 päivää ennen. Lisäksi on tontinmittauksen hakijalle sekä sellaiselle muulle asianosaiselle, jonka osoite on kiinteistöinsinöörin tiedossa, ilmoitettava toimituksen aloittamisesta erityisellä kutsukirjeellä. Tällainen ilmoitus on katsottava asianmukaisesti annetuksi, jos kirje on vähintään 7 päivää ennen toimituksen aloittamista jätetty kirjattuna postissa kuljetettavaksi. Jos toimitus koskee kiinteistöä, jolla on useita omistajia, tai tilojen yhteistä aluetta, katsotaan tiedoituksen tulleen kiinteistöjen omistajien tai yhteisen alueen osakkaisen tietoon, kun kutsukirje on lähetetty jollekin kiinteistön tai yhteisen alueen osakastilojen omistajista, KaavJL 53.1 §, vrt. JL 70 ja JA 22 sekä YkTL 43 §.[16] Tontinmittauksen aloittaminen voidaan tiedoittaa myös siten, että tiedoitus toimitetaan vähintään 7 päivää ennen sen aloittamista kullekin asianosaiselle sillä tavoin kuin kirjallisen haasteen tiedoksi antamisesta on säädetty, KaavJL 54 §, vrt. JL 184 ja 220 sekä JA 23 §. Vaikkei tontinmittauksen aloittamisesta ole tiedoitettu edellä selostetulla tavalla, voidaan se suorittaa, jos kaikki asianosaiset siitä sopivat, KaavJL 55.2 §, vrt. JL 72, 184 ja YkTL 43.4 §.[17] Tiedoituksessa on mainittava toimituksen aloittamisen aika ja paikka, kutsuttava mitattavan tontin tai sen osan ynnä tonttiin rajoittuvan alueen omistajat sekä tonttiin kohdistuvan rasite-, vuokra- tai muun nautintaoikeuden haltijat toimitukseen saapumaan sekä kehoitettava heitä

16 Viitatut säännökset osoittavat, että kiinteistötoimitusten tiedoittaminen normaalisti jakaantuu kuuluttamiseen ja henkilökohtaiseen ilmoittamiseen. Ne osoittavat myös, että kuuluttaminen ja ilmoittaminen eivät ole järjestetyt yhtenäisesti, vaan että siinä suhteessa noudatetaan eri kiinteistötoimituksissa vaihtelevia menettelytapoja. Vrt. Ruotsin oikeuden osalta esim. JDL 3:1, FBL 2:5 ja 5:3 sekä EnskVL 25 §, ks. myös *Holmbäck*, FB I s. 167 ss.; *Grefberg*, JDL s. 83.; *Eberstein—Ljungman* s. 61 ja *Bexelius—Körlof* s. 214 s. Ruotsissa esitetyistä uudistusehdotuksista ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 23 s. ja 247 ss.

17 KaavJL 55.2 sekä JL 72 ja 184 § edellyttävät positiivista tahdonilmaisua asianosaisten taholta, mikä kahden vm. §:n tarkoittamissa tapauksissa on todettava JL 52 ja 53 §:ssä säädetyssä järjestyksessä, vrt. *Haataja*, Jakolainsäädäntö s. 93 ja 103 sekä Maanjaot s. 134 ss. ja *Suomaa*, Jakolainsäädäntö s. 56 s. 77 s. YkTL 43.4 §:ssä ei sensijaan edellytetä sellaista sopimusta, vaan toimitus voidaan suorittaa, jos kaikki asianosaiset ovat tulleet saapuville, vrt. EnskVL 25.4 §.

ottamaan mukaansa toimituksen alaista aluetta koskevat kartat ja asiakirjat ja esittämään selvitys omistus- tai muusta oikeudestaan, KaavJL 53.2 §, vrt. JL 71 ja YkTL 43.3 §. Tiedoituksessa on myös mainittava se tai ne kiinteistöt taikka muut alueet, joista tontti muodostuu, KaavJA 21 §.[18] Kun toimituksen aloittamisesta on tiedoitettu edellä selostetulla tavalla, ei asianosaisen poissaolo estä sen suorittamista, KaavJL 55.1 §. Toimitus voidaan suorittaa siinäkin tapauksessa, että hakija jää siitä pois eikä kukaan saapuvilla tulleista asianosaisista vaadi toimituksen suorittamista, KaavJL 56.2 §, vrt. JL 75 §.

3. Sekä JL:n että KaavJL:n säännöksille on ominaista, että niissä on pyritty tarkoin määrittelemään ne henkilöt, jotka ovat oikeutetut esiintymään maanmittaustoimituksissa, tontinmittauksissa sekä yleisen alueen mittauksissa asianosaisina ja käyttämään niissä puhevaltaa, JL 64, 65 ja 339 § sekä KaavJL 52 ja 81 §, vrt. YkTL 39.1.2 §. Näistä henkilöistä käytetyistä nimityksistä, esim. tilan omistaja, jota toimitus koskee, tontin tai sen osan omistaja, rasiteoikeuden haltija jne. havaitaan lainsäätäjän pyrkineen määrittelemään asianosaisen käsitteen siten, että siihen sisältyvät sellaiset henkilöt, joilla on totaalista tai partiaalista käyttövaltaa siihen maahan, jota toimitus koskee. Täten lainsäätäjä on selvästi pyrkinyt ns. materiaaliseen eli aineelliseen asianosaiskäsitteeseen. Siviiliprosessioikeudessa asianosainen on tältä pohjalta lähtien aikanaan määritelty henkilöksi, joka on riitautetun oikeussuhteen subjekti.[19] Nykyaikainen siviiliprosessioikeus on kuitenkin luopunut aineellisesta asianosaiskäsitteestä. Nykyään pyritään asianosaiskäsite pitämään erillään riidan kohteesta. Se määritellään sen vuoksi prosessuaaliselta pohjalta. Prosessuaalisen eli muodollisen asianosaiskäsitteen mukaan asianosaisia prosessissa ovat henkilöt, joiden nimissä oikeutta käydään.[20]

---

18 On tähdellistä, että alueet individualisoidaan sillä tavoin, ettei epäselvyyttä pääse syntymään. Jos on kysymys sellaisesta yhteisestä alueesta, esim. vesijätöstä, joka joko kokonaan tai osaksi individualisoidaan kyläjaoituksen avulla, niin on noudatettava maarekisterin voimassa olevaa ns. hallinnollista eikä isonjaon aikaista kyläjaoitusta.

19 Ks. *Tarjanne* s. 18 ss. ja *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus I s. 358.

20 *Tarjanne* s. 22; *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus I s. 357, *Salmiala* s. 76 s. ja *Granfelt* s. 46. *Wrede*, Civilprocessrätt I s. 178 määrittelee asianosaiset hen-

On varsin hyvin ymmärrettävissä, että lainsäätäjä on pyrkinyt määrittelemään kiinteistötoimituksissa sovellettavan asianosaiskäsitteen materiaaliselta eikä prosessuaaliselta pohjalta. Kiinteistötoimitukset eivät ole prosessia eikä niiden toimitusmiehiä ole organisoitu tuomioistuimiksi, ks. edellä 3 § 5.[21] Kiinteistön muodostamista tarkoittavien kiinteistötoimitusten primäärisenä tarkoituksena ei ole tuomion antaminen kahden tai useamman henkilön välisessä oikeusriidassa, vaan uuden kiinteistön muodostaminen tai muotoaminen. Viimeksi mainitulta kannalta katsoen on tähdellistä, että asianosaisen asema annetaan omistajalle, vuokramiehelle, vastikkeettoman nautintaoikeuden haltijalle, rasitteenhaltijalle jne.[22] Tällöin voidaan asialegitimaatio[23] eli valta esiintyä asianosaisena kytkeä tiettyihin, helposti todettaviin tunnusmerkkeihin, esim. hallintaan, mitä on pidettävä etuna, kun menettely tapahtuu sellaisessa instanssissa, jota ei ole organisoitu tuomioistuimeksi ja johon ei kuulu lakimiestä.[24]

Asianosainen tontinmittauksessa on toimituksen hakija, tontin tai sen osan omistaja ja tonttiin rajoittuvan alueen omistaja. Milloin rasiteoikeuden haltijan oikeus on kysymyksessä, on hän asianosainen toimituksessa, KaavJL 52.1.2 §. Voidaanko näinollen lausua, että henkilö, joka ei ole yllämainitunlaisessa suhteessa toimituksen käsittämään maahan, ei ole siinä asianosainen? Tällainen kysymyksen

---

kilöiksi »i vilkas namn processen föres och i regel även de för vilkas omedelbara intressen statens rättskydd begäras och meddelas». Täten muodostetussa asianosaiskäsitteessä kombinoituvat materiaaliset ja prosessuaaliset näkökohdat, vrt. *Ollinen* I s. 90 s.

21 Vrt. *Haataja,* Maanjaot s. 121.

22 *Haataja,* Maanjaot s. 124 lausuu yleisluonteisesti AJ 1916:n edellyttävän asianosaiselta, että »hän on määrätyssä lain säännöstelemässä suhteessa siihen tilaan tai alueeseen, jonka puolesta hän tahtoo asianosaisena toimituksessa esiintyä», vrt. *Moring,* Skiftesrätt s. 401 ja *Jakolakikomitea 1933* s. 186 ja 116.

23 Ellei kiinnitetä huomiota materiaalisen ja prosessuaalisen asianosaiskäsitteen eroavuuteen, niin voitaneen asianosaisen ja asialegitimaation käsitteiden suhde siviiliprosessissa määritellä suunnilleen siten, että kun edellisellä tarkoitetaan tietystä intressistä oikeutta käyvää henkilöä, niin tarkoitetaan asialegitimaatiolla kysymystä hänen vallastaan prosessata tuosta intressistä, ks. esim. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 373 ss. ja *Tarjanne* s. 37.

24 Asialegitimaation tällaisesta järjestelystä johtuu, että kiinteistötoimituksissa on erinäisissä tilanteissa annettava asialegitimaatiosta eli henkilön vallasta olla siinä asianosaisena erillinen ratkaisu, esim. JL 67 § verr. 312 §:n 1 kohtaan, ks. *Brotherus,* Omistusoikeusriidat s. 340.

asettelu osoittautuu virheelliseksi. Tämä johtuu yksinkertaisesti siitä, että tontinmittauksessa saattaa ratkaistavana riitakysymyksenä olla juuri kysymys siitä, kuka omistaa tai kenelle kuuluu rasitteenhaltijan käyttövalta.[25] Asiaa on syytä tarkastella lähemmin kolmen erilaisen tilanteen pohjalta.

(a) Tilanne voi olla sellainen, että henkilö, joka ei ole toimituksen hakija, pyrkii käyttämään siinä puhevaltaa, mutta ei ole eikä edes väitä olevansa tontin tai sen osan tai tonttiin rajoittuvan alueen omistaja tai tonttiin kohdistuvan rasitteen haltija. Tällaisessa asemassa on esim. sellainen emätilan omistaja, joka on luovuttanut tilastaan määräalana mitattavan kaavatontin ja siihen rajoittuvat alueet. Hän ei ole toimituksen asianosainen eikä hänen siinä esittämistään vaatimuksista anneta lausuntoa, mikäli ne perustuvat yksinomaan hänen mainitunlaiseen asemaansa.[26, 27]

(b) Tilanne saattaa myös olla sellainen, että useampia henkilöitä ilmoittautuu asianosaisiksi sellaisin perustein, joiden rinnakkainen olemassa olo ei ole mahdollinen. On esim. mahdollista, että kaksi henkilöä ilmoittautuu asianomaisen kaavatontin saman alueen omistajaksi ja haluavat sillä perusteella kumpikin käyttää puhevaltaa toimituksessa. Tällaista tilannetta tarkoitetaan JL 67 §:ssä, kun siinä säädetään, että riita omistusoikeudesta tai siitä, kenelle rasite- tai nautintaoikeus kuuluu, ei saa viivyttää toimitusta, vaan se, joka riidanalaista aluetta tai oikeutta jaon aikana hallitsee, on oikeutettu puhu-

---

25 Vrt. *Wrede,* Civilprocessrätt s. 186 s.; *Tarjanne* s. 19 ja *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 374.

26 Sensijaan olisi emätilan omistaja tekstissä mainitussa tilanteessa asianosainen lohkomisessa ja voisi saada siinä käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi esim. määräalan luovutuksensaajan saannon tehokkuutta koskevan riidan, ks. jäljempänä 7 § 1.

27 Tilannetta (a) koskee esim. KKO 14. 9. 1967, taltio 2087: Toimitettaessa A:n omistaman tontin tontinmittausta saapui toimitukseen B, joka omisti eräitä kadun toisella puolella olevia alueita, ja esitti eräitä mitattavan tontin sijaintia ja rajoja koskevia vaatimuksia. Kiinteistöinsinööri lausui, ettei B ollut toimituksessa asianosainen, eikä ottanut tutkittavaksi näitä vaatimuksia. KKO: Koskei B omistanut mitattavaa tonttia eikä sen osaa eikä myöskään tonttiin rajoittuvaa aluetta ja koska kysymys ei myöskään ollut rasitteenhaltijan oikeudesta, ei B:llä ollut asiassa sellaista puhevaltaa, että hän olisi ollut oikeutettu siitä valittamaan, minkä vuoksi KKO KaavJL 52.1.2 §:n nojalla vahvisti Mo:n päätöksen, jossa B:n toimituksesta tekemä valitus oli jätetty tutkittavaksi ottamatta.

maan sen puolesta.[28] Kun tuossa lainkohdassa lausutaan, että riita omistusoikeudesta jne. ei saa viivyttää toimitusta, niin silloin ilmeisesti mm. tarkoitetaan, ettei riitaa ratkaista toimituksessa. Sensijaan toimituksessa ratkaistaan kysymys siitä, kuka riitapuolista on »oikeutettu puhumaan» riidanalaisen maan puolesta. Tämä merkitsee, että ratkaisu annetaan vain siitä kysymyksestä, kuka tässä tilanteessa on asianosainen. Ratkaisu annetaan siis vain asialegitimaatiota koskevasta kysymyksestä. Se on luonteeltaan prosessuaalinen eikä merkitse sen asiallisoikeudellisen vaatimuksen ratkaisemista, jonka ajamiseksi vaatimuksen esittäjä haluaa käyttää toimituksessa puhevaltaa.[29] Jakotoimituksessa on tällaisessa tilanteessa toimitusmiesten annettava asialegitimaatiota koskevaan kysymykseen erillinen ratkaisu, johon saadaan erikseen hakea muutosta Mo:ssa, JL 312 §:n 1 kohta.

Voidaan pitää selvänä, että edellämainitunlainen tilanne voi esiintyä myös tontinmittauksessa. Sellainen tilanne on olemassa esim. silloin, kun kaavatontin alue jakaantuu kahden tilan kesken, joista toisen omistaja on hakenut tontinmittausta ja toisen osan omistajaksi ilmoittautuu kaksi henkilöä kummankin väittäessä omistavansa tilan, johon tuo tontinosa kuuluu. KaavJL ei JL:n tavoin sisällä suoranaisia säännöksiä siitä, miten tontinmittauksessa on tässä tilanteessa meneteltävä. Jäljempänä tulee osoitettavaksi, ettei omistusoikeutta koskevan riitakysymyksen ratkaisu esimerkkitapauksessa kuulu tontinmittaustoimituksessa ratkaistaviin asioihin, ks. 17 § 2. Sen vuoksi

---

[28] Vrt. MO 1848 7.1 ja AJ 1916 79 §. Nämä lainkohdat ja JL 67 § ovat eräänä todistuksena siitä edellä jo useaan kertaan kosketellusta periaatteesta, että kiinteistön omistus on luonteeltaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa. Kun on kysymys siitä, kuka on kelpuutettu käyttämään puhevaltaa jonkin kiinteistön puolesta kiinteistötoimituksessa, niin on luonnollista, että pyritään selvittämään, kuka sitä saannon perusteella omistajana hallitsee, vrt. *Brotherus,* Omistusoikeusriidat s. 340 ja *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 170.

[29] *Brotherus,* Omistusoikeusriidat s. 339 s. puhuu tässä tilanteessa riidasta, joka koskee omistajanhallintaa ja oikeutta olla asianosaisena toimituksessa. *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 110 viittaa JL 67 §:ää vastaavan AJ 1916 79 §:n ja RakK 10:6:n väliseen yhtäläisyyteen, minkä johdosta on syytä huomauttaa, että viimeksi mainitussa lainkohdassa on ensi sijassa kysymys hallinnan materiaalisista oikeusvaikutuksista eikä sen merkityksestä asialegitimaation kannalta, ks. *Wrede* s. 79 ss.; *Serlachius,* Sakrätten s. 67 ss. ja *Zitting—Rautiala* s. 64, vrt. *Undén* II s. 38.

kiinteistöinsinöörin ratkaisu voi kohdistua vain siihen prosessuaaliseen kysymykseen, kummalla on asiavaltuus, eli kysymykseen siitä, kummalla on valta puhua toimituksen käsittämän maan puolesta.[30] Nimenomaisen säännöksen puuttumisesta huolimatta voitaneen pitää selvänä, että tämän kysymyksen ratkaisuperuste on sama kuin JL 67 §:ssä; asiavaltuus on sillä, joka riidanalaista aluetta saannon perusteella hallitsee.[31] Samojen perusteiden mukaan ratkaistaan vastaavassa tilanteessa kysymys siitä, kuka on oikeutettu esiintymään rasitteen haltijana.

(c) JL 67 § sisältää säännöksiä myös erään toisenlaisen tilanteen varalta. Siinä nimittäin säädetään, että jos jaon alkamisen jälkeen syntyy riita omistusoikeudesta tai siitä, kenelle rasite tai nautintaoikeus kuuluu, ja riidan ratkaisu vaikuttaa jaon toimittamiseen,

---

30 Sellaista ratkaisua ei tässä tilanteessa voitane ajatella, että molemmilla olisi puhevalta.

31 Sellainen ratkaisu ei tietenkään voi myöskään tulla kysymykseen, että toimitus keskeytettäisiin ja asianosaiset osoitettaisiin tuomioistuimessa riitelemään paremmasta oikeudesta tilaan, vrt. *Skiftesstadgekommitté 1911* s. 124 ja *Skifteslagstiftningskommission 1918* s. 212 s. Ks. myös *Zitting—Rautiala* s. 82: »Yleisesti voidaan sanoa, että puhevalta kiinteistöä koskevissa asioissa kuuluu sille, joka saannon perusteella omistajana hallitsee kiinteistöä.» Yhteisomistusoikeudesta kyseen ollen joudutaan toisinaan kiinnittämään huomiota vain saantoon eikä hallintaan, ks. esim. KKO 21. 5. 1959, Mm 1961 s. 84 s.: Tampereen kaupunki ja Tampereen ev.luth. seurakuntien kirkkohallintokunta olivat pyytäneet aikaisemmin Messukylän kunnalle ja seurakunnalle kuuluneen Kirkonmaa-nimisen alueen muodostamista tilaksi. Aitolahden kunta ja seurakunta, jotka 1. 1. 1924 oli erotettu Messukylän kunnasta ja seurakunnasta, lausuivat toimituksessa, että Kirkonmaa oli kuntien ja seurakuntien välillä toimitetussa omaisuuden jaossa jätetty jakamatta ja että Aitolahden kunnalla ja seurakunnalla niinmuodoin oli osuus Kirkonmaahan, ja vaativat omistusoikeuden vahvistamista sekä asianosaisen puhevaltaa toimituksessa. Toimitusmiehet lausuivat, ettei ollut esitetty riittävää selvitystä siitä, että Aitolahden kunta ja seurakunta olisivat tulleet ko. alueen omistajiksi tai omistajan vertaisiksi haltijoiksi silloin, kun ne oli muodostettu, ja katsoivat JL 64 §:n nojalla, etteivät nämä olleet asianosaisia. Mo: Ei muutosta. KKO katsoi selvitetyksi, että Kirkonmaan alue, joka käsitti osaksi Messukylän kunnalle ja osaksi Messukylän seurakunnalle kuulunutta maata, oli niiden omaisuutta Aitolahden kunnan ja seurakunnan muodostamisen johdosta jaettaessa jäänyt jakamatta, minkä vuoksi viimeksi mainituilla oli ainakin siihen saakka, kun kysymys oikeudesta saada tuo omaisuus jaetuksi oli ratkaistu ja jako toimitettu, katsottava olevan JL 64.1 §:n nojalla verr. 339.1 §:ään oikeus käyttää asianosaisen puhevaltaa toimituksessa. Tähän nähden toimitusmiesten ja Mo:n päätökset kumottiin.

on se ratkaistava jaon yhteydessä. Kysymys siitä, onko ja missä määrin tontinmittauksessa voimassa vastaavanlainen sääntö, tulee selviteltäväksi toisessa yhteydessä, ks. 17 § 2. Tässä yhteydessä on vain syytä ennakoivasti todeta, että erinäisissä tilanteissa saattaa vastaavanlaisia riitoja tulla ratkaistavaksi tontinmittauksessa. Sellainen riita on kysymyksessä esim. silloin, kun kahdella henkilöllä on saannot määräaloihin toisen väittäessä saantonsa käsittävän kaavatontin alueen kokonaisuudessaan ja toisen, että hänen saantoonsa sisältyy siitä osa. Jäljempänä tulee osoitettavaksi, että tällainen riita on kiinteistöinsinöörin ratkaistava. Toimituksessa ei sen vuoksi anneta erikseen lausuntoa siitä, kumpi edellä mainituista henkilöistä on oikeutettu puhumaan riidanalaisen maan puolesta, eikä asialegitimaation selvittämiseksi ole ratkaisevaa, kumpiko sitä toimituksen aikana hallitsee, vaan molemmat ovat asianosaisen asemassa. Tässä tilanteessa tutkitaan asianosaiskysymyksen kannalta vain siviiliprosessioikeudellinen asialegitimaatio, ts. kysymys siitä, onko näillä henkilöillä valta ajaa sanotunlaista riitaa omissa nimissään. Jos tällöin havaitaan, että toinen riitapuoli on esim. konkurssissa, niin silloin häneltä puuttuu siviiliprosessuaalinen asialegitimaatio eikä hänen vaatimuksiaan oteta tutkittaviksi ja ratkaistaviksi.[32]

Asianosaiskysymys voi täten esiintyä tontinmittaustoimituksessa kolmessa tilanteessa: (a)-tilanteessa siten, että sivullisilta eli henkilöiltä, jotka eivät ole eivätkä edes väitä olevaansa KaavJL 52.1.2 §:ssä mainitussa asemassa, on evättävä asianosaisen puhevalta toimituksessa, (b)-tilanteessa asialegitimaatioriitana eli kysymyksenä siitä, kuka on oikeutettu käyttämään puhevaltaa, kun sitä pyrkivät samalla perusteella käyttämään useat henkilöt esittämällä toistensa kanssa ristiriitaisia vaatimuksia, eikä ratkaisun antaminen siitä, kenen esittämä peruste on tehokas, kuulu tontinmittaustoimituksessa ratkaistaviin asioihin, ja (c)-tilanteessa, joka vastaa (b)-tilannetta silloin, kun sanotunlainen ratkaisu kuuluu niihin. Näiden tilanteiden osalta voidaan edellä tehtyjen havaintojen nojalla lausua, että asianosais- ja asialegitimaatiokysymys esiintyy tontinmittauksessa ja kiinteistö-

[32] Siviiliprosessioikeudessa vallitsee nykyään yksimielisyys siitä, että asialegitimaatio on prosessinedellytys, ks. esim. *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus I s. 375; *Tarjanne* s. 38 ja *Salmiala* s. 71 ss. On ilmeistä, että myös (a)- ja (b)-tilanteissa käsitelty asialegitimaatio on edellytyksenä asianosaisen puhevallalle.

toimituksissa yleensäkin kahdessa muodossa. (a)- ja (b)-tilanteissa on kysymys materiaalisesta asianosaiskäsitteestä, jota vastaava asialegitimaatio pääsääntöisesti kytkeytyy viime kädessä saantoon perustuvaan omistajan-, vuokramiehen ja rasitteenhaltijan hallintaan.[33] (c)-tilanteissa on sensijaan kysymys siviiliprosessuaalisesta asianosaiskäsitteestä ja sitä vastaavasta asialegitimaatiosta, joka kytkeytyy siihen negatiiviseen näkökohtaan, ettei ole käsillä seikkoja, jotka estäisivät asianosaista prosessaamasta riidanalaisesta intressistä omassa nimessään.[34]

Asianosaisen asemaa koskeva ratkaisu kiinteistöinsinöörin on tehtävä viran puolesta. Laillinen menettely toimituksessa edellyttää, ettei asianosaisen asemaa myönnetä henkilölle, jolle se ei kuulu. Tästä johtuu, että kiinteistöinsinöörin on (a)-tapauksessa todettava, ettei sivullisella ole ja (b)-tapauksessa tutkittava kummalla tai kenellä on edellä mainittujen perusteitten mukainen asialegitimaatio ja julistettava siitä erillinen ratkaisu, joka on merkittävä toimituspöytäkirjaan, KaavJA 29.2 §:n 6 kohta.[35] Tällaisesta kiinteistöinsinöörin

---

33 Kun JL 71, KaavJL 53.2 ja YkTL 43.3 §:n mukaan niissä tarkoitettuja kiinteistötoimituksia koskevissa kuulutuksissa ja ilmoituksissa on kehoitettava asianosaisia ottamaan mukaansa toimitukseen erinäisiä omistus- ja muita oikeuksia selvittäviä asiakirjoja, niin pidetään tällöin silmällä (a)- ja (b)-tilanteissa esiintyvää asialegitimaatiota. Tämä käy varsin selvästi ilmi YkTL 43.3 §:stä, jonka mukaan asianosaisia on kehoitettava saapumaan toimitukseen ja esittämään siinä p u h e v a l l a n k ä y t t ä m i s e e n o i k e u t t a v a t saantoja muut asiakirjansa.

34 (c)-tilanne esiintyy varsin selväpiirteisenä erillisen alueen tilaksi muodostamista koskevassa ratkaisussa KKO 20. 12. 1966, Mm 1967 s. 36 s.: Eräs Maskun kunnassa oleva saari oli isojaossa jätetty jaon ulkopuolelle palvelemaan Maskun seurakunnan tarpeita. Samoin tapahtui 1940-luvulla toimitetussa Maskun pitäjän yhteismaiden jaossa. Sittemmin Maskun seurakunta pyysi tämän tilajärjestelmän ulkopuolelle jääneen saaren muodostamista tilaksi. Tästä aiheutuneeseen erillisen alueen tilaksimuodostamistoimitukseen saapuivat myös Maskun kunta sekä Merimaskun kunta ja seurakunta ja esittivät kukin saarta koskevan omistusoikeusvaatimuksen. Mo ja KKO: Koska isojaon ulkopuolelle jääneen alueen tilaksi muodostamisessa oli noudatettava vastaavanlaista menettelyä kuin isojaon ulkopuolelle jääneen erillisen vesijätön tilaksi muodostamisessa, oli toimituksessa ilmennyt erimielisyys siitä, kenellä oli oikeus saada alue itsenäiseksi tilaksi muodostetuksi ja kuka on katsottava sen omistajaksi, toimitusmiesten tutkittava.

35 Vaikka KaavJL 53.2 §:n mukaan asianosaisia on kuulutuksissa ja ilmoituksissa kehoitettava esittämään selvitys omistus- tai muusta oikeudestaan

ratkaisusta ei saa erikseen valittaa, KaavJL 65 §. Vastaava tutkimus suoritetaan myös (c)-tilanteessa, mutta tuo tutkimus kohdistuu eri kysymykseen, nimittäin siihen, ettei ole käsillä seikkoja, jotka estäisivät asianosaista prosessaamasta riidan kohteesta omassa nimessään; jos kiinteistöinsinööri esim. saa tietää, että toinen riitapuolista on konkurssissa, niin silloin on häneltä evättävä asianosaisen asema.[36]

Paitsi asianosaisia, voi tontinmittaustoimituksessa esiintyä puhevallan käyttäjinä henkilöitä, joita erotukseksi edellisistä voidaan kutsua väliintulijoiksi. Näistä säädetään, että vuokramies, joka ei ole toimituksen hakija, samoin kuin muu oikeuden haltija, joka ei ole asianosainen, saa, sikäli kuin on kysymys hänen oikeudestaan, toimituksessa kiinnittää kiinteistöinsinöörin huomiota sellaisiin seikkoihin, joita kiinteistöinsinööri lain säännösten mukaan on velvollinen ottamaan huomioon hänen oikeuksiensa turvaamiseksi toimituksessa, KaavJL 52.3 §. Vastaavanlainen säännös sisältyy JL 65 §:ään. Viimeksi mainitun säännöksen syntyvaiheista on syytä mainita, että Jakolakikomitean mielestä olisi »ottamalla vastaavasti huomioon, mitä on voimassa sivullisen oikeudesta esiintyä asianosaisten välisessä oikeudenkäynnissä, saatava jakolainsäädäntöön säännös, joka antaisi mahdollisuuden jokaiselle, jota toimitus koskee, siinä olemaan asianosaisena sikäli kuin hänen oikeutensa olisi kysymyksessä».[37] Jakolakikomitean ehdotukseen sisältyikin mainitunlainen säännös.[38] Ehdotusta ei kuitenkaan tältä osin sellaisenaan hyväk-

---

ja vaikka KaavJA 29.2 §:n 1 kohdan mukaan toimituksessa esitetyistä saantokirjoista on tehtävä merkintä toimituspöytäkirjaan, niin ei sellaisten kirjojen esittämistä voida pitää puhevallan käytön edellytyksenä. Selvityksen esittämistä asialegitimaatiosta, kun on kysymys pelkästään puhevallan käyttämisestä, ei kiinteistöinsinöörin tarvinne vaatia muutoin kuin silloin, kun kysymyksessä ilmenee epäselvyyttä.

[36] Vrt. *Tarjanne* s. 38. *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus I s. 381 on pessimistinen asialegitimaatiokäsitteen tulevaisuuden suhteen siviiliprosessioikeudessa. Jos sensijaan tarkastellaan sen asemaa kiinteistötoimituksia koskevan oikeuden alalla, niin ei voida havaita aihetta vastaavanlaiseen pessimismiin. Asialegitimaatiokäsite muodostaa erään kiinteistötoimitusmenettelyä koskevien säännösten kulmakiven.

[37] *Jakolakikomitea 1933* s. 116.

[38] *Jakolakikomitea 1933* s. 186 (86.2 §). *Jakolakikomitean* laatiman lakiehdotuksen jatkokäsittelyn aikana ilmeni epäselvyyttä ko. säännöksen tarkoituksesta. *Jakoasetustoimikunnan* korjaamassa lakiesityksessä ehdotettiin säännökseen lisättäväksi lausuma, ettei siinä tarkoitettua oikeudenhaltijaa ollut

sytty, vaan JL 65 §:ssä säädetään, että jos joku muu kuin 64 §:ssä mainittu oikeuden haltija, so. muu kuin tilan omistaja, omistajan veroinen haltija jne., haluaa jakotoimituksessa puhua sillä perusteella, että se koskee hänen oikeuttansa, saa hän sen tehdä kiinnittääkseen toimitusmiesten huomiota sellaisiin seikkoihin, joita nämä lain säännösten mukaan ovat velvolliset ottamaan huomioon hänen oikeuksiensa turvaamiseksi toimituksessa.[39] JL 65 §:ssä on epäilemättä kysymys ilmiöstä, jota siviiliprosessioikeudessa kutsutaan sivuväliintuloksi. Siviiliprosessioikeudessa pidetään sivuväliintuloilmiölle tunnusmerkillisenä, että sivullinen osallistuu oikeudenkäyntiin omasta aloitteestaan ja oman etunsa vuoksi tarkoituksenaan tukea jompaa kumpaa asianosaista.[40] JL 65 §:ssäkin säännellylle sivuväliintulolle on ominaista, että väliintulo tapahtuu omasta aloitteesta ja väliintulijan oman edun suojaamisen tarkoituksessa. Sensijaan ei JL 65 ja KaavJL 52.3 §:ssä, niinkuin OK 18:1:ssä, edellytetä, että väliintulijan tulisi pitää yhtä asianosaisten tai jonkun heistä kanssa. Päinvastoin saattavat väliintulijan esittämät vaatimukset olla ristiriidassa asianosaisten esittämien vaatimusten kanssa.[41] JL 65 ja

---

pidettävä asianosaisena, mutta perusteluissa edellytettiin kuitenkin, että oikeudenhaltija olisi oikeutettu hakemaan muutosta toimitusmiesten hänen vaatimuksensa johdosta tekemään ratkaisuun, *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 17 (71.2 §) ja 119. *Jakoasetustoimikunnan* ehdotuksen sanamuodosta huolimatta olisi tällaisten oikeudenhaltijoiden asema tosiasiallisesti muodostunut asianosaisen asemaksi kaikissa muissa suhteissa paitsi siinä, ettei heille olisi tarvinnut toimittaa henkilökohtaista ilmoitusta toimituksesta silloin, kun sellainen olisi ollut toimitettava asianosaiselle, vrt. *KKO:n lausunto 1940* s. 87 ss. ja *Jakoasetustoimikunta 1949* s. 16 s. Ks. myös *Suomaa*, Jakolainsäädäntö s. 71 s. ja *Haataja*, Maanjaot s. 123.

39 Sanamuoto on peräisin *KKO:n lausunnosta 1940* s. 93, vrt. *Jakoasetustoimikunta 1949* s. 17.

40 *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus I s. 424, vrt. *Wrede*, Civilprocessrätt I s. 220 ja *Granfelt* s. 52 s., jolloin *Tirkkonen* kuitenkin huomauttaa, että oma-aloitteisuutta voidaan myös pitää pelkkänä mukaantulotapana eikä sivuväliintulolle oleellisena piirteenä. Kiinteistötoimitusten osalta on ehkä tarkoituksenmukaista katsoa oma-aloitteisuus JL 65 ja KaavJL 52.3 §:ssä mainitun sivuväliintulon tunnusmerkiksi, sillä olennaisena seikkana voidaan pitää sitä näkökohtaa, ettei väliintulijalle toimiteta henkilökohtaista kutsua, mitä näkökohtaa etenkin *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 119 on korostanut.

41 Väliintulijan asema kiinteistötoimituksessa on siis tekstissä mainitussa mielessä itsenäinen. Tuota itsenäisyyttä ei saa sekoittaa siviiliprosessioikeudessa tunnettuihin ns. itsenäisen sivuväliintulon tapauksiin.

KaavJL 52.3 §:n sanamuodot osoittavat, ettei väliintulijalla ole mahdollisuutta saada toimituksessa valituskelpoista ratkaisua esittämäänsä vaatimukseen. Sen ohessa osoittavat JL 307 ja 312 §:n johtolauseet, että toimitus voidaan jaossa alistaa Mo:een vain asianosaisen hyväksymisestä kieltäytymisen johdosta ja että vain asianosainen saa hakea muutosta maanmittaustoimitukseen. Sama periaate ilmenee epäsuorasti KaavJL 68 ja 69.1 §:n säännöksistä.

Kun *Jakolakikomitea* ehdotti asianosaiskäsitteen laajentamista sillä tavoin kuin edellä on esitetty, niin se ehdotuksensa perustelujen mukaan piti silmällä etenkin määräalan luovutuksensaajan ja kiinnityksen haltijan asemaa jakotoimituksissa. Heille oli *Jakolakikomitean* mielestä aiheellista myöntää puhevalta, koska jaosta saattoi olla seurauksena määräalan lukeminen sellaisen tilan tiluksiin, jonka omistajaa luovutus ei sitonut, tai tilan kiinnitysarvon väheneminen siinä määrin, että kiinnityksen haltijan oikeus tuli loukatuksi.[42] JL 129 §:ssä säädetään, että jos jaettavasta alueesta tai sen käytöstä on voimassa yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka on tehty ennenkuin määräys jakoon on haettu, on tilukset, sikäli kuin niiden tarkoituksenmukainen järjestäminen sallii, sijoitettava niin, ettei jako estä sopimuksia noudattamasta. Tämän säännöksen perusteluissa *Jakolakikomitea* lausui, että sen ehdotuksessa on esitetty asianosaisen aseman myöntämistä jaossa määräalan luovutuksensaajalle ja muille säännöksessä tarkoitetuille henkilöille.[43]

Prosessioikeuden alalla esiintyvät sivuväliintulotapaukset jaoitellaan kahteen ryhmään sen intressin laadun mukaan, joka on motivoinut väliintulon. Tuo intressi voi olla sellainen, että jutussa annettava tuomio välittömästi vaikuttaa väliintulijan asemaan joko siten, että sen oikeusvoima ulottuu häneen, tai siten, että sen täytäntöönpano huonontaa hänen asemaansa. Tällöin puhutaan itsenäisestä sivuväliintulijasta. Väliintulointressi voi olla myöskin välillistä laatua siten, että tuomio muulla tavoin, esim. taloudellisesti tai sen

---

[42] *Jakolakikomitea 1933* s. 115 s., vrt. *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 119; *KKO:n lausunto 1940* s. 87 ss. ja *Jakoasetustoimikunta 1949* s. 16.

[43] *Jakolakikomitea 1933* s. 129. Viitattu kohta osoittaa nähdäkseni, että *Jakolakikomitean* ehdotuksen 86.2 §:ssä tarkoitettujen oikeudenhaltijoiden asema oli nimenomaan tarkoitettu järjestää asianosaisen asemaksi, vrt. toisaalta *Haataja,* Maanjaot s. 123 ja toisaalta *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 119 ja *KKO:n lausunto 1940* s. 88.

merkityksen kannalta katsoen, joka sillä on oikeudenkäyntiaineistona myöhemmässä prosessissa, vaikuttaa heikentävästi sivuväliintulijan oikeusasemaan. Tällöin puhutaan epäitsenäisestä sivuväliintulijasta.[44] Vallitsevan kannan mukaan nämä väliintulotapaukset eroavat toisistaan mm. siten, että itsenäinen, mutta ei epäitsenäinen sivuväliintulija saa hakea tuomioon muutosta.[45] Kun ajatellaan esim. määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa jaossa, niin on jaon täytäntöönpanolla tuota oikeusasemaa välittömästi huonontava vaikutus siinä tapauksessa, että hänen määräalansa on palstojen sijoituksessa joutunut kuulumaan sellaiseen tilaan, jonka omistajaa luovutussopimus ei sido. Kuitenkin on määräalan luovutuksensaaja jaossa vain väliintulijan asemassa, jonka siitä tekemää valitusta ei tutkita. Vaikka selostettuja, prosessioikeudessa kehitettyjä sivuväliintuloa koskevia jaoitteluita niin muodoin ei voida sellaisinaan soveltaa JL 65 ja KaavJL 52.3 §:ssä tarkoitettuihin väliintulijoihin,[46] niin saadaan niiden avulla kuitenkin esiin, että mainituissa §:ssä tarkoitetut väliintulointressit voivat olla varsin erilaiset alkaen pelkästään siitä näkökohdasta, että väliintulijan intressissä voi olla vain tiettyjen tosiseikkojen saattaminen toimituksen suorittajan tietoon ja päättyen sellaiseen intressiin, jonka toimituksessa sivuuttaminen merkitsee oikeuden menetystä.[47] Edellisenlaisesta intressistä voi-

---

44 *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 425 s. ja 430 ss.; *Wrede,* Civilprocessrätt I s. 221 ss. ja *Ellilä* s. 309 ja 315.

45 *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 437; *Wrede,* Civilprocessrätt I s. 225 ja *Ellilä* s. 315.

46 *Ellilä* s. 315 huomauttaa siitä, ettei väliintulon ryhmittely epäitsenäiseen ja itsenäiseen ole sellaisenaan sovellettavissa myöskään ulosotto-oikeuden alalla.

47 *Wrede,* Civilprocessrätt I s. 221 on korostanut, että väliintulointressin tulee olla laadultaan oikeudellinen, jonka johdosta *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 426 s. huomauttaa oikeudellisen intressin käsitteen värittömyydestä, ks. myös *Ellilä* s. 56. Etenkin *Ellilän* esitys osoittaa, että kysymyksen ollessa siviiliprosessuaalisen sivuväliintulon luvallisuudesta tuomarin on asetettava vastattavakseen kaksi kysymystä. Ne ovat seuraavat: Onko väliintulijan intressi järkevä? Tunnustaako oikeusjärjestys tuon intressin suojan arvoiseksi? JL 65 ja KaavJL 52.3 § osoittavat, että jälkimmäinen kysymys on kiinteistötoimituksessa tapahtuvan väliintulon ollessa kysymyksessä asetettava hieman toisin, nimittäin seuraavaan muotoon: Onko väliintulointressi laadultaan sellainen, että se on lain mukaan otettava huomioon asianomaisessa kiinteistötoimituksessa? Huomioon ottamisella ei tällöin tietenkään tarkoiteta sen

daan mainita esimerkkinä maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden haltijan tontinmittauksessa esittämä ilmoitus saamisestaan, jollainen ilmoitus voi hänen oikeutensa turvaamiseksi olla tärkeä sen estämiseksi, että rekisteritontti muodostetaan ilman, että rasitusten yhtenäisyyden periaate toteutetaan. Määräalan luovutuksensaajan intressi jakotoimituksessa on taas tyypillinen esimerkki jälkimmäistä laatua olevasta intressistä.[48]

16 §. Tontin ulottuvuuden määrittäminen

1. Edellä on kiinteistön ulottuvuuden määrittämiseen luettu sen yksityisen maa-alueen sekä siihen kuuluvien yhteisten alueiden osuuksien ja rasitteiden määrääminen, ks. 3 § 3.[1] Ryhdyttäessä tarkastelemaan rekisteritontiksi muodostettavan kaavatontin yksityisen maa-alueen määrittämistä on aluksi luotava silmäys niihin KaavJL:n ja KaavJA:n pääsäännöksiin, jotka koskevat ulottuvuuden määrittämistä lähinnä teknilliseltä kannalta. Siinä suhteessa säädetään, että tontinmittauksessa on laadittava tonttikartta ja pöytäkirja ja että tontin rajat on merkittävä selvästi maastoon, KaavJL 58 §, vrt. KJL 1931 15.1 ja 17 §.[2]

---

suojaamispakkoa konkreettisessa tapauksessa, vaan niiden tosiseikkojen sisällyttämistä ratkaisun tosiseikastoon, joista väliintulointressi koostuu.

[48] JL:n valmistelutöiden yhteydessä on esimerkkinä väliintulijoista esitetty vain määräalan ja yhteisen alueen osuuden luovutuksensaajat ja kiinnityksenhaltijat jakotoimitusten yhteydessä, ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 115 ss. ja 129 s. ja *KKO:n lausunto* 1940 s. 88 s.

[1] Kun lausutaan, että kiinteistöön kuuluvat mm. yksityinen maa-alue, osuudet yhteisiin ja rasitteet, niin on tämän lausuman pääasiallinen merkityssisältö, ettei kiinteistön omistaja voi pelkästään yksityisin tahdonilmaisuin kaikkiin henkilösuhteisiin ulottuvalla tehokkuudella disponoida kiinteistön rajoista ja alueesta sekä mainituista osuuksista ja rasitteista, vaan että tiettyjä henkilösuhteita silmälläpitäen niistä määräämisen tulee tapahtua kiinteistötoimituksessa, ks. lähemmin *Pietilä,* Kiinteistön käsite s. 787 ss. Pohjimmaltaan samaa tarkoitetaan, kun lausutaan, että kiinteistöön kuuluvat sen käyttöä pysyväisesti palvelevat rakennukset, vaikkakin tällöin sivullissuojan edellytyksenä harvemmin tulee kysymykseen kiinteistötoimituksessa tapahtunut toimenpide, ks. lähemmin *Pietilä,* Tilojen yhteenrakentamisesta s. 556 s.

[2] Samat toimenpiteet suoritetaan tontinmittauksessa myös Ruotsissa, ks. FBL 2:7, 8 ja 9 sekä *Grefberg,* FBL s. 110 ss. ja *Holmbäck,* FB II s. 41.

Tonttikartasta säädetään, että se on laadittava mittakaavaan 1 : 500 tai, milloin se tontin suuruuden vuoksi tai muusta syystä on tarkoituksenmukaista, mittakaavaan 1 : 1000 tai 1 : 2000, KaavJA 24.1.2 §, vrt. KJL 1931 15.2 §.[3] Tonttikarttaan on merkittävä, sikäli kuin on kysymys tontin yksityisen maa-alueen ulottuvuudesta, tontti rajoineen ja rajamerkkeineen, tontin pinta-ala, sen rajojen pituudet sekä rajamerkkien numerot ja tontin asema verrattuna naapuritontteihin, katualueeseen tai muihin RakL 36 §:ssä tarkoitettuihin tonttiin rajoittuviin alueisiin, KaavJA 24.3 §:n 2, 3 ja 4 kohta, vrt. KJL 1931 15.2 ja KJA 1936 10.1 §.[4] Tontin ulottuvuuden määrityksen kannalta on merkitystä myös määräyksillä, joiden mukaan tonttikarttaan on merkittävä niiden eri kiinteistöihin, erillisiin ja tilojen yhteisiin alueisiin kuuluvien alueiden rajat ja rajamerkit, joista tontti muodostuu, kiinteistöjen ja alueiden rekisterinumerot ja muut tunnukset, kiinteistöstä luovutetun määräalan rajat, selitys rajamerkeistä ja niiden koordinaateista tai, jollei rajamerkkien koordinaatteja ole voitu laskea, rajakulman suuruus tai sellaiset mitat, että rajapiste voidaan niiden perusteella merkitä maastoon, mahdollisuuden mukaan ne kiintopisteet, joita on käytetty tontin rajoja maastoon merkittäessä, ja niiden koordinaatit sekä tontilla olevat tiluskuviot, milloin se on tarpeellista, KaavJA 24.3 §:n 6—11 kohta, vrt. KJL 1931 15.4 ja KJA 1936 10.2 ja 13.1 §.[5] Pöytäkirjasta säädetään, että siihen on, sikäli kuin on kysymys tontin yksityisen maa-alueen ulottuvuuden määrityksestä, merkittävä tontin pinta-ala sekä rajojen pituudet, se kiinteistö, kiinteistöstä luovutettu määräala, erillinen tai tilojen yhteinen alue, josta tontti muodostuu, sekä, jos tontti muodostetaan useammasta kuin yhdestä kiinteistöstä tai sanotunlaisesta alueesta, erikseen jokaisen tällaisen alueen pinta-ala, KaavJA 29.2 §:n 3 kohta ja 30 §, vrt. KJL 1931 15.3.4 ja KJA 1936 13.1 §.[6] Rajamerkeistä taas säädetään, että tontin kulmapisteisiin on asetettava rajamerkit, joina käytetään kivi- tai

---

3 Vrt. FBL 2:8.1, jonka mukaan tonttikartan mittakaava ei saa olla suurempi kuin 1 : 400.

4 Vrt. FBL 2:8.

5 Vanhan kiinteistöjaoituksen osalta vrt. *Grefberg*, FBL s. 111.

6 Tontinmittaustoimituksen pöytäkirjaa kutsuttiin KJL 1931:ssa ja KJA 1936:ssa mittakirjaksi, vrt. LL 10.1 §. Ruotsin oikeuden osalta ks. FBL 2:7.1.2.

betonipyykkiä taikka rautaputkea, -tankoa tai -pulttia, että kaarevan rajan määräämiseksi asetetaan rajamerkit kaaren tangenttipisteisiin ja lisäksi niin moneen kaaripisteeseen, että rajan kaarevuus niiden perusteella käy havainnolliseksi, ja että jos rajapiste on sellaisessa paikassa, johon rajamerkkiä ei voi asettaa, on rajapisteen sijainti varmennettava toisiin rajamerkkeihin tai muihin määritettyihin pisteisiin tai toimituksessa asetettuihin pysyviin varamerkkeihin otettujen sidemittojen avulla, KaavJA 47.1, 48 ja 50.1 §, vrt. KJL 1931 17 § ja VnpMT 1936 6 ja 7 §.[7] Samoin on meneteltävä, jos rajapisteen paikka on sellainen, että rajamerkki saattaa pian hävitä, ja sellaisena käytetään puupaalua, KaavJA 50.2 §. Esitetyistä säännöksistä käy selville, että tontinmittaustoimituksessa tapahtuva tontin yksityisen alueen määritys merkitään kartalle, pöytäkirjaan ja maahan.

2. Tarkasteltaessa edellä yleisluonteiselta kannalta kiinteistön yksityisen maa-alueen ulottuvuuden määritystä horisonttaalitasossa kiinnitettiin huomiota sellaisen määrityksen useampikertaisuuteen. Määrityksen useampikertaisuudesta havaittiin olevan seurauksena kaksikin eri ongelmaa. Toinen näistä ongelmista voidaan esittää seuraavan kysymyksen muodossa: Jos ulottuvuuden eri määritysten kesken ilmenee ristiriitaisuutta, niin mikä määritys on määräävänä, ks. edellä 3 § 3 a? Toinen ongelma taas voidaan esittää seuraavan kysymyksen muodossa: Missä määrin kiinteistökaavassa määritetty kiinteistön ulottuvuus on määräävänä kiinteistötoimituksessa tapahtuvalle ulottuvuuden määritykselle, ks. edellä 3 § 3 b? Molemmat ongelmat voivat tulla esiin kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa.

Kaupungissa erotetaan tonttijaon mukainen tontti itsenäiseksi kiinteistöksi tontinmittauksessa, KaavJL 48.1 §. Kiinteistön muo-

---

7 KaavJL 58.2 ja KJL 1931 17 §:ssä määrätään, että tontin rajat on merkittävä s e l v ä s t i maalle, kun taas FBL 2:9:n mukaan vastaavana ilmaisuna on »tydligt och v a r a k t i g t» (harvennus tässä). KJL:n valmistelutöiden yhteydessä esitetyt perustelut osoittavat, että 17 §:n ilmaisu on valittu tarkoituksellisesti silmälläpitäen sitä näkökohtaa, että rajapisteen paikan määritys sidemittojen avulla vartavasten asetetuista pysyvistä kiintopisteistä on luotettavampi menetelmä kuin helposti häviävän rajamerkin asettaminen itse rajapisteeseen, ks. *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924 s. 23 s.

dostamista koskeva tontinmittaus on toimitettava voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon perusteella ottaen huomioon niiden mukaisissa lainvoiman saaneissa tontin- ja yleisen alueen mittauksissa määrätyt rajat, KaavJA 23 §.[8] Kiinteistökaavan ja kiinteistötoimituksen välinen suhde kiinteistön ulottuvuuden määrityksen kannalta katsoen esiintyy näinollen tontinmittauksessa toisaalta asemakaavan ja tonttijaon ja toisaalta kaavatontin ulottuvuuden määritystä koskevana suhteena eikä pelkästään tonttijaon ja viimeksi mainitun välisenä suhteena, niinkuin ehkä olisi mahdollista KaavJL 48.1 §:n sanamuodon mukaan päätellä.[9] Asemakaavan ja tonttijaon välistä suhdetta on edellä jo käsitelty, ks. 4 § 3 a ja b sekä 5 § 2. Sikäli kuin on kysymys rakennustonteista, havaittiin asemakaavan olevan kiinteistökaavana epätäydellinen, mutta tonttijaon täydellinen. Asemakaavan havaittiin määrittävän tiettyjen tontinrajojen sijainnin sen kautta, että se määrittää rakennuskorttelien ulottuvuudet ympäröiviä yleisiä alueita vastaan, mutta ei sensijaan kaavatonttien rajoja toisiaan vastaan korttelin sisällä, kun taas tonttijaon havaittiin määrittävän molemmat. Korttelin rajan määritys ympäröiviä yleisiä alueita vastaan on siis jo kiinteistökaavoissa määritetty kahteen kertaan, ensin asemakaavassa ja sen jälkeen asemakaavaan sisältyvän korttelin tonttijaossa. Tällä näkökohdalla, että raja määritetään ensin asemakaavassa, ei sinänsä voida katsoa olevan sellaista merkitystä, että asemakaavaraja olisi

---

8 KJL 1931 ei sisältänyt vastaavanlaista nimenomaista säännöstä. Myöskään FBL ei sellaista sisällä, mikä saattaa johtua siitä, että Ruotsissa on tontinmittausta tarkasteltu ensisijaisesti tontin rajan määrittämistä eikä kiinteistön muodostamista koskevana kiinteistötoimituksena, esim. *SPL-kommittébetänkande 1928* s. 60 ss. ja 332 ss. ja *Holmbäck* FB II s. 39, ks. kuitenkin *Rodhe*, Gränsbestämning s. 31 s., *Ljungman—Stjernquist* I s. 180 ja *Grefberg* FBL s. 102: »Då fastställd tomtindelning måste tillerkännas egenskap av norm för bestämmande av fastighets ägogränser, bör givetvis även tomtkarta, som upprättas till bevis on tomts rätta gränser, tillerkännas samma betydelse.» Ks. myös *Prawitz*, Tomter s. 171: »Vid tomtmätningen har förrättningsmannen att överflytta den administrativa tomten från tomtindelningskartan till marken.» Meillä tavataan tässä tarkoitettu erottelu varsin selvänä esim. *Salosella*, Kaupunkimittaus s. 82, ks. myös *Haataja*, Maanjaot s. 848. *Noponen*, Jakolaitoksesta kaupungissa s. 58 sensijaan tarkastelee tontinmittausta vain rajanmääritystoimituksena.

9 VnpMT 1936 1 § ja *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 86.

primäärisesti noudatettavana vastaavaan tonttijakorajaan nähden siinä tapauksessa, että niiden mukaan maalla tapahtuvat mittaukset antavat erilaisia rajan paikkaa koskevia tuloksia. Olettamalla, että tontinmittaus toimitettaisiin mittakaavaan 1 : 2000 laaditulle asemakaavakartalle piirretyn ns. ohjeellisen tonttijaon perusteella, jossa tontin laajuusmittoja ja kulmapisteiden paikkoja ei määrätä luvuilla, muodostuu mittaus jo kartan pienehköstä mittakaavasta ja kartan piirtämisessä ehkä tapahtuneiden virheellisyyksien johdosta epätarkaksi, vaikka kartan laatimista varten tapahtuneet mittaukset olisivatkin pysyneet säädettyjen virherajojen puitteissa. Mittakaavaan 1 : 500 piirretyllä tonttijakokartalla ilmaistaan luvuilla paitsi tontin laajuusmitat myös sen kulmapisteiden paikat. Viimeksi mainittuun mittakaavaan laadittavia karttoja varten toimitettavien mittausten virherajat ovat tarkkamittauksesta kyseen ollen huomattavasti tiukemmat kuin mittakaavaan 1 : 2000 laadittavia karttoja tehtäessä, KaavMitPohjakartA 25 §.[10] Tonttijakokartan nojalla voidaan näinollen korttelinrajaan yhtyvä tontinraja määrätä maalla huomattavasti suuremmalla tarkkuudella kuin niiden mittojen nojalla, jotka on saatu asemakaavakartasta.[11] Tästä seuraa, että kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa mitattavan tontin ulottuvuudet säännönmukaisesti määritetään tonttijakokartan avulla. Mitä osaa tontinmittauksen ohjeena sitten näyttelee asemakaava?[12] Asemakaavan mainitsemisella KaavJA

[10] Viimeksi mainitun lainkohdan mukaan tarkkamittaus on suoritettava siten, että »kahden pisteen välinen maastossa mitattu etäisyys ei poikkea sanottujen pisteiden koordinaateista lasketusta välimatkasta, milloin kartoitus suoritetaan tai sitä voidaan joutua käyttämään 1:500 mittakaavaisen kartan valmistamista varten, enempää kuin 0.1 + 0.0005L metriä eikä, milloin kartoitus suoritetaan 1 : 1000 tai 1 : 2000 mittakaavaisen kartan valmistamista varten, enempää kuin 0.3 + 0.001L metriä, kun L on pisteiden välinen etäisyys metreissä», vrt. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 88.

[11] Vrt. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 86. ss.

[12] *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 87 näyttää asettavan tekstissä esitetyn kysymyksen vain sellaisessa tilanteessa, jossa tonttijako on piirretty mittakaavassa 1 : 2 000 olevaan asemakaavakarttaan eikä tontin laajuusmittoja ja kulmapisteiden paikkoja ole ilmaistu luvuilla, jollainen on yleensä asianlaita ennen AKL 1931:n voimaan tuloa vahvistettujen tonttijakojen osalta. Sensijaan hän ei käsittele asemakaavan merkitystä tekstissä tarkoitetuissa tilanteissa.

23 §:ssä tähdätään nähdäkseni siihen, että tontinmittausta ei saa toimittaa sellaisen tonttijakokartan perusteella, jossa osoitettu korttelinrajaan yhtyvä tontinraja maalle sijoitettuna karkeasti poikkeaa samalla tavalla sijoitettavasta asemakaavan osoittamasta rajasta.[13] Asemakaavan merkitystä tontinmittauksessa voidaan siis kuvata siten, että sen avulla tuossa vaiheessa kontrolloidaan, että tonttijako on toimitettu asemakaavan mukaisessa korttelissa[14] Jos asemakaavan ja tonttijaon välille havaitaan niitä maalle siirrettäessä syntyvän sellaista ristiriitaa, jota ei voida selittää johtuvaksi asemakaavan ja tonttijaon laatimista varten toimitettujen mittausten virherajojen puitteissa pysyttelevistä epätarkkuuksista, niin lienee toimitus keskeytettävä ristiriidan syiden tarkempaa selvittelyä varten ja jotta voitaisiin tarvittaessa ryhtyä toimiin tonttijaon muuttamiseksi asemakaavan mukaiseksi, vrt. KaavJL 59 ja KaavJA 34 §.

Siinä tapauksessa, että ulottuvuuden määräämiseen ei vaikuta aikaisemmassa tontin- tai yleisen alueen mittauksessa määrätty raja, näyttävät asemakaava ja tonttijako KaavJA 23 §:n sanamuodon mukaan muodostavan sellaisen ehdottomasti noudatettavan normin, josta ei ole lupa poiketa.[15]

> Asia on yleisen alueen mittauksen osalta ollut keskeisenä kysymyksenä ratkaisussa KKO 1965 II 71: Eräässä Helsingin kaupungin 44. kaupunginosassa olevalla Tammisalontiellä aikanaan suoritetussa lainvoimaisessa yleisen alueen mittaustoimituksessa oli eräs sanotun kadun alue sijoitettu maalle virheellisesti, nimittäin asemakaavan osoittamasta asemasta jonkin verran kaakkoon. Valituksenalaisessa yleisen alueen mittaustoimituksessa oli kysymys samaan katuun kuuluvasta alueesta, joka liittyi ensiksi mainitussa toimituksessa mitattuun alueeseen sen koillispuolella. Tässäkin toimituksessa sijoitettiin mitattava katualue asemakaavan osoittamasta asemasta poiketen jonkin verran kaakkoon ilmeisesti siitä syystä, että

13 Karkeista mittausvirheistä ks. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 133 ss.

14 Käytännöllisenä johtopäätöksenä tästä näkökohdasta on, että kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa on oltava käsillä paitsi tonttijakokarttaa myös tarpeellinen ote asemakaavakartasta. Merkintä sen käsillä olosta on syytä tehdä tontinmittauksen pöytäkirjaan, KaavJA 29.2 §:n 1 kohta.

15 Samoin *Murén*, Rajan määrääminen yleisen alueen mittauksessa s. 124 ja *Grefberg*, FBL s. 102.

ellei näin olisi menetelty, olisi katualueen ja korttelialueen rajaan mainittujen kahden mittaustoimituksen saumakohdassa tullut pykälä. Turun Mo lausui, että rajan määräys eräissä kohdin tosin hieman poikkesi vahvistetusta asemakaavasta, mutta että sanotut poikkeamat, ottaen huomioon asemakaavakartan mittakaavan, jäivät kohtuullisiksi katsottavien virherajojen puitteisiin, ja hylkäsi tehdyn valituksen.[16] KKO lausui, että muodostetun yleisen alueen raja valittajan omistamaa tilaa vastaan oli toimituksessa määrätty siten, että tuosta tilasta oli erotettu yleiseen alueeseen enemmän tiluksia kuin vahvistetussa asemakaavassa oli edellytetty ja ettei toimitusta niin ollen oltu suoritettu voimassa olevan asemakaavan mukaan, minkä vuoksi KKO KaavJA 23 §:n nojalla kumosi toimituksen.[17]

Selostetussa KKO:n ratkaisussa ei kiinnitetty huomiota siihen näkökohtaan, että katualueen raja korttelia vastaan muodostui sen mukaan pykäläiseksi, vaikka se oli asemakaavaan piirretty suoraksi.[18] Samantapainen tilanne voi syntyä silloin, kun tilasta on perättäisesti lohottu rakennustoimintaa varten myytyjä palstoja ja alueen liikenneväylät on jätetty kantatilaan kuuluviksi tierasitteiden alaisiksi alueiksi. Jos asemakaava myöhemmin laaditaan alueella tosiasiallisesti olevan kiinteistöjaoituksen mukaan, niin piirretään korttelien ja katualueiden väliset rajat tavallisesti suoriksi. Voimassa olevan kiinteistöjaoituksen kannalta katsoen vastaavat rajat eivät sensijaan useinkaan ole suorat, vaan muodostaa tilarivin ja katualueen välinen raja monissa tapauksissa suoran sijasta murtoviivan. Sellaisessa tilanteessa tulee ratkaistavaksi kaksi eri ongelmaa. Katualue on tuossa tilanteessa sellainen, että kaupunki saa sen omakseen yleisen alueen mittauksella ilman korvausta, RakL 47.1 § verr. 71.1 §:ään. Yleisen alueen mittaus on mahdollista toimittaa heti asemakaavan tultua voimaan ja jo ennen tonttijaon laatimista. Onko silloin raja kadun varrella olevia tiloja vastaan määrättävä asemakaavakartan mukaan suoraksi vaiko noudattamaan kiinteistöjaoituksen mukaista

16 Virherajan käsitteestä ks. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 133 ja 102 ss., vrt. *Murén,* Rajan määrääminen yleisen alueen mittauksessa s. 124.

17 KKO:n ratkaisun perustelun se osa, jossa todetaan valittajan tilasta tulleen erotetuksi yleiseksi alueeksi enemmän tiluksia kuin asemakaava edellytti, viittaa siihen, että mitattu yleinen alue siirtyi kaupungin omistukseen ilman lunastusta.

18 Vrt. *Murén,* Rajan määrääminen yleisen alueen mittauksessa s. 124.

murtoviivaa? Yksiselitteistä vastausta tähän kysymykseen voidaan tuskin saada. Jos oletetaan, että asemakaava rakennusoikeuden osalta sisältää suljettua rakennustapaa noudattaen katulinjaan rakennettavia kerrostaloja, niin silloin näyttää ilman muuta selvältä, että po. raja on käytävä asemakaavan mukaan suoraksi. Jos kysymyksessä sensijaan on avoin rakennustapa, jossa rakennuksia ei sijoiteta katulinjaan, ja asemakaavaan merkityt rakennusalat osoittavat tarkoituksen olevan, että kukin tila muodostetaan tontiksi, niin silloin saattaa tulla kysymykseen asemakaavan tulkitseminen siihen suuntaan, että sen tarkoituksena on ollut noudattaa vallitsevia maanomistusoloja ja voimassa olevaa kiinteistöjaoitusta, joista poikkeamiseen kadun ja tilojen välisen rajan vähäisehkö polveilu ei muodosta sosiaalifunktionaaliselta kannalta katsoen riittävää aihetta. Toinen ongelma koskee tonttijaon laatimista samanlaisessa tilanteessa silloin, kun se laaditaan ennen kuin yleisen alueen mittaus tapahtuu, jolloin vastaava tulkintakysymys joudutaan ratkaisemaan tonttijaossa. Se on ilmeisesti ratkaistava siinä samojen perusteiden mukaan kuin yleisen alueen mittauksessa. Asemakaavan tulkintamahdollisuuksia vastaan kuulee jolloinkin esitettävän vastaväitteitä. Sellaisia väitteitä on syytä asettua vastustamaan. Edellä on osoitettu, että asemakaava yleisen oikeusopin kannalta tarkasteltuna muodostaa osan voimassa olevasta normijärjestelmästä. Asemakaavaan sisältyvät normit poikkeavat ilmaisumuodon puolesta osaksi tavallisista oikeuslauseiden muodossa ilmaistun »kirjoitetun lain» normeista, mutta mikään ei osoita, että sellaisella poikkeamalla olisi tulkintamahdollisuudet poissulkeva merkitys.

Ryhdyttäessä tarkastelemaan sitä merkitystä, mikä aikaisemmin toimitetuissa tontin- ja yleisen alueen mittauksissa määrätyillä rajoilla on kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa, on syytä huomauttaa, ettei KaavJA 23 §:ssä ilmeisesti tarkoiteta, että vain sellaisissa aikaisemmissa toimituksissa määrätyillä rajoilla olisi merkitystä, jotka on määrätty saman asemakaavan ja tonttijaon perusteella, joiden mukaan kysymyksessä oleva tontinmittaus toimitetaan. Sanamuodon epäselvyydestä huolimatta on katsottava tarkoitettavan kaikkia sellaisia lainvoimaisia rajan määräyksiä, jotka ovat tapahtuneet asemakaavan ja tonttijaon tai pelkästään asemakaavan perusteella siihen katsomatta, ovatko viimeksi mainitut edelleen voimassa vaiko ei. Näin käsitettynä KaavJL 23 §:stä on joh-

dettavissa sellainen sääntö, että kun jokin kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa asemakaavan ja tonttijaon nojalla määrättävistä rajoista yhtyy aikaisemmassa tontin- tai yleisen alueen mittauksessa lainvoimaisesti määrättyyn rajaan, niin on viimeksi mainitun rajan paikka määräävänä, jos asemakaavan ja tonttijaon avulla määrättävä rajan paikka poikkeaisi siitä.[19] Tällaisessa tapauksessa kombinoituvat toisiinsa kiinteistön muodostamista ja rekisteritontin tai rekisteröidyn yleisen alueen rajojen tai alueen tarkistamista tarkoittavat mittaustoimitukset. Sen vuoksi ei viimeksimainitunlaista tontinmittaustoimitusta voida sivuuttaa tässä tutkimuksessa, sikäli kuin on kysymys siinä noudatettavista, rajan määräämistä koskevista asiallisoikeudellisista säännöksistä.

Kun KaavJA 23 §:ssä edellytetään, että kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa on otettava huomioon lainvoiman saaneissa aikaisemmissa toimituksissa määrätyt rajat, niin on aihetta tutkia, mitä lainvoimaisuudella tuossa lainkohdassa tarkoitetaan ja onko tältä kannalta katsoen havaittavissa eroa eri aikoina suoritettujen toimitusten kesken. Prosessioikeuden piirissä tehdään ero lainvoiman ja oikeusvoiman kesken. Edellisellä tarkoitetaan sitä tuomioistuinratkaisun ominaisuutta, ettei siihen enää voida hakea muutosta varsinaisin muutoksenhakukeinoin.[20] Oikeusvoimalla puolestaan tarkoitetaan tuomioistuinratkaisun sisällön uudessa oikeudenkäynnissä ilmenevää sitovaa vaikutusta.[21] Lainvoiman ja oikeusvoiman suhdetta voidaan kuvata mm. niin, että edellinen on edellytyksenä jälkimmäiselle; tuomion tietyt vaikutukset, joihin oikeusvoimakin kuuluu, alka-

---

19 VnpMT 1 §:n mukaan uuden tai uudelleen järjestetyn tontin mittaus oli toimitettava vahvistetun tonttijaon ja asemakaavakartan perusteella. Vaikkei tässä lainkohdassa mainittu mitään aikaisemmissa lainvoimaisissa toimituksissa määrättyjen rajojen merkityksestä, pidettiin kuitenkin selvänä, että ne oli otettava huomioon, ks. esim. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 89: »Uuden tontin mittauksessa saattaa uusien rajojen määräämisen lisäksi esiintyä myös v a n h o j e n r a j o j e n m ä ä r ä ä m i n e n. Uuden tontin raja saattaa nimittäin tonttijakokartan mukaan yhtyä vanhaan rajaan. — — —.»

20 *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus II s. 323; *Tirkkonen*, Oikeusvoimasta s. 167 ss.; *Wrede*, Civilprocessrätt II s. 225 ja *Granfelt* s. 98.

21 *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus II s. 315 ja 331 ss.; *Tirkkonen*, Oikeusvoimasta s. 31; *Wrede*, Civilprocessrätt II s. 223 ja 227 ss.; *Granfelt* s. 98 s. ja *Olivecrona*, Rätt och dom s. 236 ss.

vat vasta siitä lukien, kun se on tullut lainvoimaiseksi.[22] Oikeusvoima voi vaikuttaa sekä negatiivisesti, nimittäin siten, ettei lainvoimaisella tuomiolla ratkaistua kannetta voida enää ottaa uudelleen tutkittavaksi, ja positiivisesti, nimittäin siten, että tuomio on uudessa oikeudenkäynnissä tietyin edellytyksin pantava ratkaisun perusteeksi.[23] T i r k k o n e n lausuu, ettei tuomion oikeusvoiman positiivisen vaikutuksen olemassa olo käy ilmi kirjoitetun lain säännöksistä, mutta että oikeuskäytäntö on sen kuitenkin kiistattomasti omaksunut.[24] Sikäli kuin on kysymys kiinteistön rajan määräämisestä maanmittaustoimituksessa, tontinmittauksessa ja yleisen alueen mittauksessa ja tuo raja on aikaisemmin määrätty, niin voidaan positiivisen oikeusvoimaidean tueksi esittää myös kirjoitetun lain säännöksiä. JL 221.1 §, jonka mukaan aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty ja käyty raja on käytävä entiseen paikkaansa, ja KaavJA 23 §, jonka mukaan kiinteistön muodostamista tarkoittavissa tontin- ja yleisen alueen mittauksissa on otettava huomioon aikaisemmissa samanlaisissa toimituksissa määrätyt rajat, sisältävät kumpikin selvästi positiivisen oikeusvoiman idean.[25] Sensijaan ei aikaisemman rajan määräämisen

22 *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 323 ss.; *Tirkkonen,* Oikeusvoimasta s. 49 ss.; *Wrede,* Civilprocessrätt II s. 226 ja *Granfelt* s. 98.

23 *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 333 s.; *Tirkkonen,* Oikeusvoimasta s. 169 s. ja *Wrede,* Civilprocessrätt II s. 229. *Olivecrona,* Rätt och dom s. 238 s. käyttää toisenlaista terminologiaa kutsuessaan tuomion positiivista oikeusvoimavaikutusta sen siviilioikeudelliseksi ja negatiivista sen prosessuaaliseksi vaikutukseksi.

24 *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 334. S. 315, 320 s., 331 ja 344 hän tarkastelee oikeusvoimavaikutusta yleensä ja positiivista oikeusvoimavaikutusta erikseen pelkästään myöhemmässä oikeudenkäynnissä ilmenevien oikeusvaikutusten kannalta, vrt. *Oikeusvoimasta* s. 30 ss.: »Oikeusvoiman muilla oikeudellisen elämän aloilla ehkä kehittämät vaikutukset jäävät siis tutkimuksemme puitteiden ulkopuolelle.» Vrt. *Olivecrona,* Rätt och dom s. 237 ja *Dillén* s. 51 s.

25 Positiivisen oikeusvoiman idea tulee esiin erityisen selvänä nimenomaan sellaisissa säännöksissä kuin JL 221.1 §:ssä, jonka sisältönä on, että raja on määrättävä siihen paikkaan m a a l l a, johon se aikaisemmassa rajanmääräyksessä on määrätty, vrt. AJ 1916 164 §, ks. *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 198; *Jakolakikomitea 1933* s. 143; *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 149; *Prinsiippikomitea 1887* s. 157 ss; *Lainvalmistelukunnan* AJ-ehdotus 1900 s. 46 s. (157 §) ja 115 s.; *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 196 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 606 ss. ja *Moring,* Skiftesrätt s. 821 ss. Ruotsin oikeuden osalta ks. JDL 21:47, L 17. 6. 1932 med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser 1 § jä

oikeusvoima vaikuta negatiivisesti, sillä aikaisemmin tapahtunut rajan määräys ei estä uuden toimittamista, JL 218 ja KaavJL 48.2 ja 76.2 §.

KaavJL:n ja KJL 1931:n mukaan toimitettu tontinmittaus tulee asianosaisiin nähden lainvoimaiseksi sillä tavoin, että ellei asianosainen valita siitä määräajassa, niin ei hän enää voi hakea siihen muutosta varsinaisin muutoksenhakukeinoin, KaavJL 65.2 ja 66 § ja KJL 1931 15.5 ja 16 §.[26] Kun KaavJL:ssa puhutaan tontinmittaustoimituksen lainvoimaisuudesta, niin silloin tarkoitetaan lainvoimaisuudella lisäksi erästä toista ilmiötä, nimittäin sitä, että toimitus on suoritetussa tarkastuksessa hyväksytty, KaavJL 70 §, vrt. KJA 1936 15 ja 17 §. Lainvoimaisuus ensiksi mainitussa mielessä on edellytyksenä lainvoimaisuudelle viimeksi mainitussa mielessä, KaavJL 70 §.[27] Ennen KJL 1931:n voimaan tuloa sisältyivät tontinmittausta koskevat säännökset eri kaupunkien rakennusjärjestyksiin. 1890-luvulla ja kuluvan vuosisadan alkupuolella annetuissa rakennusjärjestyksissä määrättiin yleisesti, että toimitettuun tontinmittaukseen tyytymättömän tuli 14 päivän kuluessa valittaa siitä maistraattiin, jonka tuli, jos tontin rajoista oli riitaisuutta, siirtää asia asianomaisen tuomioistuimen ratkaistavaksi, esim. Helsingin RJ 1917 13 §, Helsingin RJ

Ljungman—Stjernquist I s. 63 ss.; *Eberstein—Ljungman* s. 67; *Holmbäck,* FB I s. 193 ss.; *Rodhe,* Gränsbestämning s. 138 ss. ja *Cervin* s. 143 ss. Ks. myös toisaalta *FJB III 1909* s. 6 (9 §) ja toisaalta *FJB I 1947* s. 10 (5 ja 6 §) ja 55 ss.; *FJB I 1960* s. 13 (3—5 §) ja *FJB II 1960* s. 49 ss. Positiivinen oikeusvoimavaikutus voidaan tietenkin kytkeä myös karttaan, kuten Ruotsissa 1932-vuoden lainsäädäntöön saakka oli asianlaita, sikäli kuin oli kysymys jaossa määrätyistä välirajoista. On mielenkiintoista havaita, että mainitulla lainsäädännöllä tapahtunutta muutosta perusteltiin etupäässä oikeusturvanäkökohdilla, joihin tuomion oikeusvoimavaikutuskin yleisesti perustetaan, ks. esim. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 332 ja *Olivecrona,* Rätt och dom s. 280 ss.

[26] KJL 1931 16.2 §:n mukaan tuli maistraatin, jos riita koski tontin rajoja, lykätä se riitaisena tuomioistuimen käsiteltäväksi. Lähempiä määräyksiä menettelystä ei ollut annettu, minkä vuoksi asianosaiset oli määräaikaa asettamatta vain osoitettava panemaan rajariita vireille haasteen nojalla ao. alioikeudessa, ks. OK 10:19, *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924 s. 23 ja *Noponen,* Jakolaitoksesta kaupungissa s. 58.

[27] Siviiliprosessioikeudessa vastaava ilmiö ei tule esiin, koska alistusmenettelyä ei tunneta tuon oikeusalan piirissä. Maanmittaustoimitusten lainvoimaisuudesta ks. *Moring,* Skiftesrätt s. 608 ss. ja *Haataja,* Maanjaot s. 316 ss.

1895 8 §, Jyväskylän RJ 1907 8 § ja Tampereen RJ 1898 8 §.[28] 1870-luvulla annetuissa rakennusjärjestyksissä olleet vastaavat määräykset poikkesivat edellisistä sikäli, että valituksen ratkaiseminen niiden mukaan monissa tapauksissa kuului maistraatille, esim. Helsingin RJ 1875 8 § ja Turun RJ 1878 7 §.[29] Näitä aikaisemmissa rakennusjärjestyksissä oli tästä asiasta vaihtelevia määräyksiä. Tontinmittauksen yhteydessä ilmenevän tontinrajaa koskevan riidan ratkaisemisesta säädettiin toisinaan, että se kuului maistraatille, ja toisinaan, että se oli ratkaistava »i laga ordning», millä viimeksi mainitulla ilmaisulla todennäköisesti tarkoitettiin tuomioistuimessa tapahtuvaa ratkaisua, esim. Helsingin RJ 1859 8 § ja Helsingin RJ 1826 II:4.[30] Eräissä tapauksissa asia oli jätetty avoimeksi, esim. Tampereen RJ 1869 3 § ja Turun läänin kaupunkien RJ 1823 III:3.[31] Esitetyt rakennusjärjestyksiin sisältyvät määräykset osoittavat, että ainakin 1870-luvulta alkaen on niissä ollut yleisesti järjestettynä sellainen tontinmittauksissa ilmenneitä rajariitoja koskeva valitusmenettely, että mittauksessa tapahtuneen ratkaisun on katsottava tulleen lainvoimaiseksi, ellei siitä ole valitettu.[32] Tällaisessa tontinmittauksessa tapah-

---

[28] Vrt. *Rubenson,* BS 1874 s. 36, joka osoittaa, että Tukholman 1878 vahvistetun RJ:n 9 §:n 4 kohdan mukaan rakennuslautakunnan oli siirrettävä tontin rajaa koskeva riita ao. tuomioistuimen ratkaistavaksi. Ks. myös *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 62 ss., jossa oleva esitys osoittaa, että BS 1874:n nojalla laadittuihin rakennusjärjestyksiin Ruotsissa oli yleisesti otettu samanlainen säännös.

[29] Esim. Turun RJ 1878 7 §: »Joka ei tyydy tehtyyn tontinmittaukseen, hänen pitää neljäntoista päivän kuluessa sen jälkeen kirjallisesti esittää muistutuksensa Maistraatille, jonka tulee tutkia ja päättää asia.» Jos tässä todella tarkoitettiin rajariitoja, niin on todettava, että säännös oli ristiriidassa OK 10:19:n kanssa.

[30] Vrt. BO Stockholm 1763 3:2.3: »— — — och icke utfärda Designationen förr än de yppade twistigheter lagligen blifwit afgjorde.»

[31] Viimeksi mainitussa esiintyvällä rajariidan sattuessa tapahtuvalla mittausmenettelyllä, joka päättyi maanmittarin antamaan todistukseen tai karttaan, on ilmeisesti ollut vain katselmuksen merkitys, vrt. *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 64.

[32] Jos sensijaan valitus tai muistutus on säädetyssä ajassa esitetty maistraatille, niin silloin ei tapahtuneella tontinmittauksella ole »todistusvoimaa», KKO 1917 TII 125: Tontilla n:o 73/I Oulussa 1911 toimitetun tontinmittauksen mukaan ulottui kaksi viereisellä tontilla n:o 67/I sijaitsevaa rakennusta edellisen tontin puolelle. Tämän omistaja vaati jälkimmäisen tontin omistajan velvoittamista poistamaan rakennukset tontiltaan. Ro ja HO hyväksyivät

tunut rajan määräys on siten myös saavuttanut positiivisesti, mutta ei negatiivisesti vaikuttavan oikeusvoiman. Tätä ilmiötä on kaikkien kiinteistötoimitusten osalta korostanut erityisesti R o d h e, joka rinnastaa kiinteistötoimituksissa tehtävät ratkaisut, sikäli kuin niissä on kysymys mm. kiinteistön ulottuvuuden määrityksestä, tuomioihin erottelemalla toisistaan kiinteistöä muodostavat (fastighetsbildande) ja kiinteistöä määrittävät (fastighetsbestämmande) tuomiot.[33]

Oikeusvoimailmiölle ominaista sitovaa vaikutusta voidaan tarkastella useammalta kannalta kysymällä esim., ketkä ovat sidottuja ja mikä on se ratkaisuun sisältyvä imperatiivinen aines, joka on sitova. Ensiksi mainittu kysymys koskee oikeusvoiman subjektiivista ja viimeksi mainittu sen objektiivista ulottuvuutta.[34] Tarkasteltaessa tontinmittauksessa annetun ratkaisun objektiivista oikeusvoimaa koskevaa kysymystä havaitaan sen aineiston, johon sitovan vaikutuksen voidaan ajatella kytkeytyvän,[35] liittyvän toimituksessa suoritettavaan

kanteen. OO lausui, ettei 1911 toimitetulla ja maistraatin samana vuonna vahvistamalla tontinmittauksella ollut todistusvoimaa, koska siitä oli valitettu maistraattiin, jonka olisi pitänyt, koska raja siten oli käynyt riitaiseksi, Oulun RJ 1909:n ja OK 10:19:n mukaan siirtää asia Ro:n ratkaistavaksi. Koska asiassa oli osoitettu, että tontin n:o 67/I omistaja oli 1826 ostanut tontista n:o 73/I sen alueen, jolla rakennukset olivat, eikä alue siis kuulunut kantajalle, niin kanne hylättiin. Ruotsissa näyttää eräistä 1800-luvun loppupuolella vahvistetuista rakennusjärjestyksistä puuttuneen määräys, jonka mukaan tontinmittausta koskeva valitus tai muistutus oli määräajassa tehtävä rakennuslautakunnalle, ks. *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 65.

33 *Rodhe,* Gränsbestämning s. 1 ss., vrt. *Dillén* s. 51 ss.

34 Oikeusvoiman objektiivista ulottuvuutta koskevasta ongelmasta ks. esim. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 343 ss.; *Wrede,* Civilprocessrätt s. 232 ss. ja *Olivecrona,* Rätt och dom s. 258 ss., joista viimeksi mainittu on käsitellyt asiaa lähinnä negatiivisen oikeusvoimavaikutuksen kannalta.

35 Objektiivista oikeusvoimaa koskevassa siviiliprosessuaalisessa tutkimuksessa on tapana suorittaa erottelu itse ratkaisun ja sen perustelujen välillä. Vallitsevana yleisluonteisena käsityksenä voidaan pitää, etteivät jälkimmäiset saavuta oikeusvoimaa, mikä positiivisen oikeusvoimavaikutuksen kannalta katsoen merkitsee, että vain edellinen, mutta eivät jälkimmäiset, on välttämättömästi tuomion perusteeksi asetettava tosiseikka myöhemmässä oikeudenkäynnissä, esim. *Granfelt* s. 98; *Wrede,* Civilprocessrätt II s. 234 ja *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 344 s., jolloin kuitenkin vallitsee erimielisyyttä siitä, missä määrin tästä yleisluonteisesta kannasta voidaan myöntää poikkeuksia. Jos tuomiota ulkonaisen muodon kannalta katsoen pidetään loogillisena syllogismina, niin merkitsee ko. kanta, että vain päätöslause, mutta eivät premissit

ulottuvuuden määritykseen, joka tapahtuu maalle merkitsemisen, kartan laatimisen, mittojen ilmaisemisen jne. avulla. Missä asemassa nämä eri määritystavat ovat tuon sitovan vaikutuksen kannalta katsoen? Tätä kysymystä on omiaan valaisemaan sen seikan tutkiminen, minkälainen on asianosaisen kanne silloin, kun hän hakee muutosta kiinteistöinsinöörin rajan paikkaa koskevaan ratkaisuun. On selvää, että sellaisessa kanteessa esitetään lähinnä asemakaava- ja tonttijakokartoista tai aikaisemmista toimituksista ilmikäyviä tosiseikkoja ja vaaditaan niiden nojalla kiinteistöinsinöörin määräämän ja maalle merkitsemän rajan paikan muuttamista toiseen paikkaan maalla.[36] Sikäli kuin asianosainen tässä yhteydessä puhuu mitoista, niin esitetään ne vain rajan siirtämistä maalla koskevan vaatimuksen perustelemiseksi. Nämä näkökohdat osoittavat, että toimitusmiesten tontinmittauksessa tekemän, kiinteistön ulottuvuutta koskevan päätöksen objektiivinen oikeusvoima liittyy siihen osoitukseen, joka asianosaisille toimituksessa annetaan kiinteistön rajojen sijainnista maalla. Toimitusta suoritettaessa tai sitä ennen tapahtuneissa mittauksissa saadut luvut esittävät puheena olevaan osoitukseen verrattuna vain perustelujen osaa.

Esitetyn perusteella voidaan asettaa kaksi pääsääntöä. Jos aikaisemmassa lainvoimaisessa tontin- tai yleisen alueen mittauksessa rajat on merkitty maalle rajamerkein ja nämä löytyvät myöhempää tontinmittausta toimitettaessa eikä ole todennäköistä, että ne olisivat siirtyneet alkuperäisiltä paikoiltaan, niin silloin on kyseisen rajan paikka määrättävä löytyneiden rajamerkkien mukaan.[37] Tämä sääntö

---

eikä subsumptiotoimi, saavuttaa oikeusvoiman, vrt. *Makkonen* s. 47 ss. ja 78 ss.; *Larenz,* Methodenlehre s. 195 ss.; *Kelsen* s. 242 ss.; *Burckhardt,* Einführung s. 156 ss. ja *Nawiasky* s. 122 ss.

[36] Tekstissä on lähdetty siitä *Olivecronan* korostamasta näkökohdasta että »vad som prövas i rättegången är huruvida ett visst yrkande, grundat på vissa åberopade fakta, skall bifallas eller ej», Rätt och dom s. 276, vrt. *Ross,* Ret s. 278. Tutkittavana olevan oikeusvoimakysymyksen kannalta katsoen näyttää ns. individualisoimisopilla, joka nojautuu oikeuksien klassilliseen jakoon vaateisiin, vallintaoikeuksiin ja muotoamisoikeuksiin, olevan vähäinen merkitys, ks. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 350 ss. ja *Olivecrona,* Rätt och dom s. 267 ss.

[37] Samoin *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 93 ja 101 ja *Holmbäck,* FB II s. 41: »Tomtgränserna skola utmärkas på marken (2:9). Över tomten skall upprättas karta (2:8). Vid framtida tvist torde gränsmärkena på marken vara

on saman sisältöinen kuin se, joka on maanmittaustoimitusten osalta nimenomaan julkilausuttu JL 221.1.2 §:ssä.[38] Jos sanotunlaisia rajamerkkejä ei maalla löydy tai jos on todennäköistä, etteivät ne ole siinä paikassa, johon ne on aikaisemmassa toimituksessa asetettu, vaan ovat paikoiltaan siirtyneet, niin silloinkin on raja pyrittävä määräämään siihen paikkaan, johon se on aikaisemmassa tontin tai yleisen alueen mittaustoimituksessa pyykitetty tai paalutettu. Tämäkin sääntö on asiallisesti saman sisältöinen kuin vastaava maanmittaustoimituksissa voimassa oleva sääntö, JL 221.3 §.[39] Molempien sääntöjen soveltamisen kannalta katsoen on tähdellistä selvitellä, missä määrin on tontinmittauksissa rajoja merkitty maalle pysyvin rajamerkein. KaavJL:n ja KJL 1931:n mukaan toimitetuissa tontinmittauksissa on tontin kulmapisteet pyritty merkitsemään pysyvästi maahan joko itse kulmapisteeseen asetetulla, pysyväksi tarkoitetulla rajamerkillä tai ilmaisemalla kulmapisteen paikka ns. varamerkkiin liittyvillä sidemitoilla, KaavJL 58.2 ja KaavJA 47.1 ja 50 § sekä KJL 1931 17 ja VnpMT 1936 6.1 ja 7 §.[40] Ennen KJL 1931:n voimaan tuloa suoritetuissa tontinmittauksissa ei sanotunlaisia pysyviä rajamerkkejä ole ainakaan yleisesti käytetty, vaan eri kaupungeissa voimassa olleiden rakennusjärjestysten mukaan oli tontti vain paalutettava, ts. sen kulmapisteisiin oli asetettava vain puupaalut, esim. Helsingin RJ 1917 11 ja 14 §, Helsingin RJ 1895 8.3 §, Helsingin RJ 1875 5 §, Helsingin RJ 1859 5 §, Tampereen RJ 1898 6 ja

---

avgörande och ej kartan. Det torde gälla samma regler här som beträffande rågångar och, numera, beträffande skillnadslinjer vid lantmäteriförrättningar.» Ruotsissa on FBL:n osalta esitetty myös kanta, joka antaa tonttikartalle etusijan, *FRKM* I s. 34 s.: »Till en början må här erinras, att gränsbestämningen i protokollet eller i beskrivning i kartan är det väsentliga och att gränsens utmärkande å marken är en verkställighetsåtgärd, som har sin betydelse såsom på ett lätt uppfattbart sätt angivande, huru långt ett ägovälde sträcker sig.»

38 *Jakolakikomitea* 1933 s. 143; *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 198; *Haataja,* Maanjaot s. 608 s.; *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 89 s. ja *Moring,* Skiftesrätt s. 820 ss.

39 *Jakolakikomitea 1933* s. 143: »———— säännöksissä rajankäynnistä on ensinnäkin saatava esitetyksi se yleinen rajankäynnissä noudatettava periaate, että maalla aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty raja on käytävä entiseen paikkaansa.» Ks. myös *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 101.

40 *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 84 ja *Hietalahti,* Tontinmittaus s. 134 s.

8.3 §, Turun RJ 1883 4 § ja Jyväskylän RJ 1907 6 ja 8.3 §.[41] Ensimmäisen yllä mainitun säännön soveltaminen voi näinollen tosiasiallisesti tulla kysymykseen vain silloin, kun edellisessä tontinmittauksessa suoritettu rajan määräys on tapahtunut KJL 1931:n voimaan tulon jälkeen.

Siinä tapauksessa, ettei edellisessä tontin tai yleisen alueen mittauksessa asetettuja pysyviä rajamerkkejä tavata maalla tai jos edellisessä toimituksessa ei ole sellaisia lainkaan asetettu, tulee jälkimmäinen edellä esitetyistä säännöistä sovellettavaksi. Sitä koskevista näkökohdista on syytä esittää seuraavia seikkoja. Kun mainittua sääntöä sovellettaessa pyritään löytämään edellisessä toimituksessa asetettujen rajamerkkien tai -paalujen paikat, niin silloin voi olla lähellä sellainen ajatus, että tuo edellinen toimitus olisi määräävänä siinä todettujen mittojen osalta ja että asemakaava ja tonttijako olisivat toimituksen johdosta kokonaan menettäneet sen merkityksen, joka niillä sitä ennen oli kiinteistön ulottuvuutta määrittävinä tekijöinä.[42] Näin ei kuitenkaan ole asianlaita. Niinkuin edellä on osoitettu, on rajan maalle pyykitetty tai paalutettu paikka se imperatiivinen aines, joka tulee oikeusvoimaiseksi ja jolla uudessa toimituksessa on positiiviselle oikeusvoimalle ominainen sitova vaikutus. Suhteessa tähän ilmiöön on todetuilla mitoilla vain perustelujen merkitys. Kun tonttikartta perustuu näihin mittoihin, niin on sen merkitys samaa laatua kuin mittojen. Prosessioikeuden piirissä vallitsee

---

41 On syytä huomauttaa, että vastaavasti ko. rakennusjärjestyksissä määrättiin tonttikirjan sisältämille tiedoille todistusvoima tontinrajaa koskevassa riidassa, ks. Helsingin RJ 1917 8.2 §, Helsingin RJ 1895 3.1 §, Helsingin RJ 1875 3 §, Tampereen RJ 1898 3.1 §, Turun RJ 1883 2 § ja Jyväskylän RJ 1907 3.1 §.

42 Tämä merkitsisi tonttikartan asettamista toissijaiseen asemaan rajamerkkeihin nähden, mutta ensisijaiseen asemaan muihin mahdollisesti kysymykseen tuleviin määrityksiin nähden. Sensijaan, että meillä rakennusjärjestysten aikakautena todistusvoima tontin rajoja ja suuruutta koskevissa asioissa oli tonttikirjan tiedoilla, kuului vastaava todistusvoima Ruotsissa tonttikartoille, ks. BS 1874 21 §: »I byggnadsordningarna böra föreskrifter finnas om kontroll därå, att tomtkartorna äro riktiga, samt att byggnadstomterna på marken bibehållas vid sina lagligen bestämda gränser och sitt rätta ytinnehåll i öfverenstämmelse med dessa kartor.» Tämän ajatustavan vaikutuksesta FBL:n vamistelutöihin ks. *Holmbäck*, FB II s. 39, vrt. *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 60 s.

huomattava yksimielisyys siitä, etteivät tuomion perusteluiksi esitetyt tosiseikat tule osallisiksi oikeusvoimasta.[43] Tämä merkitsee, etteivät ne ole sitovia sellaisessa uudessa oikeudenkäynnissä, jossa edellinen tuomio tulee positiivisen oikeusvoimavaikutuksensa johdosta asetettavaksi uuden tuomion perusteeksi. On ilmeistä, että nämä prosessioikeudessa yleisesti hyväksytyt näkökohdat tulevat noudatettaviksi myös tontinmittaustoimituksissa siinä tapauksessa, että siinä tulee tehtäväksi aikaisemmin määrätyn tontinrajan uudelleen määrääminen. Edellisessä tontinmittaustoimituksessa todetut mitat ja niiden nojalla laadittu tonttikartta muodostavat silloin erään rajan maalla olevaa paikkaa koskevassa todistelumenettelyssä käytäntöön tulevan todistelukeinon eli todisteen.[44] Sen perusteella tonttikirjaan merkittyjä mittoja voidaan niinikään käyttää argumentteina rajan paikkaa koskevassa todistelussa.[45] Vastaavaa asemakaavaa ja tonttijakoa, vieläpä kiinnekirjassa ilmoitettuja mittoja ja maalla vallitsevia nautintaolosuhteita voidaan käyttää samaan tarkoitukseen.[46] Sen vuoksi on KaavJA 29.2 §:n 4 kohdan sanamuotoa pidettävä epäonnistuneena, kun siinä puhutaan toimituksen suorittamisesta sellaisen asemakaavan tai tonttijaon mukaan, joka ei ole enää voimassa, sillä siinä voi olla kysymys vain aikaisemmin määrätyn tontin tai yleisen alueen rajan uudelleen määräämisestä, mikä ei periaatteessa tapahdu aikaisemmin voimassa olleen asemakaavan ja tonttijaon mukaan, vaan sen nojalla, miten raja on määrätty maalle tuon asemakaavan ja tonttijaon mukaan toimitetussa tontin- tai yleisen alueen mittauksessa. Asiaa valaisee eräs Salosen esittämä esimerkki.[47] Jos

---

43 *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus II s. 344 ss.; *Wrede*, Civilprocessrätt II s. 234 ja *Granfelt* s. 98, joista kaksi viimeksi mainittua kuitenkin myöntävät sellaisen poikkeuksen, että »därest ett domslut rättsligt är individuellt bestämt först i och med visst domskäl, eller ett domslut rättsligen ej kan tänkas utan visst domskäl eller avgörandet av viss prejudicialfråga härutinnan är ett oundgängligt villkor för domslutet, rättskraften omfattar jämväl domskälet ifråga och den avgjorda prejudicialfrågan» *(Granfelt)*.

44 Rajan määräämisestä aikaisemmassa tontinmittauksessa laaditun tonttikartan ja mittakirjan perusteella ks. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 98 ss.

45 Rajan määräämisestä tonttikirjan tietojen perusteella ks. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 93 ss.

46 Tontinrajan määräämisestä asemakaava- ja tonttijakokartan sekä nautinnan perusteella ks. *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 94 ss. ja 100 s.

47 Kaupunkimittaus s. 97.

nimittäin Helsingin kaupungissa olevan Eerikinkadun tietyn osan varrella sijaitsevan tontin rajojen tai alueen tarkistamista tarkoittava tontinmittaus tehtäisiin asemakaavan ja tonttijaon mukaan, niin silloin jouduttaisiin tontti siirtämään uuteen asemaan, joka poikkeaisi entisestä kadun leveyden verran, sillä Eerikinkadun asema poikkeaa huomattavasti Helsingin kaupungin vuoden 1875 asemakaavan osoittamasta paikasta, mikä johtuu sen varrella olevien tonttien ensimmäisissä mittauksissa tapahtuneista mittausvirheistä.

Siinä tapauksessa, että rajan paikka joudutaan määräämään edellämainitunlaisen todistelun avulla, voidaan viimeksi mainitussa käyttää hyväksi etenkin aikaisemmassa tontinmittauksessa laadittua tonttikarttaa ja mittakirjaa tai tontin- tai yleisen alueen mittaustoimituksen pöytäkirjaa, tonttikirjan tontista sisältämiä tietoja, asianomaista asemakaava- ja tonttijakokarttaa, kiinnekirjan tontista sisältämiä tietoja ja maalla vallitsevia nautintaolosuhteita.[48] Mikä on näiden todistelukeinojen merkitys toisiinsa nähden? Useissa ennen KJL 1931:n voimaan tuloa vahvistetuissa kaupunkien rakennusjärjestyksissä on esiintynyt säännöksiä, joissa lausutaan, että »todistusvoima» tai »vitsord» tontin asemaa ja suuruutta koskevissa asioissa kuuluu tonttikirjaan merkityille tonttia koskeville tiedoille, esim. Helsingin RJ 1859 3 §, Helsingin RJ 1875 3 §, Helsingin RJ 1895 3.1 §, Helsingin RJ 1917 8.2 §, Tampereen RJ 1898 3.1 §, Jyväskylän RJ 1907 3.1 § ja Turun RJ 1883 2 §.[49] Vastaavanlaisia säännöksiä ei sensijaan sisälly KaavJL:iin eikä sisältynyt KJL 1931:iin. Voidaan pitää ilmeisenä, että OK 17:2:n sisältämiä periaatteita voidaan soveltaa myös tontinmittauksessa. Koskei KaavJL:iin sisälly erityisiä säännöksiä siitä, mikä vaikutus kullakin yllä mainituista todistelukeinoista on rajan paikan määräämisen ollessa kysymyksessä, niin on

---

48 *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 101 s. Vrt. JL 221.3 §, *Cervin* s. 80 ss. ja *Rodhe,* Gränsbestämning s. 133 ss. Po. materiaali saadaan käytettäväksi suurelta osalta sen vuoksi, että kiinteistön muodostamisessa tapahtuu sen ulottuvuuden useampikertainen määritys, ks. edellä 3 § 3.

49 Viitatut rakennusjärjestysten säännökset ovat verrattavissa ns. legaalisiin presumptioihin, joita tarkoitetaan OK 17:2.2:ssa, ja niiden piirissä lähinnä luokkaan praesumtiones juris et dejure, jolle on tunnusomaista, ettei vastatodistuksen esittämisellä ole merkitystä, *Wrede,* Civilprocessrätt II s. 96 ss. ja *Granfelt* s. 65. *Tirkkonen,* johon on syytä tässä kohdin yhtyä, on sitä mieltä, ettei praesumtiones juris et dejure tapauksissa ole kysymys presumptiosta vaan aineellisoikeudellisesta normista, Siviiliprosessioikeus II s. 104.

katsottava, että viimeksi mainitussa on noudatettava todistelua koskevaa OK 17:2.1:n yleistä säännöstä, mikä merkitsee, että kiinteistöinsinöörin tulee huolellisesti harkittuaan kaikkia esiin tulleita seikkoja päättää, mitä asiassa on pidettävä totena, ts. mitkä mitat johtavat päämäärään eli niiden pisteiden luotettavaan määritykseen maalla, jotka vastaavat aikaisemmin maalle paaluilla tai pysyvillä rajamerkeillä varustettujen rajapisteiden paikkoja.[50] Tällaisessa harkinnassa voi tulla kysymykseen myös eri lähteistä saatavien tietojen ja tosiseikkojen toisiinsa kombinoiminen.

Yhtä mielenkiintoista kuin käytännöllisen oikeuselämän kannalta tärkeätä olisi sellaisen tutkimuksen suorittaminen, jonka avulla voitaisiin lähemmin analysoida edellä mainittujen eri tietolähteiden keskinäistä suhdetta todistelun kannalta. Rajankäynnistä kyseen ollen ovat mm. Moring, Haataja, Rodhe ja Cervin esittäneet sellaisia analyysejä, jotka ovat omiaan valaisemaan eri tietolähteiden merkitystä siinä.[51] Näin on siitä huolimatta, että OK 17:2:ään sisältyvä vapaan todistusten harkinnan periaate ja käytännöllisen oikeuselämän piirissä sattuvien tilanteiden erilaisuus asettavat tietyt rajat sanotunlaisten selvittelyjen käyttökelpoisuudelle. Harkittaessa niitä mahdollisuuksia, joita on olemassa tällaisen selvittelyn suorittamiseksi, on ensiksi todettava, että konkreettisissa tapauksissa esiintyvä aineisto käsittää joko yksinomaan tai etupäässä eri tietolähteistä saatuja mittoja ilmaisevia lukuja ja että todistelussa on kysymys tuloksista, joita saadaan, kun näiden lukujen mukaisia mittauksia suoritetaan maalla. Eri lukujen todistusvoiman harkitseminen merkitsee prognoosin suorittamista siinä suhteessa, mitkä luvut todennäköisimmin johtavat tarkoitettuun päämäärään eli niiden

---

50 *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 101 s.: »Kun kaupungissa, joko rajamerkkejä ei ole asetettu tontinrajoille taikka ne ovat rakennustöiden johdosta hävinneet tai siirtyneet oikeilta paikoiltaan, ei rajan määräämisessä kaupungissa yleensä voida käyttää hyväksi rajamerkkejä, vaan muita perusteita. Periaatteena tällöin on pidettävä, että raja on koetettava mahdollisimman tarkasti asettaa aikaisemmassa laillisessa toimituksessa määrätylle kohdalle. Perusteena on siis käytettävä sitä aineistoa, joka on omiaan viemään tähän tulokseen.»

51 *Moring*, Skiftesrätt s. 819 ss.; *Haataja*, Maanjaot s. 613 ss.; *Rodhe*, Gränsbestämning s. 133 ss. ja *Cervin* s. 87 ss., joista etenkin viimeksi mainittu lukuisilla oikeustapauksilla valaistu ja todisteiden laadun mukaan systematisoitu esitys on pohjoismaissa vertaansa vailla.

paikkojen löytämiseen maalla, joihin rajapisteet on edellisessä toimituksessa määrätty. Tällaisen prognoosin suorittamiseksi tarjoutuvat menetelmät ovat pääasialliselta luonteeltaan mittausteknillistä laatua. Niiden esittäminen ei ole mahdollista eikä asianmukaistakaan oikeusdogmaattisen tutkimuksen yhteydessä.[52] Toinen vaikeus, joka kohtaa nyt kysymyksessä olevan selvittelyn suorittamista, johtuu siitä, että tuon selvittelyn, jotta sillä olisi arvoa, olisi perustuttava käytännöllisen oikeuselämän piirissä tapahtuneisiin ratkaisuihin. Deduktion tietä ei voida päästä sellaisiin tuloksiin, joiden nojalla voitaisiin luokitella tonttikartan ja mittakirjan tai pöytäkirjan, tonttikirjan, asemakaavan ja tonttijaon, kiinnekirjan ja nautinnan toidistusvoimaa toisiinsa verrattuina kuvitelluissa tilanteissa. Sellainen luokittelu voidaan suorittaa vain tosiasiallisesti esiintyneissä riitakysymyksissä tehtyjen ratkaisujen pohjalta. Niiden lukumäärä on kuitenkin toistaiseksi niin vähäinen, ettei sanotunlaisen induktiivisen tutkimuksen suorittaminen ole mahdollista.

3. Tässä tutkimuksessa on kiinteistöllä tarkoitettu kiinteistörekisteriin erityisenä yksikkönä merkittyä aluetta siihen kuuluvine yhteisten alueiden osuuksineen ja sen käyttöä palvelevine rasittei-

---

52 *Salonen* on esityksessään, joka koskee rajojen määräämistä vanhan tontin mittauksessa, esittänyt eri tapauksissa kysymykseen tulevia sanotunlaisia menetelmiä, Kaupunkimittaus s. 91 ss. Esityksensä lopuksi hän lausuu s. 102: »Tontinrajan määrääminen vanhan tontin mittauksen yhteydessä on yleensä riippuvainen niin monista tekijöistä, sekä aikaisemman että uuden tontinmittauksen aikana vallitsevista olosuhteista, että käytettävät perusteet on kussakin tapauksessa harkittava erikseen. Tämän johdosta ei myöskään liene mahdollista lainsäädännöllisesti määrätä siinä käytettäviä perusteita samaan tapaan kuin yleensä jakolainsäädännössä, vaan kulloinkin kysymykseen tulevan perusteen valinta on jätettävä toimitusmiehen harkittavaksi, kuten nykyisten tontinmittausta koskevien säännösten mukaan onkin asianlaita.» Lausunnossa esiintyvä viittaus AJ:n säännöksiin tarkoittanee vallitsevaa kantaa, joka tulkitsee AJ 1916 164.2 §:ää rajamerkkien ja kartan välisen vaihtoehdon pohjalta, ks. *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 197; Maanjaot s. 618 ss. ja *Moring,* Skiftesrätt s. 825 ss. Tämä kanta ei ole ottanut huomioon, että AJ 1916 164.2 §:ssä rinnastettiin karttaan se »mitä muuten katsotaan olevan määrätty». *Jakolakikomitea 1933* s. 143 on ottanut huomioon tämän rinnastuksen lausuessaan, ettei sen ehdottaman sanamuodon mukainen säännös olennaisesti poikkea AJ 1916 164.2 §:n sisällöstä. JL 221.3 § jättää toimitusmiehille harkintavallan esim. siinä suhteessa, onko karttaa vaiko nautintaa rajamerkkien puuttuessa pidettävä perusteena.

neen. Edellisessä kohdassa oli kysymys tontin maa-alueen ulottuvuuden määrityksestä tontinmittauksessa. Tässä kohdassa on tarkoitus tarkastella kysymystä rekisteritonttia palvelevien tai siihen kohdistuvien rasitteiden perustamisesta, siirtämisestä, muuttamisesta ja lakkauttamisesta lähinnä silmällä pitäen kiinteistön muodostamista tarkoittavaa tontinmittausta. Tarkastelukulma on siis verrattain suppea. Tarkoituksena on selvitellä lähinnä rasitteiden perustamismenettelyä ja siihen välittömästi liittyviä kysymyksiä. Rasitteisiin kuuluvan reaalitaloudellisen käyttövallan laatuun ja tuon vallan käyttämisestä aiheutuviin suhteisiin oikeutetun ja rasitetun kiinteistön omistajien kesken kiinnitetään sensijaan huomiota vain siinä määrin kuin se on välttämätöntä mainittua selvittelyä varten. Tämän tutkimuksen puitteissa ei myöskään ole aihetta eikä mahdollistakaan ryhtyä yksityiskohtaisesti selvittelemään rasitteen käsitettä. Lyhyt katsaus viimeksi mainittuun on kuitenkin paikallaan.

Tarkasteltaessa edellä asemakaavan ja rasitteiden keskinäistä suhdetta on pidetty tarkoituksenmukaisena lukea rasitteisiin muulle kuin omistajalle kuuluva, dynaamisesti suojattu partiaalinen käyttövalta kiinteistön alueella, ks. 4 § 4.[53] JL:n säännösten kannalta kat-

[53] Kysymyksessä on tällöin eräissä suhteissa poikkeuksellisen laajaksi, jos kohta eräissä suhteissa taas tavanomaista suppeammaksi muodostettu rasitekäsite, joka osoittautui tarkoituksenmukaiseksi, kun tarkasteltiin rasitteiden ja asemakaavamääräysten välistä suhdetta. Rasitteen käsitettä ei voida katsoa oikeustieteen piirissä sillä tavoin vakiintuneeksi, että voitaisiin pitää epäkorrektina sen muodostamista kulloinkin kysymyksessä olevan asian tarkoituksenmukaisen esittämisen määräämällä tavalla. Rasitteen käsitettä koskevia esityksiä sisältävät mm. seuraavat julkaisut: *Hernberg,* Servitut s. 309 ss.; *Serlachius,* Sakrätten s. 280 ss.; *Wrede* s. 342 ss.; *Moring,* Skiftesrätt s. 146 ss.; *Noponen,* Rasitteista s. 7 ss.; *Noponen,* Rakennustoimista s. 39 ss.; *Ekström* s. 193 ss.; *Kivimäki—Ylöstalo* s. 35 s.; *Zitting—Rautiala* s. 131 s.; *Nykänen* s. 32 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 331 ss.; *Undén* II s. 221 ss.; *Nordling,* Servituter s. 42 ss.; *Bergman* I s. 16 ss.; *Bergman* IV s. 40 ss.; *Hedlund* s. 1 ss.; *Hillert* s. 66 ss.; *Skarstedt—Ekberg* s. 368 ss.; *Holmbäck,* FB I s. 156 s.; *FJB I 1905* s. 273 ss.; *FJB II 1960* s. 377 ss.; *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 445 ss.; *Illum,* Tingsret II s. 108 ss.; *Illum,* Servitutter s. 66 ss.; *v. Eyben,* Formuerettigheder s. 19 ss.; *v. Eyben,* Fast ejendom s. 271 ss.; *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 198 s.; *Torp* s. 461 ss.; *Brækhus—Hærem* s. 194 ss.; *Gjelsvik* s. 3 s.; *Stang* s. 245 ss.; *Wolff—Raiser* s. 430 ss.; *Meisner—Stern—Hodes* s. 517 ss.; *Westermann* s. 604 ss.; *Hedemann,* Sachenrecht s. 247 ss. ja *Heck,* Sachenrecht s. 303 ss.

soen mainitunlainen rasitteen käsite voidaan kuitenkin todeta liian laajaksi. Kun on kysymys JL:n mukaisissa maanmittaustoimituksissa perustettavista rasitteista, niin silloin niillä tarkoitetaan kiinteistön hyväksi perustettua pysyvää oikeutta toiseen kiinteistöön kuuluvan alueen reaalitaloudelliseen hyväksi käyttöön tietyissä, laissa luetelluissa, käyttövallan puolesta rajoitetuissa suhteissa, JL 116 §.[54] Pysyvyydellä ei tällöin tarkoiteta ainoastaan ajallista pysyvyyttä, ts. että käyttövalta on voimassa siksi, kunnes siitä laillisessa järjestyksessä toisin määrätään, vaan myös pysyvyyttä dynaamisen suojan kannalta, so. omistajanvaihdoksista riippumatta.[55] Kun taas on kysymys RakA:n ja RJ:n sekä KaavJL:n nojalla perustettavista rasitteista, niin osoittautuu edellä mainittu, aikaisemmin esitetty määritelmä liian suppeaksi, sillä niihin sisältyy kiistattomasti myös sellaisia, joihin ei kuulu käyttövaltaa toisen kiinteistön alueella, vaan joille on ominaista sellainen käyttövalta oman kiinteistön alueella, johon omistajalla ilman rasitetta ei olisi valtaa, esim. ikkunarasite, ks. esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 44.1 §:n 8 kohta.[56] Verrattaessa taas toisiinsa KaavJL:n ja JL:n mukaan perustettavia rasitteita voidaan havaita eräitä eroavuuksia, sillä edellisen mukaan voi-

---

[54] JL:n ja AJ 1916:n mukaisesta rasitekäsitteestä ks. esim. *Hernberg,* Servitut s. 309 ss.; *Noponen,* Rasitteista s. 44; *Moring,* Skiftesrätt s. 153; *Haataja,* Maanjaot s. 332; *Nykänen* s. 36 ss. ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 108 ss., vrt. *Jakolakikomitea 1933* s. 55 ss. ja *KKO:n lausunto 1940* s. 70 ss.

[55] Rasitteen pysyvyys ajallisessa suhteessa on yhteydessä rasitekäsitteen ns. perpetua causa-rekvisiittaan, jolla tarkoitetaan, että rasitteen tulee palvella oikeutetun kiinteistön eli dominanssin pysyvää käyttötarvetta. Perpetua causa-rekvisiitasta ks. esim. *Noponen,* Rasitteista s. 19 ja *Undén* II s. 239. Tekstissä esitetyn erottelun pysyvyyden eri muotojen välillä on esittänyt jo *Nordling,* Servituter s. 22, vrt. *Nykänen* s. 34.

[56] JL:ssa, KaavJL:ssa ja MalliRJ:ssä säännellyt rasitteet kuuluvat kaikki positiivisten rasitteiden luokkaan, jonka vastakohtana esitetään negatiiviset rasitteet, joiden sisältönä on rasitetun kiinteistön omistajan toimintamahdollisuuden rajoittaminen oikeutetun kiinteistön omistajan hyväksi. Positiivisia ja negatiivisia rasitteita koskevasta jaoittelusta ks. esim. *Serlachius,* Sakrätten s. 282; *Wrede* s. 345; *Noponen,* Rasitteista s. 11 s.; *Undén* II s. 229; *Bergman* IV s. 76; *Nordling,* Servituter s. 22; *Illum,* Servitutter s. 74 ja *Brækhus—Hærem* s. 269 s. Ko. jaoittelu, jolla on varsin suuri merkitys Ruotsin, Tanskan ja Norjan oikeudessa, on meillä melkein merkityksetön, koskei meillä voida saada dynaamista suojaa sellaiselle sopimukselle, jossa omistaja sitoutuu rajoituksiin kiinteistönsä käytön suhteen. Negatiivinen rasiteoikeus on sen vuoksi meillä miltei tuntematon ilmiö, ks. kuitenkin YkTL 18 § ja VL 9:19.1 ja 20.1.

daan rasite perustaa eräissä tapauksissa ajallisessa suhteessa eipysyvänä eli määräaikaisena, jollaista rasitetta laissa nimitetään väliaikaiseksi oikeudeksi, ja eräissä tapauksissa kaupungin hyväksi eli siis henkilö- eli personaalirasitteena, kun taas määräaikaisten ja personaalirasitteiden perustaminen ei JL:n mukaan ole mahdollista, KaavJL 85.2 ja 86 §.[57] Myös rakennusrasite voidaan perustaa kaupunkia varten eli siis personaalirasitteena, esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 44.2 §. KaavJL:n ja RakA:n nojalla perustettavat rasitteet voitaneen näin ollen määritellä oikeutetun kiinteistön tai kaupungin hyväksi voimassa oleviksi, dynaamisesti suojatuiksi rajoitetuiksi esineoikeuksiksi, joiden nojalla tuon kiinteistön omistaja tai kaupunki on oikeutettu käyttämään rasitettuun kiinteistöön kuuluvaa aluetta tai rakennusta tietyssä käyttötavan puolesta rajoitetussa suhteessa, joka kuuluu johonkin laissa lueteltuun tyyppiin.[58] Poikkeustapauksissa voi myös olla kysymys oikeutetun kiinteistön käyttämisestä tavalla, joka ilman rasiteoikeutta ei olisi luvallinen.

---

[57] Reaali- ja personaalirasitteiden vastakohtaisuus liittyy ns. utilitas fundo-rasiterekvisiittaan, joka esiintyy esim. Ruotsin ServL 1 §:ssä: »Lägges å fastighet besvär och last till förmån för annan fastighet och för gruva ———» (harvennus tässä). Utilitas fundo-rekvisiitasta ja jaoittelusta reaalirasite-personaalirasite ks. esim. *Noponen,* Rasitteista s. 13 s.; *Serlachius,* Sakrätten s. 285 s.; *Wrede* s. 347 ss.; *Illum,* Servitutter s. 8 ss. ja *Brækhus—Hærem* s. 202 s. Kun Ruotsissa ei voida perustaa personaalirasitteita esim. kaupungin hyväksi KaavJL 85.2 §:ää vastaavissa tapauksissa, niin on syntynyt hankalia tilanteita määriteltäessä oikeutettua kiinteistöä näissä tapauksissa, ks. esim. *Hillert* s. 163 ss. ja *Bergman* IV s. 97, vrt. *Undén* II s. 231.

Rasitteen ajallinen pysyvyys tekstissä tarkoitetussa mielessä on siinä määrin syöpynyt yleiseen tietoisuuteen, että esim. *Murén,* Rasitteista s. 335 lausuu: »Kaavoitusalueiden jakolaissa on mainittu, että siinä tarkoitetut rasitteet ovat pysyviä oikeuksia. Tästä seuraa ensiksikin, ettei rasitetta saa perustaa määräajaksi ja toistaiseksi. Kaavoitusalueiden jakolain (86 §) mukaan voidaan tosin perustaa tontille ja tilallekin eräitä väliaikaisia oikeuksia, mutta ne eivät ole rasitteita, mikä laista käy selvästi ilmi.» Ks. myös *Nykänen* s. 34.

[58] Yksimielisyys näyttää vallitsevan siitä, että KaavJL 85 ja 86 ja MalliRJ 44 §:ssä esiintyvä rasiteluettelo on tyhjentävä, ks. MalliRJ s. 10; *Lainvalmistelukunnan* MalliRJ-ehdotus 1934 s. 6; *Uggla—Tammio* s. 82; *Uggla,* Byggnadsservitut s. 850; *Suomaa,* Rasitteista s. 64 ja 69 sekä *Murén,* Rasitteista s. 334 ja 336. JL:n, KaavJL:n ja MalliRJ:n rasitejärjestelmä muodostaa edustavan esimerkin ns. numerus clausus- eli tyyppipakkoperiaatteesta, jota *Kivimäki—Ylöstalo* s. 26 luonnehtivat siten, ettei »esineoikeuksia voida perustaa muissa kuin laissa mainituissa tapauksissa», vrt. *Enneccerus—Nipperdey* s. 456.

Oikeustieteen piirissä on vanhastaan eroteltu toisistaan maanviljelysrasitteet, servitutes praediorum rusticorum ja rakennusrasitteet, servitutes praediorum urbanorum, mikä jaoittelu perustuu siihen näkökohtaan, käytetäänkö oikeutettua kiinteistöä maatalouteen vaiko rakentamiseen ts. palveleeko rasite maataloutta vaiko rakennusta.[59] Eräät aivan viime aikoina suoritetut lainsäädäntötoimet ovat antaneet tälle jaoittelulle uutta elinvoimaa.[60] JL:n, KaavJL:n ja eri kaupunkien rakennusjärjestysten pohjalta on nimittäin mahdollista suorittaa osaksi samantapaisiin näkökohtiin nojautuva erottelu haja-asutus- ja taajamarasitteiden välillä, joita koskevat pääsäännökset sisältyvät, edellisiä koskevat lähinnä JL 116 §:ään ja jälkimmäisiä KaavJL 9 a, 85 ja 86 §:ään sekä kaupunkien rakennusjärjestyksiin, joissa ne yleisesti esiintyvät niiden 44 §:ssä. Tämän, melkoiseksi osaksi rasitteeseen kuuluvan reaalitaloudellisen käyttövallan laatuun perustuvan jaoittelun rinnalla näyttää tarkoituksenmukaiselta pitää silmällä myös eri rasitteiden syntyperää koskevaa jaoittelua, jolloin tämän tutkimuksen kannalta on merkitystä erityisesti toisaalta maanmittaustoimituksissa syntyneiden rasitteiden eli maanjakorasitteiden[61] ja

---

59 Ks. esim. *Nordling,* Servituter s. 23; *Wrede* s. 350 ss. ja *Undén* II s. 227 ss.

60 On kuitenkin syytä huomauttaa, että sen jälkeen, kun laidun- ja metsänkäyttörasitteet ovat jääneet pois käytännöstä, on maanviljelysrasitteen käsite siinä määrin ohentunut, että tekstissä esitettävä uusi terminologia tuntuu perustellulta, vrt. *Undén* II s. 227 ja *Bergman* IV s. 20 ss.

61 Tällä tavoin määrittelevät maanjakorasitteen esim. *Noponen,* Rasitteista s. 18 ja *Nykänen* s. 36, joista viimeksi mainittu lukee niihin myös YkTL:n mukaisissa tietoimituksissa perustetut rasitteet. *Holopainen* s. 825 puolestaan tarkoittaa, mikäli olen hänet oikein ymmärtänyt, maanjakorasitteilla vain muiden maanmittaustoimitusten yhteydessä perustettuja rasitteita, kun taas itsenäisissä rasitetoimituksissa perustettuja, asianosaisten sopimuksiin nojautuvia rasitteita hän kutsuu maanmittausrasitteiksi. Maanjako- ja maanmittausrasitteiden nimitykset ovat niin lähellä toisiaan ja sekaannuksen vaara niin suuri, että tätä terminologiaa voidaan tuskin pitää onnistuneena. Nähdäkseni olisi tarkoituksenmukaisempaa *Holopaisen* nähtävästi tarkoittaman erottelun suorittamiseksi turvautua jo käytännössä olevaan pakko- ja sopimusrasitteiden vastakohtaan, ks. esim. *Hedlund* s. 4 s. ja 23 ss.; *Undén* II s. 240 ja *Noponen,* Rakennustoimista s. 39 ss. *Nykänen* s. 35 s. on esittänyt tältä kannalta katsoen varsin selkeän jaoittelun viranomais- ja asianosaistoimin perustettaviin rasitteisiin. Sensijaan hänen syvemmälle ulottuva jaoittelunsa maanjako- ja pakkorasitteisiin ei ole yhtä onnistunut.

toisaalta tontinmittaus- ja KaavJL:n mukaisissa rasitetoimituksissa sekä RJ:en nojalla perustettujen rasitteiden eli tontti- ja rakennusrasitteiden välisellä erottelulla.[62]

Kun erottelukriteeriona pidetään rasitteen reaalitaloudellisen käyttövallan kohdetta, voidaan kaupungin tonttijakoalueella perustettavat rasitteet jakaa kahteen pääryhmään. Käyttövalta voi nimittäin kohdistua maahan, jolloin rasitetta voidaan sopivasti kutsua tonttirasitteeksi.[63] Toisaalta käyttövalta voi myös kohdistua rakennukseen, jolloin puhutaan rakennusrasitteesta. Kaavoitusalueiden jako- ja rakennuslainsäädännössä tunnetaan nämä molemmat rasitetyypit. Tonttia varten voidaan toiselle tontille, so. viimeksi mainittua tonttia rasittamaan perustaa rasitteena pysyvä oikeus vedenottopaikkaan, veden johtamiseen, tiehen tai muuhun kulkupaikkaan sekä autojen säilytys- ja pysäköimispaikkojen, sähkö-, vesi-, viemäri-, kaasu-, lämpö- ja muun sellaisen johdon, johtoihin liittyvien laitteiden ja muuntajien ynnä väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen kahden tai useamman tontin hyväksi, KaavJL 85.1 §:n 1 kohta. Tällaisia rasitteita voidaan perustaa paitsi tonttia myös kaupunkia varten, KaavJL 85.2 §. Niin ikään voidaan tonttia tai tontteja varten perustaa toiselle tontille rasitteena pysyvä oikeus yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen, KaavJL 85.1 §:n 2 kohta.[64] Edelleen voidaan tonttia varten toiselle tontille tai maarekisteriin merkityn kiinteistön alueelle sekä maarekisteriin merkittyä kiinteistöä varten tontin alueelle perustaa väliaikainen oikeus tiehen, veden johtamiseen tai vesi-, viemäri-, sähkö- taikka muun sellaisen johdon sijoittamiseen siksi ajaksi, kun se katsotaan tarpeelliseksi oikeutetulle kiinteistölle tai kaupungille, jota varten sanotunlainen oikeus myös voidaan perustaa, KaavJL

---

62 Sikäli kuin on kysymys rasitteita koskevasta yleisesityksestä, soveltuneen niiden syntyperään kohdistuva jaoittelu pääjaoitteluksi, vrt. *Nykänen* s. 35 ja *Hedlund* s. 23 ss.

63 Tonttirasitteen nimitystä ovat käyttäneet esim. *Noponen,* Rasitteista s. 40; *Murén,* Rasitteista s. 334 ja *Pietilä,* Tilojen yhteenrakentamisesta s. 552. Ks. myös *Suomaa,* Rasitteista s. 64, joka tonttirasitteen nimityksen rinnalla käyttää kaupungin maarasitteen nimitystä, jonka myös *Larma* s. 654 on omaksunut.

64 KaavJL 85 §:ssä mainittujen rasitetyyppien lähemmästä sisällöstä ks. *Suomaa,* Rasitteista s. 64 s. ja *Holopainen* s. 870 s.

86 §. Nämä edellä luetellut rasitteet ovat tonttirasitteita; niihin sisältyvä käyttövalta kohdistuu maahan.[65]

Tonttia varten voidaan toiselle tontille perustaa rakennusrasitteena pysyvä oikeus r a k e n t a a niin, että tonttien rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä, joka on osittain kummallakin tontilla tai vain toisella niistä, k ä y t t ä ä rasitetun tontin rajalla olevan rakennuksen seinää oikeutetun tontin rakennuksen seinänä, välipohjien ja muiden rakenteiden tukemiseen tai muuhun tarkoitukseen, u l o t t a a rakennuksen tai tukimuurin perustukset rasitetulle tontille, k ä y t t ä ä rasitetulla tontilla olevan rakennuksen tai tukimuurin perustuksia oikeutetulla tontilla sijaitsevan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen,[66] k ä y t t ä ä rasitetulla tontilla sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa ja lämpökeskusta sekä k ä y t t ä ä sähkömuuntamoa ja autopaikkaa varten tarkoitettua tilaa sekä viemäri-, vesi-, sähkö- tai muuta johtoa ja siihen liittyvää laitetta, s i j o i t t a a viemäri-, vesi-, sähkö- tai muu johto ja siihen kuuluva laite rasitetulla tontilla olevaan rakennukseen, u l o t t a a rakennuksen katto rasitetun tontin puolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu joko rasitetulle tontille tai sillä olevan rakennuksen katolle, sekä t e h d ä ovi tai muu aukko naapuritontin rajalla olevaan seinään, esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 44.1 §:n 1—8 kohta.[67] Eräät näistä rasitteista voidaan perustaa myös personaalirasitteina kaupungin hyväksi, esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 44.2 §.

Tonttirekisterikiinteistön muodostamista koskevassa tutkimuk-

---

65 On mahdollista, että tontti- ja rakennusrasitteet kombinoituvat toisiinsa; sellaiseksi on katsottu esim. pihan ja porttiholvin käsittävä kulkuoikeusrasite, joka on tonttirasite siltä osin kuin se kohdistuu pihaan ja rakennusrasite siltä osin kuin se kohdistuu porttiholviin, ks. MalliRJ s. 11 ja *Suomaa*, Rasitteista s. 70.

66 Ns. muurirasitteista ks. *Bergman* II s. 102 ss. ja 134 s.; *Berglund* s. 117 ss. ja 213 ss. ja *Meisner—Stern—Hodes* s. 129 ss. ja 155 ss. Yhteistä seinää koskevalla tapauksella on kosketuskohtia yhteisomistusoikeuteen, esim. *Bergman* II s. 134, ks. myös *Pietilä*, Tilojen yhteenrakentamisesta s. 551 s.

67 Kun nykyisten rakennusjärjestysten mukaisia rakennusrasitteita verrataan aikaisempiin, niin havaitaan kehitystä tapahtuneen, ks. *Lainvalmistelukunnan MalliRJ-ehdotus 1934* s. 58 (73—75 §), Jyväskylän RJ 1947 84—86 §, Porvoon RJ 1941 80—84 § ja Tampereen RJ 1943 83—85 §. Ks. myös *Murén*, Rasitteista s. 336.

sessa on syytä kohdistaa päähuomio tonttirasitteisiin ja väliaikaisiin oikeuksiin. Mitä sensijaan rakennusrasitteisiin tulee, ei niiden perustaminen tapahdu kiinteistön muodostamista koskevassa tontinmittauksessa, RakA 107.1 ja 109.1 §.[68] Niitä ei sen vuoksi enemmälti erikseen käsitellä. Seuraavassa esityksessä kohdistetaan siis päähuomio tonttirasitteisiin ja väliaikaisiin oikeuksiin ja käsitellään a) niiden perustamisen, siirtämisen, muuttamisen ja poistamisen edellytyksiä, b) kysymystä tässä yhteydessä suoritettavista korvauksista, c) väliaikaisen oikeuden kestoajan määrittelemistä, d) rasitteiden paikallistamista, e) kysymystä siitä, minkälaisessa toimituksessa mikin rasitetta koskeva toimenpide on mahdollinen kiinnittäen tässä yhteydessä huomiota myös maanjakorasitteisiin, f) kysymystä maanjakorasitteiden poistamisesta, siirtämisestä ja muuttamisesta kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittaus- ja KaavJL:n mukaisessa rasitetoimituksessa ja g) tonttirasitteiden poistamista, siirtämistä, muuttamista ja perustamista koskevaa kysymystä muutetun tonttijaon nojalla toimitettavassa kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa.

a) Tonttirasite voidaan perustaa, milloin asianomaisten tonttien omistajat tai tontin omistaja ja kaupunki siitä sopivat taikka, jos tontit kuuluvat samalle omistajalle, hänen pyynnöstään, KaavJL 88.1 §.[69] Mitä tässä suhteessa on säädetty rasitteen perustamisen edellytyksistä, koskee myös väliaikaisen oikeuden perustamista, KaavJL 89 §. Rasite voidaan poistaa, siirtää tai muuttaa toisensisältöiseksi tonttien omistajien tai, milloin rasite on perustettu kaupunkia varten, kaupungin ja tontin omistajan sopimuksesta, KaavJL 90.1 §.[70] Tämän lainkohdan sanamuodosta voidaan päätellä, että siinä on pidetty silmällä tonttirasitteita, mutta ei väliaikaisia oikeuksia eikä maanjakorasitteita. Mitä väliaikaisiin oikeuksiin tulee, niin säädetään, että kun maarekisterissä oleva alue, jolle on tonttia var-

[68] Alkuaan oli kyllä tarkoituksena sisällyttää rakennusrasitteita koskevat säännökset KaavJL:iin, ks. *Suomaa*, Rasitteista s. 69.

[69] Tonttirasitteet kuuluvat viranomaistoimin perustettaviin rasitteisiin, vrt. *Nykänen* s. 35. Jos tämän ryhmän puitteissa suoritetaan erottelu pakko- ja sopimusrasitteisiin, niin kuuluvat tonttirasitteet pääsääntöisesti jälkimmäisiin.

[70] Rasitteen perustamisen edellytyksenä on myös, että se katsotaan tarpeelliseksi oikeutetulle kiinteistölle tai kaupungille eikä siitä aiheudu haittaa rasitetulle kiinteistölle, KaavJL 87 §.

ten perustettu väliaikainen oikeus, on muodostettu tontiksi tai yleiseksi alueeksi, voidaan oikeus poistaa, siirtää tai muuttaa, vaikka oikeutetun kiinteistön omistaja sitä vastustaa, KaavJL 93.1 §. Tästä voitaneen päätellä, että mainitussa tilanteessa väliaikaisen oikeuden siirtäminen, muuttaminen ja poistaminen on mahdollista myös silloin, kun asianosaiset ovat siitä sopineet. Sensijaan ei ole säädetty mitään väliaikaisen oikeuden siirtämisestä, muuttamisesta ja poistamisesta siinä tilanteessa, kun rasitettu kiinteistö on vielä maarekisterissä tai kun väliaikainen oikeus kohdistuu tonttiin. Tästä voitaneen tuskin tehdä sellaista johtopäätöstä, etteivät mainitunlaiset toimenpiteet sanotussa tilanteessa tai ennen oikeuden normaalia lakkaamista olisi lainkaan mahdolliset. Päinvastoin on katsottava, että nuo toimenpiteet ovat silloinkin mahdolliset samoin edellytyksin kuin tonttirasitteiden ollessa kysymyksessä ja siis pääsääntöisesti asianosaisten sopimuksin.[71]

Lakiin ei sisälly säännöstä tonttirasitteiden ja väliaikaisten oikeuksien perustamista, siirtämistä, muuttamista ja poistamista koskevien sopimusten eli lyhyesti sanoen rasitesopimusten muodosta. Sen vuoksi on ilmeisesti myös suullista rasitesopimusta pidettävä sitovana. Kun KaavJA 40 §:ssä säädetään, että milloin asianosaiset tekevät rasitteen tai oikeuden perustamista, siirtämistä, muuttamista tai poistamista koskevan sopimuksen, on se joko alkuperäisenä tai viralisesti oikeaksi todistettuna tai kiinteistöinsinöörin oikeaksi todistamana jäljennöksenä otettava pöytäkirjan liitteeksi tai asianosaisten allekirjoittamana pöytäkirjaan, niin ei kysymyksessä ole varsinainen muotosäännös, vaan toimituksessa noudatettava järjestysmääräys, jonka tarkoituksena on saattaa tehdyn sopimuksen sisältö notooriseksi.[72] Perustamisen jne. edellytyksenä on edellä esitetyissä tapauksissa siten joko kirjallinen rasitesopimus tai sellainen suullinen sopimus, jonka sisältö todetaan KaavJL 40 §:ssä mainituin tavoin notoo-

---

71 Samoin viimeksi mainitun tapauksen osalta *Suomaa*, Rasitteista s. 66.

72 KaavJA 40 §:n säännös on ns. epävarsinainen muotosäännös, jollaisen noudattamatta jättämiseen ei kytkeydy tehottomuusseuraamusta, vaan sellainen seuraamus, ettei rasitesopimuksessa tarkoitettua tointa voida toimituksessa suorittaa, jos sopimus on sen suorittamisen edellytyksenä. Oikeusvaikutusten kannalta katsoen muotosäännökset jaoitellaan varsinaisiin, epävarsinaisiin ja ohjesisältöisiin, ks. *Muukkonen* s. 79 s. ja 176 ss. ja *Kivimäki—Ylöstalo* s. 269 ss.

risesti. Jos asianosaiset kieltäytyvät allekirjoittamasta pöytäkirjaan merkittyä rasitesopimusta esim. siitä syystä, että he ovat erimielisiä suullisen sopimuksensa sisällöstä tai siitä, onko sellaista lainkaan tehty, niin on rasitteen perustaminen jätettävä silleen. Jotta rasite voitaisiin perustaa, on sitä haluavan asianosaisen ensin hankittava toista sopimuskumppania vastaan sopimuksen olemassa oloa ja sisältöä koskeva vahvistustuomio yleisessä tuomioistuimessa.[73]

Asianosaisten välinen rasitesopimus ei kaikissa tapauksissa ole toimituksen edellytyksenä. Kiinteistöinsinöörin päätöksellä ja ilman rasitetun tontin omistajan suostumusta voidaan tontin kuivattamista ja kuivana pitämistä varten perustaa rasiteoikeus veden johtamiseen toisen tontin kautta, KaavJL 88.2 §. Sen lisäksi voidaan, jos määräala tilasta on luovutettu ja siitä muodostetaan tontti, perustaa väliaikainen oikeus tiehen tonttia varten sanotun tilan alueelle, mikäli se kuuluu luovuttajalle tai sille, jolle hänen oikeutensa on perinnön tai testamentin kautta tai muulla niihin verrattavalla tavalla siirtynyt, vaikka omistaja vastustaakin oikeuden perustamista.[74] Niinikään voidaan oikeus veden johtamiseen naapurikiinteistön kautta siksi ajaksi kuin tämän alue ei vielä ole muodostettu tontiksi perustaa ilman sanotun kiinteistön omistajan suostumusta, KaavJL 89 §. Tonttirasite voidaan poistaa, milloin sen katsotaan olosuhteitten muuttumisen johdosta käyneen tarpeettomaksi tai menettäneen huo-

[73] *Muukkonen* s. 193 s. huomauttaa, että muotosäännös voi olla ns. todistusmuotosäännös, jonka noudattamisella on merkitystä sopimuksen todistamisen kannalta, ks. myös *Burckhardt,* Einführung s. 44. Kärjistetyin on todistusmuotosäännöksen kerrotunlainen merkitys silloin, kun sopimuksen olemassa olon ja sisällön todistaminen on mahdollista vain sopimuskirjan avulla. MK 1:2:lle on Ruotsissa jolloinkin annettu viimeksimainitunlainen merkitys, ks. esim. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 164 ss., vrt. *Vahlén* s. 53 s. Ks. myös *Haataja,* Vuokran käsite s. 58 ss.; *Hällfors,* Lega af jord s. 26 ss.; *Hakulinen,* Maanvuokraoikeus s. 30 ss. ja *Hakulinen,* Kiinteistönluovutuksen muodosta, 2 painos s. 21.

[74] KaavJL 89 §:n tarkoitus on tältä osin ilmeisesti sama kuin JL 190.1 §:n, nimittäin määräalana luovutetun alueen liikennetarpeiden tyydyttämisen turvaaminen silloin, kun alue muodostetaan kiinteistöksi. Tämän tarkoituksen huomioon ottaen on §:n sanamuoto »mikäli se kuuluu luovuttajalle tai sille, jolle hänen oikeutensa on perinnön tai testamentin kautta tai muulla niihin verrattavalla tavalla siirtynyt» (harvennus tässä) sangen harhaanjohtava, koska sanamuoto viittaa saantotapaan, vaikka todellisuudessa on kysymys saannon sitovuudesta suhteessa emätilan luovutuksensaajaan.

mattavan osan merkitystään, vaikka oikeutetun tontin omistaja sitä vastustaakin, KaavJL 90.2 §. Tässä kohden kiintyy huomio siihen, ettei tonttirasitteen poistaminen ole mahdollista sellaisessa permutaatiotapauksessa, että muuttuneiden olosuhteiden vuoksi rasitteesta saatava hyöty ei ole oikeassa suhteessa sen aiheuttamaan rasitukseen, vrt. JL 238.1 ja YkTL 84.1 §.[75] Milloin tonttirasitteen siirtäminen toiseen paikkaan edistäisi rasitetun tontin asemakaavan mukaista käyttämistä eikä siirtämisestä aiheudu huomattavaa haittaa, voidaan rasite siirtää toiseen paikkaan oikeutetun tontin omistajan vastustuksesta huolimatta, KaavJL 90.2 §. Siirtämisenkin edellytykset ovat siis aivan toisenlaiset kuin JL:n nojalla toimitettavassa rasitetoimituksessa tai YkTL:n nojalla toimitettavassa tietoimituksessa, JL 239.1 ja YkTL 103 §.[76] Edellä jo viitattiinkin siihen, että kun maarekisterissä oleva alue, jolle on tonttia varten perustettu väliaikainen oikeus, on muodostettu tontiksi tai yleiseksi alueeksi, niin voidaan oikeus poistaa, siirtää tai muuttaa, vaikka oikeutetun kiinteistön omistaja sitä vastustaa, KaavJL 93.1 §, ja että väliaikaisen oikeuden poistamisen ja siirtämisen edellytykset on katsottava samoiksi kuin rasitteista kyseen ollen.

Laki antaa selvän vastauksen kysymykseen, kuka on kompetentti rasitesopimuksen tekemiseen puhuessaan siitä, että tonttirasite voidaan perustaa, siirtää, muuttaa tai poistaa asianomaisten tonttien omistajien sopimuksesta, KaavJL 88.1 ja 90.1 §. Vastaavasta legitimaatiosta laki ei sensijaan sisällä suoranaisia säännöksiä. Tämä onkin hyvin ymmärrettävissä, sillä legitimaatiokysymys esiintyy eri tilanteissa erilaisena. Siinä tapauksessa, että rasitesopimuksessa

---

75 Rasitteen rasittavuuden lisääntymisestä sen poistamisen, siirtämisen tai muun muuttamisen edellytyksenä ks. *Pietilä*, Rasitteen rasittavuuden lisääntyminen s. 7 s. Ruotsin ServL:n mukaan rasitteen poistaminen voi tulla kysymykseen, jos se muuttuneiden olosuhteiden johdosta on käynyt hyödyttömäksi, 7 §, ja siirtäminen, jos se samasta syystä tuottaa huomattavaa haittaa, joka voidaan siirrolla rasitteen etuisuutta vähentämättä poistaa, 5 §, ks. lähemmin *Skarstedt—Ekberg* s. 381 ss. ja 388 ss.; *Undén* II s. 247 s. ja 261; *Hedlund* s. 166 ss.; *FJB I 1960* s. 102 (18—20 §) ja *FJB II 1960* s. 403 ss.

76 De lege ferenda saattaisi olla suotavaa, että rasittavuuden lisääntyminen huomioitaisiin niiden permutaatiotapausten joukossa, joiden nojalla tonttirasite tai väliaikainen oikeus voitaisiin poistaa tai siirtää, vrt. Mmh:n lausunto 21. 11. 1967 n:o 2178/429 KKO:lle eräässä tonttirasitteen poistamista koskevassa valitusasiassa.

tarkoitetun toimenpiteen suorittaminen pannaan vireille rasitetoimituksessa sekä oikeutetun että rasitetun tontin ollessa rekisteritontteja, esiintyy hakijana säännönmukaisesti henkilö, jonka etu vaatii toimituksen suorittamista, siis oikeutetun tontin omistaja. Saadakseen toimituksen suoritetuksi hänen on esitettävä legitimaatiokseen selvitys omistusoikeudestaan oikeutettuun tonttiin, KaavJA 18.1.3 §. Edellä on jo esitetty, millainen tämän selvityksen tulee olla, ks. 15 § 2. Kun rasitetoimituksessa, milloin kaupunki ei ole toisena osapuolena, aina tulee kysymykseen kaksi tonttia, oikeutettu ja rasitettu, niin tulee ratkaistavaksi, minkälainen legitimaatio on esitettävä toimituksen kohtaaman toisen eli rasitetun tontin omistajan osalta. Kysymys on viimeksi mainitun tontin osalta säännönmukaisesti toimenpiteestä, joka pysyvällä tavalla vaikuttaa tai ainakin voi vaikuttaa vähentävästi sen etuuksiin tai lisäävästi sen rasituksiin. Sellaisissa tapauksissa, joissa on kysymys kiinteän omaisuuden rasittamisesta sopimukseen perustuvilla, dynaamista suojaa nauttivilla erityisillä oikeuksilla, niinkuin esim. eläkkeellä, tontinvuokraoikeudella, metsästysoikeudella jne., vaaditaan yleisesti, että rasitetulla puolella olevan sopimuskumppanin kompetenssi legitimoidaan lainhuudolla siinä menettelyssä, josta dynaaminen suoja riippuu, esim. EläkeJ 1 kohta, MaanvuokraL 50 § ja MetsästysL 7.2 § verr. KiinA 3 §:ään.[77] Sama periaate soveltuu käytettäväksi yhtä hyvällä syyllä myös, kun on kysymys dynaamisen suojan antamisesta kiinteistön etuuksia vähentävälle ja sen rasituksia lisäävälle rasitesopimukselle.[78] Täten

[77] Tekstissä viimeksi mainituissa tapauksissa on kaikissa kysymys kiinnityksestä, jossa lainhuuto vaaditaan eläkeoikeudella, maanvuokraoikeudella ja metsästysoikeuden vuokralla rasitettavan kiinteistön omistajan kompetenssin legitimoimiseksi. Lainhuuto on sekä riittävä että yksinomainen legitimaatiokeino, ks. *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 213. Vrt. *Vinding Kruse,* Ejendomsretten s. 966 s.: »En hovedbetingelse for, at et *privat dokument* kan blive tinglyst på en fast ejendom, er det således, at det fremtræder som udstedt af *den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke* ———.» Ks. myös *Illum,* Tinglysning s. 19; *Brækhus—Hærem* s. 405 ss.; *Harbek—Solem* s. 84 ss.; *Richter* s. 97 s. ja 179; *Westermann* s. 375 ja *Wolff—Raiser* s. 149. Tässä kysymyksessä olevaa lainhuudon muodollista legitimaatiovaikutusta on meillä *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 205 ss. käsitellyt saannon huudatuksen, kiinnityksen ja ulosmittauksen osalta.

[78] Voidaan ajatella, että tonttien omistajat tekevät tonttirasitetta koskevan sopimuksensa määräaikaisena ja varustavat sen rasitetun tontin omista-

tullaan siihen tulokseen, että puheena olevassa tilanteessa oikeutetun tontin omistajan on esitettävä selvitys saannostaan, so. johdettava saantonsa lainhuudon saaneesta edeltäjästä, kun taas rasitetulla puolella on esitettävä selvitys lainhuudosta tonttiin.[79] Kun tonttirasitteen ja väliaikaisen oikeuden perustaminen voi tulla kysymykseen myös sellaisessa tilanteessa, jossa oikeutettu ja rasitettava tontti eivät ole rekisteritontteja, esim. tonttirasitteen perustaminen rasitetun tontin muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa ja väliaikaisen oikeuden perustaminen oikeutettua tonttia koskevassa vastaavanlaisessa toimituksessa, niin ei sellaisissa tilanteissa rasitetun puolen saanto aina ole laadultaan sellainen, että se voitaisiin huudattaa.[80] Jos tällainen sopimuskumppani on esim. määräalan luovu-

---

jan kiinnityssuostumuksella. Jos katsotaan, että kiinnitys voidaan myöntää, niin silloin on kiinnityssuostumuksen antajan kompetenssi legitimoitava lainhuudolla, KiinA 3 §. *Holopainen* s. 871 ss. on eräissä suhteissa rinnastanut rasitteen perustamisen ja toisaalta rasitetun kiinteistön myynnin ja panttauksen, mutta ei ole käsitellyt tekstissä mainittua legitimaatio-ongelmaa.

[79] *Holopainen* s. 871 katsoo HM 74.1 §:ään viitaten, että »valtion kiinteistöjen kohdalla rasiteoikeuden myöntämiseen ei pääsäännön mukaisesti ole toimivaltaa millään orgaanilla». Kun hän s. 872 itsekin myöntää, ettei rasitesopimuksen tekeminen ole kiinteistön luovuttamista, niin ei hänen mainittu käsityksensä voi perustua HM 74.1 §:n kiinteän omaisuuden luovutusta ja panttausta koskeviin säännöksiin, vrt. MK 1:2:n sovellettavuudesta rasitesopimuksiin toisaalta *Nordling*, Servituter s. 108 ss.; *Serlachius*, Sakrätten s. 289 ja *Noponen*, Rasitteista s. 38 sekä toisaalta *Wrede* s. 354; *Hakulinen*, Kiinteistön luovutuksen muodosta, 2 painos s. 39 ss. ja *Undén* II s. 242. *Holopainen* s. 871 viittaa kuitenkin myös siihen, että rasitteen perustamiskompetenssia vastaava kompetenssi valtion puolesta kontrahoimiseen on eräissä uudehkoissa laeissa, esim. MetsästysL 3 §:ssä säännelty nimenomaisella säännöksellä, josta päätellen *Holopainen* lukee rasitteiden perustamisen HM 74.1 §:ssä mainittuun tuloatuottavan oikeuden luovutukseen, ks. myös KalastusL 54 §. Sikäli kuin tämä käsitys *Holopaisen* kannanoton perusteista on oikea, nojautuu se mielestäni perusteettomaan yleistykseen; se mitä säädetään metsästyksestä ja kalastuksesta koskee tuloatuottavia oikeuksia ja voidaan kenties ulottaa koskemaan ns. haltuunotto- eli tuoterasitteita, mutta ei muita.

[80] Toimituksessa saattaa olla mukana sellaista valtiolle tai kaupungille kuuluvaa ja tai kuulunutta maata, jonka saantoa on mahdoton selvittää. Jos on kysymys esim. perinnöksi ostetusta kruununluontoisesta maasta, ei vallitsevan käytännön mukaan valtion saannosta vaadita selvitystä, ks. esim. *Alkio* s. 356; *Palme*, Lagfart s. 73 ja *Hernberg*, Lagfart s. 53, vrt. *FRKM* XII s. 17.

tuksensaaja, niin silloin riittää legitimaatioksi saantokirja ja saannon johtaminen lainhuudon saaneelta edeltäjältä, vrt. KiinA 3 §.[81]

Tonttirasitteen ja väliaikaisen oikeuden perustamisen edellytyksenä on edelleen, että se katsotaan tarpeelliseksi oikeutetulle kiinteistölle tai kaupungille eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle, KaavJL 87 §. Vastaavanlaisia, joskin sanamuodoltaan jossain määrin toisistaan poikkeavia määräyksiä sisältyy yleensäkin niihin säännöksiin, jotka koskevat rasitteiden perustamista kiinteistön muodostamista ja muotoamista koskevissa kiinteistötoimituksissa, esim. JL 116.1, 117.1, 118.1 ja 237.1.2 §, YkTL 8, 9 ja 10 § sekä YlTL 35.1 §.[82] Edellä on jo havaittu, että asemakaava-alueella tapahtuvissa maanmittaustoimituksissa perustettavat rasitteet eivät saa olla sellaisia, että ne vaikeuttavat asemakaavan toteuttamista, ks. 6 § 3. Sama sääntö on tontinmittaus- ja KaavJL:n mukaisten rasitetoimitusten osalta lausuttu julki KaavJA 39 §:ssä, jossa säädetään, että toimituksessa, joka tarkoittaa rasitteen perustamista, siirtämistä tai muuttamista, kiinteistöinsinöörin on tutkittava, ettei toimenpide ole ristiriidassa voimassa olevien asemakaavamääräysten ja rakennusjärjestyksessä olevien määräysten kanssa. On siis todettava, ettei kulkurasite koske aluetta, joka on määrätty rakennusalaksi, ettei lämpökeskuksen paikaksi ole sovittu aluetta, jota asemakaavan mukaan ei saa rakentaa jne.[83] KaavJL 97 §:n mukaan maistraatti voi, jos se katsoo rakentamisen, terveydellisten seikkojen tai yleisen edun vaativan, jättää hyväksymättä rasitteen tai

---

81 Rasitettavan tontin omistajan saannon esitetynlainen selvittäminen on tietenkin välttämätöntä vain, kun on kysymys sopimusrasitteista. Pakkorasitteista kyseen ollen mainittu henkilö on vain toimituksen asianosaisen asemassa, jonka legitimaatio määräytyy, niinkuin edellä on havaittu, toisenlaisten sääntöjen mukaan, ks. 15 § 3.

82 Huomattavan haitan käsitteestä ks. esim. *Österman,* Huomattava haitta s. 338, jossa nähdäkseni täydellä syyllä korostetaan mahdottomuutta ilmaista tuon käsitteen lähempää sisältöä yleisellä säännöllä. Tekstissä mainittuja normeja on syytä tarkastella *Lahtisen,* Zum Aufbau s. 137 ss. suorittaman »Wahrnehmungsnormen[s]» ja »Gefühlsnormen[s]» välillä suorittaman jaoittelun valossa, ks. erityisesti s. 147: »In den Fällen nähmlich, wo man zu einer Gefühlsnorm[s] greifen muss, ist das Erscheinungsfeld so kompliziert, dass auch das Überführen einer einzigen Situation in der Gestalt einer Wahrnehmungsnorm[s] wegen der in Betracht zu ziehenden Faktoren äusserst schwer ist.»

83 Ks. myös *Suomaa,* Rasitteista s. 65 ja *Murén,* Rasitteista s. 335.

väliaikaisen oikeuden perustamista, siirtämistä, muuttamista tai poistamista koskevan muun kuin 94 §:ssä tarkoitetun toimenpiteen, samoin kuin rasitteen perustamista koskevan toimenpiteen, jos se katsoo, ettei tarkoitusta, johon perustamisella pyritään, voida tehdyllä sopimuksella saavuttaa. Rasitteen perustamisen edellytyksenä on siis, että sillä voidaan katsoa saavutettavan se tarkoitus, jota sen on määrä tyydyttää.[84] Rasitteen ja väliaikaisen oikeuden perustaminen, siirtäminen, muuttaminen ja poistaminen eivät myöskään saa joutua ristiriitaan rakentamisen, terveydellisten seikkojen tai yleisen edun kanssa, minkä edellytyksen on katsottava olevan sisällöltään laajemman kuin sen edellytyksen, ettei ristiriita saa syntyä asemakaavan ja rakennusjärjestyksen kanssa.[85]

b) Tonttirasitteen ja väliaikaisen oikeuden perustamisen, siirtämisen, muuttamisen ja poistamisen edellytyksenä on, niinkuin a)-kohdassa havaittiin, pääsääntöisesti omistajien välinen sopimus. KaavJL:ssa on edellytetty, että nämä samalla ovat sopineet siitä korvauksesta, joka sopimuksessa tarkoitetun toimenpiteen johdosta on suoritettava. Tämä voidaan päätellä siitä, että lakiin sisältyy korvausten määräämistä koskevia säännöksiä vain sen tapauksen varalta, että toimenpide suoritetaan vastoin asianomaisen kiinteistön omistajan tahtoa. Jolleivät asianosaiset sellaisessa tapauksessa korvauksesta sovi, kuuluu korvauksen suuruudesta sekä maksutavasta ja -ajasta päättäminen kiinteistöinsinöörille, KaavJL 95 §.[86] Tällaisen menettelyn voitaneen katsoa tulevan kysymykseen myös sellaisessa

---

84 Tämä näkökohta sisältyy itse asiassa jo siihen vaatimukseen, että perustettavan rasitteen tulee olla oikeutetulle kiinteistölle tarpeellinen.

85 Ks. *Suomaa,* Rasitteista s. 68 ja *Murén,* Rasitteista s. 335.

86 KaavJL 95 §:n korvaussäännös edustaa lainsäädännössä noudatettua pääsääntöä, jonka mukaan pakkorasitteen perustamisesta rasitetulle kiinteistölle aiheutuvasta haitasta ja vahingosta on määrättävä suoritettavaksi korvaus, jonka erinäisissä tilanteissa voi muodostaa myös maana suoritettava vastike, ks. esim. JL 119 ja 237.3 § ja YkTL 33.1 § sekä VL 2:13.1. Tästä pääsäännöstä on poikkeuksia, ks. esim. JL 190.2 §. Vastikkeen suorittaminen maana osoittaa yksityisen maa-alueen ja rasitteen läheistä yhteenkuuluvuutta kiinteistön käsitteen kannalta; kuvaannollisesti puhuen saattaa maa-alue muuttua rasitteeksi ja päinvastoin, vrt. rasitteen »erottamisesta» (utbrytning) AJ 1916 10 ja 46 § sekä *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 31 ss. ja 71; Maanjaot s. 104 s.; *Moring,* Skiftesrätt s. 346 s.; *Noponen,* Rasitteista s. 115 ss.; *Undén* II s. 256 ss.; *Ljungman—Stjernquist* I s. 74 ss. ja *Holmbäck,* FB I s. 156 ss.

tapauksessa, kun asianosaiset tosin sopivat toimenpiteestä, mutta haluavat jättää korvauksesta päättämisen kiinteistöinsinöörille. Kun kiinteistöinsinööri päättää korvauksesta tai kun asianosaiset sopivat siitä siinä tapauksessa, että toimenpide on suoritettu vastoin heidän tahtoaan, niin on pöytäkirjaan merkittävä korvauslaskelman perusteet, korvauksen määrä rahana, korvausvelvollinen kiinteistö, korvaukseen oikeutettu kiinteistö, niiden omistajat ja maksuaika, KaavJA 44.1 §.[87] Asianosaisten korvausta koskeva sopimus on merkittävä pöytäkirjaan ja varustettava heidän allekirjoituksillaan, KaavJA 44.2 § verr. 40 §:ään.[88] Korvauksella on legaalinen panttioikeus siihen kiinteistöön, jonka omistaja on suoritusvelvollinen, ks. lähemmin KaavJL 99 §.[89]

c) Väliaikaisen oikeuden sisältönä voi olla oikeus tiehen, veden johtamiseen tai vesi-, viemäri-, sähkö- tai muun sellaisen johdon sijoittamiseen. Sellainen oikeus voidaan perustaa siksi ajaksi kuin se katsotaan tarpeelliseksi, KaavJL 86 §. Sen ohessa säädetään, että määräajaksi perustettu väliaikainen oikeus lakkaa määräajan päättyessä, KaavJL 93.2 §, ja että määräajan kuluttua umpeen oikeutta koskevat merkinnät on poistettava tonttirekisteristä ja, milloin oikeus on kohdistunut maarekisteriin merkityn kiinteistön alueeseen, maarekisteristä, KaavJA 103 §. Nämä säännökset eivät anna suoranaista vastausta kysymykseen, onko oikeuden voimassaoloaika määriteltävä absoluuttisesti, vai voidaanko sanonta »siksi ajaksi kun se katsotaan tarpeelliseksi» tulkita niin, että myös kestoajan relatiivinen määritys voi tulla kysymykseen esim. niin, että tietä koskevan väliaikaisen oikeuden voimassa olo pannaan riippuvaksi tietyn kadun luovuttamisesta yleiseen käyttöön. Viimeksi mainittu tulkinta näyttää parem-

---

87 Vrt. JA 82.1 §:n 3 kohta, Mmh:n kk n:o 73/12. 4. 1954 54 § ja *Suomaa,* Rasitteista s. 67.

88 Vrt. JL 52 § sekä *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 103 ss.; Maanjaot s. 132 ss.; *Moring,* Skiftesrätt s. 447 ss. ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 5. Sensijaan KaavJA:sta puuttuu JL 53 §:ää vastaava säännös, jonka mukaan asianosaisen suullisella hyväksymisellä on siitä huolimatta, että hän on kieltäytynyt sopimusta allekirjoittamasta, sama vaikutus kuin allekirjoituksella, jos hyväksyminen ja kieltäytyminen pöytäkirjassa todetaan, vrt. *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 57.

89 Vrt. JL 276 ja YkL 74 §:ään. Ks. *Haataja,* Maanjaot s. 307 s. ja *Moring,* Skiftesrätt s. 587.

min vastaavan asian luonnetta, sillä oikeutta perustettaessa voi olla varsin vaikeata arvioida absoluuttisella tavalla sen kestoaikaa.[90] Maistraatin lienee kutenkin toimituksia tarkastaessaan pidettävä silmällä, että ne tulevaisuudessa ilmaantuvat tosiseikat, joihin relatiivisen kestoajan päättyminen sidotaan, ovat luonteeltaan sellaiset, että niiden käsillä olo on aikanaan kiistattomasti todettavissa.

d) Tonttirasitteen tai väliaikaisen oikeuden perustamisesta, siirtämisestä tai muuttamisesta on tehtävä tonttikartalle tai, kun toimenpide kohdistuu maarekisteriin jäävän kiinteistön alueeseen, muulle toimituskartalle sellaiset merkinnät, että rasitteen paikka maalla voidaan niiden perusteella luotettavasti määrittää. Tarvittaessa on rasitetun alueen rajat merkittävä maalle, niinkuin tontin rajojen merkitsemisestä on voimassa, KaavJA 43 §, vrt. JA 217 §.

e) JL:n mukaisissa maanmittaustoimituksissa on rasitteiden perustaminen mahdollista useimmissa toimituksissa. Erinäisten rasitteiden osalta perustamismahdollisuus ei rajoitu vain siihen alueeseen, jota toimitus koskee muodostettavien tai muotoiltavien tilojen alueellisen ulottuvuuden kannalta katsoen. Esim. jakotoimituksissa on mahdollista ulottaa toimitus jaettavan alueen ulkopuolelle, jos siihen kuuluvaa tilaa varten on tarpeellisen kulkuyhteyden aikaansaamiseksi välttämätöntä perustaa rasite tietä taikka laiturin tai muun sellaisen laitteen rakentamista varten jaettavan alueen ulkopuolella oleville tiluksille eikä siitä koidu huomattavaa haittaa kenellekään, JL 118.1 §.[91] Sama periaate on voimassa lohkomisessa, JL 194 §, tilusvaihdossa, JL 216.1 §, ja jaon täydentämisessä, JL 236 §. Näiden säännösten pohjalta on tähdellistä panna merkille, että tärkeimmissä uuden kiinteistön muodostamista tarkoittavissa JL:n mukaisissa maanmittaustoimituksissa, nimittäin halkomisessa ja lohkomisessa pyritään muodostettavien uusien kiinteistöjen tarkoituksenmukaiseksi käyttämiseksi tarpeelliset rasitteet perustamaan samassa toimituksessa, jossa asianomainen kiinteistö muodostetaan. Ensi silmäyksellä näyttäisi tonttirasitteiden perustaminen KaavJL:n mukaisissa kiinteistön muodostamista tarkoittavissa tontinmittaustoimituksissa poikkeavan olennaisesti edellä esitetystä JL:n mukaisesta menette-

90 Vrt. *Suomaa*, Rasitteista s. 90.

91 *Jakoasetustoimikunta 1949* s. 34 s.; *Suomaa*, Jakolainsäädäntö s. 113 s. ja *Pietilä*, Tienpitovelvollisuudesta s. 153 ss.

lystä. JL:n mukaan on tilan hyväksi voimassa oleva rasite perustettava joko siinä toimituksessa, jossa oikeutettu tila muodostetaan, tai erillisessä rasitetoimituksessa.[92] KaavJL 96 §:n sanamuoto näyttää sensijaan viittaavan siihen, että tonttirasite olisi perustettava joko rasitetun tontin muodostamista tarkoittavassa tontinmittaustoimituksessa tai erillisessä rasitetoimituksessa.[93] Tällaista tulkintaa ei kuitenkaan voida pitää itsestään selvänä. On otettava lukuun myös sellainen mahdollisuus, että KaavJL 96.2 §:n sanonnalla »mikäli rasite tai oikeus kohdistuu tonttiin» tarkoitetaan sekä sitä tilannetta, että tontti on rasitettuna, kuin myös sitä tilannetta, että se on oikeutettuna kiinteistönä.[94] KaavJL 96.2 § antaa aiheen myös

---

92 Tämä yleinen periaate tulee selvästi esiin esim. JL 117, 118, 194, 237.2 ja 239a §:n säännöksissä, joista seuraa, että lohkomisessa voidaan lohkotilan hyväksi perustaa pakkorasitteena kulkuoikeus emätilan ulkopuoliselle alueelle, mutta ei emätilan aluetta kohtaavaa kulkuoikeusrasitetta ulkopuoliseen alueeseen kuuluvan tilan hyväksi.

93 KaavJL 96 §:ssä säädetään näet, että rasitteen perustamista koskeva asia voidaan käsitellä joko erillisessä rasitetoimituksessa tai tontinmittauksessa, »mikäli rasite tai oikeus kohdistuu tonttiin».

94 Samanlainen ilmaisu ja siitä johtuva vastaavanlainen ongelma esiintyvät JA 111.1 §:ssä, jonka mukaan »Lohkomiskirjan on osoitettava — — — uudet perustetut rasitteet ja ennestään oleviin rasitteisiin tehdyt muutokset samoin kuin mahdollisuuden mukaan, miten lohottavaa tilaa koskevat rasitteet tulevat kohdistumaan lohkomisessa muodostettaviin tiloihin.» Kohdistumisella tarkoitettaneen tässä lainkohdassa lähinnä sen seikan selvittämistä, minkä lohkomisessa syntyvän tilan tai tilojen aluetta rasite lohkomisen jälkeen jää rasittamaan, vrt. *Seppälä*, Lohkominen s. 98 s. Sama ilmaisu toistuu edelleen Mmh:n kk n:o 73/12. 4. 1954 67.4 ja n:o 84/28. 5. 1965 13.2 §:ssä, joissa näillä ilmaisuilla tarkoitettaneen samaa. Edellisen kk:n s. 124 ss. esitetyssä lohkomiskirjan kaavassa esiintyy kuitenkin rasitetta koskeva merkintä, joka sisältää lausuman siitä, että jo ennen lohkomista voimassa ollut rasite jää voimaan vain yhden eikä kaikkien lohkomisessa syntyvien tilojen hyväksi, vrt. saman kk:n s. 137 ss. esiintyvässä lohkomiskirjan kaavassa esiintyvään lausumaan, jonka mukaan emätilan kohdalle maarekisteriin merkityt rasitteet kohdistuvat lohkomisen jälkeen erääseen lohkotiloista, jolla ilmeisesti tarkoitetaan, että ne rasittavat lohkomisen jälkeen tätä tilaa, ks. myös *Niskanen*, Osittamiset s. 219. Mainituilla lausumilla on aivan erilainen oikeudellinen merkitys: Kun lausutaan, että rasite lohkomisen jälkeen rasittaa vain tiettyä tai tiettyjä siinä syntyneitä tiloja, niin silloin on yleensä kysymys vain tietyn, havaittavissa olevan tosiseikan toteamisesta, mutta kun lausutaan, että emätilan hyväksi voimassa oleva rasite jää lohkomisen jälkeen voimaan erään siinä muodostetun tilan hyväksi, niin on kysymyksessä konstitutiivinen

erääseen toiseen tulkintaongelmaan. Riippuen siitä, miten äsken mainittu ongelma ratkaistaan, joudutaan myös asettamaan ja ratkaisemaan seuraava kysymys: Onko tonttirasitteen perustamisen edellytyksenä, että oikeutettu tai, jos rasitteen perustaminen käy päinsä myös oikeutetun tontin kiinteistöksi muodostamista koskevassa tontinmittauksessa, rasitettu tontti on aikaisemmin merkitty tonttirekisteriin? Viimeksi mainitun kysymyksen asettamiseen on aihetta sen vuoksi, että tontit muodostuvat kiinteistöiksi vasta sitten, kun ne on merkitty tonttirekisteriin, KaavJL 120 §. Kaavatontti, joka ei ole kiinteistö, kuuluu siihen saakka osana siihen tai niihin kiinteistöihin, joista sen alue koostuu. Perusteita esitettyjen ongelmien ratkaisemiseksi on mahdollista saada hajoittelemalla rasiteoikeuden perustamista koskeva kysymys siihen kuuluvaa käyttövaltaa ja dynaamista suojaa koskeviin osakysymyksiin ja tarkastelemalla, millä tavoin ja missä vaiheissa käyttövalta ja dynaaminen suoja muodostuvat.

Siinä tapauksessa, että oikeutetun ja rasitetun tontin omistajat ovat tehneet sopimuksen rasitteen perustamisesta, on sopimuksen primäärisenä tarkoituksena määrätä siitä reaalitaloudellisesta käyttövallasta, joka oikeutetun tontin omistajalle kuuluu rasitetun tontin alueella. Kaavatonttien kiinteistöksi muodostamisesta riippumatta saattaa sopimus sisältää omat määräyksensä siitä ajankohdasta, josta alkaen käyttö on luvallista. Ellei sopimus sisällä nimenomaista välipuhetta mainitusta seikasta, riippuu po. ajankohdan määrääminen sen tulkinnasta, jolloin tulokseksi voidaan saada, että ajankohtana on esim. sopimuksen tekoaika, tontinmittaustoimituksen lainvoimaiseksi tulo, rasitetun tontin merkitseminen tonttirekisteriin, sekä oikeutetun että rasitetun tontin merkitseminen tonttirekisteriin jne.[95] Kysymys

---

ratkaisu, koska rasite muuten jää voimaan kaikkien lohkomisessa syntyvien tilojen hyväksi, ks. *Pietilä,* Rasitteen rasittavuuden lisääntyminen s. 5, vrt. *Seppälä,* Lohkominen s. 99.

95 Reaalitaloudellisen käyttövallan kannalta katsoen eri tonttirasitteet, väliaikaiset oikeudet ja rakennusrasitteet saattavat olla erilaisessa asemassa siinä mielessä, että eräiden, esim. yleensä kulkurasitteiden käyttö saattaa olla mahdollista ja tulla voimaan viranomaisen luvasta ja kontrollista riippumatta, kun taas eräät muut, esim. MalliRJ 44.1 §:n 2 kohdassa mainittu muurirasite ovat sellaisia, että niiden käyttö liittyy rakentamiseen, jolloin rasitekysymys tulee esiin rakennuslupaa koskevan asian yhteydessä. RakA 51.1 §:n 2 kohdan säännöksistä ilmenevän yleisen periaatteen mukaan voidaan esimerkkitapauksessa asettaa minimivaatimukseksi, että hakija esittää selvi-

mainitusta ajankohdasta ei kuulu tontinmittauksessa ratkaistaviin asioihin. Jos siitä syntyy riita, niin on asia haastettava yleiseen tuomioistuimeen, OK 10:20. Siinä tapauksessa, että tonttirasitteen perustaminen ei perustu asianosaisten sopimukseen, vaan yksistään kiinteistöinsinöörin päätökseen, ei KaavJL:sta saada vastausta kysymykseen reaalitaloudellisen käyttövallan alkamisen ajankohdasta. Mahdollisuuksien rajoissa on kokonaista neljä ajankohtaa, nimittäin ajankohta, jona kiinteistöinsinöörin päätös tulee tarkastuksessa hyväksyttynä lainvoimaiseksi, KaavJL 96.1, 97 ja 98 § verr. 67 ja 69 §:ään, sekä ajankohdat, joina kumpikin tonteista erikseen tai molemmat muodostuvat kiinteistöiksi sen kautta, että ne merkitään tonttirekisteriin, KaavJL 120 §. Kaavatontin merkitseminen tonttirekisteriin on relaatiossa lainhuudatukseen, kiinnitykseen ja pakkohuutokauppaan. Sen sijaan puhuvat monet seikat sellaista ratkaisua vastaan, että reaalitaloudellisen käyttövallan alkaminen olisi käsillä olevassa tapauksessa asetettava riippumaan asianomaisten tonttien merkitsemisestä tonttirekisteriin. Lainvoimainen tontinmittaustoimitus, jossa kiinteistöinsinööri on tehnyt päätöksen tonttirasitteen tai väliaikaisen oikeuden perustamisesta, on lopullisuutensa puolesta rinnastettavissa asianosaisten sopimukseen. Sen ohessa on olemassa käytännöllisiä tarpeita, jotka puhuvat sen puolesta, että toimituksen laivoimaiseksi tulon ajankohta on tarkoitettu ratkaisevaksi. Tällainen käytännöllinen tarve on olemassa ennen kaikkea silloin, kun oikeutettu tontti rakennetaan erivapauden nojalla ennenkuin se on muodostettu kiinteistöksi.

Rasitteen voimaan tulosta käyttövallan kannalta on erotettava sen voimaan tulo dynaamisen suojan kannalta katsoen. Asianosaisten sopimukseen perustuvan rasiteoikeuden tontinmittaustoimituksessa tapahtuva perustaminen merkitsee dynaamisen suojan kannalta konstitutiivista toimenpidettä rasitteenhaltijan hyväksi. Jotta sellaista suojaa voitaisiin antaa, on toimituksessa todettava, että rasite on tarpeellinen oikeutetulle kiinteistölle, että siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle, ettei se ole ristiriidassa

---

tyksen siitä, että hän on naapurinsa kanssa sopinut tämän rakennuksen seinän käyttämisestä oman rakennuksensa seinänä. Ongelman, joka tässä yhteydessä jääköön ratkaisematta, muodostaa kysymys siitä, onko rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä lisäksi, että asianomainen rakennusrasite on perustettu. Asiasta puuttuvat nimenomaiset säännökset.

voimassa olevien asemakaavamääräysten ja rakennusjärjestyksessä olevien määräysten kanssa jne. Näyttää ilmeiseltä, ettei se ajankohta, jona rasiteoikeuden dynaaminen suoja tulee voimaan, ts. se ajankohta, josta lähtien rasitteenhaltija on turvattu takautuvassa sivullisrelaatiossa eli lähinnä rasitetun tontin secunduksen asemassa olevaa uutta omistajaa vastaan, ole välittömässä yhteydessä siihen ajankohtaan, jona rasitteeseen kuuluva käyttövalta tulee voimaan, ja etteivät nuo ajankohdat säännönmukaisesti satu yhteen.[96] Dynaamisen suojan voimaan tulo on ilmeisesti ajoitettava siihen ajankohtaan, jona kiinteistöinsinööri tekee rasitteen perustamista koskevan päätöksensä.[97] Tonttirasitteeseen kuuluvan käyttövallan voi-

[96] Mitä tulee rakennusrasitteisiin, säädetään, että tonttirekisteriin merkitty rakennusrasite on voimassa, vaikka tontti siirtyy toiselle omistajalle, RakA 110 §. Varsin luonnollista on tulkita tätä säännöstä niin, ettei tonttirekisteriin merkitsemätön rakennusrasite ole vastaavassa tilanteessa voimassa seuraajaan nähden, esim. *Larma* s. 658. Tämä tulkinta merkitsee, että rasitteenhaltijan dynaamisen suojan voimaan tulo riippuu tonttirekisteriin merkitsemisestä eikä esim. maistraatin päätöksestä. Asiaan saattavat kuitenkin vaikuttaa seuraavat perustuslailliset näkökohdat: RakL 151.2 §:n mukaan rakennusrasitteita koskevasta menettelystä säädetään asetuksella. Tämän säännöksen perusteena on ilmeisesti se näkökohta, että RakL:ia säädettäessä aineelliset rakennusrasitteita koskevat säännökset oli RakK 29:1:n nojalla annettu rakennusjärjestyksissä, minkä vuoksi on katsottu, että jos aineelliseen rakennusrasiteoikeuteen kuuluvia säännöksiä halutaan antaa muussa järjestyksessä, niin on sen asian luonteesta johtuen tapahduttava lailla, ks. *Murén,* Rasitteista s. 336, vrt. *Eduskunnan suuren valiokunnan* mietintö n:o 201 hallituksen esityksen johdosta rakennuslainsäädännön uudistamisesta s. 12, 1957 vuoden vp, Asiakirjat III. RakA 110 §:n säännös ei koske menettelyä, vaan kuuluu selvästi aineelliseen rakennusrasiteoikeuteen. On mahdollista, että tuomioistuimet HM 92.2 §:n nojalla kieltäytyvät sitä noudattamasta. Sellaisessa tilanteessa on mahdollista, että sovellettavaksi tulevat ne periaatteet, jotka yleensä ovat voimassa rasitteen dynaamisen suojan ja kiinteistörekisteriin merkitsemisen välisestä suhteesta.

[97] Mitä tulee maanmittaustoimituksessa perustetun rasitteen ja toimituksen maarekisteriin merkitsemisen väliseen suhteeseen dynaamisen suojan kannalta, niin ei niiden välillä ole riippuvuussuhdetta, vaan dynaaminen suoja liittyy toimituksessa tehtyyn päätökseen, AJ 1916 79, JL 67 ja YkTL 39.3 §, ks. myös *Haataja,* Maanjaot s. 348; *Moring,* Skiftesrätt s. 1017; *Noponen,* Rasitteista s. 44 s. ja *Holopainen* s. 869. Viimeksi mainittu lausuu: »Maarekisterillä samoinkuin tonttikirjallakaan ei ole Suomessa julkista luotettavuutta. Tämän vuoksi maanmittaustoimituksessa perustetun rasitteen pätevyyden edellytyksenä ei ole, että se on merkitty maarekisteriin.» Tästä lausu-

maan tulo ja sen dynaaminen suoja eivät edellä esitetyn mukaisesti ole välittömästi riippuvaiset tonttirekisteriin merkitsemisestä.

Tonttirasitteet ja väliaikaiset oikeudet perustuvat valtaosalta asianomaisten kiinteistön omistajain välisiin sopimuksiin, mikä merkitsee, että rasitteeseen kuuluva rasitetun kiinteistön reaalitaloudellinen käyttövalta oikeutetun kiinteistön hyväksi useimmissa tapauksissa aktualisoituu rasitteen perustamistoimituksesta riippumatta. Jos asetutaan sille kannalle, että rasite voidaan perustaa vain rasitettavan tontin kiinteistöksi muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa, niin merkitsisi se, että ennen kummankin tontin muodostamista rekisteritontiksi rasitteelle voitaisiin KaavJL:n mukaisessa järjestyksessä myöntää dynaamista suojaa vain mainitunlaisessa tontinmittaustoimituksessa. Kun oikeutetun tontin omistaja ei ole kelpuutettu hakemaan rasitettavan tontin kiinteistöksi muodostamista tarkoittavaa tontinmittausta, niin ei KaavJL 96.2 §:n sanamuodon mukaista tulkintaa voida pitää oikeana, koskei ole mitään järjellistä aihetta jättää oikeutetun tontin omistajaa rasitesopimuksen dynaamisen suojan kannalta katsoen avuttomaan asemaan. Mainitun lainkohdan tulkitseminen sillä tavoin, että rasitteen perustaminen käy päinsä sekä oikeutetun että rasitetun tontin kiinteistöksi muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen yhteydessä, johtaa myös KaavJL 94 §:n sellaiseen tulkintaan, että asemakaavan mukaista rakentamista tai muuta käyttämistä haittaavat maanjakorasitteet voidaan vastaavasti poistaa tai siirtää toiseen paikkaan myös oikeutetun tontin tai yleisen alueen kiinteistöksi muodostamista tarkoittavassa tontin- tai yleisen alueen mittauksessa.

Mitä sitten tulee esitettyyn toiseen kysymykseen eli kysymykseen siitä, tuleeko oikeutetun tontin olla tonttirekisteriin merkittynä, jotta rasite voitaisiin perustaa rasitetun tontin kiinteistöksi muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa, tai rasitetun tontin, jotta se voitaisiin perustaa vastaavassa oikeutettua tonttia koskevassa toimituksessa, niin ei KaavJL 96.2 §:stä enempää kuin muistakaan KaavJL:n säännöksistä voida johtaa mainitunlaista edellytystä rasitetta koskevan asian käsittelylle. Positiivista tukea sellaiselle kannanotolle tässä kysymyksessä, ettei rekisteritontin ominaisuutta vaa-

masta voitaneen päätellä *Holopaisenkin* olevan tonttirasitteen sitovuuskysymyksessä tekstissä esitetyllä kannalla.

dita, säadaan KaavJL 122 §:stä, jossa nimenomaan yleisluonteisesti edellytetään, ettei tonttia tai yleistä aluetta, jota rasitteen perustaminen koskee, ole merkitty tonttirekisteriin tai yleisten alueiden rekisteriin, ja määrätään, että sellaisessa tapauksessa on merkintä »tältä osalta» eli siis rasitteen osalta tehtävä »asianomaisen tilan kohdalle maarekisteriin».[98]

f) Jo aikaisemman esityksen yhteydessä on voitu todeta, että lakiin sisältyy säännöksiä, jotka koskevat asemakaavan toteuttamista haittaavien rasitteiden poistamista. Niinpä on säädetty, että jos toiselle kuuluva rasiteoikeus estää tontinomistajaa kohtuullisessa ajassa rakentamasta pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti sellaista tonttia, joka ei ole siten rakennettu, niin on tontin omistajalla oikeus lunastaa se siinä järjestyksessä kuin tontinosan lunastamisesta on säädetty, milloin lunastamista asemakaavan toteuttamisen kannalta on pidettävä tärkeänä, RakL 59.2 §, ks. edellä 4 § 4. Lunastusoikeudesta päättää asianomainen tuomioistuin. Asemakaava-alueella tapahtuvassa maanmittaustoimituksessa voidaan vastoin asianosaisen tahtoa poistaa tai siirtää toiseen paikkaan aikaisemmassa maanmittaustoimituksessa perustettu rasite taikka perustaa poistetun sijaan uusi rasite, jos toimenpide edistää asemakaavan toteuttamista eikä siitä koidu kenellekään huomattavaa haittaa, KaavJL 9 §. RakL:ssa tarkoitettu rasitteen lunastaminen on riippumaton siitä, onko tontti kaavatontti vaiko rekisteritontti, mutta viimeksi mainittua maanmittaustoimitusta ei periaatteessa voida toimittaa tonttirekisteriin merkityllä tontilla, KaavJL 3 §. Edellä on myös omaksuttu se kanta, että rekisteritonttiin kohdistuvan, maanmittaustoimituksessa tai yksityistietoimituksessa perustetun tierasitteen poistaminen on mahdollista YkTL:n

98 *Murén,* Rasitteista s. 334 lausuu, että tonttirasitteet voidaan »perustaa ainoastaan tonttirekisterissä olevalle tontille» ja »vain tonttirekisterissä olevan tontin hyväksi». *Suomaa,* Rasitteista s. 67 taas katsoo, että tonttirasite voidaan perustaa paitsi »kahden kiinteistörekisterissä kiinteistönä olevan tontin välille» myös kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa »tonttirekisterissä olevan tontin hyväksi tai sitä rasittamaan». *Suomaan* esitys osoittaa hänen asettaneen vastattavaksi samat kysymykset kuin tekstissä ja vastanneen ensimmäiseen samoin kuin siinä, mutta jälkimmäiseen toisin. Tekstissä esitetty kannanotto merkitsee, että kahden kaavatontin välille voidaan jomman kumman kiinteistöksi muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa perustaa tonttirasite, joka eräin edellytyksin tulee merkittäväksi maarekisteriin.

mukaisessa tietoimituksessa, ks. 6 § 6. Poistamisen edellytyksenä on tällöin, että tie muuttuneiden olosuhteiden vuoksi on käynyt tarpeettomaksi tai sen aiheuttama rasitus suhteettoman suureksi. Maanjakorasitteen poistamista koskeva erityissäännös sisältyy myös KaavJL 94 §:ään. Sen mukaan voidaan maanmittaustoimituksessa perustettu, tonttiin kohdistuva rasite poistaa, jos rasitteen katsotaan haittaavan tontin rakentamista asemakaavan mukaisesti tai sen käyttämistä muuhun asemakaavassa määrättyyn tarkoitukseen. Milloin rasite kuitenkin on edelleen tarpeellinen eikä sitä katsota voitavan korvata väliaikaisella oikeudella, voidaan se rasitetun tontin tai yleisen alueen omistajan suostumuksella siirtää.[99] Milloin kiinteistöksi muodostettavaan tonttiin tai yleiseen alueeseen kohdistuu maanmittaustoimituksessa perustettu maarekisteriin merkitty tai muutoin tiedossa oleva rasite, on kiinteistöinsinöörin tutkittava, voidaanko rasite KaavJL 94 §:n mukaisesti poistaa, KaavJA 41 §.[100] KaavJL 94 ja KaavJA 41 §:n tarkoitus näyttää olevan, että maanjakorasite voidaan poistaa tai siirtää sekä oikeutetun että rasitetun tontin kiinteistöksi muodostamista tarkoittavassa tontinmittaustoimituksessa, mutta että viran puolesta on kiinteistöinsinöörin otettava poistamiskysymys käsiteltäväksi vain rasitettua tonttia koskevassa toimituksessa.[101]

Selviteltäessä KaavJL 3 §:ssä esiintyvää kieltoa suorittaa JL:n mukaista maanmittaustoimitusta rekisteritontilla on esitetty kysymys, onko sellainen tilanne mahdollinen, että rekisteritontin hyväksi on voimassa sen ulkopuoliseen alueeseen kohdistuva maanjakorasite, ks. edellä 6 § 6. Tämän kysymyksen esittäminen ja sen selvittelyn välttämättömyys johtuvat seuraavista näkökohdista. Edellä on ha-

99 Ennen KaavJL:n muuttamista koskevan L:n 19. 1. 1968/40 voimaan tuloa KaavJL 94 § sisälsi vain maanjakorasitteen poistamista koskevan säännöksen, minkä nojalla esim. *Hietalahti,* Tontinmittaus s. 135 katsoi, etteivät sen muuttaminen ja siirtäminen olleet mainitun säännöksen nojalla mahdolliset, vrt. *Suomaa,* Rasitteista s. 66.

100 KaavJA 41 § on jossain määrin epäselvä. Sen sanamuoto viittaa laajempaan rasitekäsitteeseen kuin KaavJL 94 §, vrt. *Holopainen* s. 868. Ensiksi mainittua §:ää ei kuitenkaan ole mahdollista tulkita niin, että kiinteistöinsinöörin päätöksellä olisi mahdollista poistaa muita kuin tonttirasitteita, väliaikaisia oikeuksia ja maanjakorasitteita.

101 Tämä erottelu ei ole merkityksetön, sillä KaavJA 41 § on menettelysäännös, jonka noudattamista maistraatin ja Mo:n on valvottava toimituksen tarkastuksen yhteydessä, KaavJL 96 § verr. 67 §:ään.

vaittu, että jos kaavatontin alue on rasitettua maata, niin ei kiinteistön muodostamista tarkoittavalla tontinmittauksella ilman muuta ole sellaista vaikutusta, että maanjakorasite lakkaisi, vaan vaaditaan tässä suhteessa nimenomainen kiinteistöinsinöörin päätös, jolla rasite poistetaan eli lakkautetaan. On sen vuoksi aiheellista kysyä, onko vastaavanlainen sääntö voimassa myös silloin, kun rekisteritontiksi muodostettava alue kuuluu rasitteen kannalta katsoen oikeutettuun maahan. Tilajärjestelmän piirissä katsotaan olevan voimassa sellaisen säännön, että kun tila, jonka hyväksi on voimassa toisen tilan alueeseen kohdistuva rasite, ositetaan, niin silloin sanottu rasite on voimassa kaikkien osituksessa syntyvien tilojen hyväksi, ellei ositustoimituksessa ole nimenomaan toisin määrätty.[102] Voidaan sen vuoksi kysyä, onko tämä sääntö voimassa myös tilan tontinmittauksessa tapahtuvassa osittamisessa syntyvän sen osan hyväksi, joka siirtyy tilajärjestelmän piiristä tonttirekisterijärjestelmän piiriin. Tämän ongelman ratkaisussa voidaan käyttää hyväksi seuraavaa yksinkertaista esimerkkiä. Oletetaan, että maarekisteriin merkitty tila, johon kuuluu osuus yhteisiin ja tierasite toisen tilan alueella, on tonttijaossa osoitettu kokonaisuudessaan yhdeksi kaavatontiksi. Kun tila tontinmittauksessa muodostetaan rekisteritontiksi, niin ei viimeksi mainittuun voida liittää tilaan kuuluvia yhteisten alueiden osuuksia, KaavJL 134 §. Nämä eivät kuitenkaan sen vuoksi häviä tai siirry yhteisiin osallisille muille tiloille, vaan rekisteritontin emätila jää entisellä tunnusmerkillään maarekisteriin ja muodostaa siellä ns. haamutilan, joka käsittää vain osuudet yhteisiin. Mitä

---

102 *Noponen,* Rasitteista s. 127 katsoo, että jos hallitseva kiinteistö jaetaan, niin syntyy rasite kunkin uuden tilan hyväksi, paitsi jos rasite on sisällöltään sellainen, että sitä tarkoituksensa mukaisesti voi käyttää vain määrätyn laitoksen tai paikan yhteydessä, jolloin rasite jää kuulumaan vain siihen jaossa muodostettavaan tilaan, jonka alueella laitos tai paikka sijaitsee, vrt. *Moring,* Skiftesrätt s. 147; *FJB I 1905* s. 286 s.; *Undén* II s. 249 ss. ja *Hedlund* s. 196 ss. Tekstissä ei ole voitu omaksua esim. *Noposen* ja *Undénin* käsityksiä rasitteiden automaattisesta raukeamisesta viimeksi mainituissa tapauksissa, vaan on katsottu, että niissäkin rasite kuuluu lakkauttaa toimitusmiesten päätöksellä, vrt. edellä viite 94. Ks. edelleen *FJB I 1960* s. 101 (13 §) ja *FJB II 1960* s. 398 ss. *Fastighetsbildningskommitté 1963* ehdottaa, että lohkomisessa ja halkomisessa erityinen oikeus joko annetaan yhdelle muodostettavista tiloista tai useammalle tai kaikille yhteisesti tai jaetaan syntyvien tilojen kesken, s. 54 (2 §), 56 (4 §), 547 ss. ja 574 s.

sensijaan tulee tierasitteeseen, niin ei KaavJL:iin, päinvastoin kuin on asianlaita yhteisen alueen osuuteen nähden, sisälly mitään sellaista kieltoa, joka estäisi lukemasta rasitetta kaavatonttiin kuuluvaksi. Toisaalta ei KaavJL:sta myöskään voida johtaa sellaista sääntöä, jonka nojalla rasite tontinmittauksen johdosta ilman muuta häviäisi. Tämä on hyvin ymmärrettävää, sillä mainitunlainen tulos voisi merkitä tuntuvaa tappiota rekisteritontiksi muodostetun tilan ja vastaavaa perusteetonta etua tierasitteen rasittaman kiinteistön omistajalle. Näin ollen on lain kantana pidettävä, että rekisteritontiksi muodostettavan alueen hyväksi voimassa olevat rasitteet jäävät voimaan muodostetun rekisteritontin hyväksi, ellei niitä nimenomaan lakkauteta. Sen nojalla, mitä edellä e-kohdassa on lausuttu, voidaan lakkauttamisesta päättää myös oikeutetun alueen kiinteistöksi muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa.

Tässä yhteydessä on aihetta ottaa tarkasteltavaksi kiinteistöinsinöörin ja maanmittausinsinöörin toimivaltajakoa koskeva kysymys rasitteiden perustamisen, siirtämisen, muuttamisen ja poistamisen kannalta, jolloin toimivallalla tarkoitetaan kiinteistöinsinöörin osalta hänelle kuuluvia tehtäviä KaavJL:n mukaisissa tontinmittaus- ja rasitetoimituksissa ja maanmittausinsinöörin osalta tehtäviä, jotka kuuluvat hänen suoritettavakseen uskottujen miesten ja todistajien avulla JL:n mukaisessa maanmittaustoimituksessa. Lain yleisen kannan voidaan katsoa olevan, että tonttirasitteita ja väliaikaisia oikeuksia koskevat toimenpiteet kuuluvat kiinteistöinsinöörin ja maanjakorasitteisiin kohdistuvat toimenpiteet maanmittausinsinöörin toimivaltaan. Kiinteistöinsinöörin tonttirasitteita ja väliaikaisia oikeuksia koskeva toimivalta on suhteessa maanmittausinsinööriin yksinomainen eikä siitä ole poikkeuksia. Maanmittausinsinöörin toimivalta ei sensijaan, niinkuin on havaittu, ole maanjakorasitteisiin nähden yksinomainen, vaan kuuluu niiden poistaminen tai siirtäminen kiinteistöinsinöörille silloin, kun ne ovat voimassa rekisteritontin hyväksi tai rasittavat sitä. Kun taas on kysymys maanjakorasitteesta, joka on voimassa kaava-, vaan ei rekisteritonttiin kuuluvan alueen hyväksi tai rasittaa sitä, niin silloin kuuluu vastaavanlaista toimivaltaa molemmille siitä riippuen, minkälaisessa toimituksessa asia tulee käsiteltäväksi. Jos se tulee käsiteltäväksi KaavJL:n mukaisessa tontinmittaus- tai rasitetoimituksessa, niin kuuluu toimi-

valta kiinteistöinsinöörille, mutta muuten maanmittausinsinöörille.[103] Maanjakorasitteen perustaminen kuuluu sensijaan aina maanmittausinsinöörin toimivaltaan, koskei sellaista voida perustaa KaavJL:n mukaisessa tontinmittaus- tai rasitetoimituksessa.

g) Jos tonttijako on muutettu sellaisen tontin osalta, jota koskee maarekisteriin tai tonttikirjaan merkitty tai muutoin tiedossa oleva rasite tai siihen verrattava oikeus taikka tonttirekisteriin merkitty sopimus, on kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa selvitettävä, mitä muutoksia aiheutuu rasitteeseen, oikeuteen tai sopimukseen, KaavJA 42.1 §. Tämän säännöksen ulottuvuudesta on aluksi huomautettava, että siinä on kysymys kaikenlaatuisista tonttiin kohdistuvista rasiteoikeuksista. Kysymykseen tulevat tonttirasitteiden, väliaikaisten oikeuksien ja maanjakorasitteiden lisäksi esim. rakennusrasitteet ja sellaiset rasitteet, jotka perustuvat RakL 133.1 §:n nojalla tehtyyn asianosaisten sopimukseen tai maistraatin RakA 156.1 §:n nojalla antamaan määräykseen ensiksi mainitussa lainkohdassa mainittujen viemärien ja johtojen sijainnista, ks. edellä 4 § 4.

Rasitteiden kannalta katsoen tonttijaon muutos merkitsee yleensä olosuhteiden muuttumista niihin olosuhteisiin verrattuna, joiden vallitessa rasite perustettiin. Sikäli kuin on kysymys tonttirasitteesta, niin saadaan se oikeutetun tontin omistajan vastustuksesta huolimatta poistaa, jos sen katsotaan olosuhteiden muuttumisen vuoksi käyneen tarpeettomaksi tai menettäneen huomattavan osan merkitystään, tai siirtää toiseen paikkaan, jos siirtäminen edistää rasitetun tontin asemakaavan mukaista käyttämistä eikä siirtämisestä aiheudu huomattavaa haittaa, KaavJL 90.2 §. Siinä tapauksessa, että tonttijaon muutos aikaansaa äsken mainitussa lainkohdassa mainitun tilanteen, merkitsee KaavJA 42.1 §:n säännös ilmeisesti, että kiinteistöinsinöörin on viran puolesta päätettävä tonttirasitteen poistamisesta tai siirtämisestä. KaavJA 42.1 §:n kannalta katsoen on sama voimassa väliaikaisten oikeuksien ja maanjakorasitteiden osalta, KaavJL 93.1 ja

103 KaavJL 3 §:stä seuraa, että kiinteistöinsinööri voi toimittaa itsenäisen rasitetoimituksen maanjakorasitteen poistamiseksi tai siirtämiseksi silloin, kun molemmat tai toinen kysymyksessä olevista tonteista ovat rekisteritontteja. Tekstissä lausuttu osoittaa, ettei kiinteistöinsinööri sensijaan voi toimittaa vastaavaa toimitusta silloin, kun kysymyksessä olevat tontit ovat kaavatontteja, joista vastaavat kiinteistöt on tilitetty maarekisterissä.

94 §.[104] Mitä rakennusrasitteeseen tulee, niin ei sellaisen perustaminen, muuttaminen tai poistaminen kuulu kiinteistöinsinöörin kompetenssiin.[105] Rakennusjärjestyksissä on kuitenkin määrätty, että jos tonttijakoa muutetaan oikeutetun tai rasitetun tontin osalta, on kiinteistöinsinöörin tehtävä maistraatille esitys siitä aiheutuvasta rakennusrasitteen oikaisemisesta tonttijaon muutosta vastaavaksi, esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 48 §.[106] Samassa yhteydessä säädetään, että maistraatin on ennen asian ratkaisemista kuultava asianosaisia. Puheena olevat rakennusjärjestyksen säännökset osoittavat, että jos tonttijakoa on muutettu, niin on maistraatilla valta asianosaisia kuultuaan »oikaista» rakennusrasite tonttijaon muutosta vastaavaksi. Tällaisen toimivallan myöntäminen maistraatille tuntuu luonnolliselta sen vuoksi, että sillä on valta oikeutetun tontin omistajan vastustuksesta huolimatta poistaa asianomaisen rakennusjärjestyksen nojalla perustettu rakennusrasite, jos sen katsotaan olosuhteiden muuttumisen johdosta käyneen tarpeettomaksi tai menettäneen huomattavan osan merkitystään, esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 47 §. Rakennusjärjestyksiin sisältyvä säännös, jonka mukaan rakennusrasitteen poistamisesta johtu-

---

104 Sama koskee myös YkTL:n nojalla perustettua oikeutta yksityiseen tiehen.

105 Kun KaavJL 91 §:ssä lausutaan, että mitä 90 §:ssä on säädetty, on vastaavasti voimassa sellaiseen rasitteeseen tai oikeuteen, joka on ennen KaavJL:n voimaan tuloa merkitty tonttirekisteriin, niin on tätä tulkittu niin, että myös sanotunlainen rakennusrasite voitaisiin poistaa kiinteistöinsinöörin suorittamassa toimituksessa, ks. *Suomaa,* Rasitteista s. 66. Siten tulisi KaavJL 91 § koskemaan ennen ja MalliRJ 46 § jälkeen KaavJL:n voimaan tulon tonttirekisteriin merkittyjä rakennusrasitteita. Tätä tulkintaa, joka voidaan perustaa KaavJL 91 §:n sanamuotoon, ei ole aihetta vastustaa, etenkin kun kaikkiin AKL 1931 voimassa olon aikana vahvistettuihin rakennusjärjestyksiin ei sisälly rakennusrasitteiden lakkauttamista koskevia säännöksiä. Sellainen on esim. Porvoon RJ 1941, kun taas esim. Jyväskylän RJ 1947 88.2 ja Tampereen RJ 1943 87.2 § edellyttävät rakennusrasitteen lakkauttamista »lainvoimaisen päätöksen tai asianosaisten siinä tarkoituksessa tekemän sopimuksen nojalla.»

106 Tekstissä mainitut rakennusjärjestysten säännökset puhuvat kylläkin edellisessä viitteessä mainittua tulkintaa vastaan, etenkin kun niiden 47 § on rajoitettu koskemaan ao. rakennusjärjestyksen nojalla perustettuja rakennusrasitteita, mutta 48 §:ssä ei tehdä sellaista rajoitusta.

vasta haitasta ja vahingosta voidaan hakea korvausta tuomioistuimessa, milloin poistaminen tapahtuu vastoin asianosaisen tahtoa, voitaneen laajentaa koskemaan myös sitä tapausta, että rasite samalla tavalla muutetaan, esim. MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 49 §, vrt. KaavJL 95 §.

Kun on kysymys muulla kuin edellä mainitulla tavalla syntyneistä, rekisteritonttiin kohdistuvista rasitteista, esim. sellaisesta viemärin- tai johdonpito-oikeudesta, joka on syntynyt RakL 133.1 ja RakA 156.1 §:n mukaisessa järjestyksessä, niin puuttuvat sellaisen muuttamista tai poistamista koskevat säännökset.[107] Viimeksimainitunlaisen oikeuden lakkaamista edellytetään kutenkin KaavJA:ssa. KaavJA 93.1 §:ssä säädetään, että kun maistraatin RakA 156.1 §:n nojalla antama päätös, joka koskee RakL 133.1 §:ssä tarkoitetun yleisen tai yksityisen viemärin tai johdon sijoittamista tontin alueelle, on saanut lainvoiman, maistraatin on lähetettävä jäljennös päätöksestään tonttikirjan pitäjälle merkinnän tekemistä varten tonttirekisteriin asianomaisten tonttien kohdalle, ja 93.2 §:ssä, että kun mainitunlainen oikeus on lakannut, on siitä tehtävä merkintä tonttirekisteriin. Puheenaolevanlaisten rasitteiden perustamista koskevaa kysymystä on jo edellä käsitelty, ks. 4 § 4. Käytännöllinen tarve niiden muuttamiseen ja lakkauttamiseen on aivan samanlainen kuin vastaavanlaisten tonttirasitteiden ollessa kysymyksessä. Kun laista puuttuvat edellisten muuttamista ja poistamista koskevat säännökset, niin on kysymyksessä tyypillinen aukkotapaus; sellainen aukko, jota L a r e n z kutsuu nimellä »offene Lücke» ja jolla hän tarkoittaa sellaista tilannetta, »wo das Gesetz eine nach seinem Regelungszweck

---

107 RakS 1932 17.2 §:n nojalla, jota säännöstä eri kaupunkien rakennusjärjestykset ovat täydentäneet, ks. esim. Tampereen RJ 1943, Jyväskylän RJ 1947 ja Porvoon RJ 1941 17 §, tontinomistaja on mainitun RakS:n voimassa olon aikana ollut velvollinen sallimaan, että yleinen tai yksityinen viemäri johdetaan hänen tonttinsa läpi, jolloin johdon paikan on erimielisyyden sattuessa viimeksi mainittujen §:n mukaan määrännyt maistraatti. KJA 1936 44 §:n ja rakennusjärjestysten määräysten nojalla on tällaisia rasitteita merkitty tonttikirjaan, esim. Jyväskylän RJ 1947 87.2, Porvoon RJ 1941 85.2 ja Tampereen RJ 1943 86.2 §. Mahdollisesti voidaan KaavJL 91 §:ää soveltaa tällaisiin rasitteisiin. Toisena mahdollisuutena on jäljempänä tekstissä esiintyvä kanta, jonka mukaan muuttamista ja poistamista koskeva yleinen kompetenssi kuuluu maistraatille.

zu erwartende positive Anordnung vermissen lässt».[108] Aukon täyttäminen analogian avulla on oikeutettua, sillä mitään syytä toisaalta tontti- ja rakennusrasitteiden ja toisaalta maistraatin päätöksellä tai asianosaisten sopimukselle perustettujen, RakL 133.1 §:ään nojautuvien viemäri- ja johtorasitteiden erilaiseen oikeudelliseen arviointiin nyt tarkasteltavana olevalta kannalta katsoen ei voitane osoittaa.[109] Kun siis tontinmittaus- tai rasitetoimituksessa perustettu tonttirasite voidaan poistaa samanlaisessa toimituksessa, niin on katsottava, että jos RakL 133.1 §:ssä tarkoitetun viemäri- tai johtorasitteen perustamisesta on aikaansaatu asianosaisten sopimus tai se on perustettu maistraatin päätöksellä, voidaan maistraatin päätöksellä rasite poistaa ja siirtää samoin edellytyksin kuin vastaavanlainen tonttirasite. Tästä seuraa, että kiinteistöinsinöörin on KaavJA 42.1 §:n tarkoittamassa tilanteessa tutkittava asia ja tehtävä tarvittaessa maistraatille rasitteen muuttamista tai poistamista tarkoittava esitys, MalliRJ, Tampereen RJ ja Porvoon RJ 48 § ex analogia.

4. Edellä on käsitelty kysymystä siitä, onko tonttijakoa laadittaessa mahdollista muodostaa kahdelle tai useammalle tontille yhteisiä alueita ja tultu asiassa kielteiseen tulokseen, ks. 5 § 2. Kun kiinteistön muodostamista tarkoittava tontinmittaus on toimitettava voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaan, niin on selvää, ettei tontinmittauksessakaan voida erottaa kahdelle tai useammalle tontille yhteisiä alueita. Sen ohessa säädetään KaavJL 134 §:ssä, ettei mainitun lain mukaan muodostetulla tontilla ole osuutta tilojen yhteiseen alueeseen. Tätä säännöstä täydentää KaavJA 46 §, jonka mukaan tontinmittauksen koskiessa tilaa tai muuta maarekisteriyksikköä kiinteistöinsinöörin on tarvittaessa tutkittava, jääkö sille vielä tiluksia ja tehtävä siitä merkintä pöytäkirjaan. Siinä tapauksessa, ettei maarekisteriyksikölle enää jää tiluksia ja tuo yksikkö on tila, jolla on osuus tilojen yhteiseen alueeseen, on tontinmittauksesta seurauksena ns. haamutilan syntyminen, jollaiselle on ominaista, että

---

108 *Larenz*, Methodenlehre s. 285, vrt. *Burckhardt*, Einführung s. 215 s. ja *Brusiin*, Tuomarin harkinta s. 45 ss.

109 Vrt. *Larenz*, Methodenlehre s. 288; *Nawiasky* s. 146 ss.; *Ross*, Ret s. 176; *Brusiin*, Tuomarin harkinta s. 148 ss.; *Makkonen* s. 140 ja 204 ss. ja *Alanen* s. 156 ss.

siihen ei kuulu omaa rajoilla varustettua maa-aluetta, vaan vain osuus yhteiseen tai yhteisiin alueisiin, esim. vesialueeseen ja vanhastaan yhteisiin teihin, KaavJA 99 §, vrt. Mmh:n kk n:o 84/28. 5. 1965 66.2 § ja 96 §:n C-kohta.[110]

17 §. Asianosaisten välisten oikeusriitojen ratkaiseminen

1. Edellä havaittiin kiinteistötoimituksiin eräänä tehtävänä yleisesti kuuluvan eräiden asianosaisten välisten oikeusriitojen ratkaisemisen, ks. 3 § 4. Kun KaavJL 69.2 §:ssä säädetään, että milloin tontinmittauksesta tehty valitus koskee tontin rajaa tai suuruutta, 61 ja 62 §:ssä tarkoitettua rajan määräämistä tai rajamerkin siirtämistä, tilasta luovutettua määräalaa, sen rajaa tai suuruutta taikka sitä, mihin kiinteistöön tontin alue kuuluu, on maistraatin siirrettävä valitus Mo:n käsiteltäväksi, ja kun KJL 1931 16.2 §:ssä säädettiin, että tontinmittauksesta maistraatille tehty valitus, jos riita koski tontin suuruutta tai rajoja, oli lykättävä tuomioistuimen käsiteltäväksi, niin osoittavat nämä säännökset, että myös kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa saattaa tulla ratkaistavaksi asianosaisten välisiä oikeusriitoja.[1] Niiden lähemmän laadun selvit-

---

110 *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 792 s.

1 Toisinaan tapaa lausumia, joissa tätä tosiasiaa ei tunnusteta. Sellainen esiintyy esim. Ro:n päätöksen perusteluissa tapauksessa KKO 1922 TI 4: Tontin n:o 94 Pyynikin alueella Tampereella pinta-ala oli 1780 laaditun asemakaavakartan mukaan 2.275 m². Tuota tonttia oli kuitenkin tarkemmin selvittämättömän, mutta pitkän ajan nautittu 18.125 m²:n suuruisena. Kaupungin pyynnöstä suoritettiin tontinmittaus 1906, jolloin rajojen määrityksessä pidettiin perusteena 1780-vuoden asemakaavakarttaa. Omistaja valitti maistraattiin, joka Tampereen RJ 1898 8 §:n nojalla osoitti asian riideltäväksi Ro:ssa. Kaupungin kanteesta Ro vahvisti tontin rajat edellä mainitun asemakaavakartan mukaisiksi ja lausui mm. »sentähden ja kun riidanalainen Niinikosken (tontinmittaaja, kirjoittajan huomautus) laatima e h d o t u s (harvennus tässä) ko. tonttiin n:o 94 nähden oli yhtäpitävä sanotun karttajäljennöksen kanssa, eikä muuta luotettavaa selvitystä oltu esitetty» jne. HO vahvisti Ro:n päätöksen sellaisenaan ja KKO osaksi muillakin perusteilla. Kun Ro:n perusteluissa tontinmittaajan rajamääräyksestä käytetään nimitystä ehdotus, niin herää kysymys siitä, minkä luonteisena tuota määritystä olisi ollut pidettävä esim. sellaisessa tilanteessa, että hän olisi määrittänyt tontin rajat nautinnan perusteella ja kaupunki olisi laiminlyönyt esittää säädetyssä järjestyksessä

tely ei näytä mahdolliselta yksinomaan ensiksi mainitun lainkohdan sanamuodon pohjalta. Riittävän luja pohja sellaiselle selvittelylle voidaan saada ainoastaan siten, että luodaan katsaus vastaavaan ilmiöön maanmittaustoimituksissa.

Toimitusmiesten toimivalta JL:n mukaisten maanmittaustoimitusten yhteydessä esiintyvien oikeusriitojen ratkaisemisen kannalta katsoen on johdettavissa JL:n niistä säännöksistä, jotka koskevat Mo:n asiallista kompetenssia.[2] JL 303.1 §:n johtolauseessa jaetaan Mo:n ratkaistavat riidat ja valitukset kahteen ryhmään, nimittäin sellaisiin, jotka ovat aiheutuneet toimitusinsinöörin tai toimitusmiesten toimenpiteestä JL:n perusteella suoritetuissa maanmittaustoimituksissa, ja sellaisiin, jotka muuten ovat esiintyneet niiden yhteydessä ja vaikuttavat toimituksen suorittamiseen. JL 303.1 § verr. 292 §:ään osoittaa, että toimitusinsinöörin ja toimitusmiesten edellytetään ratkaisevan myös jälkimmäiseen ryhmään kuuluvat riidat. Itse asiassa siis myös tähän ryhmään kuuluvat riidat ja vali-

---

toimitusta koskevan muistutuksen maistraatille, joka olisi määrännyt tonttikirjaan merkittäväksi tontin mitat toimituksen mukaisena. Maanmittaustoimitusten toimitusmiesten asemasta ko. kannalta katsoen ks. esim. *Haataja,* Maanjaot s. 764 ss.; *Brotherus,* Omistusoikeusriidat s. 329 ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 701 ss., vrt. *Noponen,* Maanjakomenettelyn oikeudellinen luonne s. 147 ss.

[2] Myös kirjallisuudessa näitä kysymyksiä käsitellään säännönmukaisesti Mo:n asiallista kompetenssia koskevan esityksen yhteydessä, ks. esim. *Haataja,* Maanjaot s. 659 ss.; *Jakolakikomitea 1933* s. 160 ss.; *Moring,* Skiftesrätt s. 920 ss.; *v. Willebrand,* Om egodelningsrätter s. 45 ss. ja *v. Willebrand,* Egodelningsrätternas kompetens s. 14 ss. Tällaista lainsäädännön jäsentelyä ja mainitunlaista esitystapaa vastaan voidaan huomauttaa, että kun Mo on valitusinstanssi, niin on toimitusmiesten toimivalta Mo:n toimivaltaan verrattuna primääristä laatua. Mo:n toimivalta on Suomen oikeuden mukaan riippuvainen toimitusmiesten toimivallasta eikä päinvastoin, ks. *KKO:n lausunto 1940* s. 166: »Asian laita on näet se, että maanjako-oikeuden toimivalta ulottuu yleensä vain sellaisiin asioihin, joita maanjakotoimituksissakin lain mukaan voidaan käsitellä.» Tässä yhteydessä on syytä huomauttaa, että asia on osaksi toisin Ruotsin oikeuden osalta, sillä siellä toimitusmiesten on alistettava mm. maanmittaustoimituksissa esiintyvät ja niihin vaikuttavat omistusoikeusriidat Mo:n ratkaistaviksi, jossa eräissä tilanteissa voidaan sellaisia juttuja käsitellä myös haasteen perusteella. Mo:lla on siis Ruotsissa primääristä toimivaltaa sellaisten riitojen osalta, ks. esim. JDL 3:12.2.3, 19:15.3, 21:17 ja 21:24.1 sekä *Schütz* s. 299 ss.; *Holmbäck,* FB I s. 275 ss. ja *Eberstein—Ljungman* s. 103.

tukset aiheutuvat toimitusmiesten toimenpiteestä, nimittäin siitä ratkaisusta, jonka he ovat riidassa tehneet.[3] Ryhmittelyn erityinen merkitys tulee esiin silloin, kun tarkastellaan JL 303.1 §:n sisältämää esimerkkiluetteloa toimitusmiesten ratkaistavista riidoista. Siihen havaitaan sisältyvän melkoisen joukon sellaisia oikeusriitoja, jotka pääsääntöisesti kuuluvat yleisen alioikeuden ratkaistaviin riita-asioihin, kuten esim. omistus- tai hallintaoikeutta tilukseen, tilanosaan, tilaan taikka rakennukseen tai laitteeseen, jota toimitus koskee, ja luovutus- tai muun asiakirjan pätevyyttä ja sisällystä koskevat riita-asiat.[4] Viimeksi mainitun tosiasian valossa asiaa tarkastellen korostuu JL 303.1 §:n johtolauseen ryhmittelyssä mainittua jälkimmäistä asiaryhmää koskevan järjestelyn poikkeuksellisuus: Siinä on kysymys oikeusriidoista, jotka normaalisti kuuluvat yleisen alioikeuden ratkaistaviin asioihin, mutta jotka poikkeuksellisesti, nimittäin silloin, kun ne esiintyvät JL:n perusteella suoritettavissa maanmittaustoimituksissa ja vaikuttavat niiden suorittamiseen, kuuluvat toimitusmiesten ratkaistaviksi. Samaan näkökohtaan perustuvat myös JL 67 §:n säännökset. Kun siinä säädetään, että riita omistusoikeudesta tai siitä, kenelle rasite- tai nautintaoikeus kuuluu, ei saa viivyttää toimi-

---

[3] Niiden historiallisten katsausten valossa, joita asiasta on esitetty, voitaneen lausua po. erottelun taustana olevan sellaisen ajatustavan, että toimitusinsinöörin tai toimitusmiesten toimenpiteestä aiheutuneilla riidoilla tarkoitetaan itse toimitukseen kuuluvia toimenpiteitä, jollaisten riitojen ja toimenpiteiden ei voida ajatella esiintyvän ilman toimitusta, kun taas muilla riidoilla tarkoitetaan sellaisia, jotka voivat esiintyä ja jotka voidaan käsitellä ja ratkaista toimituksesta riippumattakin, ks. esim. *Haataja,* Maanjaot s. 650 ss.; *Moring,* Skiftesrätt s. 905 ss.; *v. Willebrand,* Om egodelningsrätter s. 45 ss. ja *v. Willebrand,* Egodelningsrätternas kompetens s. 18 ss., vrt. Ruotsin oikeuden osalta *Rodhe,* Gränsbestämning s. 37 ss.

[4] Jakoriitojen käsittelyjärjestyksen historia osoittaa, että toimitusmiesten kompetenssi tähän ryhmään kuuluvien riitojen ratkaisemiseksi on vähitellen ja asteittain lisääntynyt. Rajariita on tästä hyvänä esimerkkinä. Sitä koskeva kehitys on vähitellen johtanut siihen, ettei sitä muusta maanmittaustoimituksesta erillisenäkään enää voida saattaa Ko:n ratkaistavaksi, ks. mainitusta kehityksestä *Haataja,* Maanjaot s. 598 ss.; *Moring,* Skiftesrätt s. 796 ss.; *Rodhe,* Gränsbestämning s. 9 ss. ja *Almqvist,* Rågång s. 600 ss. Vastaavanlainen kehitys on sekä Suomessa että Ruotsissa edelleen käynnissä tilusriitojen osalta, ks. YkTL 38.4 ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 647 ss., jossa esitettyjen ehdotusten toteuttaminen merkitsee, ettei irrallisiakaan tilusriitoja enää voitaisi saattaa yleisen alioikeuden ratkaistavaksi.

tusta, vaan se, joka riidanalaista aluetta tai oikeutta jaon aikana hallitsee, on oikeutettu puhumaan sen puolesta, ja että, jos ennen jaon alkamista on pantu vireille riita, jonka ratkaisu vaikuttaa jaon toimittamiseen, älköön jakoa suoritettako, ennen kuin riita on ratkaistu, niin esiintyy näissä säännöksissä sama pääsääntö: Riita omistus-, rasite- jne. oikeuksista kuuluu yleisen alioikeuden ratkaistaviin riita-asioihin. Poikkeus tästä pääsäännöstä tulee esiin JL 67 §:n jälkiosan säännöksissä: Jos riita omistusoikeudesta tai siitä, kenelle rasite- tai nautintaoikeus kuuluu, syntyy jaon alkamisen jälkeen ja sen ratkaisu vaikuttaa jaon toimittamiseen, niin silloin on se ratkaistava jaon yhteydessä. Täten havaitaan sekä JL 303.1 ja 67 §:n ilmaisevan saman yleisen periaatteen.[5] Asianosaisten välinen riita-asia on toimitusmiesten ratkaistava maanmittaustoimituksen yhteydessä, jos sellainen ilmenee toimituksen aikana sen aloittamisen jälkeen ja vaikuttaa sen toimittamiseen. Pääongelmana on näinollen kysymys siitä, milloin riita-asia vaikuttaa toimituksen suorittamiseen eli lyhyesti sanoen maanmittaustoimituksen ja riita-asian keskinäistä konneksiteettia koskeva kysymys.

Konneksiteettikysymyksen lähemmäksi selvittämiseksi on syytä pyrkiä ryhmittelemään JL 303.1 §:n esimerkkiluettelossa mainittuja, tähän yhteyteen kuuluvia riitakysymyksiä. Kun sekä siinä että JL 67 §:ssä mainitaan omistusoikeutta koskevat riidat, niin on aihetta aluksi tutkia, voidaanko sopiva ryhmittelyperuste löytää niiden pohjalta. Siinä tarkoituksessa on syytä ensinnä viitata siihen, mitä edellä on esitetty subjektiivisen oikeuden ja siihen liittyen omistusoikeuden käsitteistä, ks. 2 § 1. Edellisestä kyseen ollen viitattiin R o s s'in esitykseen,[6] joka määrittelee subjektiivisen oikeuden esitysteknilliseksi apukeinoksi sen asiaintilan ilmaisemiseksi, että tiettyihin disjunktiivisiin tosiseikastoihin kytkeytyy konjunktiivinen oikeusvai-

[5] Tekstissä esitettyihin periaatteisiin johtanut, edellisessä viitteessä mainittu historiallinen kehitys on luettavissa seuraavista lainkohdista: JL 303.1 ja 67, AJ 1916 175 ja 79, MO 1848 71 ja 7.1 §, KF om det, som af Ägodelningsrätter och Landtmätare i Finland ytterligare i akttagas bör 23. 1. 1783 12 ja 13 §, IsojakoA 1775 3, 8 ja 12 § ja KF angående Storskiftsdelningar i Åbo, Björneborgs, Nylands och Tavastehus Läner 20. 11. 1766 11 §. Ko. kehityksestä ks. viitteessä 3 mainittujen esitysten lisäksi *Forsström* s. 354 ss. ja *Tegengren* s. 15 ss.

[6] *Ross*, Ret s. 206 ss., vrt. *Pietilä*, Kiinteistön käsite s. 803 viite 95.

kutusten paljous, mikä omistusoikeuteen sovellettuna merkitsee, että erinäisiin vaihtoehtoisiin tosiseikastoihin, esim. kiinteän omaisuuden kauppaan, lahjoittamiseen, perintöseuraantoon, pakkolunastukseen tms. kytkeytyy saajan kannalta katsoen sellaisia oikeusvaikutuksia kuin esim. valta saada rakennuslupa kiinteän omaisuuden rakentamiseksi, valta olla sen osalta asianosaisena tai väliintulijana kiinteistötoimituksissa, valta turvautua omistajankanteisiin, kun omistajanhallintaa häiritään, kelpuutus luovuttaa tuo kiinteä omaisuus, ja, jos se on perintöluontoinen tila tai rekisteritontti, myös pantata se. Vallitsevasta prosessitilanteesta riippuen saattaa omistusoikeutta koskeva riita, kuten Zitting on osoittanut, esiintyä kolmessa eri muodossa.[7] Tilanne voi olla ensinnäkin sellainen, ettei se tosiseikasto, johon omistaja nojaa omistusoikeutensa, ole sellaisenaan riitainen, vaan että riitaisena on kysymys sellaisen tosiseikaston käsillä olosta, johon vastaaja voi nojata vaatimuksensa saada pitää esinettä edelleen hallinnassaan. Tällöin on kysymys varsinaisesta omistajan- eli vindikatiokanteesta.[8] Tilanne voi myös olla sellainen, että vastaaja kiistää ensiksi mainitun tosiseikaston käsillä olon, jolloin riitaiseksi muodostuu kysymys sellaisen tosiseikaston käsillä olosta, johon omistaja voi nojata yhtä tai useampaa tuohon tosiseikastoon kytkeytyvää konjunktiivista oikeusvaikutusta koskevan vaatimuksensa. Sellainen tilanne on kysymyksessä esim. kiinteistönsaannon moitteessa, jossa riita koskee dynaamisen suojan piiriin kuuluvaa kysymystä saantoperusteen tehokkuudesta eli paremmasta oikeudesta kiinteään omaisuuteen kombinoituna staattisen suojan piiriin kuuluvalla, hallinnan saantia koskevalla vaatimuksella.[9] Lopuksi omistusoikeusriita voi esiintyä sellaisen vahvistuskanteen muodossa, joka koskee vain saantoperusteen tehokkuutta eli parempaa oikeutta.[10] Kiinteistönsaannon moitetapausta vastaavat prosessitilanteet ovat yleisiä maanmittaustoimituksissa. Tyypillinen sellainen tilanne on olemassa esim. silloin, kun lohkomisessa emätilan omistajana on luovuttajan secunduksen asemassa oleva seuraaja ja tämä väittää, ettei hän saantonsa tapahtuessa ole ollut tietoinen määräalan luovutuksesta, ja vaatii

7 *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 173 ss.
8 *Zitting*, Omistajanvaihdoksesta s. 175.
9 *Zitting*, Omistajavaihdoksesta s. 176 s.
10 *Zitting*, Omistajavaihdoksesta s. 176.

lohkomisen jättämistä silleen.[11] Täten syntynyt määräalan omistusoikeutta koskeva riita on identtinen vastaavanlaisen kiinteistönsaannon moiteriidan kanssa, sikäli kuin on kysymys siinä esitetystä, saantoperusteen tehokkuutta koskevasta vaatimuksesta, mutta poikkeaa jälkimmäisestä siinä suhteessa, että kombinoitu vaatimus lohkomisen sikseen jättämisestä ei koske staattista suojaa, vaan merkitsee vastapuolen performatiivivallan kieltämistä koskevaa vaatimusta.[12] Sellaisia omistusoikeutta koskevia riitoja, joissa on kysymys saantoperusteen tehokkuudesta — olipa kysymys sitten tehokkuudesta asianosaissuhteessa taikka etenevässä tai takautuvassa sivullissuhteessa — voidaan Brotheruksen mukaan sopivasti kutsua saantoriidoiksi.[13]

Lailliset saannot ovat yleisimmät niistä tosiseikastoista, joihin kiinteän omaisuuden omistusoikeudelle tyypilliset konjunktiiviset oikeusvaikutukset kytkeytyvät. Ne eivät kuitenkaan ole ainoat tällaiset tosiseikastot. Niinkuin edellä on osoitettu, merkitsevät esim. uusjako ja halkominen vaihtoon menevien tai vastaavasti yhteiskäytöstä yksityiskäyttöön siirtyvien tilusten osalta omistajanvaihdoksen tapahtumista, ks. 5 § 1. Tätä omistajanvaihdosta ei yleisessä oikeudellisessa kielenkäytössä kutsuta saannoksi. Siitä huolimatta ei ole epäilystä siitä, etteivätkö uusjaossa ja halkomisessa tapahtuva tilusten siirtyminen tilasta toiseen kuuluisi niihin tosiseikastoihin, joihin edellämainitunlaiset oikeusvaikutukset kytkeytyvät. Tästä seu-

---

11 Tältä osin on — *Zittingin* ilmaisua käyttääkseni — kysymys kiinteistösaannon moitteeseen sisältyvästä dynaamisesta momentista, paremmasta oikeudesta, *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 177.

12 Maanmittaustoimitusten rajoitetusta päämäärästä johtuu, että tekstissä esitetyissä tilanteissa kysymykseen tuleva vaatimusvalikoima ei ole kovin suuri. Se ei kuitenkaan supistu yksistään toimituksen suorittamista tai sikseen jättämistä koskevaan vaihtoehtoon, vaan saattaa koskea muodostettavana olevan kiinteistön rajaa, siihen luettavia tiluksia, osuutta yhteiseen alueeseen ja rasitetta, vrt. *Brotherus,* Omistusoikeusriidat s. 330.

13 *Brotherus,* Omistusoikeusriidat s. 330 ja Rajankäynti s. 13 ss. *Brotheruksen* kehittämään saantoriitakäsitteeseen sisältyvät selvästi myös asianosaissuhteessa syntyvät saantoriidat, vrt. toisaalta *Serlachius,* Sakrätten s. 200; *Wrede* s. 250 s. ja *Zitting,* Omistajanvaihdoksesta s. 176 s., 58 s. ja 298 ss. ja toisaalta *Undén* II s. 66 s.; *FJB III 1909* s. 234 ss.; *FJB I 1947* s. 285 ss. ja *FJB II 1960* s. 152 ss.

raa, että parempaa oikeutta kiinteään omaisuuteen koskeva kanne voi tulla perusteltavaksi myös siten, että riidanalainen alue on tietyssä maanmittaustoimituksessa muita asianosaisia sitovalla tavalla osoitettu kuulumaan kantajan tilaan ja luettu sen tiluksiin. Tällaisia kiinteän omaisuuden omistusoikeutta koskevia riitoja, joissa riitakysymys koskee sitä seikkaa, mihin tilaan tai muuhun kiinteistöön riidanalainen alue kuuluu, kutsuu *Brotherus* erotukseksi saantoriidoista ulottuvaisuusriidoiksi.[14] Pohjimmaltaan on molemmissa kuitenkin kysymys samasta asiasta. Edellinen esitys osoittaa, että molemmissa on pohjimmaltaan kysymys sen tosiseikaston tehokkuudesta, jonka väitetään perustavan omistusoikeuden ja johon viimeksi mainittuun kuuluvat oikeusvaikutukset kytkeytyvät.[15] Saantorii-

---

14 *Brotherus*, Omistusoikeusriidat s. 330 ja Rajankäynti s. 14. Ks. myös *Rodhe*, Gränsbestämning s. 57 ss. ja 155 ss.

15 Oletetaan, että A ja B riitelevät tietystä alueesta. Jos A:n omistusoikeusvaatimus perustuu siihen, että alue kuuluu tilaan 1^2 ja hänellä on saanto tuohon tilaan, niin on kysymyksessä ulottuvuusriita, mutta jos A nojautuu siihen, että alue kuuluu B:n omistamaan tilaan 1^3 ja että hän A on hankkinut sen B:ltä tai joltain tämän edeltäjältä, niin on kysymyksessä saantoriita. Näiden esimerkkien pohjalta *Rodhe* tutkii mm., onko niihin annettavissa ratkaisuissa mahdollista kombinoida offisiaaliperiaate kiinteistöjaoituksen laadusta kyseen ollen dispositiiviseen periaatteeseen omistusoikeudesta kyseen ollen, Gränsbestämning s. 57 ss. Sen ohessa hän asettaa vastattavaksi seuraavan kysymyksen: »Om ett område vid gränsbestämning eller s.k. äganderättstvist förklarats tillhöra en viss fastighet, är det därmed utsagt något om äganderätten till området?». Ks. *Rodhe*, Gränsbestämning s. 155 ss. Esimerkkien lähemmässä analyysissa *Rodhe* nähdäkseni kuitenkin osaksi epäonnistuu, sillä A:n ja B:n vaatimusten ja väitteiden eri variaatioita analysoidessaan hän ottaa huomioon vain saannoista, mutta ei kiinteistötoimituksista johdetut tilanteet. Hän ei esim. esitä seuraavaa kiinteistötoimituksesta johdettua tyypillistä ulottuvuusriitatilannetta: A väittää, että alue on tietyssä kiinteistötoimituksessa luettu hänen tilaansa B:n väittäessä, ettei tämä ole tapahtunut häntä, jonka tilaan sama alue on aikaisemmassa kiinteistötoimituksessa luettu, sitovalla tavalla. *Rodhen* kysymyksenasettelu on kyllä muuten selkeä ja sen avulla käy ymmärrettäväksi esim. ratkaisu KKO 1963 II 13: A oli 1956 saanut lainhuudon puoleen ja 1958 toiseen puoleen tilasta 11^8, johon kuuluvia kahta palstaa hän saantojensa perusteella hallitsi ja johon kuuluvan kolmannen palstan olemassa olosta hän sai tietää vasta 1961. B oli ostanut tuon kolmannen palstan Z:lta ja saanut sen omistajahallinnan, mutta ei oikeudenkäynnissä voinut näyttää Z:n saantoa palstaan. A:n vindikaatiokanne hylättiin, koskei hän ollut näyttänyt laillisten saantojen nojalla tulleensa omistamaan

dassa muodostaa perusteen saanto eli siis kauppa, vaihto; lahja, perintö, pakkolunastus tms., mutta ulottuvuusriidassa sellainen edellämainittua laatua oleva tosiseikasto, jota klassillisen käsityksen mukaan ei pidetä saantona.[16] Kysymys on viimeksi mainitussa tapauksessa siitä, muodostaako alueen osoittaminen tai lukeminen tilaan tietyssä maanmittaustoimituksessa sellaisen omistusoikeusperusteen, joka on muita asianosaisia sitova.

Edellinen esitys koskee lähinnä kokonaisen tilan ja rajoilleen määrätyn alueen saantoriitoja ja tiettyä kiinteistöön kuuluvaa aluetta koskevia ulottuvuusriitoja. Se on kuitenkin mutatis mutandis sovellettavissa rasitteita ja yhteisten alueiden osuuksia sekä rasitteiden ja yhteisten alueiden paikallista ulottuvuutta koskeviin riitoihin.[17] Nimenomaan on syytä huomauttaa, että sekä yhteisten alueiden että rasitteiden osalta on myös saantoriita käytännössä mahdollinen. Edellistä koskeva saantoriita voi syntyä silloin, kun tilalle kuuluva osuus yhteisestä alueesta on luovutettu toiseen tilaan siirrettäväksi ja tätä tarkoittavassa maanmittaustoimituksessa syntyy riita luovutussopimuksen tehokkuudesta, mikä riita on toimitusmiesten ratkaistava, JL 241 § verr. 248 §:ään. Rasitetta koskeva saantoriita puolestaan voi syntyä JL:n mukaisessa rasitetoimituksessa, jossa muu kuin tierasite voidaan perustaa vain asianosaisten sopimuksesta. Jos tällöin syntyy riita tuon sopimuksen tehokkuudesta, on se toimitusmiesten ratkaistava, JL 237.1.2 §.[18]

---

ko. palstaa ja koskei hän yksistään saamansa lainhuudon nojalla ollut oikeutettu erottamaan B:tä tuon palstan omistajahallinnasta, vrt. jäljempänä selostettavaan ratkaisuun KKO 7. 11. 1962, Mm 1964 s. 106.

16 Kun *Caselius*, Irroittamisoikeudet s. 53 lausuu, että laillisen saannon käsite on varsin epämääräinen, niin on tässä huomautuksessa paljon perää, kun asiaa tarkastellaan siltä kannalta, mitä kaikkia tosiseikastoja saannon käsitteeseen luetaan, ks. edellä 5 § viite 28. Yleisen saantokäsitteen horjuvuudesta voidaan mainita esimerkkinä, että eräänä rasitteen tunnusmerkkinä pidetään sen perustumista »erityiseen saantoon», jollaisena pidetään esim. rasitteen perustamista jaossa, ks. lähemmin 4 § viite 72.

17 Vrt. *Brotherus*, Omistusoikeusriidat s. 330: »Mutta riita voi myös koskea toimituksen kohteena olevaan kiinteistöön kuuluvia etuuksia ja niiden laajuutta: tilan ulottuvaisuutta, osuutta yhteisiin etuuksiin, rasiteoikeuksia.»

18 Saantoriidan luonteinen on myös lohkomisessa syntyvä riita siitä, liittyykö määräalan luovutukseen rasiteoikeuden tai yhteisen alueen osuuden luovutus, esim. KKO 19. 1. 1959, Mm 1961 s. 77 s.: Kun kauppakirjassa oli

Esitetty saanto- ja ulottuvuusriitoja koskeva jaoittelu näyttää soveltuvan pääjaoitteluksi, kun tarkastellaan niiden asianosaisten välisten riitojen laatua, jotka esiintyessään maanmittaustoimitusten yhteydessä kuuluvat siinä ratkaistaviksi. Ongelmana on kuitenkin edelleen käsillä olevan kysymyksen tavaton laajuus, sillä sen yksityiskohtainen selvittely edellyttäisi sen tarkastelua erikseen jokaisen maanmittaustoimituksen osalta. Sellainen ei ole tämän tutkimuksen puitteissa mahdollista. Kun kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen ja lohkomisen kesken on havaittavissa monia yhtymäkohtia ja kun maanmittaustoimituksissa ratkaistavat saantoriidat yleisimmin esiintyvät lohkomisen yhteydessä, niin näyttää tarkoituksenmukaiselta supistaa käsillä olevan kysymyksen tarkastelu saantoriitojen osalta koskemaan niiden esiintymistä ja ratkaisemista lohkomisen yhteydessä.[19] Seuraavassa tarkastellaan aluksi (a) emä-

sellainen määräys, että myytyyn alueeseen kuului »rantaoikeus» erään järven rannalla, niin katsottiin tämän nojalla voitavan perustaa erotettavan tilan hyväksi rasiteoikeus venevalkamaa varten, muttei myöntää sille osuutta yhteiseen vesialueeseen.

19 On kuitenkin aihetta huomauttaa, että toimituksen suorittamiseen vaikuttavia ja niiden yhteydessä ratkaistavia saantoriitoja esiintyy myös halkomistoimituksissa. Sellaiset riidat esiintyvät säännöllisesti jakoperustetta eli tilan osakkaalle halottavan murto-osan suuruutta koskevien erimielisyyksien muodossa. Mielenkiintoinen sellaisessa riidassa annettu ratkaisu on KKO 24. 7. 1962, Mm 1963 s. 62 s.: A, joka esitti hänelle annetun lainhuudon puoleen tilasta, pyysi osuutensa erottamista halkomalla. Toimitusmiehet määräsivät jakoperusteen siten, että A:lle kuului puolet ja B:lle, jolla niinikään oli lainhuuto puoleen tilasta, toinen puoli. B:n kuoltua toimituksen aikana hänen perillisensä väittivät, että A:n saanto tilanpuolikkaaseensa oli laiton ja toimitusmiesten jakoperustetta koskeva päätös virheellinen, ja vaativat näiden laatimaa jakoehdotusta kumottavaksi ja toimitusta keskeytettäväksi saadakseen lainhuudot oikaistuiksi. Mo: Koska jakoperuste oli annettujen lainhuutojen mukainen eikä ollut edes väitetty, että noita lainhuutoja olisi asianomaisessa Ko:ssa moitittu, niin Mo vahvisti jakoehdotuksen. KKO: Koska jaon alkamisen jälkeen syntynyt riita omistusoikeudesta oli JL 67 §:n mukaan ratkaistava jaon yhteydessä, niin KKO hylkäsi jaon keskeyttämistä koskevan vaatimuksen. Sen ohessa KKO katsoi, että esitetyt lainhuudot perustuivat laillisessa järjestyksessä toimitettuun pesänositukseen ja hylkäsi valituksen, mikäli se perustui lainhuutojen virheellisyyteen. Ks. myös KKO 23. 1. 1963, Mm 1963 s. 63 s.; KKO 21. 5. 1963, Mm 1963 s. 65 s. ja KKO 29. 8. 1963, Mm 1964 s. 28 s. Ks. myös *Brotherus*, Omistusoikeusriidat s. 338 ja *Haataja*, Maanjaot s. 664.

tilaa ja (b) lohottavaa aluetta koskevan saantoriidan konneksiteettia lohkomiseen.

(a) Siinä tapauksessa, että lohkomista pyydettäessä on vireillä emätilaa koskeva kiinteistönsaannon moiteriita yleisessä tuomioistuimessa, voidaan erotella toisistaan kaksi tilannetta. Toimitusta on voinut pyytää omistaja sellaisen lohkomisen suorittamiseksi, jossa ei ole kysymys määräalan luovutuksensaajan saantoon perustuvan alueen erottamisesta. Jos lohottavaa tilaa koskevan mainitunlaisen riidan vireillä olo käy ilmi toimituksen aloittamisen jälkeen, niin on se JL 67 ja 194 §:n nojalla keskeytettävä odottamaan riidan päättymistä.[20] Kysymys on tällöin moiteriidan vaikutuksesta hakijan legitimaatioon nähden.[21] Kiinteistönsaannon moitteen on edellä katsottu kumoavan lainhuudon merkityksen kiinnityslegitimaation ollessa kysymyksessä, ks. 11 § 3. Samat kiinteistövaihdannan ja kiinteistöluottotalouden häiriöttömään toimintaan liittyvät näkökohdat, johon tuo ilmiö perustuu, vaikuttavat nähdäkseni myös lohkomisessa. Sen salliminen olisi mainittujen näkökohtien kannalta katsoen vaarallista ja sitäkin vaarallisempaa, kun sen yhteydessä tapahtuvat rekisterinumeroiden muutokset ovat omiaan vaikeuttamaan sen tosiasian havaitsemista, että kysymys on moitteenalaisesta maasta. Samalla tavoin vaikuttaa vireillä oleva saantoriita siinä tapauksessa, että lohkomisessa on kysymys määräalan erottamisesta luovutuksensaajalle, mutta toimituksen hakijana on emätilan omistaja. Jos sensijaan hakijana on määräalan luovutuksensaaja, niin ei vireillä olevassa saantoriidassa ole välittömästi kysymys hänen saannostaan, johon hänen performatiivivaltansa saada lohkominen toimitetuksi ensi kädessä perustuu. Hänen saantonsa tehokkuus voi kuitenkin olla riippuvainen vireillä olevan saantoriidan tuloksesta. Näin on asianlaita silloin, kun

[20] Yhtä hyvin voisi tulla kysymykseen toimituksen jättäminen sillensä. Lohkomistoimituksen vireillä oloon ei näet kytkeydy sellaisia maan käyttöä koskevia rajoituksia, jotka ovat voimassa jakotoimituksen aikana.

[21] Myös *Haataja*, Maanjaot s. 664 katsoo JL 67 §:n alkuosan olevan yhteydessä legitimaatiokysymykseen. Hän kirjoittaa, että halkomisen hakijan on esitettävä halottavaa tilanosaa koskeva lainhuuto ja että jos tuosta tilanosasta on riita vireillä, niin ei toimitusmääräystä saa antaa. Jos selvitystä tällaisen riidan vireillä olosta ei esitetä toimitusmääräystä haettaessa, vaan vasta toimituksessa, niin on viimeksi mainittu keskeytettävä odottamaan riidan ratkaisua.

moiteprosessissa kantajana olevan henkilön ja määräalan luovutuksensaajan välillä vallitsee viimeksi mainitun saannon kannalta katsoen etenevä sivullissuhde eli jos hän johtaa saantonsa joltain moiteprosessissa kantajana olevan henkilön seuraajalta. Merkitseekö sanotunlainen riippuvuussuhde konneksiteetin olemassaoloa? Saadakseen lohkomisen toimitetuksi määräalan luovutuksensaajan on johdettava saantonsa sellaisesta määräalan luovuttajasta, jolla on lainhuuto emätilaan tai sen kantatilaan. Käsillä olevassa tilanteessa vireillä oleva riita koskee tällaisen luovuttajan tai tämän edeltäjän saantoa. Saantoriidan on katsottava heikentävän äsken mainitussa tarkoituksessa esitetyn lainhuudon legitimaatioarvoa samalla tavoin ja samoin perustein kuin sen katsottiin heikentävän sitä emätilan omistajan hakemasta lohkomisesta kyseen ollen. Lohkominen on siis legitimaation puutteen johdosta tässäkin tapauksessa keskeytettävä. Toisin on asianlaita, jos määräalan luovutuksensaajan saannon tehokkuus ei ole riippuvainen vireillä olevasta saantoriidasta, jollainen on asianlaita, jos siinä kantajana esiintyvän ja määräalan luovutuksensaajan välillä on asianosais- tai takautuva sivullissuhde ts. jos viimeksi mainittu johtaa saantonsa joko ensiksi mainitusta tai jostain tämän edeltäjästä. Silloin ei saantoriita heikennä määräalan luovutuksensaajan legitimaatiota ja lohkominen voidaan toimittaa. Emätilaa koskeva saantoriita ei voine suoranaisesti esiintyä lohkomisen yhteydessä. Eri asia on, että määräalan luovutuksensaajan saannon tehokkuus voidaan lohkomisessa pyrkiä kieltämään sillä perusteella, että luovuttajan saanto emätilaan on tehoton. Täten syntyvä riitakysymys merkitsee kuitenkin määräalan luovutuksensaajan saannon riitauttamista eikä siis kuulu tähän yhteyteen. Edellä olevan nojalla voitaneen myös ilman muuta katsoa, että jos määräalan luovutuksensaajan hakiessa lohkomista hänen saantoaan koskeva saantoriita on vireillä tuomioistuimessa, niin on sellaisella riidalla tämän legitimaatiota heikentävä vaikutus. Konneksiteetti on niin ollen olemassa ja pyydetty lohkominen on keskeytettävä.[22]

---

22 Tätä tapausta käsittelee myös *Haataja*, Maanjaot s. 665 s. Hän katsoo, että jos lohkomisessa osoitetaan, että »riita sen luovutuskirjan pätevyydestä, johon lohkomisen tulisi perustua, on pantu vireille ennen toimituksen alkamista asianomaisessa oikeudessa, ovat edellytykset toimituksen vastaanottamiseen puuttuneet ja on toimitus jätettävä sikseen.» *Haatajalta* on nähtävästi

(b) Käytännöllisen oikeuselämän piirissä keskittyvätkin lohkomisen yhteydessä esiintyvät saantoriidat luovutuksensaajan saantoon. Sellainen riita voi koskea joko saannon tehokkuutta tai muita lohkomistoimitukseen vaikuttavia seikkoja, etenkin kysymystä luovutetun alueen rajoista. Kysymys edellistä laatua olevien riitojen ja lohkomisen välisestä konneksiteetista näyttää muodostuvan huomattavan monimutkaiseksi sen vuoksi, että riidat saannon kannalta katsoen voivat esiintyä asianosais- taikka etenevässä tai takautuvassa sivullisrelaatiossa henkilöiden välillä, joista ehkä vain määräalan luovutuksensaaja on JL 64 ja 339.2 §:n sisältämien sääntöjen mukaan lohkomistoimituksen asianosainen. Asiaa on omiaan valaisemaan eräiden esimerkkien valossa tapahtuva tarkastelu. (1) Oletetaan aluksi, että lainhuudon saanut omistajahaltija A on myynyt B:lle määräalan. B:n hakemuksesta toimitettuun lohkomiseen saapuu emätilan edellinen omistaja X, joka väittäen hänen ja A:n välisen saannon olevan tehottoman vaatii toimituksen jättämistä sillensä. (2) Toiseksi oletetaan, että lohkomiseen saapuu A:n vaimo X, joka väittää, että A:n ja B:n väliseen kauppakirjaan liittyvä X:n suostumuskirja on esim. väärennyksen vuoksi tehoton, ja vaatii toimituksen jättämistä sillensä. Kummassakaan esimerkkitapauksessa toimitusmiehet eivät ilmeisesti tutki ja ratkaise X:n vaatimuksia samassa mielessä kuin he tutkisivat A:n vastaavanlaiset vaatimukset, jotka koskevat hänen ja B:n välistä saantoa. Tämä johtuu siitä, ettei X ole kummassakaan tapauksessa toimituksen asianosainen, vaan vain JL 65 §:ssä tarkoitettu väliintulija. Siitä seuraa, etteivät X:n vaatimukset kummassakaan tapauksessa ole kuitenkaan periaatteessa merkityksettömät. Ne saattavat päinvastoin muodostaa sellaisen perusteen, johon nojautuen toimituksen jatkaminen siirretään määräpäivään tai toistaiseksi ja väliintulijalle varataan tilaisuus panna asia vireille yleisessä tuomioistuimessa, JL 62.1 §. Jos oikeudenkäynti esimerkkitapauksissa pannaan vireille, niin silloin se muodostaa esteen toimituksen jatkamiselle — hakijan legitimaatio näet kumou-

---

jäänyt huomaamatta, että JL 67 § koskee paitsi jakoja myös lohkomista ja että toimitusta sen vuoksi ei voida jättää sillensä, vaan on se keskeytettävä. Kuten edellä on huomautettu, ei lohkomisessa ole asialliselta kannalta katsoen kovin suurta merkitystä sikseen jättämisen ja keskeyttämisen eroavuudella.

tuu — ja toimitus on keskeytettävä, JL 59.1 §.[23] Turvaudutaanko väliintulijan vaatimusten johdosta toimituksen siirtämiseen vaiko ei, riippuu siitä, pitävätkö toimitusmiehet siirtämistä sitä mahdollisesti seuraavine keskeyttämisineen tarkoituksenmukaisena.[24] Huomioon on nimittäin otettava, ettei lohkominen estä X:ää panemasta kannettaan vireille tuomioistuimessa. (3) Esimerkissä (1) esitetty tilanne voidaan muuntaa sellaiseksi, että X, joka alun alkaen on kiistänyt A:n saannon, ei ole luopunut emätilan hallinnasta. Säännön mukaan JL 67 ja 194 §:ssä X:ää, mutta ei A:ta, on pidettävä toimituksen asianosaisena. Hänen vaatimuksensa johdosta vireille tullutta riitakysymystä ei voida jättää ratkaisematta, sillä hän on sellaisen vaatimuksen esittämiseen legitimoitu asianosainen ja riidan ratkaisu selvästi vaikuttaa toimitukseen, nimittäin sillä tavoin, että siitä riippuu, suoritetaanko toimitus vaiko ei.[25] Mikä on tällöin A:n asema. Ilman enempiä perusteluja voidaan pitää selvänä, että hänen oikeusase-

23 JL:ssa tehdään ero toimituksen keskeyttämisen ja siirtämisen välillä, JL 59.1 ja 62.1 §. Keskeyttämis- ja sitä koskevan vaatimuksen hylkäämispäätöksestä on annettava valitusosoitus, koska niistä saadaan erikseen valittaa, JL 312 §:n 3 kohta. Siirtämispäätöksestä ei sensijaan saa erikseen valittaa. Sen vuoksi on näiden toimenpiteiden välisen rajan määrittelyllä merkitystä. Käytännössä tuollainen määrittely näyttää kohtaavan vaikeuksia ja asia vaatisikin erityistutkimuksen, joka ei kuitenkaan voi tässä yhteydessä tulla kysymykseen, vrt. *Suomaa* Jakolainsäädäntö s. 63. Tekstissä tarkasteltavana olevan kysymyksen kannalta on vain syytä todeta, etteivät X:n vaatimukset esimerkkitapauksessa sellaisinaan muodosta estettä toimituksen käsittelylle. Keskeyttämisestä yleensä ks. *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 100 s.

24 Vrt. *Haataja,* Maanjaot s. 666: »Jos taas tällaista (ennen toimituksen aloittamista tapahtunutta, kirjoittajan huomautus) riidan vireille panoa ei voida osoittaa, mutta toimituksessa tehdään väitteitä luovutuskirjan pätevyyttä tai myyjän myymisoikeutta vastaan, on toimitusmiesten tutkittava, mikä merkitys näille väitteille on annettava. Jos niihin havaitaan aihetta olevan, on toimitus joko keskeytettävä siihen asti, kunnes tuollaista estettä ei enää ole, tahi jätettävä sillensä», vrt. s. 562 s. Tämän, tosin epäselvän lausunnon johdosta on syytä panna merkille myös *Haatajan* edellyttävän, että lohkomisessa voidaan määräalan luovutuksensaajan saanto riitauttaa myös siten, ettei riitaa ratkaista toimituksessa, vaan viimeksi mainittu keskeytetään ja riita ratkaistaan tuomioistuimessa. Sikäli kuin *Haataja* tarkoittaa esimerkeissä (1) ja (2) tarkoitettuja tai niihin verrattavia tilanteita, on syytä huomauttaa, että pelkkä riitauttaminen saattaa muodostaa riittävän perusteen vain siirtämiseen, mutta ei keskeyttämiseen.

25 *Brotherus,* Omistusoikeusriidat s. 340 s.

mansa on huomattavasti riippuvainen X:n ja B:n välisen riidan ratkaisusta. Tätä osoittaa se, että jos tuo riita olisi vireillä tuomioistuimessa, niin voisi B haastaa hänet siihen kaupanvastaajaksi, MK 11:1. Lohkomistoimituksessa hän ei kuitenkaan ole JL 64 §:ssä tarkoitettu oikeuden haltija ja siis asianosainen, vaan vain 65 §:ssä tarkoitettu väliintulija, jolla ei ole toimituksesta valitusoikeutta. (4) Lainhuudon tilaan saanut omistaja X^1 myy siitä määräalan X:lle. Tämä myy saman määräalan A:lle, joka puolestaan myy sen B:lle. Määräalan haltijan B:n hakemuksesta aloitettavassa lohkomistoimituksessa vaatii X toimituksen jättämistä sikseen väittäen A:n saannon olevan tehottoman siinä olevan virheen vuoksi. Tilanne muistuttaa esimerkissä (1) esitettyä. Jotta saataisiin esiin näiden tilanteiden eroavuudet, muunnetaan jälkimmäinen ensiksi siihen muotoon, että (5) sekä X että B hakevat samanaikaisesti lohkomista tilanteessa, jolloin määräalan hallinta on B:llä. Voidaanko ristiriitaiset vaatimukset silloin ratkaista JL 67 §:n hallintasäännön nojalla jättämällä avoimeksi kysymyksen saannon tehokkuudesta? Tämän ongelman ratkaisemiseksi on syytä muuntaa esimerkki vielä sellaiseksi, ettei (6) X:llä ja B:llä kummallakaan ole hallintaa, joka X^1:n ja X:n välisessä luovutuksessa on sovittu siirtyväksi vasta lohkomisen tultua toimitetuksi. JL 67 §:n hallintasäännön soveltaminen ei ole tässä tilanteessa mahdollista. Kun riita kuitenkin selvästi vaikuttaa lohkomisen toimittamiseen, nimittäin siihen, kummalle se lohotaan, on se JL 303.1 §:n johtolauseen ja 67 §:n loppuosan mukaan lohkomisen yhteydessä ratkaistava. Kun molemmilla on toimituksen hakemiseen tarpeellinen legitimaatio,[26] niin ei ratkaisu ole mahdollinen pelkästään asialegitimaatiokysymyksen pohjalta vaan ainoastaan siten, että ratkaistaan itse saannon tehokkuutta koskeva riita. Kun näin on, niin ei näytä olevan aihetta menetellä toisin myöskään esimerkkien (4) ja (5) tarkoittamissa tilanteissa. Esimerkit (3)—(6) koskevat kaikki riitakysymyksiä, jotka saannon kannalta katsoen esiintyvät etenevässä sivullisrelaatiossa. Näiden esimerkkien nojalla kehitetyt ratkaisut soveltuvat kuitenkin myös vastaavasti esiintyviin asianosais- ja takautuvan sivullisrelaation tapauksiin. Esimerkissä (5)

[26] Molemmat voivat johtaa saantonsa sellaisesta määräalan myyjästä, nimittäin X^1:stä, jolla on lainhuuto emätilaan, JA 3.1 §, ja molemmat vaativat määräalaa lohottavaksi itselleen, JL 339.2 §.

mainittu riita voi syntyä myös (7) asianosaissuhteessa A:n ja B:n välillä ja takautuvassa sivullisrelaatiossa esiintyvän saantoriidan prototyyppi on (8) tilanne, jossa A on myynyt saman määräalan ensin Y:lle ja sitten B:lle ja viimeksi mainitut riitelevät siitä, kenelle se lohotaan.[27]

Koottaessa esitettyjen esimerkkien valossa tapahtuneen tarkastelun tuloksia yhtenäisiksi säännöiksi voidaan niistä havaita, että harkittaessa saantoriidan ja lohkomisen välistä kumulaatiota eli niiden yhdistämistä siten, että edellinen ratkaistaan jälkimmäisen yhteydessä, on määräävänä sekä saantoriidan laatu että se näkökohta, ovatko riitapuolet toimituksen asianosaisia vaiko ei. Edellisessä suhteessa on kumulaation edellytyksenä, että riita vaikuttaa toimitukseen ts. on konneksiteettisuhteessa siihen.[28] Mitä tulee asianosaiskäsitteeseen lohkomisessa, niin kuuluu asianosaisen asema emätilan omistaja-haltijalle eli sille, joka saannon perusteella sitä omistajana hallitsee, ja määräalan luovutuksensaajalle. Jos useammat henkilöt esittävät lohkomisessa samaan määräalaan kohdistuvia vaatimuksia ja legitimoivat itsensä siihen kohdistuvalla, lainhuudon saaneesta edeltäjästä johdetulla saannolla, on heitä kaikkia vallitsevasta hallintatilanteesta riippumatta pidettävä asianosaisina. Täten havaitaan, ettei lohkomisen ja saantoriitojen välisen kumulaation selvittelyä voida nojata

---

27 Ks. jäljempänä kohdassa 3 selostettavaa ratkaisua KKO 11. 1. 1963 taltio 84. Samoin kuin tekstissä *Brotherus,* Omistusoikeusriidat s. 343 ja *Seppälä,* Lohkominen s. 97. Ks. toisaalta KKO 1954 II 36: B:n hakemuksesta suoritettavaan lohkomistoimitukseen saapui Y, joka ilmoitti aikaisemmin ostaneensa emätilasta määräalan, johon sisältyi osa B:n ostamasta alueesta. Tämän nojalla Y vaati ko. alueen jättämistä erottamatta. KKO katsoi, ettei Y:llä ollut puhevaltaa ko. B:n hakemuksesta suoritettavassa toimituksessa.

28 Objektiivinen kumulaatio eli objektiivinen juttujen yhtyminen on siviiliprosessissa olemassa silloin, kun kantaja esittää useita itsenäisiä vaatimuksia vastaajaa vastaan ja nämä vaatimukset käsitellään yhdessä oikeudenkäyntimenettelyssä ja kun on kysymys kanteesta ja vastakanteesta. Sitä pidetään edellisessä tapauksessa luvallisena, kun sellainen käsittely osoittautuu käsillä olevassa tilanteessa tarkoituksenmukaiseksi. Kun on kysymys kanteen ja vastakanteen välisestä kumulaatiosta, niin vaaditaan tiettyä konneksiteettia kanteiden välillä, *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 479 s., 484 ja 496; *Wrede,* Civilprocessrätt I s. 252, 254 ja 256; *Granfelt* s. 51 s. ja *Sjöström* s. 68 s. Saantoriidan ja lohkomisen kumulaatio muistuttaa siis jossain määrin kanteen ja vastakanteen kumulaatiota, sillä kummatkin edellyttävät objektiivisessa suhteessa konneksiteettia.

yksistään JL 303.1 §:n johtolauseeseen ja 67 §:ään, vaan että huomioon on myös otettava 307 ja 312 §:n johtolauseet ja 313 §, joissa edellytetään vain asianosaisen voivan saattaa toimituksen alistamalla tai valittamalla Mo:n käsiteltäväksi.[29] Ristiriitaisten vaatimusten ratkaiseminen lohkomisessa kuuluu siis toimitusmiehille siinä ja vain siinä tapauksessa, että niiden esittäjät ovat toimituksen asianosaisia ja vaatimus on sen laatuinen, että se vaikuttaa lohkomisen suorittamiseen. Lohkomistoimituksen ja mainitunlaisten riitojen kumulaatiota voitaneen, jos niin halutaan, verrata siviiliprosessioikeuden piirissä tavattavaan subjektiiviseen kumulaatioon, jolle on tunnusomaista, että samassa oikeudenkäynnissä on useampia henkilöitä joko kantajina tai vastaajina tai vuoroin molempina ja jonka perusedellytyksenä pidetään sitä seikkaa, että »juttujen välillä vallitsee oikeudenkäynnin kohteen suhteen tietynlainen asiallinen (aineellinen) yhteys, jonka laatua laki ei kuitenkaan määritä».[30]

Niinkuin jo on viitattukin, muodostaa konneksiteetin saantoriidan ja lohkomisen välillä se näkökohta, että riidan ratkaisusta riippuu, suoritetaanko toimitus vai ei taikka kenelle määräala erotetaan tai mitkä ovat määräalan rajat. Saantoriidan ratkaisusta voi edelleen riippua, saako erotettava tila osuuden emätilaan kuuluviin kaikkiin tai joihinkin yhteisiin alueisiin ja mikä on osuuden suuruus.

---

[29] Tässä on nähdäkseni eräs käsillä olevan kumulaatioilmiön ydinkysymyksistä, joka on jokseenkin kokonaan sivuutettu asiaa koskevassa kirjallisuudessa. Jotta voitaisiin päätellä, voidaanko jokin ristiriitainen vaatimus ratkaista lohkomisessa, niin on e n s i k s i kysyttävä: Onko vaatimuksen esittäjä toimituksen asianosainen? Vasta sitten kun tähän kysymykseen voidaan antaa myönteinen vastaus, kannattaa asettaa asiaankuuluva toinen kysymys: Onko vaatimuksessa esitetty tosiseikasto sellainen, että se vaikuttaa toimituksen suorittamiseen? Ellei näin menetellä, ei asianosaisen ja väliintulijan erottelua voida ylläpitää, vrt. *Seppälä*, Lohkominen s. 97.

[30] *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus I s. 486 s., vrt. *Wrede*, Civilprocessrätt I s. 259 ss.; *Granfelt* s. 52 ja *Sjöström* s. 71. Yhtäläisyys on kuitenkin suuressa määrin vain ulkonaista laatua. Esim. asianosaiskäsitteen eroavuuksista johtuu, että mainitunlaisiin vertailuihin on syytä suhtautua varovaisesti. Eräänä osoituksena tuon varovaisuuden tarpeellisuudesta mainittakoon, että esimerkissä (2) on X:n vaatimuksen ja lohkomisen välillä konneksiteetti. Jos asianosaiskäsite muodostettaisiin samoin kuin siviiliprosessioikeudessa, niin olisi kumulaatio mahdollinen. Kun se kuitenkin muodostetaan toisin, ei kumulaatio voi tulla kysymykseen.

Niinikään voi riita koskea sitä kysymystä, mitä rasitteita saannossa on sovittu perustettaviksi, ja niiden paikallisuutta maalla.[31] Saannon tehokkuutta koskevissa riidoissa voi olla kysymys muotovirheistä[32] sekä oikeustoimen yleisiin edellytyksiin liittyvistä virheellisyyksistä, kuten esim. vajavaltaisuus- ja OikTL 28—33 §:ssä mainituista tahtoym. virheistä,[33] siitä, että luovutuskirja on OikTL 34 §:ssä tarkoitettu valeasiakirja tai että se on väärennetty, luovutuksensaajan saantokelpoisuudesta jne.[34] Oman ryhmänsä muodostavat takautuvassa sivullisrelaatiossa syntyvät saantoriidat, joissa on kysymys luovutuksen sitovuudesta emätilan uuteen omistajaan nähden.[35]

---

31 Ks. edellä viite 18.

32 Sellaisina voivat tulla kysymykseen sekä näkyvää että ei-näkyvää muotovirhettä koskevat saantoriidat, ks. esim. KKO 1966 II 131 ja KKO 28. 11. 1958, Mm 1961 s. 75 s.: A ja B olivat kumpikin ostaneet tilasta määräalan. B oli sen jälkeen myynyt määräalansa C:lle. Lohkomisessa perustettiin A:n ostamasta määräalasta muodostetun tilan hyväksi tierasite C:n ostamasta määräalasta muodostetun tilan alueelle, mihin C oli tyytymätön. Mo hylkäsi C:n valituksen. KKO:ssa C lausui, että hänen ja B:n välistä kauppaa tehtäessä oli kaupanvahvistajan kutsumana todistajana toiminut tämän vaimo, joka lain mukaan oli esteellinen sellaiseen tehtävään. Kun kauppa täten oli pätemätön, C vaati lohkomisen jättämistä sikseen. KKO lausui, että kauppa ei ollut tapahtunut laillisessa muodossa ja kumosi ja poisti toimituksen, mikäli siinä C:n ostama alue oli muodostettu tilaksi.

33 Lainkäytössä on esiintynyt esim. motiivierehdystä koskeva tapaus, ks. KKO 17. 11. 1966, Mm 1967 s. 31 s., vrt. *Brotherus,* Omistusoikeusriidat s. 335.

34 Laissa kiellettyä oikeustointa koskevan ratkaisun sisältää KKO 1964 II 103: Puolisot, jotka oli vihitty avioliittoon ennen AL:n voimaan tuloa, olivat avioliiton aikana tehneet jakosopimuskirjan yhdessä omistamansa tilan jakamisesta keskenään. Kun heillä ei ollut oikeutta tehdä sanotunlaista sopimusta, poistettiin sen perusteella suoritettu, avioeron jälkeen vireille pantu lohkominen, vaikka muutoksenhakemus koski vain lohkomisrajaa ja eräiden rakennusten jakoa.

35 Esim. KKO 19. 2. 1965, Mm 1966 s. 69 s.: Tilasta oli 1935 luovutettu määräala A:lle. Myyjä möi tilan 1937 X:lle, joka puolestaan 1941 möi siitä määräalan B:lle. B:n hakemuksesta toimitetussa lohkomisessa luettiin tälle muodostettuun tilaan myös A:lle 1935 luovutettu määräala. A:n haettua määräalansa lohkomista toimitusmiehet lausuivat, ettei oltu näytetty X:n hyväksyneen A:lle 1935 tapahtunutta luovutusta ja jättivät toimituksen sikseen. KKO lausui, ettei 1941 tehdyn kaupan tarkoituksena ollut ollut, että se käsittäisi A:lle tapahtuneen luovutuksen, ja jätti muuttamatta Mo:n päätöksen, jolla toimitusmiesten päätös oli kumottu ja asia palautettu näille lohkomisen suorittamista varten.

Ulottuvuusriidassa on, niinkuin edellä jo havaittiin, välittömänä riitakysymyksenä kysymys siitä, mihin tilaan tai muuhun kiinteistöön jokin alue, yhteisen alueen osuus tai rasiteoikeus kuuluu, samoinkuin kysymys, miten ne sijaitsevat maalla. Niinkuin edellä myös on havaittu, on kiinteistön ulottuvuuden määritykselle ominaista sen useampikertaisuus, ks. 3 § 2 ja 3. Pidettäessä silmällä kiinteistön alueen ulottuvuuden määritystä horisonttaalitasossa tapahtuu määritys merkitsemällä kiinteistön rajat viivoilla kartalle ja rajamerkeillä maalle sekä lisäksi luettelemalla kiinteistöön osoitetut tilukset kartan perusteella jako- tai lohkomiskirjassa tai muussa tilusselitelmässä, ilmaisemalla näissä asiakirjoissa sen pinta-ala, merkitsemällä tuo pinta-ala maarekisteriin jne. Tästä seuraa, että ulottuvuusriidassa esiintyvä omistusoikeusvaatimus on mahdollista perustaa joko rajan määritykseen tai tilusselitelmään ja siihen verrattaviin muihin asiakirjoihin ja tosiseikastoihin. Näillä eri perusteilla vireille pantuja omistusoikeusriitoja kutsutaan edellistä rajariidaksi ja jälkimmäistä tilusriidaksi. Niiden välisen eron määrityksellä on käytännöllistä merkitystä, sillä niiden käsittelyjärjestys on vanhastaan ollut ja on edelleenkin osaksi erilainen. Sen vuoksi on kyseistä eroa melkoisesti pohdittu oikeustieteen piirissä.[36] Missä sitten piilee tämä eroavuus?

Kantajan kanne riita-asiassa voitaneen edellä useissa kohdin esiin tulleen ajatustavan pohjalta määritellä tuomioistuimelle osoitetuksi vaatimukseksi, jonka sisältönä on, että ilmoitettuun konkreettiseen tosiseikastoon kytketään tietty oikeusvaikutus.[37] Rajariitaa koskevan kanteen tosiseikastossa kantaja lausuu asiallisesti katsoen, että hänen ja vastaajan kiinteistöjen välinen rajalinja on maanmittaustoimituksessa määrätty tai muuten sijaitsee tietyssä paikassa maalla

[36] Esim. *Brotherus*, Rajankäynti s. 14 ss.; *Haataja*, Maanjaot s. 624 ss.; *Rodhe*, Gränsbestämning s. 44 ss.; *Undén* II s. 77 ss. ja *Almqvist*, Ägotvist s. 15 ss.

[37] Siviiliprosessioikeudessa kanne määritellään tavallisesti käyttämällä tosiseikaston sijasta subjektiivisen oikeuden käsitettä, esim.: »Kantajan kanteeseen sisältyy kaksi tekijää nimittäin 1) sen yksityisoikeudellisen intressin, esim. subjektiivisen oikeuden ilmoittaminen, joka on prosessin kohteena, sekä 2) pyyntö (petitum) eli vaatimus saada mainitun intressin osalta tietyssä suhteessa oikeussuojaa.», *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus I s. 447, vrt. *Wrede*, Civilprocesrätt I s. 26 s. ja *Granfelt* s. 50: »Talan är inbegreppet av det part påstår och yrkar.» Tekstissä kanne on luonnehdittu lähinnä *Olivecronan* esityksen pohjalta, Rätt och dom s. 258 ss.

ja että vastaaja nauttii tai vaatii nautittavakseen alueita, jotka ovat tuon rajalinjan kannalta katsoen kantajan kiinteistön puolella.[38] Tähän tosiseikastoon vaaditaan tavallisesti kytkettäväksi sellainen oikeusvaikutus, että raja käydään siinä mainittuun paikkaan. Mikä sitten on kielellisen ilmaisun »rajan käyminen» merkityssisältö? Epäilemättä siihen kuuluu sellainen teknillisluontoinen toimi, että raja merkitään tiettyyn paikkaan. Po. ilmaisun merkityssisältöön kuuluu kuitenkin selvästi myös imperatiivinen momentti, esim. JL 221.1 §: »Raja, joka on aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty ja käyty, on käytävä entiseen paikkaansa» (harvennus tässä), vrt. AJ 1916 164.1 §: »Kun on käytävä raja, joka aikaisemmalla rajankäynnillä tai muulla erityisellä rajanmääräyksellä on vahvistettu.», (harvennus tässä). Silloin, kun on kysymys rajan käymisestä kahden kiinteistön välillä, joiden omistajat riitelevät sen paikasta, on ko. imperatiivi primäärisesti käsitettävissä vain seuraavasti: Rajan eri puolilla olevat alueet kuulukoot eri omistuspiireihin.[39] Imperatiivin

---

[38] Rajariitakanteen tosiseikastosisällöstäkään ei vallitse yksimielisyyttä. Tekstissä esitettyä kantaa edustavat esim. *Haataja,* Maanjaot s. 624; *Almqvist* s. 18 ja *Rodhe,* Gränsbestämning s. 84. *Brotherus* puolestaan ei itse asiassa pyri ylläpitämään eroa rajariidan ja tilusriidan välillä. Hän katsoo, että jo 1600-luvulla kehittyneen ajatustavan pohjalta voidaan erottaa kiinteistön ulottuvuuden ilmaisukeinojen kaksi ryhmää, nimittäin teknilliset eli rajamerkit, mittaus ja kartoitus sekä oikeudelliset eli saanto, nautinta ja abstraktinen ulottuvuus. Rajariita on kysymyksessä, kun vedotaan teknillisiin ilmaisukeinoihin, *Brotherus,* Rajankäynti s. 19 s., 28 ja 30.

[39] Jos käytävän rajan varressa sijaitsevat alueet on kummastakin kiinteistöstä luovutettu määräaloina, niin syntyy voimassa olevan oikeuden mukaan sellainen kieltämättä merkillinen tilanne, ettei kumpikaan määräalan luovutuksensaaja ole rajankäynnissä asianosainen, vaan ainoastaan JL 65 §:ssä tarkoitettu väliintulija, ks. KKO 1959 II 40, vrt. KKO 1946 II 293. Jos mainitunlaisessa tilanteessa syntyy riita rajan paikasta, niin silloin riitelevät riita-alueen omistusoikeudesta henkilöt, jotka eivät sitä omista, vrt. *Rekola* s. 76 viite 120. Jos sensijaan määräalan luovutuksensaajaa tai muuta vastaavassa asemassa olevaa henkilöä pidettäisiin asianosaisena, niin silloin voitaisiin tekstissä esitetty imperatiivi formuloida seuraavasti: A:lla olkoon riita-alueeseen parempi oikeus kuin B:llä.

Haataja, Maanjaot s. 624 s. pitää rajariidalle olennaisena vain tekstissä mainittua teknillistä momenttia, vaikka myöntääkin, että rajan paikkaa koskeva tuomio tavallisesti ratkaisee sen kummallakin puolen olevien tilusten omistusoikeuden. Hän viittaa siihen tosiasiaan, että rajan paikka voi olla riidaton ja että raja voidaan määrätä myös saman omistajan eri kiinteistöjen

tällaisen laadun todistuksena on, että jos riita-alue sen mukaan siirtyy tilasta toiseen, voidaan imperatiivi tarvittaessa panna täytäntöön ulosottomiehen toimesta, JL 280 §. Tilusriitaa koskevan kanteen tosiseikastossa kantaja sensijaan lausuu, että riita-alue on tietyssä maanmittaustoimituksessa laaditun kartan, jako-, lohkomis- tms. kirjan tai muun selitelmän tai molempien mukaan luettu hänen omistamaansa tilaan ja että vastaaja nauttii tai vaatii nautittavakseen tuota riita-aluetta.[40] Tähän tosiseikastoon vaaditaan tavallisesti kytkettäväksi sellainen oikeusvaikutus, että riita-alueen selitetään kuuluvan kantajalle ja vastaaja velvoitetaan luovuttamaan se kantajan hallintaan. Kun kanteita verrataan toisiinsa, niin havaitaan, että tosiseikastoihin kytkettäviksi vaaditut oikeusvaikutukset ovat asiallisesti katsoen samat; kummassakin on kysymys riita-alueen omistusoikeudesta.[41]

---

välille. *Brotherus,* Rajankäynti s. 14 s. puolestaan huomauttaa, ettei rajan määräämisen tulos aina ole sellainen, että alueen kuuluminen tiettyyn kiinteistöön sen perusteella ratkeaisi, vrt. *Rodhe,* Gränsbestämning s. 64 ss. *Haatajan* huomautusten johdosta on syytä todeta, ettei hänen mainitsemissaan tilanteissa ole kysymys rajariidan ratkaisemisesta. *Brotheruksen* huomautus pitää tosin paikkansa, mutta siinä on kysymys rajariidassa esitetyn kannevaatimuksen ja siinä annetun tuomion tulkinnasta.

40 Tekstissä katsotaan tilusriidan tosiseikasto huomattavasti suppeammaksi kuin yleensä. *Haataja,* Maanjaot s. 624 s. pitää tilusriitana yleensä riitaa omistusoikeudesta tiettyyn tilukseen eli palstaan, jolloin hänen käsitteeseensä sisältyvät myös ne tapaukset, jolloin kanteen tueksi esitetään tavallinen saanto, ks. myös *Brotherus,* Rajankäynti s. 14 ja 19.

41 *Almqvist,* Ägotvist s. 18 s. on 1734-vuoden lain kannalta jaoitellut tilusriidat (ägotvist) palstariitoihin (parcelltvist) ja rajariitoihin (rågångstvist), jolloin palstariidassa on kysymys kiinteistöjen yksityisoikeudellisesta ulottuvuudesta maalla, mutta rajariidassa ensi kädessä julkisoikeudellinen kysymys rajan oikeasta suunnasta kahden kameraalisen kylän välillä. Tällä nykyoloihin soveltumattomalla käsityksellä näyttää olleen sangen voimakas vaikutus esim. *Haatajaan,* joka korostaa, että rajariidassa on aina mukana myös julkisoikeudellinen tekijä eli valtion velvollisuus pitää huolta rajojen pysyvyydestä ja varmuudesta, kun taas tilusriita on »puhdas yksityisoikeudellinen riita omistusoikeudesta määrättyyn tilukseen», Maanjaot s. 625. Jos rajariidan ja tilusriidan tosiseikastot määritellään tekstissä mainituin tavoin, niin silloin nähdään, että molempiin sisältyy *Haatajan* mainitsema julkisoikeudellinen elementti: Yhtä vähän kuin asianosaiset voivat vapaasti sopia rajan paikasta, yhtä vähän he voivat disponoida siitä, mihin tilaan jokin tilus kuuluu ja kuka sen omistaa. *Rodhen* esityksessä on julkis- ja yksityisoikeudellisten elementtien vastakkain asettelu johtanut nähdäkseni suoranaisiin mahdottomuuksiin,

Eroa on sensijaan tosiseikastoissa. Edellisen kanteen primäärisenä tosiseikastona ovat olennaisesti maalla, mutta jälkimmäisen asiakirjoista havaittavat tosiseikat.[42]

Tilusriita kuuluu pääsäännön mukaan yleisen tuomioistuimen ratkaistavaksi. Maanmittaustoimituksen yhteydessä se on ratkaistava silloin, kun se esiintyy siinä yhteydessä ja vaikuttaa siihen. Rajariita sensijaan muodostaa poikkeuksen tuosta pääsäännöstä, sillä se on aina pantava vireille maanmittaustoimituksessa. Se ratkaistaan maanmittaustoimituksessa, nimittäin rajankäyntitoimituksessa siinäkin tapauksessa, että se ei ole konneksiteettisuhteessa muuhun maanmittaustoimitukseen. Rasitteen paikallisuutta koskevan ulottuvuusriidan asema on prosessuaaliselta kannalta katsoen jonkin verran epäselvä. Selvää tietenkin on, että milloin sellainen riita on konneksiteettisuhteessa maanmittaustoimitukseen, se on siinä ratkaistava. Sen ohessa näyttää siltä, että se maanmittaustoimituksesta erilläänkin esiintyessään on samassa asemassa kuin rajariita ja on asian laadun mukaan saatettava ratkaistavaksi joko jaon täydentämistoimituksessa tai yksityistietoimituksessa, argum. JL 231 ja 232 sekä YkTL 38.4 §.[43] Rajariitaa ja tilusriitaa koskevaan, oikeustieteen piirissä vallitsevaan epäselvyyteen vaikuttaa nähdäkseni huomattavasti se seikka, että tilusriitana usein pidetään riitakysymystä, joka todellisuudessa on saantoriita ja jota ei voida ratkaista niillä

---

sillä *Rodhe* katsoo vastaajan pelkän myöntämisen perusteella mahdolliseksi sellaisen tuomion, jossa lausutaan, että vaikka alue kuuluu tämän omistamaan kiinteistöön, niin sen kuitenkin vastaajan myönnytyksen perusteella omistaa kantaja, Gränsbestämning s. 58. *Rodhen* tarkoittama disponointivapaus saattaisi erinäisissä olosuhteissa johtaa kollusiivisiin prosesseihin, jotka olisivat omiaan pilaamaan tiluskartaston ja -asiakirjojen luotettavuuden.

42 Eri asia on tietenkin, että kummankin riidan kuluessa on mahdollista turvautua kanteiden argumentoinnissa kaikkeen mahdolliseen ja luvalliseen prosessiaineistoon. Niinkuin *Brotherus* lausuu, saadaan vapaasti turvautua kaikkiin mahdollisiin ulottuvuuden ilmaisukeinoihin, jotka ovat »tavallaan eri puolia samasta asiasta ja täydentävät toisiaan», Rajankäynti s. 15 s. Tämä näkökohta on omiaan vaikuttamaan, että raja- ja tilusriidan erottelu on vaikea käytännössä ylläpitää.

43 Eräässä toisessa yhteydessä olen esittänyt sellaisen käsityksen, ettei YkTL:n mukaista tietoimitusta voida toimittaa tien paikallisuuden määrittämiseksi, *Pietilä*, Yksityistietoimituksista s. 100. Kuten tekstistä havaitaan, olen luopunut tuosta käsityksestä.

menetelmillä, jotka ovat käytettävissä ulottuvuusriitojen ratkaisemiseksi eikä nimenomaan rajankäynnillä. Seuraavat ratkaisut ovat omiaan valaisemaan tätä ongelmaa.

> KKO 19. 11. 1951, Mm 1953 s. 35 s.: Tilasta luovutettiin 1927 A:lle kaksipalstainen määräala, joka 1929 lohottiin a-tilaksi, johon A sai lainhuudon 1930. Kantatilan omistaja luovutti toisen palstoista uudelleen 1936 B:lle, jolle se 1937 lohottiin b-tilaksi, jonka B huudatti samana vuonna. A:n hakemuksesta toimitettiin 1949 rajankäynti a-tilalla. Siinä toimitusmiehet lausuivat, että b-tilan tilukset oli 1929 lohottu a-tilaan kuuluviksi, ettei niiden myöhempi lohkominen b-tilaan voinut koskea A:n oikeutta, jota ei ollut siihen lohkomistoimitukseen kutsuttu, ja että riidanalainen palsta täten kuului a-tilaan. He kävivät tuon palstan rajat. KKO lausui, ettei riitaa b-tilan tilusten omistusoikeudesta voitu ratkaista rajankäyntitoimituksessa, ja poisti toimitusmiesten lausunnon, mikäli se koski näiden tilusten omistusoikeutta.

A:n ja B:n välinen, rajankäyntitoimituksessa ilmaantunut riita ei todellisuudessa ollut rajariita eikä yleensäkään ulottuvuusriita, vaan takautuvassa sivullisrelaatiossa ilmaantunut saantoriita, joka ei ollut konneksiteettisuhteessa rajankäyntiin. KKO:n ratkaisu perustuu ilmeisesti tähän näkökohtaan.

> KKO 7. 11. 1962, Mm 1964 s. 106: Tilasta myytiin eräs määräala, joka lohkomalla erotettiin tilaksi a. Kantatilan b:n omistajan a-tilan omistajaa vastaan ajaman kanteen johdosta Ko ja HO katsoivat selvitetyksi, että lohkomisessa oli a-tilaan luettu kolme tiluskuviota, joita ei ollut luovutettu, ja että niitä oli lohkomisesta huolimatta hallittu b-tilaan kuuluvina, minkä vuoksi Ko ja HO vahvistivat kantajan omistusoikeuden niihin ja selittivät niiden kuuluvan b-tilaan. KKO lausui, ettei alempien oikeuksien olisi pitänyt ottaa kannetta tutkittavakseen, mikäli siinä oli vaadittu selitettäväksi, että tiluskuviot kuuluivat b-tilaan, mutta jätti alempien oikeuksien lopputulokset voimaan, mikäli oli kysymys omistusoikeuden vahvistamisesta.

Tässä tapauksessa Ko ja HO pyrkivät käsittelemään riitaa kombinoituna saanto- ja tilusriitana, vaikka kysymys niiden toimivallan kannalta katsoen oli vain edellisestä.

Kun rajankäyntiä ja tilusriitaa tarkastellaan menetelminä kiinteistön alueellisen ulottuvuuden määrittämiseksi, niin voidaan tehdä

sellainen havainto, että edellinen on käytännöllisen oikeuselämän piirissä huomattavassa määrässä syrjäyttämässä jälkimmäistä. Sellaiset »klassilliset» tilusriidat, jollaisia ovat kysymykset siitä, mihin tilaan tietty tiluskuvio, esim. jokin saari tai muu erillinen palsta on uusjaossa tai muussa tilusjärjestelytoimituksessa taikka halkomisessa luettu, ovat maanmittaustoimituksista erillisinä käymässä harvinaisiksi. Viimeksi mainittujen yhteydessä niitä sensijaan vielä silloin tällöin esiintyy, erittäinkin rajankäyntiin kombinoituneena.[44] Esim. vesialueen piirirajankäyntiin kombinoituu varsin yleisesti kysymys »vesioikeudellisen kylän» ulottuvuudesta.[45] Lainkäytön piirissä esiintyy myös melkoisesti rasitteita ja yhteisten alueiden osuuksia koskevia tilusriitoja.[46]

---

44 Esim. KKO 15. 4. 1964, Mm 1964 s. 105: Tilalla toimitetun lohkomisen yhteydessä suoritettiin piirirajankäynti sen kaikkien rajojen määräämiseksi Tällöin syntyi rajanaapurin kanssa erimielisyyttä erään saaren omistusoikeudesta lohottavana olevan tilan omistajan väittäessä, että saari oli jaettu siihen isojaossa, ja rajanaapurin, että se oli jaettu hänen tilaansa myöhemmin toimitetussa halkomisessa. Kaikki instanssit tutkivat riidan lohkomisen yhteydessä. Ratkaisun johdosta on syytä huomauttaa, että riita oli konneksiteetissa rajankäyntiin, ei lohkomiseen, vrt. KKO 9. 12. 1960, Mm 1962 s. 30.

45 Runsaasta valikoimasta esitettäköön KKO 4. 12. 1955, Mm 1956 s. 103: Vesialueen rajankäynnissä Mo ja KKO katsoivat selvitetyksi, että kahdella kylällä oli kummallakin ennen isojakoa ollut yhtenäiset, ympäröivistä maista rajoilla erotetut kotitiluksensa sekä niiden välillä eräs niinikään rajoilla erotettu alue, joka oli jaettu kylien kesken isojaossa, mikäli sitä ei ollut käytetty liikamaaksi tai uutistilojen perustamiseen, ja että kummassakin kylässä oli erikseen suoritettu isojako niiden kaikilla tiluksilla. Sen vuoksi oli kummankin katsottava muodostavan sellaisen kylän, jolle MK 12:4:n mukaan kuului kylän rannan kohdalla oleva vesialue. Ks. myös KKO 15. 6. 1963, Mm 1964 s. 29.

46 Esimerkkinä viimeksimainitunlaisesta tilusriidasta mainittakoon KKO 4. 12. 1962, Mm 1963 s. 70: Lohkomistoimituksessa toimitusmiehet lausuivat, että koska emätilalla oli oikeus erääseen vanhastaan yhteiseen tiehen, joka sivusi toimituksessa muodostettua lohkotilaa, niin ei tierasitteen perustaminen lohkotilaa varten yleiselle tielle pääsyä varten ollut tarpeen. Eräs ko. vanhastaan yhteiseksi katsotun tien osakas valitti ja lausui, ettei emätilalla ollut osuutta tuohon tiehen, joka kuului vain valittajan omistamaan ja erääseen toiseen tilaan. KKO: Koska asiassa oli käynyt ilmi, ettei ko. tietä ollut maanmittaustoimituksessa erotettu yhteiseksi, eikä lohkomistoimituksessa näinollen ollut lohkotilalle järjestetty tarpeellista ulospääsytietä, niin KKO poistaen toimitusmiesten lausunnon lohkotilan oikeudesta tien käyttöön palautti toimituksen täydennettäväksi. Vrt. KKO 1. 11. 1962, Mm 1962 s. 37 s. ja KKO 15. 6. 1966, Mm 1967 s. 38 s.

2. Siirryttäessä selvittelemään asianosaisten välisten oikeusriitojen ratkaisua kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittaustoimituksen yhteydessä on aihetta luoda käsittelyn pohjaksi katsaus niihin KaavJL:n säännöksiin, joiden pohjalta kiinteistöinsinöörin toimivalta sanotunlaiseen ratkaisemiseen on johdettavissa. Tällöin kohdistuu huomio seuraaviin säännöksiin. Tontinmittaustoimituksesta tehty valitus on toimitettava maistraatille, KaavJL 66 §. Milloin valitus koskee tontin rajaa tai suuruutta, 61 tai 62 §:ssä tarkoitettua rajan määräämistä tai rajamerkin siirtämistä, tilasta luovutettua määräalaa, sen rajaa tai suuruutta taikka sitä, mihin kiinteistöön tontin alue kuuluu, maistraatin on siirrettävä valitus ja toimituksesta ehkä tehty muu valitus Mo:n käsiteltäväksi, KaavJL 69.2 §. Milloin kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa ilmaantuu epäselvyyttä kiinteistön tai muun alueen, josta tontti joko kokonaan tai osittain muodostuu, sellaisesta rajasta, jolla on merkitystä tontinmittauksessa, voidaan sanottu raja toimituksessa määrätä siltä osalta kuin se kulkee tontin sisällä tai on sen rajana, KaavJL 61.1 §. Kun toimituksesta tehdyn valituksen edellytetään voivan koskea mm. tilasta luovutetun määräalan rajaa ja sitä, mihin kiinteistöön tontin alue kuuluu, niin silloin myös edellytetään, että kiinteistöinsinööri on antanut tällaisia kysymyksiä koskevat valituskelpoiset ratkaisut, joista edellinen voi merkitä saantoriidan ja jälkimmäinen tilusriidan ratkaisua.[47] Rajariidan ratkaisua koskevasta toimivallasta on sen ohessa nimenomainen säännös. Esitettyjen säännösten pintapuolinenkin tarkastelu osoittaa siis, että kiinteistöinsinöörin toimivalta käsittää sekä saanto- että ulottuvuusriitojen ratkaisemista.[48]

KaavJL 69.2 §:n sekä JL 303.1 §:n johtolauseen ja 67 §:n välillä vallitsee eräs huomattava eroavuus, jolla ilmeisesti on varsin ratkaiseva vaikutus pohdittavana olevassa kysymyksessä saavutettaviin

[47] Vrt. *KKO:n lausunto* 1940 s. 166 ja *Haataja,* Maanjaot s. 691.

[48] Samanlainen johtopäätös voidaan tehdä myös lainvalmistelutöiden perusteella. Niiden yhteydessä on mainittu, että tontinmittausmenettelyä koskevat säännökset on pyritty saattamaan soveltuvilta osin yhdenmukaisiksi maanmittaustoimituksia koskevien säännösten kanssa ja että lakiehdotuksessa on »eräät riita-asiat siirretty maanjako-oikeuden ratkaistaviksi» (harvennus tässä), *Hallituksen KaavJL-ehdotus* s. 3, vrt. *KaavJL-komiteanmietintö 1956* s. 7.

tuloksiin. Tämä eroavuus on siinä, että kahdesta viimeksi mainitusta lainkohdasta sekä JL 307 ja 312 §:n johtolauseista ja 313 §:stä voidaan päätellä toimitusmiehille kuuluvan maanmittaustoimituksissa yleisluonteisen toimivallan kaikkien sellaisten toimituksessa asianosaisten välillä ilmaantuvien oikeusriitojen ratkaisemiseen, jotka ovat konneksiteettisuhteessa toimitukseen, ts. vaikuttavat sen suorittamiseen,[49] kun taas KaavJL 69.2 §:stä ei sensijaan viimeksi mainitussa suhteessa voida johtaa vastaavanlaista yleistä toimivaltaa, vaan siinä luetellaan määrätyt, edellä jo mainitut riitakysymykset säännöksen sanamuodon osoittaessa, että luettelo on tarkoitettu tyhjentäväksi. KaavJL on siis ilmeisesti tässä suhteessa päinvastaisella kannalla kuin JL. Kun viimeksi mainitun mukaan toimitusmiesten toimivaltaan kuuluu ratkaista kaikki maanmittaustoimituksessa asianosaisten välillä ilmaantuvat oikeusriidat, jotka vaikuttavat sen suorittamiseen, kuuluu kiinteistöinsinöörin toimivaltaan tontinmittauksessa vain KaavJL 69.2 §:ään sisältyvässä luettelossa mainittujen riitojen ratkaiseminen. Sensijaan ovat kumulaation subjektiiviset edellytykset periaatteellisesti samat kuin maanmittaustoimituksissa. Tämä tulos, joka merkitsee, että kiinteistöinsinöörin toimivaltaan kuuluu vain tontinmittaustoimituksen asianosaisten välisten riitojen ratkaiseminen, on johdettavissa useista KaavJL:n säännöksistä, esim. 65.2 §:stä, jonka mukaan valitusosoitus on julistettava asianosaisille, ja 68 §:stä, jonka mukaan maistraatti voi ennen valitusajan päättymistä tarkastaa ja hyväksyä toimituksen, jos kaikki asianosaiset ovat toimituksessa tai sen jälkeen hyväksyneet sen. Asiaa on syytä tarkastella eräiden esimerkkien valossa.

(1) Tonttijaon muutoksella on muodostettu kaavatontti, joka käsittää kaksi vanhaa rekisteritonttia. Toisen omistaja B on ostanut toisen sen omistajalta A:lta, saanut sen hallintaansa ja hakee kiinteistön muodostamista tarkoittavaa tontinmittausta. Siinä A väittää, että B:n saanto on tahtovirheen vuoksi tehoton. Ratkaisu on selvä. Koskei A enään ole myymänsä tontin omistajahaltija eikä siis toimituksen asianosainen, niin ei hänen vaatimustaan voida sen yhteydessä asiallisesti ratkaista. A:n vaatimuksen merkitys on vain sellainen, että

[49] JL:n valmistelutöiden yhteydessä syntyi keskustelua siitä, millä tavoin mainitunlainen yleisluonteisuus olisi sopivimmin ilmaistavissa, *Jakolakikomitea 1933* s. 160; *KKO:n lausunto 1940* s. 166 s. ja *Jakoasetustoimikunta 1949* s. 77.

hän on KaavJL 52.3 §:ssä tarkoitettuna oikeuden haltijana kiinnittänyt kiinteistöinsinöörin huomiota seikkaan, jolla voi olla merkitystä hänen oikeuksiensa turvaamisen kannalta. Jos B:n legitimaatio on kunnossa, niin ei A:n aktiosta voine olla tulosta. Mikä merkitys on tässä tilanteessa sillä seikalla, että A on ennen tontinmittauksen aloittamista pannut vireille luovutuksen mitättömäksi julistamista koskevan saantoriidan asianomaisessa tuomioistuimessa? Lohkomisesta kyseen ollen havaittiin tämän yleensä merkitsevän toimituksen keskeyttämistä hakijan legitimaation kumoutumisen vuoksi. Legitimaatioon nähden on saantoriidalla epäilemättä tontinmittauksessa sama merkitys kuin lohkomisessakin. Näyttää kuitenkin siltä, ettei tuo vaikutus ensiksi mainitussa toimituksessa tule esiin samassa vaiheessa kuin jälkimmäisessä. Jos tontinmuodostukseen tarvitaan kiinteistötuomarin suostumus, niin on sellainen evättävä, jos omistusoikeus havaitaan riitaiseksi, KaavJL 102 §. Edellä on asetuttu sille kannalle, että tuosta lainkohdasta ilmenevä periaate on voimassa myös silloin, kun tonttirekisteriin merkitseminen tapahtuu maistraatin määräyksestä. Nämä periaatteet viittaavat siihen, että saantoriidan vaikutus legitimaatioon tulee esiin vasta siinä vaiheessa, kun on kysymys tontin merkitsemisestä tonttirekisteriin.[50] Niistä voidaan katsoa johtuvan, että vaikka kaavatontin aluetta tai sen osaa koskeva saantoriita on vireillä yleisessä alioikeudessa, niin ei se ole esteenä tontinmittauksen toimittamiselle, mutta kyllä tontin merkitsemiselle tonttirekisteriin, vrt. edellä 12 § 3. Jos (2) A on kieltäytynyt luopumasta myydyn tontin hallinnasta, niin on hän sen omistajahaltijana toimituksen asianosainen eikä vaatimusta valituskelpoisen ratkaisun antamisesta voida torjua samalla perusteella kuin esimerkissä (1). Kumulaation edellytyksenä oleva konneksiteetti on myös käsillä sikäli, että jos A:n vaatimus hylättäisiin, niin olisi omistuksen yhtenäisyyden periaate toteutettu ja tontti voitaisiin sen kannalta katsoen merkitä tonttirekisteriin joko maistraatin määräyksellä tai kiinteistötuomarin suostumuksella. Jos vaatimus sensijaan hyväk-

50 Sellaisessa tilanteessa, että kaavatontin alue koostuu kokonaan yhteen kiinteistöön kuuluvasta alueesta, jonka toimitusta hakenut henkilö kokonaan omistaa, ei rekisteröiminen erottaudu samalla tavoin eri pyyntöä edellyttäväksi toimitukseksi kuin muissa tilanteissa, KaavJL 116.1 §. Tässäkään tapauksessa ei kuitenkaan liene riittävää syytä kytkeä saantoriitaan toimituksen keskeyttävää, vaan vain sen rekisteröimisen estävä vaikutus.

syttäisiin, niin ei tonttirekisteriin merkitseminen voisi tapahtua, ennenkuin jommalla kummalla tai kolmannella henkilöllä on laillinen saanto tontin koko alueeseen. Ratkaisu on ilmeisesti johdettava siitä periaatteesta, että A:n vaatimus on sellainen, joka pääsäännön mukaan on ratkaistava yleisessä tuomioistuimessa riita-asioista säädetyssä järjestyksessä. A:n taholta vireille pantu riitakysymys on siis jätettävä ratkaisematta, koskei sellaista riitakysymystä nimenomaan mainita KaavJL 69.2 §:ssä. Tontinmittaus voidaan toimittaa, mutta tonttia ei voida merkitä tonttirekisteriin, koska omistuksen yhtenäisyyden periaate ei ole tässä tapauksessa toteutettu; sen osilla on eri omistajahaltijat. (3) Kaavatontin koostuessa esim. kahdesta tilasta on ratkaisu vastaavissa tilanteissa ilmeisesti samanlainen kuin esimerkeissä (1) ja (2). (4) Kaavatontti koostuu kahteen tilaan kuuluvista määräaloista. Toisen omistaja B ostaa toisen omistajalta A:lta tämän tilaan kuuluvan tontinosan ja saa sen hallintaansa. A:n taholta esitetty, luovutuksen mitättömäksi julistamista tarkoittava vaatimus on samalla tavoin konneksiteettisuhteessa toimitukseen kuin esimerkissä (2). Sikäli kuin A edelleen omistaa kaavatonttiin rajoittuvaa aluetta, on hän myös toimituksen asianosainen. Kysymyksessä on siis toimituksen asianosaisten välinen tilasta luovutetun määräalan saannon tehokkuutta koskeva riita. Voidaanko tällaisen riidan katsoa sisältyvän KaavJL 69.2 §:n ilmaisuun »valitus koskee — — — tilasta luovutettua määräalaa, sen rajaa tai suuruutta»? Kun siinä erotellaan toisaalta määräalaa ja toisaalta sen rajaa tai suuruutta koskevat ratkaisut, niin ei voitane tulla muuhun tulokseen kuin että sanotunlaiset riidat sisältyvät tuohon ilmaisuun. (5) Jos A esimerkissä (4) tarkoitetussa tilanteessa ei omista tonttiin rajoittuvaa aluetta, niin ei hän ole toimituksen asianosainen. Kumulaation konneksiteettiedellytys olisi silloinkin olemassa. Sensijaan puuttuvat sen subjektiiviset edellytykset. Sen vuoksi ei A:n omistusoikeusvaatimuksesta voida antaa valituskelpoista ratkaisua. (6) Lähtökohtana on esimerkin (5) mukainen tilanne. Sekä A että B väittävät omistajina hallitsevansa B:lle luovutettua aluetta. Tässä tapauksessa riita koskee aluksi oikeutta olla asianosaisena toimituksessa, mikä riita kiinteistöinsinöörin on joka tapauksessa ratkaistava. Tästä ratkaisusta riippuu, voidaanko A:n omistusoikeusvaatimukseen antaa valituskelpoinen ratkaisu. Jos hänen luovutuksesta huolimatta katsotaan edelleen omistajana hallitsevan B:lle luovutettua aluetta, niin

silloin kuuluu saantoriita eli kysymys B:lle tapahtuneen luovutuksen tehokkuudesta toimituksessa tutkittavaksi ja ratkaistavaksi, mutta muuten ei. Viimeksi mainitun vaihtoehdon mukainen tilanne on samanlainen kuin edellisessä kohdassa esitetty lohkomistilanne (7), jossa on kysymys siitä, kummalle lohotaan A:n X:ltä ostama ja B:lle myymä tilan määräala, kun B on hakenut lohkomista ja A saapuu toimitukseen väittäen hänen ja B:n välistä saantoa tehottomaksi ja vaatien lohkomisen suorittamista hänelle. Riidan ratkaisemisen kannalta myönteinen tulos johtuu ko. lohkomistilanteessa siitä, että sekä A ja B katsotaan hallintatilanteesta riippumatta asianosaisiksi, JL 339.2 ja 183.2 §. Vastakkainen tulos vastaavanlaisessa tilanteessa tontinmittauksessa johtuu siitä, että asianosaiskäsite on tontinmittauksessa toisenlainen ja riippuu omistajahallinnasta.

Näiden esimerkkien avulla tapahtuneen tarkastelun tulokset voidaan lausua sellaisen säännön muodossa, että tilasta luovutetun määräalan saannon tehokkuutta koskevat, toimituksen asianosaisten välillä esiintyvät saantoriidat on kiinteistöinsinöörin ratkaistava silloin, kun ne esiintyvät kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittaustoimituksen yhteydessä. On syytä huomauttaa, että ilmaantuva saantoriita voi koskea muunkinlaisesta kiinteästä omaisuudesta kuin tilasta luovutetun määräalan saannon tehokkuutta. Sen pääsäännön mukaisesti, että tällaiset riidat ovat yleisten tuomioistuinten ratkaistavat riita-asioista säädetyssä järjestyksessä, ei kiinteistöinsinööri voine antaa valituskelpoista ratkaisua sellaisessa saantoriidassa, niin epäjohdonmukaiselta kuin tämä voi tuntuakin.

KaavJL 69.2 §:ssä edellytetään tontinmittaustoimituksesta tehdyn valituksen voivan koskea myös tilasta luovutetun määräalan suuruutta ja rajoja.[51] Tämän nojalla voidaan päätellä, että kiinteistö-

[51] Ilmaisu määräalan suuruus ja rajat saattaa herättää hämmennystä, koska määräalan suuruus voidaan laskea vasta sitten, kun sen rajat maalla tunnetaan. Ilmaisu lienee yhteydessä saannoissakin erittäin tavalliseen ulottuvuuden kaksinkertaiseen määritykseen, joka tapahtuu myydyn määräalan suuruuden ja rajojen ilmaisemisella. Lohkomisessa on sääntönä, että rajanmääritykselle annetaan etusija, ks. *Seppälä*, Lohkominen s. 100 ja esim. KKO 11. 4. 1957, Mm 1957 s. 82 s.: Maanlunastuslautakunnan laadittua asutussuunnitelman möi maanomistaja vapaaehtoisin kaupoin maansaajalle »maanlunastuslautakunnan muodostaman noin 69 ha suuruisen, kahdessa kappaleessa olevan ja tm:llä (1.32)^2 kartalle merkityn Koskinen-nimisen maatilan». Lohkomisessa havaittiin tilan pinta-alan asutussuunnitelmakartan mukaisena melkoi-

insinöörin kuuluu tontinmittauksessa tehdä näitä asioita koskevia valituskelpoisia ratkaisuja. Niiden konneksiteetti toimitukseen nähden esiintyy mm. säännöksissä, joiden mukaan toimituspöytäkirjassa on mainittava se kiinteistöstä luovutettu määräala, josta tontti muodostuu, ja siihen merkittävä tällaisen alueen pinta-ala ja esitetty selvitys omistajan saannosta ja joiden mukaan tonttikartalle on merkittävä mm. kiinteistöstä luovutetun määräalan rajat, KaavJa 30 § ja 24.3 §:n 8 kohta. Tällaisessakin riidassa voi kysymys kumulaation subjektiivisista edellytyksistä muodostua joissakin tapauksissa epäselväksi. Näin tapahtuu esim. silloin, kun emätilan omistaja ja määräalan luovutuksensaaja tai kaksi määräalan luovutuksensaajaa riitelevät tontinmittauksessa siitä, ulottuuko toisen alue kaavatontille vaiko ei. Mainitunlaista riitaa ei voida käsitellä kysymyksenä siitä, kummalle riitelijöistä voidaan omistajahaltijana myöntää asianosaisen asema, sillä omistajahallinnasta voidaan käsillä olevassa relaatiossa puhua vain suhteessa saannon tehokkuuteen, josta nyt ei ole kysymys. Tällaisen riidan kannalta katsoen ovat molemmat osapuolet tontinmittauksessa asianosaisia; asialegitimaatio ei, niinkuin edellä jo on viitattu, ratkea aineellisen vaan prosessuaalisen asialegitimaatiokäsitteen mukaan.

Muutamat rasitteita koskevat riitatilanteet ovat läheistä sukua

---

sesti ylittävän 69 ha, minkä vuoksi toimitusmiehet jättäen pois eräitä Koskisen tilaan asutussuunnitelmassa merkittyjä alueita muodostivat sen tilaksi 69,210 ha:n suuruisena. Mo: Koska oli katsottava, että po. viljelystila oli myyty niiden rajojen mukaisesti, jotka asutussuunnitelmassa oli vahvistettu tuolle tilalle, niin toimitusmiesten päätös kumottiin. KKO: Ei muutosta. Vrt. KKO 6. 5. 1957, Mm 1957 s. 83 s. ja 25. 7. 1956, Mm 1957 s. 41. Suuruuttakin koskevalla määrityksellä on toisinaan ratkaiseva merkitys, nimittäin silloin, kun rajojen määritystä koskevalla lausekkeella ei ole onnistuttu määrittämään aluetta niin, että sen ulottuvuuden määritys voitaisiin yksinomaan perustaa tuohon lausekkeeseen, ks. KKO 18. 2. 1937, Mm 1938 s. 175 ss., vrt. KKO 30. 5. 1958, Mm 1959 s. 73 s. Suuruusmääritys ei yksistään ole riittävä, KKO 1963 II 74: Koska määräalan rajat olivat jääneet kokonaan merkitsemättä luovutuskirjaan eikä siitä ilmennyt kiinnekohtia, joihin toimitusmiehet olisivat saattaneet perustaa määräalan sijainnin harkinnan mukaan, ja kun luovutuskirjan oikeaksi todistanut julkinen kaupanvahvistajakaan ei voinut ilmoittaa määräalan sijaintia eikä muuta selvitystä tuosta seikasta ollut ilmoitettukaan olevan saatavissa, ei lohkomista asianosaisten ollessa erimielisiä määräalan sijainnista voitu sanotun luovutuskirjan nojalla suorittaa. Luovutuskirjassa tilan ulottuvuus oli määritetty vain ilmaisemalla sen suuruudeksi 2.500 m².

saantoriidoille. Sellainen riita voi esiintyä esim. tonttirasitetta perustettaessa rasitetun tontin omistajan väittäessä, ettei rasitteen perustamista koskeva sopimus ole häntä sitova esim. vajaavaltaisuus- tai tahtovirheen perusteella. Onko tällainen riita kiinteistöinsinöörin ratkaistava toimituksessa? KaavJL 69 §:ää vastaava rasitteita koskeva säännös on 98 §:ssä, jonka mukaan ensiksi mainitun §:n säännökset ovat vastaavasti voimassa mm. silloin, kun toimitus koskee tonttirasitteen tai väliaikaisen oikeuden perustamista, siirtämistä, muuttamista tai poistamista tai tontin alueeseen kohdistuvan maanjakorasitteen poistamista tai siirtämistä, kuitenkin niin, että milloin toimituksessa tehty valitus koskee maanjakorasitteen poistamista taikka sitä korvausta, jonka kiinteistöinsinööri on määrännyt suoritettavaksi edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvasta haitasta ja vahingosta, on maistraatin siirrettävä asia Mo:n käsiteltäväksi. Näistä säännöksistä ei saada tukea sellaiselle ratkaisulle, joka merkitsisi poikkeusta siitä pääsäännöstä, että tuomion antaminen saantoriidan luonteisessa jutussa kuuluu yleisen tuomioistuimen toimivaltaan.

Tontin aluetta koskevassa tilusriidassa on kysymys siitä, mihin kiinteistöön kaavatontin alue kuulu.[52] Tilusriita on kysymyksessä myös silloin, kun erimielisyys koskee sitä seikkaa, kuuluuko tontin

[52] Edellä on havaittu, että riita siitä, mihin kiinteistöön jokin alue kuuluu, koskee siinä esiintyvän tosiseikaston kannalta katsoen kiinteistöjaoituksen laatua. Se koskee kiinteistön ulottuvuutta joko maalla esiintyvän rajan tai asiakirjoissa esiintyvän kiinteistön struktuurin määrittämänä, vrt. *Rodhe*, Gränsbestämning s. 1 s. Kun tällaiset riidat esiintyvät maanmittaustoimitusten yhteydessä, niin Ruotsin oikeuden mukaan ratkaisevat toimitusmiehet rajariidan, mutta alistavat tilusriidan Mo:n ratkaistavaksi, JDL 7:3, 3:12 ja 21:15.1 5 kohta ja esim. *Rodhe*, Gränsbestämning s. 24 ss. ja 44 ss. Siinä tapauksessa, että vastaavanlaisia riitoja esiintyy sellaisessa tontinmittaustoimituksessa, joka vastaa meidän kiinteistön muodostamista tarkoittavaa tontinmittaustamme, on tilusriitojen osalta sääntönä, ettei niitä sen yhteydessä käsitellä. Sensijaan voidaan rajariita vastaavanlaisessa yhteydessä ratkaista, *Rodhe*, Gränsbestämning s. 34 ss. ja *FRKM* XII s. 74 s. Irrallinen tilusriita on riideltävä Ruotsissa haasteen nojalla Mo:ssa, minkä ohessa on mahdollista, että joissakin tilanteissa yleisen alioikeuden lausuma sellaisessa riidassa saavuttaa oikeusvoiman, *Rodhe*, Gränsbestämning s. 55. Irrallinen rajariita ratkaistaan joko rajankäynnillä tai tontinmittauksella, JDL 20:1 ja FBL 2:1. Ruotsissa esitetty laaja kiinteistön muodostamista koskeva lakiehdotus merkitsee toteutettuna edellä hahmoitellun järjestelmän yksinkertaistamista; sen mukaan häviää tilojen ja rekisteritonttien erottelu tältä kannalta katsoen ja kiinteistöjen ulottu-

alue jonkin tilan yksityiseen tai useampien tilojen yhteiseen alueeseen. Tilusriidan luonteinen on edelleen erimielisyys, joka koskee rasitteen olemassa oloa, paikallisuutta tai sitä, millä kiinteistöillä on siihen osuus. Jokainen edellä mainittua laatua olevista tilusriidoista saattaa esiintyä kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen yhteydessä. KaavJL 69.2 §:ään sisältyvä ilmaisu »valitus koskee — — — sitä, mihin kiinteistöön tontin alue kuulu» käsittää ilman muuta kahta ensiksi mainittua laatua olevat tilusriidat. Rasitteita koskevien tilusriitojen ratkaisusta tontinmittauksen yhteydessä ei sensijaan ole nimenomaisia säännöksiä.[53] Kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen yhteydessä saattaa tulla kysymykseen sekä tonttirasitteiden ja väliaikaisten oikeuksien että maanjakorasitteiden poistaminen ja siirtäminen sekä korvauksen määrääminen näistä toimenpiteistä, KaavJL 90—95 §. Kysymykset rasitteen olemassa olosta, paikallisuudesta jne. ovat tietenkin mitä läheisimmässä yhteydessä niiden siirtämistä, muuttamista ja poistamista koskeviin kysymyksiin, joiden ratkaiseminen ei ole mahdollista ilman, että omaksutaan kanta ensiksi mainittujen kysymysten suhteen. Sen, että päätöksessä joudutaan omaksumaan kanta tällaisessa riitakysymyksessä, ei kuitenkaan välttämättömästi tarvitse merkitä, että tuo kannanotto sisältäisi oikeusvoimaisen ratkaisun esim. rasitteen olemassa oloa koskevassa kysymyksessä. Sellainen merkitys voitaisiin nähdäkseni mainitulle kannanotolle ehkä antaa sillä edellytyksellä, että rasitteen olemassa oloa tai paikallisuutta koskeva riita voitaisiin erillisenä esiintyessään saattaa ratkaistavaksi tontinmittauksessa. KaavJL:sta ei kuitenkaan saada tukea mainitulle menettelylle. Näin ollen ei po. kannanotolle voitane antaa oikeusvoimaisen ratkaisun merkitystä.[54]

Mitä tulee asialegitimaatioon tontinmittaustoimituksen yhteydessä

---

vuusriidat käsitellään ja ratkaistaan aina ensimmäisessä asteessa erityisessä kiinteistönmääritystoimituksessa (fastighetsbestämning), *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 101 ss. ja 647 ss.

53 KaavJL 52.2 §:ssä säädetään kuitenkin, että rasitteenhaltija on asianosainen toimituksessa, milloin hänen oikeutensa on kysymyksessä.

54 Rasitteen olemassa oloa koskeva kannanotto sisältyy aina implicite siihen tosiseikastoon, johon kytketään esim. rasitteen lakkauttaminen. Se on niinmuodoin kanteen lähemmälle määrittelylle eli individualisoinnille rat-

ratkaistavassa tilusriidassa, niin on syytä todeta, että se riita-alueen hallintatilanteesta riippumatta kytkeytyy niiden kiinteistöjen omistajahallintaan, joiden omistajat esittävät vaatimuksia tonttiin kuuluvan alueen suhteen.

Rajariidan ratkaisemisesta kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen yhteydessä on KaavJL 61 §:ssä nimenomainen säännös. Siinä esiintyvät rajan määräämisen edellytykset vaativat lähempää selvittelyä. Sellaisena edellytyksenä mainitaan, että määrättävällä rajalla tulee olla merkitystä tontinmittauksessa. Tarkoitetun merkityksen laadun selittää osaksi samaan §:ään sisältyvä määräys, jonka mukaan raja voidaan toimituksessa määrätä siltä osalta kuin se kulkee muodostettavan tontin sisällä tai on sen rajana.[55]

---

kaiseva seikka, joka on niin läheisessä yhteydessä siihen vaatimukseen, jota tuomio, esim. rasitteen lakkauttaminen merkitsee, ettei tuomiota voida ajatella ilman kannanottoa rasitteen olemassa oloa koskevassa kysymyksessä. Siviiliprosessioikeudessa on esiintynyt sellainen ajatustapa, että esitetyissä olosuhteissa tuomion oikeusvoima käsittää myös tuon olennaisen tuomion perusteen, esim. *Wrede*, Civilprocessrätt II s. 234 ja *Granfelt* s. 98. *Olivecrona*, Rätt och dom s. 280 ss. on nähdäkseni kuitenkin vakuuttavasti osoittanut tämän ajatustavan kestämättömyyden, jota myöskään *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus II s. 342 ei hyväksy. Tontinmittaus- tai rasitetoimituksessa esitetty rasitteen siirtoa koskeva vaatimus voidaan kyllä hylätä sillä perusteella, ettei rasitetta ole koskaan perustettu, mutta viimeksi mainittu kannanotto ei estä saattamasta rasitteen olemassa oloa koskevaa kysymystä tuomioistuimen ratkaistavaksi. Sekä vaatimus että sen peruste ovat tuossa oikeudenkäynnissä aivan toiset kuin rasitteen siirtämistä koskevassa toimituksessa, vrt. *Olivecrona*, Rätt och dom s. 312 ss.

55 Teknillisesti katsoen tämä mm. merkitsee, ettei rajamerkkejä saa rakentaa tontin ulkopuolelle muissa kuin KaavJA 50 ja JA 127 §:ssä mainituissa tapauksissa, vrt. *Hietalahti*, Virheiden oikaiseminen s. 21. Samassa yhteydessä *Hietalahti* katsoo, että rajankäynnin ulottamista nyt tarkasteltavana olevassa tilanteessa tontin ulkopuolelle on pidettävä nulliteettina, vaikka maistraatti olisi toimituksen tarkastuksessa hyväksynyt. Kannanottonsa perusteeksi *Hietalahti* esittää, että rajankäynti, sikäli kuin se on ulotettu tontin ulkopuolelle, on suoritettu vastoin määräyksiä, jolla hän tarkoittanee sitä näkökohtaa, ettei rajankäynnin toimittaminen tältä osin kuulu kiinteistöinsinöörin kompetenssiin. Kysymys siitä, onko kompetenssin puute tässä tilanteessa sitä laatua, että siitä aiheutuu nulliteetti, ei kuitenkaan ole kiistaton, ks. esim. *Merikoski*, Julkisoikeus II s. 56; *Ståhlberg*, Yleinen osa s. 327 ss.; *Willgren*, Allmänna läror s. 87 s. ja *Sundberg* s. 104 ss.

Tällaisilla rajoilla on merkitystä tontinmittauksessa, koska ne on merkittävä tonttikarttaan ja koska toimituspöytäkirjaan on merkittävä ne kiinteistöt sekä erilliset tai tilojen yhteiset alueet, joista tontti muodostuu, ja erikseen jokaisen tällaisen alueen pinta-ala, KaavJA 24.3 §:n 6 kohta ja 30 §. Rajan määräämisen edellytyksenä on edelleen, että siitä on ilmaantunut epäselvyyttä. Milloin sellaisen epäselvyyden on katsottava olevan käsillä? On ilmeistä, että epäselvyys on käsillä ensinnäkin silloin, kun asianomaista rajaa ei ole ennestään määrätty, jollainen tilanne vallitsee usein esim. silloin, kun on kysymys jakamattomaan vesijättöön rajoittuvien tilusten ja vesijätön välisestä rajasta, argum. JL 89.1 §. Muuten on esim. jaoissa ja lohkomisessa voimassa, että jos jaettavan tai lohkomalla ositettavan alueen piirirajan suhteen ilmaantuu epävarmuutta, niin on se rajankäynnillä määrättävä, lohkomisessa kuitenkin yleensä vain siltä osin kuin erotettava alue ulottuu emätilan piirirajaan, JL 89.1 ja 188.2 §. Kysymys rajankäynnin tarpeellisuudesta, ts. kysymys siitä, onko tarkoitettua epävarmuutta rajan paikasta olemassa, kuuluu toimitusmiesten ratkaistavaksi, JL 91 ja 194 §.[56] Jos toimitusmiehet ovat ratkaisussaan katsoneet piirirajankäynnin tarpeettomaksi, saa asianosainen siitä erikseen valittaa, JL 312 §:n 5 kohta, vrt. 315 §. Täten voidaan todeta, ettei piirirajan määrääminen esim. jaon ja lohkomisen yhteydessä käy tarpeelliseksi yksistään sen kautta, että asianosainen sitä vaatii, ja ettei niin ollen myöskään rajan paikka käy epävarmaksi yksistään siitä syystä, että asianosainen esittää muistutuksia maalla löydettyä rajan paikkaa vastaan. Kun KaavJL 61 §:ssä puhutaan sellaista rajaa koskevan epäselvyyden ilmaantumisesta, jolla rajalla on merkitystä tontinmittauksessa, niin näyttää kysymys olevan samanlaisesta ilmiöstä, jota tarkoitetaan JL 89—91 §:ssä. Kysymys siitä, onko rajan paikka epäselvä ja onko rajan määrääminen sen vuoksi tarpeellinen, kuuluu näin ollen kiinteistöinsinöörin ratkaistavaksi.

Kun maarekisterissä olevan kiinteistön tai alueen rajan määräämisessä määrätään noudatettavaksi niitä asiallisoikeudellisia säännöksiä, jotka JL:n mukaan ovat voimassa rajankäynnistä, niin perus-

[56] JDL:n mukaan on jaettavan alueen piirirajat jaossa rajankäynnillä määrättävä, ks. 4:1 ja 7:1 sekä *Holmbäck,* FB I s. 187 s.; *Eberstein—Ljungman* s. 64 ss.; *Rodhe,* Gränsbestämning s. 7 ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 62.

tunee tämä siihen käsitykseen, että tarkoitetut säännökset eroaisivat niistä, jotka ovat voimassa rekisteritontin rajojen ja sen alueen tarkistamista tarkoittavassa tontinmittauksessa. Edellä on havaittu, ettei tarkoitettujen säännösten välillä ole asiallista eroa.[57] Sellainen tilanne, että määrättävänä on esim. tilan ja rekisteritontin raja, ei näin ollen aiheuta ongelmia. Sensijaan voi sellaisia aiheutua »asiallisoikeudellisia säännöksiä» koskevasta sanonnasta. Ovatko esim. JL:n mukaisen rajankäyntitoimituksen asianosaisia koskevat säännökset asiallisoikeudellisia? Tällä kysymyksellä on merkitystä sen vuoksi, että myönteisessä tapauksessa rajankäynnin asianosaisia voivat olla aivan eri henkilöt kuin ne, jotka ovat asianosaisia tontinmittauksessa, ja että viimeksi mainituilla ei ehkä ole lainkaan asianosaisen asemaa rajankäynnissä.[58] Asiallisoikeudellisten säännösten nimitystä lienee käytetty menettelyä koskevien säännösten vastakohtana.[59] Asianosaisia koskevat säännökset kuuluvat viimeksi mai-

[57] Tällä tarkoitan sitä oikeusohjetta, että raja on pyrittävä käymään entiseen paikkaansa. Jos siis tilalla suoritetaan rajankäynti rekisteritonttia vastaan ja raja on viimeksi määrätty viimeksi mainitulla tapahtuneessa tontinmittaustoimituksessa, niin on rajankäynnissä raja pyrittävä käymään siihen paikkaan maalla, johon se tuossa tontinmittaustoimituksessa on määrätty, vrt. *FRKM* VI s. 12 s.

[58] Tällainen tilanne on olemassa esim. silloin, kun kaavatonttiin kuuluu osia kahdesta tilasta ja ne on luovutettu niistä määräaloina. Jos kiinteistöjen raja tulee käytäväksi tontinmittauksessa ja asianosaiset määrätään JL:n sääntöjen mukaan, ovat asianosaisina ao. tilojen omistajat. Jos asianosaisasema määrätään KaavJL:n mukaan, ovat sellaisina sensijaan ao. määräalojen luovutuksensaajat.

[59] Kysymys asiallisoikeudellisten, aineellisten eli materiaalisten ja muodollisten eli formaalisten normien erottelusta on ollut varsin suuren huomion kohteena yleisen oikeustieteen piirissä. Esim. *Nawiasky* s. 114 kuvailee edelliseen ryhmään kuuluvia normeja seuraavasti: »Die materiellen normen sagen, wie sich die Rechtsgenossen zur Vermeidung von Sanktionen verhalten sollen ————.» Niiden vastakohdaksi hän asettaa kaksi formaalisten normien ryhmää nimittäin prosessuaaliset menettelynormit ja organisatooriset normit, joissa on kysymys siitä, »wer festlegt und in welcher Art festgelegt wird, wie die Rechtsgenossen zur Vermeidung von Sanktionen verhalten sollen». *Ross*'in mukaan täydellinen käyttäytymisnormi ilmaistaan oikeusteknillisistä syistä tavallisesti fragmentteina, Ret s. 251 ss. Tällaiset normifragmentit voidaan jaoitella kolmeen ryhmään, nimittäin materiaalinormiin, joka ilmaisee vaaditun käyttäytymisen, sanktio- eli sekundäärinormiin, joka ilmaisee materiaalinormin vastaiseen käyttäytymiseen kytkettävän seuraamuksen, ja prosessi- eli

nittuihin, mistä seuraa, että jos maarekisterissä olevan kiinteistön rajankäynti toimitetaan kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittaustoimituksen yhteydessä kiinteistöinsinöörin toimesta, niin asianosaisina ovat tontinmittauksen asianosaiset eivätkä ne henkilöt, jotka olisivat asianosaisia, jos toimitus suoritettaisiin JL:n mukaisena erillisenä rajankäyntitoimituksena. Se joudutaan kuitenkin toimittamaan viimeksi mainitulla tavalla, ellei kiinteistöinsinöörillä ole 50.2 §:ssä tarkoitettua pätevyyttä ja joku asianosainen, jota asia koskee, vastustaa rajankäynnin toimittamista tontinmittauksen yhteydessä.[60]

3. Tämän §:n 1 kohdassa on käsitelty sitä maanmittaustoimituksissa noudatettavana olevaa yleistä periaatetta, että jos toimituksen alkaessa on tuomioistuimessa vireillä sellainen oikeusriita, joka vaikuttaa sen suorittamiseen, niin on toimitus keskeytettävä odottamaan riidan ratkaisemista, mutta että jos sellainen riita syntyy toimituksen yhteydessä sen asianosaisten kesken, niin on se siinä ratkaistava. On myös mahdollista, että toimituksen jälkeen sen tultua lainvoimaiseksi asianosaisten välillä syntyy sanotunlainen oikeusriita, joka olisi ollut ratkaistava toimituksessa, jos se olisi esiintynyt sen yhteydessä. Lainvoimaisen maanmittaustoimituksen ja sanotunlaisen oikeusriidan välisen suhteen tarkastelu johtaa edellisen subjektiivista oikeusvoimaa koskevaan kysymykseen. Tätä laajaa kysymystä ei ole mahdollista ottaa tämän tutkimuksen puitteissa yksityiskohtaisen pohdinnan kohteeksi. Tässä yhteydessä on asianmukaista aluksi tarkastella lohkomistoimituksen oikeusvoiman subjektiivista ulottuvuutta lähinnä silmällä pitäen myöhemmin ilmeneviä, lohkomisen perusteena olevaa saantoa koskevia riitoja.[61] Täten voidaan saada pohjaa vastaavan ilmiön tutkimiseksi tontinmittauksen osalta.

---

tertiäärinormiin, joka sisältää ne lisäedellytykset, joiden vastaajan oman käyttäytymisen ohella tulee olla käsillä, jotta tuomio voidaan julistaa ja panna täytäntöön ja joihin kuuluvat erityisesti kannetta, todistelua ja asianosaiskäsittelyä koskevat säännökset.

60 Tässä tilanteessa noudatetaan JL:n säännöksiä myös menettelyn osalta. Tuloksena voi tietyissä olosuhteissa olla, että asianosaisina ovat eri henkilöt kuin jos KaavJL 50.2 §:ssä tarkoitetun pätevyyden omaava kiinteistöinsinööri olisi suorittanut rajankäynnin tontinmittauksen yhteydessä.

61 Oikeusvoiman subjektiivisella ulottuvuudella tarkoitetaan sitä kysymystä, keitä henkilöitä tuomion oikeusvoima sitoo, *Tirkkonen* Siviiliprosessi-

Lainvoimaisen lohkomisen jälkeen syntyvä saantoriita voi koskea joko saannon tehokkuutta tai sen ulottuvuutta. Ensiksi mainittujen riitojen osalta lausuu H a a t a j a, että kysymys ostajan oikeudesta määräalaan ja luovuttajan omistusoikeuden pätevyydestä tosin tulee lohkomistoimituksessa käsiteltäväksi, mutta että tämä käsittely kuitenkin on mainittujen seikkojen ulkonaiseen puoleen kohdistuvaa tarkastusta, joka tavallisissa tapauksissa tutkitaan vain hakijan yksipuolisesti esittämän aineiston perusteella.[62] Milloin jälkeenpäin ilmenee riita, joka koskee määräalan luovutuksensaajan oikeutta itse maahan, ei lohkomisella voida katsoa olevan sellaisen riidan kannalta merkitystä muussa kuin siinä tapauksessa, että se on joutunut lohkomistoimitukseen kuuluvana riita-asiana sen yhteydessä toimitusmiesten käsiteltäväksi. Silloin on kysymys paremmasta oikeudesta lohkomalla muodostettuun tilaan voinut tulla lohkomisen yhteydessä käsitellyksi ja lainvoimaisesti ratkaistuksi. Tähän liittyen *Haataja* lausuu: »Ellei niin ole tapahtunut, voidaan kysymys paremmasta oikeudesta lohkomalla muodostettuun tilaan panna tavallista oikeudenkäyntitietä vireille lohkomisen sitä estämättä ja ilman, että tällainen riita vaikuttaa lohkomisen pätevyyteen, vaan ainoastaan ratkaisee kysymyksen paremmasta oikeudesta lohkomalla muodostettuun tilaan.»[63] Tähän lausuntoon voidaan yhtyä.

---

oikeus II s. 360; *Tirkkonen,* Oikeusvoimasta s. 251; *Wrede,* Civilprocessrätt II s. 239 s.; *Granfelt* s. 98; *Olivecrona,* Rätt och dom s. 332 ss. ja *Rodhe,* Gränsbestämning s. 79 ss. Esim. *Tirkkonen* korostaa viitatussa yhteydessä, että oikeusvoiman subjektiivista ulottuvuutta koskevasta ongelmasta on pidettävä erillään kysymys siitä, mitkä viranomaiset joutuvat riita-asiassa annetun ratkaisun oikeusvoimavaikutuksen piiriin.

62 *Haataja,* Maanjaot s. 562.

63 *Haataja,* Maanjaot s. 563, vrt. *Wasastjerna* s. 507 ss. Haatajan esitys osoittaa, että hän tarkoittaa lausunnollaan sekä niitä tapauksia, jolloin lohkomisen jälkeen syntyvän riidan partit ovat olleet lohkomisessa asianosaisina, kuin myös niitä, jossa niin ei ole ollut asianlaita. *Moringin* käsitykset poikkeavat varsin suuresti *Haatajan* käsityksistä, joihin tekstissä on yhdytty. *Moringin,* Skiftesrätt s. 651 s. lähtökohtana on lause »Lika litet som skiftet kan sedermera överlåtelsen klandras». Hän myöntää kuitenkin esittämästään pääperiaatteesta poikkeuksia niissä tapauksissa, kun luovuttaja on ollut emätilan »orättmätig innehavare», kun luovuttaja on ollut sekä luovutuksen että erottamisen tapahtuessa »avvita», kun luovutuskirja on väärennetty eikä omistajalla ole ollut tietoa lohkomisesta ja kun määräala on luovutettu edel-

Haatajan esitys koskee vain saannon tehokkuutta koskevia riitoja. Mitä tulee sellaisiin jälkeenpäin ilmeneviin erimielisyyksiin, jotka koskevat luovutetun määräalan ulottuvuutta, niin voivat ne esiintyä kahdessa eri muodossa. Luovutuksensaaja voi väittää, ettei lohkomisessa ole siinä muodostettuun lohkotilaan erotettu kaikkia niitä tiluksia, jotka luovutus on käsittänyt. Toisaalta voi emätilan omistaja jälkeenpäin väittää, että lohkotilaan on erotettu enemmän tiluksia kuin on luovutettu.[64] Mitä ensiksi mainittuun erimielisyyteen tulee, niin joudutaan kysymään, onko luovutuksensaajalla ilman muuta mahdollisuus saada uudessa lohkomistoimituksessa tutkituksi oikeutensa luovutetuiksi, mutta aikaisemmassa lohkomisessa erottamatta jääneiksi väitettyjen tilusten erottamiseen, ja saada aikaan niiden erottaminen eri tilaksi. Tähän kysymykseen on lainkäytössä aikaisemmin vastattu kielteisesti, mitä osoittaa se, että uuden lohkomistoimituksen suorittamisen edellytyksenä on pidetty edellisen purkamista.

> KKO 5. 11. 1954, Mm 1955 s. 129 s.: A, jonka edeltäjä oli 1914 ostanut tilaan kuuluvan määräalan, josta 1915 tapahtuneessa palstaamistoimituksessa oli muodostettu palstatila, lausui KKO:lle 1951 annetussa hakemuksessa, että palstaamistoimituksessa oli eräs myytyyn alueeseen kuuluva pelto jäänyt lukematta muodostettuun tilaan, ja pyysi toimituksen purkamista. KKO harkitsi oikeaksi esitetystä syystä ja koska A edeltäjineen oli palstaamisesta alkaen keskeytyksettä hallinnut ko. peltoa, suostua hakemukseen siten, että A oikeutettiin saamaan palstaamistoimituksessa erehdyksessä erottamatta jääneen peltoalueen toimituksen lainvoiman estämättä erotetuksi itsenäiseksi tilaksi.[65]

Sittemmin on KKO:n kanta kuitenkin muuttunut, niin kuin osoittaa

---

leen, mutta se on lohottu edelliselle luovutuksensaajalle. Ks. myös *Rodhe*, Gränsbestämning s. 153 s., jossa todetaan, ettei tekstissä käsitelty kysymys ole ollut Ruotsissa keskustelun kohteena enempää JDL:n valmistelutöiden yhteydessä kuin muutenkaan.

64 Näitä tilanteita koskevia kannanottoja en ole löytänyt kotimaisen kirjallisuuden piiristä. Ruotsissa niitä on käsitellyt *Rodhe*, Gränsbestämning s. 153 s.

65 Vrt. *Rodhe*, Gränsbestämning s. 152.

KKO 11. 1. 1963, taltio 84: Y oli 1950 ostanut A:lta määräalan, joka 1951 maarekisteriin merkityssä lohkomisessa muodostettiin tilaksi. Erään toisen henkilön B:n 1960 emätilalla vireille paneman toisen lohkomistoimituksen yhteydessä Y lausui, ettei 1951 tapahtuneessa lohkomisessa hänelle muodostettuun tilaan ollut luettu kaikkia 1950 laaditulla kauppakirjalla ostettuja tiluksia, joita B nyt väitti sisältyvän hänen ostamaansa ja lohottavaksi pyytämäänsä alueeseen, ja pyysi niiden erottamista ko. toimituksessa hänelle Y:lle. Toimitusmiehet hylkäsivät hänen pyyntönsä mm. sillä perusteella, että hänen ko. kauppakirjalla ostamansa tilukset olivat jo tulleet erotetuiksi. Mo: ei muutosta. KKO lausui, että 1951 tapahtuneessa lohkomisessa oli vesijättöjen kartalta puuttumisen vuoksi eräs kauppakirjassa mainittu ranta-alue jäänyt Y:lle erottamatta ja ettei tuon lohkomisen ollut katsottava olevan esteenä erottamatta jääneen alueen lohkomiselle eri tilaksi, minkä vuoksi KKO, kumoten toimitusmiesten ja Mo:n päätökset, palautti asian toimitusmiehille.[66]

Viimeksi esitetyn KKO:n ratkaisun kanssa sopusoinnussa on edellä jo referoitu ratkaisu KKO 7. 11. 1962, Mm 1964 s. 106, jossa Ko, HO ja KKO vahvistivat emätilan omistajan omistusoikeuden eräisiin tiluksiin, jotka määräalan luovutukseen perustuvassa lainvoimaisessa lohkomistoimituksessa oli luettu luovutuksensaajalle muodostettuun lohkotilaan, ja jossa siis oli kysymys siitä, että lohkotilaan on erotettu tiluksia enemmän kuin luovutuskirja edellyttää, ks. tämän §:n 1 kohta. Tästä ratkaisusta oli seurauksena asianomaisen lohkomistoimituksen purkaminen, KKO 22. 3. 1966, Mm 1966 s. 49.[67]

Esitetyn tarkastelun perusteella tullaan siihen tulokseen, että lohkomistoimituksen oikeusvoima ei sinänsä ulota vaikutustaan myöhemmin vireille pantavaan, luovutettua määräalaa koskevaan saantoriitaan, olipa siinä sitten kysymys saannon tehokkuudesta tai määrä-

---

66 Mmh:n KK:lle antamassa, asiaa koskevassa lausunnossa asetuttiin aikaisempaan oikeuskäytäntöön viitaten sille kannalle, ettei uusi lohkominen ollut mahdollinen ilman aikaisemman lohkomisen purkamista, ks. Mmh:n kirje KKO:lle 8. 12. 1961/1223/432. Vrt. myös KKO 17. 11. 1966, taltio 3000, jossa on ratkaistu ko. palautuksen johdosta uudistetusta lohkomisesta tehty valitus.

67 *Rodhe* lausuu tällaisen tilanteen osalta, että purku on sovelias sen ratkaisumenetelmäksi siitä syystä, että riita-alueen erottaminen lohkotilasta maanmittaustoimitusta eli siis lohkomista hyväksi käyttäen on omiaan aiheuttamaan relaksaatio- ja yhdistämiskysymyksiä, Gränsbestämning s. 154.

alan ulottuvuudesta. Asia on toisin vain siinä tapauksessa, että tuo riita on esiintynyt jo lohkomistoimituksessa ja sen yhteydessä ratkaistu.[68] Lainkäytön piirissä esiintyneet ratkaisut osoittavat, kuten odottaa sopii, että asia on samoin kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen oikeusvoiman osalta.

KKO 1963 II 17: A:n hakemuksesta toimitetussa, kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittaustoimituksessa lausui B, että mitattavaan kaavatonttiin sisältyi eräs hänelle kuuluva alue, jonka saanto perustui perintöön ja perinnönjakokirjaan. Kiinteistöinsinööri merkitsi karttaan ja pöytäkirjaan, että tontista, jonka pinta-ala oli 3.732,6 m², kuului A:lle 3.522,6 m² ja B:lle 210 m², ja lausui KaavJL 116 §:ään viitaten, ettei tonttia voitu merkitä tonttirekisteriin, ennenkuin henkilö, joka osoitti omistavansa tontin koko alueen, oli sitä kirjallisesti pyytänyt. A haki muutosta ja lausui, ettei kiinteistöinsinöörin toimivaltaan kuulunut ratkaista kysymystä mitattavan kaavatontin omistusoikeudesta. Koskei hän tontinmittauksessa ollut pyytänyt tonttirekisteriin merkitsemistä, niin hän vaati toimitusta kumottavaksi ja asian palauttamista kiinteistöinsinöörille uuden, laillisen toimituksen suorittamiseksi. Mo ja KKO lausuivat, ettei kiinteistöinsinöörin toimittama selvitys siitä, kuuluiko tonttiin osa B:n perinnönjaossa saamasta alueesta, sisältänyt sitovaa ratkaisua mitattavan tontin omistusoikeudesta ja hylkäsivät valituksen.[69] Ratkaisu on äänestyksen tulos. Eri mieltä ollut ON viittasi KaavJL 61 §:n rajan määräämistä koskeviin säännöksiin katsoen niiden nojalla ja kun toimituksessa oli asiassa mainitun perinnönjakokirjan perusteella KaavJA 24.3 §:n 8 kohdan mukaisesti tehty merkintä tonttikarttaan A:lle ja B:lle tuossa jaossa tulleiden määräalojen rajasta mitattavan tontin sisällä ja 30 §:n mukaisesti vastaava merkintä toimituspöytäkirjaan, ettei toimitusta oltu suoritettu virheellisesti, minkä vuoksi ON halusi Mo:n päätöstä muuttaen jättää toimituksen valituksenalaisilta osiltaan voimaan.

---

68 KaavJA 29.2 §:n 6 kohdassa ja JA 13.1 §:ssä säädetään, että toimituspöytäkirjaan on merkittävä mm. toimituksessa esitetyt vaatimukset ja niihin annetut päätökset. Tekstissä esitetty on omiaan korostamaan näiden säännösten huolellisen noudattamisen välttämättömyyttä käytännössä.

69 Samanlainen tapaus on kysymyksessä ratkaisussa KKO 2. 5. 1966, Mm 1967 s. 37 s.: Kaavatontti koostui kahdesta osasta, nimittäin eräästä kokonaistilasta ja yhteisestä tiealueesta, jonka ao. kauppala oli ostanut sen osakkailta siinä järjestyksessä kuin YhteisalueL:ssa säädetään. Kiinteistöinsinööri merkitsi eri alueiden rajat karttaan sekä siihen ja pöytäkirjaan, että tonttiin kuuluvan kokonaistilan pinta-ala oli 352 ja kauppalalle kuuluvan yhteisen

KKO:n enemmistön ja Mo:n kanta perustuvat ilmeisesti siihen näkökohtaan, että kun B:n saantoa kaavatontin määräalaan ei tehokkuuden eikä myöskään ulottuvuuden puolesta oltu toimituksessa nimenomaan riitautettu eikä kiinteistöinsinööri ollut antanut nimenomaista ratkaisua sellaisen riidan johdosta, niin eivät hänen yllä mainitut merkintänsä käsittäneet sen seikan oikeusvoimaista ratkaisua, kenen omistamia olivat tonttiin kuuluvat alueet. Ratkaisu perustuu näinollen käsitykseen, ettei tontinmittauksen oikeusvoima mainitunlaisen kysymyksen osalta ilman muuta ulotu määräalan saantoa koskevaan, myöhemmin ilmaantuvaan riitakysymykseen.

Tätä tulosta vahvistaa ratkaisu KKO 1966 II 92: Tilasta oli myyty vastaajalle noin 950 m² suuruiseksi arvioitu alue, jonka kauppakirjassa ilmoitettiin vastaavan tonttia n:o 7 silloisen Lieksan taajaväkisen yhdyskunnan I osan 23 neliössä. Kun sittemmin kauppalaksi muodostettua Lieksaa varten oli laadittu asemakaava, oli ostajan po. kaupan nojalla hallitsemasta alueesta tontinmittauksessa muodostettu kaavatonttia n:o 3/7/I vastaava rekisteritontti, jonka pinta-ala oli 1.391,62 m². Ostaja sai tonttiin lainhuudon 1954. Emätilan omistajat lausuivat Ko:ssa, että tontti n:o 3 ei vastannut vastaajalle myytyä tonttia, vaan oli lähes kolmannesta eli olennaisesti sitä suurempi ja ettei vastaaja ollut voinut kauppakirjan nojalla saada koko tonttiin omistusoikeutta ja vaativat vastaajalle annetun lainhuudon julistamista mitättömäksi. Ko katsoi jääneen näyttämättä, etteikö kauppakirja olisi käsitettävä niin, että vastaaja oli sillä saanut omistusoikeuden koko siihen tonttiin, johon hänelle oli annettu lainhuuto, ja hylkäsi kanteen. Itä-Suomen HO lausui, että tontinmittauksessa oli pöytäkirjaan merkitty tontin kokonaan muodostuneen kantajien tilan alueesta, että toimituksesta oli kutsukirjeillä ilmoitettu tont-

alueen 298,2 m². Kokonaistilan omistaja haki muutosta mm. sillä perusteella, että hänellä edelleen oli osuus yhteiseen tiealueeseen. KKO lausui, ettei tontinmittauksella ollut asianosaisia sitovalla tavalla ratkaistu kysymystä omistusoikeudesta po. tonttiin sisällytettyyn tiealueeseen. Tapaus on Mm:ssa otsikoitu seuraavasti: »Tontinmittauksessa tontilla, joka käsittää eri tilojen alueiden lisäksi yhteisen tien aluetta, ei voida asianosaisia sitovasti ratkaista kysymystä omistusoikeudesta yhteisen tien alueeseen.» Otsikoinnin johdosta voidaan huomauttaa, että jos valituksessa esitetty vaatimus olisi esitetty toimituksessa eikä vasta valitusmenettelyssä, niin olisi se määräalaa eli useista tiloista luovutettua yhteistä tiealuetta koskevana ja asianosaisten välisenä riitana ollut siinä ratkaistava.

tiin rajoittuvan maan omistajille ja etteivät kantajat olleet näyttäneet toteen väitettään, ettei emätilan omistajia ollut kutsuttu toimitukseen kuultaviksi, sekä että heitä oli pidettävä tontinmittauksen asianosaisina. Sen vuoksi ja kun he eivät olleet määräajassa valittaneet toimituksesta, HO jätti asian Ko:n lopputuloksen varaan. KKO puolestaan jätti asian Ko:n mainitsemin perustein HO:n lopputuloksen varaan.

Ensiksi referoidussa KKO:n ratkaisussa esiintynyt eriävä mielipide ja HO:n ratkaisu jälkimmäisessä tapauksessa tuovat esiin kysymyksen siitä, mikä merkitys oikeusvoiman kannalta on tonttikarttaan merkityillä, tontin sisällä olevilla kiinteistönrajoilla, ja jos niillä on merkitystä, niin onko vastaavasti merkityillä määräalojen rajoilla sama merkitys. Ratkaisevatko ne oikeusvoimaisesti kysymyksen siitä, mistä kiinteistöistä tai alueista tontti koostuu ja miten niiden rajat tontin sisällä sijaitsevat. Tätä kysymystä on Ruotsin oikeuden kannalta käsitellyt R o d h e, joka erääseen Ruotsin ylimmän oikeusasteen tuomioon viitaten pitää mahdollisena, että tontinmittaus tietyin edellytyksin sisältää »ett orubbligt utlåtande rörande äldre ägogränser», vaikkei siinä olisi tapahtunutkaan varsinaista rajan määräystä.[70] *Rodhen* tarkoittamassa tuomiossa oli asetuttu mainitulle kannalle sillä perusteella, että kaikkien tonttiin sisältyvien eri alueiden rajat oli merkitty tonttikartalle, jolla oli ilmaistu myös niiden pinta-alat, jotka myös oli otettu toimituksessa julkiluettuun lausuntoon. Kun *Rodhe* lausuu, että omaksumalla tämä käsitys saavutetaan »ett betydligt högre grad av säkerhet för att det icke senare kan uppstå fråga om proveniensen av den mark, tomten omfattar»,[71] niin on tämä kylläkin totta, mutta ratkaisevaa se ei voi olla, sillä tällainen rajan määräys olisi subjektiivisessa suhteessa oikeusvoimainen vain niiden kiinteistöjen omistajia sekä heidän edeltäjiään ja seuraajiaan vastaan, joista on katsottu tonttiin kuuluvan aluetta.[72]

70 *Rodhe,* Gränsbestämning s. 35.

71 *Rodhe,* Gränsbestämning s. 35.

72 KaavJL 53.2 §:n mukaan on tontinmittaustoimitusta koskevassa tiedoituksessa mm. kutsuttava mitattavan tontin tai sen osan ynnä tonttiin rajoittuvan alueen omistajat saapumaan toimitukseen ja KaavJA 21 §:n mukaan on kutsussa mainittava se tai ne kiinteistöt tai muut alueet, joista tontti muodostetaan. Kutsu osoitetaan siis tosiasiallisesti rajoitetulle henkilöpiirille eikä rajanmääräyksen oikeusvoimaa voida ulottaa tekstissä mainittuun henkilöpii-

Niin muodoin ei *Rodhen* suositteleman kannan omaksuminen poistaisi päiväjärjestyksestä rekisteritonttia koskevien tilusriitojen mahdollisuutta. Mahdollisesti voidaan mainitun käsityksen tueksi siinä tapauksessa, että jälkeenpäin syntyneessä riidassa on kysymys vain rajan paikasta tontin sisällä, esittää se näkökohta, ettei kiinteistönrajan paikan määrääminen normaalissa järjestyksessä ole mahdollista enää sen jälkeen, kun tontti on merkitty tonttirekisteriin, sillä JL:n mukaisen rajankäynnin toimittaminen tuolla tontilla ei enää silloin ole luvallista ja rekisteritontin rajojen ja alueen tarkistamista tarkoittava tontinmittaus voi koskea vain sen ulkorajoja, mutta ei sen sisällä olevia aikaisempia kiinteistönrajoja. Näillä näkökohdilla on kuitenkin vain se merkitys, ettei rajariita ole teknillisessä merkityksessä mahdollinen sanottujen rajojen suhteen. Viimeksi referoitu KKO:n ratkaisu osoittaa sensijaan kaikella toivottavalla selvyydellä, ettei näiden rajojen merkitsemisellä tonttikarttaan ja pöytäkirjaan ole sellaista merkitystä, joka niille on haluttu antaa *Rodhen* esityksessä sekä edellä esitetyissä Itä-Suomen HO:n tuomiossa ja KKO:n tuomioon liittyvässä eriävässä mielipiteessä.[73]

18 §. Toimituskustannukset, valitus ja tarkastus

1. Maanmittaustoimituksissa toimitusmiesten on käsiteltävä kysymys toimituskustannuksista. Käsittely tapahtuu pääsääntöisesti siten, että laaditaan asianosaisten kesken toimituskustannusten tili

---

riin kuulumattomiin henkilöihin. Pääsääntönä on rajanmääräyksestäkin kyseen ollen pidettävä siviiliprosessioikeudessa esiintyvää periaatetta res judicata jus facit inter partes, ks. lähemmin *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 363 ss.; *Tirkkonen,* Oikeusvoimasta s. 361 ss.; *Wrede,* Civilprocessrätt II s. 242 ss. ja *Granfelt* s. 99, vrt. *Haataja,* Maanjaot s. 617 s. ja *Rodhe,* Gränsbestämning s. 84 ss.

[73] KaavJA 24.3 §:n 6, 7 ja 8 kohdan ja 30 §:n nojalla tapahtuva kaavatonttiin kuuluvien alueiden rajojen ja alkuperän sekä niitä koskevien lukujen merkitseminen tonttikarttaan ja toimituspöytäkirjaan on pidettävä tarkoin erillään KaavJL 61 §:ssä tarkoitetusta rajan määräämisestä ja niistä saanto- ja tilusriitoja koskevista ratkaisuista, joiden tekeminen voidaan nojata KaavJL 69 §:ään. Edellisten osalta on kysymys toimituksen teknillisessä suorittamisessa saatujen tulosten kirjaamisesta, mutta jälkimmäiset ovat oikeudellisia

niistä JL 263 §:ssä mainituista kustannuksista, joita ei suoriteta etukäteen valtion varoista, ja tehdään päätös siitä perusteesta, minkä mukaan valtion varoista etukäteen maksettavat toimituskustannukset peritään heiltä takaisin, JA 87 §.[1] Tontinmittauksen osalta on voimassa vastakkainen pääsääntö. Kysymys toimituskustannuksista ei pääsääntöisesti kuulu toimituksessa käsiteltäviin asioihin. Tämä johtuu pääasiallisesti siitä näkökohdasta, että päinvastoin kuin maanmittaustoimitukset, jotka ovat laajuutensa ja siis myös kustannustensa puolesta yksilöllisiä ja suuresti toisistaan poikkeavia, ovat tontinmittaustoimitukset puolestaan näissä suhteissa kaavamaisesti samanlaisia ja kuuluvat samaan luokkaan kuin rakennuspaikan muodostamiseksi toimitettavat lohkomiset. Mainitut näkökohdat ovat johtaneet siihen, että toimituskustannusten suoritusvelvollisuutta koskevat säännökset on voitu laatia yksinkertaisiksi ja että ne on voitu laadun ja suuruuden puolesta määrätä standardisoitaviksi.

Mitään toimituskustannusten tilejä ei KaavJL:n mukaan tontinmittaustoimituksessa asianosaisten kesken tehdä. Sensijaan tulee sen henkilön, joka KaavJL:n mukaan on velvollinen suorittamaan toimituskustannukset, korvata ne kaupungille taksan mukaan, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyy ja joka on alistettava MaatM:n vahvistettavaksi, KaavJL 137 a §. Tämä säännös edellyttää, että kaupunki suorittaa etukäteen kaikki toimituskustannukset. KaavJL:n ja KaavJA:n säännöksistä ei voida päätellä, että taksan mukaisen korvauksen maksuunpanon edellytyksenä olisi toimituksessa tehty, suoritusvelvollisuutta koskeva päätös. Tästä periaatteesta on kuitenkin eräs poikkeus. Kun KaavJL:n nojalla tapahtuvassa rajankäynnissä on noudatettava JL:n asiallisoikeudellisia säännöksiä ja toimituskustannuksia koskevat säännökset ovat kiistattomasti sellaisia, niin on rajankäynnin toimituskustannuksia koskeva kysymys

---

ratkaisuja, tuomioita, jotka on erikseen merkittävä pöytäkirjaan. Kumpaakin laatua olevaan toimenpiteeseen saadaan hakea muutosta, mutta edellisenlaiseen merkintään kohdistuva valitus perustuu vain siihen, että mittauksissa, alanlaskuissa tms. on lasku- tai muita teknillisiä virheitä.

[1] Maanmittaustoimitusten toimituskustannuksista ks. *Haataja,* Maanjaot s. 744 ss.; *Moring,* Skiftesrätt s. 865 ss.; *Jakolakikomitea 1933* s. 153 s.; *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 158 ss.; *KKO:n lausunto 1940* s. 151 s. ja *Jakoasetustoimikunta 1949* s. 71 s.

käsiteltävä toimituksessa JL:n säännösten mukaan.[2] Vain näin menetellen saadaan ne suoritusvelvollisilta perityiksi pakkotoimin.

Toimituskustannusten suoritusvelvollisuus kuuluu pääsäännön mukaan toimituksen hakijalle. Nimenomaista säännöstä ei ole siitä, miten on asianlaita, jos useammat yhteisesti ovat hakeneet toimitusta. Hakijoiden lienee tällöin katsottava olevan toimituskustannuksista yhteisvastuussa kaupunkiin nähden. Milloin tontinmittaus on toimitettu hakemuksetta maistraatin määräyksestä, kuuluu toimituskustannusten suoritusvelvollisuus tontin omistajalle. Jos tontista kuuluu osuuksia tai alueita eri omistajille, maksavat he kustannukset osuuksiensa tai alueittensa pinta-alojen mukaisessa suhteessa, KaavJL 64.2 §.[3]

2. Tontinmittaukseen kuuluvien asioiden tultua käsitellyiksi kiinteistöinsinöörin on julistettava toimitus päättyneeksi ja ilmoitettava asianosaisille ja merkittävä pöytäkirjaan, miten toimitukseen tai sen sikseen jättämistä tai estemuistutuksen hylkäämistä koskevaan päätökseen tyytymätön saa hakea muutosta, KaavJL 65 §.[4] Valitusosoitus on siis julistettava asianosaisille. Sen sisällöstä säädetään, että toimitukseen tai yllä mainittuihin päätöksiin saa hakea muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen julistamisesta lopetetuksi tai sen sikseen jättämisestä ja että kirjallinen valitus on toimitettava maistraatille, KaavJL 66 §. Koska säädetyn määräajan laiminlyö-

---

[2] Helsingin kaupungissa nykyään voimassa olevaa taksaa laadittaessa näyttää asia käsitetyn toisin siitä päätellen, että taksassa esiintyy veloituserä rajankäyntikustannusten perimiseksi, ks. Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 28. 4. 1965 esityslistan 19 kohdassa mainitussa asiassa.

[3] Jos on tehty toimituskustannusten tili, on kukin tila panttina tilissä mainittujen erien suorittamisesta, JL 276 §. Siltä osin kuin toimituskustannukset suoritetaan etukäteen valtion varoista, ovat asianomaiset tilat niinikään panttina niiden takaisin maksamisesta, L maanmittaustoimitusten tukemisesta valtion varoilla 22. 1. 1960/42 11 §. KaavJL ei sensijaan sisällä vastaavaa säännöstä tontinmittauksen toimituskustannuksista.

[4] Toimituksen lopettamisesta ja valitusosoituksen antamisesta maanmittaustoimituksissa ks. *Moring*, Skiftesrätt s. 591 ss.; *Haataja*, Maanjaot s. 315 ja *Suomaa*, Jakolainsäädäntö s. 155 ss. Maanmittaustoimituksessa on valitusosoitus annettava kirjallisena asianosaisille yhteisesti ja vielä erikseen jokaiselle asianosaiselle, joka sitä pyytää, JL 316 §. KaavJL:ssa ei tunneta vastaavanlaista menettelyä, joten valitusosoituksen suullinen julistaminen riittää.

misestä on seurauksena puhevallan menetys, ja koska valitus voidaan toimittaa maistraatille myös postin tai lähetin välityksellä, niin on tapana valitusosoituksessa lausua, että kirjallinen valitus on puhevallan menettämisen uhalla joko itse tai laillisesti valtuutetun asiamiehen kautta jätettävä tai valittajan vastuulla postin tai lähetin välityksellä toimitettava maistraattiin 30 päivän kuluessa siitä lukien, kun toimitus julistettiin päättyneeksi tai sikseen jätetyksi, AsiakLähL 1 ja 5 §, vrt. JA 95 §.[5] Toimituksen tultua lopetetuksi kiinteistöinsinöörin on myös viipymättä ja viimeistään 30 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä tai, jos kaikki asianosaiset ovat toimituksessa tai sen jälkeen allekirjoituksillaan hyväksyneet toimituksen, hyväksymisestä lukien lähetettävä toimituskartta ja -asiakirjat maistraatille, KaavJA 52.1 §. Maistraatti voi erityisestä syystä pidentää puheena olevaa määräaikaa, KaavJA 52.3 §.[6] Esitetyt säännökset osoittavat, että valittajan kuuluu kaikissa tapauksissa ja siitä riippumatta, tuleeko valitus siirrettäväksi Mo:n käsiteltäväksi, osoittaa valituksensa maistraatille. Edelleen ne osoittavat, ettei valittajan ole tarpeellista liittää valitukseensa tontinmittaustoimituksen pöytäkirjaa enempää kuin valitusosoitustakaan, sillä kiinteistöinsinööri toimittaa nuo asiakirjat maistraatille viran puolesta.[7]

Siinä tapauksessa, että tontinmittaustoimituksesta valitetaan, muodostuu valituksen käsittely sen sisällöstä riippuen kahdenlai-

---

5 JA 95 §:n 5 kohdassa esiintyy säännös, jonka mukaan valitusosoituksessa on lausuttava, että siinä annettuja määräyksiä on noudatettava puhevallan menettämisen uhalla, vrt. JL 333 ja 334 §. Tämän säännöksen ei kuitenkaan voida katsoa edustavan yleistä sääntöä, minkä vuoksi riittävän valitusosoituksen muodostaa myös ilmoitus siitä, minkä ajan kuluessa valitus on tehtävä ja minne se on toimitettava, vrt. HValL 12.1 §. Myöskään AsiakLähL:sta johdettavien menettelytapojen selostamista valitusosoituksessa ei voida pitää sen laillisuuden edellytyksenä. Valitusosoituksesta siviiliprosessissa ks. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 477 s.

6 Vastaava ajanjakso maanmittaustoimituksissa on 6 kuukautta, jota Mkri voi pidentää enintään 6 kuukaudella, JA 96.3 §.

7 Maanmittaustoimituksissa on Mo:lle toimitettavaan valitukseen liitettävä valitusosoitus tai valitusosoituksen sisältävä ote pöytäkirjasta, JL 314.3 §, mikä johtuu siitä käytännöllisestä näkökohdasta, että valitusosoitus sisältää Mo:n istunnon tiedoittamista varten tarpeelliset tiedot, jolloin Mo:n puheenjohtajan ei useimmissa tapauksissa tarvitse siinä tarkoituksessa tilata käytettäväkseen toimitusasiakirjoja.

seksi. Milloin valitus koskee tontin rajaa tai suuruutta, KaavJL 61 tai 62 §:ssä tarkoitettua rajan määräämistä tai rajamerkin siirtämistä, tilasta luovutettua määräalaa, sen rajaa tai suuruutta taikka sitä, mihin kiinteistöön tontin alue kuuluu, maistraatin on siirrettävä tällainen valitus samoin kuin toimituksesta ehkä tehty muu valitus, Mo:n käsiteltäväksi, KaavJL 69.2 §.[8] Samoin on Mo:n käsiteltäväksi siirrettävä valitus, joka koskee tontinmittauksen yhteydessä tapahtunutta maanjakorasitteen poistamista taikka sen korvauksen suuruutta, maksutapaa tai -aikaa, jonka kiinteistöinsinööri on määrännyt samassa yhteydessä tapahtuneesta tonttirasitteen tai väliaikaisen oikeuden perustamisesta, siirtämisestä, muuttamisesta tai poistamisesta aiheutuvasta haitasta tai vahingosta, KaavJL 98 §.[9]

KaavJL 69.2 §:ssä tarkoitetaan ilmeisesti siirtää Mo:n käsiteltäväksi kaikki sellaisia omistusoikeusriitoja koskevat valitukset, joiden ratkaisu, kun ne esiintyvät tontinmittaustoimituksen yhteydessä, kuuluu kiinteistöinsinöörin kompetenssiin. Tässä yhteydessä herää kysymys, minkä sisältöistä valitusta tarkoitetaan valituksella, joka koskee tontin suuruutta. Suuruushan on tosiseikka, joka riippuu

[8] KJL 1931 16 §:n mukaan oli tontinmittauksesta valitettava maistraattiin, jonka oli asianosaisia kuultuaan joko ratkaistava asia tai, jos riita koski tontin rajoja tai suuruutta, lykättävä se riitaisena tuomioistuimen käsiteltäväksi. Mainitussa säännöksessä ei selvästikään edellytetty, että toimituksessa olisi voitu suorittaa KaavJL 61 §:ssä tarkoitettuja voimassa olevan kiinteistöjaoituksen mukaisia rajojen määrityksiä, ja vielä vähemmän, että sen yhteydessä olisi käynyt päinsä KaavJL 69.2 §:ssä tarkoitettujen tilusriitojen ja määräalaa koskevien saantoriitojen ratkaiseminen. Rajariidan osalta oli nimenomaan säädettynä, että jos vanhemman kiinteistöjaoituksen rajat ovat epäselvät, on toimitus keskeytettävä siksi, kunnes ne on lainvoimaisesti määrätty, KJA 1936 13.2 §, ks. myös *KJA-komitea 1933* s. 5 ja *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 83 s. On mahdollista, että KJA 1936 13.2 §:stä ilmenevä periaate oli sovellettavissa myös tilus- ja saantoriitoihin siinä muodossa, että asianosaiset oli osoitettava panemaan riitansa vireille tuomioistuimessa. KJL 1931 16 §:n päämerkitys esiintyi sen vuoksi sellaisissa tontinmittaustoimituksissa, jotka toimitettiin tontin rajojen ja alueen tarkistamiseksi.

Mitä tulee Ruotsin oikeuteen, niin sisältää FBL 2:3 säännöksiä vanhemman kiinteistöjaoituksen mukaisten kiinteistörajojen määräämisestä tontinmittauksen yhteydessä, ks. *Holmbäck,* FB II s. 41 ja *Rodhe,* Gränsbestämning s. 83 ss. Kaikki tontinmittausvalitukset ratkaisee siellä Mo, FBL 2:10.

[9] FBL ei tunne tonttien keskeisten rasitteiden perustamista, ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963,* Plangenomförande s. 21 ja *Fastighetsbildningskommitté 1963,* Gemensamhetsanläggningar s. 60.

siitä, miten tontin rajat sijaitsevat maalla, ja joka on tuon sijainnin perusteella mitattavissa ja laskettavissa ja ilmaistavissa pinta-alayksiköissä. Vertauksen vuoksi on aihetta viitata siihen, mitä on edellä havaittu tarkoitettavan sellaisella KaavJL 69.2 §:ssä niinikään mainitulla valituksella, joka koskee tilasta luovutetun määräalan suuruutta, ks. 17 § viite 51. Viimeksimainitunlaisen valituksen erottamisen määräalaa ja sen rajaa koskevasta valituksesta todettiin perustuvan siihen oikeussosiologiseen näkökohtaan, että käytännöllisessä oikeuselämässä tapahtuvissa määräalojen luovutuksissa niiden ulottuvuus useasti määritetään sillä tavoin, että kiinteistötoimituksessa tapahtuva rajojen määritys maalla on melkoiselta osalta perustettava luovutuskirjassa tapahtuneeseen luovutuksen kohteen pinta-alan määritykseen. Tällaisissa tapauksissa päästään rajojen määritykseen pinta-alan avulla eikä päinvastoin, niinkuin on laita, kun puhutaan kaavatontin suuruudesta. Eräiden historiallisten näkökohtien nojalla voidaan osoittaa, että tontin suuruudella KaavJL 69.2 §:ssä tarkoitetaan pohjimmaltaan samaa asiaa kuin määräalan suuruudella, nimittäin ulottuvuuden määritystä sillä tavoin, että rajojen määritys perustetaan tontin alaa koskeviin tietoihin. Ilmaisu »rajaa tai suuruutta» on ilmeisesti peräisin KJL 1931 16.2 §:stä, jossa se esiintyy muodossa: »jos riita koskee tontin suuruutta tai rajoja». Viimeksi mainittu ilmaisu puolestaan on yhtä ilmeisesti peräisin eräistä kuluvalla vuosisadalla vahvistetuista rakennusjärjestyksistä. Esim. Helsingin RJ 1917 13.2 §:ssä tuo ilmaisu esiintyy muodossa: »jos on riita tontin oikeasta koosta tai rajoista». Etenkin viimeksi mainittu ilmaisu viittaa samaan oikeussosiologiseen tosiasiaan kuin KaavJL 69.2 §:n määräalan suuruutta koskeva ilmaisu. Valitus perustetaan hyvin tavallisesti siihen, että tontinmittauksen tuloksena saatu pinta-ala poikkeaa aikaisempien toimitusten osoittamasta pinta-alasta, ja sisältää vaatimuksen sellaisesta rajan siirrosta, että viimeksi mainittu pinta-ala saavutetaan. Valituksella, joka koskee »tontin rajaa tai suuruutta» on siis päämerkityksensä silloin, kun on kysymyksessä rekisteritontin rajojen tai sen alueen tarkistamista tarkoittava tontinmittaus. »Tontin rajaa tai suuruutta» koskeva valitus saattaa kyllä esiintyä kiinteistön muodostamistakin tarkoittavassa tontinmittauksessa, mutta silloin sillä säännönmukaisesti on erilainen sisältö ja päämäärä. Sellaisessa tilanteessa saattaa olla kysymys

asemakaavan ja tonttijaon tulkinnasta, esim. siitä, onko tontin raja tarkoitettu yhtyväksi olemassa olevaan kiinteistönrajaan vaiko ei. Kysymyksessä saattaa myös olla valitus, joka tarkoittaa toimituksessa tapahtuneeksi väitetyn teknillisen virheen oikaisemista.[10] KaavJL 69.2 §:ssä ei tehdä eroa näiden eri tapausten välillä, mistä seuraa, että valitus on myös viimeksi tarkoitetuissa tapauksissa siirrettävä Mo:n käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi. Näin ollen saatetaan havaita, etteivät Mo:n ratkaistavaksi KaavJL 69.2 §:n nojalla siirrettävät valitukset sisältönsä puolesta koske yksinomaan omistusoikeusriidoissa annettuja ratkaisuja. Sen ohessa on syytä panna merkille, että milloin valitus koskee KaavJL 69.2 ja 98 §:ssä mainittuja asioita, on muutkin samasta toimituksesta tehdyt valitukset siirrettävä Mo:een. Siirtäminen tapahtuu valittajia, muita asianosaisia ja kiinteistöinsinööriä kuulematta siten, että maistraatti lähettää valituskirjan, asian siirtämistä koskevan päätöksensä ja tontinmittaustoimituksen asiakirjat ja kartan asianomaisen Mo:n puheenjohtajalle, KaavJL 69.2 §.[11, 12]

---

10 Edellä 17 §:n viitteessä 69 referoituun tapaukseen KKO 2. 5. 1966, Mm 1967 s. 37 s. sisältyi myös tekstissä mainittua laatua oleva valitus siinä muodossa, että valittajana oleva kaavatonttiin sisältyvän kokonaistilan omistaja viittasi valituksessaan tilansa maarekisterissä ilmoitettuun pinta-alaan, joka oli suurempi kuin tontinmittauksessa saatu luku, ja vaati viimeksi mainittuun oikaisua.

11 Valitusasian käsittelyjärjestys eroaa olennaisesti vastaavasta menettelystä KJL 1931 16.2 §:n mukaan. Kun maistraatti lykkäsi tontin suuruutta ja rajoja koskevan valituksen johdosta syntyneen riidan tuomioistuimeen, niin se osoitti valittajan panemaan sen vireille siinä haasteen nojalla. Lakiin ei sisältynyt mitään määräaikaa, jonka kuluessa sanotunlainen kanne oli pantava vireille, eikä maistraatti sen vuoksi ollut oikeutettu sellaista asettamaan. FBL 2:10 mukaan sen alkuperäisessä muodossa tontinmittaustoimituksen toimitusmiehen oli osoitettava tyytymätön asianosainen ajamaan kannettaan haasteen nojalla tuomioistuimessa 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisestä, *Grefberg*, FBL s. 114, ks. myös *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 63.

12 Kun maanmittaustoimituksesta valitetaan Mo:een, niin on valitus toimitettava Mkriin, jonka on valitusajan päätyttyä toimitettava valituskirjat Mo:n puheenjohtajalle, JL 314.1 ja JA 187.1 §. Näin on Mkrin meneteltävä silloinkin, kun valituskirjat ovat saapuneet sinne valitusajan päätyttyä ja siis myöhään, JL 318.1 §. Mkri on siis valituksen suhteen pelkkä postikonttori, jolla ei ole omaa harkintavaltaa siihen nähden, vrt. *Moring*, Skiftesrätt s. 933 ja *Haataja*, Maanjaot s. 681. Maistraatin asema tekstissä tarkoitetussa suhteessa eroaa Mkrin asemasta siinä suhteessa, että sen on joka tapauksessa

Ellei valitus ole sisältönsä puolesta sen laatuinen kuin edellä on esitetty, kuuluu se maistraatin ratkaistavaksi.[13] Todettuaan, ettei asiaa ole siirrettävä Mo:een maistraatin on varattava toimitukseen tyytyneille asianosaisille tilaisuus antaa selitys. Tämä voi tapahtua joko siten, että heille varataan tilaisuus antaa kirjallinen selitys tai toimittamalla maistraatissa asianosaisten suullinen kuulustelu.[14] Ennen asian ratkaisemista maistraatin on kuultava myös kiinteistöinsinööriä. Edelleen maistraatin on ennen asian ratkaisemista toimitettava KaavJL 67.1 §:ssä tarkoitettu toimituksen tarkastus, KaavJL 69.1 §. Ratkaistuaan valituksen maistraatin on liitettävä jäljennös päätöksestään toimituksen asiakirjoihin, KaavJA 56 §. Jos maistraatin päätös koskee kiinteistöinsinöörin päätöstä, jolla tämä on hylännyt häneen kohdistetun estemuistutuksen, niin ei maistraatin päätökseen saa hakea muutosta. Muuten saa maistraatin päätöksestä valittaa Mo:een 30 päivän kuluessa päätöksestä tiedon saatua. Valituskirja on toimitettava maistraatille, jonka on lähetettävä se liitteineen, todistus päätöksen tiedoksi antamisesta sekä toimituksen asiakirjat ja kartta Mo:n puheenjohtajalle, KaavJL 69.3 §. Säännökset osoittavat, että kun maistraatti on päätöksellään ratkaissut tontinmittaustoimituksesta tehdyn valituksen, niin sen on toimitettava päätöksensä tiedoksi niille valituksen alaisen tontinmittaustoimituksen asianosaisille, joilla on oikeus valittaa siitä Mo:een. Samoin osoittavat selostetut säännökset, ettei asianosai-

---

tutkittava, kuuluuko valitus sisältönsä puolesta johonkin KaavJL 69.2 tai 98 §:ssä mainittuun valituskategoriaan ja myönteisessä tapauksessa tehtävä asian siirtämistä Mo:een koskeva päätös. Viimeksimainitunlaista päätöstä on turha tehdä, jos valitus on saapunut liian myöhään. Tällaisessa tilanteessa maistraatin kuulunee päättää, ettei valitusta oteta tutkittavaksi. Valitusosoitus sellaisesta päätöksestä annetaan Mo:een.

[13] Esim. tonttirasitteiden perustamista, siirtämistä, muuttamista ja lakkauttamista koskevista rasitetoimituksista tehdyt valitukset ratkaisee ensimmäisessä asteessa maistraatti, paitsi jos valitus koskee myös näistä toimenpiteistä määrättyä korvausta, jolloin se on siirrettävä Mo:een, KaavJL 98 § verr. 69.1.2 §:ään.

[14] Maistraatti on siinä mielessä »dualistinen» instanssi, että se toimii sekä hallintoviranomaisena että tuomioistuimena, esim. KunL 213 §. Käsitellessään sen ratkaistavaksi KaavJL 69.1.2 ja 98 §:n nojalla kuuluvaa valitusasiaa maistraatti epäilemättä toimii tuomioistuimena ja saattaa kuulla siinä esim. todistajia, vrt. *Kuuskoski—Hannus* s. 625; *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 115 ja *Merikoski,* Oikeussuojajärjestelmä s. 29 s.

sen ole tarpeellista liittää valitukseensa maistraatin päätöstä valittaessaan siitä Mo:lle. Niin muodoin on maistraatin aiheellista merkityttää päätöksensä tiedoksiantotodistukset esim. toimitusasiakirjoihin liitettävään päätöskappaleeseensa.

Valituksen käsittelystä Mo:ssa ja muutoksen hakemisesta Mo:n tai sen puheenjohtajan päätökseen on voimassa, mitä JL:ssa on säädetty maanmittaustoimituksen osalta lukuunottamatta, että Mo:n valituista jäsenistä tulee ainakin toisen olla perehtynyt asemakaava- tai rakennusasioihin ja että JL:n mukaan toimitusinsinöörille tai toimitusmiehille kuuluvat tehtävät suorittaa kiinteistöinsinööri ja Mkrille kuuluvat tehtävät maistraatti, ks. KaavJL 69.4 ja 125 sekä KaavJA 57 §. Tämän tutkimuksen päämäärän kannalta voidaan nähdäkseni valitusmenettelyn osalta tyytyä edellä esitettyihin pääpiirteisiin.

3. Edellinen esitys on osoittanut, että kiinteistön muodostamista tarkoittava tontinmittaus on KaavJL:ssa määrätietoisesti kehitetty kiinteistötoimitukseksi, joka käsittää pääasiallisesti samanlaiset vaiheet kuin maanmittaustoimitukset.[15] Hallituksen Eduskunnalle antamassa esityksessä KaavJL:ksi lausutaankin, että tontinmittausta koskevat säännökset on pyritty »saamaan soveltuvilta osin yhdenmukaisiksi maanmittaustoimituksia koskevien säännösten kanssa».[16] Viimeksi mainituissa muodostaa erään tärkeän vaiheen Mkrissa tapahtuva toimituksen tarkastus, JL 174 §.[17] On hyvin ymmärrettävää, että vastaavanlainen menettely on katsottu tarpeelliseksi myös tontinmittauksesta kyseen ollen. Tarkastuksen ulkonaista kulkua koskevat menettelysäännökset sisältävät pääasiallisesti seuraavaa. Siinä tapauksessa, ettei toimituksesta ole valitettu, kuuluu tarkas-

---

15 Myös Ruotsin uudemmassa kirjallisuudessa on havaittu tontinmittauksen ja kiinteistönmuodostuksen läheinen suhde, ks. esim. *Ljungman—Stjernquist* I s. 180, jossa tontinmittaus eräissä tilanteissa rinnastetaan lohkomiseen, ja *Rodhe,* Gränsbestämning s. 31: »Om man härefter betraktar det fall, att en tomt rättsligen bildas på grundval av fastställd tomtindelning, så är att observera, att en tomtmätning ingår som ett obligatoriskt led i detta förfarande.»

16 *Hallituksen KaavJL-ehdotus* s. 3.

17 Maanmittaustoimitusten tarkastuksesta ks. esim. *v. Willebrand,* Om egodelningsrätter s. 40 ss.; *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 165 s.; *Haataja,* Maanjaot s. 316 ss.; *Moring,* Skiftesrätt s. 593 ss.; *Jakolakikomitea 1933* s. 134 ss. ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 156 ss.

tus maistraatin toimitettavaksi ja tapahtuu pääsääntöisesti sen jälkeen, kun valitusaika on päättynyt. Jos kuitenkin kaikki asianosaiset ovat toimituksessa tai sen jälkeen nimikirjoituksillaan hyväksyneet tontinmittauksen, voi maistraatti ennen valitusajan päättymistä tarkastaa ja hyväksyä toimituksen, KaavJL 67.1 ja 68 §, vrt. JL 196 §.[18] Siinä tapauksessa, että tontinmittaustoimituksesta on valitettu, toimitetaan tarkastus valituksen ratkaisemisen yhteydessä. Sen toimittaa siis tuossa yhteydessä maistraatti, jos valitus kuuluu sen ratkaistavaksi, tai Mo, jos valitus on sen laatuinen, että se on siirrettävä Mo:n käsiteltäväksi, KaavJL 69.1.4 §, vrt. JL 326 §. Tarkastuksen tuloksena voi olla, että toimitus hyväksytään sellaisenaan, että se määrätään laillisten edellytysten sen toimittamiseen puuttuessa jätettäväksi sillensä tai että se palautetaan havaitun virheen johdosta kiinteistöinsinöörille asianmukaisessa järjestyksessä täydennettäväksi tai korjattavaksi, KaavJL 67.2.3 §. Asian luonteesta johtuu, ettei sellaiseen Mo:n tai maistraatin tarkastuspäätökseen, jossa toimitus hyväksytään, voida hakea muutosta. Mikäli näet asianosainen on tyytymätön toimitukseen, on hänen ollut puhevaltansa säilyttääkseen siitä valitettava.[19] Ellei tarkastus anna aihetta toimenpiteeseen, ei Mo käytännössä anna siitä päätöksessään eri lausuntoa, mutta toimituksen pöytäkirjaan ja karttaan merkitään, että se on ollut Mo:n käsiteltävänä, JA 194 § verr. KaavJA 57.1 §:ään. Maistraatin tulee hyväksyttyään toimituksen tehdä siitä merkintä toimituspöytäkirjaan, KaavJA 54.1 §. Jos tarkastuksen johdosta annettu päätös sisältää määräyksen toimituksen sikseen jättämisestä, on toimituksen hakijalle varattava tilaisuus hakea siihen

---

18 KKO 1963 II 127: Asianosaisella, joka oli allekirjoituksellaan hyväksynyt lohkomistoimituksen, ei katsottu olevan oikeutta hakea siihen muutosta, vrt. KKO 4. 9. 1957, Mm 1957 s. 90 s. Lohkomisen osalta voidaan pitää pääsääntönä, että asianosainen, joka on toimituksen hyväksynyt ja vahvistanut hyväksymisensä allekirjoituksellaan toimituspöytäkirjaan, ei saa valitustaan tutkittavaksi, vrt. *Seppälä,* Lohkominen s. 110. JL 196 ja KaavJL 68 § perustuvat käsitykseen, että mainituin tavoin hyväksytty toimitus on heti lainvoimainen. Asianosaisen hyväksymisallekirjoitukseen ei ole kuitenkaan kaikissa tilanteissa katsottu kytkeytyvän sanotunlaista oikeusvaikutusta, ks. KKO 1961 II 26. Valitusoikeudesta luopumisesta siviiliprosessioikeudessa ks. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus II s. 395 s.

19 *Haataja,* Maanjaot s. 322.

muutosta.[20] Tässä tarkoituksessa maistraatin mainitunlainen päätös on annettava tälle tiedoksi.[21] Sama on voimassa siinä tapauksessa, että toimituksen yhteydessä on suoritettu toimenpide, joka koskee tonttirasitteen tai väliaikaisen oikeuden perustamista, siirtämistä, muuttamista tai poistamista, ja maistraatti jättää tuon toimenpiteen hyväksymättä, KaavJA 55.1 § verr. KaavJL 67.3 ja 97 §:ään. Mitä tulee Mo:n toimittamassa tarkastuksessa annettaviin vastaavanlaisiin päätöksiin, niin ei niitä ole tarpeellista erikseen tiedoittaa hakijalle, koska asianosaiset kutsutaan Mo:ssa tapahtuvaan valituksen käsittelyyn, joka on suullis-pöytäkirjallinen, niinkuin muissakin alioikeuksissa, ja jossa päätös valitusosoituksineen julistetaan asianosaisille.

Kun toimitus jätetään hyväksymättä ja asia palautetaan kiinteistöinsinöörille asianmukaisessa järjestyksessä täydennettäväksi tai korjattavaksi, on maistraatin tai Mo:n samalla määrättävä, millä tavalla virheet on korjattava, sekä onko asian käsittely uusittava toimituspaikalla asianosaisten kanssa ja missä määrin tämän on tapahduttava, KaavJA 53.2 §, vrt. JA 98 ja 99 §. Onko asian käsittely uusittava vaiko ei, riippuu siitä, voiko määrätty täydentäminen tai korjaaminen vaikuttaa asianosaisten oikeuksiin vaiko ei.[22] KaavJL:ssa edellytetään ilmeisesti, ettei maistraatin nyt ko. laatua olevaan päätökseen saa hakea muutosta, sillä sitä ei ole määrätty tiedoitettavaksi asianosaisille. Tämä onkin luonnollista, koska tällainen maistraatin päätös tehdään asianosaisia kuulematta ja täydennys tai korjaus määrätään tapahtuvaksi toimituksessa, jos sen

---

[20] JL 174 §:ää tulkitaan käytännössä niin, että Mkri voi toimituksen edellytyksen puuttuessa joko palauttaa sen toimitusinsinöörille huomautuksella tuosta puutteesta ja siis siinä tarkoituksessa, että toimitusinsinööri jättää sen uusitussa toimituskäsittelyssä sikseen, tai alistaa sen Mo:een, JL 310 §. Tämä tulkinta, joka ei ole aivan kiistaton, on kuitenkin suositeltava, sillä sikseenjättämismenettely tulee ensimmäisen vaihtoehdon mukaan asianosaisille huomattavasti halvemmaksi. Ks. *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 158. Sensijaan Mkri ei itse ole kompetentti tekemään toimituksen sikseen jättämistä koskevaa päätöstä. Jos toimitus jätetään sikseen, on hakijalla tilaisuus valittaa joko toimitusmiesten tai Mo:n päätöksestä.

[21] Maistraatin sikseenjättämispäätös on tietenkin varustettava valitusosoituksella, jossa asianosainen osoitetaan hakemaan muutosta Mo:ssa.

[22] *Haataja,* Maanjaot s. 321 s. Yleisluonteisia sääntöjä siitä, milloin täydentäminen tai korjaaminen vaikuttaa asianosaisten oikeuteen, ei liene mahdollista kehittää.

katsotaan voivan vaikuttaa asianosaisen oikeuteen. Asianosaisella on tällöin mahdollisuus hakea muutosta toimitukseen uusituilta osilta. Samalla tavalla on asia järjestetty, jos Mkri jättää toimituksen hyväksymättä ja palauttaa sen toimitusmiehille korjattavaksi, JL 174.2 ja 348.1 § verr. HValL 3 §:ään. Mo:n osalta taas on säädetty, ettei muutosta saa hakea ratkaisuun, jolla Mo antamatta lausuntoa pääasiasta on palauttanut toimituksen toimitusmiehille uutta käsittelyä varten, JL 332.1 §:n 9 kohta. Tarkastuksessa tapahtunut ratkaisu on kuitenkin usein sellainen, että siinä määrätään asianosaisen oikeuteen vaikuttavalla tavalla, miten toimitusta on korjattava, ts. annetaan lausunto pääasiasta. Poikkeaako Mo:n tällainen ratkaisu näin ollen valituskelpoisuuden kannalta vastaavista Mkrin ja maistraatin ratkaisuista? Näin on ilmeisesti asianlaita, sillä päinvastoin kuin Mkrin ja maistraatin suoritettavissa tarkastuksissa kutsutaan asianosaiset saapumaan Mo:n istuntoon eli siihen tilaisuuteen, jossa tarkastus toimitetaan ja jossa sitä koskeva päätös heille julistetaan. Tulos on siis sellainen, että jos Mo tarkastuksessa määrää toimitusta asianosaisen oikeuteen vaikuttavalta osalta korjattavaksi, niin on asianosaisen haettava muutosta Mo:n päätökseen sillä uhalla, että jos hän sen laiminlyö, niin hän voi hakea uusittuun toimitukseen, sikäli kuin sellainen on määrätty toimitettavaksi, muutosta vain sillä perusteella, ettei siinä ole Mo:n määräämiä korjauksia pantu toimeen sen päätöksessä mainituin tavoin.[23] Jos sensijaan on kysymys maistraatin vastaavanlaisen päätöksen nojalla uusittavasta toimituksesta, niin viimeksi mainittuun asianosainen saa hakea muutosta myös, mikäli se koskee itse korjauksen aiheellisuutta.

Maistraatin tai Mo:n tarkastuksessa, joka koskee kiinteistön muodostamista tarkoittavaa tontinmittausta, on todettava, että toimi-

---

23 *v. Willebrand* s. 42 s. ja *Moring*, Skiftesrätt s. 599. Tässä yhteydessä on syytä huomauttaa eräästä siviiliprosessioikeuden ja kiinteistönmuodostusmenettelyn eroavuudesta: Edellisessä on ns. osatuomion antaminen pääsääntöisesti kielletty, kun taas sellainen viimeksi mainitussa on mitä yleisintä, esim. uusjaossa ratkaistava tilusriita voi johtaa nautintaselitelmän muuttamiseen ja jakoehdotuksen kumoamiseen, minkä jälkeen uudesta jakoehdotuksesta, mutta ei enää nautintaselitelmästä on mahdollisuus riidellä toimituksessa, Mo:ssa ja KKO:ssa. Osatuomiosta ks. *Tirkkonen*, Siviiliprosessioikeus II s. 287, vrt. *Sjöström* s. 86 ss.

tukseen on ollut lailliset edellytykset, että siinä on laillisesti menetelty, että se on teknillisesti oikein suoritettu ja ettei kenenkään oikeutta ole ilmeisesti loukattu, KaavJL 67.1 §.[24] Toimituksen laillisia edellytyksiä ovat mm., että tonttijako, jonka mukaisen kaavatontin muodostamisesta on kysymys, on tullut voimaan, ja että toimituksen hakija on asianmukaisesti legitimoinut itsensä.[25] Lailliseen menettelyyn kuuluu mm., että toimitus on laillisesti tiedoitettu, että siinä ovat tarpeellisin osin olleet käsillä voimassa olevat asemakaava- ja tonttijakokartat, että toimituspöytäkirja on laillisesti pidetty ja laadittu, että on tutkittu, voidaanko tonttiin kohdistuva maanjakorasite poistaa, ja että laillinen valitusosoitus on annettu. Toimituksen teknillisesti oikeaan suorittamiseen kuuluu ennen kaikkea, että tonttikartta on luotettava ja laadittu sillä tavoin kuin KaavJA 24 §:n ja RakA 51.1 §:n 2 kohdassa on säädetty, ks. KaavJA 27 §. Vaikka KaavMitPohjakartA ei välittömästi koske tontinmittaustoimituksessa laadittavaa tonttikarttaa, niin voitaneen katsoa asian luonteesta johtuvan, että sen perusteena olevat mittaukset on toimitettava samalla tarkkuudella kuin tonttijakokarttaa laadittaessa. Voitaneen myös asettaa sellainen vaatimus, että jos tontinmittauksessa saadut luvut poikkeavat tonttijakokartan osoittamista vastaavista luvuista, niin on eroavuuksien syyt esitettävä ja perusteltava toimituspöytäkirjassa.[26] Maistraatin tarkastaessa toimituksen teknillistä suorittamista on sen kiinnitettävä huomiota niihin seikkoihin, joita on mahdollista arvostella toimitusasiakirjain ja kartan nojalla. Milloin osoittautuu välttämättömäksi, maistraatti voi hankkia lausunnon Mkrilta tai muulta valtion viranomaiselta, KaavJA 53.1 §. Mitä lopuksi tulee siihen, ettei kenenkään oikeutta ole ilmeisesti loukattu, niin esiintyy tällainen virhe useimmiten

---

[24] KaavJL 67.1 ja 97 sekä JL 174 §:ssä esiintyy offisiaaliperiaatteen ulottuvuus kiinteistönmuodostusmenettelyssä, ks. *Haataja,* Maanjaot s. 316 s. ja 688 s.; *Noponen,* Maanjakomenettelyn periaatteita s. 151 ss. ja *Hyvönen,* s. 8 ss., vrt. *v. Willebrand* s. 41 s. Offisiaali- eli virallisuusperiaatteesta siviiliprosessioikeudessa ks. esim. *Tirkkonen,* Siviiliprosessioikeus I s. 92 ss.; *Wrede* Civilprocessrätt I s. 66 ss. ja *Granfelt* s. 14.

[25] Maanmittaustoimitusten tarkastuksessa huomioon otettavista toimituksen edellytyksistä ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 135 ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 157.

[26] Vrt. maanmittaustoimitusten osalta *Jakolakikomitea 1933* s. 135 ja *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 157.

siinä muodossa, että jokin kaavatonttiin kuuluva alue on merkitty kuuluvaksi kiinteistöön, johon se ei kuulu, jolloin se kombinoituu laillisessa menettelyssä ja teknillisessä suorituksessa tapahtuneeseen virheeseen.[27, 28] Huomio kiintyy siihen, että KaavJL 67.1 §:ssä ei mainita tarkastuksen kohteena, että toimituksen tulee täyttää ne vaatimukset, joita kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistöjen rekisteröiminen asettavat, ja että toimituksen tarkoitus on tullut olennaisesti saavutetuksi. Näiden JL 174.1 §:ssä mainittujen seikkojen pois jättäminen on ymmärrettävää, sillä asemakaava ja tonttijako sekä omistuksen ja rasitusten yhtenäisyyden periaatteiden toteuttamisen valvonta turvaavat toimituksen onnistumista molemmissa suhteissa.

Maistraatin ja Mo:n tarkastusvelvollisuus ulottuu myös eräisiin rasitteita koskeviin toimenpiteisiin. Maistraatti ja Mo voivat, jos ne katsovat rakentamisen, terveydellisten seikkojen tai yleisen edun vaativan, jättää tonttirasitteen tai väliaikaisen oikeuden perustamista, siirtämistä tai poistamista koskevan toimenpiteen hyväksymättä, KaavJL 97.1 §. Niin ikään ne voivat jättää hyväksymättä tonttirasitteen perustamista koskevan toimenpiteen, jos ne katsovat, ettei tarkoitusta, johon perustamisella pyritään, voida tehdyllä

---

27 Jakolakikomitean ehdotuksen mukaan tarkastuksessa olisi ollut todettava, ettei kenenkään asianosaisen etuja ollut t u n t u v a s t i loukattu, *Jakolakikomitea 1933* s. 205 ja 32 ss. Sana tuntuvasti muutettiin sanaksi ilmeisesti *Jakoasetustoimikunnan* ehdotuksessa muutosta mitenkään perustelematta, ks. *Jakoasetustoimikunta 1936* s. 36. Muutos merkitsee, että jos esim. Mkrin suorittamassa uusjaon tarkastuksessa havaitaan pieni, mutta kuitenkin ilmeinen laskuvirhe, joka on loukannut jonkin asianosaisen oikeutta, niin on toimitus palautettava toimitusmiehille uudessa käsittelyssä asianosaisten kanssa korjattavaksi. Kysymykseen tulisi tällöin säännöllisesti jakoehdotuksen muuttaminen ja siitä aiheutuvat muut muutokset, jollei JL 244 § soisi mahdollisuutta tasoittaa virheen vaikutuksia rahalla, vrt. AJ 1916 133 § sekä *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 171 ja *Moring,* Skiftesrätt s. 600 s. Ks. myös *Suomaa,* Jakolainsäädäntö s. 214.

28 KaavJL 67 §:ssä määrätään tarkastettavaksi, ettei kenenkään, mutta JL 174 §:ssä, ettei kenenkään asianosaisen oikeutta ole ilmeisesti loukattu. Eroavuudella on asiallista merkitystä; esim. kiinnityksen haltija ei ole asianosainen, mutta tarkastuksen tulee silti kohdistua mm. siihen, ettei hänen oikeuttaan ole ilmeisesti loukattu, jollainen loukkaus saattaisi tapahtua, jos esim. kaavatontti koostuu kahden saman omistajan omistaman kiinteistön alueesta, mutta niitä käsiteltäisiin yhtenä kiinteistönä. Ks. *Hietalahti,* Virheiden oikaiseminen s. 23.

sopimuksella saavuttaa, KaavJL 97.2 §.[29] Tämä tarkastusvelvollisuus voi esiintyä myös kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen yhteydessä, koska po. rasitteita koskevia toimenpiteitä voi esiintyä siinä yhteydessä, KaavJL 96.2 §.

Toimituksen tarkastus ja sen lainvoimaiseksi tuleminen ovat tietyssä yhteydessä keskenään. Yhteys havaitaan siitä säännöksestä, että tontinmittaus, josta ei ole valitettu, tulee lainvoimaiseksi, kun maistraatti on sen tarkastuksessa hyväksynyt, KaavJL 70 §. Säännös osoittaa prosessuaaliselta kannalta katsoen, että kiinteistöinsinööri alistaa toimituksen ja siinä tehdyt päätökset tietyissä suhteissa, nimittäin KaavJL 67.1 ja 97 §:ssä mainituissa suhteissa ylemmän viranomaisen tutkittavaksi.[30] Nämä säännökset ovat osoituksena siitä, että tontinmittaustoimituksen osalta lainvoimaisuuskäsite on muodostettava toisin kuin siviiliprosessissa, nimittäin siten, että toimitus on lainvoimainen, kun siihen ei voida hakea muutosta varsinaisin muutoksenhakukeinoin ja tarkastusviranomainen on sen tarkastuksessa hyväksynyt.[31]

Tällöin joudutaan kysymään, voiko ja missä määrin sellainen itseoikaisumenettely tulla kysymykseen, josta säädetään OK 24:10:ssä ja HPurkuL 12 §:ssä. Näissä lainkohdissa on kysymys edellisessä tuomioon ja jälkimmäisessä hallintopäätökseen sisältyvän kirjoitus- tai laskuvirheen korjaamisesta tuomion antaneen oikeuden tai sen puheenjohtajan tai asian ratkaisseen hallintoviranomaisen toimesta. Molemmissa sallitaan tällaisten virheiden korjaaminen, mikäli muuta

---

[29] KaavJL 97 §:n mukaisessa tarkastuksessa ratkaistavat kysymykset ovat, toisin kuin on asianlaita 67.1 §:ssä mainittujen seikkojen osalta, suuresti harkinnanvaraisia. *Murén,* Rasitteista s. 335 tulkitsee 97 §:ssä esiintyvän sanan »voi» siten, että se merkitsisi maistraatille vapaata harkintavaltaa ts. että esim. rasitteen perustaminen voitaisiin hyväksyä, vaikkei tarkoitusta, johon sen perustamisella pyritään, katsota voitavan rasitesopimuksella saavuttaa. *Murénin* tulkinta on kieltämättä sopusoinnussa 97 §:n sanamuodon kanssa. Sidotun ja vapaaharkintaisen hallintotoimen erosta ks. *Merikoski,* Vapaa harkinta s. 43.

[30] Hallinto-oikeuden alalla käytännössä oleva alistusmenettely, josta KaavJL 67.1 ja 97 § ovat eräänä esimerkkinä, muodostaa yleensä ensisijaisesti valvonnallisen ja vasta toissijaisesti oikeusturvaa koskevan säännöstön, ks. *Merikoski,* Julkisoikeus II s. 146 ss. ja *Merikoski,* Oikeussuojajärjestelmä s. 188 ss.

[31] *Haataja,* Maanjaot s. 322.

ei ole säädetty, niissä lähemmin määrätyssä järjestyksessä siitä huolimatta, että tuomio tai hallintopäätös on lainvoimainen.[32] Kummassakin tapauksessa on asianosaiselle toimitettava kappale korjattua tuomiota tai päätöstä ja on tällä valta hakea muutosta tuomion korjaamisen ollessa kysymyksessä kanteluteitse 30 päivän kuluessa a tempore scientiae ja hallintopäätöksen ollessa kysymyksessä valitusteitse siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta asianomaisen viranomaisen päätökseen on säädetty. Tontinmittaustoimituksen kartan ja asiakirjojen laatiminen sillä tavoin, ettei niissä esiinny kirjoitus- tai laskuvirheitä, kuuluu lailliseen menettelyyn. Kun maistraatin, vastaavasti Mo:n on tarkastuksessa todettava mm. menettelyn laillisuus, niin seuraa tästä, että itseoikaisumenettely siinä tapauksessa, että toimituksen asiakirjoihin tai karttaan on tarkastuksesta huolimatta jäänyt sanotunlaisia virheitä, kuuluu maistraatin, vastaavasti Mo:n puheenjohtajan toimivaltaan siinä määrin kuin itseoikaisumenettely on katsottava sallituksi, vrt. KaavJA 95 §. Mitä ensinnä tulee kirjoitusvirheisiin, niin on tuomion osalta katsottu, ettei OK 24:10:ssä tarkoitettu korjaus saa olla sellainen, joka muuttaa sen materiaalista sisältöä.[33] Sama periaate seuraa HPurkuL 12.1 §:n sanonnasta, jonka mukaan kirjoitusvirheen tulee olla ilmeinen ts. sellainen, että hallintopäätöksen todellinen ja tarkoitettu sisältö on mahdollista varmuudella päätellä päätöksen ja sen perusteella olevien asiakirjojen nojalla. OK 24:10:n ja HPurkuL 12 §:n nojalla voidaan katsoa, että maistraatin toimivaltaan kuuluu määrätä tontinmittaustoimituksen asiakirjoissa ja kartassa olevien kirjoitusvirheiden korjaamisesta, jos se on tarkastanut toimituksen, mutta että jos tarkastuksen on suorittanut Mo, kuuluu kirjoitusvirheen oikaisemisesta päättäminen sen puheenjohtajalle, OK 24:10 verr. KaavJL 69.4 ja JL 331.1 §.[34] Maanmittaustoimituksissa tapah-

32 Itseoikaisumenettelystä hallinto-oikeuden alalla ks. *Merikoski*, Julkisoikeus II s. 141 ss. ja *Merikoski*, Oikeussuojajärjestelmä s. 172 ss.

33 *Aalto* s. 743.

34 *Hietalahti* kiinnittää päähuomion KaavJA 95 ja 108 §:n säännöksiin, joiden mukaan maistraatille kuuluu määrätä tonttikirjassa todetun virheen ja puutteellisuuden korjaamisesta ja Mmh:lle KaavJL:n mukaisten toimitusten sekä tonttikirjanpidon ylin valvonta, ja johtaa näistä sekä JL 286 ja JA 161 §:n säännöksistä osaksi maistraatille ja osaksi Mmh:lle vallan korjata tontinmittaustoimituksen asiakirjoissa esiintyviä kirjoitusvirheitä, Virheiden

tuneiden laskuvirheiden oikaisemisesta sisältää JL erityissäännöksiä. Jos lainvoimaisen toimituksen teknillisessä suorittamisessa on tehty laskuvirhe, joka on aiheuttanut asianosaisille huomattavaa vahinkoa, ja virheen korjaamista haetaan tai esitys siitä tehdään 5 vuoden kuluessa siitä, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi, on Mo toimivaltainen määräämään virheen korjattavaksi, JL 304 ja 317 §. Mo:n toimivaltaan kuuluu näin ollen tutkia niin hyvin tuottaako tapahtunut laskuvirhe asianosaiselle vahinkoa kuin myös onko se myönteisessä tapauksessa korjattava. Aloitevalta on asianosaisella tai Mmh:lla, JL 317 §. Itseoikaisumenettely ei siis ole Mkrin tai Mo:n puheenjohtajan taholta mahdollinen silloin, kun on kysymys maanmittaustoimituksessa tapahtuneesta laskuvirheestä. KaavJL ei sisällä vastaavanlaisia laskuvirheiden korjaamista koskevia välittömiä erityissäännöksiä. Harkittaessa sellaisten virheiden korjausmahdollisuuksia tontinmittauksen ollessa kysymyksessä on syytä kiinnittää huomiota siihen, että laskuvirheiden seuraukset esiintyvät tontin rajojen pituuksia tai sen pinta-alaa ilmaisevissa luvuissa. Tontin rajojen ja sen alueen tarkistaminen on säädetty tapahtuvaksi siinä tarkoituksessa suoritettavassa tontinmittaustoimituksessa, KaavJL 48.2. §. Tästä seuraa, ettei myöskään tontinmittauksessa tapahtuneen laskuvirheen korjaaminen voi tapahtua itseoikaisutietä.[35]

19 §. Tonttirekisteriin merkitseminen

1. Uuden kiinteistön muodostamista koskevan kiinteistötoimituksen viimeisenä vaiheena on siinä muodostetun kiinteistön merkitseminen kiinteistörekisteriin. Rekisteritonttien osalta on kiinteistörekisterinä tonttikirjan tonttirekisteri, jota maistraatin valvonnan alaisena pitää kiinteistöinsinööri tai erityisestä syystä tonttikirjan pitäjäksi kutsuttu maistraatin määräämä viranhaltija, KaavJL 115 §.

---

oikaiseminen s. 20 ss. Tässä esityksessä ei ole lainkaan otettu huomioon dualistisen, maistraatin ja Mo:n kesken jakaantuvan tarkastusjärjestelmän ja OK 24:10:n vaikutusta kirjoitusvirheiden itseoikaisumenettelyn kannalta. KaavJA 95 ja 108 § eivät nähdäkseni ole sellainen lex specialis, joka syrjäyttäisi OK 24:10:een sisältyvän lex generalis'en. Ks. myös *v. Willebrand* s. 43.

35 Samoin *Hietalahti*, Virheiden oikaiseminen s. 21 s.

Kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen tonttirekisteriin merkitsemisen edellytyksiä on jo useissa kohdin edellä kosketeltu, erittäinkin käsiteltäessä omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamisen valvontaa koskevaa kysymystä ja rasitusten yhtenäisyyden periaatetta, ks. 12 § 1, 2 ja 13 § 3. Sen vuoksi voidaan tässä yhteydessä tyytyä sanottujen edellytysten luettelonomaiseen jaoitteluun.

Tonttirekisteriin merkitsemisen edellytysten pääjaoittelu kytkeytyy kysymykseen siitä, koostuuko mitattu kaavatontti yhdestä vaiko useammasta kiinteistöstä tai erillisestä alueesta.[1] Jälkimmäistä tilannetta voidaan luonnehtia siten, että se on omistussuhteista riippumatta käsillä silloin, kun kiinteistöjen tai kiinteistön ja kiinteistöjaoituksen ulkopuolella olevan alueen välinen raja tai rajat jakavat kaavatontin kahteen tai useampaan alueelliseen osaan.

a) Kaavatontin koostuessa yhdestä kiinteistöstä tai erillisestä alueesta on erotettava toisistaan kaksi tapausta sen mukaan, kuuluuko tontin alue kokonaan samalle omistajalle vai jakaantuuko se useamman omistajan kesken.[2] Ensiksi mainitussa tilanteessa on edelleen erotettava toisistaan kaksi tapausta sen mukaan, onko omistaja vaiko joku muu, esim. vuokramies, hakenut tontinmittausta. Jos omistaja on hakenut toimitusta, niin on hänen ollut esitettävä legitimaatiokseen selvitys omistusoikeudestaan tontin alueeseen. Edellä on katsottu, että sellaisena selvityksenä on tilan, rekisteri-

---

[1] Ruotsissa vastaava pääjaoittelu käsittää kolme ryhmää, nimittäin ensiksi tapaukset, jolloin kaavatontti koostuu yhdestä kokonaisesta kaupunkitiluksesta, toiseksi tapaukset, joissa se koostuu saman kaupunkitiluksen tai muun alueen osasta, ja kolmanneksi tapaukset, joissa kaavatontti koostuu useammista kaupunkitiluksista tai alueista tai niiden osista, ks. esim. *Ljungman—Stjernquist* I s. 179 ss. ja *Holmbäck*, FB II s. 32 ss.

[2] Edellinen viite osoittaa, että Ruotsissa käytännössä oleva ryhmittely perustuu osaksi eri jakoperusteeseen. Kun on kysymyksessä yhdestä kokonaisesta kaupunkitiluksesta koostuva kaavatontti, niin se merkitään tonttina tonttikirjaan ilman tontinmittausta ja omistajan pyyntöä kohta tonttijaon tultua vahvistetuksi. Jos kaavatontti sensijaan koostuu saman kaupunkitiluksen tai muun alueen osasta, niin edellyttää tonttikirjamerkintä tontinmittausta ja omistajan pyyntöä, ks. FBL 7:3.2.3. Ks. myös *Ljungman—Stjernquist* I s. 179 s.; *Holmbäck*, FB II s. 35 ss.; *Prawitz*, Tomter s. 170 s. ja *FRKM* XX s. 4 ss., vrt. *Grefberg*, FBL s. 40 ss.

tontin tai sellaisen osan omistajasta kyseen ollen lainhuudon saaneeseen edeltäjään johdettu saanto.[3] Käsillä olevassa tapauksessa merkitään tontti ilman eri pyyntöä tonttirekisteriin toimituksen saatua lainvoiman eli sen jälkeen, kun siihen ei voida säännöllisin muutoksenhakukeinoin hakea muutosta ja se on tarkastuksessa hyväksytty, KaavJL 116.1 §. Jos toimituksesta ei ole valitettu, niin on tällainen tilanne käsillä, kun maistraatti on tarkastuksessa toimituksen hyväksynyt, mutta muuten, kun maistraatin tai Mo:n valituksen hylkäävä päätös on tullut lainvoimaiseksi tai KKO:n vastaavanlainen päätös on annettu. Samoin tulee toimitus lainvoimaiseksi, jos siihen on valituksen johdosta tehty tai määrätty tehtäväksi sellainen muutos, joka ei aiheuta toimituksen uutta käsittelyä asianosaisten kanssa, jollaisen muutoksen kiinteistöinsinööri on velvollinen viipymättä toimeenpanemaan, KaavJL 70 § verr. KaavJA 53.2 §:ään. Toimituksen saatua lainvoiman on maistraatin, jonne sekä Mo että KKO toimittavat valituksiin annetut päätökset, lähetettävä toimitusasiakirjat ja -kartta tonttikirjanpitäjälle »säädettyjä toimenpiteitä varten», jollaisena käsillä olevassa tilanteessa tulee kysymykseen tonttikirjaan merkitseminen, KaavJA 58.1 §. Jos sensijaan toimitusta on hakenut muu henkilö kuin omistaja, esim. vuokramies tai jos se on toimitettu maistraatin määräyksestä, ei toimituksen suorittaminen ja lainvoimaiseksi tuleminen pääsäännön mukaan välittömästi johda kaavatontin merkitsemiseen tonttirekisteriin. Merkitseminen tapahtuu pääsääntöisesti vain omistajan pyynnöstä. Tämän omistaja voi esittää toimituksessa, jolloin kiinteistöinsinöörin on tehtävä siitä merkintä toimituspöytäkirjaan, tai sen jälkeen kirjallisesti tonttikirjan pitäjälle, KaavJL 116.1 ja KaavJA 45 §. Erityisestä syystä voi maistraatti määrätä tontin merkittäväksi tonttirekisteriin, KaavJL 116.1 §.

Siinä tapauksessa, että yhteen kiinteistöön tai erilliseen alueeseen kuuluva kaavatontti jakaantuu omistusoikeuden kannalta katsoen useampiin osiin, on tontinosan omistaja oikeutettu hakemaan

---

[3] Kun Ruotsissa kokonaisesta kiinteistöstä koostuva kaavatontti ilman muuta viedään kaupunkitiluskirjasta tonttikirjaan, niin on menettely kyllä käytännöllinen — *Ljungman—Stjernquist* I s. 179 toteavat, että kysymyksessä on vain sen uudelleen »kastaminen» — mutta sikäli puutteellinen, että omistuksen yhtenäisyyttä ei kontrolloida.

tontinmittausta, niinkuin useaan otteeseen on todettu.[4] Tällainen toimituksen hakija on tosin tontinosan, mutta ei sensijaan kaavatontin koko alueen omistaja. KaavJL 116.1 §:ssä voidaan omistajalla tarkoittaa vain sellaista henkilöä, jolle kuuluu kaavatontin koko alue. Näin ollen on katsottava, että jos tontinmittaus toimitetaan kaavatontin osan omistajan hakemuksesta, niin silloin se tapahtuu tässä mielessä muun kuin omistajan hakemuksesta ja tonttirekisteriin merkitsemisen tulee tapahtua KaavJL 116 §:ssä säädetyssä järjestyksessä. Kun tässä tilanteessa jokin henkilö on hankkinut omakseen kaavatontin koko alueen, on hän tullut sen omistajaksi mainitussa lainkohdassa tarkoitetussa mielessä ja voi pyytää sen merkitsemistä tonttirekisteriin siinä tarkoitetussa järjestyksessä. KaavJL 116 §:ssä ei mainita mitään siitä selvityksestä, joka omistajan on esitettävä saadakseen aikaan tonttirekisterimerkinnän. Asian luonteesta johtuu kuitenkin, että omistajan on esitettävä selvitys saannostaan tontin koko alueeseen, argum. KaavJL 63 § verr. KaavJA 36 §:ään. Sikäli kuin tontin alue kuuluu perintöluontoiseen tilaan tai rekisteritonttiin ja omistaja pyytää tonttirekisteriin merkitsemistä tilan tai tontin omistajana, on hänen osoitettava omistusoikeutensa lainhuudolla tai lainhuudon saaneeseen edeltäjään johdetulla saannolla.[5] Jos taas tontin alue kuuluu muunlaiseen kiinteään omaisuuteen kuin perintöluontoiseen tilaan tai rekisteritonttiin, niin silloin omistusoikeuden osoittaminen tapahtuu muunlaisin asiakirjoin eli »asiakirjalla, joka lain mukaan on siihen pätevä», JA 2.1 § in fine ex analogia. Tällaisina asiakirjoina voivat tulla kysymykseen esim. isojakoasiakirjat, joiden nojalla voidaan mm. osoittaa, että

---

4 Ruotsissa tontinmittaus on toimitettava omistajan kirjallisesta hakemuksesta tai silloin, kun rakennuslautakunta katsoo sen tarpeelliseksi, FBL 2:1.1. Siellä eivät siis tontinosan omistaja ja kaavatontin haltija ole kompetentteja hakemaan tontinmittausta.

5 Kun kaavatontti koostuu yhden kiinteistön osasta, näyttää Ruotsissa vallitsevan epäselvyyttä siitä selvityksestä, joka omistajan on esitettävä saannostaan pyytäessään tonttia merkittäväksi tonttirekisteriin. Lähinnä on kysymys siitä, onko määräalan luovutuksensaajan huudatettava tontin alue saadakseen aikaan sen merkitsemisen tonttirekisteriin, ks. esim. *Holmbäck,* FB II s. 36. Sanotunlainen lainhuuto on mahdollinen LF 6.3 ja 9 §:n nojalla, ks. *Undén,* Lagfart s. 53. Sellaisen lainhuudon, joka siis ei kohdistu rekisterikiinteistöön, muodosta ks. esim. *Prawitz,* Tomter s. 170 ja *Grefberg,* FBL s. 45.

alue on isojaossa erotettu yleisiin tarkoituksiin ja jäänyt talojärjestelmän ulkopuolelle.

b) Jos kaavatontti käsittää alueita kahdesta tai useammasta kiinteistöstä tai erillisestä alueesta, niin silloin kiinteistöinsinööri ja tonttikirjanpitäjä eivät ole toimivaltaiset päättämään tonttirekisteriin merkitsemisestä, vaan siihen tarvitaan joko maistraatin määräys tai kiinteistötuomarin suostumus.[6] Aikaisemmassa yhteydessä on jo tullut esitetyksi, milloin kumpikin tulee kysymykseen, joten siihen asiaan ei ole aihetta enää tässä yhteydessä puuttua, ks. 12 § 1, 2. Kaavatontin omistajan saanto on tällöinkin selvitettävä samojen sääntöjen mukaan kuin edellä on esitetty, KaavJL 63 sekä KaavJA 36 ja 104 §.

Siitä periaatteesta, että kaavatontin koostuessa kahteen tai useampaan kiinteistöön tai erilliseen alueeseen kuuluvista alueista se voidaan merkitä tonttirekisteriin vain maistraatin määräyksestä tai kiinteistötuomarin suostumuksella, on kaksi poikkeusta. Toisessa yhteydessä on jo todettu, että jos kaavatonttiin yhteen kiinteistöön tai erilliseen alueeseen kuuluvan alueen lisäksi kuuluu vain vanhastaan yhteisen tien aluetta, niin ei viimeksi mainittua aluetta käsitellä tontinosana, vaan noudatetaan sellaisessa tapauksessa rekisteröinnin kannalta katsoen niitä säännöksiä, jotka koskevat kokonaan samasta kiinteistöstä tai erillisestä alueesta koostuvan kaavatontin tonttirekisteriin merkitsemistä, KaavJL 116.1 § verr. 73 §:ään. Tässä yhteydessä on syytä viitata siihen, mitä aikaisemmin on lausuttu vanhastaan yhteisen tien liittämisestä tonttiin, ja todeta, ettei

[6] Ruotsissa ovat tonttirekisteriin merkitsemisen edellytykset tässä tilanteessa suunnilleen samat kuin meillä, nimittäin lainvoimainen tontinmittaus ja maanjakotuomarin suostumus, esim. *Ljungman—Stjernquist* I s. 181; *Holmbäck*, FB II s. 32 ss. ja *Prawitz*, Tomter s. 170 s. Ruotsissa on vallankin aikaisemmin maanjakotuomarin suostumusta pidetty varsinaisena kiinteistöä muodostavana tekijänä — käsitys, joka on vilahdellut meidänkin aikaisemmassa lainsäädännössämme, ks. AKL 1931 45 § in fine, vrt. KJL 1931 25 §. Tontinmittauksesta tonttirekisterimerkinnän edellytyksenä on Ruotsissa säädetty F med närmare föreskrifter om fastighetsregister för stad 12. 5. 1917 35 §:ssä, joka ei sisälly esim. Ruotsissa yleisimmin käytännössä olevaan lakikirjaan. Po. tilanteessa, jossa ongelman muodostaa kysymys siitä, miten kiinteistötuomarin, vast. maanjakotuomarin suostumus ja rekisteröinti saadaan ajallisessa suhteessa mahdollisimman lähelle toisiaan, ei tietenkään omistajan erillinen rekisteröimispyyntö tule kysymykseen, ks. edellä 14 § 2.

KaavJL 116.1 ja 73 §:ssä kiinnitetä huomiota siihen näkökohtaan, minä ajankohtana muu osa kaavatontista kuin vanhastaan yhteisen tien alue on siirtynyt saman omistajan omistukseen, ks. 9 § 2. Sanotusta ajankohdasta riippumatta voidaan tontti merkitä tonttirekisteriin, kun tuo muu osa on saman omistajan kädessä, vaikka RakL 46.2 § näyttäisi edellyttävän, että vanhastaan yhteisen tien alue siirtyy tontin muun osan omistajan omistukseen vain silloin, kun tuo muu alue on saman omistajan omistuksessa tontinmittaustoimituksen saadessa lainvoiman.

Toinen poikkeus on kysymyksessä silloin, kun kaavatontin alue kokonaisuudessaan lunastetaan RakL:n, PakkolunL:n tai KaavJL 31 §:ssä mainitun tai muun vastaavan lainsäädännön nojalla, jolloin kiinteistötuomarin suostumusta rekisteritontin muodostamiseen ei tarvita ja tontinmittaus merkitään tonttirekisteriin sitten, kun lunastaminen on saanut lainvoiman, KaavJL 100.2 ja 116.2 §.[7] Viimeksi mainitun lainkohdan sanamuoto on jossain määrin harhaan johtava, koska se näyttää edellyttävän lunastamistoimituksen jälkeisen omistajan pyynnöstä riippumatonta tonttirekisteriin merkitsemistä. Asia on kuitenkin eri tapauksissa järjestettynä eri tavoin. Esim. kaupungeissa ja kauppaloissa tapahtuvassa vuokra-alueen järjestelytoimituksessa merkitään siinä lunastettava ja muodostettava rekisteritontti tonttirekisteriin ilman lunastajan eri pyyntöä, JärjestelyA 45 ja 52.2 §. Jos sensijaan esim. kaupunki tontinmittauksen tapahduttua ja tultua lainvoimaiseksi pakkolunastaa RakL 50 §:n nojalla sen tarpeisiin osoitetun yleisen rakennuksen tontin, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin, niin silloin voinee tonttirekisteriin merkitseminen tulla kysymykseen vain kaupungin pyynnöstä.[8] Tässä yhteydessä esiintyy kaksikin ongelmallista kysymystä, nimittäin kysymykset siitä, kuka päättää tonttirekisteriin merkitsemisestä ja mitä tarkoitetaan lunastamisen lainvoimaisuudella. Ensimmäinen näistä kysymyksistä on selvästikin ratkaistava niin, että merkitsemisestä päättäminen kuuluu tonttikirjan pitäjälle. Mitä

7 KaavJL 31 §:ssä mainittuja lakeja vastaavana lainsäädäntönä tulee kysymykseen erityisesti JärjestelyL.

8 Laeissa ja asetuksissa ei ole järjestetty kommunikaatiota pakkolunastusviranomaisten ja tonttikirjan pitäjän välille. Jos tontinmittaus toimitetaan vasta lunastamisen tultua lainvoimaiseksi, niin voi kaupunki tietenkin esittää rekisteröimispyynnön toimituksessa, jossa kaupungin on osoitettava saantonsa.

toiseen kysymykseen tulee, niin tarkoitettaneen ilmaisulla »lunastaminen on saanut lainvoiman» sitä ajankohtaa, jona lunastuskorvauksia koskeva Lh:n päätös saavuttaa lainvoiman. Tällöin tonttirekisteriin merkitsemisen edellytykset on irroitettu omistajanvaihdoksesta, joka, niinkuin aikaisemmin on havaittu, riippuu Lh:n pakkolunastuspäätöksessä mainitun lunastushinnan tallettamisesta, minkä säädetyt määräajat osoittavat tapahtuvan ennenkuin pakkolunastuspäätös tulee lainvoimaiseksi, PakkolunL 48.1 § verr. 42.1 §:ään. Tässä yhteydessä on syytä vertauksen vuoksi mainita, että myös vuokra-alueen järjestelytoimituksessa, jossa lunastamis- ja kiinteistönmuodostamismenettelyt on kombinoitu toisiinsa, tulee tonttirekisteriin merkitseminen tehtäväksi vasta lunastusmenettelyn tultua lainvoimaiseksi, ks. JärjestelyL 35 ja JärjestelyA 45 § verr. JärjestelyA 52 ja 54 §:ään.

c) Edellä oleva esitys osoittaa, että kiinteistön muodostamista tarkoittava tontinmittaustoimitus sangen usein muodostuu ns. »hyllytoimitukseksi», jolloin toimitus on lainvoimainen, mutta sitä ei kuitenkaan voida merkitä tonttirekisteriin sen vuoksi, etteivät omistuksen ja rasitusten yhtenäisyyden periaatteet tai jompi kumpi niistä ole toteutettuna. Toimituksen lainvoimaiseksi tulosta tonttikirjan pitäjä saa tiedon siten, että maistraatin on siitä hänelle ilmoitettava ja lähetettävä hänelle toimitusasiakirjat ja kartta, KaavJA 58.1 §. Tonttikirjan pitäjän on puolestaan ilmoitettava toimituksen hakijalle sen lainvoimaisuudesta ja siitä, ettei sitä voida merkitä tonttirekisteriin, KaavJA 89 §. Kaavatontit, joita tontinmittauksen laillistuttua ei voida ilman eri toimenpidettä merkitä kiinteistöinä tonttirekisteriin, merkitään tontinmuodostusluetteloon, joka on tonttirekisterin liitteenä ja johon saadaan merkitä myös ne vahvistetun tonttijaon mukaiset tontit, joilla ei ole toimitettu tontinmittausta, KaavJA 67.1.2 §. Tontinmuodostusluettelon pitämisestä on soveltuvin osin voimassa, mitä jäljempänä lausutaan tonttirekisterissä käytettävästä numeroinnista kaupunginosittain ja -korttelittain ja siihen merkitään 1) tonttikirjakartan karttalehti, 2) milloin tonttijako on vahvistettu ja asiakirjain säilytysmerkki, 3) tontin numero, 4) tontin pinta-ala, 5) milloin tontinmittaus on toimitettu ja asiakirjojen säilytysmerkki, 6) kiinteistöt ja muut alueet, joihin tontti kuuluu, ja 7) tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus sekä tonttia koskevia muita tietoja, KaavJA 75 §.

2. Kaupungin tonttikirja jakaantuu tonttirekisteriin ja yleisten alueiden rekisteriin. Sen liitteinä ovat edellä mainittu tontinmuodostusluettelo ja yleisten alueiden muodostusluettelo, KaavJL 115.1 ja KaavJA 67 §. Tonttikirja pidetään Mmh:n vahvistettavien kaavojen mukaisina irtolehtinä, jotka sijoitetaan tarkoituksenmukaisiin kansioihin, KaavJA 65 ja 108.2 §. Tonttirekisteriin merkittyjen tonttien lehdet järjestetään näihin kansioihin kaupunginosittain ja rakennuskortteleittain. Kaupunginosat järjestetään numerojärjestykseen tai, milloin niillä on vain nimet, nimien mukaiseen aakkosjärjestykseen, KaavJA 68.1 §. Jokaisesta korttelista tehdään erityinen alustelehti. Nämä järjestetään numerojärjestykseen tai, milloin niilläkin on vain nimet, nimien mukaiseen aakkosjärjestykseen, KaavJA 68.2 §. Jos tonttirekisteriä ennen KaavJL:n voimaan tuloa on pidetty korttelien numeroiden tai niiden nimien mukaan aakkosjärjestyksessä noudattamatta kaupunginosien mukaista järjestystä, saadaan tällaista järjestystä noudattaa edelleenkin, KaavJA 68.3 §. Rakennuskorttelin alustelehdelle tehdään merkinnät jäljempänä mainittavan tonttikirjakartan karttalehdestä sekä korttelia koskevasta asemakaavan, asemakaavamääräysten ja tonttijaon vahvistamisesta ja niiden muuttamisesta sekä vastaavista vanhemmista rakentamismääräyksistä, KaavJA 70 §. Rakennuskorttelissa olevat tontit merkitään tonttirekisteriin numerojärjestyksessä, KaavJA 69 §. Kaupunginosien ja kortteleiden numerot tai nimet saadaan selville asemakaavasta, RakA 36 §. Kun tonttijakokartan tulee osoittaa mm. tonttien numerot, RakA 46 §, niin on ilmeisesti tarkoituksena, että tonttien numeroinnin tonttikirjassa tulee vastata tonttijakokartan numerointia, vaikkei tästä olekaan nimenomaista säännöstä.[9] Esitetyt säännökset osoittavat, että jo jokaiselle kaavatontille on muodostunut kaupunginosan ja korttelin numeroista tai nimistä ja tontin numerosta koostunut tunnus, jonka se säilyttää

[9] Samoin *Larma* s. 578, vrt. myös KaavJA 9 ja 86.1 §. SisM on kirjeellään 7. 2. 1967 n:o 153/515/1967 antamissaan tonttijakokarttojen laatimisohjeissa käsitellyt tonttien numerointikysymystä ja määrännyt, että ne on numeroitava käyttämättä kirjaimia, että tontille, jota tonttijaon muutos koskee, on aina annettava uusi numero ja että korttelissa ei saa käyttää samaa numeroa kahdesti. FBL 7:11:ssa säädetään, että kiinteistö on merkittävä kiinteistörekisteriin »under särskild registerbeteckning». Ruotsin nykyisessä tunnussysteemistä ks. esim. *Fastighetsutredning 1966* s. 152 s.

myös tonttikirjassa ja jonka avulla se on tonttirekisteristä löydettävissä ja muista kiinteistöistä erotettavissa.

Jokaista tonttia varten varataan tonttirekisterissä oma lehti. Tähän merkitään 1) kaupunginosan ja korttelin numerot tai, milloin niitä ei ole, nimet sekä tarvittaessa asemakaavan mukainen korttelin käyttötarkoitus, 2) tontin numero ja käyttötarkoitus, 3) milloin tontti on merkitty kiinteistönä tonttirekisteriin, 4) tontin pinta-ala ja kiinteistö tai muu alue, josta tontti on muodostettu, sekä, jos tontti on muodostettu eri kiinteistöistä ja alueista, ne ynnä jokaisen osan ala, 5) tontin aikaisempi numero tai muu tunnus, milloin tontilla sellainen on ollut, 6) tonttiin rajoittuvat alueet sekä, jos se katsotaan tarpeelliseksi, sen rajojen pituudet, 7) tonttia koskevat tontin ja yleisen alueen mittaustoimitukset sekä rasitetoimitukset, niiden suorittamisajat ynnä asiakirjain säilytysmerkit, 8) tonttia koskevat rasitteet ja niihin verrattavat oikeudet, sellaiset sopimukset, mitkä on määrätty merkittäväksi tonttirekisteriin, ja maistraatin päätöksellä perustetut, RakL 133.1 §:ssä tarkoitetut oikeudet ja 9) milloin KaavJL 71 §:ssä tarkoitettu maistraatin määräys tonttirekisteriin merkitsemisestä taikka kiinteistötuomarin tai oikeuden suostumus tontinmuodostukseen on annettu sekä tonttia koskevia muita tietoja, KaavJA 71 §. KaavJL 6 luvussa tarkoitetusta rasitteen tai oikeuden perustamisesta, siirtämisestä, muuttamisesta tai poistamisesta ja KaavJL 92 §:ssä tarkoitetusta rasitteen kunnossapitoa koskevasta sopimuksesta on tehtävä merkintä tonttikirjaan sekä oikeutetun että rasitetun kiinteistön kohdalle, KaavJA 88 §. Tonttirekisteriä, jota on pidetty KJA 1936:n mukaan, saadaan edelleen käyttää, kuitenkin niin, että KaavJA:n mukaisten rekisterilehtien kaavojen tultua vahvistetuiksi on sen jälkeen muodostettavat tontit merkittävä tällaisille rekisterilehdille, KaavJA 77.1.2 §. Jos asemakaavaa tai tonttijakoa muutetaan tonttirekisterissä olevan tontin tai tonttien kohdalta siten, että kaupunginosa tai kortteli, missä tontti sijaitsee, saa uuden numeron tai tontti tulee kuulumaan toiseen kaupunginosaan, mutta ko. tontin tai tonttien alueet ja rajat jäävät ennalleen, on kiinteistöinsinöörin laadittava asiasta pöytäkirja, jossa on todettava, etteivät tontin tai tonttien alueet eivätkä rajat ole muuttuneet, sekä mitä muutoksia on tontin tai tonttien osalta kaupunginosan tai korttelin nume-

rossa tai nimessä tahi tontin numerossa tapahtunut. Pöytäkirja on lähetettävä maistraatille, jonka on muutokset todettuaan määrättävä ne merkittäviksi tonttirekisteriin, KaavJA 86.1 §.

3. Kiinteistöksi muodostetun kaavatontin merkitseminen rekisteritonttina tonttirekisteriin merkitsee muutosta voimassa olevaan kiinteistöjaoitukseen. Kiinteistöjaoituksen muutos varsinaisessa mielessä on kysymyksessä silloin, kun kiinteistöjen ulottuvuudet, etenkin niiden rajat muuttuvat. Kiinteistöjaoituksen muutoksesta voidaan puhua myös siinä mielessä, että jokin kiinteistönä rekisteröity alue siirtyy rekisteristä toiseen, vaikkeivät sen rajat muuttuisikaan. Sangen usein merkitsee kiinteistön muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen tonttirekisteriin merkitseminen kiinteistöjaoituksen muuttumista molemmissa mainituissa suhteissa.

Kiinteistöjaoitus tilitetään kiinteistörekistereissä, nimittäin maarekisterissä ja tonttikirjassa, joista viimeksi mainittu jakaantuu tonttirekisteriin ja yleisten alueiden rekisteriin. Maa- sekä tontti- ja yleisten alueiden rekistereitä koskevat yleiset säännökset osoittavat kuitenkin, ettei niissä tilitetä valtakunnan koko aluetta. Maarekisteriin merkitään tilat, pakkolunastetut alueet, erilliset vesijätöt, joita ei ole muodostettu tiloiksi, yleiset tiet, kirkkojen ja hautausmaiden alueet sekä muut yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, jotka eivät ole pakkolunastettuja alueita, sekä muut alueet, jotka muodostavat määrättyjä esineitä eivätkä kuulu tilaan, valtion metsämaahan tai yleisiin vesiin, JL 282 ja 284 §.[10] Maarekisterissä ei siis tilitetä valtion metsämaata ja yleisiä vesiä, joista viimeksi mainituilla tarkoitetaan valtakunnan alueisiin kuuluvaa merialuetta ja suuria järvenselkiä, sikäli kuin merialue ja selät ovat kylänrajan ulkopuolella, ks. VälirajaL 2 ja 3 § sekä L oikeudesta yleisiin vesi-

[10] Maarekisterin pito aloitettiin OsittamisA 1895 30 §:n nojalla, jonka toimeenpanoa koskevat säännökset sisältyivät lähempiä määräyksiä maarekisterin laatimisesta ja pitämisestä 2. 12. 1895 annettuun johtosääntöön ja Mmh:n kiertokirjeeseen 9. 5. 1896, joka sisältää ohjeita »maanmittaus-virkamiehille maarekisteriä laatiessa». Katsauksia maarekisterin historiaan sisältävät mm. *Moring*, Skiftesrätt s. 974 ss. ja *Haataja*, Maanjaot s. 807 ss. Maarekisterin historiasta Ruotsissa, jossa se perustuu suomalaiseen esikuvaan, ks. esim. *Palm* s. 242 ss. ja *Holmbäck*, FB I s. 310 ss.

alueisiin 1. 4. 1966/204 1 §.[11] Maarekisteriyksikköihin sisältyvän maan tilitys maarekisterissä ei sen ohessa ole aivan täydellinen. Useampien tilojen yhteisiksi jätetyt metsämaat, vesijätöt, vesialueet sekä muut yhteiset laajemmat tilukset on merkittävä, jos se maarekisterin selvyyden kannalta on tarpeen, kukin omalle alusteelleen asianomaisen kunnan maarekisterin loppuun, JA 144 § ja Mmh:n kk. n:o 84/28. 5. 1965 3 ja 4 §. Tilojen yhteisiä alueita voi näin ollen myös puuttua maarekisterissä tilitetystä maasta ja ne esiintyvät siinä vain sikäli kuin tiloja koskevien merkintöjen yhteydessä esiintyy niitä koskevia viittauksia. Sen ohessa on syytä mainita, että sellaisia yleisten teiden alueita, joita rasittaa YlTL:ssa tarkoitettu tieoikeus, ei merkitä yksikköinä maarekisteriin huolimatta siitä, että niiden tietoimituksissa lähemmin määrätyt ja kartoitetut pinta-alat vähennetään sen maarekisteriyksikön pinta-alasta, jonka alueelle tieoikeus on perustettu, ks. Mmh:n kk. n:o 77/28. 5. 1959 29 ja 30 § sekä n:o 84/28. 5. 1965 104 ja 105 §. Maarekisteriin ei ole sen ohessa todellisuudessa merkitty kaikkia JL 284.3 §:n 4 kohdassa ja JA 157 §:ssä tarkoitettuja erillisiä alueita, vaikka ne olisi pitänyt siihen merkitä. Näin on asia siitä syystä, että tällaisten alueiden olemassa olon, sijainnin ja oikeudellisen aseman toteaminen ja selvittäminen vaatii usein laajoja tutkimuksia, joiden toimittamiseen ei ole ollut käytettävissä varoja ja työvoimaa. Tonttikirjan tonttirekisteriin puolestaan merkitään KaavJL:n mukaan kiinteistöksi muodostetut kaavatontit ja yleisten alueiden rekisteriin kaupungin omistama kiinteistö, joka on yleisen alueen mittauksella muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi ja katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai

11 *Haataja,* Maanjaot s. 825, vrt. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 12 ss. *Rodhen* mm. käsittelemää vahvistamattoman ja huudattamattoman palstatilan ongelmaa ei meillä esiinny, sillä OsittamisA 1895 41 §:n mukaan oli ennen 19. 2. 1864 eli ennen OsittamisA 1864:n voimaan tuloa tapahtunut vapaamuotoinen palstaaminen toteutettava hakemalla lohkomista tai palstaamista 10 vuoden kuluessa OsittamisA 1895:n voimaan tulosta sillä uhalla, ettei erottamista sittemmin enää sallita, mikä merkitsee mm. dynaamisen suojan kieltämistä mainitunlaisten palstaamisten perusteena olevilta luovutuksilta. *Brotheruksen,* Rajankäynti s. 9 ilmaisuja käyttääkseni oli siis aikaisempi saantoperusteinen kiinteistönmuodostus saatettava vahvistusperusteiseksi. Ruotsissa puuttuu vastaavanlainen säännös ja seurauksena on ollut, että joukko palstatiloja (avsöndringar) on vieläkin kiinteistörekisterien ulkopuolella.

vesialueeksi määrätystä alueesta tai tällaisen alueen osasta, KaavJL 75.1 §.[12]

KaavJL:n ja KaavJA:n säännökset tonttikirjan sisällöstä lausuvat vain sen, minkälaisia alueita sen rekistereihin merkitään KaavL:n voimaan tultua. Sensijaan niistä ei saada tietoa siitä, minkälaisia alueita tonttikirjaan on aikaisemmin kirjattu. Koska tonttirekisteriä ja yleisten alueiden rekisteriä, joita on pidetty KJA 1936:n mukaan, saadaan edelleen käyttää, KaavJA 77.1 §, niin edellyttää tonttikirjassa tilitetyn kiinteistöjaoituksen laadun selvittely sen kysymyksen tutkimista, mitä alueita KJA 1936:n mukaan oli merkittävä tonttikirjaan.

Viimeksi mainittu kysymys näyttää koko KJA 1936:n voimassaoloajan olleen huomattavan epäselvä. Epäselvyyden lähteenä näyttävät pääasiallisesti olleen KJL 1931 24.1 ja 25 §:n sanamuodot.[13] Edellisen mukaan oli siitä osasta kaupunkialuetta, jolle tonttijako oli vahvistettu, pidettävä tonttikirjaa ja tonttijaon ulkopuolella kaupunkialueella sijaitsevista kiinteistöistä maarekisteriä. KJL 1931 25 §:n mukaan tonttia ei ollut katsottava laillisesti muodostetuksi, ennenkuin se oli lopullisesti merkitty tonttikirjaan. Nämä säännökset, jotka olivat tavallaan ristiriidassa keskenään, antoivat aiheen seuraavien ongelmien syntymiseen, jotka tulivat esiin KJL 1936:n

---

[12] Tonttikirjan historiasta Ruotsissa ks. esim. *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 128 ss. Mitä Suomeen tulee, on 1700-luvulla tonttikirjoina käytetty maanmittarien tai muiden asiantuntijoiden laatimia kaupungin karttoja selitelmineen, jollainen on esim. Helsingin kaupungin kartta vuodelta 1763 selitelmineen (Charta-Bok), ks. *Sarsa* s. 23 s., vrt. *Humble* s. 222. Heti 1800-luvun alussa alkoi rakennusjärjestyksiin ilmestyä tonttikirjan pitoa koskevia määräyksiä, jollainen esiintyi Pohjanmaan kaupunkien RJ 1800 3:2:ssa, mutta ei sensijaan Porvoon RJ 1801:ssa. Tonttikirjan pitämistä koskevia säännöksiä esiintyi edelleen kaikissa 1820-luvulla ja sen jälkeen vahvistetuissa rakennusjärjestyksissä, jotka kirjoittaja on saanut käsiinsä, esim. Turun läänin kaupunkien RJ 1823 III:2, Helsingin RJ 1825 II:2, Tampereen RJ 1869 2 §, Jyväskylän RJ 1872 6 §, Turun RJ 1878 2 §, Tampereen RJ 1898 3 §, Jyväskylän RJ 1907 3 § ja Helsingin RJ 1917 8 §. Viimeksi mainitussa määrätään tonttikirjaan merkittäviksi huomattava osa sellaisista tiedoista, jotka siihen nykyäänkin merkitään, mutta esim. Pohjanmaan kaupunkien RJ 1800 3:2:ssa vain »qvarterens och Tomternas nummer, vidd och storlek». Sensijaan ei tonttikirjaa koskevissa säännöksissä näy jälkeäkään siitä, että myös kadut ja yleiset paikat olisi ollut siihen merkittävä. Ks. myös *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924 s. 24 ss.

[13] *KJA-komitea 1933* s. 7 ja *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 109.

valmistelutöiden yhteydessä. Ensimmäinen ongelma oli seuraava: Kun kaupunkialueen tonttijaetusta osasta oli pidettävä tonttikirjaa ja kun tonttia ei ollut pidettävä laillisesti muodostuneena, ennenkuin se oli lopullisesti merkitty tonttikirjaan, niin mitkä olivat tonttijaetulla kaupunkialueella olevan tontin oikeudelliset ominaisuudet ennen sen merkitsemistä tonttikirjaan ja miten se oli sitä ennen kirjattava? Toinen ongelma koski katuja ja muita yleisiä alueita ja voidaan esittää seuraavan yleisluonteisen kysymyksen muodossa: Kuuluivatko kadut ja muut yleiset alueet siihen osaan kaupunkialuetta, jolle tonttijako oli vahvistettu, ja jos kuuluivat, niin miten ne oli muodostettava kiinteistöiksi ja merkittävä tonttikirjaan? Molemmille mainituille ongelmille yhteinen oli vielä seuraava kolmas probleemi, joka liittyi siihen näkökohtaan, että KJL 1931 24.1 §:n mukaan maarekisterin pito ulotettiin myös kaupunkien alueille.[14] Tämä ongelma voidaan esittää seuraavan yleisluonteisen kysymyksen muodossa: Mitkä kaupunkien alueet oli KJL 1931:n mukaista tonttikirjaa ja kaupungin maarekisteriä ensiksi laadittaessa kumpaankin merkittävä?

Viimeksi mainitun ongelman kokonaisratkaisu ei ollut valmiina

---

[14] Se seikka, että valtion maanmittaushallinnon toimesta ryhdyttiin suorittamaan kiinteistötoimituksia ja rekisteröimään kiinteistöjä maarekisteriin kaupunkien alueilla, merkitsi syvälle käyvää periaatteellista muutosta siihenastisessa katsantotavassa ja askelta tämän hallinnon alalla siihen asti vallinneesta ja edelleenkin vallitsevasta dualismista monistiseen suuntaan. Lainvalmistelukunnan ehdotuksissa, joissa tosin tonttijaetun alueen ulkopuolella olevat alueet edellytettiin merkittäviksi maarekisteriin, ei todellisuudessa otettu tätä askelta, sillä tuo maarekisteri olisi samoin kuin tonttikirjakin ollut kunnallinen eikä valtion maanmittaushallintoon kuuluva laitos, ks. *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924 s. 28 ja 30 ss. ja *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1930 s. 4 s. ja 9. Ruotsissa ei vastaavanlaista askelta otettu, kun siellä 1917 järjestettiin kaupungin alueella olevien kiinteistöjen rekisteröiminen; kaupungin kiinteistörekisteri, johon merkitään kaikki kaupungin alueella olevat kiinteistöt, on edelleen kunnallinen laitos, ks. esim. *Prawitz,* Tomter s. 146 ss. ja *Öjborn* s. 188 ss. Kuitenkin voidaan Ruotsissakin eräissä tapauksissa määrätä, että maarekisteriä voidaan pitää kaupunkialueella, F ang. jordregister 13. 6. 1908 1 § ja L med vissa bestämmelser ang. fastighetsbildning efter ändring i kommunal indelning m.m. 11. 12. 1964, ks. esim. *Ljungman—Stjernquist* I s. 27 s. Ruotsissa esitetyistä ehdotuksista siirtymiseksi ko. dualismista monistiseen järjestelmään ks. *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 101 ss. ja *Fastighetsutredning 1966* s. 149 ss.

silloin, kun KJL 1931 tuli voimaan 1. 1. 1932. Sen vuoksi määrättiin aluksi, että kaupungin maarekisteriin oli viipymättä merkittävä kaupunkialueella sijaitsevat tilat ja pakkolunastetut alueet, mikäli ne eivät olleet kaupungin omistamia eivätkä olleet laillisella tonttijaolla tai muuten vanhastaan tontteihin kokonaisuudessaan jaetut, A kaupunkialueella sijaitsevien tilojen merkitsemisestä maarekisteriin 31. 12. 1931/404 1.1 §. Tämä määräys oli kiireellinen ja tarpeellinen sen vuoksi, että KJaoitusL:n tultua voimaan 1. 1. 1926 oli alkanut tapahtua laajahkoja yksityisten henkilöiden omistamien ja maarekisterissä tilitettyjen alueiden liitoksia kaupunkeihin, jotka alueet liitoksen johdosta menettivät kameraalisen taloluonteensa ja jäivät maarekisterin ulkopuolelle, ks. AJ 1916 3.3 ja 128 §.[15] Kun AJ 1916:ssa tarkoitettujen maanmittaustoimitusten kohteena saattoi olla vain maalla oleva, maakirjaan ja maarekisteriin merkitty maa, pysähtyi sellaisten toimittaminen ja niinmuodoin myös uusien lainhuudatus- ja kiinnityskelpoisten tilojen muodostaminen KJaoitusL:n nojalla kaupunkeihin yhdistetyillä yksityisten omistamilla alueilla.[16]

KJA 1936:n säännöksillä pyrittiin sensijaan saamaan aikaan kaikkien kolmen edellä mainitun, toisiinsa läheisessä yhteydessä olevan ongelman kokonaisratkaisu. Tässä noudatettiin sellaista menettelytapaa, että KJL 1931:n asiallisoikeudellisia säännöksiä toisaalta tonttikirjaan ja toisaalta maarekisteriin merkittävistä alueista pyrittiin täsmällistämään ja että nuo alueet määrättiin selvitettäviksi erityisessä selvittelytoimituksessa, jota kutsuttiin rajan määräämiseksi tonttikirjaan vietävien ja maarekisteriin merkittävien alueiden välillä, KJA 1936 5 luvun otsikko ja 47 §. Mainittujen asiallisoikeudellisten säännösten mukaan oli tonttikirjan tonttirekisteriin merkittävä laillisesti muodostetut tontit sekä muutoin vanhastaan tonteiksi muodostuneet alueet ja tontinmuodostusluetteloon vahvis-

15 Tästä ja muista samantapaisista ilmiöistä ks. esim. *Lainvalmistelukunnan* jaoituslakiehdotus 1920 s. 70 ss.; *Lainvalmistelukunnan* AKL-ehdotus 1924 s. 30 ss.; *Moring,* Liitoskysymys s. 175 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 840 s.; *Rytkölä* s. 110 s.; *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 81 ss.; *Larsson* s. 916 s. ja *Prawitz,* Tomter s. 146.

16 Käsitys, ettei AJ 1916:n alueellinen soveltamisala ulottunut kaupunkeihin, oli vallitseva, ks. esim. *Anttila* s. 66 ja *Haataja,* Maanjaot s. 839. Maarekisterin laatiminen oli kiireellinen esim. säännöksiin nähden KJL 1.1 §:ssä.

tettuun tonttijakoon otetulla alueella olevat tontit, joita ei ollut edellisen mukaan merkittävä tonttirekisteriin, KJA 1936 31.2.4 §. Yleisten alueiden rekisteriin oli merkittävä tonttijakoon otetulla alueella oleva katumaa, urheilupaikat, liikennealueet, vaara-alueet ja hautausmaat sekä muut yleiset paikat, jotka joko vanhastaan eivät kuuluneet mihinkään kiinteistöön tahi olivat laillisesti kiinteistöstä erotetut, sekä yleisten alueiden muodostusluetteloon tonttijakoon otetulla alueella olevat kadut ja muut yleiset paikat, joita ei ollut laillisesti kiinteistöstä erotettu, KJA 1936 31.3.5 §.

Tonttirekisteriin oli siis vietävä laillisesti muodostetut tontit. Niitä olivat sellaiset tontit, jotka oli osoitettu asianomaiselle kaupungille ennen AKL 1931:n voimaan tuloa vahvistetuissa asemakaavoissa, jotka säännöllisesti sisälsivät myös asemakaavassa osoitettujen rakennuskorttelien tonttijaon, AKL 1931 4.2 §, samoinkuin sellaiset, jotka muodostettiin AKL 1931:ssa ja KJL 1931:ssa säädetyssä järjestyksessä.[17] Asemakaavassa osoitettuja tontteja oli ennen AKL 1931:n voimaan tuloa voimassa olleiden rakennusjärjestysten mukaan voitu tietyin edellytyksin jakaa ja yhdistää kokonaan tai osittain, niinkuin osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeutta käsiteltäessä on osoitettu, ks. edellä 10 § 1—3. Myös tällä tavoin syntyneitä tontteja on pidettävä laillisesti muodostettuina tontteina.[18] Vanhastaan tontiksi muodostuneen alueen käsite on saatu Ruotsista.[19] G r e f b e r g lausuu siitä seuraavaa: »Ligger fastigheten inom ett stadsmässigt bebyggt område, inom ett system av gator eller andra allmänna platser, var det så beläget redan vid tillkomsten av byggnadsstadgan för rikets städer (1874) och har den därefter vid lagfart

[17] *KJA-komitea 1933* s. 11 s. ja *Kytömaa* s. 100, vrt. *Uggla—Tammio* s. 89. FBL 7:3.1:ssä käytetään laillisesti muodostettua tonttia vastaavana ilmaisuna »tomt, den där ingår i fastställd tomtindelning». Viimeksi mainitusta käsitteestä ks. esim. *Grefberg*, FBL s. 13; *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 85 s. ja *Prawitz*, Tomter s. 169.

[18] Tämän tapauksen mainitsee myös *Kytömaa* s. 100 esittäessään eräänä laillisesti muodostettuihin tontteihin kuuluvana ryhmänä sellaiset, »jotka ovat muodostetut kaupungin r a k e n n u s j ä r j e s t y k s e n sekä sen ohella mahdollisesti noudatettavien säännösten edellyttämällä tavalla ja asianomaisen tonttijaon mukaisesti» (harvennus tässä).

[19] *KJA-komitea 1933* s. 11, jossa nimenomaan viitataan *Grefbergin* tekstissä esitettävään lausuntoon. Ilmaisua »vanhastaan tontiksi muodostunut alue» vastaa FBL 7:3.1:ssä ilmaisu »av ålder bestående tomt».

och i andra hänseenden behandlats såsom tomt, får fastigheten anses såsom en av ålder bestående tomt.»[20] Eräät merkit viittaavat siihen, että tätä käsitettä on KJA 1936 47 §:ssä mainittua, edellä tarkoitettua toimitusta suoritettaessa käytelty melko vapaasti, mutta tällä näkökohdalla ei nykyoloissa ole merkitystä, sillä P r a w i t z'iin yhtyen voidaan lausua, että kysymys siitä, onko jokin alue tontti vaiko ei, riippuu siitä, millä tavoin se tilitetään kiinteistörekisterissä.[21] Edellä tarkoitettua rajan määräämistä tonttikirjaan vietävien ja maarekisteriin merkittävien alueiden välillä ei enää voida uusia.[22] Jos henkilö esim. väittää, että hänen omistamansa alue on vanhastaan tontiksi muodostunut alue, joka olisi pitänyt ko. toimituksessa määrätä merkittäväksi tonttikirjan tonttirekisteriin, ja vaatii sen merkitsemistä siihen, niin on tällainen merkitseminen mahdollinen vain siinä tapauksessa, että se voi tapahtua KaavJL:n tontinmittausta koskevien säännösten mukaisessa järjestyksessä, mitä tuskin voidaan ajatella käytännössä mahdolliseksi. Puheena olevasta rajan määräämistä koskevasta toimituksesta lausui K J A - k o m i t e a 1 9 3 3 nimenomaan, että siinä ei voi eikä

---

20 *Grefberg,* FBL s. 13, vrt. *Holmbäck,* FB II s. 26; *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 85 ja *Prawitz,* Tomter s. 168 s. Ruotsin kaupunkien kiinteistörekisterejä laadittaessa osoittautui kysymys siitä, oliko jokin alue katsottava vanhastaan muodostuneeksi tontiksi vaiko kaupunkitilukseksi, usein käytännössä vaikeasti ratkaistavaksi, ks. esim. *FRKM* II s. 19 ss.; IV s. 8 ja VI s. 22 ss. Samanlaista epäselvyyttä näyttää vallinneen meilläkin, ks. *Hietalahti,* Virheiden oikaiseminen s. 23 ja 138. Vanhastaan tontiksi muodostuneen alueen määrittelee *Kytömaa* s. 101 seuraavasti: »— — — tontit, joiden muodostuminen ei ole riittävästi selvitettävissä, mutta jotka vanhastaan on katsottu tonteiksi. Jos tontti on tonttijaon alaisella alueella ja on kaupungin nykyiseen tonttikirjaan merkitty, lienee yleensä verrattain riidatonta, että kysymys on tontiksi katsottavasta kiinteistöyksiköstä.»

21 *Prawitz,* Tomter s. 21. Kysymys siitä, onko sovintojaolla jaetun tontin osia ollut pidettävä vanhastaan tonteiksi muodostuneina alueina ja onko ne ollut rekisteröitävä kukin omana tonttinaan, on muodostanut vaikean tulkintakysymyksen, jonka ratkaisussa lienee esiintynyt kirjavuutta, ks. *Kytömaa* s. 100. Jos ne on rekisteröity kukin erikseen, niin on niitä suhteessa lainhuudatukseen ja kiinnitykseen pidettävä eri kiinteistöinä, vaikkei sovintojakoon olisi saatukaan asianomaista lupaa. Tästä riippumatta saattavat luvallisiin ja luvattomiin sovintojakoihin perustuvat tontit olla eri asemassa osatalokkaan lunastusoikeuden kannalta katsoen.

22 *Hietalahti,* Virheiden oikaiseminen s. 23.

saa muodostaa uusia kiinteistöjä, »koska se ei ole maanmittauseikä tontinmittaustoimitus».[23] Siinä oli vain karttojen ja asiakirjojen perusteella todettava, mitkä tontit ja alueet olivat jo laillisesti muodostuneet kiinteistöiksi ja sellaisina lopullisesti merkittävä tonttikirjaan. Kaikki muut tilat ja alueet oli merkittävä maarekisteriin.[24]

Viimeksi esitetty lausuma johtaa KJL 24.1 ja 25 §:stä johtuneisiin kahteen muuhun, edellä jo formuloituun ongelmaan. Mitä tulee tonttien rekisteröimistä koskevaan ongelmaan, niin oli sen ydin siinä, että rekisteritonttien muodostaminen pelkästään tonttijaon vahvistamisen, tontinmittauksen ja sen rekisteröimisen avulla olisi saattanut kiinteistökirja- ja eksekuutiojärjestelmät sekasortoon silloin, kun kaavatontti muodostuu eri omistajille kuuluvista tai erilaisten rasitusten alaisista osista. Lisäksi tarvittiin omistuksen ja rasitusten yhtenäisyyden toteuttaminen, joka AKL 1931 45—55 §:ien mukaisessa järjestyksessä kontrolloitiin oikeuden suostumusta koskevalla säännöstöllä. Siihen saakka kaavatontin alueet oli tilitettävä maarekisterissä, mikäli ne ennen tontin muodostamista olivat siihen kuuluneet. Tästä puolestaan seurasi tonttijaetun alueen dualistinen tilittäminen kiinteistörekisterin kannalta katsoen, nimittäin osalta tontti- ja osalta maarekisterissä KJL 24.1 §:n edellyttäessä sen tilittämistä vain tonttikirjassa. Sopusointu puheena olevan dualismin ja KJL 24.1 §:n säännöksen välillä katsottiin saavutettavan tontinmuodostusluetteloa koskevilla säännöksillä. *KJA-komitea 1933* lausui, että kun tontti merkitään tontinmuodostusluetteloon, niin se tulee alustavasti merkityksi tonttikirjaan, johon se tulee merkityksi lopullisesti, kun se merkitään tonttirekisteriin. Viimeksi mainittuun merkintään saakka tontin alue oli merkittynä sekä tontin-

[23] *KJA-komitea 1933* s. 16. Tällaisen toimituksen idea on saatu Ruotsista, jossa kaupungin alueella olevia kiinteistöjä koskevan rekisterikartan laatiminen esiintyi samantapaisena toimituksena, FBL 7:9.1, ks. *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 90 ss.; *Grefberg,* FBL s 43 s. ja *Holmbäck,* FB II s. 54 s.

[24] *KJA-komitea 1933* s. 16, vrt. *Haataja,* Maanjaot s. 851. Kun jälkimmäinen vastoin edellistä pitää toimitusta maanmittaustoimituksena, niin on katsantokantojen erilaisuus lähinnä terminologista laatua. Toimituksen asiallisoikeudelliset oikeusvaikutukset ovat epäselvät, mihin näkökohtaan ovat kiinnittäneet huomiota esim. *Hietalahti,* Virheiden oikaiseminen s. 23 ja 138 ja *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 92 ss.

muodostusluetteloon että maarekisteriin, mutta vain viimeksi mainittu rekisteri, mutta ei tontinmuodostusluettelo, oli kiinteistökirja- ja eksekuutiojärjestelmien pohjana.[25]

Mitä tulee katuja ja muita yleisiä alueita koskevaan rekisteröintiongelmaan, niin asetuttiin KJA 1936:ssa sille kannalle, että nekin kuuluvat kaupungin tonttijaettuun alueeseen. Niitä ei kuitenkaan määrätty merkittäviksi tonttirekisteriin, vaan erityiseen yleisten alueiden rekisteriin, jollaista ei tunnettu kaupunkien siihenastisten rakennusjärjestysten tonttikirjaa koskevissa säännöksissä, jotka edellyttivät vain tonttien tonttikirjaan merkitsemistä, esim. Helsingin RJ 1917 8, Jyväskylän RJ 1907 3 ja Tampereen RJ 1898 3 §.[26] Yleisten alueiden rekisteri muodostusluetteloineen on näinollen *KJA-komitea 1933:n* luomus. Voitaneen ajatella, että KJL 24.1 §:ssä tonttikirjan nimitystä käytettiin samassa mielessä kuin rakennusjärjestykset sitä käyttivät, sillä KJL 1931 enempää kuin sen pohjana olleet Lainvalmistelukunnan KJL-ehdotukset vuosilta 1930 ja 1924 eivät lainkaan mainitse rekisteröitävinä alueina katuja ja muita yleisiä alueita. Viimeksi mainittu ehdotus lähtee selvästi siltä pohjalta, että tonttikirjaan merkitään tontit ja maarekisteriin »kiinteistöyksikköinä kaikki ne tonttijaoituksen ulkopuolella olevat alueet, jotka maanmittaus- tai muulla jakotoimituksella taikka pakkolunastuksella on eri kiinteimistöiksi muodostettu».[27] Tarkoituksena oli ilmeisesti, että mikäli kadut ja muut yleiset alueet yleensä tulivat rekisteröitäviksi, niin ne oli rekisteröitävä pakkolunastettuina alueina kaupungin maarekisterissä.[28]

---

25 *KJA-komitea 1933* s. 7, vrt. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 109, jossa järjestelyn suhteen esitetään samat huomautukset kuin tekstissä.

26 Vrt. viite 12 edellä.

27 *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotus 1924 s. 31. Samoin ei tuossa ehdotuksessa edellytetä, että tonttikirjaan merkittäisiin muita kiinteistöjä kuin tontit s. 29 s.

28 *KJA-komitea 1933* s. 11 tulkitsee KJL 1931 24.1 §:ssä esiintyvän ilmaisun »se osa kaupunkialuetta, jolle tonttijako on vahvistettu» siten, että siihen eivät kuuluneet ainoastaan tontit, vaan myös muut alueet, jotka sijaitsevat tällaisella kaupunkialueella. Grammaattisessa suhteessa tulkinta ei ole pitävä, sillä kadulla, puistossa jne. ei ole tonttijakoa. Tulkintaa tukee kuitenkin *Lainvalmistelukunnan* KJL-ehdotuksessa 1924 s. 15 esiintyvä lausuma, jossa KJL 1931 2 §:ssä esiintyvällä samanlaisella ilmaisulla selitetään tarkoitetta-

Kadun tai muun yleisen alueen yleisten alueiden rekisteriin merkitsemisen edellytyksenä oli, että ne joko vanhastaan eivät kuuluneet mihinkään kiinteistöön tai olivat laillisesti sellaisesta erotetut, KJA 1936 31.3 §. Kadun tai muun yleisen alueen, joka vanhastaan ei kuulu mihinkään kiinteistöön, käsite on ilmeisesti määriteltävä siten, että siihen sisältyvät sellaiset kadut ja muut yleiset alueet, jotka on osoitettu ennen AKL 1931:n voimaan tuloa vahvistetussa tai muuten vanhastaan olemassa olevassa, so. tosiasiallisesti noudatetussa asemakaavassa ja jotka kaupunki on omistanut joko jo asemakaavaa laadittaessa tai silloisissa oloissa käytettävänä olevia menetelmiä käyttäen hankkinut omakseen sen jälkeen ja jotka eivät ole tontteja, AKL 1931 4.2 §.[29] Mitä sitten tulee katumaahan ja muihin yleisiin alueisiin, jotka on laillisesti kiinteistöstä erotettu, niin tarkoitettiin sellaisilla alueilla KJA 1936:n valmistelutöiden valossa asiaa tarkastellen kaupungin pakkolunastamia yleisiä alueita.[30] Kun siis oli kysymys rajan määräämisestä tonttikirjaan vietävien ja maarekisteriin merkittävien alueiden välillä, jollaisessa toimituksessa ratkaistiin, mitkä alueet oli merkittävä ensikertaisesti laadittaviin yleisten alueiden rekisteriin ja yleisten alueiden muodostusluetteloon, niin oli edelliseen merkittävä kaupungille yllä mainituin perustein kuuluvat kadut ja muut yleiset alueet, mutta yleisten alueiden muodostusluetteloon yksityisille kuuluvat vastaavat alueet, jotka sen ohessa tilitettiin maarekisterissä niiden tilojen tai muiden yksikköjen osina, jotka saman rajanmääräämistoimituksen yhteydessä määrättiin uudelleen merkittäviksi kaupungin aluetta varten laadittavaan maarekisteriin.[31] Maarekisteriin oli sen ohessa merkittävä kaikki muut-

---

van aluetta, jolle asemakaava ja tonttijako on vahvistettu. Vrt. *Kytömaa* s. 99 ja *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 109.

[29] Vrt. *Kytömaa* s. 102 ja *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 112.

[30] *KJA-komitea 1933* s. 6 ja 14, vrt. *Kytömaa* s. 103.

[31] Tässä yhteydessä on aihetta huomauttaa, että KaavJL:ssa ei kaikkia yleisten alueiden rekisteriin AKL 1931:n voimassa olon aikana merkittyjä kiinteistöjä käsitellä samalla tavoin. KaavJL 75.1 §:ssä tarkoitettuina yleisinä alueina pidetään vain kaupungille pakkolunastuksella hankittuja alueita, KaavJL 84.1 §. Jos yleisten alueiden rekisteriin merkitty alue kuuluu ryhmään vanhastaan kiinteistöön kuulumaton alue, KJA 1936 31.3 §, tai on hankittu esim. vapaaehtoisella kaupalla, niin ei tuo alue ole yleinen alue KaavJL:n tarkoittamassa mielessä, mutta voidaan sellaiseksi muodostaa yleisen alueen mittauksella, KaavJL 84.3 §. Ennen sellaisen toimittamista ei

kin kaupungin omistamat alueet, joita ei ollut merkittävä tonttirekisteriin. Tällaisten alueiden alkuperää ei ole aihetta ryhtyä tässä yhteydessä tarkemmin selvittelemään.[32] Niihin saattoi kuulua toisaalta kaupungin jo vuosisatoja sitten saamia lahjoitusmaita ja toisaalta tiloja, jotka kaupunki oli hankkinut tavanomaisia saantotapoja hyväksi käyttäen. Niiden maarekisteriin merkitsemisessä oli pääsääntöisesti noudatettava aikaisemmin voimassa ollutta kameraalista jaoitusta tai, ellei sitä voitu selvittää, muuta tarkoituksenmukaista ryhmittelyä, KJA 1936 55.1 §.[33] Sen ohessa kaupungilla oli tietyssä mitassa mahdollisuus saada nuo alueet jaetuiksi uusiksi, kaupungin ehdotuksen mukaisiksi ja aikaisemmasta kameraalisesta kiinteistöjaoituksesta riippumattomiksi maarekisteriyksiköiksi, KJA 1936 57 ja 59 §.

Millä tavoin sitten alue saattoi KJA 1936:n mukaan äsken selostettujen toimenpiteiden jälkeen siirtyä yleisten alueiden muodostusluettelosta, so. maarekisteristä yleisten alueiden rekisteriin? Tätä koskevat KJA 1936:n säännökset olivat ylen sekavat ja ovat antaneet aiheen erilaisiin tulkintoihin. Asia lienee tarkoitettu järjestettäväksi seuraavalla tavalla: Jotta alue voitaisiin merkitä yleisten alueiden rekisteriin, tuli se erottaa laillisessa järjestyksessä siitä kiinteistöstä, johon se kuului, KJA 1936 31.3.5 § verr. 41.1 §:ään. Erottamisella ei tällöin voitu tarkoittaa AJ 1916:n ja JL:n mukaista maanmittaustoimitusta, koska kadut ja muut yleiset alueet KJA 1936:n

---

aluetta esim. koske KaavJL 83.1 §:n ulosmittauskielto. Nyt tarkoitetut yleisten alueiden rekisteriin merkityt kiinteistöt, joiden joukossa on myös yksityisille henkilöille kuuluvia alueita, siis alueita, joita ei olisi pitänyt siihen merkitä, pidetään kuitenkin sanotussa rekisterissä ja alueella voidaan toimittaa sen rajojen ja alueen tarkistamista tarkoittava yleisen alueen mittaus, KaavJL 84.2 §. Vrt. *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 113.

32 Keskitetyn kaupunginmaan alkuperää koskevan esityksen sisältää *Eronen,* Kaupunginmaasta s. 65 ss., ks. myös *Pehkonen* s. 1 ss.; *Haataja,* Tutkielmia s. 15 ss.; *Kammarkollegii betänkande 1898* s. 10 ss.; *FJB I 1905* s. 353 ss.; *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 78 ss.; *Fastighetsregisterkommission 1916* s. 217 ss. ja *Prawitz,* Tomter s. 9 ss.

33 MO 1725, 1766 ja 1783:n säännösten mukaan oli maanmittarien kaupunkimittauksia suorittaessaan selitettävä mitatut tilukset myös vanhan kameraalisen jaoituksen kannalta, ks. *Gyldén* s. 26 s., 148 s. ja 357 s. Tämä on osaltaan vaikuttanut, että vanha kameraalinen jaoitus on useimmissa tapauksissa selvitettävissä.

mukaan luettiin tonttijaettuun alueeseen ja koska KJL 1931 2 §:n mukaan oli voimassa, että sillä osalla kaupunkialuetta, jolle tonttijako oli vahvistettu, ei saatu tehdä AJ 1916:n ja myöhemmin JL:n mukaista jakotoimitusta, joilla vallitsevana olleen käsityksen mukaan tarkoitettiin myös lohkomista. Edellä jo mainittiin KJA 1936:n valmistelutöiden osoittavan, että erottamisella tarkoitettiin tässä yhteydessä pakkolunastusta.[34] Täten voidaan käsittää KJA 1936 41 §:ään sisältyvä, muuten vaikeasti ymmärrettävissä oleva seuraava määräys: »Kun yleisten alueiden muodostusluetteloon merkitty muiden kuin kaupungin omistama alue tai osa siitä laillisessa järjestyksessä erotetaan siitä kiinteistöstä, johon se on kuulunut, on alue tai sen osa kaupunginhallituksen ilmoituksesta merkittävä yleisten alueiden rekisteriin ja poistettava yleisten alueiden muodostusluettelosta.» Tässä tarkoitetaan kaupungille muun henkilön omistamasta, maa- tai tonttirekisteriin merkitystä kiinteistöstä katu- tai muuksi yleiseksi alueeksi pakkolunastettua aluetta. »Laillisessa järjestyksessä erottamisen» katsottiin kuuluvan tapahtua pakkolunastamalla myös siinä tapauksessa, että kaupunki sopi yksityisen omistajan kanssa alueen ostamisesta, sillä tässäkin tapauksessa oli *KJA-komitea 1933:n* käsityksen mukaan »itse erottaminen kuitenkin tapahtuva pakkolunastuslaissa säädetyssä järjestyksessä, ja toimenpide, johon tonttikirjan merkinnän tulee perustua, on maaherran antama pakkolunastuspäätös».[35] Esitetty käsitys on hyvin ymmärrettävissä, sillä pakkolunastus oli silloisissa oloissa ainoa kysymykseen tuleva menettelytapa, jota noudattaen alueen siirtäminen maa- tai tonttirekisteristä yleisten alueiden rekisteriin saattoi tapahtua sillä tavoin, että pantin haltijoiden oikeudet turvattiin.[36] Edellä omaksutusta käsityksestä

---

34 Vaikkeivät KJL 1931 ja KJA 1936 sisältäneet mitään säännöksiä yleisen alueen mittaustoimituksesta kiinteistönmuodostusmenettelynä, katsoo *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 105 sen kuitenkin »toimitukseksi, jolla kaupungin yksityiseltä vapaaehtoisesti hankkima alue erotetaan maarekisteriyksiköstä yleisten alueiden rekisterin yksiköksi». *Kytömaa* s. 103 taas katsoo, että mainitunlaisten alueiden ne osat, jotka ovat tonttijaetulla alueella olevia yleisiä alueita, voitiin merkitä yleisten alueiden rekisteriin sitten, kun alueiden tonteiksi menevät osat oli mitattu ja merkitty tonttirekisteriin.

35 *KJA-komitea 1933* s. 14, vrt. *Kytömaa* s. 103.

36 KJL 1931 ja KJA 1936 eivät tunteneet RakL 47.1 ja 73 sekä KaavJL 76.3 §:ssä esiintyvää yleisen alueen mittausta vastaavaa toimitusta, jonka oikeusvaikutuksiin kuuluu alueen vapautuminen mm. panttioikeuksista. Sel-

poiketen Salonen on katsonut myös lohkomisen olleen varsin laajalti käytettävissä katujen ja muiden yleisten alueiden muodostamiseksi yleisten alueiden rekisteriin merkityiksi kiinteistöiksi. Hän esittää mm. sellaisen mahdollisuuden, että tiloihin kuuluvat yleiset alueet voitiin jättää aluksi yleisten alueiden muodostusluetteloon merkitsemättä ja muodostaa sitä mukaa kuin kaupunki hankki ne omikseen lohkomalla yleisiksi alueiksi sopiviksi tiloiksi, minkä jälkeen ne voitiin jäljempänä mainittavien, kaupungin omistaman maan yleisten alueiden rekisteriin merkitsemistä koskevien säännösten nojalla siihen merkitä.[37] *Salosen* mainittu käsitys perustuu ilmeisesti sellaiseen ajatukseen, että koska tonttijako koskee vain rakennuskortteleita, niin voitiin KJA 1936 43 §:n nojalla katsoa, ettei alue ennen yleisten alueiden muodostusluetteloon merkitsemistä ollut alueella, jolle tonttijako oli vahvistettu, joten sillä voitiin suorittaa AJ 1916:n alaan kuuluvia jakotoimituksia.[38] *Salosen* tulkinnan johdosta on lausuttava, että sen avulla epäilemättä voitiin keventää KJA 1936:n mukaista yleisten alueiden muodostamistoimintaan liittyvää ylenmääräistä monimutkaisuutta ja epäselvyyttä, mutta samalla siitä on myös lausuttava, että se joutui selvään ristiriitaan KJL 1931 24.1 §:n säännöksen kanssa, jonka mukaan tonttijaon vahvistaminen määräsi alueen, joka oli merkittävä tonttikirjaan, eikä päinvastoin.

Asemakaavassa kaduksi tai muunlaiseksi yleiseksi alueeksi osoitettu alue saattoi omistusoikeuden kannalta katsoen kuulua myös kaupungille silloin, kun se tuli kuulumaan siihen kaupunkialueen osaan, jolle tonttijako oli vahvistettu. Tällaisetkin alueet oli tarkoitettu merkittäviksi tonttikirjan yleisten alueiden rekisteriin. Pulmana oli tällöin kysymys siitä, missä järjestyksessä tämä voisi tapahtua, sillä eihän voitu ajatella, että kaupunki voisi pakkolunastaa sen itseltään ja siten erottaa sen siitä kiinteistöstä, johon se kuului.

---

lainen oikeusvaikutus kytkeytyi vain pakkolunastukseen. Tästä aiheutuvia ongelmia eivät KJL 1931 ja KJA 1936 kyenneet ratkaisemaan.

37 *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 105.

38 *Salonen* viittaa tässä yhteydessä *Kytömaahan* s. 103, mutta viimeksi mainitulta ei ole saatavissa tukea hänen tulkinnalleen. *Kytömaa* pitää maanmittaustoimitusta mahdollisena vain sellaiseen alueen osaan nähden, joka on tonttijaon ulkopuolella, vrt. *Prawitz* s. 143 s.

Pulma ratkaistiin siten, että kaupungin omistama yleisten alueiden muodostusluetteloon merkitty alue määrättiin merkittäväksi Kph:n ilmoituksesta yleisten alueiden rekisteriin ja poistettavaksi yleisten alueiden muodostusluettelosta, KJA 1936 41.1 §. Tällaisesta merkinnästä määrättiin tehtäväksi ilmoitus Mkrille, jolle samalla oli lähetettävä aluetta koskeva rekisterikartan ote, KJA 1936 41.3 §. Tontin ja yleisen alueen lopullisesta muodostamisesta, so. niiden merkitsemisestä tontti- tai yleisten alueiden rekisteriin oli maarekisteriin tehtävä merkintä tilan muistutussarakkeeseen ja siitä aiheutuvat muutokset tilan pinta-alasarakkeeseen. Tila, jonka koko alue oli lopullisesti merkitty tonttikirjaan, oli poistettava maarekisteristä, KJA 1936 25 §. Esitetyt menettelysäännökset osoittavat, että tässä todellisuudessa oli kysymys alueen muodostamisesta tonttikirjan yleisten alueiden rekisteriin merkityksi rekisterikiinteistöksi, jonka alue poistettiin maarekisteristä.[39] Uuden kiinteistön muodostamiseksi ei ollut nimenomaisesti säädetty tapahtuvaksi tontinmittausta vastaavaa mittaustoimitusta, mutta koska maarekisteriin menevään, edellä mainittuun ilmoitukseen oli määrätty liitettäväksi aluetta koskeva rekisterikartan ote, niin oli ainakin ennen Kph:n määräyksen toimeen panoa alueella toimitettava sellainen mittaus, että se voitiin merkitä tonttirekisterikartalle, ks. KJA 1936 29 ja 45 §. Edellä havaittiin, että pakkolunastusmenettelyn avulla voitiin turvata pantin haltijoiden asema, kun yksityisen omistamaan tilaan kuuluva alue luovutettiin kaupungille ja siirrettiin yleisten alueiden muodostusluettelosta yleisten alueiden rekisteriin. Minkäänlaisia säännöksiä pantin haltijan aseman vastaavanlaisesta turvaamisesta ei ollut olemassa siltä varalta, että erottaminen tapahtui kaupungin omistamasta tilasta, sillä AKL 1931 45—55 §:n säännökset oikeuden suostumuksesta eivät koskeneet sellaista tapausta, että tilaan kuuluva alue erotettiin siitä kaduksi tai muuksi yleiseksi alueeksi. *Salonen,* joka on käsitellyt sellaista tapausta, että kokonainen tontti muuttuu yleiseksi alueeksi, suosittelee oikeuden suostumuksen hankkimista, vaikka katsookin, »ettei kiinnitysten ja panttioikeuksien järjestäminen ole tarpeellista, koska ne jäävät edelleen voimaan tontin alueeseen nähden huolimatta siitä, että se on siirretty yleisen alueen rekis-

39 Tähän näkökohtaan kiinnittää huomiota myös *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 105.

teriin».[40] *Salosen* käsityksiä vastaan voidaan huomauttaa, että AKL 1931 45—55 §:n säännökset oli ilmeisesti tulkittava niin, että oikeuden suostumuksen antaminen saattoi tulla kysymykseen vain 45 §:ssä nimenomaan mainituissa tapauksissa.[41] Alueen siirtyminen maarekisteristä tai tonttirekisteristä yleisten alueiden rekisteriin merkitsi KJA 1936:n ollessa voimassa ja merkitsee edelleenkin sen ominaisuuksien muuttumista siinä suhteessa, että se muuttuu lainhuudatus- ja kiinnityskelpoisesta maasta lainhuudatus- ja kiinnityskelvottomaksi maaksi, LL 1 § verr. 10 §:ään. Panttioikeuksien voimaan jäämistä koskevassa kysymyksessä *Salonen* sensijaan on ilmeisesti oikeassa, mikä merkitsee kiinteistöeksekuution mahdollisuutta KJA 1936 41 §:n mukaisessa järjestyksessä yleisten alueiden rekisteriin merkittyihin alueisiin nähden. Näin ollen on katsottava, että kaupungin omistamaan maarekisteritilaan sisältyvän alueen merkitseminen Kph:n ilmoituksesta yleisten alueiden rekisteriin on ollut mahdollista vain sellaisissa tapauksissa, että tila on ollut vapaa rasituksista.[42] Käytännössä lienee toisinaan menetelty toisin, mutta menettelyn seuraukset eivät ole tulleet esiin, koska kaupungit ovat

---

[40] *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 112.

[41] Vrt. *Kytömaa* s. 100.

[42] *Salonen,* Kaupunkimittaus s. 112 kirjoittaa ko. alueita tarkoittaen seuraavasti: »Tällöin asian ratkaisussa joudutaan kysymykseen siitä, minkä luontoinen on yleisten alueiden rekisteriin merkitty alue. Jos se nimittäin katsotaan kiinteistöyksiköksi, ei tontin kokonaisuudessaan siirtyessä yleiseksi alueeksi kiinnitysten ja panttioikeuksien järjestäminen ole tarpeellista, kun se taas on välttämätöntä siinä tapauksessa, ettei yleistä aluetta katsota kiinteistöyksiköksi.» On selvää, että *Salonen* tässä tarkoittaa ko. alueen ja kiinteistöeksekuution välistä relaatiota ja katsoo, että alueen vapauttaminen panttioikeuksista ei ole tarpeen, jos eksekuutio on mahdollinen. Se tosiasia, että po. aluetta voidaan pitää kiinteistöyksikkönä *Salosen* tarkoittamassa relaatiossa, on nähdäkseni kuitenkin omiaan johtamaan päinvastaiseen tulokseen kuin mihin *Salonen* päätyy, sillä mielestäni sellaista teoreettista mahdollisuutta on kartettava, että esim. katu myydään pakkohuutokaupalla. Ruotsissa yleiset alueet merkitään kiinteistörekisterin liitteeseen C ja niiden katsotaan olevan »i fastighetsindelning ej ingående områden», FBL 1:3, 3:1, ja 5:17 verr. 7:1.2:ään, ks. myös *Rodhe,* Fastighetsindelningen s. 94 s. ja *Prawitz,* Tomter s. 138 ja 172 s. Alueen merkitseminen liitteeseen C ei edellytä, että se ensin vapautuu kiinnityksistä, ja vaikka tällaiset alueet eivät esiinny kiinteistövaihdannan piirissä, niin ne siitä huolimatta ovat — päinvastoin kuin meillä — lainhuudatus- ja kiinnityskelpoiset, mitä asiaintilaa *Ljungman—Stjernquist* I s. 177 näyttävät ihmettelevän.

taloudellisesti vahvoina julkisoikeudellisina henkilöinä voineet selvittää tilojensa rasitukset ilman, että velkojien on tarvinnut turvautua eksekuutioon.[43]

KJA 1936:n tonttikirjaan merkitsemistä koskevien säännösten huomattava epäselvyys ja puutteellisuus on selvästi seurausta siitä, että KJL 1931:n valmistelutöiden yhteydessä ei oltu riittävän perusteellisesti selvitetty niitä ongelmia, joita kiinteistöjen rekisteröimisen kannalta syntyy sellaisissa tilanteissa, joissa alueita siirtyy rekisteristä toiseen ja joissa eri rekistereihin kytkeytyy erilaisia oikeusvaikutuksia.[44] KJL 1931 24.1 §:n soveltamisen yhteydessä esiin tulleita, tästä asiaintilasta aiheutuneita epäselvyyksiä ja puutteellisuuksia ei ilmeisesti olisi pitänyt ryhtyä korjaamaan asetusteitse vaan muuttamalla itse lakia.

4. Kun maarekisterissä tilitetty alue merkitään rekisteritonttina tonttikirjaan, niin ellei silloin pidetä huolta siitä, että vastaava alue poistetaan ensiksi mainitusta, syntyy sellainen tilanne, että sama alue on kiinteistörekistereissä tilitetty kahteen kertaan. Itsestään selvää on, ettei sellaisen tilanteen syntymistä voida sallia.[45] Sen vuoksi on maarekisteriin merkityn alueen merkitsemisestä tonttikirjaan aina seurauksena, että alue poistetaan maarekisteristä. Mitä tulee tontin tonttirekisteriin merkitsemiseen, on tonttikirjanpitäjän viipymättä lähetettävä Mkrille jäljennös tai ote tonttikartasta tai

---

43 Ko. menettelyn seuraukset ovat sensijaan tulleet esiin KaavJL:n säännösten yhteydessä. Kun KaavJL 83.1 § on saattanut voimaan yleisen alueen ulosmittauskiellon, on yleisten alueiden rekisteriin AKL 1931:n aikana merkityt kiinteistöt ollut tarpeen jakaa kahteen ryhmään sen mukaan, onko kaupunki saanut ne pakkolunastuksella vaiko ei. Vain edelliset katsotaan KaavJL:n mukaisiksi yleisiksi alueiksi, 84.1 §.

44 *Prawitz*, Tomter s. 173 pyrkii osoittamaan, että Ruotsissa kaupungin kiinteistörekisterin tonttikirjaan ja kaupunkitiluskirjaan (stadsägobok) merkitsemiseen liittyvät samat oikeusvaikutukset, minkä vuoksi tonttien ja kaupunkitilusten erottelu on itse asiassa tarpeeton.

45 Tätä näkökohtaa, joka tulee esiin myös silloin, kun alue siirtyy saman rekisterin puitteissa yksiköstä toiseen tai yksikköön kuuluva alue muuttuu itsenäiseksi yksiköksi, voitaneen pitää eräänä kiinteistöjen rekisteröintiä koskevana keskeisenä periaatteena, ks. esim. *KJA-komitea 1933* s. 7 ja *Salonen*, Kaupunkimittaus s. 114, vrt. *Rodhe*, Fastighetsindelningen s. 6 ja 156 ss. ja *Fastighetsbildningskommitté 1963* s. 134.

tonttikirjakartasta ja tontinmittauksen toimituspöytäkirjasta, milloin maarekisteriin kokonaisuudessaan tai osaksi merkitystä alueesta muodostettu tontti on merkitty tonttirekisteriin, KaavJA 90 §.[46] Samoin on tonttikirjan pitäjän viipymättä ilmoitettava Mkrille, milloin tonttirekisteriin on tehty merkintä rasitetoimituksesta, joka on koskenut myös maarekisteriin merkittyä kiinteistöä tai aluetta, ja lähetettävä sille ote toimituksessa laaditusta kartasta taikka tonttikirjakartasta sekä myös pöytäkirjasta, KaavJA 91 §. Jos kiinteistön muodostamista tarkoittava tontinmittaus koskee tilaa tai muuta maarekisteriyksikköä, on kiinteistöinsinöörin tarvittaessa tutkittava, jääkö maarekisteriyksiköllе vielä tiluksia, ja tehtävä siitä merkintä toimituspöytäkirjaan, KaavJA 46 §. Tontin merkitsemisestä kiinteistönä tonttikirjaan on maarekisteriin tehtävä merkintä asianomaisen tilan tai muun rekisteriyksikön kohdalle pinta-ala- ja muistutussarakkeisiin. Tila tai muu rekisteriyksikkö, jonka koko alue on merkitty tonttikirjaan, on poistettava maarekisteristä. Jos kuitenkin tilalla on osuus yhteisiin alueisiin tai etuuksiin, pysytetään se maarekisterissä tätä osuutta koskevine merkintöineen; syntyy siis ns. haamutila, johon ei kuulu lainkaan omaa yksityistä maa-aluetta, KaavJA 99 §, ks. myös Mmh:n kk. n:o 84/28. 5. 1965 96 §:n C-kohta.[47]

Kiinteistöjaoituksen muutos saattaa, niinkuin edellä havaittiin, myös kohdistua vain samassa kiinteistörekisterissä tilitettyjen kiinteistöjen rajoihin. Sikäli kuin on kysymys rekisteritontista, voi tuollaisen tilanteen lähtökohtana olla kaksi eri tosiseikastoa, nimittäin asemakaavan muuttaminen sillä tavoin, että rekisteritonttiin kuuluva alue osoitetaan yleiseksi alueeksi, ja tonttijaon muuttaminen sillä tavoin, että muutetun tonttijaon osoittamien kaavatonttien rajat

---

[46] Virtaus käy tietenkin maarekisteristä tonttikirjaan. Tapaus, jolloin alue siirtyy tonttikirjasta maarekisteriin, esiintyy KaavJA 100 §:ssä, jossa määrätään tontista tai rekisteröidystä yleisestä alueesta muuksi kuin rakennustontiksi pakkolunastettu alue merkittäväksi maarekisteriin. Kun RakL 127.1 §:ssä edellytetään, että asemakaava voidaan myös kumota, vrt. *Bexelius—Nordenstam—Körlof* s. 143, herää kysymys tällaisen toimenpiteen suhteesta kiinteistönmuodostukseen ja kiinteistöjen rekisteröimiseen. Jos alueella, jonka asemakaava kumotaan, on rekisteritontteja tai rekisteröityjä yleisiä alueita, niin voidaan pitää selvänä, ettei kumoamispäätös sellaisenaan muuta niiden kiinteistökvaliteetteja. KaavJL ei sisällä säännöksiä niiden siirtämiseksi maarekisterijärjestelmän piiriin.

[47] Ks. myös edellä 6 § 4 in fine ja 6 § viitteet 21 ja 22.

poikkeavat korttelissa voimassa olevasta, aikaisempaan tonttijakoon perustuvasta kiinteistöjaoituksesta. Kun viimeksi mainitussa tapauksessa uuden tonttijaon mukainen kaavatontti muodostetaan tontinmittauksella rekisteritontiksi, niin saattaa siihen sisältyä alueita yhdestä tai useammasta vanhasta rekisteritontista. Tällöin joudutaan kysymään: Mitä tapahtuu sille tai niille vanhoille rekisteritonteille, joista erotetaan alueita uuteen, siinä tapauksessa, ettei näitä vanhoja rekisteritontteja samanaikaisesti muodosteta muutetun tonttijaon osoittamien kaavatonttien mukaisiksi rekisteritonteiksi? Tässä suhteessa säädetään: »Sellaisen tonttirekisterissä olleen tontin, josta uuteen tonttiin on tullut osa, rekisterilehdelle tehdään merkintä erotetusta alueesta ja siitä, mihin erottaminen oli perustunut. Aikaisemman tonttijaon mukaisen tontin tultua kokonaisuudessaan muodostetuksi voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaiseksi kiinteistöksi tehdään asiasta merkintä tontin rekisterilehdelle ja lehdellä olevien merkintöjen yli vedetään puneella viiva, jonka jälkeen lehti siirretään rekisterissä erikseen säilytettäväksi.», KaavJA 82 §. Siteeratun lainkohdan ensimmäisen lauseen omituisesta aikamuodosta huolimatta on selvästi tarkoituksena, että vanha rekisteritontti sellaisena, joksi uuden tonttijaon mukainen tontinmittaus on sen typistänyt, säilyy edelleen rekisteritonttina tonttirekisterissä.[48] Kun sen toisessa lauseessa puhutaan siitä, että aikaisemman tonttijaon mukainen tontti on tullut kokonaisuudessaan muodostetuksi voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaiseksi kiinteistöksi, niin voidaan tästä päätellä, että ensimmäisessä lauseessa säädettyä

[48] Vrt. selostusta AKL 1931:n mukaisesta ns. identiteettiperiaatteesta 13 § 2 c in fine, mikä periaate tuli esiin, kun oikeuden suostumusta haettiin AKL 1931 45 §:n c- ja d-kohtien sekä 49 ja 50.1 §:n nojalla. Identiteettiperiaate sisältää, että jos muutetun tonttijaon tai asemakaavan mukaan vanhaan tonttiin liitetään tai siitä tontiksi muodostettavaksi tai katumaahan liitettäväksi erotetaan alue, niin silloin tulee oikeuden suostumuksen saamiseksi vanhaan tonttiin liitettävän tai siitä erotettavan alueen olla vapaa kiinnityksistä. KaavJL:ssa ei identiteettiperiaatetta enää tunneta, vaan noudatetaan ns. uustonttiperiaatetta, mikä merkitsee, että kun tonttijaon muutos edellyttää uusien tonttien muodostamista vanhojen osista, niin mikään niistä ei peri vanhojen identiteettiä, mikä ulkonaisesti kuvastuu siinä tosiasiassa, ettei tonttijaon muutoksesta kyseen ollen ole lupa käyttää sellaista tontinnumeroa, joka on ollut jollakin korttelin vanhoista tonteista, ks. edellä viite 9, vrt. *Prawitz*, Tomter s. 175 ss.

menettelyä on noudatettava myös silloin, kun asemakaavaa on muutettu ja vanhan asemakaavan mukaisesta rekisteritontista yleisen alueen mittauksella erotetaan uudessa asemakaavassa osoitettu yleinen alue, joka rekisteröidään yleisenä alueena yleisten alueiden rekisteriin, vrt. myös KaavJA 83 §. Aikaisemman tonttijaon mukainen tontti eli ns. jäämä- eli rästitontti pysyy kummassakin tapauksessa tonttirekisterissä siihen saakka, kunnes koko sen alue on käytetty uuden asemakaavan tai tonttijaon tai molempien mukaisten yleisten alueiden tai rekisteritonttien muodostamiseen. Tällaista jäämä- eli rästitonttia ei ole vastaamassa enempää vanhan kuin uudenkaan tonttijaon mukainen kaavatontti. Sen alue on jo ennen uuden asemakaavan tai tonttijaon voimaan tuloa ollut rakennuskiellossa, niinkuin aikaisemmin on havaittu, ks. 5 § 4. Niinmuodoin se ei enää sen jälkeen ole ollut uudisrakentamisen yksikkö. Sensijaan uusi asemakaava ja tonttijako enempää kuin ko. tontin alueen tontin- tai yleisen alueen mittauksessa tapahtunut typistäminen eivät vaikuta sen asemaan lainhuudatuksen ja kiinnityksen yksikkönä; se voidaan mainituista toimenpiteistä huolimatta huudattaa ja kiinnittää niin kauan kuin se on tonttirekisterissä. Tietyltä kannalta, nimittäin tunnusmerkkiensä kannalta katsoen se säilyttää identiteettinsä, sillä KaavJA 82 §:ssä ei edellytetä, että jäämätontin tunnusta muutetaan.[49]

Maa- ja tonttirekistereissä tilitetyt perintöluontoiset tilat ja rekisteritontit ovat lainhuudatuksen ja kiinnityksen sekä kiinteistöeksekuution yksiköitä. Lainhuudatus- ja kiinnityspöytäkirjat ja niihin liittyvät lainhuuto- ja kiinnitysrekisterit muodostavat meillä pääasiallisen osan kiinteistökirjasta. Maa- ja tonttirekisteri sekä

---

49 Tietyssä mielessä se säilyttää identiteettinsä myös rasitusten kannalta, sillä kiinteistötuomarin suostumus voi merkitä vain uuteen tonttiin vanhasta tontista menevän alueen vapautumista kiinnityksistä tai vanhan tontin kiinnitysten laajenemista uuteen, vastamuodostettuun tonttiin. Sensijaan kiinteistötuomarin suostumuksella ei voi olla relaksoivaa vaikutusta vanhan tontin kiinnityksiin nähden, sikäli kuin on kysymys jäämätontista, KaavJL 103 §:n 4 kohta sekä 106.1 ja 107 §.

50 Mainittu yhteys muodostaa, niinkuin varmaan on havaittu, erään tämän teoksen pääteemoista. Kiinteistörekistereillä on meillä päämerkityksensä sanottua yhteyttä ajatellen. Niitä voidaan kuitenkin käyttää muihinkin tarkoituksiin ja niiden käyttökelpoisuutta pyritään muissa maissa edelleen lisäämäänkin, ks. esim. *Kurandt* s. 28: »Man versucht, es möglichst vielseitig

kiinteistökirja ovat näin ollen läheisessä yhteydessä keskenään.[50] Tämän ilmiön monia puolia on jo edellä eri yhteyksissä käsitelty. Tässä yhteydessä on syytä todeta, että organisatooriselta kannalta katsoen yhteys tonttirekisterin ja kiinteistökirjan välillä hoidetaan siten, että maistraatin on 6 päivän kuluessa siitä lukien, kun »tontinmuodostus on lopullisesti merkitty tonttikirjaan» toimitettava tonttikirjanote kiinnitysrekisterin pitäjälle eli siis kiinteistötuomarille tai tuomiokunnan tuomarille, KiinRekA 25.2 §, vrt. KaavJL 2.2 §. Tätä säännöstä laadittaessa on nähtävästi pidetty silmällä sitä tavallisinta tapausta, että rekisteritontti muodostetaan maarekisterissä tilitetystä alueesta. Tonttikirjanotteesta kiinteistötuomari saa selville, mistä maarekisteritilasta tai tiloista rekisteritontti on muodostettu, KaavJA 71 §:n 4 kohta. Vastaava selvitys on saatavissa myös maarekisteristä, jossa asianomaisten yksiköiden kohdalle tehdään merkintä niiden tonttiin menettämästä maasta tai yksikkö poistetaan, jos se on kokonaan tullut sisältymään rekisteritonttiin, KaavJA 99 § ja Mmh:n kk. n:o 84/28. 5. 1965 96 §:n 4 kohta. Viimeksi mainitussa tapauksessa on kysymys maarekisterin muuttumisesta »kiinnitysrekisterin hakemistoon merkittävässä kohdassa», KiinRekA 25.1 §. Näin ollen Mkrin tulee tässä tapauksessa lähettää kiinteistötuomarille sellainen maarekisterinote, joka osoittaa, että asianomainen tila on poistettu rekisteristä. Tämä on tarpeen siitäkin syystä, että tonttirekisteri osoittaa vain, mistä tilasta tai tiloista tontti on muodostunut, mutta ei sitä, onko siihen käytetty tilan tai tilojen alueet kokonaan vaiko osaksi. Kun jäämätontti pidetään tonttirekisterissä siihen saakka, kunnes se on kokonaisuudessaan käytetty uuden asemakaavan tai tonttijaon mukaisten rekisteröityjen yleisten alueiden tai rekisteritonttien muodostamiseen, niin seuraa siitä, että se on tuohon ajankohtaan saakka pidettävä myös kiinnitysrekisterissä. Kun jäämätontti poistetaan tonttirekisteristä, on kysymyksessä sellainen tonttirekisterissä tapahtuva muutos, jolla on merkitystä kiinnitysrekisterin hakemiston kan-

zu gestalten und in bewusster Abkehr vom Sonderzweck als sogenanntes Mehrzweckskataster aufzubauen.» Vrt. *Leopold* s. 124 ss. Ruotsissa ja Norjassa tässä suhteessa vireillä olevista uudistusprojekteista ks. esim. *Fastighetsutredning 1966* s. 97 ss. ja *Innstilling fra Jordregisterudvalget 1956* s. 6 ss. Ensiksi mainitussa keskustellaan jopa kiinteistörekisterin ja -kirjan yhdistämisestä.

nalta. Sen vuoksi kuuluu maistraatin ilmoittaa muutoksesta kiinteistötuomarille, KiinRekA 25.1 § ex analogia.[51]

5. Tontinmittaustoimituksessa laadittavaan tonttikarttaan merkitään mm. tontin asema verrattuna naapuritontteihin, katualueisiin tai muihin RakL 36 §:ssä tarkoitettuihin, tonttiin rajoittuviin alueisiin, selitys sen rajamerkeistä ja niiden koordinaateista tai, jollei rajamerkkien koordinaatteja ole voitu laskea, rajakulman suuruus tai sellaiset mitat, että rajapiste voidaan niiden perusteella merkitä maastoon, ja mahdollisuuden mukaan ne kiintopisteet, joita on käytetty tontin rajoja maastoon merkittäessä ja niiden koordinaatit, KaavJA 24.3 §:n 4, 9 ja 10 kohta. Koordinaatisto liittyy pääsääntöisesti valtion kartastotöiden koordinaattijärjestelmään, vaikkakin eräissä poikkeustapauksissa erilliskoordinaatiston käyttäminen on luvallista, KaavMitPohjakartA 6 §. Tonttikartan avulla on siten mahdollista määrittää tontin asema maalla. Kun tonttikartat kuitenkin laaditaan kustakin tontista erikseen, ei niiden avulla ole mahdollista tehdä yleisluonteisia havaintoja siitä, minkälainen kiinteistöjaoitus tietyllä alueella vallitsee. On kuitenkin olemassa joukko tarpeita, joiden tyydyttäminen edellyttää mahdollisuutta sanotunlaisten havaintojen tekoon. Sellaisia tarpeita esiintyy itse kiinteistönmuodostustoiminnassa, jossa on välttämätöntä kontrolloida, ettei samaa aluetta kirjata kiinteistörekistereihin kahteen kertaan.[52] Kiinteistö-

---

[51] Kiinteistörekisterien ja kiinteistökirjan välisestä kommunikaatiosta Ruotsissa ks. esim. *Fastighetsutredning 1966* s. 78. Sanottuun kommunikaatioon kiinnitetään myös Saksassa suurta huomiota, ks. esim. *Kurandt* s. 51 ja *Richter* s. 10 s.

[52] Tähän ryhmään kuuluvat virheet ovat käytännössä vaikeasti korjattavia, ks. esim. KKO 29. 1. 1965, Mm 1965 s. 66 s. ja KKO 19. 11. 1951, Mm 1953 s. 35 s., joista jälkimmäinen on selostettu tekstissä 17 §:n 1:n kohdalla. Rekisterikartan avulla voidaan välttyä eräiltä muiltakin hankaluuksia aiheuttavilta virheiltä, ks. esim. KKO 6. 6. 1961, Mm 1962 s. 35 ss., jossa on kysymys siitä, että alue ei ole kuulunutkaan siihen tilaan, josta se on lohottu, ks. myös *Hietalahti*, Virheiden oikaiseminen s. 138 s. *Fastighetsregisterkommission 1914* s. 144 kirjoittaa seuraavasti: »Registerkartans uppgift synes kunna bestämmas sålunda, att den skall underlätta kontrollen däråd, att vid registrets uppläggande inga vare sig luckor eller dubbelföringar vid fastighetsredovisningen förekomma, och i övrigt såsom en orienteringskarta underlätta återfinnandet av särskilda fastigheter.»

vaihdannan ja kiinteistöluottotalouden piirissä esiintyy tarvetta saada vaivattomasti selvyys tietyn kiinteistön sijainnista suhteessa ympäristöönsä, mitä suhdetta ei voida riittävästi selvittää tilus- ja tonttikarttojen avulla. Laatimalla kiinteistörekistereihin merkityistä kiinteistöistä yleiskatsauksellinen kartta pienemmässä mittakaavassa kuin tilus- ja tonttikartat ja osoittamalla siinä kiinteistöt samoja tunnuksia hyväksi käyttäen kuin vastaavassa rekisterissäkin saadaan aikaan kartta, joka tyydyttää yllä mainittuja tarpeita ja jolla niiden kannalta katsoen on rekisterin funktio.[53] Tonttikirjaan merkityistä alueista pidetäänkin karttaa, jota kutsutaan tonttikirjakartaksi, KaavJA 66 §. Se laaditaan 1 : 2000 tai sitä suurempaan mittakaavaan. Kartalla on osoitettava ei ainoastaan tonttirekisteriin ja yleisten alueiden rekisteriin merkityt tontit ja yleiset alueet ja niiden tunnukset vaan myös tontinmuodostusluetteloon ja yleisten alueiden muodostusluetteloon merkityt kaavatontit ja muodostettavat yleiset alueet, KaavJA 78.1 §. Kun tonttikirjakartan osoittamissa olosuhteissa on tapahtunut muutos, niin on kartalle tehtävä siitä johtuvat merkinnät, KaavJA 78.2 §.

Vertauksen vuoksi on syytä mainita, että myös maarekisterin liitteenä pidetään rekisterikarttaa, joka osoittaa tilat ja muut maarekisteriyksiköt sekä vesistöt, yhteiset alueet, tiet ja muut kartan yleiselle havainnollisuudelle ja rekisterilaitoksen selvyydelle tärkeät seikat, JL 291.1 §. Sitä mukaa kuin muutoksia tehdään maarekisteriin, on vastaavat muutokset tehtävä rekisterikarttaan, niin että se ja maarekisteri aina pitävät yhtä, JL 291.2 §. Rekisterikartan mittakaavaa ei ole JL:ssa ja JA:ssa määrätty. Käytännössä oleva mittakaava on 1 : 10 000, Mmh:n kk. n:o 78/28. 5. 1960.

---

[53] Rekisterikarttojen funktioista ks. *Jakolakikomitea 1933* s. 69 ss.; *Haataja,* Maanjaot s. 829; *Fastighetsregisterkommitté 1911* s. 175 ss. ja *Fastighetsregisterkommission 1914* s. 142 ss.

DIE BILDUNG EINES STÄDTISCHEN KATASTERBAUGRUNDSTÜCKS NACH GELTENDEM FINNISCHEM RECHT

Zusammenfassung

I

Unter dem finnischen Wort »tontti» (schwedisch »tomt») versteht man im allgemeinen Sprachgebrauch eine bebaute oder zur Bebauung bestimmte Bodenfläche. Die gleiche allgemeine Bedeutung dürfte das deutschsprachige Wort »Baugrund» haben. Im juristischen Sprachgebrauch wird jenes finnischsprachige Wort jedoch in zweierlei Bedeutung verwendet. Das finnische Bauplanungsrecht begnügt sich nicht damit, im städtischen Bebauungsplan bzw. Stadtplan die geringste Ausdehnung der auf dem festgesetzten Bauland später zu bildenden Grundstücke zu bestätigen. In Finnland gehört nämlich zum Stadtplan ein besonderer sekundärer Plan, der »städtische Grundstückseinteilung» oder »Einteilung der Stadtbaugrundstücke» genannt wird und in dem die Ausdehnung in der horizontalen Ebene der auf dem Bauland zu bildenden Grundstücke genau festgestellt wird. Für jede derartige zum Grundstück bestimmte Fläche wird die Bezeichnung »tontti» verwendet, auf deutsch »Baugrundstück», genauer »Stadtbaugrundstück». In diesem Stadium befindet sich das Baugrundstück jedoch erst sozusagen auf dem Papier. Es erscheint in der in Form einer Karte angefertigten Grundstückseinteilung, aber es ist weder im städtischen Liegenschaftskataster noch im Grundbuch eintragen. Die Eintragung im Kataster und im Grundbuch kann erst dann erfolgen, wenn die Fläche vermessen und in einer besonderen Grundstücksverrichtung aufs neue kartiert worden ist. Dafür wird aber auch danach die gleiche

Bezeichnung »tontti» oder Baugrundstück verwendet wie vorher. Trotz der gleichen Bezeichnung sind diese beiden Begriffe, nämlich das Stadtbaugrundstück nach der städtischen Grundstückseinteilung und das im städtischen Liegenschaftskataster eingetragene Stadtbaugrundstück genau voneinander zu trennen. Das geht z.B. daraus hervor, dass nur ein Baugrundstück letzterer Art nach der Hauptregel wiederbebaufähig ist und dass nur auf solch ein Stadtbaugrundstück durch Eintragungen in das Grundbuch hypothekarische Pfandrechte gegründet und verschiedene Nutzungsrechte geschützt werden können, wenn das Grundstück den Eigentümer wechselt und dieser neue hypothekarische Pfandrechte und Nutzungsrechte darauf gründet. Vor der Eintragung ins städtische Liegenschaftskataster steht das Stadtbaugrundstück nach der städtischen Grundstückseinteilung dagegen nach der Hauptregel unter Bauverbot. Es kann in diesem Stadium auch nicht ins Grundbuch eingetragen werden und es lassen sich auch nicht Rechte der obengenannten Art darauf gründen und schützen. Sowohl im Bereich der finnischen als auch der schwedischen Rechtswissenschaft und Rechtsprechung hat die Verwendung der gleichen Bezeichnung für zwei in ihren Merkmalen und Rechtswirkungen wesentlich voneinander abweichenden Begriffen viel Verwirrung angestiftet. Es ist deshalb notwendig, für diese Begriffe solche neuen und mühelos zu verwendenden kurzen Bezeichnungen zu finden, mit deren Hilfe sie bei Bedarf voneinander unterschieden werden können. Deshalb wird in dieser Untersuchung für den Begriff »Stadtbaugrundstück nach der städtischen Grundstückseinteilung» die Bezeichnung Planbaugrundstück und für den Begriff »ins städtische Liegenschaftskataster eingetragenes Stadtbaugrundstück» die Bezeichnung Katasterbaugrundstück verwendet.

Ein solches Verfahren bei der Bildung eines Grundstückes, das seine Ausdehnung in der horizontalen Ebene auf eine den Eigentümer und andere Rechtsinhaber bindende Weise im voraus mit Hilfe eines besonderen Planes festlegt, der von der öffentlichen Behörde bestätigt wird, ist eine im finnischen Bodenrecht ziemlich allgemeine Erscheinung. Diese Pläne begegnen z.B. auf den Gebieten des Enteignungs- und des Siedlungsrechtes. Für solche Pläne, zu denen also auch die städtische Grundstückseinteilung gehört, wird in dieser Untersuchung die allgemeine Bezeichnung Grundstücksplan gebraucht. In deren Inhalt und Verbindlichkeitsgrad lassen sich

bedeutende Unterschiede feststellen. Daraus folgt, dass diese Fragen für alle Arten von Grundstücksplan getrennt zu untersuchen sind. So können z.B. in einigen Plänen auf dem Gebiet des Siedlungsrechtes die Grunddienstbarkeiten zwischen den danach zu bildenden Grundstücken festgestellt werden, was wiederum nicht möglich ist, wenn es sich um die städtische Grundstückseinteilung handelt. Bei Plänen auf dem Gebiet des Enteignungsrechtes können der Empfänger und der Abtreter in einigen Fällen bestimmte darin vorzunehmende Änderungen vereinbaren, was wiederum nicht bei den städtischen Grundstückseinteilungen möglich ist.

Für das finnische Bodenrecht ist es bezeichnend, dass die Bildung eines neuen Grundstückes oder die Änderung eines schon bestehenden, zu welcher letzteren auch die Begründung einer Grunddienstbarkeit gerechnet wird, immer in einer von der öffentlichen Behörde vorgenommenen Verrichtung geschieht, die in dieser Untersuchung Grundstücksverrichtung genannt wird. Das geschieht unabhängig davon, ob für das zu bildende Grundstück ein Grundstücksplan festgestellt ist oder ob diese Bildung auf einer in einem Vertrag zwischen privaten Personen vereinbarten Bestimmung der Grenzen des Grundstücks beruht. Bei der Grundstücksverrichtung wird die Ausdehnung des Grundstückes endgültig bestimmt, u.a. indem eine endgültige Karte und Beschreibung davon angefertigt wird, indem seine Grenzen mit Hilfe von Grenzzeichen im Boden abgemarkt werden und indem die erforderlichen Dienstbarkeiten begründet werden, die entweder gesetzliche bzw. Zwangsdienstbarkeiten oder vertragsmässige Dienstbarkeiten sein können. Die Bodenfläche wird als ins Grundbuch eintragungsfähiges Grundstück betrachtet, wenn sie nach vorgenommener Grundstücksverrichtung ins Liegenschaftskataster eingetragen wird. Das Liegenschaftskataster in Finnland ist nicht einheitlich. Es besteht aus dem in jeder Stadt von ihren eigenen Behörden geführten städtischen Liegenschaftskataster (auf finnisch »tonttikirja»), in das die Katasterbaugrundstücke und einige zu Grundstücken gemachten und der betr. Stadt gehörende Strassen- und andere öffentliche Flächen eingetragen werden, und aus dem von den staatlichen Landvermessungsbehörden geführten Grundkataster (auf finnisch »maarekisteri»), in das die Grundstücke in den Landgemeinden und die anderen Grundstücke in den Städten eingetragen werden. Hier muss erwähnt werden, dass es in Finnland auch

eine dritte Gemeindeform gibt, die Landstadt (auf finnisch »kauppala») genannt wird. Hinsichtlich der Grundstücksbildung werden die Landstädte den Städten gleichgestellt.

Als ein der Grundstücksverrichtung eigener Zug, der keine Entsprechung z.B. im deutschen Recht hat, sei erwähnt, dass dabei in grossem Umfang Rechtsstreite zwischen den Parteien der Verrichtung entschieden werden, die, wenn sie von der Grundstücksverrichtung getrennt auftreten, vor dem zuständigen Gericht entschieden werden.

II

Der obengenannte sekundäre Plan, d.h. die städtische Grundstückseinteilung ist charakteristisch für die Stadtpläne. Auch für Landgemeinden kann ein mit Grundstückseinteilung versehener Bauleitplan angefertigt werden, wenn auch solche in der Praxis zunächst noch recht selten sind. Die gewöhnlichen für Landgemeinden angefertigten Pläne, die Bebauungspläne genannt werden, enthalten keine Grundstückseinteilung. In den Bebauungsplangebieten von Landgemeinden ist die flächenmässige Ausdehnung der Baugrundstücke nicht im voraus bestimmt, sondern sie wird erst in jener Grundstücksverrichtung festgelegt, in der das Baugrundstück gebildet und ins Grundkataster eingetragen wird.

Die städtische Grundstückseinteilung ist vorzunehmen, wenn ein Grundbesitzer, dem Boden in dem betr. Bauland gehört, das fordert. Auch die Stadtverwaltung kann die Grundstückseinteilung auf jedem Bauland anordnen, für das bis dahin keine derartige bestätigt worden ist. Den Vorschlag zur Grundstückseinteilung fertigt ein besonderer Beamter der Stadt an, der Grundstücksingenieur genannt wird. Bei der Ausarbeitung des Vorschlages sind folgende vier Hauptregeln zu beachten. Jedes Grundstück soll an eine Strasse, einen Markt, einen Platz oder einen Park grenzen, so dass es eine Zufahrt zum Grundstück gibt. Die Grundstücke sollen eine solche Form und Grösse erhalten, wie es in Hinblick auf die Bebauung und den im Bauleitplan für das Grundstück festgesetzten Gebrauch zweckmässig ist. Die Grenzen zwischen den Grundstücken sollen im allgemeinen gerade verlaufen. Soweit die Zweckmässigkeit der Grundstückseinteilung es erlaubt, sollen die herrschenden Bodenbesitzverhältnisse

berücksichtigt werden, was bedeutet, dass es vermieden werden soll, Bodenflächen, die Eigentum verschiedener Personen sind, in einem Planbaugrundstück zusammenzufassen.

Der Vorschlag wird auf einer Karte im Massstab 1:500 angefertigt. Sie soll die Nummern der Planbaugrundstücke aufweisen, die Flächeninhalte, die Längen der Seiten und die darauf befindlichen Gebäude sowie für jedes Grundstück die Katastergrundstücke, aus denen dass Planbaugrundstück gebildet ist, sowie die Flächeninhalte der von diesen Grundstücken zum Planbaugrundstück gehörenden Teile.

Der Vorschlag wird von der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt und u.a. die Grundeigentümer des Baulandes dürfen dagegen Einspruch erheben. Die Grundstückseinteilung wird von der Stadtverwaltung bestätigt. Gegen diese Entscheidung kann Beschwerde bei der Provinzialverwaltung und gegen die Entscheidung der Provinzialverwaltung Beschwerde beim Höchsten Verwaltungsgerichtshof eingelegt werden.

Eine bestätigte Grundstückseinteilung kann unter bestimmten Voraussetzungen geändert werden. Eine allgemeine, alle Fälle betreffende Voraussetzung ist, dass die Änderung die zweckmässige Ordnung des betr. Baulandes oder eines Teiles davon fördert. Nach dieser allgemeinen Voraussetzung kommt eine Änderung in Frage, wenn sich die Grundstückseinteilung nicht dem Bauleitplan einfügt oder nicht den herrschenden Eigentumsverhältnissen entspricht oder sonst unpassend ist, wenn die Gebäude auf dem Bauland ganz oder zu einem wesentlichen Teil abgebrannt oder sonst zerstört sind oder wenn die Eigentümer der Grundstücke, die von der Änderung betroffen werden, sich einig sind.

III

Oben wurde darauf hingewiesen, dass es bei der Anfertigung der Grundstückseinteilung zu vermeiden ist, dass Boden, der Eigentum verschiedener Personen ist, in einem Grundstück zusammengefasst wird. Nach finnischem Recht kann man nämlich ein solches Planbaugrundstück, zu dem Bodenflächen gehören, die Eigentum verschiedener Personen sind, nicht als Katasterbaugrundstück ins städtische

Liegenschaftskataster eintragen. Das wiederum erklärt sich u.a. daraus, dass das Katasterbaugrundstück die Einheit der Bebauung und Verpfändung ist. Die Ausarbeitung der Grundstückseinteilung ist jedoch ein Teil der Stadtplanung, bei der die Gesichtspunkte der Zweckmässigkeit vorherrschen und bei der deshalb die herrschenden Bodenbesitzverhältnisse grundsätzlich erst sekundäre Bedeutung haben. Daraus erklärt sich das ziemlich allgemeine Vorkommen von solchen Planbaugrundstücken, die in ihren Flächenteilen verschiedenen Personen gehören. In solchen Fällen ist die Fläche des Planbaugrundstücks, bevor daraus ein Katasterbaugrundstück wird, in das Eigentum einer Person zu überführen. Dieses Prinzip wird in der vorliegenden Untersuchung das Prinzip der Einheit des Eigentums genannt. Es lässt sich im konkreten Fall z.B. dadurch verwirklichen, dass der Eigentümer eines Flächenteils des Planbaugrundstücks die übrigen Teile durch freiwillige Veräusserungen erwirbt. Da sich diese nicht immer herbeiführen lassen, hat zur Verwirklichung der Einheit des Eigentums des Planbaugrundstücks jeder Eigentümer eines Flächenteils das Recht, die anderen Teile für sich zu enteignen. Wenn mehrere die anderen Teile erwerben wollen, hat der Eigentümer des wertvollsten Grundstücksteils das Vorrecht. Unter einigen Voraussetzungen hat auch die betr. Stadt das Recht, ein solches Planbaugrundstück zu enteignen, dessen verschiedenen Eigentümern gehörende Flächenteile innerhalb einer bestimmten Frist von der Bestätigung der Grundstückseinteilung an nicht Eigentum einer Person geworden sind. Das Eigentum zu ideellen Teilen an der Fläche eines Planbaugrundstücks gibt dagegen dem Teileigentümer kein Einlösungsrecht.

Die im Abschnitt über Grund und Boden des Gesetzbuches aus dem Jahre 1734 enthaltenen Vorschriften über das Einlösungsrecht des sog. Mitwohners und des Nachbarn sind weiterhin gültig. Diese altertümlichen Vorschriften sind sehr sorgfältig zu trennen von den im vorhergehenden Abschnitt genannten, die Verwirklichung der Grundstückseinteilung bezweckenden modernen Enteignungsvorschriften. Nur das Einlösungsrecht des Mitwohners hat unter den heutigen Umständen noch in gewissem Grade seine Lebenskraft bewahrt. Es kommt in Frage, wenn der Eigentümer eines ideellen Teils eines Katasterbaugrundstücks diesen Anteil einer anderen Person als dem Eigentümer des anderen ideellen Teils überlässt. Ferner kommt

dieses altertümliche Einlösungsrecht dann in Frage, wenn Grundstücke nach einigen, Anfang des vorigen Jahrhunderts festgestellten Stadtplänen ohne Erlaubnis der zuständigen Behörde zur gleichen Zeit z.B. bei der Erbteilung durch private Teilungsmassnahmen unter mehreren Personen in Bodenflächenteile aufgeteilt worden sind. Wenn ein solcher Teil einer anderen Person als dem Eigentümer eines anderen Bodenflächenteils desselben Grundstücks überlassen wird, darf dieser, den man Mitwohner nennt, den abgetretenen Teil des Grundstücks für sich einlösen. Somit ist es ersichtlich, dass das im vohergehenden Abschnitt genannte Enteignungsrecht auf die Verwirklichung des modernen Bauleitplanes und der Grundstückseinteilung zielt, während das Einlösungsrecht des Mitwohners seine hauptsächliche Bedeutung darin hat, dass damit versucht wird, die Auflösung des ideellen Miteigentumsverhältnisses an Katasterbaugrundstücken nach einem schon verwirklichten Stadtplan und einer vollzogenen Grundstückseinteilung zu fördern.

Wenn auch die ganze Bodenfläche des Planbaugrundstücks derselben Person gehört, können dennoch Faktoren auftreten, die seine Eintragung als Katasterbaugrundstück ins städtische Liegenschaftskataster verhindern. Diese Faktoren treten dann hervor, wenn sich die Bodenfläche des Planbaugrundstücks aus zu verschiedenen Grundstücken gehörenden Bodenflächenteilen zusammensetzt, die verschiedenen durch Eintragung begründeten Grundstücksbelastungen unterliegen. Damit ein Katasterbaugrundstück daraus gebildet werden kann, müssen diese Belastungen in einem solchen Verhältnis zueinander stehen oder in ein solches Verhältnis zueinander gebracht werden, dass eine Zwangsversteigerung des zu bildenden Katasterbaugrundstücks vom rechtstechnischen Standpunkt aus unter Befolgung der Vorschriften des geltenden Zwangvollstreckungsgesetzes vorgenommen werden kann. Dieses Prinzip wird in der vorliegenden Untersuchung das Prinzip der Einheit der Belastungen genannt. Es wird in drei verschiedenen Fällen ohne weiteres als verwirklicht betrachtet. Erstens, wenn alle die Grundstücke, aus deren Teilflächen das Planbaugrundstück zusammengesetzt ist, frei von Belastungen sind. Zweitens, wenn nur für eines der besagten Grundstücke Belastungen eingetragen sind, während die übrigen davon frei sind. Drittens, wenn die zu verschiedenen

Grundstücken gehörenden Flächen von gemeinsamen hypothekarischen Pfandrechten belastet sind, die den gleichen Rang inbezug auf jede von diesen haben. Sonst kann ein Planbaugrundstück ins Kataster eingetragen werden, wenn zwischen den Trägern der eingetragenen Rechte ein Vertrag über eine solche Ordnung der Eintragungen und ihres Ranges zustande gebracht worden ist, dass ein Katasterbaugrundstück gebildet werden kann, ohne das Recht eines einzelnen von ihnen zu verletzen. Schliesslich kann das Amtsgericht eine zum Planbaugrundstück gehörende Fläche von den sie belastenden hypothekarischen Pfandrechten befreien, wenn der übrig bleibende Teil des Grundstückes, von dem eine Teilfläche zum Planbaugrundstück kommt, offensichtlich dem Wert der eingetragenen hypothekarischen Pfandrechte entspricht.

IV

Das Planbaugrundstück wird zum Katasterbaugrundstück in einer besonderen Grundstücksverrichtung, die Baugrundstücksvermessung genannt wird. Sie wird vorgenommen vom Grundstücksingenieur der betr. Stadt, d.h. von demselben Beamten, der den Vorschlag zur Grundstückseinteilung des Baulandes anfertigt. Wie die Grundstücksverrichtungen in Finnland im allgemeinen, ist auch die Baugrundstücksvermessung als an einen Prozess erinnerndes kontradiktorisches Verfahren geregelt. Als ihr Antragsteller können der Eigentümer oder der Besitzer, z.B. der Pächter, des Planbaugrundstücks oder eines Flächenteiles davon auftreten. Es sei jedoch angemerkt, dass die Eintragung ins städtische Liegenschaftskataster nach der Hauptregel nur auf Antrag einer solchen Person erfolgen kann, die nachweist, dass die ganze Fläche des betreffenden Planbaugrundstücks ihr Eigentum ist. Die Parteien bei der Verrichtung sind ihr Antragsteller sowie die Eigentümer des Planbaugrundstücks oder einer dazu gehörenden Fläche und der daran angrenzenden Bodenfläche. Auch der Besitzer einer Grunddienstbarkeit ist Partei bei der Verrichtung, sofern es um sein Recht geht. Über die Ladung der Parteien zu der Verrichtung gibt es genaue Bestimmungen. Wenn die Ladung zu der Verrichtung unter Befolgung der genannten

Bestimmungen zugestellt worden ist, verhindert die Abwesenheit einer Partei nicht die Durchführung der Verrichtung.

Bei der Baugrundstücksvermessung wird von dem zu vermessenden Grundstück eine neue Karte im gleichen Massstab wie die Karte über die Einteilung der Stadtbaugrundstücke, d.h. 1:500, angefertigt. Dabei wird auch ein Protokoll geführt, in dem u.a. die Parteien der Verrichtung vermerkt werden, ihre bei der Verrichtung erhobenen Ansprüche und die daraufhin getroffenen Entscheidungen des Grundstücksingenieurs. Bei der Verrichtung werden auch die Grenzen des Grundstücks im Boden abgemarkt. Es wird angestrebt, das durch beständige Grenzzeichen zu tun, wenn solch eine Abmarkung möglich ist. Wenn das nicht möglich ist, sind andere als an den Eckpunkten des Grundstückes plazierte beständige Zeichen zu verwenden und die Lage eines Eck- oder sonstigen Grenzpunktes mit Hilfe der Entfernung zwischen ihm und jenen anderen beständigen Zeichen auszudrücken. Ausserdem werden in der bei der Verrichtung angefertigten Karte im allgemeinen die Koordinaten der Eckpunkte des Grundstücks eingetragen.

Aufgrund des oben Dargelegten kann man fragen, warum bei der Baugrundstücksvermessung eine neue Karte angefertigt werden muss, obwohl die Verrichtung auf der früher im gleichen Massstab angefertigten Karte über die Einteilung der Stadtbaugrundstücke beruht, bei deren Herstellung mit der gleichen Genauigkeit vermessen worden ist wie bei der Herstellung der Grundstückskarte. Neben einigen technischen Gesichtspunkten, auf die in dieser Untersuchung nicht eingegangen wird, erklärt sich das u.a. aus folgenden juristischen Gesichtspunkten. Dass die Planbaugrundstücke eines bestimmten Baulandes zu Katasterbaugrundstücken werden, hängt nach der Hauptregel von dem Antrag der Eigentümer ab. Deshalb geschieht es gewöhnlich sukzessiv in einzelnen, jeweils ein Grundstück betreffenden Verrichtungen. Bei der einzelnen Baugrundstücksvermessung können zuweilen Fehler auftreten, aus denen es sich erklärt, dass die dabei im Boden abgemarkte Grenze von dem Verlauf abweicht, der auf der Karte über die Einteilung der Stadtbaugrundstücke festgesetzt worden ist. Im finnischen Recht gilt die grundsätzliche Regel, dass die bei einer formell rechtskräftigen Grundstücksverrichtung im Boden abgemarkte Grenze materiell rechtskräftig die Ausdehnung des betreffenden Grundstücks in der hori-

zontalen Ebene bestimmt. Das gilt auch für den Fall, dass die Bestimmung der Grenze auf dem im voraus angefertigten Grundstücksplan beruht und dass man später feststellt, ihr Verlauf auf dem Boden weicht von dem Verlauf ab, nach dem sie nach dem Plan verlaufen sollte. Daraus folgt, dass wenn auch die Karte über die Einteilung der Stadtbaugrundstücke im Prinzip die Grenzen des zu bildenden Katasterbaugrundstücks bestimmt, so doch, wenn eine darin verzeichnete Grenze früher in einer formell rechtskräftigen Grundstücksverrichtung abgemarkt ist, die letztere Grenze bestimmend ist, auch wenn ihr Verlauf von dem auf der Karte über die Einteilung der Stadtbaugrundstücke verzeichneten Verlauf der Grenze abweicht. In einem solchen Falle weichen die Abmessungen des Grundstücks von den Angaben der zuletzt genannten Karte ab und die Anfertigung einer neuen Karte ist notwendig.

Bei der Baugrundstücksvermessung können auch das Grundstück betreffende Grunddienstbarkeiten begründet werden. Solche können auch bei einer besonderen Grundstücksverrichtung begründet werden. Nach finnischem Recht werden die Grunddienstbarkeiten ins Liegenschaftskataster eingetragen, aber nicht ins Grundbuch.

Oben wurde auf den für die finnischen Grundstücksverrichtungen kennzeichnenden Zug hingewiesen, dass bei ihnen verschiedene Rechtsstreite zwischen den Parteien entschieden werden, die, wenn sie getrennt aufträten, vor dem zuständigen Gericht entschieden würden. Die Frage, welche Rechtsstreite dieses Prinzip betrifft, ist eine der schwierigsten des finnischen Bodenrechts. In der Untersuchung wird diese Frage verhältnismässig eingehend abgehandelt. U.a. wird die Grundstücksvermessung in dieser Hinsicht mit der Flurbereinigung und der sog. Zerstückelung verglichen, womit eine Grundstücksverrichtung gemeint ist, bei der eine durch ihre Grenzen bestimmte Bodenfläche von dem im Grundkataster eingetragenen Grundstück abgetrennt wird zu einem neuen, ins gleiche Kataster eingetragene Grundstück. Es ergibt sich, dass im Zusammenhang mit der Baugrundstücksvermessung folgende Rechtsstreite entschieden werden können, sofern sie zwischen Personen auftreten, die, entsprechend dem oben Dargestellten, Parteien bei der Verrichtung sind. Erstens die Streitigkeiten, die die Grenze eines Katasterbaugrundstückes betreffen, die innerhalb eines Planbaugrundstückes

verläuft oder seine äussere Grenze bildet. Es sei angemerkt, dass ein Streit um den Verlauf der Grenze eines Katasterbaugrundstückes immer in erster Instanz bei der Grundstücksverrichtung zur Entscheidung gebracht werden muss und dass solch ein Streit nur durch einen Einspruch gegen die betr. Grundstücksverrichtung vor ein ordentliches Gericht kommen kann. Zweitens die Streitigkeiten über die Frage, zu welchem Katastergrundstück ein Planbaugrundstück oder ein Flächenteil davon gehört. Drittens die Streitigkeiten über die Grenze oder Grösse einer Bodenfläche, die von einem ins Grundkataster eingetragenen Grundstück abgetreten ist und zu einem Planbaugrundstück gehört. Schliesslich komme ich in der Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bei der Baugrundstücksvermessung auch solche Situationen auftreten können, die noch die Entscheidung eines Rechtsstreites einer vierten Art zulassen, nämlich die Frage der Gültigkeit des Veräusserungsgeschäftes oder Erwerbs einer Bodenfläche, die von einem ins Grundkataster eingetragenen Grundstück abgetreten ist und zu einem Planbaugrundstück gehört. Wenn der Abtreter der Bodenfläche bei der Grundstücksvermessung behauptet, dass die Abtretung z.B. wegen Irrtum, Betrug oder Unmündigkeit unwirksam ist, ist die Entscheidung dieses Rechtsstreites Sache des Grundstücksingenieurs, wenn sowohl der Abtreter als auch der Empfänger Parteien der Verrichtung sind. Die Entscheidung des Grundstücksingenieurs erhält Rechtskraft, wenn sie nicht auf dem Beschwerdewege vor ein ordentliches Gericht gebracht wird. Das geschieht, obwohl der Grundstücksingenieur kein Richter ist und die Vollzugsbeamten der Grundstücksverrichtungen im allgemeinen nicht als Gericht organisiert sind. Die Tatsache, dass Streitsachen betreffend den Erwerb von unbeweglichem Vermögen rechtskräftig im Zusammenhang mit Grundstücksverrichtungen entschieden werden können, lässt sich als charakteristische Besonderheit des finnischen Rechtes betrachten. Der Verfasser hat anderswo keine entsprechende Erscheinung feststellen können, nicht einmal in Schweden, trotz der engen Verwandtschaft, die zwischen dem finnischen und dem schwedischen Bodenrecht besteht. Wenn sich in Schweden bei einer Grundstücksverrichtung ein solcher Streit über die Gültigkeit des Erwerbs von unbeweglichem Vermögen erhebt, der die Durchführung der betr. Grund-

stücksverrichtung beeinflusst, müssen die Vollzugsbeamten diesen Streit einem Gericht zur Entscheidung unterstellen.

Sofern es sich um eine Baugrundstücksvermessung handelt, muss der Grundstücksingenieur in der von ihm angefertigten Karte des Katasterbaugrundstücks die Grenzen der im Planbaugrundstück enthaltenen Katastergrundstücke oder ihrer Teile verzeichnen sowie in der Karte und im obengenannten Protokoll ihre Katasternummern wie auch die Flächeninhalte der von ihnen zum Planbaugrundstück gehörenden Teile. Wie schon festgestellt wurde, müssen im Protokoll ausserdem die Eigentümer des Planbaugrundstücks oder seiner Flächenteile und ihr Erwerb verzeichnet werden. Es ist genau zu beachten, dass solche auf der Karte oder im Protokoll oder in beiden vorzunehmenden Eintragungen nicht als solche eine Rechtskraft erlangende Entscheidung über die darin enthaltenen Umstände miteinschliessen. Trotz jener Eintragungen kann z.B. die Frage des Eigentumsrechtes an einem Katasterbaugrundstück oder einem Flächenteil davon vor ein ordentliches Gericht gebracht werden. Nur in dem Falle, dass die betr. Streitfrage von der Art ist, dass sie bei der Baugrundstücksvermessung rechtmässig hätte entschieden werden können, dass die diesbezügliche Forderung von seiten einer Partei da erhoben worden ist, dass die Gegenpartei, wenn sie bei der Verrichtung anwesend ist, Gelegenheit hat, zu der Forderung Stellung zu nehmen, und dass der Grundstücksingenieur die Streitfrage ausdrücklich entschieden hat, kann die Entscheidung die gleiche materielle Rechtskraft erlangen wie die entsprechende Entscheidung eines Gerichts.

Gegen die Baugrundstücksvermessung darf die Partei beim Magistrat der betr. Stadt Beschwerde einlegen. Wenn die Beschwerde eine zu den vier obigen Gruppen gehörende Frage betrifft, überweist sie der Magistrat ohne Entscheidung an das sog. Bodenteilungsgericht, das ein Sondergericht ist, das als Beschwerde- und Unterstellungsinstanz Streitsachen aus Grundstücksverrichtungen und einige Enteignungsstreitsachen zu entscheiden hat. Über die übrigen Beschwerden entscheidet der Magistrat selbst. Gegen seine Entscheidung darf man beim Bodenteilungsgericht Beschwerde einlegen. Die Entscheidung des Bodenteilungsgerichtes darf man weiter vor dem Höchsten Gerichtshof anfechten.

V

Die Baugrundstücksvermessung kann dessen ungeachtet eingeleitet und durchgeführt werden, dass die in Abschnitt III genannten Prinzipien der Einheit des Eigentums und der Belastungen nicht verwirklicht sind, m.a.W. dass Flächenteile eines Planbaugrundstücks verschiedenen Eigentümern gehören oder dass, wenn es aus zu mehreren Grundstücken gehörenden Flächen zusammengesetzt ist, diese Flächen verschiedenen Belastungen unterliegen. Dagegen kann die Baugrundstücksvermessung und das dabei zu bildende Katasterbaugrundstück nicht im städtischen Liegenschaftskataster eingetragen werden, bevor die genannten beiden Prinzipien verwirklicht sind. Deren Verwirklichung wird auf verschiedene Weisen überwacht, je nachdem, ob sich das Planbaugrundstück aus Flächen zusammensetzt, die zu einem oder zu mehreren Grundstücken gehören.

Wenn sich ein Planbaugrundstück ausschliesslich aus zum gleichen Katastergrundstück gehörenden Flächen zusammensetzt, tritt nur das Problem der Einheit des Eigentums hervor. Die Frage ihrer Verwirklichung prüft der Grundstücksingenieur bei der Baugrundstücksvermessung. Der Eigentümer der Fläche des Planbaugrundstücks muss dem Grundstücksingenieur einen Beweis für den darauf gerichteten Erwerb vorlegen. Wenn festgestellt wird, dass die Flächenteile des Planbaugrundstücks mehreren Personen gehören oder wenn der Beweis des Erwerbs nur für einen Teil seiner Fläche vorgelegt wird, schreibt der Grundstücksingenieur ins Protokoll, dass das vermessene Planbaugrundstück erst dann ins städtische Liegenschaftskataster eingetragen werden darf, wenn die die Eintragung wünschende Person dem Führer des Katasters nachweist, dass die ganze Fläche des Planbaugrundstücks ihr Eigentum ist.

Wenn wiederum das Planbaugrundstück aus einer zu mehreren Grundstücken gehörenden Fläche besteht, wobei sowohl Probleme der Einheit des Eigentums als auch der Belastungen auftreten können, sind der Grundstücksingenieur und der Führer des Katasters nicht befugt, über die Eintragung ins Kataster zu entscheiden. Diese Aufgabe ist in einigen einfacheren Situationen dem Magistrat anvertraut. In einigen komplizierteren Situationen, z.B. immer dann, wenn zur Verwirklichung des Prinzips der Einheit der Belastungen

ein Vertrag der Hypothekengläubiger oder ein Unschädlichkeitszeugnis benötigt wird, setzt die Eintragung ins Kataster die Genehmigung des Amtsgerichts voraus. Solch eine Genehmigung zu beantragen, ist Sache des Eigentümers der Fläche des Planbaugrundstücks.

Wenn das Planbaugrundstück ins städtische Liegenschaftskataster eingetragen ist, wenn es also zu einem Katasterbaugrundstück geworden ist, muss der Führer des Katasters davon dem Amtsgericht Mitteilung machen, das die das Baugrundstück betreffenden Blätter im Grundbuch anlegt, das in Finnland also ein Realregister ist. Das finnische Grundbuch zerfällt in zwei Register, nämlich in das Aufgebotsregister, wobei Aufgebot ein gerichtlicher Beschluss ist, durch den der Erwerb eines Grundstückes bestätigt und verkündet wird, und ins Eintragungsregister, wobei Eintragung ein gerichtlicher Beschluss zwecks Begründung eines hypothekarischen Pfandrechts oder zwecks Erlangung eines erhöhten Rechtsschutzes z.B. für ein Nutzungsrecht ist. Für beide Register werden verschiedene Blätter angelegt. In jenem werden die aufgebotenen Wechsel des Eigentümers mit ihren Erwerbsarten und in diesem die das betr. Grundstück belastenden hypothekarischen Pfandrechte und die eingetragenen Nutzungsrechte vermerkt.

Das finnische Grundbuch unterscheidet sich vom deutschen u.a darin, dass in jenem das Bestandsverzeichnis des Grundstücks fehlt. Über das Grundstück selbst enthält es keine anderen Angaben als seine Katasternummer. Damit kann man die Struktur des Grundstücks im Kataster und den ihm zugrundeliegenden Karten, Beschreibungen und Protokollen der Grundstücksverrichtungen finden. Das Prinzip ist also, dass das Grundbuch die das Grundstück betreffenden Aufgebote und Eintragungen und das Kataster die Struktur der Grundstücke festhält, von welchem Standpunkt aus es also folgerichtig ist, dass z.B. die Grunddienstbarkeiten ins Kataster eingetragen werden, aber nicht ins Grundbuch. U.a. infolge des genannten Prinzipes ist das Problem der Erhaltung der gegenseitigen Übereinstimmung zwischen Liegenschaftskataster und Grundbuch im finnischen Recht mit viel weniger Mühe zu lösen als z.B. in Deutschland, wo die Erhaltung der genannten Übereinstimmung ausserordentlich viel Arbeit erfordert.

Dagegen tritt im finnischen Bodenrecht ein anderes registertechnisches Problem auf. Dieses Problem ergibt sich aus der Tatsache, dass das Liegenschaftskataster nicht einheitlich ist, sondern dass es — wenn es sich um Städte handelt — im Gebiet ein und derselben Stadt sowohl solche Grundstücke gibt, die ins städtische Liegenschaftskataster, als auch solche, die ins Grundkataster eingetragen werden. Im gleichen Umfange wie in den Städten das Stadtplangebiet erweitert und auf solche Gebiete ausgedehnt wird, wo die Grundstücke ins Grundkataster eingetragen sind, erfolgt allmählich der Übergang der Gebiete von diesem zum städtischen Liegenschaftskataster. Es muss als zentrale Forderung der Katasterführung gelten, dass dieselbe Fläche nicht als Grundstück oder Grundstücksteil in beiden Katastern erscheint. Die Folgen eines Fehlers in dieser Hinsicht sind nach den obigen Ausführungen so leicht vorstellbar, dass sie nicht besonders genannt zu werden brauchen. Die Erhaltung der gegenseitigen Übereinstimmung zwischen den beiden Katastern stellt von diesem Standpunkt aus im finnischen Recht ein Problem dar, das unbekannt ist in jenen Ländern wie z.B. Deutschland, Dänemark und Norwegen, in denen das Grundstückskataster einheitlich ist. Diese Übereinstimmung wird wie folgt erzielt. Wenn irgendeine früher im Grundkataster geführte Fläche ins städtische Liegenschaftskataster eingetragen wird, stellt der Führer des Letzteren dem Führer des Grundkatasters Kopien der von der Fläche angefertigten Karte und des Protokolls der Grundstücksverrichtung zu, worauf der Übergang der Fläche von einem Kataster zum anderen beruht. Aufgrund dieser Dokumente wird die betr. Fläche im Grundkataster gestrichen. Das gleiche Verfahren wird angewandt, wenn Grunddienstbarkeiten, die früher ins Grundkataster und die ihm zugrundeliegenden Dokumente eingetragen worden sind, aufgehoben werden oder wenn zugunsten von ins städtische Liegenschaftskataster eingetragenen Grundstücken solche Grunddienstbarkeiten begründet werden, die den im Grundkataster geführten Boden belasten.

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO

I. Senaatin oikeusosasto (00)

OO 22. 3. 1905, JFT 1906 Bil. s. 40a, n:o 39 s. 306

II. Korkein oikeus (KKO)

1. Selostukset ja tiedonannot

1917 T II 125 s. 402 s.
1922 T I 4 440
1922 T I 49 312
1926 I 2 258
1926 I 7 258
1928 II 50 311
1930 II 55 312
1932 I 137 230
1938 I 36 258
1940 I 21 218
1943 II 187 312 s.
1944 II 60 233
1946 I 18 282
1946 II 293 214, 458
1946 II 311 312
1947 II 145 312
1947 II 201 242 s.
1948 I 472 315
1949 I 19 243
1949 II 35 218
1949 II 229 241
1950 I 4 s. 277 s.
1958 II 83 233 s.
1959 II 40 215, 458
1960 II 24 271
1960 II 76 218
1960 II 102 321
1961 II 26 490
1961 II 85 310
1963 II 13 446
1963 II 17 478 ss.
1963 II 74 468
1963 II 127 490
1964 II 9 282 s., 289 s.
1964 II 28 293
1964 II 103 456
1965 II 56 s. 42
1965 II 71 396 s.
1966 II 131 456
1966 II 81 280 s.
1966 II 82 289
1966 II 92 479 ss.

2. Aikakauslehti Maanmittaus (Mm)

18. 12. 1937, Mm 1938 s. 175 ss. 468
19. 11. 1951, Mm 1953 s. 35 s. 461, 526
5. 11. 1954, Mm 1955 s. 129 s. 476
4. 12. 1955, Mm 1956 s. 103 462
24. 7. 1956, Mm 1957 s. 40 59
25. 7. 1956, Mm 1957 s. 41 s. 51, 468
11. 4. 1957, Mm 1957 s. 82 51, 467 s.
6. 5. 1957, Mm 1957 s. 83 s. 468
4. 9. 1957, Mm 1957 s. 90 s. 490
15. 9. 1958, Mm 1959 s. 77 s. 51
28. 11. 1958, Mm 1961 s. 75 s. 456
19. 1. 1959, Mm 1961 s. 77 s. 447
21. 5. 1959, Mm 1961 s. 84 s. 384
9. 2. 1960, Mm 1962 s. 30 462
6. 6. 1961, Mm 1962 s. 35 ss. 526
24. 7. 1962, Mm 1963 s. 62 s. 448
1. 11. 1962, Mm 1962 s. 37 s. 462
7. 11. 1962, Mm 1964 s. 106 461, 477
4. 12. 1962, Mm 1963 s. 70 462
23. 1. 1963, Mm 1963 s. 63 s. 448
21. 5. 1963, Mm 1963 s. 65 s. 448
15. 6. 1963, Mm 1964 s. 29 462
29. 8. 1963, Mm 1964 s. 28 s. 448
15. 4. 1964, Mm 1964 s. 105 462
8. 6. 1964, Mm 1965 s. 72 102
21. 9. 1964, Mm 1965 s. 44 s. 42
29. 1. 1965, Mm 1965 s. 66 s. 526
19. 2. 1965, Mm 1966 s. 69 s. 456

2. 9. 1965, Mm 1966 s. 66 s.		s. 159		3. Taltiot	
25. 2. 1966, Mm 1966 s. 48 s.		159			
22. 3. 1966, Mm 1966 s. 49		477	11. 1. 1963 n:o 84		s. 477
15. 6. 1966, Mm 1967 s. 38 s.		138, 462	11. 10. 1965 n:o 2126		321
17. 11. 1966, Mm 1967 s. 31 s.		456	17. 11. 1966 n:o 3000		477
20. 12. 1966, Mm 1967 s. 36 s.		386	14. 9. 1967 n:o 2087		382
20. 12. 1966, Mm 1967 s. 37 s.		159	18. 10. 1967 n:o 2449		102

III. Korkein hallinto-oikeus (KHO)

Vuosikirja:	1941 II 533	s. 192	Maanmittaus:	8. 11. 1961,
	1963 A II 152	127		Mm 1962 s. 34 s. 375
Taltio:	12. 5. 1961			
	n:o 1929	106		

IV. Maanmittaushallitus (Mmh)

Maanmittaus: 30. 12. 1961, Mm 1962 s. 34 s. s. 375

ASIAHAKEMISTO

Abstraktinen ulottuvuus 46 s.
Actio popularis 126
Aikaprioriteettiperiaate 30, 333 ss.
Alueen siirtäminen tilasta toiseen 251 ss.
Argumentum ad absurdum 260
Arvioimismenetelmät 286, 319 ss.
Arvostelmateoria 67 s.
Asemakaava
— alistaminen 125 s.
— alueen varaaminen korttelialueella yleistä liikennettä varten 112 s.
— alueiden osoittaminen eri käyttötarkoituksiin 97 s., 102 ss.
— alueiden ulottuvuuden määrittäminen asemakaavakartalla 98 ss.
— asemakaavamerkinnät ja asemakaavamääräykset 112
— eduntasaus 93, 287 s.
— ehdotuksen muuttaminen 124.
— ehdotuksen nähtäville pano 123 s.
— hyväksyminen 124 s.
— julkistaminen 129 s.
— kiinteistökaavana 56 ss., 97 ss., 394
— kompetenssinormit 88 ss.
— käsite 81 s.
— käyttäytymisnormit 86 ss.
— laatijan kelpoisuus 121
— laatimisen vireille pano 120 s.
— laatimissäännöt 91 ss.
— maanomistajan kuuleminen laadittaessa 122
— merkintä maarekisteriin 131
— muistutukset ehdotusta vastaan 124
— ominaisuusnormit 90 ss.
— pakkolunastuslupana 88 ss., 262 ss.
— pohjakartta 121 s.
— selostus 122
— sosiaalifunktio 91 ss.
— sosiaalifunktion suhde yksityisten individuaalisiin etuihin 92 ss.
— suhde kiinteistöjaoitukseen 91 ss.
— suhde kiinteistön muodostamiseen 98 ss., 180 ss.
— suhde kiinteistötoimituksiin 105 ss., 180 ss.
— suhde lainhuudatukseen ja kiinnitykseen 98 s.
— suhde maanmittaustoimituksiin 180 ss.
— suhde omistajanvaihdokseen 108 s.
— suhde tontinmittaukseen 45, 59 s., 99 s., 394 ss., 406 ss.
— suhde tonttijakoon 99 ss., 394 ss.
— suhde yleisen alueen mittaukseen 45, 100 ss.
— suhde vallitseviin maanomistusoloihin 93 ss., 186 ss.
— toteuttaminen 184 s., 315 ss.
— toteuttamisen edistäminen tilusvaihdon ja uusjaon avulla 315 ss.
— toteuttamisen vaikeutuminen 184 ss.
— tulkitseminen 398, 486 s.
— vahvistaminen 127 s.
— valitus valtuuston tai Kph:n hyväksymispäätöksestä 126 s.
— voimaan saattaminen 128
— voimassa olevan normijärjestelmän osana 82 ss.
— yksityisille koituvat rajoitukset 92 ss.
Asemakaavakartta 97 ss., 130
Asemakaavamääräys
— käsite 112
— merkitseminen tonttirekisteriin 131, 504 s.
— merkitys tonttijaon laatimisen kannalta 152
— muuttamisen vaikutus tonttijakoon 167 s.
— suhde rasitteiden perustamiseen 112 ss., 423 s.

Asemakaavanormi
— muoto 112, 398
— voimaan saattaminen 128 s.
Asialegitimaatio 381 ss.
Asianosainen
— kiinteistötoimituksissa 381
— lohkomisessa 451 ss.
— materiaalisen asianosaiskäsitteen mukaan 380 s., 386
— prosessuaalisen asianosaiskäsitteen mukaan 380 s., 385 s.
— rajankäynnissä 473 s.
— tontinmittauksessa 381 ss.
Asianosaissuhde 17 s.
Asutushallitus 43 s., 56
Asutussuunnitelma 43

Dynaaminen suoja
— antaminen kiinnityksen avulla 33 ss., 332 ss.
— antaminen kirjaamisjärjestelmän avulla 30 ss., 332 ss.
— antaminen lainhuudatuksen avulla 31 s.
— erityisten oikeuksien 35
— jaossa 137 ss.
— käsite 15 s.
— määräalan luovutuksessa 222 ss.
— takautuvassa sivullisrelaatiossa 34 ss., 235 s.
— toteuttaminen pakkohuutokaupassa 333 ss.

Eksekuutiojärjestelmä
— suhde kiinteistökirjajärjestelmään 332 ss.
— suhde rasitusten yhtenäisyyden periaatteeseen 332 ss.
— suhde laajentamisperiaatteeseen 340
Erillisen alueen tilaksi muodostaminen
— käyttösuunnitelman nojalla 43
— tonttijakoalueella 173 ss.
Erityinen oikeus
— asema lunastamisessa 290 s.
— perustaminen pakkolunastuksessa ja kiinteistötoimituksessa 264
Erityinen saanto
— rasitteen tunnusmerkinä 117
Erivapaus 21 ss., 145
Esine
— jaollisuus 140
— käsite 5
— oleelliset ja epäoleelliset osat 216
— reaalitaloudellinen käyttöfunktio ja vaihdantafunktio 5 ss.
Etenevä sivullissuhde, ks. Henkilösuhteet ja Sivullissuhteet
Etuoikeus 35 s., 332 ss.

Haamutila 197 s., 434, 439 s., 522
Hakemuslainkäyttö 73 ss.
Halkominen
— asemakaava-alueella 186 ss.
— jaettava alue 46 s.
— jakoperuste 47 s., 448
— omistajanvaihdoksen tapahtuminen 132 ss.
— rakennuskorttelissa 195 ss.
— saantoriitojen ratkaiseminen 448.
— yhdistettynä 337 s.
Hallinnollinen tontti, ks. Kaavatontti
Hallinto 74 ss.
Henkilösuhteet
— asianosaissuhde 29 ss., 451 ss.
— etenevä sivullissuhde 29 ss., 450 ss.
— takautuva sivullissuhde 29 ss., 137, 224 s., 235 s., 450 ss.
— yleinen sivullissuhde 15, 218
Huvilarasitteet 109

Identiteettiperiaate 348 s., 523 s.
Ikkunarasite 112 ss., 418
Individualisoiminen, kiinteistön 65 s., 335
Intressiteoria 78
Irroittamisoikeudet 212
Itseoikaisumenettely 495 ss.

Jaettava alue
— kuuluminen samalle omistajalle 138 s.
— määrittäminen kaavoitusuusjaossa 317 s.
— piirirajan määrääminen 472
Jako
— dynaamisen suojan kannalta 137 ss.
— jaettavan alueen kuuluessa samalle omistajalle 138 s.
— jakoehdotus 46 ss.
— kiinnitysten asema 143
— määräalan luovutuksensaajan asema 143, 214 s., 389 ss.
— omistajanvaihdoksena 134 ss.
— primäärioikeuden rajoitusten kannalta 132 ss.
— suhde muihin maanmittaustoimituksiin 61

— tilusten haltuun otto 133 ss.
— tuomiona 162
— vahvistaminen tuomioistuimessa 71
— vaikutus lainhuudatukseen 143 s.
— vuokraoikeuden aseman kannalta 142 s.
Jakoehdotus
— kiinteistökaavana 63
— laatiminen 48 s.
Jakovalta
— kunnallisen viranomaisen kompetenssiin kuuluvana 148 s.
— määräalan luovutuksensaajan 218 s., 231
— omistajan performatiivivallan momenttina 131 ss.
— valtana saada aikaan tonttijako 145 ss.
Johtorasite 117 ss., 438 s.
Jyvitys 319 ss.
Jäämätontti 523 ss.

Kaavatontti
— kiinnityshakemuksen kohteena 361 s.
— käsite 1 ss.
— merkitseminen tontinmuodostusluetteloon 503, 513 s.
— muodostaminen tilaksi 174 ss.
— määritys tonttijakokartalla 150 ss.
— numerointi 504
— palstaluku 154 ss.
— suhde rakennuskelpoisuuteen 18 ss., 153 ss.
— useampaan kiinteistöön kuuluva 326 ss., 336 ss., 498 ss.
— yhteen kiinteistöön tai alueeseen kuuluva 325 s., 498 ss.
Kaavoitusuusjako
— asemakaavan toteuttamista kohtaavan haitan poistamiseksi 315 ss.
— jaettavan alueen määrittäminen 317 s.
— jyvitys 319 ss.
— rahakorvauksen käyttö 322 ss.
— suhde tontinosan lunastamiseen 294 s.
Kaksoisluovutus
— määräalan 236
— tilan 222
Kartoitus 63 ss.
Katasteri 70
Katu
— alueen ilmaisluovutusvelvollisuus 93, 105, 397
— arvo pakkolunastuksessa 320 s.
— erottaminen ensikertaisen asemakaavan alueella 105, 396 s.
— kaupungin velvollisuus rakentamiseen 87
— raja korttelia vastaan tontinmittauksessa 396 ss.
— rakennuskustannusten korvaus 93
Katumaa 97
Kelpoisuus, ks. Kompetenssi
Kiinnityksen haltija
— kuuleminen kiinteistötuomarin antaessa suostumuksen tontinmuodostukseen 358 s.
— suostumus alueen siirtämiseen tilasta toiseen 252 s.
— suostumus tilusvaihtoon 323
— suostumus yhdistettynä lohkomiseen 339 ss.
— suostumus yhdistämiseen 337 ss.
Kiinnityksistä vapautuminen
— funktionaalinen merkitys 359 ss.
— kiinteistötuomarin antaessa suostumuksen tontinmuodostukseen 356 ss.
Kiinnitys
— asema jaossa 142 ss.
— dynaamisen suojan antajana 33 ss.
— ekstinktiovaikutus 223 ss.
— kiinteistöjä yhdistettäessä 336 ss.
— konstitutiivinen vaikutus 27
— merkitys asianosaissuhteessa 35, 344
— määräalan erottamisoikeuden 222 ss.
— prioriteettivaikutus 222 ss., 363 s.
— suhde kiinteistöjaoitukseen 26 ss., 336 ss.
Kiinnityshakemus
— kaavatonttiin 361 s.
— kiinteistön materiaaliseen osaan 361 s.
— kiinteistötuomarin antaessa suostumuksen tontinmuodostukseen 354 s., 359
— prioriteettivaikutus 363 s.
Kiinnitysrekisteri
— kiinteistötuomarin suostumuksesta tontinmuodostukseen aiheutuvat merkinnät 362 s., 367 s.

— maistraatin määräyksestä tonttirekisteriin merkitsemiseksi aiheutuvat merkinnät 367 ss.
— suhde kiinteistörekistereihin 367, 525 ss.

Kiinteistö
— abstraktinen ja konkreettinen ulottuvuus 46 s.
— eri lajeja 158 ss.
— käsite 2, 40
— sanan käyttö lakiteksteissä 257
— ulottuvuuden muuttaminen 162 ss.
— ulottuvuuden määrittäminen 46 ss., 391

Kiinteistöjaoitus
— kirjausoikeudellinen 26, 37, 256
— muuttaminen tonttijaon muutoksen johdosta 522 ss.
— parantaminen 77
— suhde asemakaavan laatimiseen 96, 186
— suhde kiinteän omaisuuden käyttöyksikköihin 37
— suhde kirjaamisjärjestelmään 334 ss.
— suhde tonttijaon laatimiseen 153
— tilittäminen kiinteistörekistereissä 506 ss.

Kiinteistökaava
— käsite 56 ss.
— suhde kiinteistötoimituksiin 60 ss.
— ulottuvuuden määrittäminen 50 ss., 63 s.

Kiinteistörekisteri
— alueiden kaksinkertainen tilittäminen 521
— kiinteistöjaoituksen tilittäminen 506 ss.
— kiinteistökirja- ja eksekuutiojärjestelmien pohjana 513 ss.
— rekisteröiminen kiinteistötoimituksen päättävänä toimenpiteenä 70 ss.

Kiinteistötoimitus
— kiinteistönmuodostusvaikutus 72
— konstitutiivinen ja deklaratiivinen 70
— käsite 58 ss.
— lainvoimaisuus 71 s.
— oikeusvoimavaikutus 72
— riitojen ratkaiseminen 67 ss., 440 ss.
— suhde kiinteistökaavaan 58 ss.
— tiedoittaminen 379 s.

Kiinteistötuomarin suostumus tontinmuodostukseen
— hakeminen 328 s.
— kiinnitetyn nautinta- ja määräalan erottamisoikeuden asema 352 s.
— kiinnityksen haltijain sopimuksen perusteella 346, 350 s.
— kiinnityshakemuksen asema 354 s.
— menettely 328 s., 357 ss.
— merkinnät kiinnitysrekisteriin 362 s.
— merkintä lainhuutorekisteriin 362
— muutoksenhaku 366
— oikeusvaikutukset 359 ss.
— omistusoikeusriidan vaikutus 329 ss.
— prioriteettivaikutus 360 ss.
— ulosmittauksen, konkurssin ym. vaikutus 329 ss.
— vapauttamalla tontinosa kiinnitysvastuusta 349 ss.
— yhteisen alueen asema 353 s.

Kiinteä omaisuus 279

Kirjaamisjärjestelmä 31, 332 ss.

Kollisio
— käsite 15 s.
— määräalan luovutuksensaajan ja eräiden muiden oikeuden haltijain välillä 222 ss.
— oikeudellinen ja taloudellinen 16 s., 30 ss.
— oikeuspoliittiselta kannalta 226 s.
— tyypit 30, 227
— takautuvassa sivullisrelaatiossa 34 ss., 235 s.

Kompetenssi
— henkilöluotto- 12
— itsenäinen 14, 272 ss.
— jako- 13, 131 ss.
— julkisen viranomaisen 90
— käsite 12 s., 25 ss., 89 s., 131 ss.
— lunastus- 88 ss., 262 ss.
— luotto- 12
— luovutus- 12, 219 ss.
— määräalan luovutuksensaajan 218 ss.
— perittävyys- 13
— rasitteiden perustamiseksi, muuttamiseksi ja kumoamiseksi 110 ss., 417 ss.
— reaaliluotto- 12, 17, 219 ss.
— rinnakkainen 280 s.

Konkreettinen ulottuvuus 47

Konkurssi 17, 330 s., 385
Konneksiteetti 443 ss., 464 ss.
Kumulaatio 454 ss., 464 ss.
Käyttösuunnitelma 43 s., 53, 56 ss.

Laajentamisperiaate
— funktionaalinen merkitys 360 ss.
— tiloja yhdistettäessä 339 s.
— tonttirekisterijärjestelmän piirissä 344 ss., 356 s.
Lainhuudatusvelvollisuus 375 s.
Lainhuuto
— aineellinen legitimaatiovaikutus 31
— ekstinktiovaikutus 31, 222 s.
— jakamattomaan kuolinpesään kuuluvan kiinteistön 375 s.
— jaon vaikutus 142 ss.
— kuulutus- 378
— merkitys dynaamisen suojan kannalta 31 s.
— muodollinen legitimaatiovaikutus 269 ss., 374 ss., 420 ss.
— prioriteettivaikutus 31, 222 s., 363
— pätevyysvaikutus 31
— suhteessa kiinteistöjaoitukseen 30 ss., 232, 246 ss.
— suhteessa määräalan luovutukseen 220, 224
— suhteessa omistuksen yhtenäisyyden periaatteeseen 243, 246 ss.
— yksikkö 30 ss., 219 s., 232 ss.
Legitimaatio
— käsite 13
— kumoutuminen omistusoikeusriidan johdosta 329 ss., 449 ss., 465 ss.
— rasitesopimusta tehtäessä 420 ss.
— tontinmittausta haettaessa 374 ss.
— tontinosan lunastamisessa 269 ss.
Liikennealue 188
Lohkominen
— asemakaava-alueella 186 ss.
— alueiden yhdistämiseksi 251 ss.
— asianosaisen hyväksyminen 490
— asianosaiset 451 ss.
— dynaamisen suojan kannalta 225 s., 247 ss.
— jakovallan kannalta 231
— katualueella 188
— käyttösuunnitelman nojalla 43
— lainvoimaisuus 71 s.
— liikennealueella 188
— oikeusvoima 474 ss.
— omistajan osoituksen mukaan 44, 64
— omistuksen yhtenäisyyden periaatteen kannalta 245 ss.
— osuudet yhteisiin 53 s., 196 s.
— palstojen lukumäärä 154
— panttauskompetenssin syntymisen kannalta 218 ss., 243 ss.
— piirirajan määrääminen 472
— puistoalueella 187 s.
— puutavarayhtiön hankkiman alueen 44 s.
— rakennuskorttelissa 145, 194 ss.
— rasitteiden perustaminen 52, 426 ss.
— saantoriitojen ratkaiseminen 448 ss., 475 s.
— suhteessa lainhuudatukseen 246 ss., 256 ss.
— tonttijakoalueella 173 ss.
— yhdistettynä 252, 338 ss.
— yleisen alueen erottamiseksi 186 ss., 517 s.
Lohkomisehdotus
— puutavarayhtiön hankkiman maan 45
Lohkomispäätös 71
Lohkomissuunnitelma 43 s.
Läpikulkuaukko rakennusrasitteena 112 ss.
Lunastusoikeus
— itsenäisenä kompetenssina 273
— käsite 265
— luovutuskelpoisuus 272 s.
— RakL:n mukaan 262 ss.
— subjektiivisena oikeutena 272
Lunastustoimikunta 284

Maanhankkimissuunnitelma 43
Maanjakorasite
— asema pakko- ym. lunastamisessa 290 s.
— dynaaminen suoja 430
— poistaminen ja siirtäminen tontinmittauksessa 433, 435 s.
— rekisteritontilla 203 ss.
Maankäyttötoimikunta 43, 56
Maanmittaushallitus 145, 174 s., 200 s.
Maanmittaustoimitus
— alistaminen Mo:een 491
— asemakaava-alueella 184 ss.
— asemakaavan toteuttamisen edistämiseksi 172, 180 s., 316 ss.
— keskeyttäminen ja siirtäminen 452
— kielto suorittaa rekisteritontilla 201 ss.
— käsite 60 ss., 171 ss.

— oikeusriitojen ratkaiseminen 440 ss.
— palauttaminen toimitusmiehille 491 s.
— rasitteiden perustaminen 426 ss.
— suhde asemakaavan toteuttamisen vaikeutumiseen 184 ss.
— suhde tontinosan lunastamiseen 294 ss.
— suhde tonttijaon laatimiseen ja sen vaikeutumiseen 194 ss.
— suhde tonttijaon toteuttamisen vaikeutumiseen 182 ss.
— tarkastus 489 ss.
— toimituskustannukset 481 s.
— tonttijakoalueella 171 ss.

Maarekisteri
— alueen siirtyminen tonttikirjaan 521 ss.
— asemakaavan merkitseminen 131
— kiinteistöjaoituksen tilittäminen 506 ss.
— merkitsemisen kiinteistöä muodostava ja oikeusvoimavaikutus 72
— merkitseminen toimituksen päättävänä toimenpiteenä 70 ss.
— tonttijaon merkitseminen 179
— ulottaminen kaupunkien alueille 509 ss.

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus
— määräalaan 255 ss.
— tontinosan luovutuksessa 259 ss.

Manttaali
— kiinnityksen muuttuminen murto-osakiinnitykseksi 253, 342
— kiinteistön ulottuvuuden määrittäjänä 47 s., 255
— muuttaminen 252

Muodostettava yleinen alue
— kielto asettaa uutta rajaa 199 ss.
— käsite 97

Muotoamisoikeudet 14, 212

Murto-osakiinnitys 36 s., 336, 343

Määräala
— asema rasitusten yhtenäisyyden periaatetta toteutettaessa 352 s., 362 ss.
— erottamisoikeuden kiinnitys 34
— lainhuudatus, kiinnitys- ja panttauskelvottomuus 26 s., 219 s.
— lohkominen rakennuskorttelissa 145, 198 s.
— osoittaminen tonttijakokartalla 160
— rekisteritontin 231 ss.
— suuruus ja rajat 467 s.
— tonttikartalla 392
— ulottuvuuden määritys 51 ss.

Määräalan luovutuksensaaja
— asema jaossa 214, 245.
— asema rajankäynnissä 214 s., 474 s.
— asema tontinosan lunastamisessa 241 s.
— dynaaminen suoja 222 ss., 352, 362 ss.
— kannevalta hallinnan loukkausta vastaan 214 ss.
— kompetenssi 215, 218 ss.
— oikeusasema 208 ss.
— omistajana 229 s., 238 ss.
— panttauskompetenssi 220
— performatiivivalta 218 ss.
— suhde emätilan luovutuksensaajaan ja kiinnityksenhaltijaan 34, 222 ss.
— tonttijaon hakijana 175 s.
— vaihdantasuoja 229 s.
— väliintulijana jaossa 389

Määräalan luovutus
— ehdollisena luovutuksena 209 s., 213, 219
— irtaimen omaisuuden luovutuksena 212 s., 228 s.
— omistusoikeuden siirtyminen 209 ss.
— osuusluvun ja manttaalin luovutuksena 210
— rekisteritontista 231 ss.
— sen luonnetta koskeva vallitseva oppi 208 ss.
— vallitsevan opin kritiikki 216 ss.
— verrattuna tilan luovutukseen 224 ss.

Määräosaperiaate 341 ss.

Myymis- ja hukkaamiskielto 330 s.

Nautintaoikeus, kiinnitetty 352 ss.

Normi
— abstraktinen ja konkreettinen 83
— adressaatti 86 s.
— asemakaavanormien voimaan saattaminen 128 s.
— imperatiivina 84 ss.
— individuaali- 82 s.
— kompetenssi- 86 ss.
— käyttäytymis- 83 ss.
— käyttäytymismalli 83 ss.
— materiaali- 84
— muotoamis- 85 ss.

— ominaisuus- 85 ss.
— pakkolunastukseen oikeuttava 262 ss
— performatiivi- 85 ss., 146
— perus- 84
— primääri- 84
— reaktio- 84
— reaktiotapaa koskeva 84
— rekvisiitta 83 ss.
— sanktio- 84
— sekundääri- 84
— täyttö- 84
— yleis- 82 s.

Oikeusvoima
— lohkomisen 474 ss.
— objektiivinen 403 ss.
— prosessioikeudessa 399 ss.
— rajan määräämisen 400
— subjektiivinen 474 ss.
— tontinmittauksen 478 ss.
Ominaisuusnormi 86 ss., 90 s., 140
Omistaja
— kompetenssi 12 ss.
— käyttövapaus 9
— merkittäessä tonttia tonttirekisteriin 243 s., 326
— primäärioikeus 11, 134 s., 216 ss.
— tontinosan lunastuksessa 240 ss., 269
Omistajankanne 211, 216 ss., 228, 444
Omistajanvaihdos
— jaossa 132 ss., 187
— määräalan luovutuksessa 227 ss.
— suhde asemakaavaan 108 ss., 129
— tontinosan lunastamisessa 269 ss.
— vaiheittaisena tapahtumasarjana 8 ss., 227 ss.
Omistuksen yhtenäisyyden periaate
— ilmeneminen KaavJL:n säännöksistä 243 s.
— käsite 184, 208, 336
— lohkomisessa 245 ss.
— maanmittaustoimituksissa 244 ss.
— suhde rasitusten yhtenäisyyden periaatteeseen 250 ss., 327 s., 350
— suhteessa kiinteistökirjajärjestelmään 248 s.
— toteuttaminen alueen siirtämisellä tilaan 251 ss.
— toteuttaminen kaavoitusuusjaon ja pakollisen tilusvaihdon avulla 315 ss.
— toteuttaminen tontinosan lunastuksen avulla 262
— toteuttaminen vanhastaan yhteisen tiealueen siirtymisellä tontin muun osan omistajalle 267 ss.
— toteuttaminen vapaaehtoisten luovutusten avulla 249 ss.
— toteuttamisen valvonta 324 ss.
Omistusoikeus
— funktionaalinen käsitys siitä 258 s., 444
— käsitteen analyysi 6 ss.
— lakimääräiset rajoitukset 93 s.
— määräalan 229 s., 238 s.
— saantoon perustuvana omistajanhallintana 230 s., 238 s., 241 s.
— siirtymiskelpoisuus 221, 229
— sisällöllinen jakaantuminen useampien subjektien kesken 134 s.
Operatiivinen tosiseikka 2
Osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeus
— kaavatonttiin 309 s.
— menetelmänä yhteisomistusoikeuden purkamiseksi 307 s.
— menettely 313 ss.
— osatalokkaan käsite 307
— rakennusrasitteen perusteella 308
— rekisteritonttiin 308
— suhde tonttijakoon 307 ss.
— vanhojen asemakaavojen ja tonttijakojen alueella 311 ss.
Osittamisrajoitukset
— hallituksen esitys 76 s., 231
— suhteessa maanomistajan luovutus- ym. dispositiotoimiin 190 ss.
— tarkoituksenmukaisuuden kannalta 77
— voimaan tulo asemakaavan valmistamismenettelyn johdosta 125

Paalutustoimitus pakkolunastuksessa
— alueen määrittäminen 41 ss., 56 s.
— kiinteistökaavana 56 ss.
— muutoksenhaku 42, 57
Pakkohuutokauppa
— aikaprioriteetti- ja prefenssiperiaatteet siinä 333 ss.
— määräosan 343
— suhde määräosaperiaatteeseen 342
Pakkolunastettu alue
— erottamistoimitus 106 s.
— haltuun otto 297
— käyttöyksikkönä 23 s.
— laajentaminen 279 ss.

— siirtäminen maarekisteristä tonttikirjaan 107
— suuruuden ja rajojen määritys 41 s.
Pakkolunastus
— alueen määritys 40 ss.
— asemakaavan nojalla 88 ss., 262 ss.
— dynaamisen suojan kannalta 298 s.
— erityisten oikeuksien haltijoiden asema 290 s.
— kompetenssina erityisen oikeuksien perustamiseen 264
— kompetenssina omistajanvaihdoksen aikaansaamiseen 262 ss.
— korvausten määrääminen 285 s.
— korvausten suorittaminen 295 s.
— käsite 265 ss.
— laajentaminen 280 ss.
— lupa 40
— lupa kiinteistökaavana 56 ss.
— menettely 40 ss., 280 ss.
— määräalan luovutuksensaajan asema 239 s.
— objekti 279 ss.
— omistajanvaihdoksena 296 ss.
— perinnäisen kielenkäytön mukaan 265 s.
— RakL:n mukaan 266
— suhde kaavoitusuusjakoon ja tilusvaihtoon 324
— yleiseen kulkuun varatun korttelialueen 115
— yleisen alueen 106 s.
Palstajärjestelmä 144
Palstoitussuunnitelma 43 s., 56 ss.
Pantinhaltija
— asema jaossa 143 ss.
— muistutuksen tekijänä asemakaavaehdotusta vastaan 124
— muutoksen hakijana asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen 127
Performatiivinormi 86 ss., 91
Performatiivivalta
— käytön vaikutus 141
— lohkomisen aikaansaamiseksi 373
— omistajan 138 ss.
— suhde jakovaltaan 141, 231
— tontinmittauksen aikaansaamiseksi 373 s.
— tonttijaon aikaansaamiseksi 145 ss.
Pohjakartta
— asemakaavan 121 s.
— tonttijaon 160 s.
Poikkeuslupa
— alueen käyttämiseksi taaja-asutukseen 43 s.
— rakennuskiellosta ja rakennusrajoituksesta 21 ss.
Prioriteettivaikutus
— jaon 137 s.
— julkistamistoimenpiteiden 235 s.
— kiinnityksen 33 ss., 363 ss.
— kiinnityshakemuksen 363 s.
— lainhuudon 31, 222 s.
— lainhuutorekisterimerkinnän 363 s.
— tonttikirjamerkinnän 236, 430
Preferenssiperiaate 30, 333 s.
Prosessi 67 ss., 75 ss.
Puistoalue
— halkominen 187 s.
— käyttö kulkuun tontille 151
— lohkominen 189 s.
— osittamisrajoitukset 187 ss.
Purkaminen
— luovutuksen 191 s.
— lohkomisen 476
Puutavarayhtiön maanhankinta 44 s.
Pyykitys 63 ss., 392 s.
Pätevyysvaikutus 31, 35, 299
Pääväliintulo 276 ss.

Raja
— asettaminen rakennuskortteliin 145, 194 ss.
— kaavatontin rajasta poikkeava 184
— kadun ja tontin välinen 396 ss.
— kaksinkertainen määritys 39
— määrääminen tilan ja rekisteritontin välillä 204, 473
— ulottuvuusmääritysten ollessa ristiriitaiset 39, 393 ss.
— useampikertainen määritys 50 ss.
— uusi raja asemakaava-alueella 186 ss.
Rajamerkit
— asettaminen maalle tontinmittauksessa 392 s., 405 s., 471
— todistusvoima suhteessa karttaan 39, 400 s., 404 ss., 410
Rajankäynti
— asianosaiset 458, 473 s.
— imperatiivina 458 s.
— kielto suorittaa rekisteritontilla 203

— konneksiteetissa maanmittaustoimitukseen 460
— oikeusvoima 400 ss.
— tilan ja rekisteritontin välillä 204
— tontinmittauksen yhteydessä 471 ss.
Rajariita
— erottaminen tilusriidasta 55, 457 ss.
— käsite 55, 457 ss.
— ratkaiseminen kiinteistötoimituksessa 68 s., 457 ss.
— ratkaiseminen tontinmittauksessa 463, 471 ss.
Rakennus 281 ss.
Rakennusjärjestykset
— asemakaavan noudattamista koskevat säännökset 303 ss.
— historiikki 303 ss.
— rakennusrasitteita koskevat säännökset 114 ss., 308 s., 414 ss., 437 s.
— rasitusten yhtenäisyyden periaatteen toteuttamista koskevat säännökset 345
— tonttien osittamista koskevat säännökset 303 ss.
Rakennuskaava 80
Rakennuskielto
— asemakaavan laatimisen johdosta 121
— korttelialueella, joka ei sisälly tonttijakoon 165 s.
— rekisteritontilla 238
— tontilla, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin 19 ss., 174 s., 179
— tonttijaon muuttamisen johdosta 176
— tonttijaon voimaan tulon vaikutus 145
Rakennuskortteli
— käsite 101
— maan liittäminen ja erottaminen asemakaavan muutoksella 165 ss.
— määrittäminen asemakaavakartalla 98 ss.
— rakennusten tuhoutuminen 169
— saneeraus 169
— tonttijako 99 s., 131, 145, 148
— yleiseen kulkuun varattu korttelialue 115 ss.
Rakennusmaa
— asemakaavassa 97
— rakennuskaavassa 1
— rakentaminen kiinteistöjaoituksen kannalta 23
Rakennuspaikka
— käsite 1
— minimisuuruus kaupungissa 120
— osan lunastaminen 242
— tilaksi muodostaminen harva-asutusalueella 76
— tontinvuokraoikeuden perustamisen yksikkönä 29
Rakennusrasite
— dynaaminen suoja 430
— lajit 416 s.
— perustaminen 111, 413
— suhde asemakaavamääräyksiin 112 ss.
— suhde osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeuteen 308 s.
— tonttijaon muuttamisen vaikutus 437 s.
Rasite
— johdonpito- 117 ss., 438 s.
— haja-asutus- ja taajama- 414
— kaupungin maa- 415
— käsite 110, 411 ss.
— käyttötarkoituksen määrääminen 193
— lunastaminen 109, 432 s.
— maanjako- sekä tontti- ja rakennus- 414 s.
— maanviljelys- ja rakennus- 414
— merkitseminen asemakaavakarttaan 130
— merkitseminen tonttijakokarttaan 160 s.
— muuntuminen maa-alueeksi 424
— osituksessa 434
— paikallisuuden määritys 52 s.
— paikallisuutta koskeva riita 460, 470
— perustaminen kiinteistötoimituksessa esiintyvänä tehtävänä 66
— perustaminen maanmittaustoimituksessa 426 ss.
— perustaminen tontinmitttauksessa 410 ss., 426 ss.
— perustaminen valtion maahan 422
— perustamisen suhde asemakaavamääräyksiin 110 ss.
— perustamisen suhde asemakaavaan toteuttamisen vaikeutumiseen 193 ss.
— perustamisen suhde tonttijakoon 156 ss.
— poistaminen 109 ss., 417 ss., 432 ss.
— positiivinen ja negatiivinen 412
— pysyväisyys 412
— rasittavuuden lisääntyminen 420

— rekisteritontin ja tilan välillä 203 ss., 433 ss.
— saantoa koskeva riita 447, 469
— siirtäminen 417 ss.
— sopimus- ja pakko- 414
— tontti- ja rakennus- 415
— viranomais- ja asianosaistoimin perustettava 414, 417
Rasitesopimus
— dynaamisen suojan voimaan tulo 429 s.
— käyttövallan voimaan tulo 428 s.
— legitimaatio 420 ss.
— muoto 418 s.
Rasitetoimitus
— maanjakorasitteen poistamiseksi tai siirtämiseksi 203 s., 436
— tonttirasitteen tai väliaikaisen oikeuden perustamiseksi 426 ss.
Rasitusten yhtenäisyyden periaate
— käsite 184, 250 s.
— laajentamisperiaate 338 ss., 345 ss.
— maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden kannalta 260 s.
— määräosaperiaate 341 ss.
— suhde kiinteistöjaoitukseen 336 ss.
— suhde omistuksen yhtenäisyyden periaatteeseen 250 ss., 327 s.
— toteuttaminen alueen siirtämisellä tilasta toiseen 251 ss.
— toteuttamisen valvonta 355 ss., 365 ss.
— yhdistettynä halkomisessa 338 ss.
— yhdistettynä lohkomisessa 338 ss.
Rekisterikartta 527
Rekisteritontin määräalan luovutuksensaaja 231 ss.
Rekisteritontti
— dynaamisen suojan yksikkönä 36 s.
— jäämätonttina 523 s.
— käsite 1 ss.
— maanmittaustoimitusten suorituskielto 201 ss.
— numerointi 504
— panttauksen yksikkönä 26 s.
— rakentamisen yksikkönä 20 ss.
— rasitesuhteessa tilaan 203 ss., 433 ss.
— rasitteiden perustaminen 203 ss. 417 ss.
— suhde yhteisiin alueisiin 157 s., 439 ss.
— tontinvuokraoikeuden yksikkönä 28 s.
Rekisteröity yleinen alue 97
Relaksaatio 346 s., 356 s.

Saanto
— käsite 447
— lainhuudatus 32
— puutavarayhtiön 44 s.
— suhteessa kiinteistön muodostamiseen 38 ss.
— suhteessa lohkomiseen 245 ss.
— suhteessa tilusjakoon 143 s., 445 s.
— ulottuvuuden määritys 51 ss.
Saanto-oikeudet 14
Saantoperusteinen kiinteistö 38 s.
Saantoriita
— erottaminen ulottuvuusriidoista 55, 445 ss.
— konneksiteetti maanmittaustoimitukseen 443 ss.
— kumuloiminen maanmittaustoimitukseen 454 ss.
— käsite 32, 55, 137 s., 444 ss.
— ratkaiseminen halkomisessa 448
— ratkaiseminen lohkomisessa 448 ss.
— ratkaiseminen tontinmittauksessa 463 ss.
— vaikutus jakolegitimaatioon 329 ss.
— vaikutus kiinteistötuomarin suostumusta haettaessa 329 ss.
— vaikutus panttauslegitimaatioon 329 ss.
Saantosuoja 235
Sanktionuhanalaisuus 9
Selitelmä 65
Seutukaava 81
Sivullissuhteet
— etenevä ja takautuva 17 ss.
— yleinen 15
Sivuväliintulo
— epäitsenäinen ja itsenäinen 389 s.
— jakotoimituksissa 388 ss.
— lohkomisessa 451
— tontinmittauksessa 387 ss.
— tontinosan lunastusprosessissa 277
Sosiaalifunktio 91 ss., 150 s.
Sovintojako 238
Spesialiteettiperiaate 335
Staattinen suoja 10 s., 15, 217 s.
Subjektiivinen oikeus 7 s., 14, 36
Subjektiteoria 78 s.
Taaja-asutus 43 s., 119 s.

Takautuva sivullissuhde, ks. Henkilösuhteet ja Sivullissuhteet

Tarkastus
— maanmittaustoimituksen 489 ss., 494
— rasitteita koskevien toimenpiteiden 494 s.
— tontinmittauksen 489 ss.
Tiealue
— siirtyminen kaupungin omaisuudeksi asemakaavan tullessa voimaan 108
— osoittaminen tonttijakokartalla 160
Tieoikeus
— yksityistieoikeus rekisteritontin alueella 205 s.
— yleistä tietä koskeva 160
Tietoimitus
— suhde maanmittaustoimituksiin 61 ss.
— toimittaminen rekisteritontilla 204 ss.
Tila
— abstraktinen ja konkreettinen ulottuvuus 46 s., 141
— dynaamisen suojan yksikkönä 36
— eksekuution yksikkönä 334 ss.
— osuus yhteisiin 53
— panttauksen yksikkönä 26 s., 334 ss.
— poistaminen maarekisteristä 522
Tilajärjestelmä 246 ss.
Tilusjärjestelytoimitukset 244 s.
Tilusriita
— erottaminen saantoriidoista 55, 457 ss.
— käsite 55, 457 ss.
— konneksiteetissa rajankäyntiin 462
— ratkaiseminen kiinteistötoimituksessa 68 s., 457 ss.
— ratkaiseminen maanmittaustoimituksessa 460 s.
— ratkaiseminen tontinmittauksessa 469 s.
— ratkaisuperusteet 32 s.
Tilusselitelmä, ks. Selitelmä
Tilusvaihto
— asemakaava-alueella 147, 315 ss.
— jaettavaa aluetta määritettäessä 46 s.
— jyvitys 319 ss.
— rahakorvauksen käyttö 322 ss.
— suhde tontinosan lunastamiseen 294 s.
Todistelu 406 ss.
Tontinmittaus
— asialegitimaatio 382 ss.
— asianosaiset 381 ss., 464 ss.
— hakeminen kiinteistöinsinööriltä 374
— hakeminen maistraatilta 374
— hakemuslegitimaatio 377 ss.
— hyväksyminen 490
— lainvoima 269, 401 ss., 499
— oikeusriitojen ratkaiseminen 463 ss.
— oikeusvoima 400 ss., 478 ss.
— palauttaminen kiinteistöinsinöörille 491 s.
— rajariitojen ratkaiseminen 471 ss.
— rajamerkkien asettaminen 392 s., 404 s.
— rajojen tai alueen tarkistamista tarkoittava 399 ss.
— rasitteiden perustaminen 410 ss.
— saantoriitojen ratkaiseminen 464 ss.
— suhde asemakaavaan 45, 59 s., 99 s., 394 ss., 406 ss.
— suhde rakennusrasitteisiin 417
— suhde tontinosan lunastamiseen 293 s.
— suhde tonttijakoon 45, 150, 393 ss.
— suhde vanhastaan yhteisen tien omistajanvaihdokseen 254, 267 ss.
— tarkastus 268 s., 423 s., 489 ss.
— tiedoittaminen 379 s.
— tilusriitojen ratkaiseminen 469 ss.
— toimituskustannukset 481 ss.
— tontin rajan määrääminen katualuetta vastaan 396 ss.
— ulottuvuuden määrittäminen 391 ss.
— valitus 483 ss.
— vireille pano 373 ss.
Tontinmuodostusluettelo
— kaavatonttien merkitseminen 179, 503
— tontinmittausta haettaessa 378
Tontinosa
— kokonainen kiinteistö tontinosana 259 ss.
— käsite tontinosan lunastamisessa 241 ss., 249, 269
— luovutus maksamattoman kauppahinnan kannalta 259 ss.
Tontinosan lunastaminen
— arvon määrittäminen konkurrenssitapauksessa 283, 288 ss.
— dynaamisen suojan kannalta 298 s.

— haitan korvaus 286
— ilmoitusasiana 275
— kaupungin lunastuskompetenssi 274 ss.
— kaupungin lunastusprioriteetti 276 ss.
— kohde 279 ss.
— kokonaiskorvaus 288 ss.
— korvausten määrittäminen 283 ss.
— korvausten suorittaminen 274, 295 ss.
— kustannuksenkorvaus 286
— laajentaminen 279 ss.
— lunastetun alueen haltuun otto 296 s.
— luovutuksenkorvaus 286, 289
— lunastuskonkurrenssi 271 ss.
— lunastuspäätöksen raukeaminen 275 s.
— omistajan käsite 240 ss.
— omistajan legitimaatio 269 ss.
— omistajan performatiivivaltaan kuuluvana kompetenssina 146 s., 262 ss.
— omistajanvaihdoksena 296 ss.
— omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttamismenetelmänä 262
— persoonallisen vahingon korvaus 286, 289
— prosessina 273 ss., 291 ss.
— rakennusten asema 281 ss.
— rasite-, vuokra- ym. oikeuksien asema 284, 288 ss.
— subsidiäärinen lunastuskompetenssi 274 ss.
— suhde tonttijaon muutokseen 292

Tontinvuokraoikeus 28 s.

Tontti
— kadunrakennuskorvauksen kannalta 25
— käsite 1 ss., 24 s., 155
— palstaluku 154 ss.
— tonttijaon mukainen, ks. Kaavatontti
— tonttirekisteriin merkitty, ks. Rekisteritontti
— ulottuvuuden muuttaminen 163 ss.
— yleisessä kielenkäytössä 24 s., 154

Tonttijako
— ehdollisesti kiinteistöä muodostava vaikutus 237
— ehdotuksen laatiminen, maanomistajain kuuleminen, nähtävälle pano ja muistutusten esittäminen 177
— kiinteistökaavana 56 ss., 149 ss.
— hyväksyminen Kph:ssa 177 s.
— kunnallisen viranomaisen aloitevalta 148 s., 176 s.
— käsite 150
— laatimissäännöt 151 ss.
— lohkaiseva vaikutus 237
— maanomistajan performatiivivallan kannalta 145 ss.
— maanomistajan pyynnöstä 145 ss., 175 s.
— merkitseminen maarekisteriin 179
— muuttaminen 162 ss., 522 ss.
— muuttaminen sopimuksen perusteella 169 s.
— muuttamisen suhde tontinosan lunastamiseen 292 s.
— muuttamisen vaikutus tontti- ja rakennusrasitteisiin 436 ss.
— määräalan luovutuksensaajan pyynnöstä 145, 175 s.
— ohjeellinen 101, 152, 195
— paaluttaminen maalle 2, 149
— sopeutumattomuus asemakaavaan 165 ss.
— sopeutumattomuus omistusoikeusoloihin 168
— sopimattomuus 168 s.
— sosiaalifunktio 150 ss.
— suhde kiinteistötoimituksiin 170 ss.
— suhde maarekisteriin 508 ss.
— suhde rasitteisiin 156 ss.
— suhde tonttikirjaan 508 ss.
— suhde voimassa olevaan kiinteistöjaoitukseen 153 ss.
— suhde tontinmittaukseen 45, 150, 394 ss., 406 ss.
— suhde yhteisten alueiden erottamiseen 157 s.
— toteuttaminen 182
— toteuttamisen vaikeutuminen maanmittaustoimituksen johdosta 182 ss.
— vallitsevien maanomistusolojen merkitys 150 ss.
— voimaan saattaminen 178 s.

Tonttijakokartta
— informatiivinen merkitys 161 s.
— kiinteistöjaoituksen merkitseminen 158 ss.
— kiinteistökaavana 150 ss.
— kirjallisena todistuskappaleena 162
— mittakaava 149
— pohjakartta 160 s.
— rasitteiden merkitseminen 160 s.

— sisältö 149 s., 158 ss.
— suhde tontinmittaukseen 150
Tonttijaon mukainen tontti, ks. Kaavatontti
Tonttikartta
— laatiminen tontinmittauksessa 64, 392
— merkitys oikeusvoiman kannalta 480 s.
— merkitys rajojen tai alueen tarkistamiseksi tapahtuvassa tontinmittauksessa 406 ss.
— rasitteen merkitseminen 426
— sisältö 392
Tonttikirja
— historiikkia 70, 201 s., 508
— kiinteistötoimituksen merkitseminen 70 ss., 504 ss.
— laillisesti muodostettujen tonttien merkitseminen 510 ss.
— siinä tilitetyn kiinteistöjaoituksen laatu 508 ss.
— vanhastaan tonteiksi muodostuneiden alueiden merkitseminen 510 ss.
Tonttikirjakartta 527
Tonttirasite
— lajit 415
— perustaminen 110 s., 417 ss.
— siirtäminen, poistaminen ja muuttaminen 418 ss.
— suhde asemakaavamääräyksiin 112 ss., 423 s.
— tonttijaon muuttamisen vaikutus 436 ss.
Tonttirekisteri
— asemakaavamääräysten merkitseminen 131
— alueen siirtyminen maarekisteristä 521 s.
— merkitseminen kaavatontin alueen kuuluessa useampaan kiinteistöön 501 ss.
— merkitseminen kaavatontin alueen kuuluessa yhteen kiinteistöön 498 ss.
— merkitseminen, kun kaavatontin alue on kokonaisuudessaan lunastettu 502 s.
— merkitseminen omistajan pyynnöstä 326 ss., 465, 500
— merkitsemisen kiinteistöä muodostava vaikutus 72
— sisältö 505
— tontin merkitseminen kiinteistöinsinöörin tai tonttikirjan pitäjän päätöksellä 243 s., 326, 498 ss.
— tontin merkitseminen kiinteistötuomarin suostumuksella 244, 350, 366 ss.
— tontin merkitseminen maistraatin määräyksellä 243 s., 326 ss., 350, 366 ss.
— yhteys lainhuudatus- ja kiinnitysrekistereihin 525 s.
Tonttirekisteriin merkitty tontti, ks. Rekisteritontti
Tuomio 67 ss.

Ulottuvuus, kiinteistön
— kaksinkertainen määritys 39 ss.
— konkreettinen ja abstraktinen määritys 46 s., 50, 141 s.
— määritystapa 38 ss.
— muuttaminen 162 ss.
— useampikertainen määritys 51 ss., 393 ss., 457
Ulottuvuusriita
— erottaminen saantoriidoista 55, 446
— jaoittelu raja- ja tilusriitoihin 55
— kiinteistötoimituksessa 68 s.
— käsite 55, 445 ss.
— rasitteita ja etuuksia koskeva 447
— suhde omistusoikeusriitoihin 55, 68, 446
Ulosmittaus 330
Uudisrakennus 18 ss.
Uusjako
— asemakaava-alueella 147
— asemakaavan toteuttamista kohtaavan haitan poistamiseksi 46, 147, 315 ss.
— jakokunta 50, 163, 294 s., 317 s.
— jakoperuste 47 s.
— omistajanvaihdoksen aikaansaavana tekijänä 141 ss.
— primäärioikeuden vaihtuminen siinä 134 ss.

Vahvistusperusteiset kiinteistöt 38
Vaihdantasuoja 229 s., 235
Vahingottomuusharkinta 351, 358 s.
Valitus
— asemakaavan hyväksymisestä 126 ss.
— kiinteistötuomarin suostumuksesta tontinmuodostukseen 366
— maanmittaustoimituksesta 487 s.

— maistraatin määräyksestä tonttirekisteriin merkitsemiseksi 370 s.
— palautusratkaisusta 491 s.
— ratkaiseminen maistraatissa 488 s.
— siirtäminen maistraatista Mo:een 485 ss.
— tontinmittauksesta 401 ss., 483 ss.
— tontin rajaa tai suuruutta koskeva 485 ss.
— tonttijaon hyväksymisestä 178
Valitusosoitus 483 s.
Valtion metsämaa 159
Vanhastaan tontiksi muodostunut alue 510 ss.
Vanhastaan yhteinen tie 254, 267 ss., 325 s., 501 s.
Velkojainsuoja 235
Vesialue 87
Virherajat 395 s.
Vuokra-alue
— järjestely kaupungeissa ja kauppaloissa 502 s.
— lunastaminen maalaiskunnissa 41 s.
— osoittaminen tonttijakokartalla 160
— siirto jaossa 142
Vuokraoikeus
— asema tontinosan lunastamisessa 290 s.
— pysyttäminen jaossa entisiin tiluksiin 142
— raukeaminen jaossa 142
Väliaikainen oikeus 415 s., 425 s.

Yhdistäminen, kiinteistöjen
— kiinteistönmuodostusmenettelynä 62
— kiinteistötuomarin suostumuksella 357 ss.
— laajentamismenetelmä 338 ss.
— lohkominen yhdistämistä varten 251 s.
— maistraatin määräyksestä 366 ss.
— määräosamenetelmä 341 ss.
— suhde rasitusten yhtenäisyyden periaatteeseen 336 ss.
— tilojen 338 ss.
— tilojen murto-osien 337 s.
— tontinosien 344 ss.
— tonttirekisterijärjestelmän piirissä 344 ss.
Yhteinen alue
— abstraktinen ulottuvuus 47
— erottaminen kiinteistötoimituksissa esiintyvänä tehtävänä 66
— jako 46, 132
— jakoperuste 47 s.
— käyttösuunnitelmassa 53
— lohkomisessa 53
— lohkomisessa rakennuskorttelissa 145, 196 s.
— osuuksien määrittäminen 53 s., 66
— rasitusten yhtenäisyyden periaatetta toteutettaessa 353 ss.
— siirtäminen tilaan 253 s.
— suhde tonttijakoon 157 s.
— tontinmittauksessa 439 s.
— tontinosana 254, 271
Yhteinen pihamaa 112 ss.
Yhteiskiinnitys 36 s., 336
Yksityinen tie 205 ss.
Yksityisautonomia 190
Yleinen alue
— arvo pakkolunastuksessa 320 s.
— asemakaavassa 97 s.
— erottaminen erillisen alueen tilaksimuodostamistoimituksessa 106 s.
— erottaminen lohkomalla 106 s.
— erottaminen pakkolunastuksella 106 s.
— erottaminen yleisen alueen mittauksella 106 s., 516 ss.
— kiinteistöjaoituksen kannalta 107
— käyttöyksikkönä 24
— laillisesti kiinteistöstä erotettu 515 s.
— merkitseminen yleisten alueiden rekisteriin 507 s.
— siirtäminen maarekisteristä yleisten alueiden rekisteriin 516 ss.
— sisällyttäminen rakennuskortteliin muodostettavaan tilaan 145
— uuden rajan asettaminen 191 s.
— vanhastaan kiinteistöön kuulumaton 515
Yleinen tie
— merkitseminen maarekisteriin 507
— osoittaminen tonttijakokartalla 160
— pakkolunastettuna alueena 40
— siirtyminen kaupungin omistukseen 108, 271
Yleisen alueen mittaus 100 ss., 105, 396 ss.
Yleiskaava 81
Yleisten alueiden muodostusluettelo 515 ss., 519
Yleisten alueiden rekisteri 514 ss.

Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja

A-SARJA

1. **TAPIO TARJANNE, Virkasuhteen lakkaaminen.** 1934. Loppuunm.
2. **HUUGO RANINEN, Fob-lauseke.** 1934. Loppuunm.
3. **Y. J. HAKULINEN, Kiinteistön luovutuksen muodosta.** 1935. Loppuunm.
4. **V. MERIKOSKI, Yhdistymisvapaudesta.** 1935, nid. 21 mk (11 mk)
5. **URHO KEKKONEN, Kunnallinen vaalioikeus.** 1936, nid. 6 mk (3 mk)
6. **A. R. HEIKONEN, Perinnönyhteydestä Suomen oikeudessa I.** 1936, nid. 25 mk (13 mk)
7. **V. MERIKOSKI, Erivapauden käsite.** 1936. Loppuunm.
8. **ARVO SIPILÄ, Deliktiperusteisen vahingonvastuun teoreettinen rakenne.** 1936, nid. 3 mk (1,50 mk)
9. **A. R. HEIKONEN, Perinnönyhteydestä Suomen oikeudessa II.** 1937. Loppuunm.
10. **HUUGO RANINEN, Vahvistuskirje sopimuksen tekemisessä.** 1937, nid. 3 mk (1,50 mk)
11. **Kirjoitelmia 1937.** Sisältää: **1. BRYNOLF HONKASALO: Nulla poena sine lege. 2. V. MERIKOSKI: Vaalilainsäädännön aikamääräykset. 3. PAAVO ALKIO: Tuomioistuinten velvollisuudesta lähettää ilmoituksia eräistä toimenpiteistään,** nid. 3 mk (1,50 mk)
12. **TAUNO TIRKKONEN, Tuomionpurku.** 1937. Loppuunm.
13. **R. ERICH, Suomen oikeusasema.** 1938, nid. 3 mk (1,50 mk)
14. **OTTO BRUSIIN, Tuomarin harkinta normin puuttuessa.** 1938, nid. 21 mk (11 mk)
15. **ERIK CASTRÉN, Ilmasota I.** 1938, nid. 5 mk (2,50 mk)
16. **ILMO OLLINEN, Kiinteistön pakkohuutokaupasta I.** 1938, nid. 21 mk (11 mk)
17. **V. MERIKOSKI,** Valtionapujärjestelmä. 1938, nid. 5.00 mk (2,50 mk)
18. **ERIK CASTRÉN, Ilmasota II.** 1939. Loppuunm.
19. **ILMO OLLINEN, Kiinteistön pakkohuutokaupasta II.** 1939. Loppuunm.
20. **ILMARI MELANDER, Lapsen huollosta.** Yksityisoikeudellinen tutkimus I. 1939, nid. 21 mk (11 mk)
21. **PAAVO KASTARI, Eduskunnan hajoitus.** 1940. Loppuunm.
22. **ERIK CASTRÉN, Valtioiden velvollisuus vastaanottaa kansalaisiaan ja kansalaisuudettomia.** 1942. Loppuunm.
23. **TAPIO TARJANNE, Kirjoituksia ja lausuntoja.** 1943, nid. 5 mk (2,50 mk)
24. **TAUNO SUONTAUSTA, Valtion alueellisesta puolueettomuudesta.** 1944, nid. 6 mk (3 mk)
25. **MARTTI RAUTIALA, Puolisoiden velkasuhteet avioliittolain mukaan I.** Avioliiton alkana. 1945, nid. 4 mk (2 mk)
26. **INKERI ANTTILA, Loukatun suostumus oikeudenvastaisuuden poistavana perusteena.** 1946, nid. 21 mk (11 mk)
27. **TAUNO ELLILÄ, Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa,** nid. 31 mk (16 mk)
28. **HARRY VENOJA, Takavarikko.** 1947, nid. 6 mk (3 mk)
29. **INKERI ANTTILA, Varsinaisesta epärehellisyydestä.** 1948, nid. 4,50 mk (2,25 mk)
30. **NIILO SALOVAARA, Rikoksen yrityksestä,** nid. 25 mk (13 mk)
31. **ANTTI HANNIKAINEN, Pidätysoikeuden rakenteesta.** 1948. Loppuunm.
32. **OLAVI RYTKÖLÄ, Valtion vakinaisten virkamiesten palkkaus- ja eläkeoikeus.** 1948, nid. 7,50 mk (3,75 mk)
33. **J. N. LEHTINEN, Mitä oikeus on?** 1949, nid. 4 mk (2 mk)
34. **REINO ELLILÄ, Tutkintavankeuden vähentämisestä RL 3: 11 mukaan.** 1949, nid. 9 mk (4,50 mk)
35. **Rikosoikeudellisia kirjoitelmia, Brynolf Honkasalolle 1. 4. 1949 omistanut Helsingin yliopiston lainopillisen tiedekunnan rikosoikeudellinen seminaari.** 1949, nid. 4 mk (2 mk)
36. **MIKAEL LIVSON, Epävarsinainen laiminlyöntirikos.** 1949, nid. 25 mk (13 mk)
37. **OLAVI RYTKÖLÄ, Julkisoikeudellinen sopimus.** 1950. Loppuunm.
38. **ERIK CASTRÉN, Kansainvälinen oikeusseuraanto.** 1950, nid. 8 mk (4 mk)
39. **JOUKO HALILA, Tunnustamisesta.** 1950, nid. 25 mk (13 mk)
40. **JORMA UITTO, Vankien ehdonalaiseen vapauteen päästäminen.** 1950, nid. 6,50 mk (3,25 mk)
41. **Rikosoikeudellisia kirjoitelmia II, Bruno A. Salmialalle 24. 8. 1950 omistanut Helsingin yliopiston lainopillisen tiedekunnan rikosoikeudellinen seminaari.** 1950, nid. 5 mk (2,50 mk)
42. **AARO AHTEE, Hallinto-oikeudellinen vapausenriisto. Asialliset edellytykset.** 1950, nid. 25 mk (nid. 13 mk)
43. **SIMO ZITTING, Omistajanvaihdoksesta silmälläpitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia.** 1951, nid. 31 mk (16 mk)

Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja

A-SARJA

44. **PAAVO HILTUNEN, Syyllisyyskäsite rikoksen uusimisessa.** 1951, nid. 10 mk (5 mk)

45. **OLAVI RYTKÖLÄ, Kuntain yhteistoiminta.** 1952. Loppuunm.

46. **E. J. MANNER, Yleiskäyttö vesioikeudellisena käsitteenä.** 1953, nid. 10 mk (5 mk)

47. **EINO NIKUPAAVOLA, Yhteiskiinnityksestä I.** 1953, nid. 19 mk (9,50 mk)

48. **LASSI KILPI, Harkintataksoitus.** 1955, nid. 7 mk (3,50 mk)

49. **EINO PURHONEN, Parlamentaarinen valtiontilintarkastus Suomen valtiontalouden valvontajärjestelmässä.** 1955, sid. 12 mk (sid. 7 mk)

50. **INKERI ANTTILA, Alaikäisiin kohdistuneet siveellisyysrikokset ja niiden tekijät.** 1956, nid. 9 mk, sid. 11,50 mk (nid. 4,50 mk, sid. 7 mk)

51. **VEIKKO REINIKAINEN, Jutun palauttamisesta.** 1956, nid. 31 mk (16 mk)

52. **SIMO ZITTING, Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa.** 1956, nid. 9 mk, sid. 11,50 mk (nid. 4,50 mk, sid. 7 mk)

53. **VÄINÖ VIHMA, Suorituksen mahdottomuus varallisuusoikeudellisissa sopimussuhteissa.** 1957, nid. 13 mk, sid. 15 mk (nid. 6,50 mk, sid. 8,50 mk)

54. **VEIKKO REINIKAINEN, Prosessinedellytyksen puuttumisen oikeusseuraamuksista.** 1958, nid. 12 mk, sid. 14 mk (nid. 6 mk, sid. 8 mk)

55. **OLAVI RYTKÖLÄ, Kunnallisen jaoituksen muuttaminen. Sen luonne ja edellytykset.** 1957, nid. 8 mk, sid. 9,50 mk (nid. 4 mk, sid. 5,50 mk)

56. **SIMO ZITTING, Kaupunkimaan omistuksesta.** 1960, nid 9 mk, sid. 11 mk (nid. 4,50 mk, sid. 6,50 mk)

57. **PERTTI MUUKKONEN, Muotosäännökset. Varallisuusoikeudellisia sopimuksia koskeva tutkimus.** 1958, nid. 13 mk, sid. 15 mk (nid. 6,50 mk, sid. 8,50 mk)

58. **INKERI ANTTILA, Välillinen tekeminen.** 1958. Loppuunm.

59. **OLAVI RYTKÖLÄ, Merenkulkumaksut.** 1958, nid. 8 mk (nid. 4 mk)

60. **OLLI IKKALA, Kunnan yleinen toimivalta.** 1959, nid. 12 mk, sid. 14 mk (nid. 6 mk, sid. 8 mk)

61. **TOIVO SAINIO, Muukalaisen oikeusasemasta erityisesti Suomen oikeutta silmälläpitäen.** 1959, nid. 15 mk, sid. 17 mk (nid. 7,50 mk, sid. 9,50 mk)

62. **PERTTI MUUKKONEN, Esisopimus.** 1960, nid. 11 mk, sid. 13 mk (nid. 5,50 mk, sid. 7,50 mk)

63. **K. A. TELARANTA, Erehdys oikeustoimiopin perusongelmana.** 1960, nid. 24 mk, sid. 26 mk (nid. 12 mk, sid. 14 mk)

64. **JOUKO HALILA, Saamisoikeuksien kuittauksesta.** 1960, nid. 20 mk, sid. 22 mk (nid. 10 mk, sid. 12 mk)

65. **TAPIO NOUSIAINEN, Rangaistuksen määräämisestä.** 1961, nid. 35 mk (18 mk)

66. **EINO PURHONEN, Eduskunnan budjettivalta.** 1961, sid. 14 mk (sid. 8 mk)

67. **JAAKKO UOTILA, Päätösvallan siirtäminen Suomen valtionhallinnossa.** 1963, nid. 25 mk (13 mk)

68. **KAUKO SIPPONEN, Lainsäädäntövallan delegoiminen.** 1965, nid. 32 mk, sid. 35 mk (nid. 16 mk, sid. 19 mk)

69. **ERIK CASTRÉN, Siviiliväestön oikeussuoja maa- ja ilmasodassa.** 1964, nid. 12 mk, sid. 14 mk (nid. 6 mk, sid. 8 mk)

70. **ERKKI AILIO, Esinekonfiskaatio Suomen rikosoikeudessa.** 1964, nid. 25 mk (13 mk)

71. **KAARLO L. STÅHLBERG, Petoksesta.** 1965. Loppuunm.

72. **TAUNO VESANEN, Valtiontaloutta koskevat eduskunnan ratkaisut ja hallituksen toimivalta.** 1965, nid 23 mk, sid. 26 mk (nid. 11,50, sid. 14 mk)

73. **TENHO AUTERE, Oikeus ilmatilan käyttöön siviili-ilmailutarkoituksessa rauhan aikana. Erityisesti Suomen ilmailujulkisoikeutta silmällä pitäen.** 1965, nid. 22 mk, sid. 25 mk (nid. 11 mk, sid. 13 mk)

74. **JORMA S. AALTO, Rikosprosessilain asiallisesta sovellutusalasta.** 1965, nid. 24 mk, sid. 27 mk (nid. 14 mk, sid. 17 mk)

75. **ESKO HOPPU, Rahdinottajan tavaravastuusta.** 1966 nid 19 mk, sid. 22 mk (nid. 10 mk, sid. 13 mk)

76. **ANTERO JYRÄNKI, Sotavoiman ylin päällikkyys.** 1967, nid. 27 mk, sid. 30 mk (nid. 15 mk, sid. 18 mk)

77. **ESKO HOPPU, Valtion oikeudesta luopua saatavistaan.** 1968, nid. 27 mk, sid. 30 mk (nid. 19 mk, sid. 22 mk)

78. **JORMA S. AALTO, Rikostuomion vaikutuksista siviiliprosessissa.** 1968, nid. 26 mk, sid. 30 mk (nid. 18 mk, sid. 21 mk)

79. **KAARLE MAKKONEN, Kunnallinen säädösvalta.** 1968, nid. 16 mk, sid. 19 mk (nid. 12 mk, sid. 15 mk)

80. **TOIVO SAINIO, Muukalaisen oikeusasemasta II.** 1969, nid. 24 mk, sid. 28 mk (nid. 17 mk, sid. 20 mk)

81. **TOIVO HOLOPAINEN, Kunnan asema valtiossa. Oikeudellinen rakennetutkimus.** 1969, nid. 36 mk, sid. 40 mk (nid. 27 mk, sid. 30 mk)

Julkaisut ovat **Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen jäsenten myöhemmin tilattavissa** sulkeissa mainittuun erityishintaan postivapaasti, jos tilaus tehdään maksaen samalla teoksen hinta yhdistyksen postisiirtotilille n:o 6800, os. Helsinki, Döbelninkatu 5 B. (Kirjakauppahinnat ovat ohjehintoja.)