SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 87

Veikko O. Hyvönen

MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSEN-SAAJAN OIKEUSASEMASTA

Mit deutscher
Zusammenfassung

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA
A-sarja N:o 87

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 87

VEIKKO O. HYVÖNEN

MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSENSAAJAN OIKEUSASEMASTA

MIT DEUTSCHER ZUSAMMENFASSUNG

ÜBER DIE RECHTSSTELLUNG DES ERWERBERS EINES GRUNDSTÜCKSTEILS

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSENSAAJAN OIKEUSASEMASTA

KIRJOITTANUT

VEIKKO O. HYVÖNEN

OIKEUSTIETEEN JA TEKNIIKAN LISENSIAATTI
VARATUOMARI, MAANMITTAUSINSINÖÖRI

Yliopistollinen väitöskirja, joka Helsingin yliopiston
Oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella
esitetään julkisesti tarkastettavaksi
Porthanian luentosalissa III
lauantaina helmikuun 21 päivänä 1970 kello 12.

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1970, Vammalan Kirjapaino Oy

ISBN 978-951-855-849-4 (PDF)

ALKUSANAT

Professori *Simo Zitting* on osoittanut monin tavoin ymmärtämystä ja myötämielisyyttä tämän väitöskirjatyön aikana. Hän ja professori *Pertti Muukkonen* ovat Helsingin yliopiston Oikeustieteellisen tiedekunnan määrääminä esitarkastajina lukeneet käsikirjoituksen. Professori *Ilmari Melander* on lukenut käsikirjoituksen osaksi ja dosentti *Aulis Aarnio* omistusoikeutta koskevan esityksen. He ovat tehneet useita hyödyllisiä huomautuksia. Pyydän lausua heille kaikille kunnioittavan kiitokseni.

Kyösti Haatajan rahasto ja *Alfred Kordelinin säätiö* ovat myöntäneet apurahan tätä väitöskirjatyötä varten. *Helsingin yliopiston kansleri* on myöntänyt työhön liittyvän matka-apurahan. Pyydän saada kiittää tästä tuesta, joka osaltaan on auttanut väitöskirjatyöstä johtuneiden kustannusten peittämisessä.

Suomalainen Lakimiesyhdistys on ottanut teoksen julkaisusarjaansa, mistä lausun vielä kiitokseni.

Helsingissä 10 päivänä marraskuuta 1969.

Veikko O. Hyvönen

SISÄLLYSLUETTELO

Alkusanat V
Sisällysluettelo VII
Lyhenteitä XII
Kirjallisuutta XV
Oikeustapauksia XXXIII

I luku

PERUSKYSYMYKSIÄ

1 §. Problematiikan muodostumisesta erilaisten kiinteistöjärjestelmien kannalta 1
1. Johdanto 1
2. Roomalainen oikeus 2
3. Saksalainen oikeus 6
4. Englantilainen oikeus 10
5. Skandinaavinen oikeus 13
6. Kotimainen oikeus 16

2 §. Tehtävän rajoittamisesta ja siihen liittyvistä peruskysymyksistä 25
1. Määräalan työmääritelmä 25
2. Perinnäisiä käsityksiä vuoden 1734 lain MK:sta 30
3. Kiinteästä omaisuudesta oikeuskirjallisuudessa 34
a. Wrede—Caseliuksen »sekakäsite» 35
b. Zittingin »puhdas käsite» 39
c. Pietilän operatiivinen tosiseikka 42
d. Yhteenveto 44
4. Kiinteästä omaisuudesta lainsäädännössä 44
5. Vuoden 1734 lain maa 50
a. Vuoden 1734 lain esityöt 50
b. Kiinteistöoikeudelliset olot 1700-luvun alussa 52
c. MK:n soveltaminen yksityiskohdissaan 53
d. Ruotsin lainvalmistelutyöt 58
e. Johtopäätös 61

6. Kiinteästä omaisuudesta 61
7. Kiinteistä esineistä 65
8. Tutkimustehtävän rajaaminen 73

II luku

SAAJAN OMISTAJANASEMASTA

3 §. Teorianmuodostuksesta oikeuskirjallisuudessa 76
1. Oppihistoriallisia näkökohtia 76
2. Esineoikeudellinen käsitys 78
3. Velvoiteoikeudellinen käsitys 83
4. Käsitys irroittamisoikeudesta 85
5. Käsitys määräalasta manttaalinosana 94
6. Käsitys omistusoikeudesta määräalaan 97

4 §. Hallintaoikeudesta ja staattisesta suojasta 99
1. Yleistä 99
2. Oikeuskirjallisuutta 100
a. Vallitseva kanta 100
b. Vallitsevan kannan teoreettiset perustelut 101
c. Vallitsevan kannan käytännölliset perustelut 102
d. Moringin ja Pietilän kanta 103
3. Lainsäädäntöä ja oikeuskäytäntöä 105
a. Lainsäädäntöä 105
b. Oikeuskäytäntöä 108
4. Loppupäätelmiä 112

5 §. Vaihdantakompetenssista 113
1. Yleistä 113
2. Luovutuskompetenssista 116
3. Reaaliluottokompetenssista 118
a. Panttioikeudesta määräalaan 118
b. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta 121
4. Henkilöluottokompetenssista 127
5. Kelpoisuudesta muiden määräalaa tarkoittavien varallisuusoikeuksien luovuttamiseen 134

6 §. Omistusoikeudesta 138
1. Näkökohtia ajattelutavan kehityksestä 138
2. Omistussuhteesta 147
3. Määräalan saajan oikeudesta 157
a. Oikeusasemien vertailua 157
b. Omistusoikeuden siirtymisen ajankohdasta 163
c. Omistusoikeuden kohteesta 167

III luku

SAAJAN ASIANOSAISASEMASTA

7 §. Asianosaisasemasta kiinteistötoimituksessa 171
1. Oikeudellisesta määräämisvallasta 171
2. Asianosaisesta jakolainsäädännössä 173
a. Kotimaista lainsäädäntöä 173
b. Ulkomaista lainsäädäntöä 177
3. Asianosaisesta kirjallisuudessa 181
4. Asianosaisasemaan liittyvistä oikeusvaikutuksista toimituksen aikana 187
a. Tiedoksisaannista 189
b. Tilusten käyttöä koskevista rajoituksista 191
c. Lis pendens-vaikutuksesta 193
d. Toimituskustannuksista 195
5. Asianosaisen puhevallan käyttämisestä 197

8 §. Kiinteistönmuodostuksen merkityksestä asianosaisen kannalta 203
1. Merkityksestä eri alueilla 203
2. Kiinteistötoimituksen lainvoimasta ja oikeusvoimasta 207
3. Funktionaalisesta asianosaiskäsitteestä 220

IV luku

KOLLISIOSUOJASTA SOPIJAPUOLTEN VÄLISESSÄ SUHTEESSA

9 §. Kollisiosta ja tehottomuudesta 224
1. Kollisiosta 224
2. Tehottomuudesta 226
3. Kollisioiden valinnasta 230

10 §. Muotovirheestä 230
1. Maan luovutuksen yleinen muoto 230
2. MK 1:2:n muotosäännöksen soveltamisesta 233
a. Luovuttaminen kiinteistöstä 233
b. Edelleenluovutus eli siirto 238
c. Luovuttaminen muusta maasta 238
d. Luovutussopimuksen purkamisesta 241
e. Luovutussopimuksen muuttamisesta 242
f. Ulkomaista oikeutta 243
3. Muiden muotosäännösten soveltamisesta 244
a. UL:n ja asutuslainsäädännön muotosäännökset 244
b. JL 214 § ei ole muotosäännös 245
c. JL 52 § muotosäännöksenä 248

4. Korjautumisesta LL 20 §:n mukaan 254
5. Korjautumisesta kiinteistötoimituksessa 262

11 §. Sisällössä olevasta virheestä 266
1. Yleistä 266
2. Osittamisen edellytyksistä 269
3. Veronalaisen maan vähentämiskiellosta 272
4. Osittamisrajoituksista 275
a. Vp 1967 HE 22 275
b. KaavJL 30 § 278
c. Ulkomaista oikeutta sekä näkökohtia de lege ferenda 281

V luku

KOLLISIOSUOJASTA SIVULLISSUHTEISSA

12 §. Kollisiosuojasta etenevässä sivullissuhteessa 286
1. Yleisiä huomautuksia 286
2. Määräalan luovuttamisesta murto-osasta 289
3. Eräistä muista kollisiotilanteista 300

13 §. Vaihdantasuojasta luovuttajan seuraajia vastaan 302
1. Kollisiotilanteista 302
2. MK 4:4:n aikaprioriteettisäännöstä ja ekstinktion edellytyksistä 304
a. MK 4:4 ja LL 21 § 304
b. MK 4:4:n suhde määräalan luovutukseen 305
c. Ekstinktiosta vuoden 1805 selityksen mukaan 305
d. Ekstinktiosta vuoden 1895 OsittamisA:n mukaan 306
e. Ekstinktiosta AJ:n mukaan 309
3. Vaihdantasuojasta sekunduksena olevaa tilan saajaa vastaan .. 310
a. Ekstinktiosta JL:n mukaan 310
b. JL 183 §:n uusi periaate 314
c. Lohkomiseen liittyvistä oikeusvaikutuksista 319
4. Vaihdantasuojasta tilajaotuksen ulkopuolella olevaan maahan nähden 320
5. Määräalan kaksoisluovutuksesta 323
a. Kirjallisuudessa esitettyjä käsityksiä 323
b. JL 203.2 §:n tarkoittamista henkilösuhteista 326
c. Ekstinktion edellytyksistä yleensä 328
d. Kiinteistötoimitukseen liittyvästä ekstinktiovaikutuksesta 332
e. Erilaisista määräaloista 333

14 §. Vaihdantasuojasta luovuttajan velkojia vastaan 336
1. Vaihdantasuojasta kiinnitysvelkojia vastaan 336
a. Kollisiotilanteesta 336

b. Vastaavasta henkilösuhteesta yleisessä kiinteistöoikeudessa .. 338
c. Historiallisesta kehityksestä 339
d. Saajan vaihdantasuojasta JL:n mukaan 342
e. Ekstinktiosta saajan hyväksi 347
2. Vaihdantasuojasta ulosmittausvelkojia vastaan 348
a. Kiinteistön luovutuksensaajan vastaavasta suojasta 348
b. Luovutuksesta ulosmittauksen jälkeen 349
c. Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen merkityksestä 349
d. Kiinteistönmuodostuksen merkityksestä 350
e. Pakkohuutokauppamenettelystä 354
f. Eräistä muista henkilösuhteista 356
3. Vaihdantasuojasta konkurssivelkojia vastaan 360

VI luku

15 §. Näkökohtia lainsäädännön kehittämisestä 365
1. Yleisiä suuntaviivoja 365
2. Eräiden uusien lakiehdotusten vertailua 368
3. Määräalan saannon kirjaamisesta uudessa kirjaamisjärjestelmässä 373

Zusammenfassung 379
Asiahakemisto 392

LYHENTEITÄ

Aikakausjulkaisuja

DL	= Defensor Legis
JFT	= Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
JZ	= Juristen-Zeitung
LM	= Lakimies
Mila	= Maanmittausinsinööri, Maanmittausinsinöörien liiton aikakauskirja
NJA	= Nytt Juridiskt Arkiv I
SPL	= Suomen Poliisilehti
SvJT	= Svensk Juristtidning
SvLT	= Svensk Lantmäteritidskrift
SS	= Suomalainen Suomi
TfR	= Tidskrift for Retsvidenskap
UfR	= Ugeskrift for Retsvæsen

Säädöksiä

ABGB	= Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für Österreich 1. 6. 1811 (Itävalta)
AJ	= Asetus jakolaitoksesta 26. 10. 1916
AL	= Avioliittolaki 13. 6. 1929
AMM	= Asetus menettelystä maanmittaustoimituksissa 26. 10. 1916
AsemakaavaL	= Asemakaavalaki 24. 4. 1931
AsutusL	= Asutuslaki 6. 11. 1936
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch für das Deutsche Reich 18. 8. 1896 (Saksan liittotasavalta)
CC	= Code civil francais 21. 3. 1804 (Ranska)
EOA	= Etuoikeusasetus 9. 11. 1868
GBO	= Grundbuchordnung 24. 3. 1897 (Saksan liittotasavalta)
HM	= Suomen Hallitusmuoto 17. 7. 1919
HolhousL	= Holhouslaki 19. 8. 1898
IF	= Förordning angående inteckning i fast egendom 16. 6. 1875 (Ruotsi)

Irtaimisto-kiinnitysL	= Laki irtaimistokiinnityksestä 17. 2. 1923
JA	= Jakoasetus 28. 11. 1952
JDL	= Lag om delning av jord å landet 18. 6. 1926 (Ruotsi)
JL	= Jakolaki 14. 12. 1951
KaavJA	= Kaavoitusalueiden jakoasetus 11. 7. 1960
KaavJL	= Kaavoitusalueiden jakolaki 20. 2. 1960
KalastusL	= Kalastuslaki 28. 9. 1951
Kaupan-vahvistajaA	= Asetus julkisista kaupanvahvistajista 9. 6. 1933
KiinA	= Asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9. 11. 1868
KiinRekA	= Asetus kiinnitysrekisteristä 21. 1. 1955
KK	= Vuoden 1734 lain kauppakaari
KrML	= Kristofferin Maanlaki vuodelta 1442
KS	= Konkurssisääntö 9. 11. 1868
LF	= Förordning angående lagfart å fång till fast egendom 16. 6. 1875 (Ruotsi)
Linja-auto-kiinnitysL	= Laki kiinnityksestä linja-autoon 24. 11. 1950
LL	= Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta 28. 2. 1930
LunastamisL	= Laki eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa 16. 8. 1958
MaanhankintaL	= Maanhankintalaki 5. 5. 1945
MaanhankkimisL	= Laki valtion maan käyttämisestä ja maan pakkolunastamisesta maankäyttölain tarkoituksiin 16. 8. 1958
MEML	= Maunu Eerikinpojan Maanlaki vuodelta 1347
MetsäkiinnitysL	= Metsäkiinnityslaki 31. 1. 1930
MetsästysL	= Metsästyslaki 13. 4. 1962
MK	= Vuoden 1734 lain maakaari
MKA	= Maankäyttöasetus 13. 2. 1959
MKL	= Maankäyttölaki 16. 8. 1958
MVL	= Maanvuokralaki 29. 4. 1966
NK	= Vuoden 1734 naimiskaari
OikTL	= Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 13. 6. 1929
OK	= Vuoden 1734 lain oikeudenkäymiskaari
OsittamisA, vuoden 1864	= Förordning angående egostyckning och jordavsöndring å frälse- och skattehemman samt legoavtal om någon del av slika lägenheter 19. 12. 1864
OsittamisA, vuoden 1883	= Asetus tilusten lohkomisesta ja maan eroittamisesta rälsi- ja perintötiloilla sekä jotakin semmoisen tilan osaa koskevasta wourasopimuksesta 19. 2. 1883
OsittamisA, vuoden 1895	= Asetus maatilojen osittamisesta 12. 6. 1895

PakkolunastusL	= Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 14. 7. 1898
PK	= Perintökaari 5. 2. 1965
PK, vuoden 1734	= Vuoden 1734 lain perintökaari
RakA	= Rakennusasetus 26. 6. 1959
RakK	= Vuoden 1734 lain rakennuskaari
RakL	= Rakennuslaki 16. 8. 1958
UK	= Vuoden 1734 lain ulosottokaari
UL	= Ulosottolaki 3. 12. 1895
UVA	= Asetus uuden ulosottolain voimaanpanemisesta ja siitä mitä sen johdosta on vaarin otettava 3. 12. 1895
VesiL	= Vesilaki 19. 5. 1961
VJL	= Laki vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa 9. 3. 1962
VKL	= Velkakirjalaki 31. 7. 1947
YhdL	= Laki tilojen yhdistämisestä 29. 6. 1951
YhteisalueL	= Laki eräistä yhteisistä alueista ja niihin verrattavista etuuksista 9. 5. 1940
YhtomL	= Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25. 4. 1958
YksityismetsäL	= Yksityismetsälaki 15. 9. 1967
YksTL	= Laki yksityisistä teistä 15. 6. 1962
YlTL	= Laki yleisistä teistä 21. 5. 1954
ZGB	= Schweizerisches Zivilgesetzbuch 10. 12. 1907 (Sveitsi)
ZVG	= Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 24. 3. 1897 (Saksan liittotasavalta)

Muita lyhenteitä

HD	= Högsta Domstolen (Ruotsi)
HE	= Hallituksen esitys Eduskunnalle
HO	= Hovioikeus
KHO	= Korkein hallinto-oikeus
KO	= Kihlakunnanoikeus
Kom.	= Komiteanmietintö
KoO	= Korkein oikeus
Ltk	= Laintarkastuskunta
Lvk	= Lainvalmistelukunta
OO	= Senaatin oikeusosasto
Vp	= Valtiopäivät

KIRJALLISUUTTA

Aarnio, Aulis, Avio-oikeuden käsitteestä. LM 1965 s. 590—605.

— » — Perillisen oikeusasemasta. Porvoo 1967. (*Aarnio*)

Ahla, Väinö, Maakirjamme. Maanmittaus 1930 s. 123—138.

Ahlander, Björn, Om rätt och rättstillämpning. Andra upplagan. Uppsala 1952. (Om rätt)

— » — Är juridiken vetenskap? Uppsala 1950. (Juridiken)

Aho, Matti L., Varallisuusoikeudellisen oikeustoimen tulkinnasta. Porvoo 1968.

Alkio, Paavo, Tuomarin tehtävistä käräjillä. Vaasa 1948.

Almquist, Jan Eric, Svensk rättshistoria III. Fastighetsrättens historia. Efter föreläsningar av professor Jan Eric Almquist. Tredje reviderade upplagan. Stockholm 1964. (*Almquist*)

— » — Till frågan om skattebondens jordäganderätt under perioden 1719—1789. Minneskrift ägnad 1734 års lag II. Stockholm 1934 s. 97—136. (Minneskrift ägnad 1734 års lag II)

Alopaeus, Väinö, Puheenvuoro määräalan kaksoisluovutusta koskevan keskustelukysymyksen 1912: 3 johdosta. JFT 1915 s. 283—286.

Aminoff, Tauno, Uuden jakolainsäädännön kiinnityksiä koskevat säännökset. Mila 1953 s. 289—295.

Anderberg, Einar, Jordabalken. Minneskrift ägnad 1734 års lag I. Stockholm 1934 s. 239—272.

Apala-Arlander, Terttu, Oikeustieteellisen tutkimuksen eri ulottuvuuksista. LM 1964 s. 680—690.

Arento, Urho, Ulosottomiehen toimenpiteet kiinteistön pakkohuutokaupassa sekä erinäisistä määräalan pakkohuutokaupassa ilmenevistä kysymyksistä. SPL 1956 s. 323—329.

Arnholm, Carl Jacob, Fra diskusjonen om rettighetsbegrepet. TfR 1961 s. 117—149.

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

Baur, Fritz, Lehrbuch des Sachenrechts. Dritte, neubearbeitete Auflage. Nördlingen 1966. (*Baur*)

Baur, Jürgen, F., Die Durchsetzung einer gutgläubig erworbenen Auflassungsvormerkung. JZ 1967 s. 437—440.

Bergström, Svante, Om begreppet äganderätt i fastighetsrätten. SvJT 1956 s. 145—162.

Blomstedt, Yrjö, Oikeushistoria kulttuurihistorian osana. LM 1965 s. 45—51.

von Bondsdorff, Johan Gabriel, Stor-Furstendömet Finlands Kameral-Lagfarenhet I—III. Helsingfors 1833.

Botin, Anders, Beskrifning om Swenska Hemman och Jorda-Gods. Första Delen. Om Hemman i allmänhet. Stockholm 1755.

Brown, Curtis M., Boundary Control and Legal Principles. Fourth Printing. New York 1965.

Brotherus, Harry, Omitusoikeutta koskevat riidat jakotoimituksissa. LM 1960 s. 329—348.

Brækhus, Sjur — Hærem, Axel, Norsk tingsrett. Gjøvik 1964.

Burckhardt, Walter, Methode und System des Rechts mit Beispielen. Zürich 1936.

Candolin, Birger, Om giltigheten av inteckning vid återgång eller hävande av fastighetsköp. JFT 1951 s. 203—215.

Carlson, B. C., Suhde- ja olemuskäsitteistä lainopissa. LM 1957 s. 22—32.

Caselius, Ilmari, Arvostelu teoksesta *Noponen,* Oikeudesta ryhtyä liikennettä ja voimansiirtoa tarkoittaviin rakennustoimiin naapurin maalla. LM 1931 s. 133—143.

— » — Arvostelu teoksesta *Sainio,* Elinkeinotoiminnan harjoittamisesta johtuvat suhteet naapureihin Suomen yksityisoikeuden mukaan. LM 1929 s. 329—349.

— » — Kysymyksiä jakolainsäädännön alalta. DL 1927 s. 101—117.

— » — Maakaaren 11 luvun 2 §. LM 1927 s. 202—228.

— » — Näkökohtia aviottoman lapsen tunnustamisen muodosta. LM 1955 s. 865—876.

— » — Omistajankiinnityksestä Suomen oikeuden mukaan. Helsinki 1924. (Omistajankiinnityksestä)

— » — Panttioikeuden käsitteestä Suomen oikeuden mukaan. Helsinki 1925. (Panttioikeuden käsitteestä)

— » — Sopimukseen perustuvat irroittamisoikeudet. Varallisuusoikeudellinen tutkimus Suomen voimassaolevan oikeuden mukaan. Helsinki 1934. *(Caselius)*

Caselius, Ilmari — Rautiala, Martti, Siviilioikeudellisia oikeustapauksia. Helsinki 1953.

Castberg, Frede, Menneskerettighetene, Grunnloven og Domstolene. TfR 1965 s. 385—399.

— » — Svar til professor Ross. TfR 1966 s. 240—242.

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

— » — Introduktion till fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Lund 1968. (Introduktion)

— » — Om tvesala av fast egendom. SvJT 1963 s. 91—104.

Cheshire, G. C., The Modern Law of Real Property. Ninth Edition. London 1962.

Christensen, Helge, Jordskifteloven med kommentar. Annen utgave. Oslo 1962.

Chydenius, Jakob Wilhelm, Arvostelu teoksesta *Haataja,* Vuokran käsite. Ex officio opponentens utlåtande. JFT 1922 s. 55—61.

— » — Försök till kort framställning af läran om köp enligt finsk rätt. JFT 1892—1893 s. 337—426.

Chydenius, Jakob Wilhelm, Lärobok i finsk kontraktsrätt. — I. 3 uppl. Helsingfors 1923. — II. 2 omarbetade uppl. Helsingfors 1925. (*Chydenius* I—II)

Clark, Frank Emerson, A Treatise on the Law of Surveying and Boudaries. Third Edition by John S. Grimes. Indianapolis 1959.

Cohen, M. R., Law and Scientific Method. Readings in Jurisprudence and Legal Philosophy By Morris R. Cohen and Felix S. Cohen. Second Printing. New York 1953 s. 560—566. (Readings)

Cohen, F. S., Transcendental Nonsense and the Functional Approach. Readings in Jurisprudence and Legal Philosophy By Morris R. Cohen and Felix S. Cohen. Second Printing. New York 1953 s. 571—576. (Readings)

Cohen, Morris R. — Nagel, Ernest, An Introduction to Logic and Scientific Method. Complete Edition. London 1966.

Curtis, George — Ruoff, Theodore B. F., The Law and Practise of Registered Conveyancing. Second Edition. London 1965.

Dittrich, Robert — Nagy, Stephan — Peters, Friedrich — Sattler, Karl, Das österreichische Grundbuchsgesetz vom 2. Februar 1955. Zweite Auflage. Wien 1962.

Drockila, Lauri, Osingonjakokelpoiset varat osakeyhtiölain mukaan. Porvoo 1964.

Eckhoff, Torstein, Litt om det juridiske rettighetsspråk. Festskrift til professor, dr.jur. & phil. Alf Ross 10. juni 1969. København 1969 s. 63—78. (Festskrift til Ross)

— » — Rettskraft. Oslo 1945.

Edelman, Edvard, Formen för avtal om överlåtelse av outbruten del av fastighet. DL 1934 s. 48—50.

Edling, Nils, Några inskrivningsspörsmål. SvJT 1934 s. 491—494.

Ehrström, Karl Gustaf, Puheenvuoro kiinteistökirjaa koskevan keskustelukysymyksen 1870—1871: 13 johdosta. JFT 1873 s. 107—108.

Ekeberg, Birger — Benckert, Karl, Sakrätt. Efter föreläsningar av professorerna Birger Ekeberg och Karl Benckert. Fjärde upplagan, reviderad i vissa delar av professor Håkan Nial. Förra delen. Stockholm 1947.

Ekelund, Carl Evert, Föreläsningar öfver Panträtten. Efter Författarens död utgifna. Helsingfors 1854.

Ekelöf, Per Olof, Juridisk slutledning och terminologi. TfR 1945 s. 211—272.

— » — Om begagnandet av termen rättighet inom juridiken. Festskrift tillägnad Birger Ekeberg den 10 augusti 1950. Stockholm 1950 s. 151—177. (Festskrift tillägnad Ekeberg)

— » — Till frågan om rättighetsbegreppet. TfR 1946 s. 309—313.

— » — Är termen rättighet ett syntaktiskt hjälpmedel utan mening? SvJT 1952 s. 546—559.

— » — Processuella grundbegrepp och allmänna processprinciper. Några problem inom den allmänna processrättsläran. Stockholm 1956. (*Ekelöf*)

— » — Till frågan om rättighetsbegreppet. TfR 1946 s. 309—313.

Ekström, F. W., Privaträttens allmänna läror. Utgiven av Einar Cavonius. Helsingfors 1921—1925.

Ellilä, Tauno, Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa erityisesti silmällä-

pitäen ulosmittausmenettelyä. Prosessioikeudellinen tutkimus. Vammala 1947. (Sivullissuojasta)

Ellilä, Tauno, Ulosotto-oikeuden yleiset opit. Porvoo 1962. (Ulosotto-oikeus)

— » — Ylimmästä siviilituomiovallasta erikoistuomioistuinten järjestelmässä. LM 1966 s. 449—469.

Eskola, Antti, Sosiologian tutkimusmenetelmät I—II. Porvoo 1966—1967. *(Eskola* I—II)

Estermann, Alois, Die Baufreiheit und ihre Schranken. Eine vergleichende Darstellung des Bau- und Siedlungsplanungsrechtes der Schweiz und der Bundesrepublik Deutschland im Spannungsfeld von Rechtsstaat und Sozialstaat. Winterthur 1965.

von Eyben, W. E., Formuerettigheder. Anden Udgave. København 1963. (Formuerettigheder)

Federley, Martti, Laintulkinnasta deskriptiivisenä tulkintaoppina. LM 1965 s. 296—302.

Forsman, Ernst, Utsökningslag för Storfurstendömet Finland och öfriga dermed sammanhängande författningar. Helsingfors 1895. (Utsökningslag)

Forsman, Jaakko, Suomen lainsäädännön historia. Sen pääpiirteet. Edellinen osa. Helsinki 1896. (Lainsäädännön historia)

Forsskåhl, Per, Outbrutet område som rättsligt problem. Festskrift utgiven i anledning av juristklubben Codex' 25-års jubileum. Borgå 1965 s. 127—138.

Godenhielm, Berndt, Lärobok i kontraktsrätt I. Borgå 1965.

Haataja, Kyösti, Arvostelu teoksesta *Caselius,* Sopimukseen perustuvat irroittamisoikeudet. LM 1937 s. 20—65.

— » — Den rättsliga naturen av överlåtelse av visst på marken bestämt område enligt finsk rätt. JFT 1949 s. 44—57.

— » — Jakolainsäädäntö. Helsinki 1917.

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

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

— » — Maaoikeus I. Helsinki 1936.

— » — Maaoikeus II. Asutuslainsäädäntö. Porvoo 1940. (Asutuslainsäädäntö)

— » — Vesioikeus — I. Vaasa 1951. — II. Porvoo 1955. *(Haataja* I—II)

— » — Tekijän huomautuksia teosta Vuokran käsite koskeneen arvostelun (*Chydenius* JFT 1922 s. 55—61) johdosta. JFT 1922 s. 61—68.

— » — 1734 vuoden lain maanvuokraoikeus. Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi IV. Helsinki 1934 s. 198—216. (Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi IV)

Hafström, Gerhard, Den svenska fastighetsrättens historia. Andra upplagan. Lund 1968.

Haikonen, Leo, Velkojainluettelosta kiinteistön pakkohuutokaupassa. Suomen lakimiesliiton kymmenensien lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1959 s. 180—190. (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959)

Hakulinen, Y. J., Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvahvistajan asemasta ja tehtävistä. 2 p. Vammala 1949. (Luovutus)

— » — Koneista rakennuksen osina tai tarpeistona. DL 1935 s. 209—223.

Hakulinen, Y. J., Pohjoismaista velvoiteoikeutta. LM 1940 s. 319—346.
— » — Velvoiteoikeus I. Yleiset opit. Toinen laajennettu painos. Helsinki 1965. (Velvoiteoikeus)
— » — Vuokraoikeus I. Maanvuokra. Helsinki 1967. (Vuokraoikeus)
Hannikainen, Antti, Kiinnitysten kirjoihinmerkitsemissäännöstön kehittämisestä. LM 1950 s. 124—148.
— » — Kirjaamislaitostamme kehitettäessä huomioon otettavia näkökohtia. Pykälä ry:n 30-vuotisjuhlajulkaisu. Alaviite 1965:2 s. 6—7.
— » — Pidätysoikeuden rakenteesta silmälläpitäen Suomen voimassaolevaa oikeutta. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1948. *(Hannikainen)*
Harbek, Ole F. — *Solem, Erik,* Tinglysingsloven med kommentar. 4. utgave. Oslo 1961.
Hedemann, Justus Wilhelm, Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Dritte, neubearbeitete Auflage. Lehrbücher und Grundrisse der Rechtswissenschaft. Dritter Band. Berlin 1960.
Heering, H. T., Landinspektører i Danmark gennem 200 år 1768—1968. Landinspektøren 1968: 25.1 s. 1—39.
Heikonen, A. R., Perikunnan omistaman kiinteistön lainhuudattamisesta ja kiinnittämisestä sekä määräalan erottamisesta siitä. LM 1939 s. 656—673.
— » — Perillisten yhteisomistusoikeudesta ja jäämistön osakkuudesta. LM 1938 s. 454—490.
— » — Yhteisomistajan oikeudesta luovuttaa tietty osa osuudestaan määrätarkoitukseen ostetusta kiinteistöstä. LM 1944 s. 63—82.
Heitzer, Sebastian — *Oestreicher, Ernst,* Bundesbaugesetz mit Bundes- und Ländervorschriften sowie Landesplanungsgesetzen. Kommentar. Berlin 1962.
Helminen, Arvo, Laitoskiinnitystä koskevien säännösten soveltamisala. Pääalustus keskustelukysymykseen 1961: 1. JFT 1961 s. 239—247.
Hemmer, Ragnar, Suomen oikeushistorian oppikirja III. Varallisuusoikeuden historia. II muuttamaton painos. Vammala 1967.
Henkow, Hugo — *von Schultz, Åke,* Avstyckning och sammanläggning beträffande fastigheter å landet. Stockholm 1948.
Henssen, J. L. G., L'Organisation du Cadastre et des Livres Fonciers dans le cas de l'Utilisation du Cadastre comme Base de la Création des Régimes Fonciers. Fédération Internationale des Géomètres. Congrès de Londres 1968.
Hermanson, Robert, Om juridisk konstruktion i statsrätten II. JFT 1878—1879 s. 457—516.
Hernberg, Alarik, Lainhuudatus ja kiinteistönsaannon moite. Helsinki 1932. (Lainhuudatus)
— » — Yleissiviilioikeus Suomen lain mukaan. Helsinki 1927. (Yleissiviilioikeus)
Hertzberg, Kristina, Outbrutet område — inteckningsrättsliga synpunkter. Festskrift utgiven i anledning av juristklubben Codex' 25-års jubileum. Borgå 1965 s. 156—166.
Hillert, Sten, Servitut. Förmån och last. En studie över servitutsfigurens

funktion och avgränsning särskilt dess förhållande till nyttjanderätt. Stockholm 1960.

Hohfeld, Wesley Newcomb, Fundamental Legal Conceptions. Third printing. New Haven 1964.

Holmbäck, Åke, Giltigheten av överlåtelse av fastighets andel i oskift mark. SvJT 1939 s. 59—67.

— » — Juridiska föreningens i Uppsala kollegier i civilrätt II. I. Fast egendom och fastighet. Inledning till läran om fastighetsbildning och fastighetsregistrering. Fastighetsbildning och fastighetsregistrering på landsbygden. Efter föreläsningar av professor Holmbäck. Uppsala 1950. (*Holmbäck* I)

Holmes, Oliver Wendell jr, The Path of the Law. Jurisprudence in Action. A Pleader's Anthology. New York 1953 s. 275—301. (Jurisprudence)

Holopainen, Toivo, Kunnan asema valtiossa. Oikeudellinen rakennetutkimus. Vammala 1969. *(Holopainen)*

— » — Omistusoikeus arvokäsitteenä Suomen oikeuskirjallisuudessa. LM 1965 s. 303—334.

— » — Vesihuollon oikeuskysymyksistä. I. Käyttövesikysymyksiä. LM 1964 s. 846—880.

Hyvönen, Veikko O., Kiinteistöhallinnon organisaatioista. Mila 1967 s. 44—54.

— » — Kiinteistötoimituksen desentralisaatio. LM 1969 s. 317—334.

— » — Konstitutiivisen kiinteistötoimituksen taloudellisesta tuloksesta ja päämäärästä. Maanmittaus 1967 s. 1—24.

— » — Osittamisen edellytyksistä eräillä rakennuskieltoalueilla. LM 1969 s. 198—202.

— » — Osittamisrajoituksesta historian, talouspolitiikan ja oikeustieteen kentässä. Maanmittaus 1968: 1—2 s. 34—67.

Hällfors, Edvard, Arvostelu teoksesta *Moring,* Finlands Skiftesrätt. JFT 1928 s. 248—259.

af Hällström, Erik, Formkravet vid fastighetsöverlåtelse. JFT 1932 s. 278—370 ja 395—482.

— » — Något om rättshandlingars ogiltighet enligt avtalslagens 28—35 §§. Festskrift för professorn, jur.utr.dr. Otto Hjalmar Granfelt. Helsingfors 1934 s. 320—339. (Festskrift för Granfelt).

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

Illum, Knud, Fast Ejendom. Bestanddele og Tilbehør. København 1948. (Fast Ejendom)

— » — Om Lysning af Pant i en Ejendom, hvoraf Dele er solgt uden Udstykning. UfR 1966 B s. 113—114.

— » — Tinglysning. 2. Udgave. København 1965. (Tinglysning)

Iso-Puonti, Martti, Eräistä kiinteistön pakkohuutokaupassa varteenotettavista seikoista. SPL 1958 s. 633—642.

Itkonen, Erkki, Kieli ja sen tutkimus. Helsinki 1966.

Johanson, H. S. S., Puheenvuoro naimaosaa määräalaan nähden koskevan keskustelukysymyksen 1922:1 johdosta. JFT 1922 s. 352—354.

Jonzon, Gust., Om Svenska Hemman, deras uppkomst, skattläggning och indelning m.m. Norrköping 1862.

Jutikkala, Eino, Puheenvuoroja Suomen varhaisinta asuttamista koskevassa keskustelussa. Terra 1956 s. 63—64, 103—104 ja 1957 s. 35—36.

— » — Suomen talonpojan historia. Toinen uudistettu ja lisätty laitos. Helsinki 1958. *(Jutikkala)*

Jørgensen, Stig, Argumentation and Decision. Festskrift til professor, dr.jur. & phil. Alf Ross 10. juni 1969. København 1969 s. 261—284. (Festskrift til Ross)

Kaila, Eino, Inhimillinen tieto. Mitä se on ja mitä se ei ole. Helsinki 1939.

Kalha, J. E., Leimaveron määrääminen lainhuudatuksessa. LM 1967 s. 121—144.

Kannel, Wäinö, Korkeimman oikeuden lainkäyttö jakojutuissa. LM 1929 s. 137—160.

Kantola, Jorma, Yksityistielaista ja sen tarkoituksenmukaisuudesta tietoimituksia silmällä pitäen. Mila 1968 s. 36—40.

Kantonen, Aunis K., Lainoppi metsä- ja maataloudellisia oppilaitoksia varten. Rauma 1966.

Kartio, Leena, Kiinteistön luovutuksensaajan kolmannen oikeutta koskevan tietoisuuden merkityksestä. LM 1969 s. 558—574.

— » — Määräalan luovutuksensaajan oikeudellisesta asemasta. Laudaturkirjoitus 1966.

Kaser, Max, Eigentum und Besitz im älteren römischen Recht. Forschungen zum römischen Recht. 2. Auflage mit Nachträgen. Köln 1956. *(Kaser)*

— » — Roomalainen yksityisoikeus. Suomeksi toimittanut *Hannu Tapani Klami.* Porvoo 1968 *(Kaser—Klami)*

Kauppi, Raili, Eräitä intensionaalisen logiikan probleemoja. Ajatus 1956 s. 97—111.

— » — Käsitteen sisällys ja ala. Ajatus 1954 s. 55—83.

Kelsen, Hans, Puhdas oikeusoppi. Suomentanut Olli Nikkola. Porvoo 1968.

Ketonen, Oiva, Eurooppalaisen ihmisen maailmankatsomus. Porvoo 1961.

Kivimäki, T. M., Lainkäytön ja oikeustieteen oikeutta kehittävästä merkityksestä. LM 1937 s. 474—484.

— » — Siviilioikeuden yleiset opit pääpiirteittäin. Kolmas painos. Porvoo 1946. *(Kivimäki)*

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

Kivinen, Rento, Kolmannen miehen omistusoikeuden turvaaminen kiinteistön ulosmittauksessa. DL 1945 s. 59—75.

Kivivuori, Antti, Korkeimman oikeuden ratkaisuja riita-asioissa 1960. Johdannolla varustaneet Heikki Jokela ja Matti Ylöstalo. Porvoo 1964.

Komiteanmietintö 1933: 8. Jakolakikomitean mietintö toukokuun 23 päivältä 1933. Helsinki 1933. (JLK)

— » — 1936: 17. Ehdotus jakolaiksi ja jakoasetukseksi. Jakoasetustoimikunnan mietintö. Helsinki 1936. (JAT)

— » — (monistettu) 1956: 6. Ehdotus kaupungin jakolaiksi. Valmistanut 20. 10. 1949 asetettu kaupungin jakolakikomitea helmikuussa 1956.

Komiteanmietintö 1957: 16. Komiteanmietintö yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Helsinki 1957.

— » — (monistettu) 1963: 60. Osittamisrajoitustoimikunnan mietintö. (Kom. mon. 1963: 60) — Ehdotus Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle tilojen osittamisen rajoittamista sekä tilojen ja tilanosien yhdistämistä koskevaksi lainsäädännöksi. (Kom. mon. 1963: 60 liite)

— » — 1965: A 3. Saantosuojakomitean mietintö. Helsinki 1965.

— » — 1965: B 32. Ehdotusta pakkolunastusmenettelyn yksinkertaistamiseksi laatimaan asetetun pakkolunastusmenettelykomitean mietintö. Helsinki 1965.

— » — 1969: A 7. Maatilakomitean I mietintö. Ehdotus maatilalaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Helsinki 1969.

Komsi, Toivo J., Myyjän kuuleminen määräalan erottamisoikeuden kiinnitystä haettaessa. DL 1939 s. 23—27.

Korkeimman oikeuden lausunto Valtioneuvostolle esitysehdotuksesta jakolaiksi ja muuksi siihen liittyväksi lainsäädännöksi 20. 12. 1940 N:o 2488. (KoO:n lausunto 20. 12. 1940)

Koski, P. G., Laki yksityisistä teistä selityksineen. Rauma 1963.

Koskinen, Pirkko K. — Muukkonen, Reijo, Maa- ja vesioikeuden luentomoniste. Helsinki 1969.

Kotkasaari, K. M., Kiinteistökiinnityksen arvostukseen vaikuttavista tekijöistä. Suomen lakimiesliiton kymmenensien lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1959 s. 138—145. (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959)

Kruse, Fr. Vinding, Ejendomsretten I—III. 3 Udg. København 1951. (*Fr. Vinding Kruse*)

— » — Tinglysningsloven. Kommentar. 3. Udgave. København 1952. (Tinglysningsloven)

Kyläkallio, Juhani, Määräosainen yhteisomistus. Helsinki 1965.

Kytömaa, Ensio, Uusi metsästyslainsäädäntömme selityksineen. Keuruu 1963.

Lagberedningens förslag till förordning, angående delning af jordlägenheter jämte motiv. Helsingfors 1887. (Lagberedningens förslag 1887: 1)

— » — förslag till lag angående ny lydelse af särskilda rum i Ärfda-, Jorda- och Rättegångsbalken och till andra dermed sammanhängande författningar jämte motiv. Helsingfors 1892. (Lagberedningens förslag 1892: 2)

— » — utlåtande i anledning af särskilda myndigheters yttranden öfver beredningens förslag till lag angående ny lydelse af särskilda rum i Ärfda-, Jorda- och Rättegångsbalken. Helsingfors 1898 (Lagberedningens utlåtande 1898: 6)

— » — förslag till lag angående skiftesväsendet jämte motiv. Helsingfors 1900. (Lagberedningens förslag 1900: 3)

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

Lahtinen, Osvi, Oikeustoimen muoto-ongelmasta. LM 1957 s. 134—144.

— » — Om part och saklegitimation. JFT 1955 s. 17—36.

— » — Om rättskraften. JFT 1952 s. 216—223.

Lahtinen, Osvi, Von konstruierten Denkschemas und von der Sprache. Ius humanum. Studia in honorem Otto Brusiin. Turku 1966 s. 87—111. (Ius humanum)

— » — Zum Aufbau der rechtlichen Grundlagen. Helsinki 1951. *(Lahtinen)*

Laintarkastuskunnan lausunto 1965: 1. Laintarkastuskunnan lausunto lakiehdotuksista, jotka sisältyvät ehdotukseen Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle tilojen osittamisen rajoittamista sekä tilojen ja tilanosien yhdistämistä koskevaksi lainsäädännöksi 31. 5. 1965.

— » — 1968: 2. Pakkolunastusmenettelyä koskevan lainsäädännön uudistaminen. Helsinki 1968.

Lainvalmistelukunnan julkaisuja 1930: 20. Ehdotus kiinteistökiinnityslaiksi perusteluineen. Helsinki 1930.

— » — 1961: 6. Määräalan saajan oikeudellisen aseman turvaaminen. Helsinki 1961.

— » — 1967: 1. Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle eräiksi muutoksiksi ja lisäyksiksi ulosottoviranomaisen toimittamaa täytäntöönpanoa ja ulosotto-oikeudellisia turvaamistoimenpiteitä koskevaan lainsäädäntöön. Helsinki 1967.

Lang, J. N. — Haataja, Kyösti, Omistusoikeudesta Suomen vesiin. Professori J. N. Langin samannimisen kirjan mukaan uudelleen toimittanut Kyösti Haataja. Porvoo 1932.

Lappi, Paavo, Keskustelua jyvityksen teoreettisista perusteista. Mila 1952 s. 315—326.

— » — Vieläkin jyvityksen teoreettisista perusteista. Mila 1952 s. 429—433.

Larenz, Karl, Methodenlehre der Rechtswissenschaft. Rothenburg 1960.

Larma, Otto, Rakennuslaki ja -asetus. Helsinki 1963.

Lawson, F. H., Introduction to the Law of Property. Oxford 1958.

Lehtinen, J. N., Mitä oikeus on? Tutkielma oikeuden luonteesta yhteiskunnallisena ilmiönä. Eräiden oikeustieteessä esitettyjen perinnäisten käsitysten arvostelua. Vammala 1949.

Lehtosalo, Pauli, Ehdotus osittamisrajoituslainsäädännöksi. LM 1965 s. 260—272.

— » — Ehdotus tilojen osittamisen rajoittamiseksi. Mila 1964 s. 274—282.

— » — P. M. Puheenvuoro tilojen osittamisrajoituksia koskevassa keskustelussa. Mila 1964 s. 34—36.

Liljenstrand, Axel, De nordiska byggningabalkarne. Deras rättsordning i organisk utveckling. Helsingfors 1881. (Byggningabalkarne)

Linnove, Olavi, Missä muodossa on tilanomistajan annettava suostumuksensa kiinnitykseen? DL 1930 s. 276—278.

Ljungman, Seve — Stjernquist, Per, Den rättsliga kontrollen över mark och vatten. Del I. Fjärde reviderade upplagan. Stockholm 1968. Del II. Tredje upplagan. Stockholm 1968. *(Ljungman—Stjernquist* I—II)

Luukanen, Niilo, Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksistä. Suomen lakimiesliiton kymmenensien lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1959 s. 124—137. (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959)

Makkonen, Kaarle, Der Ausdruck »Subjektives Recht» in der juristischen Sprache.

Einige Bemerkungen. Ius humanum. Studia in honorem Otto Brusiin. Turku 1966 s. 112—123. (Ius humanum)

Makkonen, Kaarle, Kunnallinen säädösvalta. Hallinto-oikeudellinen tutkimus. Vammala 1968. (Kunnallinen säädösvalta)

— » — Toimivalta. Oikeusteoreettinen erittely. LM 1964 s. 778—784.

— » — Zur Problematik der juridischen Entscheidung. Eine strukturanalytische Studie. Turku 1965. (Zur Problematik)

Malmström, Åke, Några anteckningar om begreppen fastighet och fast egendom. Festskrift tillägnad Vilhelm Lundstedt. Uppsala 1947 s. 344—366. (Festskrift tillägnad Lundstedt)

— » — Några anteckningar till fastighetsköpets historia. SvJT 1941 s. 230—253.

Manner, E. J., Arvostelu teoksesta *Pietilä,* Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Virallisen vastaäittäjän lausunto. LM 1969 s. 701—718.

— » — Yleiskäyttö vesioikeudellisena käsitteenä. Vammala 1953. *(Manner)*

Meier-Hayoz, Arthur, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht. Das Sachenrecht. 1. Abteilung. Das Eigentum. 2. Teilband. Grundeigentum I Artikel 655—679 ZGB, erläutert von Arthur Meier-Hayoz. Dritte, völlig neubearbeitete Auflage des von Hans Leemann begründeten Kommentars zum Sachenrecht. Bern 1965.

Meikel — Imhof, Wilhelm — Riedel, Hermann, Grundbuchrecht. Kommentar zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung des Rechts der Länder der Bundesrepublik und Westberlins I—III. 5 Auflage. Berlin 1957—1960.

Melander, Ilmari, Kantatilan omistajan oikeudesta nostaa valtion varoista etukäteen maksettava vuokra-alueen ja asutustilan lunastushinta. LM 1935 s. 18—33.

Mellberg, Sven, Puheenvuoro määräalan saajan oikeuden ulosmittausta koskevan keskustelukysymyksen 1941:6 johdosta. JFT 1941 s. 395—398.

Merikoski, V., Hallinto-oikeuden oikeussuojajärjestelmä. Toinen uusittu painos. Vammala 1968.

Meuronen, Väinö, Arvostelu teoksesta *Pietilä,* Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Mila 1969 s. 74—76.

Meyer, Klaus — Stich, Rudolf. — Tittel, Hans-Joachim, Bundesbaurecht. M. von Brauchitsch, Verwaltungsgesetze des Bundes und der Länder. Köln 1966.

Miettinen, Martti, Oikeudenkäyntimenettelystä määräalan kaupan pätevyyttä koskevissa riidoissa. Keskustelukysymys 1958:4. LM 1960 s. 994—996.

Moen, Knut J., Fast eigedom. Matrikkel og skyld, grenser og visse grannehöve. SvLT 1961 s. 302—326.

Montgomery, Robert, Handbok i Finlands allmänna privaträtt. Första delen. Inledande läror I—II. Helsingfors 1889—1895.

Moring, K. A., Finlands skiftesrätt I—III. Helsingfors 1922—1927. *(Moring)*

— » — Jordlagstiftningen, vattenrätten samt lagstiftningen om jordbruket och dess bisysselsättningar. Helsingfors 1919. (Jordlagstiftningen)

Moring, K. A., Om delning af jordlägenheter. JFT 1911 s. 1—73.
— » — Om vattenverk enligt finsk rätt. I. Rätten til strömfall. — II. Tillstånd till anläggning. Helsingfors 1908. *(Moring* I—II)
— » — Puheenvuoro määräalan kaksoisluovutusta koskevan keskustelukysymyksen 1912:3 johdosta. JFT 1915 s. 279—283.
— » — Puheenvuoro naimaosaa määräalaan nähden koskevan keskustelukysymyksen 1922:1 johdosta. JFT 1922 s. 349—351.
Moritz, Manfred, Über Hohfelds System der juridischen Grundbegriffe. Lund 1960.
Muukkonen, P. J., Esisopimus. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1960. (Esisopimus)
— » — Kauppaoikeus siviilioikeuden osana. LM 1964 s. 958—964.
— » — Muotosäännökset. Varallisuusoikeudellisia sopimuksia koskeva tutkimus. Vammala 1958. *(Muukkonen)*
Müller, Rolf, Grundzüge des Grundstücks- und Hypothekenrechts unter besonderer Berücksichtigung des Realkredits. Handbuch des Realkredits. Herausgegeben von Dr. Franz Steffan. Frankfurt am Main 1963 s. 559—650.
Nielsen, Vagn Rud, Oversigt over dansk planlægningslovgivning. København 1965.
Nikupaavola, Eino E., Yhteiskiinnityksestä I. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1953.
Niskanen, Viljo, Asianosaisista maanmittaustoimituksissa sekä eräistä toimitusmenettelyyn ja maarekisterinpitoon liittyvistä kysymyksistä. Mila 1953 s. 204—219.
Noponen, V. K., Maanjakomenettelyssä noudatettavia oikeudellisia periaatteita. Maanmittaus 1936 s. 139—159.
— » — Määräalan luovutuksesta. Maanmittaus 1933 s. 69—77.
Nybergh, J. A., Puheenvuoro määräalan luovutuksen muotoa koskevan keskustelukysymyksen 1928:6 johdosta. JFT 1931 s. 44—45.
Ojanen, Ilmari, Jokamiehenoikeus ja maanomistajan oikeussuoja. LM 1969 s. 432—455.
Olivecrona, Karl, Det rättsliga språket och verkligheten. Lund 1964. (Det rättsliga språket)
— » — Inteckningsförordningen. Sjätte upplagan. København 1964. (Inteckningsförordningen)
— » — Panträtten i den nya jordabalken. Lund 1964. (Panträtten)
— » — Rätt och dom. Andra upplagan. København 1966. (Rätt och dom)
— » — Rättsordningen. Idéer och fakta. Lund 1966. (Rättsordningen)
— » — Utsökning. Tredje upplagan. Lund 1962.
Ollinen, Ilmo, Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmällä pitäen erityisesti ulosottoprosessuaalisia kysymyksiä. — I. Valmistavat toimenpiteet ennen myytäväksi tarjoamista. — II. Myytäväksi tarjoaminen ja sen jälkeiset toimenpiteet. Vammala 1938—1939. *(Ollinen* I—II)
— » — Puheenvuoro määräalan saajan oikeuden ulosmittausta koskevan keskustelukysymyksen 1941:6 johdosta. JFT 1941 s. 390—395.

Olsson, Curt, Om köpares borgenärsskydd vid köp av lös egendom. Helsingfors 1954. (Om köpares borgenärsskydd)

Olsson, Emil, Utdrag ur Magnus Erikssons Landslag Med inledning, anmärkningar och glossar. Fjärde upplagan. Malmö 1956. (MEML)

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

Palme, W. A., Om partshabiliteten i den förvaltningsrättsliga lagskipningen. JFT 1953 s. 125—132.

Palmgren, Bo, Det rättshistoriska perspektivet vid lagtolkningen. JFT 1961 s. 158—171.

— » — Inteckning i anläggning på outbrutet område. JFT 1961 s. 248—251.

Pekkanen, Raimo, Sekatyyppinen työsopimus. Vammala 1966.

Peltzer, I. — Meimberg, Alfred, Gesetz über die Umlegung von Grundstücken vom 21. September 1920 mit den Ausführungsbestimmungen. Berlin 1932.

Perrey, Adalbert, Die Rechtstellung des Käufers zwischen Auflassung und Eintragung. Erlangen 1948.

Pietilä, Jorma, Hallituksen Eduskunnalle antaman osittamisrajoituslainsäädäntöesitykseen sisältyvistä, määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevista ehdotuksista. LM 1969 s. 205—210.

— » — Kaavoitusalueiden jakolain sisältämistä osittamisrajoituksista. LM 1962 s. 65—97.

— » — Kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteistä ja niiden keskinäisestä suhteesta. LM 1966 s. 782—831.

— » — Maakaaren 11 luvun 2 §:n 2 momentin soveltamisalasta. LM 1964 s. 965—976.

— » — Maanomistajan oikeussuoja rasitteen rasittavuuden lisääntyessä. Mila 1967 s. 4—9.

— » — Määräalan luovutuksensaajan asemasta tontinmittauksessa ja tontinosan lunastamisessa. DL 1963 s. 20—54.

— » — Näkökohtia maanmittausoikeuden systematiikasta. Mila 1964 s. 3—14.

— » — Tienpitovelvollisuuden järjestelystä jakolain mukaisissa maanmittaustoimituksissa. Mila 1960 s. 142—159.

— » — Tilojen yhteenrakentamisesta rakennuskaava-alueilla. LM 1964 s. 539—565.

— » — Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Maaoikeudellinen tutkimus. Vammala 1969. *(Pietilä)*

Pikalo, Alfred — Bendel, Bernold, Grundstückverkehrsgesetz. Kommentar. Berlin 1963.

Powell-Smith, Vincent, The Law of Boundaries and Fences. London 1967.

Prawitz, Gunnar, Begreppen fast egendom och fastighet. SvLT 1954 s. 306—309.

— » — Tomter och stadsägor. Om fastighetsindelningen i Sveriges städer. Andra upplagan. Stockholm 1954. (Tomter)

Raiser, Ludvig, Dingliche Anwartschaften. Tübingen 1961.

Raun, Alo, Johdatusta strukturaalikielitieteeseen. Helsinki 1963.

Rautiala, Martti, Kiinteistönkaupasta, jossa ostajana on alaikäinen. LM 1950 s. 751—761.

Rautkallio, Paavo, Määräalan ulosmittauksesta ja pakkomyynnistä. SPL 1959 s. 48—51 ja 93—96.

Reichenbach, Hans, Der Aufstieg der wissenschaftlichen Philosophie. Berlin 1951.

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

Remiss till lagrådet den 11 febr. 1966 av förslag till Ny jordabalk. Motiv. Stockholm 1966. — Bilagor. Stockholm 1966. (Lagrådsremiss ang. ny jordabalk 1966)

— » — den 19 april 1968 av förslag till Fastighetsbildningslag. Motiv. Stockholm 1968. — Bilagor. Stockholm 1968. (Lagrådsremiss ang. fastighetsbildningslag)

Richter, David Hch., Das materielle und formelle Deutsche Grundbuchrecht in seiner Beziehung zum Liegenschafts-Katasterdienst mit besonderer Berücksichtigung der bayerischen und rheinpfälzischen Verhältnisse. Berlin 1950.

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

— » — Några fastighetsrättsliga spörsmål. SvJT 1968 s. 744—748.

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

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

— » — I egen sag. TfR 1966 s. 90—94.

— » — Om ret og retfærdighed. En indførelse i den analytiske retsfilosofi. 2. oplag. København 1966. *(Ross)*

— » — Status i rettighedsdiskussionen. SvJT 1953 s. 529—540.

— » — Tŭ-Tŭ. Festskrift til professor, dr. juris Henry Ussing, 5. maj 1951. København 1951 s. 468—484. (Festskrift til Ussing)

— » — Virkelighed og Gyldighed i Retslæren. En Kritik af den teoretiske Retsvidenskabs Grundbegreber. København 1934. (Virkelighed og Gyldighed)

Ruoff, Theodore B. F., English Registered Titles to Land and the function of Ordnance Survey Maps. London 1968.

Rössler, Rudolf — Langner, Johannes, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemessen Wertermittlung. Zweite, neu bearbeitete und erweiterte Auflage. Darmstadt 1966.

Saarnio, Uuno, Mitä filosofia on? Ajatus 1942 s. 171—219.

Salminen, Seppo, Määräalan oikeudellinen luonne. LM 1954 s. 178—179.

Schrevelius, Fredrik, Lärobok i Sveriges allmänna nu gällande Civil-Rätt I—II. Andra upplagan. Lund 1851—1857. *(Schrevelius* I—II)

Schütz, Walter — Frohberg, Günther, Kommentar zum Bundesbaugesetz. Zweite, neu bearbeitete und erweiterte Auflage. Darmstadt 1962.

Seppälä, Väinö, Kiinnityksistä kiinteistöjen osittamisessa ja yhdistämisessä. Maanmittaus 1930 s. 139—150.

Seppälä, Väinö, Lohkomisesta. Suomen lakimiesliiton kymmenensien lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1959 s. 93—111. (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959)

Serlachius, Julian, Om begreppet fast egendom I—III. JFT 1888 s. 1—25 ja 166—192 sekä 1889 s. 99—112.

— » — Om nedlagd kostnad. JFT 1895 s. 1—21.

— » — Om preskription af klander i jordafång enligt 1734 års lag. JFT 1884 s. 1—17.

— » — Puheenvuorot kiinteistökirjaa koskevan keskustelukysymyksen 1889: 1 johdosta. JFT 1889 s. 135—160 ja 229—232.

— » — Rättsärendes ogiltighet i 1734 års lag. JFT 1902 s. 1—44.

— » — Sakrätten enligt gällande finsk rätt. 3 uppl. Helsingfors 1916. *(Serlachius)*

— » — Samling af Justitiedepartementets domar i tvistemål under åren 1829—1865. Helsingfors 1905. (Samling)

Sipponen, Kauko, Lainsäädäntövallan delegoiminen. Vammala 1965.

Sjögren, Wilhelm, Förarbetena till Sveriges Rikes Lag 1686—1736 I—VIII. Uppsala 1900—1909. *(Sjögren* I—VIII)

Sjögren, Ivar W., Till frågan om säljarens rätt till »awisning» vid fastighetsföryttring enligt Upplandslagen. SvJT 1941 s. 279—301.

Sohm, Rudolph, Institutiot. Roomalaisen yksityisoikeuden historia ja järjestelmä. Kuudennestatoista painoksesta suomentanut *Arvo Haveri.* Porvoo 1924. *(Sohm—Haveri)*

Statens offentliga utredningar 1930: 29. Betänkande med förslag till lag om handläggning av inskrivningsärenden m.m. Stockholm 1930.

— » — 1944: 46. 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. Stockholm 1944.

— » — 1947: 38. Lagberedningens förslag till jordabalk. I. Stockholm 1947.

— » — 1960: 24—26. Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. I—III. Stockholm 1960.

— » — 1963: 55. Reviderat förslag till jordabalk m.m. avgivet av särskild utredningsman (jordabalksutredningen). Stockholm 1963.

— » — 1963: 68. Fastighetsbildning. Betänkande avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté. Stockholm 1963.

— » — 1966: 63. Fastighetsregistrering. Betänkande av fastighetsregisterutredningen angående principiellt system fastighetsbeteckningar koordinatregistrering. Stockholm 1966.

— » — 1969: 9. ADB inom inskrivningsväsendet. Principbetänkande av inskrivningskommittén. Stockholm 1969.

Steuer, Robert, Flurbereinigungsgesetz. Kommentar. 2., neubearbeitete Auflage. Berlin 1967.

Strahl, Ivar, Makt och rätt. Rättsidéns gång genom historien. Stockholm 1962. (Makt och rätt)

— » — Till frågan om rättighetsbegreppet. TfR 1946 s. 204—210 ja 1947 s. 481—514.

Sundström (Salmiala), Bruno A., Asianosaiskäsitteestä Suomen siviiliprosessioikeudessa I. Hämeenlinna 1923. *(Salmiala)*

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

— » — Uusi kaavoitusalueiden jakolaki. Mila 1960 s. 127—141.

Suominen, Aimo, Omistusoikeuden siirtymisestä määräalan kaupassa ja lohkomisessa. Mila 1948 s. 220—224.

Telaranta, K. A., Erehdys oikeustoimiopin perusongelmana. Vammala 1960. (Erehdys)

— » — Varallisuusoikeudellinen tahdonilmaisu. Porvoo 1953. *(Telaranta)*

Tirkkonen, Tauno Asialegitimaatio(asiavaltuus-)käsitteestä. LM 1945 s. 176—199.

— » — Käsitteistä lainvoima ja oikeusvoima. LM 1953 s. 253—262.

— » — Oikeusvoimasta. Helsinki 1933.

— » — Suomen siviiliprosessioikeus I—II. Porvoo 1961—1966. *(Tirkkonen* I—II)

Tolstrup, Flemming. Landboret. Tredie Udgave. København 1968.

Träskman, Gunnar, Om utmätning av outbrutet område. JFT 1968 s. 394—410.

Undén, Östen, Kommentar till lagfartsförordningen. Sjätte genomsedda upplagan. Uppsala 1964. (Lagfartsförordningen)

— » — Svensk sakrätt. — I. Lös egendom. — II. Fast egendom. Femte genomsedda upplagan. Lund 1965—1968. *(Undén* I—II)

Uotila, Jaakko, Päätösvallan siirtäminen Suomen valtionhallinnossa. Vammala 1963.

Vahlén, Lennart, Fastighetsköp. Andra upplagan. Stockholm 1968. (Fastighetsköp)

— » — Formkravet vid fastighetsköp. Stockholm 1951. (Formkravet)

Varjo, Uuno, Lounais-Suomen maaseudun asuttamisesta. Terra 1956 s. 20—32.

— » — Puheenvuoroja Suomen varhaisinta asuttamista koskevassa keskustelussa. Terra 1956 s. 64 ja 156—157.

Viljo, Tauno, Yksityismetsälaki selityksineen. Helsinki 1963.

Voionmaa, Väinö, Hämäläinen eräkausi. Porvoo 1947. (Hämäläinen eräkausi)

— » — Suomen karjalaisen heimon historia. Toinen, muuttamaton painos. Porvoo 1969. (Karjalaisen heimon historia)

Voipio, Jaakko, Verotuksen kiertämisestä. Porvoo 1968.

Voipio, Viljo, Ilman ja virtaavan veden oikeusasema. Esinekäsite-tutkimus roomalaisen oikeuden mukaan. Helsinki 1923.

Vuorio, Jorma, Oikeustoimesta funktio- ja substanssikäsitteenä. LM 1956 s. 444—478.

— » — Työsuhteen ehtojen määrääminen. Tutkimus Suomen työoikeuden normijärjestelmästä. Turku 1955. *(Vuorio)*

Walin, Gösta, Några synpunkter på lagberedningens förslag till jordabalk I. SvJT 1948 s. 401—412.

Walldén, K. W., Oikeustapauksien hakemisto. Kokoelma ylioikeuksien tuomioita ja päätöksiä. Porvoo 1913. *(Walldén)*

Wallner, Helmer, Det nya fastighetsregistret. XI Nordiska lantmätaremötet

Göteborg 24—27 juni 1968. Uddevella 1968 s. 121—139. (XI Nordiska lantmätaremötet)

Wallner, Helmer, Fastighetsregisterreformen. SvJT 1969 s. 528—538.

— » — Principer för dataredovisning i samhällsbyggandet. Fastighetsregistrens reformering. SvLT 1967 s. 45—63.

Wasastjerna, Lars, Puheenvuoro määräalan luovutuksen muotoa koskevan keskustelukysymyksen 1928: 6 johdosta. JFT 1928 s. 441—444.

— » — Puheenvuoro määräalan saajan dynaamista suojaa koskevan keskustelukysymyksen 1932: 3 johdosta. JFT 1932 s. 504—513.

Weber, Ulrich, Die Anwendung der Vorschriften über Rechte an Grundstücken auf die Vormerkung. Tübingen 1962.

Weiss, Egon, Institutionen des römischen Privatrechts als Einführung in die Privatrechtsordnung der Gegenwart. 2. Auflage. Basel 1949.

Westerlind, Peter, Vad som är fast egendom. Kommentar till lagen i ämnet av den 29 juli 1966. Stockholm 1967.

Westermann, Harry, Sachenrecht. 5., neu bearbeitete Auflage. Karlsruhe 1966.

Wieacker, Franz, Bodenrecht. Hamburg 1938.

Wiiala, Arvid, Yksityiset tiet. Vammala 1962.

Willgren, K., Suomen talousoikeus. Helsinki 1930.

Wohlin, Nils, Den svenska jordstyckningspolitiken i de 18:de och 19:de århundradena jämte en öfversikt af jordstyckningens inverkan på bondeklassens besutenhetsförhållanden. Stockholm 1912.

Wolff, Martin — Raiser, Ludvig, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts begründet von Ludvig Enneccerus, Theodor Kipp und Martin Wolff. Sachenrecht von Martin Wolff. Zehnte Bearbeitung von Martin Wolff und Ludvig Raiser. Tübingen 1957.

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

— » — Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan I—II. 2 p. Toimittanut *Ilmari Caselius.* Helsinki 1946—1947. *(Wrede—Caselius)*

— » — Finlands gällande civilprocessrätt. Första bandet. Fjärde upplagan utgiven av Bo Palmgren. Vammala 1953. (Civilprocessrätt I)

— » — Grunddragen av sakrätten enligt Finlands lag I—II. Helsingfors 1925—1926. (Sakrätt)

— » — Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 13 päivältä kesäkuuta 1929 sekä sen yhteydessä julkaistut lait. Suomentanut Onni Heinonkoski. 3 p. Helsinki 1953. (Oikeustoimilaki)

— » — Nyare utländsk lagstiftning. Förslaget till civillag för tyska riket. Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das deutsche Reich. Erste Lesung. Berlin und Leipzig 1888. JFT 1888 s. 145—165.

— » — Puheenvuoro veronalaisen maan vähentämiskieltoa koskevan keskustelukysymyksen 1894: 8 johdosta. JFT 1896 s. 418—425.

— » — Ulosottotoimi. Luentoihin perustuvia muistiinpanoja. Julkaissut Hjalmar Nyqvist. Suomentanut Esko Hakkila. Porvoo 1927. (Ulosottotoimi)

Wrede, R. F., Puheenvuoro määräalan saajan dynaamista suojaa koskevan keskustelukysymyksen 1932:3 johdosta. JFT 1933 s. 408—410.

von Wright, G. H., Logiikka, filosofia ja kieli. Ajattelijoita ja ajatussuuntia nykyajan filosofiassa. Suomentaneet Jaakko Hintikka ja Tauno Nyberg. Toinen, uusittu painos. Helsinki 1968. (Logiikka, filosofia ja kieli)

— » — Looginen empirismi. Eräs nykyajan filosofian pääsuunta. Suomentanut Hilppa Kinos. Helsinki 1945. (Looginen empirismi)

— » — Norm and Action. A Logical Enquiry. London 1963. (Norm and Action)

Ylöstalo, Matti, Formkrav och billighet. JFT 1961 s. 297—304.

Zitting, Simo, Arvopaperin luovutuksensaajan oikeussuojasta. Porvoo 1957. (Arvopaperi)

— » — Arvostelu teoksesta *Olsson*, Om köpares borgenärsskydd vid köp av lös egendom. LM 1955 s. 707—710.

—» — Arvostelu teoksesta *Raiser*, Dingliche Anwartschaften. LM 1961 s. 488—491.

— » — Arvostelu teoksesta *Telaranta*, Varallisuusoikeudellinen tahdonilmaisu. LM 1953 s. 975—990.

— » — Esine- ja velvoiteoikeuden erosta varallisuusoikeuden järjestelmän perustana. LM 1954 s. 607—622.

— » — Kaupunkimaan omistuksesta. Ns. lahjoitusmaateorian kritiikkiä. Vammala 1960. (Kaupunkimaa)

— » — Kiinteistön omistajahaltijan oikeusasemasta saantokirjan puuttuessa. DL 1957 s. 21—34.

— » — Kiinteistön osto omassa nimessä toisen lukuun. LM 1956 s. 549—585.

— » — Kirjaamislaitoksen uudistamiseen liittyviä näkökohtia. Suomen lakimiesliiton kymmenensien lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1959 s. 146—152. (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959)

— » — Kirjaamislaitoksen yleistä järjestelyä ja kirjaamismenettelyä koskevia näkökohtia de lege ferenda. LM 1959 s. 498—507.

— » — Kysymys omistusoikeuden siirtymishetken määräämisestä. LM 1955 s. 640—671.

— » — Luentoja sivullissuojasta varallisuusoikeudessa. Helsinki 1969. (Sivullissuojasta)

— » — MK 11:2 määräalan kaupassa. JFT 1959 s. 299—304.

— » — Näkökohtia pohjoismaisesta kehityksestä kirjaamisoikeuden alalla. Toivo Mikael Kivimäen juhlajulkaisu. Vammala 1956 s. 511—526. (Kivimäen juhlajulkaisu)

— » — Omistajan oikeuksista ja velvollisuuksista I—II. LM 1952 s. 387—401 ja 501—531.

— » — Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Vammala 1951. *(Zitting)*

— » — Omistusoikeudesta systemaattisena käsitteenä. LM 1953 s. 590—599.

— » — Oppi jaetusta omistusoikeudesta. JFT 1952 s. 314—325.

Zitting, Simo, Puheenvuoro kiinnitysvelkojan suojaa kiinteistön oikeata omistajaa vastaan koskevan keskustelukysymyksen 1956: 7 johdosta. LM 1958 s. 235—237.

— » — »Puhtaan» oikeudellisen ajattelun vaatimuksesta käytännössä. Juhlajulkaisu Ilmari Caseliuksen ja Aarne Rekolan 70-vuotispäivänä 29. 4. 1963. Porvoo 1963 s. 284—289. (Caseliuksen ja Rekolan juhlajulkaisu)

— » — Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa. Vammala 1956. (Saantosuoja)

— » — Teoreettisen tutkimuksen merkityksestä juridiikassa. LM 1960 s. 861—868.

Zitting, Simo — Rautiala, Martti, Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. 2. tarkastettu ja täydennetty painos. Vammala 1966.

OIKEUSTAPAUKSIA

Senaatin oikeusosasto (OO)

5. 5. 1846, *Serlachius* Samling s. 76 274
26. 11. 1856, *Serlachius* Samling s. 42 209
19. 2. 1858, *Serlachius* Samling s. 35 209
21. 5. 1881, *Haataja* s. 453 av. 1 21, 274
18. 6. 1890, JFT 1890 s. 359 .. 57
25. 4. 1893, *Haataja* s. 441 av. 4 21
3. 6. 1904, *Walldén* s. 130 53
7. 2. 1905, *Walldén* s. 54 56
6. 11. 1909, *Caselius* s. 62 av. 2 103
25. 11. 1915, JFT 1918 s. 144 .. 327
21. 1. 1916, *Caselius* s. 62 av. 3 110
12. 12. 1917, *Caselius* s. 114 av. 2 327
p 1918 II 74 361
p 1918 II 75 361

Korkein oikeus (KoO)

t 1919 II 62 21
p 1919 II 462 361
t 1921 II 406 248
19. 5. 1921, LM 1921 s. 304 269
21. 9. 1921, LM 1922 s. 101 .. 104, 110
t 1922 II 258 117
p 1923 I 6 .....128, 358
p 1923 II 507 359
t 1924 II 135 252
t 1924 II 173 267
t 1925 I 18 ..... 102, 111
1926 I 2 ..... 56, 122
1926 I 7 ..... 56, 93, 117, 122
1926 II 51 ..... 109, 111, 112
1927 I 62 238
1928 II 176 170
1928 II 284 333
6. 3. 1928, Maanmittaus 1928 s. 189 ..... 198, 202
30. 4. 1928, Maanmittaus 1928 s. 191 198
1929 II 191 321
27. 4. 1929, Maanmittaus 1930 s. 101 297
16. 9. 1929, Maanmittaus 1930 s. 33 200
18. 12. 1929, Maanmittaus 1930 s. 101 218
1930 II 202 216
1930 II 258 ..... 353, 356
21. 7. 1930, Maanmittaus 1931 s. 28 .....166, 198, 199
1931 II 135 355
1931 II 329 ..... 297, 300
1931 II 523 301
1932 I 116 290
1932 II 9 321
1932 II 137 352
1932 II 495 117
23. 5. 1932, Mila 1932 s. 362 .. 202
22. 11. 1932, Maanmittaus 1933 s. 28 217
1933 I 49 245
1933 II 197 93
1933 II 415 133
27. 1. 1933, DL 1933 II s. 23 .. 345
30. 5. 1933, Maanmittaus 1934 s. 69 198
1934 II 124 ..... 352, 353
1934 II 521 355
15. 10. 1934, Maanmittaus 1935 s. 231 199
1935 II 499 ..... 93, 234
1935 II 544 316
10. 9. 1935, Maanmittaus 1936 s. 30 199
1936 II 96 213
1936 II 343 291
1937 I 43 234
1937 II 43 133
1937 II 61 315
1937 II 198 331
1937 II 240 339
1937 II 384 93
1938 I 36 ..... 122, 126
1938 I 50 241

1938 II 113 213
1938 II 191 93
1938 II 205 93
1938 II 272 120
1938 II 544 306
1938 II 573 356
1938 II 574 93
1938 II 596 356
1939 II 206 363
1939 II 342 356
1939 II 425 330
1939 II 482 93
1939 II 585 ..... 136, 137
23. 5. 1939, Maanmittaus 1940 s. 47 216
1940 II 49 ..... 331, 334
1940 II 350 93
1940 II 356 234
1940 II 377 292
1941 II 47 300
1943 I 12 117
1943 I 27 234
1943 II 100 297
1943 II 255 288
1944 II 60 27
1945 II 145 291
28. 6. 1945, Maanmittaus 1946 s. 38 200
1946 II 264 a 238
1946 II 293 200
17. 5. 1946, LM 1947 s. 169 298
1947 II 192 213
1948 II 73 ..... 111, 112
1948 II 125 206
1948 II 195 296
1949 I 11 165
1949 I 21 ..... 110, 111, 112, 137
1949 II 14 ..... 292, 293
1949 II 49 331
1949 II 79 213
1949 II 229 98
1949 II 324 ..... 112, 117, 316
1949 II 424 288
1950 I 5 290
1950 II 360 109
1950 II 445 287
1951 II 48 290
1951 II 82 296
1951 II 105 208
1951 II 157 ..... 91, 117
19. 2. 1952, *Lahtinen* LM 1957 s. 144 ..... 234, 260
1953 I 3 234
1953 II 4 ..... 128, 321
1954 II 36 ..... 193, 199, 329
21. 5. 1954, Maanmittaus 1954 s. 71 211
5. 11. 1954, Maanmittaus 1955 s. 129 111
1955 II 43 241
1955 II 55 ..... 237, 259, 265
1955 II 126 301
27. 10. 1955, DL 1956 II s. 46—47 162
1956 II 74 362
1957 II 31 242
1957 II 42 202
1957 II 83 27
31. 1. 1957, Maanmittaus 1957 s. 81 194
21. 2. 1957, Maanmittaus 1957 s. 80 202
1958 II 51 296
1958 II 67 241
1958 II 70 ..... 193, 214
3. 12. 1958, DL 1959 II s. 47 .. 374
1959 II 10 363
1959 II 18 214
1959 II 40 200
24. 2. 1959, Maanmittaus 1961 s. 85 214
3. 4. 1959, Maanmittaus 1960 s. 27 216
22. 4. 1959, Maanmittaus 1960 s. 31 252
1960 II 72 ..... 298, 299
1960 II 76 ..... 110, 172
17. 5. 1960, *Kivivuori* s. 37 344
1961 II 79 ..... 97, 355
1961 II 98 238
1961 II 142 258
1961 II 150 299
15. 8. 1961, Maanmittaus 1963: 1—2 s. 56 271
3. 11. 1961, DL 1962 II s. 28 .. 111
20. 12. 1961, Maanmittaus 1962 s. 38 216
1962 II 8 301
1962 II 68 27
1962 II 124 133
1962 II 130 ..... 234, 253, 298
1962 II 131 246
24. 7. 1962, Maanmittaus 1963: 1—2 s. 62 214
7. 11. 1962, Maanmittaus 1964: 3—4 s. 106 ..... 97, 170, 298
4. 12. 1962, Maanmittaus 1963: 3—4 s. 70 198
1963 II 23 344
1963 II 25 97
1963 II 110 ..... 288, 317
1963 II 113 ..... 110, 112, 321
1963 II 114 ..... 119, 162
1964 II 15 296
1964 II 45 358

1964 II 63 279
7. 1. 1964, Maanmittaus 1964: 1—2 s. 38 ..... 190, 219
15. 4. 1964, Maanmittaus 1964: 3—4 s. 105 216
28. 4. 1964, Maanmittaus 1964: 3—4 s. 104 251
12. 1. 1965, Maanmittaus 1965: 3—4 s. 67 299
18. 1. 1965 taltio 148 294
29. 1. 1965, Maanmittaus 1965: 3—4 s. 66 194
11. 2. 1965, Maanmittaus 1966: 1—2 s. 67 218
19. 2. 1965, Maanmittaus 1966: 1—2 s. 69 ..... 194, 333
23. 3. 1965, Maanmittaus 1966: 1—2 s. 74 335
1966 II 131 233
11. 2. 1966 taltio 317 ..... 199, 200
21. 2. 1966 taltio 423 194
17. 11. 1966, Maanmittaus 1967 s. 31 299
14. 12. 1966 taltio 3265 296
1967 II 11 339
4. 4. 1967 taltio 892 218
1968 II 71 317
17. 1. 1968, Maanmittaus 1968: 3—4 s. 53 292

Korkein hallinto-oikeus (KHO)

1942 II 445 205
28. 4. 1969 taltio 2481 170

I luku

PERUSKYSYMYKSIÄ

1 §. Problematiikan muodostumisesta erilaisten kiinteistöjärjestelmien kannalta

1. Johdanto

Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskeva keskustelu on meillä ollut ajoittain vilkasta ja selvästi vilkkaampaa kuin esim. muissa pohjoismaissa.[1] Keskustelussa on varsin usein valittu lähtökohdaksi joko edellytettyjä tai varta vasten muodostettuja konstruktioita, joiden pohjalta on pyritty ottamaan kantaa voimassa olevaa oikeutta koskeviin kysymyksiin. Samalla on myös pyritty vaikuttamaan vastaisuudessa säädettävän lain sisältöön. Kirjallisuudessa ja lainsäädännössä on toisinaan jouduttu — niin kuin on huomautettu — todellisen elämän vastaisiin tuloksiin, jolloin »asiassa on muodostunut sellainen vyyhti, jossa on lukuisia erilaisia mielipiteitä ja mielipidevivahduksia ja jonka selvittäminen muodostaa varsin vaikean tehtävän.»[2] Tämän kirjoittajan mielenkiinto tätä vyyhteä kohtaan on peräisin jo käytännön maanmittausinsinöörinä palvelluilta vuosilta.

Esineoikeutta ja erityisesti kiinteistöoikeutta on usein jo sinänsä sanottu vaikeaksi ja jopa kaikkein vaikeimmaksi oikeusalaksi.[3] Nyt

---

1 *Zitting* LM 1961 s. 489 on tehnyt samansuuntaisen havainnon vielä yleisemmässä muodossa: »Oppi epätäydellisistä oikeuksista on näytellyt meidän oikeustieteessämme — toisin kuin on asianlaita muissa pohjoismaissa — merkittävää osaa.»

2 *Haataja* s. 461.

3 *Heck* Grundriss des Sachenrechts, Tübingen 1930 s. 8 ja *Zitting* s. XXXV. *Lawson* s. VII lausuu yleisemmin: »The Law of Property has the reputation of

suoritettavaksi valitussa tehtävässä tuo vaikeus näyttäisi näin esiintyvän potenssiin korotettuna. Työtä on kuitenkin omiaan helpottamaan viimeksi kuluneina vuosina ja vuosikymmeninä siviilioikeuden ja myös maa- ja vesioikeuden tutkimuksessa saavutetut merkittävät tulokset. Uuden funktionaaliseksi tunnustautuvan oikeustieteen saavuttamat tutkimustulokset ja sen omaksuma metodi eivät ole voineet olla kaikkien niiden tutkijain tiedossa, jotka aikaisemmin ovat meillä pyrkineet perusteellisesti selvittämään määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaan liittyvää problematiikkaa.

Edellytykset näyttäisivät näin ollen olevan olemassa eräiden arviointien suorittamiseen uudelleen. Kysymyksen selvittely on myös käytännön tarpeen vaatima kirjaamislainsäädännön kokonaisuudistuksen ollessa tutkittavana ja myös kiinteistönmuodostusta koskevan lainsäädännön uudistamisen käydessä ajankohtaiseksi.

2. Roomalainen oikeus

Määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman muodostuminen kiinteistön omistajan oikeusasemasta selvästi erottuvaksi ongelmakentäksi edellyttää suhteellisen kehittynyttä kiinteistöjärjestelmää ja myös yksityistä omistusoikeutta maahan tai kiinteistöön. Roomalainen oikeus ei vielä periaatteessa erottanut kiinteistöä ja omistusoikeusyksikköä toisistaan eikä niin ollen myöskään kiinteistöä ja kiinteistön määräalaa. Roomalaiset eivät tunteneet myöskään kiinteistökirjaa.[4] Kiinteistöllä ei ollut varsinkaan varhaisroomalaisessa varallisuusoikeudessa keskeistä merki-

---

being one of the most difficult branches of English law». Hän jatkaa kuitenkin, että »the law of property presents its most difficult features to the beginner, but becomes relatively easier as he gradually comes to see what is its general philosophy and purpose.» Tämä pitänee paikkansa myös meidän oikeuteemme nähden.

[4] *Kaser—Klami* s. 82 ja *Wieacker* s. 19. Egyptiläisillä mainitaan olleen jo vanhalla ajalla jonkinlaisia kiinteistökirjoja ilmeisesti verotustarkoituksia varten. Ne eivät ole kuitenkaan olleet pohjana nykyisille kiinteistökirjajärjestelmille. Ks. *Kaser—Klami* s. 82 ja *Sohm—Haveri* s. 130 av. 2. Nykyaikaisen kiinteistökirjan syntymämaana pidetään yleensä Saksaa, jonka eräissä osissa kiinteistökirja tunnettiin jo keskiajalla. Ks. *Richter* s. 1, *Wieacker* s. 17—19 ja *Wolff—Raiser* s. 81—82.

tystä eikä sitä pidetty lähtökohtana varallisuusoikeudellisia jaotteluja suoritettaessa.

Varallisuusoikeuksien kahtiajaon esine- ja velvoiteoikeuksiin sanotaan yleensä pohjautuvan roomalaiseen oikeuteen. Nykyistä lähenevään muotoonsa jaottelu on kehittynyt vasta ns. kommentaattorien aikana. Varhaisroomalaisen varallisuusoikeuden perustana ei ollut oikeuksien jaottelu, vaan pikemminkin vastuun ja *kannemuotojen* erottelu henkilöön kohdistuviin (actiones in personam) ja muihin kanteisiin (actiones in rem). Jälkimmäinen kannemuoto ei tarkoittanut yksinomaan esineoikeudellista kannetta vaan yleensä niitä kanteita, joissa vastaajaa ei voitu välittömästi osoittaa ennakolta.[5]

Kannemuotoja koskevan jaottelun rinnalla esineiden ryhmittelyllä on varsinkin varhaisroomalaisessa oikeudessa ollut toissijainen merkitys. *Omaisuuskohteiden* (res)[6] jaottelu ei sekään aluksi perustunut fyysisiin ominaisuuksiin, kuten esim. esineiden siirrettävyyteen, vaan omaisuuskohteiden oikeudellisiin ominaisuuksiin, kuten luovutettavuuteen ja luovutuksen tapaan. Tältä pohjalta suoritettiin ryhmittely *res mancipi — res nec mancipi* ja myöhemmin *res extra commercium — res in commercio*.[7] Jaottelu *res corporales — res incorporales* esiintyi sekin jo tosin tasavallan loppuajalla, mutta se ei saavuttanut huomattavaa käytännöllistä merkitystä.[8]

---

[5] Ks. *Kaser—Klami* s. 135 ja 331, *Sohm—Haveri* s. 318—321 ja *Weiss* s. 12—17. Ks. myös *Fr. Vinding Kruse* s. 187.

[6] Roomalaisen oikeuden *res* on ollut monimerkityksinen. *Weiss* s. 125 katsoo, ettei res ollut »Sache», vaan »Gegenstand, also alles, was Objekt von Rechten sein kann.» Res käsitti esineiden ohella saatavat ja myös perintöoikeuden. *Kaser—Klamin* s. 81 mukaan res oli oikeudellisessa kielessä kolmimerkityksinen. Se saattoi merkitä esinettä, oikeusobjektia ja omaisuutta.

[7] *Kaser* s. 224—228, *Kaser—Klami* s. 39 ja 81—82, *Sohm—Haveri* s. 56—57 ja 368—376 sekä *Weiss* s. 126—129. *Mancipatio* merkitsee sananmukaisesti käsin ottamista. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että koko jaottelu olisi perustunut fyysisiin ominaisuuksiin, vaan nimitys johtuu luovutustoimen muotoon liittyvästä käsin tarttumisesta luovutettavaan esineeseen. Roomalainen oikeus ei liene aluksi lukenut varallisuuden piiriin mitään muuta kuin esineet tai omistusoikeuden niihin. Ks. *Kaser—Klami* s. 37, *Sohm—Haveri* s. 57 ja *Voipio* Ilman ja virtaavan veden oikeusasema s. 188.

[8] *Kaser—Klami* s. 81 ja *Voipio* Ilman ja virtaavan veden oikeusasema s. 189. *Res corporales* merkitsee aineellista varallisuutta. Voipio huomauttaa, että *res incorporales* on »ryhmä erilaisia varallisuusoikeuksia, joilla ei ole muuta

Yksinomaan res mancipi-ryhmään kuuluvat omaisuuskohteet saattoivat olla mancipation eli määrämuotoisen luovutustoimen kohteena. Sekä etymologisilla että rituaalisilla perusteilla on kuitenkin pyritty osoittamaan, että mancipation kohteina saattoivat aluksi olla vain irtaimet esineet ja myös orjat, muttei sen sijaan maa. Kiinteä omaisuus oli aluksi suljettu pois sekä mancipation että myös vindikation piiristä. Tästä on edelleen tehty se johtopäätös, ettei maa kuulunut aluksi ollenkaan yksityisen omistusoikeuden piiriin, vaan ainakin esi- ja varhaisvaltiollisella ajalla aluksi sukuyhteisölle ja sittemmin valtiolle (ager publicus). Possessio on merkinnyt tällöin yksityisen saamaa oikeutta yhteisön omistamaan maahan.[9] Maan siirtyminen yksityisen omistusoikeuden piiriin on tapahtunut vasta vähitellen. Kirjallisuudessa mainitaan, ettei valtion ensimmäisiä luovutustoimia tunneta. Samalla viitataan ns. assignatioihin.[10] Jo muinaisroomalaisena aikana italialainen maa saattoi kuitenkin jo olla yksityisen omistusoikeuden kohteena (ager privatus) ja myös mancipation kohteena. Maata pidettiin jaollisena. Sen *luovuttaminen* joko kokonaisena omistusoikeusyksikkönä tai sen *osana* (pars quanta, pars pro diviso) oli mahdollista.[11]

Yksityisen maanomistusoikeuden syntyminen ei vielä sinänsä merkinnyt määräalan luovutusta koskevan problematiikan erottumista vastaavista kiinteistön luovutusta koskevista probleemeista. Mancipatio merkitsi tavallaan samalla kertaa sekä *luovutustointa* että myös luovutuksen *julkistamistointa*. Tämän ohella se merkitsi vielä *kiinteistönmuodostus-*

---

yhteistä kuin se, että ne eivät ole omistusoikeuksia.» Jaottelu merkitsee siten omaisuuden jakamista sen fyysisten ominaisuuksien mukaan. Jaon sanotaan esiintyvän jo Gaiuksella.

9 *Kaser* s. 224—243, *Sohm—Haveri* s. 57 av. 5 ja *Weiss* s. 137—141. Tosin roomalaisen oikeuden osalta on myös esitetty toisenlainenkin mielipide, jonka mukaan yksityinen omistusoikeus maahan olisi varhaisin muoto. Ks. *Kaser* s. 224—225. Kysymys lienee vielä lopullista vastausta vailla sekä roomalaisen että muiden vanhan ajan järjestelmien osalta. Ks. esim. egyptiläisestä maaoikeudellisesta järjestelmästä *Suolahti* Vanhan ajan egyptiläinen vuokraviljelijä, Maaseudun tulevaisuus 31. 12. 1968 s. 4, jossa kiinnitetään huomiota muun ohella israelilaisen ja egyptiläisen maanomistusjärjestelmän eroavuuksiin.

10 *Kaser* s. 238. Ks. myös *Sohm—Haveri* s. 380, jonka mukaan *assignatio* on valtion maan (ager publicus) luovutus esivallan puolesta.

11 *Kaser* s. 275—276, *Kaser—Klami* s. 83 ja *Sohm—Haveri* s. 373.

tointa, jossa asianosaiset todistajineen suorittivat samalla kertaa vielä rajojen vahvistamisen.[12] Omistajanvaihdosilmiö on varhaisvaiheissaan ollut sellainen kokonaisuus, jossa varsin monet erilaiset oikeusvaikutukset ovat kytkeytyneet samaan aktiin ja jossa hallinnan siirtymisellä on ollut ratkaiseva merkitys. Tarkasti ottaen maan luovutukseen liittyvä omistajanvaihdos on ilmennyt jo roomalaisessa oikeudessa vaiheittaisena tapahtumasarjana esim. juuri hallinnan siirtymisen ja nautinta-aikojen osalta,[13] mutta tapahtumasarja ei ole ollut yhtä monivaiheinen kuin esim. meidän voimassa olevassa oikeudessamme.

Kiinteää ja irtainta omaisuutta koskeneissa säännöksissä on tietysti ollut eroavuutta jo varhaisroomalaisessa oikeudessa. Erottelun merkitys kasvaa myöhemmin.[14] Corpus juris-kokoelma käyttää jaotusta *res immobiles — res mobiles* ja erottaa myös jo kiinteistön ja kiinteistön materiaalisen *osan* eli määräalan toisistaan.[15] Kiinteistön määräalan tai muun maa-alueen muodostaminen kiinteistöksi ei kuitenkaan ole edellyttänyt virallista jakotoimitusta. *Voipio* huomauttaa, kuinka »D.50.16.60. osoittaa, että maa-aluetta on kiinteistöksi katsottava, niin pian kun omistaja on sen eri kiinteistöksi muodostamisen tarkoituksessa rajoilla varustanut».[16]

Luovutuksen muodon, sen julkistamisen ja kiinteistönmuodostuksen yhtyminen samaksi vaiheeksi merkitsee määräalan saajan ja kiinteistön saajan oikeusaseman yhtymistä pääpiirteissään samanlaiseksi. Määräalan saanto ei ole tässä kehitysvaiheessa voinut vielä muodostua oikeudellisesti problemaattiseksi. Varhaishistoria osoittaa, ettei maan siirtyminen yksityisen omistusoikeuden piiriin ole vielä ollut omiaan muodostamaan määräalan saannosta oikeudellisesti mielenkiintoista kysymystä. Se muodostuu sellaiseksi vasta kiinteistöjärjestelmän vakiinnuttua ja julkisen luotettavuuden vaatimuksen saavutettua tunnustusta.

---

12 Naapureiden oli todistettava luovuttajan omistusoikeus kiinteistön kaupassa ja lahjoituksessa erään luultavasti vuodelta 337 jKr olevan roomalaisen lain mukaan. Ks. *Kaser—Klami* s. 42. Naapureiden läsnäolo on ollut omiaan auttamaan julkisuusperiaatteen toteutumista sekä itse luovutuksen että myös luovutettavan kiinteistön rajojen osalta.

13 Ks. *Kaser—Klami* s. 107—108, *Sohm—Haveri* s. 397—398 ja *Zitting* s. 233—234.

14 *Kaser—Klami* s. 82.

15 *Voipio* Ilman ja virtaavan veden oikeusasema s. 304.

16 *Voipio* Ilman ja virtaavan veden oikeusasema s. 329.

3. *Saksalainen oikeus*

Saksan liittotasavallan BGB:n ja GBO:n mukainen kiinteistöjärjestelmä rakentuu katasterilaitoksen ja kiinteistökirjalaitoksen varaan. Molemmat laitokset ovat kehittyneet tasasuhtaisesti rinnakkain ja kummallakin on pitkäaikaiset perinteet.[17] Saksalaisen järjestelmän perusyksikkönä on *kiinteistö* (Grundstück) konkreettisena esineenä. BGB ei tosin määrittele kiinteistön käsitettä, mutta oikeudellisessa mielessä sen katsotaan yleensä merkitsevän omana yksikkönään asianomaiseen rekisteriin kirjattua alueellisesti rajoitettua maanpinnan osaa.[18] Katasterilaitoksen päätehtävänä on pitää kirjaa kiinteistöistä itsestään ja niissä tapahtuvista muutoksista.

Saksalainen kiinteistökirjajärjestelmä rakentuu julkisuusperiaatteelle. Sen päätehtävänä on tämän periaatteen toteuttaminen pitämällä kirjaa kaikista kiinteistöihin kohdistuvista oikeuksista. Järjestelmään kuuluu olennaisena osana kirjaamiseen liittyvä konstitutiivinen eli oikeutta luova vaikutus. Luovutukseen perustuva omistusoikeuden siirtyminen kiinteistöön edellyttää tahtojen yhtymistä (Einigung) ja kirjaamista (Eintragung). Ilman kirjaamista omistusoikeus ei voi siirtyä kiinteistöön luovutuksen perusteella. Tällä tavoin omistusoikeuden edellytetään periaatteessa siirtyvän kertakaikkisesti tiettynä ajankohtana. Se erottuu näin lain mukaan niistä oikeuksista, joita kiinteistön tai sen osan luovutuksensaaja voi saada asianosaisten tekemän sopimuksen perusteella

---

[17] Ks. esim. *Wieackerin* s. 13—24, *Wolff—Raiserin* s. 81—85 ja *Richterin* s. 1—3 lyhyitä historiikkeja.

[18] Näin esim. *Baur* s. 116, *Meikel—Imhof—Riedel* s. 687—688, *Richter* s. 4, *Westermann* s. 357 ja *Wieacker* s. 97. *Westermann* huomauttaa, että BGB 890 § sekä GBO 3 § ja sitä seuraavat pykälät liittävät kiinteistön käsitteen kiinteistökirjaan merkitsemiseen omalla numerollaan riippumatta taloudellisista olosuhteista. Laissa kiinteistön käsitettä käytetään kuitenkin paitsi tässä oikeudellisessa merkityksessä myös taloudellisessa merkityksessä. Ks. *Baur* s. 115, *Richter* s. 34—35 ja *Westermann* s. 321 ja 358.

Meikel—Imhof—Riedelin mukaan kiinteistöstä puhutaan kolmessa eri merkityksessä. *Tosiasiallisessa* merkityksessä se on alueellisesti rajoitettu maanpinnan osa. *Katasteriteknisessä* merkityksessä se on alueellisesti rajoitettu maanpinnan osa, joka on viety katasterikartalle omalla numerollaan (Flurstück). *Oikeudellisessa* merkityksessä se on alueellisesti rajoitettu maanpinnan osa, joka on viety asianomaiselle paikalleen kiinteistökirjaan.

ennen omistusoikeuden lopullista kirjaamista kiinteistökirjaan.[19] Omistusoikeus erottuu tällä tavoin edeltävän *välitilan aikaisesta oikeudesta* (Dingliche Anwartschaft).[20]

Vaiheittainen tapahtumasarja muodostuu määräalan kaupan yhteydessä voimassa olevan saksalaisen oikeuden mukaan pääpiirteissään seuraavasti. BGB 313 §:n edellyttämässä järjestyksessä tehty *kauppasopimus* (Kaufvertrag) perustaa sopijapuolten välille velvoiteoikeudellisen oikeussuhteen, jonka sisältönä on henkilökohtainen vaade (Anspruch) kiinteistöön kohdistuvan oikeuden perustamiseen, kumoamiseen tai muuttamiseen. Epätäydellisen oikeuden suojaamiseksi vilpittömässä mielessä olevaa kolmatta vastaan voidaan pyynnöstä tehdä *ennakkomerkintä* (Vormerkung) kiinteistökirjaan.[21]

Määräalan luovutussopimuksen toteuttaminen on kaikissa tapauksissa riippuvainen *viranomaisen luvasta.* Lupamenettelyyn liittyy sekä luovutuksensaajan saantokelpoisuuden että osittamisen maatalous- ja rakennuspoliittisten edellytysten tutkiminen.[22] Luvan hankkiminen muodostaa siten seuraavan vaiheen määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman kehityksessä.

---

19 Ks. tekstissä mainitun johdosta *Baur* s. 110—112, *Hedemann* s. 46—68 ja *Richter* s. 1—18.

20 *Anwartschaft* on oikeustieteen kehittämä käsite. Laissa ei ole nimenomaisia sitä koskevia säännöksiä. *Westermann* s. 31 kuvaa sitä seuraavasti: »Ein Anwartschaftsrecht liegt vor, wenn von dem mehraktigen Entstehungstatbestand eines Rechts schon soviel Erfordernisse erfüllt sind, dass von einer gesicherten Rechtstellung des Erwerbenden gesprochen werden kann.» Ks. myös *Perrey* s. 34—38, *Westermann* s. 31—33 ja *Wolff—Raiser* s. 11—13. Eräs seikkaperäisimmistä kokonaisesityksistä tältä alalta on *Raiserin* teos Dingliche Anwartschaften.

21 Ks. sanotun johdosta *Baur* s. 162—174, *Hedemann* s. 69—71, *Meikel—Imhof—Riedel* s. 1516—1532, *Perrey* s. 75—77, *Richter* s. 47—48, *Westermann* s. 413—428 ja *Wolff—Raiser* s. 156—164. *Weber* s. 28—64a on esittänyt seikkaperäisen kokonaiskuvan ennakkomerkinnän oikeusvaikutuksista kiinteistöoikeudessa. Sveitsin ZGB on samalla pohjalla. Ks. siitä *Meier-Hayoz* s. 39—41 ja 217—223.

22 Lupamenettely perustuu maatalousmaan osalta 28. 7. 1961 annettuun liittovaltion lakiin, Gesetz über Massnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz). Lain 1—12 §:t käsittelevät lupajärjestelmää oikeustoimeen perustuvan luovutuksen yhteydessä. Ks. tarkemmin *Pikalo—Bendelin* kommentaarissa olevia selityksiä vastaavien lainpaikkojen johdosta. Rakennusmaan osalta lupamenet-

Mittaus (Katastermässige Vermessung) vastaa jossakin mielessä meidän lohkomistamme, mutta se ei ole sellainen oikeudellishallinnollinen ja teknistaloudellinen kiinteistötoimitus kuin suomalais-ruotsalaisessa maanmittausoikeudessa, vaan se muodostaa yksinomaan teknishallinnollisen vaiheen nyt kysymyksessä olevassa monivaiheisessa kehitysprosessissa. Siihen ei liity oikeudellisten kysymysten ratkaisuja eikä arvioimistehtäviä samassa laajuudessa kuin meillä. Mittauksen yhteydessä merkitään uuden rajan paikka maastossa ja sen perusteella tehdään tarpeelliset merkinnät uuden kiinteistön muodostamisesta katasteriviraston kirjoihin ja karttoihin ja edelleen kiinteistökirjaan. Määräalan luovutuksen perusteella suoritettu mittaus ja mittauksen perusteella suoritettu merkitseminen katasteriin ja kiinteistökirjaan voi johtaa joko uuden kiinteistön muodostamiseen (Teilung, Abschreibung) tai tilusten liittämiseen ennestään olevaan kiinteistöön (Zuschreibung).[23]

Viranomaisen luvan saaminen ja mittauksen suorittaminen ovat edellytyksenä omistusoikeuden *luovuttamiselle* kiinteistöön (Auflassung) BGB 873 ja 925 §:ssä edellytetyllä tavalla. Oikeudenhaltijain suostumusten hankkiminen on tarpeen uuden kiinteistön kirjaamiseen emätilaa rasittaneista kiinnityksistä ym. oikeuksista vapaana. Kiinteistönluovutusveron vahvistaminen ja suorittaminen ovat niin ikään tarpeen ennen lopullista kirjaamista. Lopullinen kirjaamispyyntö, sen tutkiminen kirjaamisviranomaisen toimesta ja lopullisen *kirjaamisen* suorittaminen päättävät menettelyn. Lopullisen kirjaamisen jälkeen luovutuksensaajaa pidetään omistajana. Kirjaaminen muodostaa siten ratkaisevan aktin omistajanvaihdosilmiössä. Kirjaamiseen liittyvä välitön ekstinktio on saanut suhteellisen laajan soveltamisalan, mutta siitä huolimatta luovutuksensaajan oikeusasema vahvistuu kirjaamisen jälkeen nautinnan muodossa. Nautinnalla on edelleen merkitystä täydentävänä ekstinktiomuotona.[24]

---

tely perustuu liittovaltion 23. 6. 1960 annetun rakennuslain (Bundesbaugesetz) 19—23 §:iin. Ks. niiden johdosta *Estermann* s. 96—99, *Heitzer—Oestreicher* s. 45—54, *Meyer—Stich—Tittel* s. 159—176 ja *Schütz—Frohberg* s. 108—122.

[23] Ks. tekstissä mainitun johdosta *Meikel—Imhof—Riedel* s. 673—682 ja 1027—1064, *Richter* s. 44—50 ja *Westermann* s. 357—358. Ks. myös Sveitsin osalta *Meier-Hayoz* s. 257—262 ja Itävallan osalta *Dittrich—Nagy—Peters—Sattler* s. 1099—1123.

[24] Ks. mainitun johdosta *Baur* s. 152—159, *Hedemann* s. 78—86, *Meikel—Imhof—Riedel* s. 288—290 ja 1385—1399, *Richter* s. 13—20, *Westermann* s.

Välitilan muodostuminen ei liity välttämättömästi uuden kiinteistön syntymiseen. Omistaja voi muodostuttaa ennakolta omistamansa kiinteistön uusiksi kiinteistöiksi ja luovuttaa valmiiksi muodostettuja kiinteistöjä luovutuksensaajille. Omistajan oikeus kiinteistönsä jakamiseen perustuu BGB 903 §:ään, jonka mukaan esineen omistaja voi vapaasti vallita esinettään, ellei yksittäistapauksen varalta ole säädetty toisin tai kolmannen oikeudesta johdu muuta. Kiinteistön muodostaminen voi johtua sekä määräalan luovuttamisesta että kiinteistön omistajan omasta pyynnöstä kuin myös eräissä poikkeustapauksissa viranomaisen aloitteesta.[25]

Välitilan muodostuminen ei myöskään liity yksinomaan määräalan luovutukseen. Se voi liittyä kokonaisen kiinteistön luovutukseen esim. silloin, kun sopimus on ehdollinen. Tämä seikka on toisinaan näyttänyt jäävän huomaamatta niiltä suomalaisilta tutkijoilta, jotka ovat etsineet vertauskohteita suomalaisen oikeuden mukaisen määräalan luovutuksen ja saksalaisen Anwartschaft-oikeuden välillä. Jos vertailuja muodossa tai toisessa suoritetaan, niitä olisi luonnollisesti suoritettava vastaavissa kehitysvaiheissa olevien oikeussuhteiden kesken.

Saksalaisessakin järjestelmässä vaiheittainen tapahtumasarja muodostuu määräalan luovutuksensaajan ja koko kiinteistön luovutuksensaajan osalta erilaiseksi. Kummassakin tapauksessa ratkaiseva omistusoikeuden siirtymisakti tahtojen yhtymisen ja kirjaamisen muodossa voi jakaa luovutuksensaajan oikeudellisen aseman kehittymisen kahteen toisistaan selvästi erottuvaan vaiheeseen. Ratkaisevan aktin toisella puolella on välitila siihen liittyvine oikeussuhteineen ja toisella puolella on kiinteistöön kohdistuva omistusoikeus. Oikeusvaikutukset on pyritty keskittämään tiettyihin kehitysvaiheisiin. Niiden liittämistä muihin vaiheisiin, kuten esim. mittaukseen, on pyritty lainsäädännössä tietoisesti välttämään.

378—388 ja *Wolff—Raiser* s. 117—126. Sveitsin ZGB Art. 656 ja 657 ovat samalla pohjalla. Ks. *Meier-Hayoz* s. 28—47 ja 55—62.

Westermann s. 388—394 kuvaa havainnollisesti määräalan luovutukseen liittyvää kehittymisilmiötä sekä luettelee ja numeroi lopuksi tapahtumasarjaan liittyvät eri vaiheet.

[25] Ks. *Meikel—Imhof—Riedel* s. 674—676 ja 1050—1051.

4. Englantilainen oikeus

Englannissa julkisuusperiaatteelle rakentuva kiinteistökirjajärjestelmä on kehittynyt 1800-luvulla ja perustuu nykyisin vuodelta 1925 olevaan lainsäädäntöön, jota on muutettu ja täydennetty useita kertoja. Kirjaamislaitos on saavuttanut huomattavan sijan kiinteistöjärjestelmässä.[26] Tämän ohella hallinnalla on ollut vanhastaan ja on edelleen huomattava merkitys. Maanomistuksen voidaan sanoa olevan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa samaan tapaan kuin myös vanhastaan pohjoismaisen oikeuden piirissä.[27]

Englantilaisessa kiinteistöjärjestelmässä esiintyy konkreettisten esineiden tasolla olevana elementtinä *maa* (land) siihen liittyvine ainesosineen ja tarpeistoineen. Esineiden tasolla ei puhuta kiinteistöstä ja määräalasta vaan maasta.[28] Kiinteistönmuodostuslaitos ei ole myöskään kehittynyt saksalaiseen tapaan erilliseksi katasterilaitokseksi. Englantilaisessa järjestelmässä on päästy *yhtenäiseen rekisteriin* (Land Registry). Samassa virastossa voidaan saada sekä kiinteistöjä itseään että niihin kohdistuvia oikeuksia koskevat tiedot tarpeellisine rekisteri-

---

[26] Land Registry Act vuodelta 1862 merkitsee englantilaisen kirjaamislaitoksen syntyä. Se perustui kuitenkin ns. *Torrensin* järjestelmään. Tosin Englannistakin mainitaan myös varhaisia muotoja, kuten esim. Vilhelm Valloittajan kiinteistö- ja verotusrekisteri 1000-luvulta (Domesday Book). Ks. *Wallner* SvJT 1969 s. 588. Land Transfer Acts vuosilta 1875 ja 1897 merkitsevät nykyaikaisen englantilaisen kirjaamisjärjestelmän syntymistä. Nykyisin voimassa olevista vuoden 1925 säännöksistä ovat keskeisimpiä Land Registration Act ja Law of Property Act. Ks. tarkemmin *Cheshire* s. 811—828 ja *Curtis—Ruoff* s. 3—69. Pohjoismaisessa kirjallisuudessa olevista englantilaista järjestelmää koskevista selostuksista lienee seikkaperäisin *Anderbergin* esitys SOU 1930: 29 s. 139—156. Ks. myös *Hyvönen* LM 1969 s. 317—325, *Rodhe* s. 353—356 ja *Zitting* s. 237—240.

[27] *Cheshire* s. 28 kuvaa hallinnan merkitystä seuraavasti: »Seisin is a root of title, and it may be said without exaggeration that so far as land is concerned there is in England no law of ownership, but only a law of possession.»

[28] *Lawsonin* s. 20—21 mukaan maa (land) esiintyy laissa *luonnollisessa* ja *teennäisessä* merkityksessä. Edellisessä merkityksessä maa on kaksiulotteinen ja sen laajuus voidaan ilmaista pinta-alana. Jälkimmäisessä merkityksessä maa on kolmiulotteinen ja siihen on luettava myös rakennuksia ja muita maahan oikeudellisessa mielessä liittyviä ainesosia ja tarpeistoja. Jälkimmäisen laajemman merkityksen mukainen maan määritelmä sisältyy Law of Property Act 1925 sect. 205.1:een. *Cheshire* s. 106 ja 785 korostaa, että maalla on eri laeissa eri merkitys. Ks. tarkemmin *Cheshire* s. 100—106.

karttoineen. Vain karttalaitos (Ordnance Survey Department) on erillisenä.[29] Se huolehtii karttojen valmistuksesta.

Englantilainen lainsäädäntö ei käytä myöskään oikeuksien tasolla *omistusoikeuden* (ownership) käsitettä, koska se on yleisessä kielenkäytössä liian monimerkityksinen voidakseen tyydyttää oikeudellisen kielenkäytön edellyttämää täsmällisyyden vaatimusta. Roomalainen, saksalainen ja pohjoismainen lainsäädäntö ovat sen sijaan sitä käyttäneet, minkä jälkeen kirjallisuuden tehtäväksi on jäänyt sen monimerkityksisen ja epämääräisen sisällön selvittäminen. Osaksi jo roomalaiset sekä myöhemmin roomalaisen oikeuden keskiaikaiset opettajat havaitsivat omistusoikeuden sisällössä kolme elementtiä, *ius utendi, ius fruendi* ja *ius abutendi.* Meillä taas on ollut tapana selittää, että omistusoikeudessa erotetaan kaksi puolta, oikeuden *sisältö* ja *oikeussuoja,* ja että omistusoikeuden sisällön piiriin luetaan toisaalta oikeus faktisesti käyttää esinettä ja toisaalta valta oikeudellisesti määrätä esineestä.[30]

Englantilaiset sanovat sen sijaan lähtevänsä liikkeelle osasista. He sanovat koonneensa nuo osaset lainsäädännön ja muun oikeudellisen kielenkäytön moninaisia tarkoituksia varten uusiksi kokonaisuuksiksi, joilla kullakin erikseen on täsmällinen sisältö. Näitä englantilaisia kokonaisuuksia ovat *interest, title* ja *estate* monine lajeineen. Nämä ovat kaikki oikeuksien tasolla olevia entiteettejä.[31]

Englannin voimassa olevan lain mukainen kirjaamisjärjestelmä pyritään toteuttamaan vaiheittain. Ns. *pakollinen kirjaaminen* (compulsory registration) on vuonna 1968 toteutettu noin 18 miljoonan asukkaan asuttamalla alueella. Vuonna 1973 arvellaan päästävän 38 miljoonan asukkaan alueeseen, minkä jälkeen järjestelmän ulkopuolelle jäisivät vielä noin 10 miljoonan asukkaan asuttamat harvaan asutut alueet.[32]

Luovutuksensaajan asema muodostuu jossakin määrin erilaiseksi kummassakin järjestelmässä. Sen sijaan saajan asema ei oleellisesti riipu oikeudellisessa suhteessa siitä, hankkiiko hän myyjän omistaman maan kokonaan itselleen vai ainoastaan osan siitä eli määräalan. Pyytäessään saannon kirjaamista saajan on kummassakin tapauksessa *yksilöitävä* maa. Ennen kirjatun kiinteistön luovutuksen yhteydessä tämä

29 Ks. *Ruoff* s. 7—13.
30 Ks. esim. *Zitting—Rautiala* s. 187.
31 *Lawson* s. 8—9.
32 *Ruoff* s. 11.

käy päinsä viittaamalla asianomaisiin rekisterinumeroihin. Määräalan luovutuksen yhteydessä kirjaamispyynnön esittäjä joutuu yleensä esittämään alueestaan kartan, jonka vapaata ammattia harjoittava maanmittausinsinööri valmistaa karttalaitoksen virallisen rekisterikartan otteelle. Kiinteistönmuodostus ei ole sellainen prosessuaalishallinnollinen toimitus kuin meillä. Maanmittausinsinöörin tehtävänä on lähinnä rajojen merkitseminen maastoon ja kartalle. Tähän ei liity sanottavasti oikeudellisten kysymysten ratkaisuja. Yksinkertaisuutensa vuoksi toimitus tulee myös nopeasti suoritetuksi, mikä taas johtaa välitilan muodostumiseen lyhytaikaiseksi. Saaja voi pyytää välittömästi saannon tapahduttua sen kirjaamista, mutta käytännössä kartta esitetään samalla kirjaamispyynnön yhteydessä. Kunnan tehtävänä on valvoa kaavoituksellisia intressejä. Mahdolliset riitaisuudet voidaan saattaa oikeuskäsittelyyn kirjaamisasian yhteydessä.[33]

Varsinkin niillä alueilla, joita pakollista kirjaamista koskevat säännökset eivät vielä koske, hallinnalla on huomattava merkitys omistajanvaihdoksessa. Tässäkään järjestelmässä määräalan saajan oikeusasema ei eroa sanottavasti kiinteistön saajan oikeusasemasta.[34]

Koko järjestelmälle on ominaista kiinteistöä ja määräalaa koskevan problematiikan ratkaiseminen yleensä samalla kertaa samojen säännösten pohjalta. Tällä tavoin määräalan saajan oikeusasema ei muodostu erityisen problemaattiseksi. Eroavuudet liittyvät pääasiassa kiinteistönmuodostukseen ja mahdollisten kaavoituksellisten intressien huomioimiseen siinä.

Eräs huomattavimmista eroavuuksista englantilaisen ja saksalaisen järjestelmän välillä näyttää liittyvän jälkimmäiseen järjestelmään kuuluvaan kirjaamisen konstitutiiviseen vaikutukseen. Englantilaisessa ja pohjoismaisessa järjestelmässä oikeusvaikutukset liittyvät suuremmassa määrin sekä luovutukseen että kirjaamiseen. Pääasiallisena eroavuutena englantilaisen ja ruotsalais-suomalaisen järjestelmän välillä on taas edelliselle järjestelmälle ominainen kiinteistötoimituksen yksinkertaisuus ja sen rajoittuneisuus pääasiassa teknisiin kysymyksiin. Se muodostaa *teknisen vaiheen* siinä monivaiheisessa prosessissa, jollaiseksi määrä-

---

[33] Ks. tekstissä lausutun johdosta *Cheshire* s. 821—828 ja 866—874, *Curtis—Ruoff* s. 268—271 ja 397—399 sekä *Powell-Smith* s. 6—26, 49—56 ja 136—139.

[34] Ks. *Cheshire* s. 785—789.

alan saantoon perustuva omistajanvaihdos näyttää muodostuvan kaikissa tarkastelluissa järjestelmissä.[35]

5. *Skandinaavinen oikeus*

Pohjoismainen kirjaamisjärjestelmä on pääosaltaan suhteellisen nuori. Tanskan kiinteistökirjan varhaisvaiheet ovat peräisin vuodelta 1845. Nykyinen julkisuusperiaatteelle rakentuva kiinteistökirja perustuu 31. 3. 1926 annettuun kirjaamislakiin (Tinglysningsloven).[36] Norjan tanskalaisen mallin mukainen kirjaamisjärjestelmä perustuu 7. 6. 1935 annettuun kirjaamislakiin (Tinglysingsloven).[37] Ruotsin kirjaamisjärjestelmä perustettiin vuoden 1875 lainsäädännössä ja saatettiin nykyiseen muotoonsa 3. 6. 1932 annetussa lainsäädännössä.[38] Sitä pidetään kuitenkin vielä varsinkin julkisen luotettavuuden periaatteen toteuttamiseen nähden puutteellisena ja se pyritään järjestämään uudelleen omaperäiseltä pohjoismaiselta pohjalta vireillä olevan maakaaren kokonaisuudistuksen yhteydessä.[39]

Pohjoismaisista kirjaamisjärjestelmistä voidaan sanoa, että niissä on pyritty saavuttamaan mahdollisimman suuri *julkinen luotettavuus* mahdollisimman joustavassa ja halvassa muodossa ja ainakin kevyemmässä

---

35 Näihin erilaisten kiinteistöjärjestelmien peruseroavuuksiin nähden useimpien USA:n osavaltioiden järjestelmät liittyvät lähinnä englantilaiseen järjestelmään. Ks. USA:n järjestelmistä ja niiden kehityksestä *Brown* s. 1—64 ja *Clark* s. 1—58.

36 Tanskan järjestelmä on esitetty yksityiskohtaisesti monografiassa *Illum* Tinglysning ja kommentaarissa *Fr. Vinding Kruse* Tinglysningsloven sekä myös yleisesityksissä *von Eyben* Formuerettigheder s. 270—384 ja *Fr. Vinding Kruse* s. 844—1129.

37 Norjan järjestelmä historiikkeineen on esitetty kommentaarissa *Harbek—Solem* ja myös yleisesityksessä *Brækhus—Hærem* s. 396—409.

38 Ruotsin voimassa oleva kirjaamisjärjestelmä on esitetty kommentaareissa *Olivecrona* Inteckningsförordningen ja *Unden* Lagfartsförordningen sekä myös yleisesityksenä *Unden* II s. 34—39 ym. ja lainvalmistelutyönä SOU 1930: 29 s. 1—96. Ruotsin kirjaamisjärjestelmän kehityksen osalta ks. esim. *Hafström* s. 29—37 ja 74—88 sekä SOU 1930: 29 s. 6—13. *Hafström* s. 32—33 mainitsee eräissä Ruotsin kaupungeissa olleen kiinteistökirjan alkumuotoja jo 1300-luvulla.

39 Ruotsin kirjaamisjärjestelmän uudistussuunnitelmat sisältyvät seuraaviin lainvalmistelutöihin: SOU 1947: 38, 1960: 24—26, 1963: 55, 1969: 9 sekä Lagrådsremiss ang. ny jordabalk 1966, Motiv och Bilagor.

muodossa kuin saksalaisessa järjestelmässä. Näissä järjestelmissä ei ole kuitenkaan kokonaan voitu välttyä saksalaista järjestelmää rasittavalta yliorganisaatiolta. Toisaalla maanmittausviranomaiset pitävät kirjaa kiinteistöistä ja toisaalla kirjaamisviranomaiset pitävät kirjaa kiinteistöihin kohdistuvista oikeuksista. Kahden rekisterin pitäminen johtaa eräiltä osilta samojen asioiden kaksinkertaiseen kirjaamiseen, sillä kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien rekisteröiminen ei ole mahdollista ilman kiinteistöjä itseään koskevia luetteloita.[40]

Eri pohjoismaissa on tehty viime aikoina vakavia yrityksiä rekisterilaitoksen kehittämiseksi. Tavoitteina ovat tällöin mahdollisimman laajan julkisen luotettavuuden saavuttaminen, automaattinen tietojenkäsittely ja yhtenäinen kiinteistörekisteri, joka samalla kertaa käsittää sekä kiinteistöjä itseään että kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia koskevat tiedot.[41]

Pohjoismaisessa kiinteistöoikeudessa on vanhastaan katsottu, että omistusoikeus kiinteistöön siirtyy luovutuksen perusteella yleensä sopimuksen tekemisen hetkellä tai muuna sopimuksessa määrättynä ajankohtana. Omistusoikeus on pohjimmiltaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa. Kirjaamisella on saajan oikeusasemaa vahvistava vaikutus, mutta siihen ei sen sijaan liity BGB 873 §:n edellyttämää konstitutiivista vaikutusta. Luovutukseen perustuva omistajanvaihdosilmiö on näin muodostunut pohjoismaisessa järjestelmässä vaiheittaiseksi tapahtumasarjaksi, jossa oikeudellisia vaikutuksia liittyy varsin monenlaisiin seikastoihin ja moniin eri kehitysvaiheisiin.[42] Sekä luovutukseen

---

[40] Maanmittausalan XI kansainvälinen kongressi päätti vuonna 1965 suorittaa vertailevan tutkimuksen katasterilaitoksen ja kiinteistökirjalaitoksen välisestä suhteesta eräissä maissa. Tutkimuksessa pidettiin useista eri syistä englantilaistyyppistä yhtenäistä kiinteistörekisteriä parempana kuin saksalaista järjestelmää, jossa katasteri- ja kiinteistökirjalaitos pitävät kumpikin omia rekistereitään erikseen. Ks. *Henssen* s. 12—13 ja *Hyvönen* LM 1969 s. 319—320.

[41] Tanskassa *Schmølkerin* johdolla toiminut työryhmä antoi 27. 6. 1967 mietintönsä, joka sisältää ehdotuksen yhtenäisen kiinteistökirjan ja kiinteistörekisterin toteuttamiseksi automaattisen tietojenkäsittelyn pohjalta. Ks. *Heering* s. 38. Ks. vastaavista suunnitelmista ja niiden täytäntöönpanosta Ruotsissa Kungl. Maj:ts kungörelse 28. 5. 1968 (379) om uppläggande av nytt fastighetsregister m.m., SOU 1966: 63, erit. s. 301—309, SOU 1969: 9, *Wallner* SvLT 1967 s. 45—63, *sama* XI Nordiska lantmätaremötet s. 121—139 sekä *sama* SvJT 1969 s. 528—538.

[42] *Fr. Vinding Krusen* s. 915—917 mukaan liian monien oikeusvaikutusten kytkeminen kirjaamiseen on omiaan rasittamaan liiaksi kiinteistökirjaa. Oikeus-

että perimykseen perustuvaa omistajanvaihdosilmiötä on kuvattu useissa eri yhteyksissä vaiheittaisena tapahtumasarjana.[43]

Määräalan luovutuksensaajan katsotaan yleensä saavan omistusoikeuden omaisuuskohteeseensa sopimuksen perusteella sopimuksen tekemisen hetkellä samoin kuin kiinteistön saajankin.[44] Suksessiivisen tapahtumasarjan ulkonaiset puitteet ja myös materiaalinen oikeusasema muodostuvat kuitenkin kummassakin tapauksessa erilaiseksi sen vuoksi, että kiinteistön saaja voi yleensä pyytää heti saantonsa kirjaamista, mutta määräalan luovutuksen yhteydessä kiinteistönmuodostus on saatettava loppuun ennen lopullista kirjaamista. Kiinteistönmuodostuksen edellytyksenä on taas yleensä viranomaisen myöntämän osittamisluvan esittäminen.

Erityisesti määräalan luovutuksen yhteydessä syntyy välivaihe, jonka aikana julkisuusperiaatteen toteuttaminen ja määräalan saajan suoja edellyttävät erityistä huolta kirjaamisjärjestelmää muodostettaessa. Samantapainen välivaihe voi kuitenkin syntyä myös koko kiinteistön luovutuksen yhteydessä esim. luovutuksen ollessa riippuvainen ehdosta tai aikamäärästä. Dynaamista suojaa koskeva kysymys välivaiheen

---

vaikutuksia voidaan luontevasti kytkeä esim. sopimuksen tekemiseen ja hallintaan samoin kuin muihinkin vaiheisiin.

[43] Ks. kotimaisesta oikeuskirjallisuudesta esim. *Aarnio* s. 30—33, *af Hällström* s. 136—141, *Olsson* Om köpares borgenärsskydd s. 15—16, *Pietilä* s. 216—230 ja *Zitting* s. 109—119 sekä muusta pohjoismaisesta kirjallisuudesta *Brœkhus—Hœrem* s. 376—382, *Fr. Vinding Kruse* s. 786—843, *Ross* Ejendomsret s. 21—38 ja *Vahlén* Fastighetsköp s. 98—112.

[44] Esim. *Fr. Vinding Krusen* s. 994 mukaan kauppakirjalla (skøde) ymmärretään jokaista asiakirjaa, joka siirtää omistusoikeuden (ejendomsretten) määrättyyn kiinteistöön (en bestemt fast ejendom) tai sen osaan, joko ehdottomasti tai ehdollisesti riippuen kauppahinnan maksamisesta tai muusta ehdosta. Määräalan kauppa siirtää siten omistusoikeuden kiinteistön osaan. Ks. myös *Illum* Tinglysning s. 168 ja *Fr. Vinding Kruse* Tinglysningsloven s. 81.

Rodhe s. 304 lausuu: »Den traditionella regeln är emellertid att äganderätten vid överlåtelse av fast egendom övergår till köparen då köpekontraktet utfärdats.» Hän lukee tällöin kiinteän omaisuuden piiriin myös määräalan niin kuin jatkosta käy välittömästi selville. Samoin esim. *Holmbäck* I s. 75 ja *Vahlén* Fastighetsköp s. 98 verr. s. 26—27. SOU 1963:68 s. 533 lausuu, että lohkomisen pääfunktiona on jakaa kiinteistö omistussuhteiden mukaisesti, milloin saman kiinteistön eri osat ovat tulleet kuulumaan eri omistajille. Ks. vielä esim. *Cervin* Delningslinje s. 74 ja SOU 1963:68 s. 242, joissa puhutaan vakiintuneen ruotsalaisen tavan mukaisesti kiinteistön määräalan omistajasta.

aikana on ratkaistu erityisesti teknisessä suhteessa toisaalta Tanskan ja Norjan oikeudessa ja toisaalta Ruotsin oikeudessa eri tavoin. Samalla materiaalinen puoli muodostuu myös eri järjestelmissä erilaiseksi.

Tanskan oikeuden mukaan määräalan saaja saa suojaa välittömästi luovutussopimuksen tekemisen jälkeen pyytämällä luovutuskirjan väliaikaista kirjaamista Tanskan kirjaamislain 10.1 §:n ja kirjaamisasetuksen (Anordning af 26. 11. 1926 om tinglysning) 17.2 §:n nojalla. Kirjaamismerkintä tehdään emätilan alusteelle rasitteille varattuun osastoon.[45] Norjan kirjaamislain 12 §:n ja lohkomista koskevan lain (Lov om skylddeling av 20. 8. 1909) 25.1 §:n nojalla päädytään samaan tulokseen.[46] Ruotsin LF 6.3 ja 10 §:stä johtuu sen sijaan, että määräalan saaja voi hakea saannolleen lainhuutoa välittömästi saannon tapahduttua. Hakemus on kuitenkin jätettävä lepäämään ja odottamaan asianomaisen kiinteistötoimituksen suorittamista eli siis yleensä määräalan muodostamista kiinteistöksi.[47]

Näissä kirjaamisjärjestelmissä määräalan omistajanvaihdokseen liittyvä *vaiheittainen tapahtumasarja* muodostuu ulkonaisilta puitteiltaan monivaiheiseksi. Oikeudelliset vaikutukset voivat liittyä sopimuskirjan tekemiseen, hallinnan saamiseen, väliaikaisen kirjaamisen pyytämiseen, väliaikaiseen kirjaamiseen, osittamisluvan saamiseen, kiinteistönmuodostukseen, lopullisen kirjaamisen pyytämiseen ja lopulliseen kirjaamiseen sekä tiettyjen määräaikojen kulumiseen jne. Oikeudelliset vaikutukset on näissä järjestelmissä selvitettävä kussakin vaiheessa erikseen.

6. *Kotimainen oikeus*

Omalle kiinteistöjärjestelmällemme on ollut ominaista julkisen luotettavuuden periaatteelle rakentuvan kiinteistökirjan puuttuminen. Kiinteistöjärjestelmämme on sen sijaan muodostunut jo varhain suhteellisen kiinteäksi talojärjestelmäksi maalla ja tonttijärjestelmäksi kaupungissa.

Sukuyhteisön maanomistusta pidettiin aikaisemmin yleisesti maan-

---

45 Ks. *von Eyben* Formuerettigheder s. 304—310, *Illum* Tinglysning s. 167—169 ja *Fr. Vinding Kruse* s. 979 sekä *sama* Tinglysningsloven s. 78—85 ja 284—286.

46 Ks. *Harbek—Solem* s. 82—84.

47 Ks. *Unden* Lagfartsförordningen s. 39—43 ja 48—49.

omistuksen alkumuotona roomalaisen ja saksalaisen oikeus- ja taloushistorian mukaisesti.[48] Tähän liittyen varhaisimpana maanomistusyksikkönä maalla pidettiin *kylää*, josta sitten talot olisivat muodostuneet jakamalla.[49] Historiantutkimuksemme piirissä tämä käsitystapa oli aikaisemmin vallitseva, mutta uusi tutkimus on voinut osoittaa sen virheelliseksi. Maan pysyvää yksityisnautintaa pidetään siten meillä toisin kuin roomalaisessa ja muinaisgermaanisessa yhteiskunnassa yleensä varhaisempana kehitysasteena kuin yhteisomistusta silloinkin, kun valtaus on ehkä suoritettu yhteisesti.[50] Myös oikeustieteessä on näin ollen

---

[48] Viimeisenä vanhan käsitystavan puolustajana voitaneen pitää *Varjoa*, joka maantieteellisessä väitöskirjassaan pyrkii torjumaan uutta oppia. *Varjon* ja *Jutikkalan* Terran palstoilla käymä väittely lienee kuitenkin lopullisesti osoittanut uuden käsityksen etevämmyyden. Ks. *Varjo* Terra 1956 s. 20—32 sekä sen johdosta käytyä keskustelua Terra 1956 s. 63—64, 103—104 ja 156—157 sekä 1957 s. 35—36.

[49] Oikeustieteen edustajat ovat luonnollisesti hyväksyneet tässä historiallisessa kysymyksessä historiantuntijoiden omaksuman kannan. Myöhemmin virheelliseksi osoittautunutta käsitystä ovat edustaneet suomalaisista lakimiehistä muun muassa *Forsman* Lainsäädännön historia s. 17—18, *Haataja* Maaoikeus I s. 2—6, *Hernberg* Yleissiviilioikeus s. 385—386, *Lagus* s. 4, *Lang—Haataja* s. 18—19, *Liljenstrand* Byggningabalkarne s. 4—13, 27 ja 56, *Moring* s. 100 ja 104—105, *Willgren* s. 67 ja 94, *Wrede—Caselius* s. 48 ja *Zitting—Rautiala* s. 20—21. *Liljenstrand* Byggningabalkarne s. 103—104 suhtautuu kuitenkin toisinaan asiaan varauksellisesti.

[50] Uutta kantaa ovat edustaneet historioitsijoista muun muassa *Voionmaa* Suomen Karjalaisen heimon historia s. 182—183, 289—290, 333 ja 359—360, *sama* Hämäläinen eräkausi s. 47—55 ja 79—82 sekä *Jutikkala* s. 20—21 ja 37—42. Heidän tieteellisesti perusteltu kantansa nojautuu sekä ulko- ja kotimaiseen kirjallisuuteen että omakohtaisiin tutkimuksiin. Heidän tutkimuksiinsa nojautuen *Haataja* on myöhemmin omaksunut uuden käsityksen ja myös perustellut kantansa muutoksen yksityiskohtaisesti. Ks. *Haataja* Asutuslainsäädäntö s. 5—10 sekä *Haataja* s. 1—10. Uuden kannan ovat omaksuneet oikeustieteen piirissä myös *Hemmer* s. 10 ja *Kantonen* s. 36—37. *Holmbäck* I s. 36—37, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 184 av. 4 ja *Manner* s. 56 viittaavat kummankinlaiseen kehitysmahdollisuuteen ottamatta lopullista kantaa.

Oikeana pidettävän kannan edustajia voidaan löytää jo varhaisilta ajoilta sekä Ruotsista että Suomesta. Ks. *Botin* s. 15—16 ja *Jonzon* s. 10. *Von Bonsdorff* s. 4—5 kytkee myös talon synnyn maanviljelyksen syntyyn eikä kylän jakamiseen. Vaikka *von Bonsdorff* viittaa Tacituksenkin tunnettuun kertomukseen suomalaisista, niin näiden »kameralistien» kannanotot perustunevat pikemminkin arveluun kuin tutkimukseen. Roomalainen ja saksalainen asutushistoria eivät ole ehkä vielä olleet vaikuttamassa heidän käsityksiinsä. Ks. myös *Jutikkala* Terra 1956 s. 104.

hylättävä aikaisempi virheellinen käsitys kylästä alkuperäisenä maanomistusyksikkönä.[51]

Kiinteistön alkumuotona voidaan edellä olevan mukaisesti pitää *maanomistusyksikköä* eli sitä maanpinnan osaa ainesosineen ja tarpeistoineen, jonka yksi henkilö on omistanut riippumatta siitä, onko omaisuuskohde kuulunut kylään vai onko se ollut yksinäistalo, ja myös riippumatta siitä, onko tämä kokonaisuus muodostanut yhden vai useita lähellä toisiaan olevia palstoja. Kyläyhteisö edustaa vasta myöhempää kehitysvaihetta.

Kiinteistöä ja kiinteistön määräalaa ei voida erottaa toisistaan niin kauan kuin kiinteistö on pelkästään omistusoikeusyksikkö. Varhaisvaiheessa omistajanvaihdosilmiöön liittyvät erilaiset oikeusvaikutukset näyttävät kytkeytyneen keskeisesti luovutussopimuksen tekemiseen ja hallinnan siirtymiseen. Nautinnalla on ollut huomattava merkitys. Sekä *luovutuksen muoto* että sen *julkistaminen* ovat kytkeytyneet luovutustoimessa yhdeksi kokonaisuudeksi.[52] Mutta tämä ei vielä riitä. Myös *kiinteistönmuodostus* on kytkeytynyt tähän samaan kokonaisuuteen, milloin sellainen on ollut tarpeen. Uuden kiinteistön eli siis uuden omistusoikeusyksikön muodostaminen on varhaisvaiheessaan ollut *asianosaisten* asia, milloin luovutus on käsittänyt rajoilleen määrätyn osan omistusoikeusyksiköstä eli siis kiinteistön määräalan. Luovutusmenettely on myös ollut samanlainen sekä kiinteistön että määräalan luovutuksessa.[53]

---

51 *Jutikkala* Terra 1956 s. 63 lausuu Terrassa käydyn edellä av. 48 mainitun keskustelun alussa, että »tuntuu oudolta ryhtyä kirjoittamaan kysymyksestä, joka jo aikoja sitten on loppuunkäsitelty, mutta kun eräät vanhat käsitykset.... ovat ikään kuin nousseet haudasta, en katso voivani olla asiaan puuttumatta». Samat vanhat käsitykset näyttävät eläneen oikeustieteellisessä kirjallisuudessa aina näihin päiviin saakka niin kuin edellä av. 49 mainitusta kirjallisuudesta käy selville.

52 Eräiden maakuntalakien mukaan kiinteistönkauppa tehtiin paikan päällä ja julkisuusperiaatetta pyrittiin toteuttamaan esim. edellyttämällä naapureiden läsnäoloa. MEML:n MK 12 luvun mukaan kiinteistönkauppa oli kokonaisuudessaan tehtävä käräjillä. Ks. *Almquist* s. 167—169 ja *Olsson* MEML s. 36—37. Ks. myös *Hafström* s. 16—20 ja 29—32, *Hemmer* s. 15—17, *af Hällström* JFT 1932 s. 284—290, *Malmström* SvJT 1941 s. 231—232, *Muukkonen* s. 23, *Serlachius* JFT 1884 s. 4, *Vahlén* Fastighetsköp s. 6 ja *Zitting* s. 246—255.

53 Kiinteistönkauppaan eräiden maakuntalakien mukaan kuuluneeseen tilusten ympäri vaeltamiseen näyttäisi liittyvän jonkinlainen kiinteistönmuodostuksen ajatus. Ks. *Almquist* s. 167. Ks. myös *Haataja* s. 436—437 ja 450 sekä *Jutikkala* s. 30 ja 43.

Vielä julkistamistoimen muodostuttua keskiajan lopulla erilliseksi lainhuudatusvaiheeksi kiinteistön ja määräalan saaja ovat kumpikin voineet vahvistaa oikeusasemaansa samalla tavoin pyytämällä saannolleen lainhuutoa välittömästi saannon tapahduttua tuomioistuimessa.[54] Vasta kiinteistöjärjestelmän kehittyminen ja lujittuminen on voinut johtaa siihen, että määräalan luovutukseen liittyvä omistajanvaihdosilmiö on muodostunut toisenlaiseksi kuin vastaava koko kiinteistön luovutukseen liittyvä kehittymisilmiö.

Finanssipoliittiset syyt johtivat meillä jo varhain kiinteistöjen luetteloimiseen ja samalla pysyväisluontoiseen talojärjestelmään. Kiinteistöjen luetteloimisen aloittaminen liittyi Kustaa Vaasan suorittamaan verotuksen uudistukseen. Säädyt antoivat suostumuksensa verovelvollisten ja heidän verojensa luetteloimiseen Westeråsin valtiopäivillä vuonna 1524. Luettelot sisälsivät samalla verovelvollisten omistamien talojen luettelon. Ensimmäinen *maakirja* mainitaan Suomesta vuodelta 1539. Maakirjat laadittiin aluksi verotuksellisista syistä henkilönnimen mukaisessa järjestyksessä, mutta vuonna 1689 suoritetun uudistuksen yhteydessä siirryttiin reaalijärjestelmään.[55]

Maakirjojen mukana syntyi ja kehittyi kiinteä talojärjestelmä. Finanssipoliittiset syyt vaativat sen pysyttämistä muuttumattomana, sillä talon veronmaksukyvyn ei sallittu alentuvan eikä siten myöskään taloon kuuluvien tiluksien ja etuuksien sallittu vähentyvän. Talojärjestelmän muuttumattomuuden periaate nojautui *veronalaisen maan vähentämis-*

Holmbäck I s. 75 lausuu vielä Ruotsin vuoden 1827 jakolainsäädännön johdosta seuraavaa: »En jordägare avsöndrade jord, när han sålde, bytte bort eller skänkte bort ett område på marken. Avsöndringen var alltså icke ett uttryck för någon, av en lantmätare eller annan ämbetsman verkställd förrättning, utan skedde genom själva köpet, bytet eller gåvan, som omedelbart överförde äganderätten till jordområdet till den gamla ägarens medkontrahent». Samoin *Ljungman—Stjernquist* I s. 10—11, jossa lausutaan muun muassa: »I nutida termer kan man säga, att fastighetsbildningen skedde i och med försäljningen.»

[54] Ks. esim. *Haataja* s. 436 av. 1 ja s. 536 sekä *sama* JFT 1949 s. 45. Veronalaisen maan vähentämisestä 21. 7. 1677 annetussa asetuksessa määrättiin vastoin vähentämiskieltoa luovutetut määräalat palautettaviksi takaisin emätilojen yhteyteen siinäkin tapauksessa, että määräalalle olisi myönnetty kiinnekirja. KrML:n MK 2, 3 ja 10 luvun mukaan kiinteistön luovutus ja huudattaminen voidaan jo selvästi erottaa toisistaan eri vaiheiksi. Ks. *Hafström* s. 29—30 ja *Malmström* SvJT 1941 s. 232—233.

[55] Ks. *Ahla* Maanmittaus 1930 s. 123—129, *Almquist* s. 203—204, *Haataja* s. 807—809 ja *Jutikkala* s. 60—62.

kieltoon. Se on tunnettu jo hyvin varhaisilta ajoilta ja otettiin KrML:n kuninkaankaaren 30: 1:een. Säännöksiä koottiin sittemmin 2. 5. 1673 ja 21. 7. 1677 annettuihin asetuksiin veronalaisen maan vähentämisestä. Vähentämiskielto otettiin myös vuoden 1734 lain MK 4: 9:ään ja OK 20: 3:een. Edellisen mukaan veronalaisen maan omistaja ei saanut kaupan eikä perinnön nojalla eikä muullakaan tavoin erottaa eikä vähentää mitään veronalaiseen maahan kuuluvaa pätemättömyysseuraamuksen uhalla. Myös jälkimmäisessä säännöksessä korostettiin, ettei talonpojalla ollut oikeutta sopimuksin vähentää veronalaista maata. Vähentämiskiellosta aikaisemmin annettujen yksityiskohtaisten säännösten katsottiin edelleen jääneen voimaan vielä vuoden 1734 lain jälkeen.[56]

Veronalaisen maan vähentämiskielto vakiinnutti talot usein vuosisadoiksi siihen laajuuteen, mikä niillä oli 1600-luvun alussa. Tämä oli kiellon *kameraalinen* merkitys. *Yhteiskunnalliselta* kannalta kiellon on sanottu lisänneen talonpoikaisperheen kiintymystä isiensä maahan, koska talo oli säilytettävä suvun hallussa tai luovuttava siitä kokonaan kolmannen vaihtoehdon puuttuessa.[57] *Esineoikeudelliselta* kannalta voidaan sanoa, että talo muodostui tässä vaiheessa kiinteistöjärjestelmämme perusyksiköksi. Maakirjan syntyminen ja veronalaisen maan vähentämiskielto vaikuttivat yhdessä tämänkaltaiseen kehitykseen. Talo säilyi perusyksikkönä niin kauan kuin osittamisrajoitukset säilyivät tehokkaina. Maaoikeuteen liittyi runsaasti vero-oikeudellisia piirteitä. Sitä käsiteltiin oikeustieteessä yhdessä vero-oikeuden kanssa ns. kameraalioikeutena ja sen käsitteenmuodostukseen liittyi finanssipoliittisia aspekteja. Sarkajaon alaisessa kylässä talon voidaan sanoa olleen veroluvun osoittama osuus kylästä eikä siis rajoilleen määrätty maanpinnan osa.[58] Tämä on muodostanut sinänsä jo luonnollisen esteen määrä-

---

56 Ks. tekstissä lausutun johdosta *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 34—39 ja *Pietilä* s. 255 sekä niissä mainittua kirjallisuutta.

57 *Jutikkala* s. 150.

58 *Botin* ja *von Bonsdorff* ovat tyypillisiä »kameralisteja». *Botinin* s. 47 mukaan talo ja manttaali ovat sanoja, jotka merkitsevät samaa: »Ändteligen märkes, at Mantal, hemman och gård brukas i enahanda betydelse, så at et helt hemman eller helgård wil säga det samma, som et Mantal.» *Von Bonsdorffin* s. 4 mukaan talo on jo määrättyjen rajojen ympäröimä maalla oleva tila, jolla on itsenäisen maanviljelyksen tai muun paikkakunnan pääelinkeinon harjoittamiseen tarpeelliset tilukset ja etuudet. Esim. *Jonzon* s. 12 ja *Moring* s. 105 viittaavat talon käsitteen muuttumiseen eri vaiheissa.

alojen luovutuksille kylään kuuluvasta tilasta. Takamaa-alueet ovat kuitenkin näissä oloissa säilyneet usein sarkajaon ulkopuolella.[59]

Määräalojen luovuttaminen on kuitenkin ollut vähentämiskiellon voimassa ollessa rajoitetussa määrin mahdollista osaksi poikkeussäännösten nojalla ja osaksi myös säännösten vastaisesti.[60] Näissä tapauksissa kiinteistönmuodostus liittyi edelleen luovutustoimeen ja saaja saattoi saada suojaa pyytämällä saannolleen lainhuutoa välittömästi saannon tapahduttua. Vasta vähitellen *kiinteistönmuodostuksen* muotojen vakiinnuttua isojakojen ja halkomisten yhteydessä maanmittaria alettiin käyttää myös määräalan erottamiseen, milloin säännökset sallivat luovuttamisen, vaikkei nimenomaisia erottamista koskevia säännöksiä vielä ollut.[61] Poikkeuksista huolimatta varsinaisesta pääsäännöstä pidettiin kiinni aina 1800-luvun lopulle saakka.[62] Määräalojen luovutukset säilyivät suhteellisen harvinaisina eivätkä ne senkään vuoksi kaivanneet yhteiskunnan huomiota osakseen.

Vasta 1800-luvun loppupuoliskolla pyrittiin luopumaan veronalaisen maan vähentämiskiellosta ja siirtymään *vapaaseen osittamiseen*. Tämänkaltaiseen kehitykseen oli johtamassa kaksi vaikutinta. Toisaalla *liberalismin* vaikutuksesta korostettiin maan omistajan vapaan määräämisvallan toteuttamisen merkitystä ja toisaalla *sosiaalisista* syistä pyrittiin edistämään tilattoman väestön maanhankintaa.[63] Tuloksena näistä pyrkimyksistä annettiin 1800-luvun loppupuoliskon osittamisasetukset.[64]

---

59 Ks. *Voionmaa* Hämäläinen eräkausi s. 79—82. Ks. myös *Anderberg* s. 242—243 ja *Sjögren* SvJT 1941 s. 279, 281—283 ja 301.

60 Ks. tarkemmin *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 38—39 ja siinä mainittua kirjallisuutta.

61 KoO t 1919 II 62: Maanmittari kävi ja pyykitti vuonna 1843 samana vuonna luovutetun myllytontin rajat ja mylly pantiin verolle sekä merkittiin myöhemmin myös maarekisteriin myllytilana. Luovutus ja kiinteistönmuodostus katsottiin lailliseksi huolimatta veronalaisen maan vähentämiskiellosta ja nimenomaisten kiinteistönmuodostusta koskevien säännösten puuttumisesta.

62 Ks. OO 25. 4. 1893 taltio 618, *Haataja* s. 441 av. 4 ja OO 21. 5. 1881 taltio 756, *Haataja* s. 453 av. 1, joissa edellisessä OO on katsonut vuonna 1875 tehdyn kauppakirjan ehdon olleen vastoin MK 4: 9:n säännöstä ja jälkimmäisessä julistanut vuoden 1864 OsittamisA:n voimassa ollessa tehdyn luovutuksen MK 4: 9:n nojalla mitättömäksi. Ks. myös *Wrede* JFT 1896 s. 418—420.

63 Ks. tarkemmin *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 40—42 sekä siinä mainittua kirjallisuutta. Ks. myös *Pietilä* LM 1962 s. 65, jossa esitetään molemmat tekstissä mainitut vaikuttimet.

64 Näistä tärkeimmät ovat OsittamisA:t vuosilta 1864, 1883 ja 1895. Lisäksi

Aluksi probleemit pyrittiin ratkaisemaan historialliselta pohjalta. Määräalan saaja saattoi *huudattaa* saantonsa ennen lohkomisen loppuunsaattamista vuoden 1864 OsittamisA 4 §:n mukaan kihlakunnanoikeuden lohkomislupaa koskevan päätöksen tultua lainvoimaiseksi ja vuoden 1883 OsittamisA 6 §:n mukaan maaherran manttaalin ja veron vahvistamista koskevan päätöksen saatua lainvoiman. Lainvalmistelutöissä kiinnitettiin päähuomio veronalaisen maan vähentämiskieltoon ja siihen liittyvään itsekannattavuusperiaatteeseen.[65] Määräalan saajan oikeusasemaan ei kiinnitetty sanottavasti huomiota. Sitä pidettiin ilmeisesti vielä itsestään selvänä asiana. Määräalan saajan vuoden 1864 ja 1883 OsittamisA:n voimassa ollessa saamaa oikeusasemaa on myöhemmin pyritty kuvaamaan sanoilla absoluuttinen, voimassa kolmatta kohtaan, kiinteistön luovutus ja sopimuksella siirtyvä omistusoikeus.[66]

Edellä mainittu osittamis- ja kirjaamislainsäädäntö ei vastannut julkisuusperiaatteen vaatimuksia, mikä havaittiin tutkittaessa Saksan uutta siviilioikeutta[67] ja sovellettaessa osittamislainsäädäntöä käytäntöön. Määräalan luovuttajan seuraajien ja velkojien suoja havaittiin riittämättömäksi.[68] Keinoista vain oltiin eri mieltä. Toisaalla säännöksiä haluttiin kehittää kotimaisen ja vanhan ruotsalaisen oikeuden pohjalta[69]

---

voidaan mainita asetus muutamista erityisistä tilusten lohkomisen ja maan osittamisen lajeista 1. 3. 1886, joka koski määräalojen erottamista vakaalla asukasoikeudella hallituista kruununtaloista.

65 Vp 1863—1864 Arm. esitys 6 s. 89—91 ja Prinsiippikomitea s. 89—95.

66 Ks. esim. *Caselius* s. 31—32, *Chydenius* JFT 1892—1893 s. 392—393, *Haataja* s. 459, 464 ja 508, *sama* JFT 1949 s. 45, *Hakulinen* Luovutus s. 48, *Lang—Haataja* s. 98, *Moring* s. 246—247, *sama* JFT 1911 s. 43, *Pietilä* LM 1964 s. 967 sekä *Serlachius* JFT 1888 s. 175—176. Tämä käsitys on tavallaan omaksuttu myös vuoden 1895 OsittamisA 42.2 §:ssä, jonka mukaan aikaisemman lainsäädännön aikana luovutettu määräala oli erotettava viiden vuoden kuluessa asetuksen voimaantulosta »sillä uhalla, että luovutussopimus muuten on voimaton kolmatta henkeä vastaan».

67 Ymmärrettävästi meillä oltiin kiinnostuneita Saksan BGB:sta ja sen valmistelutöistä. Tätä osoittavat asiaa koskevat selostukset kirjallisuudessamme. Ks. esim. *Wrede* JFT 1888 s. 145—165.

68 Vp 1891 Arm. esitys 1 s. 4—5.

69 Erityisesti prinsiippikomitean puheenjohtaja *Forsström* halusi ratkaista määräalan luovutusilmiöön liittyvät dynaamista suojaa koskevat kysymykset kehittämällä määräalan lainhuudatusta koskevia säännöksiä. Hänen mielestään saajan pitäisi voida pyytää lainhuutoa aikaisessa kehitysvaiheessa, vaikka lopul-

ja toisaalla pyrittiin käyttämään hyväksi Saksan uudessa lainsäädännössä omaksuttuja ratkaisuja.[70]

Vuoden 1895 OsittamisA 14.2 ja 40 §:ssä luovuttiin määräalan saannon lainhuudatuksesta ja omaksuttiin osaksi saksalaisista säännöksistä lainattu järjestelmä määräalan saajan sekä luovuttajan seuraajien ja velkojien suojasta määräalan *erottamisoikeuden kiinnityksen* avulla. Saksalaista ennakkomerkintää ja sen oikeusvaikutuksia koskevista säännöksistä on sanottu, että ne sopivat huonosti BGB:n muuhun systematiikkaan.[71] Myöhempi kehitys on osoittanut, että vastaavat säännökset ovat sopineet huonosti myös omaan kiinteistöjärjestelmäämme. Tämä käy selville monista lakiehdotuksista ja lain muutoksista, joiden avulla on toivottu saatavan parannuksia määräalan luovutukseen liittyviin moninaisiin kysymyksiin.[72] Tämän osoittavat myös ne monet luonne-

---

linen kiinnekirja annettaisiinkin vasta osittamista koskevien merkintöjen tultua tehdyiksi asianomaiseen rekisteriin. Ks. hänen eriävää mielipidettään prinsiippikomitean mietinnössä s. 166. Määräalan lainhuudatukseen perustuvaa järjestelmää on myös kannatettu eräissä vuoden 1895 OsittamisA:ta varten tehtyjen lainvalmistelutöiden johdosta annetuissa lausunnoissa. Ks. niistä *Haataja* s. 463 av. 2.

70 *Serlachius* esiintyi merkittävimpänä saksalaistyyppisestä ennakkomerkinnästä johdetun määräalan erottamisoikeuden kiinnitysjärjestelmän kannattajana. Lainvalmistelukunnan jäsenenä hän otti myös ratkaisevalla tavalla osaa vuoden 1895 OsittamisA:n valmistelutöihin. Ks. JFT 1888 s. 175—176, jossa arvostellaan voimassa olleen lain säännöksiä sekä Lagberedningens förslag 1887:1 s. 34—35 ja 42—44, jossa kehitellään uutta järjestelmää.

Ensimmäiset kiinteistökirjajärjestelmän aikaansaamista tarkoittavat suunnitelmat maassamme ovat tarkoittaneet pääpiirteissään Saksan järjestelmän mukaisen kiinteistökirjan perustamista. Ks. *Serlachius* JFT 1889 s. 135—160 ja 229—232 sekä Lagberedningens förslag 1892:2 ja Lagberedningens utlåtande 1898:6. Prinsiippikomitea on myös ehdottanut kiinteistökirjan perustamista saksalaisen mallin mukaan mietinnössään s. 145—150. Julkisen luotettavuuden periaate ei kuitenkaan tule tässä ehdotuksessa vielä esille. Kiinteistökirjaa koskeva kysymys lienee ollut oikeuskirjallisuudessamme ensimmäisen kerran esillä 1873, jolloin Ruotsissa 10. 7. 1867 päivätty komiteanmietintö on antanut aiheen keskusteluun. Ks. *Ehrström* JFT 1873 s. 107—108.

71 *Westermann* s. 414.

72 Esim. omistusoikeuden siirtymistä koskeva säännös otettiin vuoden 1895 OsittamisA 14.2 §:ään ja poistettiin AJ 208.2 §:stä 11. 10. 1946 AJ:n muuttamisesta annetulla lailla. Samalla kertaa saatettiin voimaan viran puolesta vireille pantava erottamisoikeuden kiinnittäminen, joka taas epäonnistuneena poistettiin JL:n voimaantullessa.

teoriat, joiden avulla kirjallisuudessa on pyritty kuvaamaan ja selittämään määräalan saajan oikeusasemaa, samoin kuin ne monet äänestykset, joita on jouduttu suorittamaan korkeimmassa oikeusasteessa ratkaistaessa käytännön oikeuskysymyksiä.

Lähinnä juuri kirjaamislaitoksemme kehittymättömyys on ollut syynä määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevien säännösten ja oppirakennelmien monimutkaisuuteen. Historiallinen kehitys osoittaa, että varhaisvaiheessa meillä pyrittiin rakentamaan saksalaisen järjestelmän mukaista kiinteistökirjaa ja kirjaamisjärjestelmää. Tänä aikana lainsäädäntöämme pyrittiin kehittämään siten, että saksalaisen järjestelmän omaksuminen olisi muodostunut myöhemmin helpoksi. Tältä pohjalta olemme saaneet lainsäädäntöömme erottamisoikeuden kiinnitykseen perustuvan suojajärjestelmän.

Myöhemmin olemme kuitenkin pyrkineet valmistelemaan pohjoismaisen järjestelmän mukaista kiinteistökirjaa.[73] Samoin varhaisimmilta ajoilta peräisin oleva kiinteistöjärjestelmämme liittyy muihin pohjoismaisiin järjestelmiin. Tämän vuoksi muista järjestelmistä saatuja aineksia ei ole aina voitu liittää järjestelmäämme sopusuhtaiseksi kokonai-

---

Lainvalmistelukunnan julkaisussa 1961:6 on ehdotettu palaamista määräalan lainhuudatukseen lähinnä ruotsalaisten esikuvien mukaisesti kun taas osittamisrajoitustoimikunta on hallituksen esityksen muotoon laaditussa liitteessä s. 7—8 ehdottanut, että siirryttäisiin viran puolesta toimitettavaan erottamisoikeuden kiinnittämiseen eikä ainoastaan viran puolesta vireille pantavaan kiinnittämiseen. Toimikunnan mielestä järjestelmä saataisiin nyt tehokkaammaksi kuin aikaisemmin, »koska asianomaisen ei tämän lakiehdotuksen mukaisen järjestelmän vallitessa kuitenkaan tarvitsisi suorittaa minkäänlaisia toimenpiteitä määräalan erottamisoikeuden turvaamiseksi.» Ks. myös *Pietilä* LM 1966 s. 803 av. 47.

[73] Vielä lainvalmistelukunnan ehdotus 1930:20 kiinteistökiinnityslaiksi näyttää rakentuvan saksalaisen järjestelmän pohjalle. Tanskassa on jo sitä ennen ollut uusi pohjoismainen kiinteistökirjajärjestelmä, mutta sen vaikutusta ei voitane havaita ehdotuksesta. Myöhemmin meillä on sen sijaan pyritty valmistelemaan muita pohjoismaisia järjestelmiä lähellä olevaa kiinteistökirjaa. Ks. nykyisistä uudistussuunnitelmista *Hannikainen* Alaviite 1965:2 s. 6—7, *sama* LM 1950 s. 124—148, *Zitting* Kivimäen juhlajulkaisu s. 511—526, *sama* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 146—152 ja *sama* LM 1959 s. 498—507. *Haataja* edustaa uutta ajattelutapaa jo vuonna 1931. Ks. Förhandlingarna å det femtonde nordiska juristmötet i Stockholm den 27—29 augusti 1931, Stockholm 1931 s. 168—170.

suudeksi. Tällä tavoin järjestelmämme on muodostunut määräalan saajan oikeusasemaa koskevien säännösten osalta sekavaksi.[74]

Kirjaamislaitoksemme kehittymättömyydestä on myös johtunut, että kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien selvittäminen on usein ollut hankalaa. Kiinteistönmuodostuksen kannalta on kuitenkin ollut tarpeen selvittää monia kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia. Kun näiden oikeuksien selvittäminen ei ole näyttänyt muulla tavoin mahdolliselta, selvitystyö on keskitetty toimitukseen. Kiinteistönmuodostuksesta on kehittynyt prosessinmuotoinen toimitus, jossa ratkaistaan monia paitsi teknistaloudellisia myös oikeudellisia ja hallinnollisia kysymyksiä.[75] Toimituksessa ratkaistaan meillä oikeudellisia kysymyksiä huomattavasti enemmän kuin saksalaisessa ja englantilaisessa toimituksessa ja myös enemmän kuin muiden pohjoismaiden kiinteistötoimituksissa.[76] Tällä tavoin määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman kehityksessä kiinteistönmuodostuksella on meillä omaperäinen merkitys, johon tutkimuksessa on kiinnitettävä huomiota. Kiinteistönmuodostusvaiheeseen liittyy eräitä oikeudellisia vaikutuksia, jotka muissa järjestelmissä on pyritty kytkemään muihin vaiheisiin.

2 §. Tehtävän rajoittamisesta ja siihen liittyvistä peruskysymyksistä

1. Määräalan työmääritelmä

Sekä kirjoitetussa laissa että oikeuskirjallisuudessa puhutaan määräalasta monessa eri merkityksessä. Kirjallisuudessa käytyyn keskusteluun osallistuminen edellyttää tämän vuoksi sen seikan selvittämistä, mitä

---

74 Asiantilaan on kiinnitetty huomiota ulkomaillakin. Ks. *Rodhe* s. 336—342, jossa hän arvostelee Suomessa omaksuttua järjestelmää.

75 Ks. myös *Hyvönen* Mila 1967 s. 51—52 ja *sama* LM 1969 s. 317—326 sekä niissä mainittua kirjallisuutta.

76 Esimerkkinä voidaan mainita omistusoikeutta kiinteistöön tai tilukseen koskeva riita, joka JL 67 §:ssä mainituin edellytyksin ratkaistaan meillä kiinteistötoimituksessa. Saksalaisen ja englantilaisen oikeuden mukaan vastaava asia siirtyy riitaisena oikeuteen. Ks. *Richter* s. 46—47 ja *Powell-Smith* s. 128. Samoin yleensä USA:ssa, jonka osalta ks. *Clark* s. 13 ja 17—20. *Brotherus* LM 1960 s. 332 on myös osoittanut, ettei Ruotsin JDL jätä omistusoikeutta koskevaa riitaa toimitusmiesten ratkaistavaksi niin kuin JL 67 §.

keskustelussa on kulloinkin tarkoitettu määräalalla. Keskustelu voi muodostua hedelmälliseksi vain siten, että keskustelijat puhuvat samoista asioista.

Määräalasta puhutaan kirjallisuudessa kovin usein niin kuin itsestään selvästä asiasta. Toisinaan näkee muodostettavan määritelmiäkin. Niitä kirjoitetaan kuitenkin usein muun kiireen keskellä pitäen silmällä kulloinkin keskeisiltä näyttäviä aspekteja kiinnittämättä huomiota yksityiskohtiin. Määritelmiä on voitu kirjoittaa eri tapauksissa erilaisia tarkoitusperiä varten. Käsitteenmuodostuksessa kiinnitetään huomiota vanhastaan tarkoituksenmukaisuuteen,[1] mikä merkitsee kuitenkin kunkin tutkijan ja tutkimuksen kannalta erilaista tarkoituksenmukaisuutta. Nykyisin on tapana korostaa käsitteenmuodostuksen konventionaalisuutta. Käsitteenmuodostuksessa on kysymys tietyssä mielessä sopimusehdotuksen tekemisestä. Asianomaisen luokan eli joukon elementeille yhteisten tunnusmerkkien luettelemisen sijasta sovitaan siitä, että ne ilmaistaan lyhennetyssä muodossa symbolin avulla.[2]

Kirjallisuudessa määräalan sanotaan ensiksikin olevan »rajoiltaan määrätty, mutta erottamaton osa tilasta.»[3] Määräala on näin määritelty tilan osana eikä siis muunlaisen kiinteistön osa voi tulla kysymykseen. Omaksuttuun intensioon liittyy siten rajoittava tunnusmerkki, jota ei ole läheskään aina edellytetty oikeudellisessa kielenkäytössä. Näin määriteltynä käsitteen ekstensio muodostuu suppeaksi, mutta se sisältää juuri ne määräalat, joita kaikki keskustelijat ovat yleensä vähintään tarkoittaneet kysymyksessä olevasta aiheesta keskustellessaan.[4] Monet ovat

---

1 Ks. *Muukkonen* s. 29 ja siinä mainittua kirjallisuutta sekä *Aarnio* s. 208 av. 295, jossa huomautetaan, »että painotettaessa tarkoituksenmukaisuusnäkökohtaa on vaara tarjona, että unohtuu kysymyksen kannalta *ensiarvoinen* seikka: käsitteenmuodostuksen ristiriidattomuus ja täsmällisyys.» Sekä *Muukkonen* että *Aarnio* näyttäisivät pitävän yksiselitteisyyttä tai ristiriidattomuutta toisena tarkoituksenmukaisuudesta erotettavana päämääränä käsitteenmuodostuksessa. Tarkoituksenmukaisuuden sanotaan vanhastaan merkitsevän varmuutta, nopeutta ja halpuutta. Käsitteenmuodostuksen varmuus asetetun kysymyksen selvittämisessä on ilmeisesti juuri yksiselitteisyyttä, ristiriidattomuutta ja täsmällisyyttä. Ks. myös *Hyvönen* Maanmittaus 1967 s. 4—6 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

2 Näin esim. *Aarnio* s. 207. Ks. myös siinä mainittua kirjallisuutta.

3 *Caselius* s. 30.

4 Ks. käsitteen intensiosta ja ekstensiosta sekä käsiteanalyysistä yleensä esim. *Aarnio* s. 204—216, *Cohen—Nagel* s. 30—33, *Itkonen* s. 351—365 ja *Kauppi* Ajatus 1954 s. 55—83. Ks. myös jäljempänä 6 § av. 36 ja sen kohdalla lausuttua.

tarkoittaneet myös muita määräaloja. Oikeuskirjallisuudessa puhutaan yleisesti myös tonttirekisteriin merkityn tontin määräalasta.[5]

Toisaalla määräalan sanotaan olevan rekisterikiinteistön »materiaalinen eli alueellinen osa» taikka »kiinteistöön kuuluva maa-alue».[6] Näissä määritelmissä rajoittavia tunnusmerkkejä on kovin vähän. Kiinteistön materiaalinen osa ei merkitse meidän oikeutemme mukaan samaa kuin kiinteistön alueellinen osa, sillä myös esim. rakennus voi muun ohella olla kiinteistön materiaalinen osa, ainesosa.[7] Vallitsevan kielenkäytön mukaan määräala ei merkitse myöskään samaa kuin kiinteistöön kuuluva maa-alue. Tosin harvoin kirjallisuudessa puhutaan myös esim. vuokratusta määräalasta.[8] Yleensä sekä lainsäädännössä että kirjallisuudessa puhutaan tässä yhteydessä vuokra-alueesta eikä siis määräalasta riippumatta siitä, onko vuokrattu kiinteistöön kuuluva alue vai kiinteistöjaotuksen ulkopuolella oleva maa. Määräalasta puhutaan yleensä vasta silloin, kun samalla halutaan ilmaista luovuttamisen tai ainakin erottamisen tarkoitusta.[9]

---

5 KoO:n tiedonannoissa 1944 II 60 ja 1957 II 83 on kysymys tonttirekisteriin merkityn tontin määräalan luovutuksesta ja hallinnasta. Jälkimmäisen tiedonannon tekstissä puhutaan tontin määräalasta. Samoin oikeustapauksia koskevissa selostuksissaan *Caselius—Rautiala* s. 219—222 sekä *Pietilä* s. 233—235 ja *sama* LM 1966 s. 791 av. 22. *Pietilä* puhuu säännöllisesti tontin määräalasta. Tiedonannossa KoO 1962 II 68 puhutaan tonttirekisteriin merkitystä tontista kaupungissa vuokratusta määräalasta. Samoin sitä koskevissa selostuksissa *Zitting—Rautiala* s. 160 ja 193. Ks. myös *Kyläkallio* s. 54 av. 2, *Larma* s. 217 ja *Zitting—Rautiala* s. 99 ja 250.

6 *Pietilä* LM 1964 s. 965 ja LM 1966 s. 801.

7 Ks. *Caselius* s. 345—375, *Ekström* s. 1001—1006, *Hakulinen* DL 1935 s. 209—223, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 195—200, *Ollinen* I s. 51—56, *Pietilä* LM 1964 s. 539—540, *Serlachius* s. 15—23, *sama* JFT 1888 s. 180—182, *Wrede—Caselius* s. 57—61 ja *Zitting—Rautiala* s. 33—43.

8 Ks. esim. KoO 1962 II 68 sekä *Zitting—Rautiala* s. 160 ja 193, jossa oikeustapausta on selostettu.

9 Näin esim. MVL, LunastamisL ja VJL. Samoin esim. *Hakulinen* Vuokraoikeus s. 18—19 ja 42, *Helminen* JFT 1961 s. 247 sekä *Pietilä* LM 1966 s. 783—784. *Pietilä* ei siis käytä itsekään po. ilmaisua niin laajassa merkityksessä kuin hänen määritelmänsä ehkä antaa aiheen otaksua. Suomen ruotsinkielisessä kirjallisuudessa määräalasta yleisesti käytetty vastine »outbrutet område» viittaa myös erottamisen tarkoitukseen eikä sovellu käytettäväksi esim. vuokra-alueesta. Vastaavasti suomenkielessä puhutaan erottamattomasta määräalasta. Tämän ohella meillä käytetään myös ruotsalaisessa kirjallisuudessa käytettyjä laajasisältöisiä ilmaisuja kuten esim. »viss mark», »visst område» ja »särskilt markområde».

Kuitenkaan määräalasta ei puhuta esim. tarkoitettaessa kaavatonttia,[10] vaikka se on tonttijaossa rajoiltaan määrätty alue, joka muodostetaan vastaisuudessa kiinteistöksi. Asia ymmärretään jotenkin niin, että kaavatontin alue samoin kuin muu kiinteistöön kuuluva alue saa erottamattoman määräalan »luonteen» vasta sen erottuessa jollakin tavoin kiinteistön omistajan omaisuuspiiristä esim. siirtyessä toisen henkilön omaisuudeksi taikka ainakin ryhdyttäessä välittömästi muodostamaan sitä kiinteistöksi.[11]

Määräalasta puhutaan yleisesti muulloinkin kuin määräalan luovutuksen yhteydessä. Esim. kiinteistön omistajalla on oikeus erotuttaa määräala kiinteistöstään ilman luovutustarkoitusta.[12] Hän voi myös pidättää itselleen määräalan luovuttaessaan kiinteistönsä.[13] Niin ikään jäämistöön kuuluva kiinteistö voidaan jakaa perinnönjaossa määräaloina.[14]

Tällä tavoin lähestytään kirjallisuudessa esitettyä keskimääräistä käsitystä määräalasta. Määräalan on sanottu myös olevan »rajoiltaan määrätty, vastaisin maanosituksin kiinteistöksi erotettava maa-alue.»[15] Samasta esityksestä käy välittömästi selville, että siinä tarkoitetaan juuri kiinteistöön kuuluvaa maa-aluetta. Lainsäädännössä ja kirjallisuudessa ei yleensä puhuta määräalasta tarkoitettaessa kiinteistöjaotukseen kuulumatonta maata, vaikka kysymyksessä olisi kiinteistöksi muodostettava tai luovutettu alue. Kirjoitetun lain ja kirjallisuuden tarkastelu näyttäisi myös osoittavan, että määräalasta vältetään puhumasta myös sil-

---

10 Ilmaisun on omaksunut *Pietilä* s. 1—5, DL 1963 s. 28—29, LM 1964 s. 543 ja LM 1966 s. 809, joissa tonttijaon mukaista tonttia nimitetään kaavatontiksi ja itsenäiseksi kiinteistöksi muodostettua kaavatonttia eli tonttirekisteriin merkittyä tonttia rekisteritontiksi. Samoin *Kyläkallio* s. 54 av 2, *Manner* LM 1969 s. 704 ja *Zitting—Rautiala* s. 29—30. Aikaisemmin puhuttiin vastaavasti esim. hallinnollisesta ja oikeudellisesta tontista, joita vastaavia ilmaisuja on kritisoitu myös Ruotsissa. Ks. *Larma* s. 158 ja *Pietilä* s. 4—5 sekä *Ljungman—Stjernquist* I s. 186 ja *Unden* II s. 16.

11 Sanaa määräala käytetään johdonmukaisesti tekstissä tarkoitetuissa yhteyksissä esim. *Larman* teoksessa, jossa kielenkäyttö on tässä suhteessa yhdenmukaista vallitsevan kielenkäytön kanssa. Ks. esim. *Larma* s. 41, 46, 160, 217, 231, 267, 351, 426 ja 452. RakL ei sen sijaan yleensä käytä sanaa määräala. Ks. kuitenkin RakL 123 h § 19. 9. 1969 annetussa laissa.

12 Ks. esim. *Caselius* s. 29 ja *Haataja* s. 449.

13 Näin JL 183.2 §:ssä. Ks. myös esim. *Haataja* s. 500—505.

14 Ks. esim. *Aarnio* s. 258 av. 381 ja s. 331.

15 *Hakulinen* Luovutus s. 47.

loin, kun alue muodostetaan kiinteistöksi tai luovutetaan sellaisesta maarekisterikiinteistöstä, joka ei ole JL 284 §:n tarkoittama tila.[16]

Määräalasta puhutaan edellä tarkoitetuissa yhteyksissä myös silloin, kun kysymyksessä on kiinteistöjen yhteiseen alueeseen kuuluva maa. JL 181 §:n mukaan *määräala* erotetaan tilasta, mutta sen sijaan JL 182 §:n mukaan kahdesta tai useammasta tilasta sekä tilojen yhteisestä alueesta erotetaan *alue*. Kielenkäyttö on kuitenkin epäjohdonmukaista, sillä esim. JL 183 §:ssä puhutaan taas alueen erottamisesta tilasta.[17] Sillä seikalla ei voi myöskään olla merkitystä, millaisessa toimituksessa erotettava alue muodostetaan kiinteistöksi tai liitetään ennestään olevaan kiinteistöön.[18] Lohkomisen ohella voi tulla kysymykseen esim. tontinmittaus taikka JL 31 luvussa tai KaavJL 15 §:ssä tarkoitettu alueen siirtäminen tilasta toiseen.

Kirjallisuudessa omaksutut käsitykset määräalasta eivät poikkea toisistaan niin paljon kuin edellä esitetyt ja myös muut kirjallisuudessa esitetyt monenlaiset määritelmät[19] ehkä antavat aiheen otaksua. Vaikka käsitteen alaan kuuluvista elementeistä on oltu pääpiirteissään yksimielisiä, niin mitä erilaisimmissa yhteyksissä lausutuissa määritelmissä on pyritty ilmaisemaan ainoastaan joitakin asianomaisen esityksen kannalta mahdollisimman oleellisia tunnusmerkkejä. Mukana on tietysti puhtaasti subjektiivisiakin eroja. Niitä ei ole kuitenkaan niin paljon, ettei voitaisi muodostaa määritelmää meillä vallitsevan kielenkäytön pohjalta.

---

16 Esim. JL 31 ja 32 luvussa ei puhuta määräalasta. Samoin *Haataja* s. 704—717 ja *Zitting* Kaupunkimaa, joissa erillisestä vesijätöstä ja kaupungin lahjoitusmaasta puhuttaessa ei yleensä käytetä ilmaisuja kiinteistö ja määräala. Niiden sijasta puhutaan yleensä maasta ja alueesta.

17 Ks. JAT s. 143, jossa samassa yhteydessä puhutaan määräalan erottamisesta. JL 202 §:ssä puhutaan taas määräalasta ja tarkoitetaan ilmeisesti myös yhteisestä alueesta luovutettuja määräaloja.

18 Ks. *Hakulinen* Velvoiteoikeus s. 126, jossa määräalan erottamisoikeudesta sanotaan, että se on »oikeus lohkomalla erottaa rajoiltaan määrätty alue luovuttajan kiinteistöstä siinä tarkoituksessa, että omistusoikeus siirtyy luovuttajalta saajalle.» JL 203.2 §:ssä puhutaan yksinomaan lohkomisesta, vaikka esim. tontinmittauksella on myös siinä tarkoitettu vaikutus. Ks. edelleen *Wrede—Caselius* s. 591.

19 Esim. lohkomisen tunnusmerkkejä luonnehdittaessa lausutaan usein samalla määräalalle olennaisia tunnusmerkkejä. Ks. *Haataja* s. 434, *Moring* s. 230, *Pietilä* DL 1963 s. 29, *Seppälä* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 93—94, *Suomaa* s. 163, *Willgren* s. 124—125 ja *Zitting—Rautiala* s. 24.

Edellä olevan perusteella määräala merkitsee *vallitsevan kielenkäytön* mukaan sellaista rajoiltaan määrättyä kiinteistöön kuuluvaa aluetta tai kiinteistöjen yhteistä aluetta, joka vastaisuudessa on tarkoitettu muodostettavaksi kiinteistöksi. Määritelmässä on pyritty osoittamaan keskimääräistä useampia tunnusmerkkejä vallitsevan kielenkäytön mukaisesta määräalasta. Tämäkin määritelmä on kovin epätäsmällinen. Voimme kuitenkin sen pohjalta osallistua kirjallisuudessa käytävään määräalaa koskevaan keskusteluun. Toisinaan keskustelussa joudutaan kuitenkin ottamaan huomioon käsitteenmuodostuksessa havaittavia subjektiivisia eroavuuksia. Tämän määritelmän pohjalta voidaan myös ryhtyä kirjoittamaan tätä esitystä. Sitä voidaan tässä mielessä sanoa työmääritelmäksi. Sen sijaan se ei ole objektiivinen määritelmä, joka osoittaisi edes yleisen kielenkäytön pohjalta kaikki käsitteen alaan kuuluvien elementtien yhteiset tunnusmerkit. Tarkoituksenamme ei ole myöskään ollut rajoittaa tässä yhteydessä lopullisesti tutkimuksemme aihepiiriä koskemaan nyt lausutun määritelmän tarkoittamia määräaloja. Määritelmässä on vielä liian monia tuntemattomia tekijöitä.

2. *Perinnäisiä käsityksiä vuoden 1734 lain MK:sta*

Tutkimuksemme tarkoituksena on määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman selvittely Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Positiivisen oikeuden normit muodostavat luonnollisen lähtökohdan. Kiinteistöä, kiinteää omaisuutta ja omistusoikeutta koskevien sekä eräiden muiden teoreettisluontoisten peruskysymysten pohtimista voitaneen ehkä pitää etäisenä. Saatetaan ajatella, että näitä peruskysymyksiä koskevat aikaisemmat tutkimukset olisi asetettava sellaisenaan käsittelyn pohjaksi. Siten voitaisiin ainoastaan viitata esim. *Pietilän* kiinteistöä ja kiinteää omaisuutta koskeviin tutkimuksiin[20] sekä *Zittingin* omaisuutta ja omistusoikeutta koskeviin tutkimuksiin.[21] Kuitenkin monet eri syyt ovat johtaneet siihen, että seuraavassa on osoittautunut välttämättömäksi ottaa omakohtaista kantaa eräisiin keskeisiin kiinteistöoikeudelli-

---

[20] *Pietilä* LM 1966 s. 782—831.

[21] *Zitting* s. 1—102 sekä Caseliuksen ja Rekolan juhlajulkaisu s. 284—289, Kaupunkimaa s. 9—15, LM 1952 s. 387—401, LM 1952 s. 501—531, LM 1953 s. 590—599 ja LM 1955 s. 640—671.

siin kysymyksiin, kuten juuri kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteitä koskeviin kysymyksiin. Emme voi puhua täsmällisesti kiinteistön määräalasta, ellemme ole selvittäneet, mitä tarkoitamme kiinteistöllä.

Äsken mainitut meillä aikaisemmin suoritetut tutkimukset poikkeavat erityisesti kiinteää omaisuutta koskevan esityksen osalta toisistaankin melkoisesti. Niitä ei ole siten voitu sellaisenaan hyväksyä lähtökohdaksi. Lisäksi kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteitä käytetään jatkuvasti kirjoitetussa laissa eikä niiden eri merkityksistä olla päästy läheskään yksimielisyyteen. Erityisesti vuoden 1734 lain käyttämien ilmaisujen oikea ymmärtäminen edellyttää välttämättömästi eräiden kiinteistöä ja kiinteää omaisuutta koskevien kysymysten tarkastelua. Normien sisällön ymmärtäminen edellyttää kirjoitetussa laissa käytettyjen sanojen ymmärtämistä.

Ns. realistisessa ja sitä lähellä olevassa oikeuskirjallisuudessa on korostettu usein oikeusnormin ensiarvoisuutta oikeustieteellisen tutkimuksen lähtökohtana.[22] Kaikki oikeustieteellisesti relevantti aines olisi ikään kuin palautettavissa viime kädessä oikeusnormiin ja sen perusrelaatioon eli oikeusfaktojen ja oikeusseuraamusten väliseen suhteeseen. Tältä pohjalta omistusoikeutta on sanottu normikompleksiksi.[23] Toisinaan näyttää siltä, että realistinen oikeustiede olisi tahtonut puristaa koko elävän elämän kaikkine siihen kuuluvine sekä abstraktisine että konkreettisine entiteetteineen oikeusnormin pakonalaiseen elintilaan. Mutta jos esim. subjektiivinen oikeus on normikompleksi, niin seuraavaksi olisi kysyttävä, mitkä ovat ne normit, jotka tähän kompleksiin kulloinkin kuuluvat. Samoin olisi kysyttävä, mitkä ovat ne normit, jotka kuuluvat siihen normikompleksiin, jota on nimitetty määräalan erottamisoikeudeksi.

Kysymystä ei ole yleensä asetettu tässä muodossa. Konstruktiokaan voi tuskin olla avuksi positiiviseen oikeuteen sisältyvien normien etsimisessä. Sen arvo lieneekin siinä, että se on voinut johdattaa tutkijoita konstruktioiden parista normien pariin. Normien löytämisessä joudutaan käyttämään toisenlaisia keinoja. Niitä tutkittaessa joudutaan usein havaitsemaan, ettei lainsäätäjä ole läheskään aina vihkiytynyt

---

22 Ks. esim. *Kelsen* s. 78—85 ja *Ross* s. 28—29 sekä *Aarnio* s. 27—30, *Lahtinen* s. 123—135 ja 194—196, *Makkonen* Zur Problematik s. 13—14 ja 27—28, *Vuorio* s. 49—56 ja *sama* LM 1956 s. 452—458.

23 *Kelsen* s. 144 ja 181 ja *Zitting* LM 1953 s. 596

logiikan johdonmukaisiin sääntöihin, vaan kokemus on ollut hänen polullaan valonnäyttäjänä.[24]

Sopivimman lähtökohdan voimassa olevien normien etsimisessä muodostaa vuoden 1734 lain MK. Kysymyksessä on todella etsiminen, sillä läheskään kaikki eivät ole löytäneet etsimäänsä. Vuoden 1734 laissa ei puhuta määräalasta eikä sen luovutuksensaajasta. Vieläpä siinä vältetään puhumasta kiinteistöstä ja kiinteästä omaisuudesta. Näin ollen meillä on tyydytty sanomaan, ettei MK:ssa eikä yleensäkään vuoden 1734 laissa ole määräalaa eikä sen saantoa koskevia säännöksiä. Säännösten sanotaan tarkoittavan yleensä kokonaisia kiinteistöjä ja kiinteistönkauppaa. Määräalaa koskevissa tutkimuksissa on usein rajoituttu tarkastelemaan keskeisten säännösten analogisen soveltamisen mahdollisuutta, mutta sitäkin on pidetty varsin rajoitettuna.[25] Vielä on voitu lisätä, että Ruotsissakin »on määräalan kauppa (arealförvärv) tähän mennessä miltei kokonaan säännöstämätön.»[26]

Käsityksemme mukaan näiden lausuntojen esittäjät eivät ole löytäneet laista määräalan luovutusta koskevia säännöksiä. Niiden löytäminen edellyttää sen kielen ymmärtämistä, jota vuoden 1734 lainsäätäjä

---

[24] Ns. amerikkalaisen realismin piiriin lukeutuva *Oliver Wendell Holmes jr* on lausunut: »The life of the law has not been logic; it has been experience.» Lause on tietysti ymmärrettävä sitä taustaa vastaan, joka muodostuu amerikkalaisen realismin suhteesta amerikkalaisen pragmatismin kokemuksen periaatteeseen. Toiset amerikkalaiset realistit omaksuivat periaatteen läheisesti ja toiset kriittisemmin. Ks. *Holmes* Jurisprudence s. 272 ja 284—286, *M. R. Cohen* Readings s. 564—565 ja *Ketonen* s. 197—198. Tekstissä mainitun kysymyksen johdosta *Jørgensen* lausuu seuraavaa: »The legal system is not a closed logic system; but the legal system is a movable or open system. The rules of law are norms for regulating human behaviour.» Festskrift til Ross s. 277.

[25] *Caselius* lausuu, että MK 1:2:ssa puhutaan itsenäisen kiinteistön kaupasta, josta määräalan kaupassa ei ole kysymys. Jälkimmäisen luovutuksen tarkoitukseen viitaten hän päätyy kuitenkin analogisen soveltamisen mahdollisuuteen. MK 4:4:ssä hän katsoo myös puhuttavan kiinteistönkaupasta eikä määräalan kaupasta, johon sen soveltaminen ei voi tulla ollenkaan kysymykseen. Ks. *Caselius* s. 65—69 ja 114. Samoin MK 1:2:n osalta *Hakulinen* Luovutus s. 38 ja 60, jossa lausutaan: »Siitä, millaista muotoa noudattaen määräalan kauppa on tehtävä, ei aikaisemmassa laissa ollut nimenomaista säännöstä.» Hän jatkaa edelleen: »MK 1:2:n soveltuminen määräalan kauppaan johtuu siitä, että tällainen kauppa oikeudellisesti merkitsee kiinteistön luovutusta.» Samoin MK 4:4:n osalta *Noponen* Maanmittaus 1933 s. 74.

[26] *Hakulinen* Luovutus s. 49 av. 7.

on puhunut ja kirjoittanut. Kielenkään merkitystä ei voida kuitenkaan yliarvioida. Selvitystyö johtaa eräisiin kiinteistöä ja kiinteää omaisuutta koskeviin tutkimuksiin, jotka ovat osaksi historiallista laatua. Niiden suorittaminen on kuitenkin näyttänyt tutkimuksemme tarkoituksen saavuttamisen kannalta välttämättömältä.

Edellä esitetyn perinnäisen käsityksen mukaan MK ei ole yleensä sisältänyt määräalaa ja sen saantoa koskevia säännöksiä. Tämänkaltaiseen tulokseen on päädytty useita eri teitä. Ensiksikin *Serlachiuksen* vaikutus on ollut huomattava myöhempiin kannanottoihin. Hän on lausunut huomattavassa kiinteän omaisuuden käsitettä koskevassa tutkimuksessaan lähes ilman perusteluja, että säännön mukaan vuoden 1734 laissa kiinteä omaisuus (fast egendom) merkitsee niitä konkreettisia esineitä, jotka ovat kiinteistöjä tai jotka lain tarkoituksen mukaan on katsottava kiinteistöiksi. Tällä tavoin hän on lähtenyt ilman perusteluja juuri siitä kohdasta, johon hänen olisi pitänyt perustellusti päätyä. Tämän jälkeen hän ryhtyy keräämään lain käyttämiä ilmaisuja selvittääkseen, millä tavoin kiinteistö on tullut ilmaistuksi vuoden 1734 laissa ja mikä sisältö kiinteistön käsitteellä on näin katsottava olevan. Hän pitäytyy kuitenkin siihen, että lain käyttämät moninaiset ilmaisut, kuten esim. »jord å landet» ja »gård» merkitsevät kaikki konkreettista kiinteistöesinettä.[27] Hän ei liene tullut ajatelleeksi, että edellinen saattaisi ehkä merkitä kiinteää omaisuutta ja jälkimmäinen kiinteistöä, eikä sitäkään, että jo tuolloin lain käyttämillä erilaisilla ilmaisuilla on saattanut olla myös erilaisia merkityksiä muussakin mielessä kuin maalais- ja kaupunkikiinteistöjen eri lajien erottamiseksi toisistaan. Perusteeksi tälle lähtökohtaiselle ajatukselle esitetään teoreettinen konstruktio: maa ei voi kokonaisuudessaan olla oikeuksien kohteena, vaan ainoastaan rajoitettu maanpinnan osa eli kiinteistö.[28]

Serlachiuksen jälkeen meillä on yleensä aksiomanomaisesti toistettu, että vuoden 1734 lain maa (jord) merkitsee konkreettista kiinteistöesinettä.[29] Tätä on pidetty niin selvänä asiana, että lain säännöksiä muu-

---

27 *Serlachius* JFT 1888 s. 3—16.

28 *Serlachius* JFT 1888 s. 1.

29 *Wrede—Caselius* s. 26—27 on yhtynyt tähän *Serlachiuksen* käsitykseen. Ks. myös *Caselius* s. 65 ja 114, *Hakulinen* Luovutus s. 38 ja 60 sekä *Noponen* Maanmittaus 1933 s. 74, joissa omaksutut MK:n soveltamista koskevat kannanotot perustuvat samantapaiseen käsitykseen.

tettaessa niihin on tehty samalla joitakin »kielellisiä» korjauksia tahtomatta muuttaa lain sisältöä oleellisella tavalla. Maasta on näin voinut tulla lakitekstissäkin kiinteistö.[30] Tältä pohjalta on myös päädytty siihen, etteivät MK:n säännökset tarkoita määräalaa ja sen saantoa vaan yksinomaan konkreettisia esineitä, kiinteistöjä, ja niiden saantoja.

Määräalaa koskevaan lopputulokseen on kuitenkin johtanut toinenkin polku, joka alkaa veronalaisen maan vähentämiskiellosta. MK 4: 9:n yleinen säännös kielsi veronalaisen maan vähentämisen. Tämän vuoksi päädytään siihen, etteivät lain muutkaan säännökset voineet sallia määräalan luovutusta. Vasta vuoden 1864 OsittamisA:lla kieltoa huomattavasti lievennettiin ja vasta siitä alkaen lakiin on myös otettu määräalaa ja sen luovutusta koskevia säännöksiä.[31] Ajatusta voidaan jatkaa vallitsevan kannan tueksi huomauttamalla, että määräalan luovuttaminen sarkajaolla jaetusta kylästä kohtasi myös monia sekä käytännöllisiä että oikeudellisiakin esteitä. Viimeksi mainittujen osalta voidaan viitata RakK:n tilusten käyttöä koskeviin säännöksiin.

3. *Kiinteästä omaisuudesta oikeuskirjallisuudessa*

Kirjallisuudessa usein omaksuttu käsitys vuoden 1734 lain suhteesta määräalan saantoon liittyy ratkaisevasti äsken esitettyyn *Serlachiuksen* kannanottoon vuoden 1734 lain mukaisesta kiinteistöstä ja kiinteästä omaisuudesta. Serlachiuksen vaikeutena on ollut ensiksikin se seikka, ettei vuoden 1734 laki käytä yleensä ilmaisuja kiinteistö ja kiinteä omaisuus. Näin ollen hän on joutunut projisioimaan vanhat ilmaisut oman aikansa käsitesysteemiin. Tätä projisiointia tuskin voidaan välttää nytkään. Siinä on kuitenkin ennen muuta otettava huomioon, että kiinteän omaisuuden ja kiinteistön käsitteet ovat monimerkityksisiä. Vuoden 1734 lain aikainen merkitys ei ole ehkä sama kuin nykyinen.

Toisina historiallisina aikoina näille peruskäsitteille on pyritty tietoisesti antamaan uutta entistä täsmällisempää merkityssisältöä. Vanhaa

---

30 Näin on käynyt MK 11: 2:n osalta. Lain alkuperäisessä muodossa maksamattoman kauppahinnan panttioikeus kohdistui siihen, »mikä on myyty», mutta 24. 4. 1931 annetussa laissa se kohdistuu »myytyyn kiinteistöön».

31 Tällä pohjalla on *Hakulinen* Luovutus s. 48—49.

merkityssisältöä ei ole kuitenkaan voitu samalla kitkeä pois kirjoitetusta laista eikä kirjallisuudestakaan. Seurauksena on ollut uusien merkityssisältöjen kasvaminen entisten rinnalle. Sekaannuksen vaara on olemassa ehkä entistäkin suurempana. Tuottaa jopa vaikeuksia sanoa, mitä käsityksiä nyt on pidettävä oikeuskirjallisuudessamme vallitsevina. Lisäksi vallitsevan kannan mukaisesta käsityksestäkin voidaan puhua eri merkityksissä. Vallitseva kanta niin kuin yksityinen kannanottajakin voi muodostaa erilaisen käsityksen esim. toisaalta oikeusdogmatiikan ja toisaalta oikeuspolitiikan kannalta.

Kiinteää omaisuutta ja kiinteistöä koskevissa kannanotoissa on pyrittävä selvään erilaisten *kysymyksenasettelujen* erotteluun. Ensiksikin voidaan kysyä, mitä oikeuskirjallisuudessa ja voimassa olevassa laissa joko yleensä taikka jossakin yksityistapauksessa tarkoitetaan kiinteistöstä ja kiinteästä omaisuudesta puhuttaessa. Toiseksi voidaan kysyä, mitä niillä ilmaisuilla tarkoitetaan, joita esim. MK on käyttänyt puhuessaan yksityisen maanomistusoikeuden kohteesta. Kaikkein yleisin näistä MK:n käyttämistä ilmaisuista on maa (jord). Kolmanneksi voidaan kysyä, millä tavoin vastaisuudessa voidaan päästä suurempaan tarkoituksenmukaisuuteen eli toisin sanoen suurempaan selvyyteen, täsmällisyyteen ja yksinkertaisuuteen kiinteistöoikeuden piirissä yleisesti käytettyjen monimerkityksisten ilmaisujen käyttämisessä. Konventionaaliselta pohjalta voidaan ehdottaa, että vastaisuudessa sekä lainsäädännössä että oikeuskirjallisuudessa kiinteistölle ja kiinteälle omaisuudelle annettaisiin uusi täsmällisempi merkityssisältö. Neljänneksi voidaan kysyä, onko jonkin yksittäisen tutkimuksen taikka lain kannalta tarkoituksenmukaista antaa joillekin ilmaisuille vallitsevasta kannasta ehkä poikkeavaa merkityssisältöä.

Muitakin kysymyksenasetteluja voidaan luonnollisesti esittää. Tärkeintä on niiden pitäminen erillään toisistaan. Kotimaista oikeuskirjallisuutta tarkasteltaessa näyttää siltä, että varsinkin aikaisemmin erilaiset kysymyksenasettelut ovat päässeet liittymään toisiinsa sekavaksi kokonaisuudeksi. Tämä on myös ollut omiaan aiheuttamaan monimerkityksisten sekakäsitteiden muodostumista kiinteistöoikeudessamme.

a. Wrede—Caseliuksen »sekakäsite». Kiinteään omaisuuteen on luettu oikeuskirjallisuudessamme näihin aikoihin saakka samanaikaisesti sekä esineitä että oikeuksia. Tällä tavoin on muodostunut sekakäsite, jonka

piiriin on luettu toisiinsa nähden yhteensoveltumattomia aineksia, joiden keskinäinen yhteenkuuluvuus on vaikeasti havaittavissa.[32]

Wrede—Caseliuksen mukaan *kiinteään omaisuuteen* luetaan toisaalta esineitä, kuten

— maalla oleva maa, toisin sanoen maalla olevat tilat ja muut maa-alueet, jotka voivat olla omistusoikeuden itsenäisinä kohteina ja sen vuoksi ovat luonteeltaan kiinteistöjä niihin kuuluvine ainesosineen ja tarpeistoineen,

— maa, talo ja talonasema (tomt) eli huone ja talonasema (gård) kaupungissa niihin kuuluvine ainesosineen ja tarpeistoineen, minkä ohella mukaan luetaan myös kaupungissa olevat rakennukset, jos niiden omistajalla on vakaa hallintaoikeus siihen maahan eli tonttiin, jolla rakennukset sijaitsevat, samoin kuin se osa kaupungin alueesta, jota ei ole jaettu tonteiksi, sekä

— huone ja vesilaitos, toisin sanoen teollisuuslaitos siihen kuuluvine rakennuksineen, vaikkapa se sijaitsisi maalla, jos sen omistajalla on vakaa hallintaoikeus siihen maahan, jolle laitos on rakennettu.

Toisaalta siihen luetaan oikeuksia, kuten

— omistusoikeus kiinteistöön,

— oikeus rälssiveroon,

— sääntönäistilojen hallintaoikeus ja

— hallintaoikeus tehtaille ja vuorilaitoksille verolleostettuihin ns. kruununvuorimiestiloihin.[33]

Muu omaisuus, jota edellä ei ole mainittu, viedään *irtaimeen omaisuuteen.*[34] Omaisuuden jaottelun kiinteään ja irtaimeen sanotaan yleensä perustuvan pääasiassa siihen käytännölliseen näkökohtaan, että kumpaakin omaisuuslajia koskevat säännökset poikkeavat toisistaan monessa suhteessa.[35] Koko jaottelun pohjana on vuoden 1734 lain ja sitä edeltäneen ajan suku-, perhe- ja perintöoikeudellinen järjestelmä.[36] Tähän jaotte-

---

32 Tähän erityisesti systemaattiselta kannalta merkittävään epäkohtaan on kiinnittänyt huomiota *Zitting* Caseliuksen ja Rekolan juhlajulkaisu s. 284—286.

33 *Wrede—Caselius* s. 26—28. Samaan tapaan myös *Caselius* s. 345 av. 1 ja *Wrede* Sakrätt s. 17—20. *Wrede—Caseliuksen* käsitteenmuodostus on usein pohjana tähän liittyvien asioiden käsittelylle oikeuskirjallisuudessamme. Ks. esim. *Kyläkallio* s. 23, jossa yhteisomistuksen kohteena esitetään toisaalta esineitä ja toisaalta oikeuksia.

34 *Wrede—Caselius* s. 28—29.

35 Näin esim. *Ekström* s. 1011, *Kivimäki* s. 48 ja 51, *Kivimäki—Ylöstalo*

luun ja järjestelmään liittyy myös kiinteiden esineiden jaottelu edelleen maalaiskiinteistöihin, kaupunkikiinteistöihin ja teollisuuskiinteistöihin.[37]

Edellä esitettyä omaisuuden ryhmittelyä ja siihen liittyvää kiinteän omaisuuden jaottelua vastaan voidaan esittää useita huomautuksia, jotka liittyvät jaottelun pohjana olevaan järjestelmään, jaottelun käytännölliseen arvoon, erilaisten kysymyksenasettelujen sekaannuttamiseen, maanomistusoikeuden luonnetta koskeviin teoreettisiin kannanottoihin sekä käsitteenmuodostusperusteisiin yleensä. Ensiksikin koko jaottelun pohjana on sellainen oikeudellinen järjestelmä, jonka merkitys on nyt pääpiirteissään oikeushistoriallista laatua. Voidaan sanoa, ettei kiinteän omaisuuden käsitteen muodostaminen tältä pohjalta vastaa enää nykyisen oikeustieteen ja käytännöllisen oikeuselämän tarpeita.[38]

Muodostettuun järjestelmään on liittynyt pitkän historiallisen kehityksen aikana sellaisia aineksia, jotka soveltuvat huonosti sekä toisiinsa että tarkoituksenmukaisuuden ja siihen liittyviin täsmällisyyden ja selvyyden vaatimuksiin käsitteenmuodostuksessa. Jos esim. henkilön omaisuudeksi luetaan samalla kertaa sekä hänen kiinteistönsä että hänen omistusoikeutensa samaan kiinteistöön, niin varmuudella sama erä on silloin kirjattu kahteen kertaan. Epäjohdonmukaiseen lopputulokseen on päädytty siten, että kiinteän omaisuuden käsite on pyritty muodostamaan samalla kertaa sekä historialliselta pohjalta että voimassa olevan oikeuden pohjalta ottamatta huomioon, että kiinteän omaisuuden käsitettä on käytetty voimassa olevassa oikeudessakin useissa eri merkityksissä. Tähän lopputulokseen taas on päädytty siten, että eri historiallisina aikoina samoja ilmaisuja on käytetty erilaisissa merkityksissä. Erilaiset kysymyksenasettelut ovat sekaantuneet toisiinsa ja lopputuloksena on ollut epäjohdonmukaisen sekakäsitteen muodostuminen.

Määritellessään kiinteän omaisuuden piiriin kuuluvia esineitä *Wrede*—

---

s. 182, *Montgomery* s. 469, *Pietilä* LM 1966 s. 817, *Serlachius* s. 40, *Wrede* Sakrätt s. 17, *Wrede—Caselius* s. 28 ja *Zitting—Rautiala* s. 19.

36 Ks. tarkemmin *Pietilä* LM 1966 s. 818—819.

37 Jaottelu esiintyy muun muassa *Kivimäki—Ylöstalolla* s. 183—186. Ks. myös *Zitting—Rautiala* s. 20—31, jossa kiinteistöjen pääjaotteluna pidetään jakoa maalaiskiinteistöihin ja kaupunkikiinteistöihin eikä esim. maarekisterikiinteistöihin ja tonttikirjakiinteistöihin. Ks. myös *Pietilä* LM 1966 s. 819 sekä siinä av. 85 mainittua kirjallisuutta.

38 *Pietilän* LM 1966 s. 816—820 esittämä kritiikki vallitsevan kannan omaksumaa käsitteenmuodostusta vastaan lähtee tältä pohjalta.

Caselius on käyttänyt MK:n käyttämiä sanamuotoja. Samalla on kuitenkin jouduttu selittämään perusteluitta, että vuoden 1734 lain maanomistusoikeuden kohteesta käyttämät ilmaisut, kuten esim. maa (jord), merkitsevät kaikki nyt rakennetun järjestelmän mukaisia kiinteistöjä. Käsitys näyttää perustuvan edellä esitettyyn *Serlachiuksen* kannanottoon. Serlachiukselta lienee peräisin vielä eräs toinenkin Wrede—Caseliuksen käsitteenmuodostukseen liittyvä teoreettisluontoinen näkökohta. Wrede—Caselius näyttää pitävän toisaalta kiinteistökvaliteettiin liittyvänä olennaisena tunnusmerkkinä sitä seikkaa, että kiinteistö voi olla »omistusoikeuden itsenäisenä kohteena». Samalla hän pitää kiinteistöoikeudellisen omistusoikeuden luontaisena ominaisuutena sitä seikkaa, että sen kohteena voi olla vain esine eli siis kiinteistö.[39] Tällä tavoin kiinteistöoikeudessamme on pyritty siirtymään vanhan pohjoismaisen oikeuden mukaiselta kannalta. Kiinteistöön kohdistuva omistusoikeus on pyritty rakentamaan omistajan ja esineen välisen erottamattoman yhteyden pohjalle samalla tavoin kuin roomalaisen oikeuden dominium ja sen pohjalta Saksan BGB:n mukainen omistusoikeus sen alkuperäisessä muodossa. Samalla pohjoismaisen maanomistusoikeuden alkuperäinen luonne minimiedellytykset täyttävään saantoon perustuvana omistajanhallintana on jäänyt taustalle.

Kaikkine puutteineen *Wrede—Caseliuksen* esittämä kuva kiinteästä omaisuudesta muodostaa tuloksen pitkästä historiallisesta kehityksestä. Tämä kuva tulee luonnollisesti vastaisuudessakin kehittymään edelleen ja muuttumaan. Tekijät eivät olleet edes itse tyytyväisiä lopputulokseen.[40] Uusimman oikeuskirjallisuuden valossa Wrede—Caseliuksen esittämää oppia kiinteästä omaisuudesta voidaan jo pitää väistyvänä kantana.[41]

---

39 *Wrede—Caselius* s. 26, 194 ja 591.

40 *Wrede—Caselius* s. 186 viittaa jatkuvaan kehitykseen käsitteenmuodostuksessa omistusoikeutta koskevan esityksensä yhteydessä. Ks. myös *Wrede—Caselius* s. 79, jonka mukaan sanonta omaisuudesta esineiden ja oikeuksien kokonaisuutena on virheellinen. Omaisuudesta pitäisi puhua yksinomaan esineiden tasolla. Ks. *Wrede—Caselius.* s. 25 ja 27 sekä 187, jossa lausutaan, että henkilön omistusoikeuden kohdetta kutsutaan tavallisesti hänen omaisuudekseen. Sekakäsitettä on siten »puhdistettu» toiseen suuntaan kuin yleensä myöhemmässä oikeuskirjallisuudessa.

41 Esim. *Kivimäki—Ylöstalon* kanta on aikaisemmin ollut varsin lähellä *Wrede—Caseliusta.* Vielä vuoden 1959 painoksessa s. 153—154 lausutaan, että universitas juris on »jollekulle kuuluvien esineiden ja oikeuksien kokonaisuus

b. *Zittingin »puhdas käsite».* *Zitting* on tavoitellut metodin puhtautta ja järjestelmän yhtenäisyyttä muodostaessaan kiinteän omaisuuden käsitteensä. Hän lähtee siitä, että jako kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen koskee kaikkia varallisuusoikeuksia. Se on suoritettu silmällä pitäen kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin kohdistuvia oikeuksia eikä itse esineitä. Tältä pohjalta kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja irtaimia esineitä kaikki muut esineet. Tämä jako taas on suoritettu konkreettisten esineiden tasolla. Oikeuksien tasolla *kiinteään omaisuuteen* luetaan

— omistusoikeus kiinteistöön ja

— eräät omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai maa-alueeseen, kuten vakaa hallintaoikeus ehdolliseen tonttiin kaupungissa ja vakaa hallintaoikeus teollisen laitoksen tonttimaahan.[42]

Irtainta omaisuutta ovat tässä järjestelmässä kaikki muut varallisuusoikeudet, kuten omistusoikeus irtaimeen esineeseen, rajoitetut esineoikeudet kiinteistöön ja irtaimeen esineeseen, saamisoikeudet ja immateriaalioikeudet.[43]

Järjestelmän etevämmyys edelliseen verrattuna on ilmeinen varsinkin oikeusteoreettisessa suhteessa. Se täyttää »puhtaan» oikeudellisen ajattelun vaatimukset. Sen avulla omaisuudesta voidaan puhua samassa merkityksessä kuin yleisessä kielenkäytössä kuitenkin niin, että samalla voidaan täyttää oikeudellisen kielenkäytön täsmällisyyden ja selvyyden vaatimukset. Nähdäksemme uuden järjestelmän päätarkoituksena on nimenomaan ollut oikeuksien tasolla olevien elementtien erottaminen esineiden tasolla olevista elementeistä. Tällöin on päästy myös yleisen kielenkäytön mukaiseen ilmaisuun. Samalla on päästy siitäkin anomaliasta, että henkilön omaisuuteen pitäisi lukea samalla kertaa sekä hänen kiinteistönsä konkreettisena esineenä että hänen omistusoikeutensa kiinteistöön. Myös tarpeistosuhde kiinteistöön voidaan selittää luontevasti.[44]

Oikeuksien erottelu esineistä on tarpeen sekaannuksen välttämiseksi

---

eli omaisuus», johon tavallisesti luetaan muutkin arvot kuin esineet ja oikeudet. Uusimmassa painoksessa s. 181 sekakäsite on jo »puhdistettu» seuraavasti: »Myös puhutaan ns. oikeusyhdistelmästä (universitas juris), joka on jollekulle kuuluvien oikeuksien (omistus- ym. oikeuksia) kokonaisuus eli omaisuus. Tavallisesti omaisuuteen luetaan muutkin arvot kuin oikeudet, esim. asiakaspiiri» jne.

42 *Zitting* Caseliuksen ja Rekolan juhlajulkaisu s. 286 sekä *Zitting—Rautiala* s. 18—19.

43 *Zitting* mt. s. 286 sekä *Zitting—Rautiala* s. 18.

44 Ks. *Zitting* mt. s. 287—288 ja *Zitting—Rautiala* s. 43.

samoin kuin sellaisen järjestelmän muodostamiseksi, jota vastaan ei voida esittää niitä huomautuksia, joita *Wrede—Caseliuksen* järjestelmää vastaan on esitetty. Järjestelmän muodostaminen ei ole ollut tarpeen sen vuoksi, että omistusoikeus saataisiin samalle tasolle kuin panttioikeudet, saamisoikeudet ja muut oikeudet.[45] Ilman tätä järjestelmääkin kaikkien oikeuksien voidaan sanoa olevan oikeuksien tasolla eikä siis konkreettisten esineiden tasolla. Tässä on vain kysymys abstraktisten ja konkreettisen entiteettien erottelemisesta. Luonnollisesti kaikilla noilla oikeuksilla on normijärjestelmän puitteissa kullakin erilainen sisältönsä. Sisällöissä havaittavien eroavuuksien perusteella omistusoikeuden voidaan ehkä sanoa perustellustikin ryhmittyvän eri tasolle kuin esim. rajoitettujen esineoikeuksien, mutta silloin tasoista puhutaan toisenlaisessa merkityksessä.[46]

Myös *Zittingin* käsitteenmuodostus on saanut osakseen arvostelua. Sitä vastaan on huomautettu, että kiinteä omaisuus ei merkitse oikeuslähteissämme omistusoikeutta kiinteistöön. Samalla on osoitettu, että kiinteän omaisuuden nimitystä käytetään oikeuslähteissä »toisinaan samassa merkityksessä kuin kiinteistön käsitettä eli siis merkitsemään kiinteistörekisteriin yksikköinä merkittyjä maa-alueita tai joitakin näiden yksikköjen lajeja ja toisinaan tällaisia yksikköjä ja kiinteistöjaoituksesta riippumattomia maa-alueita.»[47]

---

[45] Vrt. *Pietilä* LM 1966 s. 817 ja 829, jossa käsityksemme mukaan ei ole löydetty niitä keskeisimpiä näkökohtia, jotka ovat johtaneet esineiden ja oikeuksien tasolla olevien elementtien erotteluun toisistaan oikeuskirjallisuudessa. *Pietilä* lausuu myös, että »oikeuksien erottelu itse esineistä on *Zitting—Rautialan* mukaan tarpeen siitä syystä, että kun esim. kauppakirjassa puhutaan kiinteistön luovuttamisesta, niin todellisuudessa tarkoitetaan siihen kohdistuvan omistusoikeuden luovuttamista...»

[46] Vrt. *Holopainen* LM 1965 s. 325, jossa lausutaan, että »omistusoikeus näyttääkin käsitteenä sijoittuvan eri tasolle kuin ns. rajoitetut esineoikeudet» sen vuoksi, että omistajalla on kompetenssinsa nojalla mahdollisuus perustaa esineoikeuksia. Tämän käsityksen on omaksunut myös *Hannikainen* s. 28—29. Tämäkään sääntö ei kuitenkaan liene poikkeukseton. Säännön mukaan kiinteistön omistaja luovuttaessaan määräalan kiinteistöstään voi rasiteoikeuden haltijana luovuttaa saajalle samalla kertaa oikeuden palvelevan kiinteistön alueella sijaitsevaan sellaiseen »vanhaan» rasitetiehen, jota luovuttajalla ja hänen omistamallaan kiinteistöllä on ollut oikeus käyttää vanhastaan kiinteistörasitteena. Ks. myös *Pietilä* Mila 1967 s. 5—6.

[47] *Pietilä* LM 1966 s. 829.

Kirjoitetussa laissa ja muissa oikeuslähteissä kiinteän omaisuuden ja kiinteistön nimityksiä käytetään todellakin kovin monessa merkityksessä ja varmuudella niin monessa merkityksessä, että sekaannuksen vaara on olemassa. Esim. kiinteistön nimitystä käytetään jopa samassa laissa kahdessa tai useammassa merkityksessä.[48] Tämä ei voi kuitenkaan merkitä sitä, että vastaisuudessakin olisi oltava yhtä epäjohdonmukaisia kielenkäytössä. Tätä ei ole luonnollisesti millään taholla tarkoitettu. Erimielisyyttä on vain siitä, kuinka tiettyjä ilmaisuja olisi käytettävä oikeuslähteissä ja kirjallisuudessa, jotta vastaisuudessa päästäisiin nykyistä suurempaan selvyyteen ja täsmällisyyteen.

Zittingin käsitteenmuodostusta voidaan arvostella toisenlaiselta pohjalta. Kiinteään omaisuuteen viedään hänen mukaansa omistusoikeus kiinteistöön sekä tämän ohella eräät omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai maa-alueeseen. Siis omistusoikeus voi kohdistua vain kiinteistöön, mutta sitä lähellä oleva oikeus myös maa-alueeseen. Zitting, jos kukaan, on kerran toisensa jälkeen toistanut, että omistusoikeus on kiinteistöoikeutemme mukaan pohjimmiltaan minimiedellytykset täyttävään saantoon perustuvaa omistajanhallintaa.[49] Hän on kritisoinut niitä käsityksiä vastaan, joissa kotimaisen oikeuden mukainen omistusoikeus on kuviteltu roomalaisen ja saksalaisen oikeuden mukaiseksi omistajan ja esineen väliseksi erottamattomaksi yhteydeksi.[50] Kuitenkin hän on tässä yksityiskohdassa lähtenyt siitä, että omistusoikeuden kohteena täytyy olla kiinteistö eikä esim. kiinteistöjaotukseen kuulumaton maa tai muu sellainen maa-alue, joka ei ole kiinteistö. Tässä yksityiskohdassa hänen käsitteenmuodostustaan vastaan voidaan kohdistaa sama huomautus kuin edellä klassista järjestelmää vastaan.

Pohjoismaisen oikeuden pohjalta omistusoikeus on pohjimmiltaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa. Se ei ole yksinomaan kiinteistön saantoon perustuvaa omistajanhallintaa. Omistusoikeuden kohde näyttäisi häipyvän taka-alalle. Se ei ole merkityksellinen sellaisen määritelmän kannalta, jossa pyritään luonnehtimaan ainoastaan olennaisia

---

48 Esim. JL:ssa puhutaan kiinteistöstä sekä laajassa että suppeassa merkityksessä. Edellisestä voidaan mainita esimerkkinä JL 66 § sekä jälkimmäisestä JL 282 ja 283 §. Ks. *Suomaa* s. 236—237.

49 *Zitting* s. 167 ja 201 sekä LM 1955 s. 656 ja 659, Kivimäen juhlajulkaisu s. 520, DL 1957 s. 28 ja Kaupunkimaa s. 13.

50 Ks. esim. *Zitting* s. 1—6 sekä LM 1952 s. 387—389.

tunnusmerkkejä. Omistusoikeuden kohteena näyttää voivan olla maa riippumatta siitä, kuuluuko se kiinteistöjaotukseen vai ei, niin kuin myöhemmin pyritään osoittamaan.

Zittingin esitystä jää rasittamaan tietty puutteellisuus, joka koskee sekä esineiden että oikeuksien tasolla suoritettua jaotusta. Zittingin mukaan kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja irtaimia kaikki muut esineet. Jos kiinteistö määritellään samalla kertaa muodollisella perusteella rekisteriyksiköksi,[51] niin johdonmukaisesti lienee päädyttävä siihen, että kiinteistöjaotukseen kuulumaton maa on irtain esine. Zittingin esineiden ja omaisuuden järjestelmä ei tunne kiinteistöjaotukseen kuulumatonta maata eikä omistusoikeutta tällaiseen maahan. Järjestelmässä näyttäisi olevan tällä kohdalla aukko.[52]

c. *Pietilän operatiivinen tosiseikka.* *Pietilä* ei ole hyväksynyt pohjoismaisessa oikeustieteessä esitettyä ratkaisua kiinteän ja irtaimen omaisuuden välisen erottelun siirtämisestä yksinomaan oikeuksien tasolle. Päinvastoin hän katsoo, »että toisaalta kiinteistöt, esim. tila, rekisteritontti ja rekisteröity yleinen alue, ja toisaalta erinäiset niihin kohdistuvat oikeudet, esim. omistusoikeus ja nautintaoikeus ovat nykyaikaisessa yhteiskunnassa samanaikaisesti sekä differentioituneet että samanlaistuneet ja että tämä on tapahtunut niin suuressa mittakaavassa, että kiinteän omaisuuden käsite kiinteistön omistusoikeuden mielessä on menettänyt olemassaolon oikeutensa.»[53]

Voidaan huomauttaa, ettei kiinteistöjen differentioituminen tai samanlaistuminen omassa ryhmässään enempää kuin niihin kohdistuvien oikeuksienkaan differentioituminen tai samanlaistuminen taas omassa ryhmässään voine vaikuttaa siihen seikkaan, että nuo kaksi ryhmää eivät ole toisiinsa nähden rinnastuskelpoisia. Ne olisi sen vuoksi pidettävä erillään ja käsiteltävä erikseen riippumatta niistä nimityksistä, joita kummassakin ryhmässä käytettäisiin.

Pietilä on samalla seikkaperäisessä katsauksessaan selvittänyt, missä merkityksessä kiinteän omaisuuden ja kiinteistön nimityksiä käytetään

---

51 Näin esim. *Zitting—Rautiala* s. 21.

52 Vrt. *Zitting—Rautiala* s. 15—16, jossa puhutaan julkisista esineistä ja yleisomaisuudesta. Nämä esitetään kuitenkin erillään ja riippumatta omaisuuden jaottelusta kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen ja myös riippumatta esineiden jaottelusta kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin.

53 *Pietilä* LM 1966 s. 821.

oikeuslähteissämme. Hän kysyy, »minkälaisia tosiseikkoja voimassa olevaan oikeuteen kuuluvissa oikeuslähteissä halutaan kulloinkin kuvata, kun niissä puhutaan kiinteästä omaisuudesta ja kiinteistöstä.»[54] Hän päätyy esittämään, että oikeustieteen piirissä olisi »tarkoituksenmukaista puhua kiinteästä omaisuudesta silloin, kun tarkoitetaan maa-aluetta siitä riippumatta onko se tilitettynä kiinteistörekistereissä erityisenä yksikkönä vaiko ei, ja kiinteistöstä silloin, kun tarkoitetaan näissä rekistereissä erityisenä yksikkönä esiintyvää maa-aluetta». Kiinteä omaisuus ja kiinteistö ovat näin järjestyneet ylä- ja alakäsitteen suhteeseen. Pietilän mukaan kiinteä omaisuus merkitsee *Rossin* tarkoittamaa oikeudellis-tosiasiallista operatiivista tosiseikkaa rajoilla varustettu maa-alue yleensä ja kiinteistö sen erityistä lajia, kiinteistörekisteriin erityisenä yksikkönä merkittyä maa-aluetta.[55]

Pietilän suorittaman analyysin ansioksi voidaan merkitä, että oikeusdogmaattiset ja oikeuspoliittiset kysymyksenasettelut on siinä pidetty johdonmukaisesti erillään. Käsitteenmuodostuksessa siinä pyritään pitäytymään voimassa olevan oikeuden normeihin ja voimassa olevaa oikeutta vastaavaan normijärjestelmään. Pietilä on kuitenkin tuntenut pohjoismaiselle realismille ominaista tarvetta tarkastella kiinteistöä sen suhteessa oikeusnormiin ja oikeusnormin perusrelaatioon. Hän pitää selvänä, että »kiinteistö ja kiinteä omaisuus rekisterikiinteistön merkityksessä ovat... operatiivisia tosiseikkoja.» Nähdäksemme *Ross* ei ole sanonut, että »velkoja» taikka »kauppa» on seikasto. Emme ole voineet ymmärtää, mitä tarkoitetaan sanottaessa, että esisopimus[56] tai kiinteistö on tosiseikka. Vain kokonaisilla lauseilla voidaan kuvata jonkin yksittäisen normin kannalta merkityksellistä seikastoa. Ross on vain sanonut, että seikastoja kuvattaessa käytetään jatkuvasti muun muassa ilmaisuja »kreditor» ja »køb»,[57] ja siten yhtä hyvin ilmaisuja kiinteistö ja esisopimus. Kaikkia sanoja voidaan käyttää erilaisten normien kannalta merkityksellisten seikastojen kuvaamiseen. Jonkin sanan käyttäminen seikaston kuvaamiseen lienee kuitenkin jotakin muuta kuin että

54 *Pietilä* LM 1966 s. 829.

55 *Pietilä* LM 1966 s. 830—831. *Manner* LM 1969 s. 704 hyväksyy myös tämän konstruktion.

56 Ks. *Muukkonen* Esisopimus s. 117, jossa sanotaan, että »esisopimus on siis varsin erilaisten oikeustosiasiain yhteinen nimi.»

57 *Ross* s. 280.

sana itse tai sen tarkoittama entiteetti olisi seikasto. Seikastot ovat ajateltavissa olevia asiantiloja eikä esineitä.[58]

Pietilä ei ole myöskään tarkastellut, missä merkityksessä varallisuudesta ja omaisuudesta yleensä olisi tarkoituksenmukaisinta puhua, mikäli hänen ehdotuksensa kiinteästä omaisuudesta kollektiivisena maana hyväksyttäisiin oikeuskieleen sanan yksinomaiseksi merkitykseksi. Ilmeisesti omaisuuteen olisi tällöin luettava yhdenmukaisesti klassisen käsityksen kanssa sekä esineitä että oikeuksia.

d. Yhteenveto. Kiinteä omaisuus on problemaattinen ilmaisu. Sitä käytetään kotimaisessa oikeuskirjallisuudessa kolmessa päämerkityksessä. Ensiksikin sanotaan *Serlachiuksen* tavoin että kiinteä omaisuus merkitsee samaa kuin kiinteistö konkreettisena esineenä. Toiseksi sanotaan *Zittingin* tavoin, että kiinteä omaisuus merkitsee omistusoikeutta kiinteistöön ja eräitä sitä lähellä olevia oikeuksia. Kolmanneksi sanotaan *Pietilän* tavoin, että kiinteä omaisuus merkitsee maa-aluetta. Näiden kolmen keskeisimmän mielipiteen ohella on esitetty muita näkökohtia ja vivahde-eroja.

4. Kiinteästä omaisuudesta lainsäädännössä

Edellä on esitetty kotimaisen oikeuskirjallisuuden pohjalta kiinteän omaisuuden *kolme päämerkitystä.* Mikään näistä ei ole uusi, vaan niillä kaikilla on jo varsin kunnioitettavat historialliset perinteensä, jotka myös ulottuvat oman maamme rajojen ulkopuolelle. Ruotsalaiset opit ovat luonnollisesti olleet muun ohella vaikuttamassa oikeuskirjallisuutemme ja lainsäädäntömme kehitykseen.

Undenin mukaan kiinteään omaisuuteen luetaan omistusoikeus kiinteistöön sekä eräät sitä lähellä olevat oikeudet. Tämän ohella sitä käytetään merkitsemään konkreettista kiinteää esinettä. Kolmanneksi kiinteällä omaisuudella on kollektiivinen merkitys. Kiinteistöt ovat niitä yksiköitä eli konkreettisia esineitä, joita valtakunnan kiinteästä omaisuudesta on muodostettu. Kollektiivisesti käytettynä kiinteä omaisuus

---

[58] Ks. esim. *Larenzin* s. 176—189 esitystä seikastosta normin perusrelaation jäsenenä. Ks. myös *Aho* s. 36.

merkitsee maata kollektiivisena massana riippumatta siitä onko se muodostettu kiinteistöiksi vai ei.[59] Nämä kolme merkityssisältöä ovat keskeisiä sekä ruotsalaisessa kirjallisuudessa että lainsäädännössä.[60] Eri laeissa esiintyy myös eri merkityksiä.[61] Laki kiinteästä omaisuudesta on kuitenkin ollut omiaan selventämään asiaa ja yhtenäistämään kielenkäyttöä.[62]

Kolme päämerkitystä liittyvät *kolmeen historialliseen aikakauteen.* Kiinteän omaisuuden ja kiinteistön samaistaminen konkreettiseksi esineeksi taikka osuudeksi kylästä näyttää edustavan vanhinta kehitysvaihetta. Viimeisimpään kehitykseen liittyy muun muassa *Zittingin* edustama systemaattinen ajattelutapa. Historiallisten aikakausien erotteleminen on omiaan selventämään kokonaiskuvaa ja auttamaan seuraavassa suoritettavaa käsitteenmuodostusta.

Kiinteän ja irtaimen omaisuuden erottelu on ollut erittäin merkityksellinen suku-, perhe- ja perintöoikeudellisessa lainsäädännössä jo ainakin Ruotsin maakuntalaeissa.[63] Lakiteksteissä ei kuitenkaan puhuttu kiinteästä omaisuudesta (fast egendom) ja kiinteistöstä (fastighet), vaan toisaalla puhuttiin yleensä maasta (jord) ja mitä siihen kuuluu sekä toisaalla irtaimesta (lösöre). Omaisuus varhaisessa kielellisessä asus-

---

59 *Unden* I s. 13—15.

60 Ks. *Malmström* Festskrift tillägnad Lundstedt s. 356—366 sekä *Ekeberg—Benckert* s. 37—39, *Prawitz* SvLT 1954 s. 306, *Rodhe* s. 6—7, *Vahlén* Fastighetsköp s. 26—32, *Walin* SvJT 1948 s. 401 ja *Westerlind* s. 81—83.

61 Tähän kiinnittää huomiota erityisesti *Ekeberg—Benćkert* s. 37. SOU 1960:25 s. 47 viittaa kiinteän omaisuuden kahdenlaiseen merkityssisältöön uudessa ehdotuksessa maakaareksi. Kiinteä omaisuus merkitsee toisaalta konkreettista fyysistä objektia ja toisaalta omistusoikeutta sanottuun objektiin. *Pietilä* LM 1966 s. 829 huomauttaa, että ensiksi mainittu merkityssisältö on vallitseva. Näin asia onkin yhdenmukaisesti Ruotsin kiinteästä omaisuudesta annetun lain kanssa. *Almquist* s. 157 huomauttaa myös, että kiinteällä omaisuudella on edelleen toinen merkitys finanssioikeuden alalla. Myös meillä on tässä suhteessa joitakin pienehköjä eroavuuksia. Ks. niistä *Kilpi* Kiinteistöverotus, Porvoo 1968 s. 184 ja 275.

62 Lag angående vad till fast egendom är att hänföra annettiin Ruotsissa ensimmäisen kerran 24. 5. 1895. Laki uudistettiin maakaaren kokonaisuudistusta valmistelevien lainsäädäntötöiden yhteydessä. Lag om vad som är fast egendom annettiin 29. 7. 1966.

63 *Almquist* s. 155, *Hafström* s. 1, *Malmström* Festskrift tillägnad Lundstedt s. 347 ja *Pietilä* LM 1966 s. 818—819.

saan (eghn) näyttää merkinneen juuri kiinteää omaisuutta. Varhaista muotoa ei kuitenkaan yleensä käytetty lakiteksteissä.[64]

Kiinteä omaisuus (fast egendom) ja kiinteistö (fastighet) esiintyvät näissä tai läheisissä muodoissaan ruotsalaisessa kirjallisuudessa jo ainakin 1700-luvun alussa, mutta vuoden 1734 laki ei myöskään yleensä käytä niitä eikä niitä ole määritelty laissa. Tämän on sanottu johtuneen lain konservatiivisesta luonteesta. Uusia vielä vakiintumattomia ilmaisuja on vältetty lakitekstissä.[65] Laissa käytettiin aikaisemmassa lainsäädännössä vakiintuneita ilmaisuja. Niitä on pidetty helpommin ymmärrettävinä kuin uusia, joiden merkityksestä ei ole vieläkään päästy yksimielisyyteen. Erimielisyyttä on kuitenkin myös vuoden 1734 lain käyttämien ilmaisujen merkityksestä.

Kiinteistöä esineenä merkittiin vuoden 1734 laissa hyvin monilla sanoilla, kuten »hemman», »lägenhet», »gods», »gård» ja »tomt» sekä myös monenlaisilla sanayhdelmillä, kuten »fast gods» ja »jord, hus och grund». Nämä kaikki ilmaisut eivät ole suinkaan toistensa synonyymeja niin kuin myös on osoitettu.[66] Merkityserojen erittelyyn ei ole kuitenkaan tässä aihetta.

Vuoden 1734 lain *maa* (jord) on yleensä merkinnyt *Undenin* tarkoittamaa *kollektiivista* kiinteää omaisuutta eli maata siihen kuuluvine ainesosineen ja tarpeistoineen siitä riippumatta, onko kysymyksessä konkreettisena esineenä pidettävä kiinteistöyksikkö vai kiinteistöjaotukseen kuulumaton maa. Vuoden 1734 lain maa sulkee piiriinsä kiinteistön rekisteriyksikkönä, kiinteistön alueellisen osan eli määräalan sekä kiinteistöjaotukseen kuulumattoman maan, kuten seuraavassa pyritään osoittamaan.

Vuoden 1734 laissa ja muussa samanaikaisessa lainsäädännössä käytettiin kiinteistä esineistä ja niiden lajeista lukuisia erilaisia ilmaisuja,

---

64 MEML käyttää säännöllisesti sanoja maa (iorþ) ja irtain (løsøra). Maakaaren nimi on kiinteän omaisuuden kaari (eghnobalker). Sanaa eghn käytetään esim. RakK 21:6:ssa. Se merkitsee *Olssonin* mukaan maaomaisuutta (jordegendom) tai maata. Ks. *Olsson* MEML s. 62 ja 130. MEML:n MK 1 luvussa kiinteistöoikeudellisen omistusoikeuden kohteeksi on nimetty maa.

65 *Hafström* s. 2, *Holmbäck* I s. 4 ja *Rodhe* s. 6 av. 2. Ks. myös *Sjögren* III s. 227, jonka mukaan lakikomission pöytäkirjaan merkittiin 16. 5. 1715 seuraavaa: »In rubro add(atur): i fast egendom, som är tydeligare.» Keskustelu koski MK 10 lukua, mutta sanottu ehdotus ei johtanut tulokseen.

66 Ks. esim. *Serlachius* JFT 1888 s. 3—6.

joiden käyttämisessä voidaan havaita horjuvuutta ja epäselvyyttä. Kiinteän esineen ilmaisemisessa voidaan tällöin havaita tiettyjä vaikeuksia. Esim. ensimmäisiä maakirjoja koskeneissa säännöksissä haluttiin korostaa, että kaikki kiinteistöt oli merkittävä erikseen omina yksikköinään kirjoihin. Tätä varten ei ollut käytettävissä yksinkertaisia ilmaisuja, vaan sanonnat muodostuivat lakitekstissä pitkiksi ja monimutkaisiksi.[67] Kauppakirjoissa käytettiin samoin usein pitkiä ja monimutkaisia ilmaisuja. Tarvittiin lyhyempiä termejä konkreettisen esineen ilmaisemiseen. Näyttää siltä, että ilmaisut »fast egendom» ja »fastighet» ovat syntyneet korvaamaan tätä puutetta. Kumpaakin on käytetty aluksi yleensä samassa merkityksessä tarkoittamaan konkreettista yksityisen maanomistusoikeuden kohdetta. Tämä käsitys on esitetty myös kirjallisuudessa.[68] Samaan tulokseen voitaneen päätyä tarkastelemalla niitä suhteellisen harvoja vuoden 1734 lain säännöksiä, joissa ilmaisut esiintyvät.[69] Samalla on myös korostettava, että vuoden 1734 lain »fast egendom» ja »jord» eivät yleensä olleet synonyymeja.

Tältä pohjalta voidaan ymmärtää, että kiinteä omaisuus ja kiinteistö *samaistetaan* vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa yleensä merkitsemään kiinteää esinettä.[70] Lainsäädännössämme on jäljellä useita säännöksiä, joissa kiinteä omaisuus merkitsee vanhemman kielenkäytön mukaisesti kiinteää esinettä. Näistä säännöksistä voidaan mainita MK 15:1 sekä KiinA 1.1 ja 2.1 §. Ilmeisesti myös monet UL:n säännökset kuuluvat tähän yhteyteen niin kuin myös on osoitettu.[71]

---

67 Ks. esim. Kongl. Maj:ts Instruct. För Häradsskrifvarne den 16. 10. 1689, jonka 2 § sisälsi säännöksiä maakirjoihin otettavista kiinteistöistä: »ej allenast alla Hemman med sine Mantal, Byanamn, villkor, natur, af Skatte, Krono och Frälse, Skattetal och Ränta specialiter i alla persedlar efter Kronovärde; utan äfven alla Kungs-, Sätes- och Ladu gårdar samt Preste- och Klockarebohl, Qvarnar, Hamrar, Hyttor, Utöar, Åkrar, Ängar, Fiskerier och Notdrägter, eller andra Lägenheter, som någon ränta af sig kastade och särskildt skattlagde äro, såsom och Inlagde, Afhyste samt Upptagne hemman.» Ks. *von Bonsdorff* s. 832.

68 *Almquist* s. 155, *Hafström* s. 2 ja *Malmström* Festskrift tillägnad Lundstedt s. 357.

69 Ks. esim. PK 17:2, MK 15:1 sekä KK 17:6, 10 ja 12, joissa on kysymys testamentista, ylimuistoisesta nautinnasta ja velkojain oikeudesta.

70 Ks. *Ekström* s. 1011, *Montgomery* s. 468, *Schrevelius* I s. 135 ja *Serlachius* s. 39.

71 *Pietilä* LM 1966 s. 826—827.

Vasta 1800-luvun alkupuoliskolta lähtien kiinteä omaisuus (fast egendom) on pääsääntöisesti merkinnyt ruotsalaisissa lainvalmistelutöissä ja oikeuskirjallisuudessa *kollektiivista maata* niin kuin seuraavassa esitetään tarkemmin. Kielenkäytön muutos on merkinnyt kiinteän omaisuuden ja kiinteän esineen erottumista toisistaan.[72] Ruotsin laki kiinteästä omaisuudesta vuodelta 1895 säädettiin myös edellä esitetyltä pohjalta. Vuoden 1966 kiinteästä omaisuudesta annetun lain mukaan kiinteä omaisuus on pääsääntöisesti maata. Kollektiivisesta maamassasta muodostetaan kiinteistöjä. Tarpeistosuhde pyritään taas uudessa laissa muodostamaan kiinteistökohtaiseksi. Omistusoikeutta lähellä olevia kiinteään omaisuuteen luettavia oikeuksia koskevat säännökset ovat jääneet uudesta laista pois aikaisempien säännösten varaan.[73] Myös oma lainsäädäntömme on yleisesti käyttänyt kiinteää omaisuutta merkitsemään kollektiivista maata. Tässä merkityksessä se esiintyy esim. PakkolunastusL 1 ja 2 §:ssä sekä ulkomaalaisten ja eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta ja osakkeita 28. 7. 1939 annetun lain 1 §:ssä.[74] Kirjallisuudessamme ei ole kuitenkaan yleensä korostettu tätä merkityssisältöä, mikä johtunee taas saksalaisen oikeusteorian vaikutuksesta.

Järjestelmä, jossa kiinteä omaisuus esiintyy toisaalta kollektiivisena maana ja toisaalta maanomistusoikeutta lähellä olevina oikeuksina, ei ole voinut tyydyttää kirjallisuutta teoreettisessa suhteessa. Tämän vuoksi on pyritty täsmällisempään kielenkäyttöön eli sekakäsitteen »puhdistamiseen», johon pitäisi olla myös hyvät mahdollisuudet. Myös kiinteistö esitetään joskus samalla kertaa sekä oikeuksien että esineiden tasolla. Ruotsalaisessa kirjallisuudessa puhutaan vieläkin epävarsinaisista kiinteistöistä, jotka ovat oikeuksien tasolla olevia kiinteistöjä.[75]

---

72 Kehitystä kuvaavat *Malmström* Festskrift tillägnad Lundstedt s. 362—364 ja *Westerlind* s. 7—9. Tosin jo vuoden 1734 lain esitöissä on eräässä yhteydessä ehdotettu maan (jord) määrittelemistä kiinteäksi omaisuudeksi (fast egendom), vaikka ehdotus ei vielä tässä vaiheessa johtanut tulokseen. Ks. *Sjögren* V s. 142, jonka mukaan MK 1:2:n alkuosa kuului vuoden 1715 ehdotuksessa seuraavasti: »Egen jord är fast och orörlig egendom och må then både erfwas, skiptas och sällias.» Tässä kiinteä omaisuus esiintyy irtaimen rinnalla omaisuuden toisena pääryhmänä.

73 Ks. tarkemmin *Westerlind* s. 60—80.

74 *Pietilä* LM 1966 s. 827.

75 Ks. *Unden* II s. 4 ja 6, jossa epävarsinaisiksi kiinteistöiksi (oegentliga fastigheter) nimitetään vuoden 1895 kiinteästä omaisuudesta annetun lain 5 §:ssä

Nykyisin kiinteistö merkitsee jokseenkin johdonmukaisesti sekä kirjallisuudessa että lainsäädännössä konkreettisten esineiden tasolla olevaa elementtiä. Se on edelleen monimerkityksinen, mutta sen erilaiset merkityssisällöt ovat yleensä esineiden eikä oikeuksien tasolla.[76]

Kiinteän omaisuuden osalta uudessa kirjallisuudessa voidaan havaita vastaavaa merkityssisällön rajoittamista ja täsmentämistä. Sitä on pyritty rajoittamaan yksinomaan oikeuksien tasolle. Ruotsalaisessa kirjallisuudessa on huomautettu, että kiinteä omaisuus ei merkitse kiinteästä omaisuudesta annetussa laissa maata vaan omistusoikeutta maahan.[77] Näin sanottaessa vältytään sekaannukselta. Samalta pohjalta voidaan ymmärtää myös omassa oikeuskirjallisuudessamme havaittava pyrkimys »puhtaaseen» oikeudelliseen ajatteluun.[78] Luonnollisesti uusinta kehitys-

tarkoitettuja kiinteän omaisuuden luontoisia maanomistusoikeutta lähellä olevia oikeuksia. Samoin *Unden* Lagfartsförordningen s. 22. Tämä liittyy kiinteän omaisuuden ja kiinteistön käsitteiden samaistamiseen aikaisemmassa kirjallisuudessa, kuten esim. *Schrevelius* I s. 127—128.

[76] Ks. *Pietilän* LM 1966 s. 825—826 suorittamaa analyysia. Kiinteistöä vastaavat ilmaisut ovat varsin monimerkityksisiä pohjoismaisessa lainsäädännössä yleensä. Ks. Ruotsin osalta *Ekeberg—Benckert* s. 37, *Prawitz* Tomter s. 61—64, *Unden* II s. 3—4 ja 13 sekä *Vahlén* Fastighetsköp s. 26 ynnä Tanskan osalta *Illum* Fast Ejendom s. 31—32 ja *Fr. Vinding Kruse* s. 978—979.

[77] Ks. esim. *Ekeberg—Benckert* s. 37, jossa lausutaan vuoden 1895 kiinteästä omaisuudesta annetun lain johdosta: »Med uttrycket jord å landet och i stad syftas nämligen i själva verket icke på jorden såsom sak, utan det syftas på äganderätten till jorden.» Samoin *Holmbäck* I s. 4—5, jossa lausutaan saman lain johdosta: »Man måste läsa 1 § som om den löde: Fast egendom är äganderätt till jord.» Kysymystä koskevaan keskusteluun ovat osallistuneet Ruotsissa muun muassa *Malmström* Svensk fastighetsrätt I.2, Lund 1945 s. 1—3 ja *Walin* SvJT 1948 s. 401.

[78] *Zittingin* panos on ollut merkittävin niin kuin edellä on esitetty. Kysymyksestä on keskusteltu jo pitkään myös omassa oikeuskirjallisuudessamme. *Ekström* s. 1013 lausuu vielä, että jaottelu irtaimeen ja kiinteään omaisuuteen soveltuu luontevasti vain fyysisiin esineisiin. *Serlachiuksen* on sanottu meillä havainneen, kuinka jako irtaimeen ja kiinteään omaisuuteen kuuluu oikeuksien eikä esineiden alueella. Näin *Zitting* Caseliuksen ja Rekolan juhlajulkaisu s. 286. *Serlachiuksen* kiinteä omaisuus muodostuu kuitenkin kummallakin alueella olevista elementeistä. Hän lausuu aluksi: »Egendom är det, som någon har i sin ägo. Då endast kroppsliga ting kunna vara föremål för eganderätt, afser egendom således i egentlig bemärkelse blott saker.» Tämän jälkeen hän vasta arvelee, että omaisuuteen kuuluu oikeus eikä sen objekti. Ks. *Serlachius* JFT 1888 s. 11. *Wrede* I s. 14 käyttää myös samanlaisia sanontoja, mutta järjestys on hänen esityksessään toisenlainen. Hän aloittaa

vaihetta edustava pyrkimys voi vaikuttaa vain hitaasti käytännön lainsäädäntötyöhön. Lainsäädännössä kiinteä omaisuus tulee ilmeisesti kauan säilymään monimerkityksisenä.[79]

5. *Vuoden 1734 lain maa*

Vuoden 1734 lain maa (jord) merkitsee yleensä *Undenin* tarkoittamaa kollektiivista kiinteää omaisuutta eli maata siihen kuuluvine ainesosineen ja tarpeistoineen. Vuoden 1734 lain maa sulkee piiriinsä kiinteistön rekisteriyksikkönä, kiinteistön alueellisen osan eli määräalan sekä kiinteistöjaotukseen kuulumattoman maan. Sanottu väite voidaan perustella monin eri tavoin. Kaikki tiet näyttävät vievän samaan äsken mainittuun lopputulokseen. Seuraavassa asiaa tarkastellaan vuoden 1734 lain esitöiden, lain laatimisen aikana vallinneiden olosuhteiden, lain sanamuotojen ja oikeuskäytännön sekä myöhempien ruotsalaisten lainvalmistelutöiden, säännösten ja oikeuskirjallisuuden pohjalta.

a. Vuoden 1734 lain esityöt. Tarkastellaan aluksi vuoden 1734 lain esitöitä lähinnä *Sjögrenin* julkaisemien lähteiden valossa. *Zitting* on osoittanut pääasiassa niihin nojautuen, että maan luovutusta tarkoittavissa MK 1, 3 ja 4 luvuissa maalla tarkoitetaan *kaupunkimaan* osalta yleensä kaikenlaista maata, kuten tontteja ja tonttijaotukseen kuulumatonta maata. Hän on päätynyt tähän tulokseen tarkastellessaan erityisesti maakaariehdotusten alkupykäliä. Niissä on nimenomaan pyritty luonnehtimaan, millaista maata laki on tarkoitettu koskemaan. Samalla näissä säännösehdotuksissa on pyritty suorittamaan maalla olevan maan ja kaupunkimaan alajaotteluja. Zitting keskittyy tutkimuksessaan kaupunkimaahan ja erityisesti lahjoitusmaahan. Tältä osin voidaan viitata hänen tutkimuksiinsa.[80] Ne tukevat esittämäämme käsitystä, jonka

---

oikeuksien tasolta ja siirtyy sitten esineiden tasolle. Myöhemmin hän on omaksunut tyypillisen samanaikaisesti kahdella tasolla olevan sekakäsitteen. Ks. *Wrede* Sakrätt s. 19.

[79] Esim. uudessa ehdotuksessa laiksi pakkolunastusmenettelystä puhutaan kiinteän omaisuuden omistajasta ja kiinteän omaisuuden käyttöoikeudesta. Ks. Kom. 1965: B 32 s. 4 ja 12. Kiinteä omaisuus on tällöin ymmärretty lähinnä kollektiivisessa merkityksessään maana.

[80] Ks. *Zitting* Kaupunkimaa s. 35—41 sekä siinä mainittua kirjallisuutta ja myös *Haataja* Tutkielmia s. 53—63. Zittingin esityksestä saa selvän kuvan MK:n kaupunkimaan ryhmittelystä. Ryhmittely on suoritettu kaupunkimaan osalta

mukaan vuoden 1734 lain maa on tarkoittanut yleensä maata sanan kollektiivisessa merkityksessä.

Samanlaiseen lopputulokseen voidaan lain esitöiden nojalla päätyä myös *maalla olevan maan* osalta. Kysymystä on pidetty lain esitöissä niin itsestään selvänä asiana, ettei siitä ole yleensä edes keskusteltu. Asia käy kuitenkin välillisesti selville eräistä lausunnoista, joissa on tavallista tarkemmin kuvattu, mitä maalla olevalla maalla laissa tarkoitetaan.[81] Maa on joskus selitetty kiinteäksi omaisuudeksi irtaimen rinnalle omaisuuden toiseksi ryhmäksi.[82] Toisinaan se on rinnastettu veteen ja laitokseen.[83] Sitä ei ole rinnastettu kiinteistöjaotukseen kuulumattomaan alueeseen niin kuin olisi ollut luonnollista, jos maalla olisi tarkoitettu yksinomaan kiinteistöä konkreettisena esineenä tai osuutena kylästä. Erityisen mielenkiintoisia nyt kysymyksessä olevassa suhteessa ovat ne lausunnot, joissa on nimenomaan tarkoitettu kiinteistön määräalaa. Tällöin puhutaan toisinaan maasta yleisesti sen kollektiivisessa merkityksessä [84] ja toisinaan tiluksista (ägor).[85]

---

vuoden 1697 ehdotuksessa MK 1:3:ssa. MK 1:1:ssä on taas suoritettu maalla olevan maan luonnonmukainen ryhmittely. Ks. *Sjögren* IV s. 227.

81 Ks. *Sjögren* I s. 45, jonka mukaan lakikomission pöytäkirjaan 13. 12. 1688 merkittiin muun muassa seuraavaa: »Desse äro laga fång uthi iord, watn etc. legat(ur:) desse äro laga fång i iord och allom tillägom. Hr Gyllenst.: Leg(atur:) uthi iord och all tillägom bör wara laga fång eller fång efter lag och stadgar; eller, uthi all iord och des tillhörigheter uthi wåto och torro.» Keskustelu koski paitsi sanamuotoja myös sitä seikkaa, mitä kiinteään (fast) ja irtaimeen omaisuuteen (löösöron) oli luettava.

82 Ks. *Sjögren* V s. 142, jonka mukaan vuoden 1715 ehdotuksessa MK 1:2:n alkuosa kuuluu seuraavasti: »Egen jord är fast och orörlig egendom och må then både erfwas skiptas och sällias. Men besittningzjord är såsom lösöron.» Määritelmää ei esiinny muissa ehdotuksissa. Tämän ei kuitenkaan tarvitse merkitä sitä, ettei periaatetta olisi hyväksytty. Se voi myös merkitä sitä, ettei määritelmää haluttu tässä vaiheessa ottaa lakiin. Ks. myös *Malmström* Festskrift tillägnad Lundstedt s. 357.

83 Rinnastus käy selville esim. vuoden 1715 ehdotuksen MK 3:1:stä, joka koskee laillisia maan saantoja: »Femb äro laga jordafång i Sweriges lag:... Thessa äro fullkomblige fång så till jord, som wattn, och wattuwärck, ägor, huus, och tompter, effter thy som liusligen står i lagbok...» Ks. *Sjögren* V s. 145 ja *Zitting* Kaupunkimaa s. 36.

84 Ks. *Sjögren* I s. 53, jonka mukaan lakikomission pöytäkirjassa 14. 12. 1688 lausutaan, että »ingen må sälia iord ifrå hemmanen.» Tässä on kysymys veronalaisen maan vähentämiskiellosta.

85 Ks. esim. *Sjögren* I s. 102: »Discurerades om den rätten, (som) bonde kan

Maalla oleva maa on ryhmitelty maakaariehdotuksissa *luonnon* mukaan. Maan luonnot ovat kruunun-, rälssi- ja perintöluonto.[86] Luonnonmukaisella jaottelulla on ollut aikanaan erittäin keskeinen merkitys sekä verotuksen kannalta että myös omistajan primäärioikeuden ja omistusoikeuteen sisältyvän kompetenssin kannalta.[87] Jaottelu on tarkoitettu koskemaan kaikenlaista maalla olevaa maata.[88] Vielä nykyisinkin luonnonmukaisen jaottelun katsotaan koskevan yleensä maata sen kollektiivisessa merkityksessä eikä yksinomaan kiinteistöjä.[89]

Tämänkaltaisista seikoista voidaan päätellä, että vuoden 1734 lain maa on tarkoittanut yleensä maata sanan kollektiivisessa merkityksessä.

b. Kiinteistöoikeudelliset olot 1700-luvun alussa. Vuoden 1734 laki puhuu yleensä maasta sanan kollektiivisessa merkityksessä eikä yksinomaan kiinteistöistä esineinä. Tämä käy helposti ymmärrettäväksi tutustuttaessa siihen kiinteistöjärjestelmään ja niihin olosuhteisiin yleensä, jotka ovat vallinneet lain laatimisen aikana. Kiinteistörekisterit olivat vielä puutteellisia, vaikka maakirja tosin oli jo olemassa. Kiinteistö ei periaatteessa merkinnyt pysyvästi rajoilleen määrättyä maanpinnan osaa, vaan se oli yleensä tässä vaiheessa suuressa osassa maata osuusluvun ilmaisema osa sarkajaolla jaetusta kylästä. Sarkajakoa koskevien säännösten mukaan kylän miehet saattoivat jakaa kylään kuuluvat tonttimaat ja viljellyt tilukset aika ajoin uudelleen.[90] Rekisterilaitoksen ja kiinteistönmuodostuslaitoksen ollessa vielä kovin puutteellisia kiinteistö ei

---

hafwa att optaga en deel af de ägor, som sig til en gård belöpa, när all by öde är.» Ote on lakikomission pöytäkirjasta 3. 12. 1689.

86 Vuoden 1695 ehdotuksen MK 1:1: »Trehanda slagz sielfägande jordh är å landet, crone, frelsse och skatte.» Vuoden 1715 ehdotuksen MK 1:1: »Thet är egen jord å lande, ther man full ägande rätt, till grund och besittning hafwer: såsom crono frälse och skatte. Men thet är besittningzjord, ther man sielf eij råder grunden, utan macht äger then allenast på wisse willkår att besittia: såsom stadge och stubbe städie och sämie hemman.» Ks. *Sjögren* IV s. 193 ja V s. 142.

87 Ks. esim. *von Bonsdorff* s. 196—204.

88 Tämä käy selville lakikomissiossa käydyistä asiaa koskevista keskusteluista. Ks. *Sjögren* I s. 8—9 ja 43.

89 *Haatajan* s. 795 mukaan »kruununluontoiseen maahan luetaan myös valtion metsämaat, jotapaitsi suurten järvien selkävedet ja meri kylänrajan ulkopuolella valtakunnan vesialueella ovat kruununluontoista aluetta.» Samoin valtion metsämaan osalta *Liljenstrand* Finlands jordnaturer, Helsingfors 1894 s. 409.

90 Ks. RakK 1 luku, joka sisälsi sarkajakoa koskevia säännöksiä, sekä *Haataja* s. 10—21 ja siinä mainittua kirjallisuutta.

ollut vielä voinut muodostua sellaiseksi perusyksiköksi, jonka varaan koko järjestelmä olisi voitu rakentaa. Tämän vuoksi laissa puhuttiin maasta yleisesti sen kollektiivisessa merkityksessä samalla tavoin kuin aikaisemmassakin lainsäädännössä.[91]

c. *MK:n soveltaminen yksityiskohdissaan.* Sama lopputulos voidaan osoittaa paitsi lain sanamuotojen ja esitöiden avulla myös tarkasteltaessa eri säännösten soveltamista käytännössä. Niitä säännöksiä, joissa sanamuotonsa mukaan puhutaan maasta, sovelletaan yleensä kollektiiviseen maahan riippumatta siitä, onko kysymyksessä kiinteistö vai muu maa-alue.

Täysin vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan MK 1: 2:n *muotomääräystä* on sovellettu vanhastaan kiinteistöstä myytyihin määräaloihin eikä ainoastaan kiinteistöihin. Tästä osoitetaan myöhemmin muotomääräystä koskevan esityksen yhteydessä oikeustapauksia.[92] Myös *lainhuudatukseen* liittyvän MK 4: 1:n säännöksen voidaan osoittaa koskeneen kiinteistöistä luovutettuja määräaloja.[93] Valtion metsämaa ei ollut lainhuudatusvelvollisuuden alainen kuten ei kruununluontoinen maa yleensäkään.[94]

---

91 Ks. vuoden 1734 lain laatimisen aikaisesta kiinteistöjärjestelmästä ja olosuhteista yleensä esim. *Almquist* Minneskrift ägnad 1734 års lag II s. 97—122, *Anderberg* s. 239—246, *Haataja* s. 42—48 ja *Jutikkala* s. 183—192.

92 Ks. myöhemmin 10.2 §:ssä olevaa esitystä.

93 Näin *Haataja* s. 536 ja *Pietilä* s. 255. Veronalaisen maan vähentämisestä 21. 7. 1677 annetussa asetuksessa edellytettiin nimenomaan, että määräalalle voidaan antaa kiinnekirja. Ks. *von Bonsdorff* s. 68. Asetuksen edellytettiin jääneen voimaan vuoden 1734 laista huolimatta ja se uudistettiin nimenomaisesti 25. 11. 1834 annetussa keisarillisessa kirjeessä, johon on viitattu vielä lakikirjan vuoden 1909 painoksessa MK 4: 9:n kohdalla. Samoin vuosien 1864 ja 1883 OsittamisA:t edellyttivät määräalan lainhuudatusta.

Veronalaisen maan vähentämiskiellosta johtuen oikeustapauksia on vähän. Niistä voidaan mainita OO 3. 6. 1904, *Walldén* s. 130: Myyjän tarkoituksena oli luovuttaa 8. 10. 1836 tehdyllä kauppakirjalla rajoiltaan ja alaltaan määritetty maa-alue. Ostaja ja hänen seuraajansa olivat myyneet sanotusta määräalasta Hantulaksi ja Muurikaiseksi nimetyt osuudet ilmoittamalla kauppakirjoissa niiden manttaaliluvut. Ostajat olivat myös saaneet näille osuuksille kiinnekirjoja. Osuuksia ei voitu kuitenkaan pitää jakoperusteena itse päätilaan nähden, vaan siitä oli erotettava 8. 10. 1836 tehdyssä kauppakirjassa rajoiltaan määrätty määräala. Erottamista pyydettiin vuoden 1895 OsittamisA 41 §:ssä säädetyssä ajassa sanotun asetuksen mukaan suoritettavaksi.

94 Ks. kuninkaallinen kirje 7. 10. 1742, jota on selostettu lakikirjan vuoden 1909 painoksessa MK 4: 1:n kohdalla.

Veronalaisen maan vähentämiskieltoa koskeva MK 4: 9 on nyt kysymyksessä olevassa suhteessa erityisen mielenkiintoinen. Nekin, jotka ovat yleensä nähneet MK:ssa vain kokonaisia kiinteistöjä koskevia säännöksiä, ovat myöntäneet, että MK 4: 9 on tarkoittanut myös määräalojen luovuttamista kiinteistöstä.[95] Maalla (jord) on tarkoitettu siinä määräalaa eikä kiinteistöä.[96] MK 4: 9:ssä puhutaan kuitenkin täysin yhdenmukaisesti muiden säännösten kanssa maasta (jord). Tämä viittaa siihen, että myös muissa säännöksissä on tarkoitettu yleisesti kollektiivista maata riippumatta mahdollisesta kiinteistöjaotuksesta.

MK 7 luvun säännöksiä ja erityisesti 7: 2:n säännöstä *osatalokkaan lunastusoikeudesta* on tulkittu siten, että osatalokkaalla tarkoitetaan sekä ideaalisen että materiaalisen osan omistajaa eli siis myös tontin määräalan ja rakennuksen osan omistajaa.[97] MK 7 luvussa on usein nimenomaisesti kysymys konkreettisesta kiinteistöesineestä eikä kollektiivisesta maasta. Tällöin ei myöskään lakitekstissä puhuta maasta vaan siinä käytetään esinettä tarkoittavia ilmaisuja, kuten »hus och tomt». Samoin *vuokraa* koskevassa MK 16 luvussa puhutaan yleensä talon (hemman) vuokrasta eikä kollektiivisen maan vuokrasta. Vuokrasuhteet olivatkin säännöllisesti koko taloa koskevia. Määräalan vuokraaminen ei yleensä tullut aluksi kysymykseen.[98] MK 7 luvussa puhutaan omistusoikeudesta yksityisen kiinteistön osaan ilman varauksia tai epäilyjä. Vuoden 1734 lain maanomistusoikeuden kohteeksi onkin MK 1 luvussa nimetty maa

---

95 Ks. *Serlachius* s. 15 ja *sama* JFT 1888 s. 175 sekä *Wrede—Caselius* s. 56.

96 Ks. *Sjögren* I s. 53, jonka mukaan lakikomission pöytäkirjassa 14. 12. 1688 lausutaan, että »ingen må sälia iord ifrå hemanen, addat(ur:) til skada och förminskande.»

97 *Pietilä* s. 307—308, *Serlachius* s. 214, *Wrede—Caselius* s. 61 ja 581—582 sekä *Zitting—Rautiala* s. 193—194 ynnä ruotsalaisista *Schrevelius* II s. 310 ja *Unden* II s. 146. *Wrede—Caselius* pitää MK 7: 2:n mukaista omistusoikeutta kiinteistön määräalaan jätteenä vanhoilta ajoilta. Se kuvastaa kuitenkin johdonmukaisesti MK:n yleistä ilmaisutapaa nyt kysymyksessä olevissa asioissa. Osatalokkaalla ei ollut lunastusoikeutta 20. 4. 1736 annetun kuninkaallisen kirjeen mukaan muulloin kuin haettaessa lainhuutoa asianomaiseen »taloon». Osatalokkaan oikeus liittyy näin määräalan lainhuudatukseen. Kirje mainitaan vuoden 1909 lakikirjassa.

98 *Haataja* Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi IV s. 199—200. Talon materiaalisen osan vuokraaminen sallittiin päätöksellä 10. 9. 1734 ja kuninkaallisella kirjeellä 18. 2. 1757 sekä 20. 7. 1762 annetulla asetuksella torpan ja mäkituvan vuokran muodossa.

sanan kollektiivisessa eli siis kiinteistöjaotuksesta riippumattomassa merkityksessä.

MK 9 luku sisältää säännöksiä pantiksi pannusta maasta, huoneesta tai talonasemasta ja kiinnityksestä. Ennen vuoden 1868 KiinA:n antamista selitettiin kirjallisuudessa, että kaikki ne esineet, jotka lain mukaan voitiin luovuttaa, saattoivat olla myös *panttioikeuden* kohteena. Periaatteen katsottiin johtuvan paitsi lain tarkoituksesta myös siitä seikasta, että oikeus pantin myymiseen maksun puuttuessa johtuu suorastaan panttioikeuden olemuksesta. Samalla se soveltui yhteen roomalaisen oikeuden periaatteiden kanssa.[99] Saman periaatteen katsottiin olevan voimassa sekä kiinteistöoikeudessa että irtaimen panttauksessa.

Kiinteistöoikeuden puolella panttioikeuden kohteeksi määriteltiin sellainen maa, »som besittas med full äganderätt och som utgöra särskildt för sig bestående possessioner.»[100] Määräalojen panttaukseen nähden oltiin kielteisellä kannalla samassa laajuudessa kuin niiden luovutukseenkin nähden. Jos määräala oli luovutuskelpoinen ottaen huomioon veronalaisen maan vähentämiskiellosta johtuvat poikkeukset, se oli myös lainhuudatuskelpoinen ja selvästi myös panttauskelpoinen kiinteistö.[101] Tässä mie-

---

99 Ks. *Ekelund* s. 35, jossa lausutaan muun muassa, että »alla de ting både res incorporales och corporales, mobiles och immobiles, fungibiles och non fungibiles, kunna utgöra föremål för panträtt, hvilka enligt lag kunna föryttras.» Roomalaisen oikeuden vaikutus on ollut panttioikeuden alalla läheisempää kuin monissa muissa osissa kiinteistöoikeutta. Ks. *Anderberg* s. 239.

100 *Ekelund* s. 120.

101 *Ekelund* s. 121: »... och icke heller appertinentier till någon under privat äganderätt varande fastighet, såsom torp, urfjellar, utjordar, hvilka ej stå i kronans jordeböcker antecknade med särskild nummer och ränta, emedan appertinentier ej få skiljas ifrån den fastighet, hvarunder de lyda, enligt de förbud mot skattskyldig jords förminskring, som tid efter annan blifvit utfärdade.»

Tämä käy myös ilmi 17. 2. 1851 annetusta veronalaisen maan vähentämiskieltoa koskeneesta keisarillisesta kirjeestä: »Sattuneesta syystä ja sellaisen väärinkäytön johdosta, joka erittäinkin muutamissa seuduissa oli juurtunut, että maanomistajat olivat *panttauksen nimellä* tahi muulla tavoin, vieläpä usein maalla olevan maan vuokraamiseen myönnetyksi pisimmäksi ajaksi eli viideksikymmeneksi vuodeksi, luovuttaneet ja antaneet veronalaisista tiloistansa toisten käytettäviksi ja hallittaviksi suurempia tahi pienempiä osia itse maata, ... on K. Maj. nähnyt tarpeelliseksi muistuttaa asianomaisia kihlakunnantuomareita, kun edellämainittua laatua olevia asiakirjoja maan taikka muun edun erottamisesta pois siitä tilasta, johon ne kuuluvat, tuomioistuimille talletettaviksi tuodaan tahi muuten näytetään, katsomaan onko niissä ylläsanotulla tavalla tahi muuten rikottu

lessä myös panttauksen kohteena oli kollektiivinen maa. Kruununluontoinen maa ei ollut yleensä luovutuskelpoista eikä siten myöskään panttauskelpoista.[102]

MK 11 luku on niin ikään otsakkeensa mukaan koskenut maansaannon *moittimista* ja *kaupanvastuuta*. Luvun säännöksiä on vakiintuneen käytännön mukaan tulkittu siten, että maalla tarkoitetaan kollektiivista maata eli siis sekä kiinteistöjä että määräaloja. Kaupanvastuuta koskevat säännökset ulottuvat myös määräaloihin.[103] Samoin *maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta* koskevien säännösten on katsottu ulottuvan määräalojen luovutuksiin ainakin eräissä tapauksissa.[104] MK 11: 2:n alkuperäisen sanamuodon mukaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeus kohdistui siihen, »mikä on myyty.» Voimassa olevan lain mukaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden kohteena on sen sijaan »myyty kiinteistö». Voimassa olevaan lainsäädäntöön perustuvasta oikeuskäytännöstä ja kirjallisuudesta ei voida siten enää tehdä varmoja johtopäätöksiä vuoden 1734 lain tulkinnasta sen alkuperäisessä muodossa.[105]

Maan saajan *dynaamista suojaa* koskevat säännökset ovat hajallaan MK:n eri luvuissa. Keskeisiä ovat muun muassa MK 4: 4, 10: 1 ja 11: 4.

---

lakia ja niitä asetuksia, joissa veronalaisen maan vähentäminen on kielletty, ja jos on, kiinnittämään sopimuskumppanien huomiota tähän ja siihen epävakaisuuteen, minkä se välipuheen pysymiseen nähden ennemmin tahi myöhemmin saa aikaan, sekä kaikkia maalaistuomareita, tutkiessaan sellaisista välipuheista syntyneitä riitoja ja sopimusten pätevyyttä ja vaikutusta, ottamaan tarkoin huomioon, voiko ja minkä verran niiden johdosta tilan kannattavaisuus olla tahi vastedes joutua vaaraan, jossa tapauksessa sellaisia välipuheita älköön katsottako päteviksi.»

OO 7. 2. 1905, *Walldén* s. 54: A:n ja B:n kesken tehdyllä välikirjalla oli tarkoitettu pantata tilaan kuuluva palsta. Koska omistusoikeus palstaan ei ollut siirtynyt B:lle eivätkä myöhemmät ostajat voineet saada parempaa oikeutta palstaan, julistettiin kaupat mitättömiksi ja viimeinen ostaja velvoitettiin luovuttamaan palsta A:n vapaaseen hallintaan.

102 Ks. tarkemmin *Ekelund* s. 120—121.

103 *Haataja* s. 494—498. Ks. myös siinä esitettyjä lukuisia vanhemman oikeuskäytännön mukaisia oikeustapauksia. Ks. edelleen esim. *Caselius* s. 143—147, *Schrevelius* II s. 118 ja *Wrede* JFT 1896 s. 424—425.

104 KoO 1926 I 2: Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus saattoi tulla ainakin määräalan ensimmäisen myyjän hyväksi. KoO 1926 I 7: Määräalan luovutuksensaajalla ei ollut sen sijaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta hänen luovuttaessaan määräalansa edelleen. Ks. tarkemmin 5.3 b §:ssä olevaa esitystä.

105 Ks. tuonnempana 5.3 b §:ssä olevaa esitystä.

Näiden ja muiden dynaamista suojaa koskeneiden säännösten pohjalta on muodostunut käsitys määräalan saajan oikeuden absoluuttisuudesta ennen vuoden 1895 OsittamisA:n voimaantuloa ja varsinkin ennen vuoden 1864 OsittamisA:n voimaantuloa. Omistusoikeuden katsottiin siirtyvän yleensä sopimuksen tekemisen hetkellä luovutuksensaajalle sekä kiinteistön että määräalan luovutuksen yhteydessä. Ennen sanottujen asetusten antamista kiinteistön ja määräalan luovutusten välillä ei ollut eroavuutta saajan dynaamiseen suojaan nähden. Molemmat saivat esineoikeudellista suojaa kolmatta vastaan jo yksinomaan sopimukseen ja hallintaan perustuen samojen säännösten nojalla. Samoja dynaamista suojaa koskevia säännöksiä, joissa puhuttiin yleensä maasta sen kollektiivisessa merkityksessä, sovellettiin sekä kiinteistön että määräalan luovutukseen. Käsitys määräalan saajan oikeuden absoluuttisuudesta sanotussa merkityksessä oli vakiintunut sekä oikeuskäytännössä [106] että kirjallisuudessa [107] kuin myös lainvalmistelutöissä.[108] Muutoksen voidaan katsoa tapahtuneen vasta vuoden 1895 OsittamisA:ssa.[109]

---

106 OO 18. 6. 1890 (ään.), JFT 1890 s. 359: Kiinteistön omistaja pidätti itselleen määräalan myydessään kiinteistönsä 25. 6. 1856 eli siis ennen vuoden 1864 OsittamisA:n voimaantuloa. Pidättäjän katsottiin saavan suojaa kantatilan saajan perillisiä vastaan siitä huolimatta, että kantatilan ensimmäinen saaja oli saanut lainhuudon koko kiinteistöön. Kysymyksessä oli sellainen rälssimaa, johon MK 4:9 ei ollut sovellettavissa. Näin myös keskusteltaessa kysymyksestä vuoden 1864 OsittamisA:n kannalta JFT 1880 s. 342—346.

107 Kaikki asiaa käsitelleet tutkijat ovat olleet historiallisesta kysymyksestä pääpiirteissään yksimielisiä. Ks. *Caselius* s. 31—32, *Chydenius* JFT 1892—1893 s. 392—393, *Haataja* s. 459, 464 ja 508, *sama* JFT 1949 s. 45, *Hakulinen* Luovutus s. 48 ja *Moring* s. 246—247.

108 Käytännön oikeuselämän edustajien käsityksiä ennen vuoden 1895 OsittamisA:n antamista voimassa olleesta laista voidaan tarkastella myös eräiden lainvalmistelutöiden valossa. Uudenmaan läänin maaherran käsitys MK:n tulkinnasta määräalaan nähden käy selville hänen 31. 12. 1887 antamastaan lausunnosta lainvalmistelukunnan laatiman ehdotuksen johdosta OsittamisA:ksi (Lagberedningens förslag 1887: 1). Hänen mielestään määräalan saaja sai suojaa luovutusta vastaan MK 4: 4:n nojalla ja kiinnitystä vastaan KiinA 17 §:n nojalla, jonka mukaan kiinnitys oli voimaton uutta omistajaa vastaan, jos saanto huudatettiin säädettynä aikana. Maaherra katsoi, että asetusehdotukseen olisi pitänyt ottaa säännökset määräalan saannon lainhuudatuksesta ja huudattamisajasta saannosta lukien riippumatta erottamisen päättymisestä. Ks. *Haataja* s. 463 av. 2.

Samanlainen käsitys sekä voimassa olleesta laista että sen kehittämisestä on ollut myös prinsiippikomitean puheenjohtaja *Forsströmillä*. Hän on myös ehdottanut määräalan saannon lainhuudatusta laajassa komitean mietintöön liit-

Vallitsevan mielipiteen mukaan määräalan saaja oli siis suojattu omistajan tavoin. Saman mielipiteen on varhaisvaiheessan jakanut myös *Serlachius,* jonka vaikutuksesta kirjallisuudessa ja lainsäädännössä on myöhemmin siirrytty toisenlaisiin ratkaisuihin. Hän on esittänyt, että kiinteistönkauppa oli esineoikeudellista laatua ja kaupassa voitiin luovuttaa myös *pars qvanta* edellyttäen, että määräala voitiin laillisesti erottaa.[110] Vuoden 1864 OsittamisA:n mukaan kysymys määräalan saajan oikeuden absoluuttisuudesta oli sen sijaan epäselvä. Vuoden 1883 OsittamisA:n mukaan määräalan saaja sai hänen mielestään selvästi esineoikeudellista suojaa kantatilan omistajan seuraajia ja velkojia vastaan, koska määräalan saaja sai tämän asetuksen mukaan hakea erottamista.[111]

d. Ruotsin lainvalmistelutyöt. Vuoden 1734 lain maan (jord) merkityssisältöä voidaan selvittää edelleen seuraamalla ruotsalaisia lainvalmistelutöitä ja lainsäädäntöä vuoden 1734 laista ja sitä edeltäneestä ajasta tähän saakka. Kehityksen yhtäjaksoinen kulku osoittaa, että maalla on ruotsalaisissa lainvalmistelutöissä muun ohella tarkoitettu kollektiivista kiinteää omaisuutta aina vuoden 1734 laista alkaen, vaikka tosin muunlainen merkitys oli aluksi vallitseva. Jo vuoden 1734 lain esitöistä voidaan löytää eräs kohta, jossa lakiin ehdotettiin otettavaksi maan määritelmä, jonka mukaan maa olisi merkinnyt kiinteää omaisuutta.[112] Määritelmä jäi kuitenkin laista pois tässä vaiheessa. Kollektiivista kiinteää omaisuutta ilmaistiin yleensä sanalla maa (jord) ja myös sanalla kiinteä (fasta).

---

tämässään eriävässä mielipiteessä. Erimielisyys komitean ja sen puheenjohtajan välillä ei koskenut voimassa ollutta lakia vaan sen kehittämistä edelleen. Komitea päätyi ehdottamaan saksalaistyyppisen kiinteistökirjan aikaansaamista. Ks. Prinsiippikomitea s. 163—167 ja 142—150.

109 Ks. edellisessä av:ssa mainittua kirjallisuutta. Tämä on ollut myös lainsäätäjän käsitys asiasta, sillä vuoden 1895 OsittamisA 41 ja 42.2 §:ssä säädettiin, että ennen asetuksen voimaantuloa luovutetut määräalat oli erotettava sanotun asetuksen mukaan määräajan kuluessa asetuksen voimaantulosta, »jos hän (saaja) sellaista etua nauttia tahtoo» ja sillä uhalla, »että luovutussopimus muuten on voimaton kolmatta henkeä vastaan.» Lainsäätäjäkin on katsonut, että luovutus on ollut aikaisemmin omistusoikeuden tavoin voimassa kolmatta kohtaan. Vuoden 1864 OsittamisA 1 ja 8 §:ssä puhuttiin vielä määräalan luovuttamisesta omistettavaksi ja hallittavaksi yhdenmukaisesti aikaisemman kielenkäytön kanssa.

110 *Serlachius* 1. uppl. 1899 s. 70.

111 *Serlachius* JFT 1888 s. 175—176.

112 Ks. *Sjögren* V s. 142.

MK 1 luvun otsakkeessa omistusoikeuden kohteena esiintyi maa, huone ja maapohja (jord, hus och grund) maalla ja kaupungissa. Vuosien 1818 ja 1826 ehdotuksissa maakaareksi maanomistusoikeuden kohde määriteltiin jälleen kiinteäksi omaisuudeksi. Vuoden 1826 ehdotuksen MK 1: 1:n mukaan »fast egendom är jord å landet med dess byggnader, jord i stad eller som under stad lyder med byggnader däråå; så ock vattenverk, gruvor eller stenbrott med byggnader som därtill höra.» Samalla kiinteäksi omaisuudeksi selitettiin eräitä omistusoikeutta lähellä olevia maahan kohdistuvia oikeuksia. Niin ikään laissa ehdotettiin lausuttavaksi, mitä maahan ja rakennuksiin kiinteänä omaisuutena oli katsottava kuuluvan.[113] Pääpiirteissään samanlaiset säännökset otettiin myös vuoden 1847 ehdotukseen maakaareksi.[114] Näissä ehdotuksissa on jo kiteytynyt vallitsevan ruotsalaisen kannan mukainen käsitys kiinteästä omaisuudesta sanan kollektiivisessa merkityksessä. Vesilaitos, kaivos ja kivilouhos mainittiin erikseen kiinteänä omaisuutena. Veronalaisen maan vähentämiskielto ei estänyt määräalojen luovuttamista näihin eikä muihinkaan teollisiin tarkoituksiin.[115]

Vuoden 1895 kiinteästä omaisuudesta annetun lain 1 §:n mukaan »fast egendom är jord å landet och i stad.» Seuraavissa pykälissä selitettiin jälleen, mitä maahan kiinteänä omaisuutena oli luettava ja mitä omistusoikeutta lähellä olevia oikeuksia oli vietävä kiinteän omaisuuden piiriin. Oikeutta kaivokseen ja kivilouhokseen ei tässä vaiheessa enää pidetty kiinteänä omaisuutena.[116]

Vuoden 1909 ehdotuksen MK 1: 1:n mukaan »fast egendom är jord och grund med vad därtill hör.»[117] Tämä on siis lähempänä vuoden 1734 ilmaisua »jord, hus och grund» kuin vuoden 1895 laki, vaikka ehdotus on nuorempi. Vuoden 1947 ehdotuksessa maakaareksi »grund» jätettiin pois. Perusteluissa selitettiin, että se on vuoden 1909 ehdotuksessa tarkoittanut otaksuttavasti veden peittämää maapohjaa. Sen sijaan esim. vuoden 1926 JDL:ssa »jord» on merkinnyt myös veden peittämää maata. Tämän vuoksi viimeksi mainittua sanaa katsottiin voitavan käyttää myös

113 Ks. *Westerlind* s. 7—8.

114 Ks. *Westerlind* s. 8—9.

115 Ks. kuninkaallinen päätös ja selitys 12. 3. 1682, joka on otettu vuoden 1909 lakikirjaan MK 4: 9:n kohdalle.

116 Ks. *Westerlind* s. 10.

117 Ks. *Westerlind* s. 20 ja SOU 1947: 38 s. 83.

118 SOU 1947: 38 s. 9 ja 42. Samoin *Westerlind* s. 81—82.

maakaaressa sekä veden peittämästä että kuivasta maasta.[118] »Grund» on myös monimerkityksinen. Se näyttää merkitsevän usein rakennettavaksi tarkoitettua tai jo rakennettua maapohjaa.[119] Vuoden 1734 lain suomennoksessa se on käännetty sanalla maapohja tai maa.

Riippumatta merkityksestään »grund» on perusteluissa mainitusta syystä jäänyt pois uusista ehdotuksista maakaareksi. Vuoden 1960 ehdotuksen ja sen johdosta myöhemmin suoritettujen lainvalmistelutöiden mukaan »fast egendom är jord.»[120] Samat sanat on lausuttu myös vuoden 1966 kiinteästä omaisuudesta annetun lain 1 §:ssä, jossa jatketaan välittömästi: »Av denna bildas fastigheter.» Vasta tämän jälkeen selitetään, mitä kiinteistöön on katsottava kuuluvan. Omistusoikeutta lähellä olevat vanhastaan kiinteän omaisuuden luontoiset oikeudet ovat sen sijaan jääneet lain voimaantulosäännöksen mukaan vuoden 1895 lain varaan.[121]

Yhtäjaksoinen kehitys vuoden 1734 laista ja sitä edeltäneestä ajasta aina vuoden 1966 lakiin ja uusimpiin ehdotuksiin saakka osoittaa, että maa (jord) on merkinnyt yleensä sekä vuoden 1734 laissa että vuoden 1966 laissa kollektiivista kiinteää omaisuutta eli maata siitä riippumatta, onko se jaettu kiinteistöihin vai ei. Kiinteistöt ovat vasta niitä rekisteri- tai muita yksiköitä, joita kollektiivisesta kiinteästä omaisuudesta muodostetaan. Maa on tarkoittanut sekä kiinteistöä että sen osaa eli määräalaa kuin myös kiinteistöjaotukseen kuulumatonta maata. Samoin on asianlaita tanskalaisessa ja norjalaisessa kirjallisuudessa. Myös siellä kiinteä omaisuus on monimerkityksinen. Muiden merkitysten ohella sillä on keskeisenä kollektiivinen merkityksensä.[122]

---

119 Näin esim. NK 10:2 alkuperäisessä muodossaan sekä MK 4:6, joissa »grund» ei voi merkitä veden peittämää maata vaan rakennusmaata. Samoin myös *Schrevelius* I s. 130 ja *Serlachius* JFT 1888 s. 5. Ks. myös Ruotsin kiinteästä omaisuudesta 24. 5. 1895 annetun lain 5 §, jossa tuskin myöskään on kysymys ainakaan yksinomaan veden peittämästä maasta.

120 SOU 1960:24 s. 13 sekä Lagrådsremiss ang. ny jordabalk 1966, Motiv s. 71—76 ja Bilagor s. 1.

121 Aikaisemmassa sanamuodossa maahan liittyviä ainesosia ja tarpeistoja tarkoittaneet sanat »med vad därtill hör» ovat jääneet pois laista tässä vaiheessa. Tämä selittyy siten, että tarpeistosuhteen katsotaan nyt muodostuvan vasta kiinteistöön nähden eikä maahan. Ks. SOU 1960:25 s. 47 ja Lagrådsremiss ang. ny jordabalk 1966, Bilagor s. 1, sekä *Westerlind* s. 83.

122 *Brækhus—Hærem* s. 6—7: »Ved fast eiendom forståes for det første selve grunnen, en begrenset del av jordoverflaten. Det kan være grunn på land, det kan være grunn som er dekket av vassdrag eller sjø.» Ks. myös *Moen* SvLT

e. Johtopäätös. Olemme voineet osoittaa useilla eri tavoilla, että vuoden 1734 laissa *maalla* tarkoitetaan yleensä kiinteää omaisuutta sanan *kollektiivisessa merkityksessä.* Myöhemmässä vaiheessa tähän tulokseen voidaan viitata useissa eri yhteyksissä. Jo nyt voidaan sanoa, että MK 1:1 on nimennyt maan, huoneen ja maapohjan maalla ja kaupungissa kiinteistöoikeudellisen omistusoikeuden kohteeksi. Voimassa olevaan oikeuteemme kuuluva säännös on nimennyt itsenäisen omistusoikeuden kohteeksi kollektiivisen maan riippumatta siitä, käsittääkö maa kiinteistön, kiinteistön määräalan vai kiinteistöjaotukseen kuulumattoman alueen. Voimassa oleva oikeutemme on tässä suhteessa samalla kannalla kuin pohjoismainen oikeus.

6. Kiinteästä omaisuudesta

Pietilän mukaan toisaalta kiinteistöt ja toisaalta erinäiset niihin kohdistuvat oikeudet »ovat nykyaikaisessa yhteiskunnassa samanaikaisesti sekä differentioituneet että samanlaistuneet ja tämä on tapahtunut niin suuressa mittakaavassa, että kiinteän omaisuuden käsite kiinteistön omistusoikeuden mielessä on menettänyt olemassaolon oikeutensa.»[123] *Wrede—Caseliuksen* mukaan taas »kiinteän ja irtaimen omaisuuden välinen ero kohdistuu käsitteenmukaisesti ainoastaan esineisiin, mutta ruotsalais-suomalainen oikeus on ulottanut tämän jaoituksen myös oikeuksiin.»[124] Kummassakin tapauksessa käsitteenmuodostusta on suoritettu pääasiassa sen mukaan, kuinka kotimainen lainsäätäjä on näyttänyt kaikkein useimmissa tapauksissa menetelleen. Käsitteenmuodostuksessa ei ole kiinnitetty huomiota varallisuusoikeuden järjestelmään kokonaisuudessaan. Kummassakaan tapauksessa ei ole myöskään esitetty analogioita pohjoismaisen oikeuspiirin ulkopuolelta. Saksalainen ja varsinkin englantilainen oikeus

1961 s. 302, joka edellistä selvemmin erottaa toisistaan kiinteän omaisuuden (fast eigedom) ja kiinteistön (grunnstyk). Kiinteästä omaisuudesta hän lausuu samoin kuin edellä: »Fast eigedom er jorda (grunnen) og ting er bundne fast saman med denne.» Tanskassa korostetaan kiinteän omaisuuden monimerkityksisyyttä, mutta periaatteessa sanotaan, että siihen kuuluu maa ja sen luonnolliset ainesosat sekä tarpeisto. Ks. *Illum* Fast Ejendom s. 31—33.

123 *Pietilä* LM 1966 s. 821.

124 *Wrede—Caselius* s. 27—28.

ovat siirtäneet omaisuuden jaotuksen huomattavasti johdonmukaisemmin oikeuksien tasolle kuin ruotsalais-suomalainen oikeus.

Varallisuusoikeuden järjestelmän kannalta voidaan lähteä siitä, että esineitä koskevat jaottelut on periaatteessa pidettävä erillään oikeuksia koskevista jaotteluista. Jako kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen näyttää soveltuvan juuri oikeuksia koskevaksi jaotteluksi. Omaisuudesta puhuttaessa ei tarkoiteta yleisessä kielenkäytössä eikä oikeuskirjallisuudessa ainakaan yksinomaan esineitä. Irtaimeen omaisuuteen viedään vakiintuneen tavan mukaan sekä perhe- ja perintöoikeuden että myös esineoikeuden piirissä myös oikeuksia. Tämän vuoksi jaottelu kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen voidaan siirtää myös kiinteistöoikeuden alueella tarkoittamaan yksinomaan oikeuksia. Tähän on pyritty johdonmukaisesti myös ulkomaisessa oikeuskirjallisuudessa. Samat vaikeudet ovat olleet voitettavina näissä kysymyksissä kaikkialla.

Englantilaisessa ja amerikkalaisessa lainsäädännössä ja oikeuskirjallisuudessa puhutaan yllättävän vähän esineistä.[125] Varsinkaan kiinteistöoikeudessa ei puhuta esineistä, niiden muodostamisesta eikä vaihdannasta. Esineenä mainitaan vain maa (land) kollektiivisena massana siihen kuuluvine ainesosineen ja tarpeistoineen. Maasta puhutaan yleisesti riippumatta niiden oikeuksien laadusta ja nimestä, jotka maahan kohdistuvat, ja myös riippumatta niistä yksiköistä, jotka ovat erilaisten oikeuksien kohteena.[126] Englantilaisessa maankauppaa tarkoittavassa kauppakirjassa ei luovuteta ostajalle konkreettista esinettä, vaan siinä myydään oikeus esineeseen, esim. juuri samanlainen oikeus kuin myyjällä on ollut.[127]

Englantilaisessa lainsäädännössä ja oikeuskirjallisuudessa omaisuuden jako kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen on erittäin merkityksellinen ja sillä on huomattavat historialliset perinteet niin kuin meilläkin. Nykyisessä muodossaan jako perustuu vuoden 1925 omaisuuslakiin (Law of Property Act). Omaisuus jaetaan siinä kolmeen ryhmään, jotka ovat kiinteä (real property) ja irtain omaisuus (personal property) sekä eräät maahan kohdistuvat vanhassa kahtiajaossa irtaimeen luettavat oikeudet

---

125 *Lawsonin* esineiden luokittelu (the classification of things) on seuraava: 1) land, 2) goods, 3) intangible movables, 4) money, 5) funds. Lawson huomauttaa, etteivät oikeustieteellisessä järjestelmässä olevat esineet ole välttämättä esineitä fysikaalisessa mielessä, vaan monet esineet ovat abstraktisia (abstract things). Ks. *Lawson* s. 5—6 ja 15—31.

126 *Cheshire* s. 100—106.

127 Ks. *Cheshire* s. 665—666, johon on otettu kauppakirjan malli selityksineen.

(chattels real), jotka nyt näyttävät esiintyvän tavallaan välimuotoina kiinteän ja irtaimen omaisuuden ohella. Kiinteään omaisuuteen luetaan maanomistusoikeutta vastaavat oikeudet (freehold interests in land: the fee simple, the entailed interest and the life interest). Kolmanteen välimuotoryhmään (chattels real) kuuluvat eräät maahan kohdistuvat käyttöoikeudet (leasehold interests in land). Kaikki muut oikeudet kuuluvat irtaimeen omaisuuteen. Englantilaisessa oikeuspiirissä luetaan siten omaisuuteen yksinomaan oikeuksia eikä siis esineitä.[128]

Näin ei ole aina ollut asianlaita. Aikaisemmissa vaiheissa englantilaisessa lainsäädännössä ja oikeuskirjallisuudessa kombinoitiin usein sekä esineitä että oikeuksia samojen käsitteiden piiriin niin kuin meilläkin, mutta tästä on tarkoituksenmukaisuuden, selvyyden ja täsmällisyyden nimessä pyritty johdonmukaisesti luopumaan. Puhtaan oikeudellisen ajattelun vaatimusten puolesta puhui jo sanotussa suhteessa englanninkielisessä maailmassa oikeustieteen realismin tiennäyttäjänä pidetty *Austin*. Nykyisin on päästy omaisuuden osalta johdonmukaiseen tulokseen: »All property of whatever kind is an incorporeal right to the corporeal use and profit of some corporeal thing.»[129] Englantilaisessa oikeuskirjallisuudessa on tavoiteltu johdonmukaista kielenkäyttöä eräissä muissakin samankaltaisissa tapauksissa. Myös »hereditament» on käsittänyt sekä esineitä että oikeuksia, mutta *Cheshire* on siirtänyt senkin yksinomaan oikeuksien tasolle. Tällöin se merkitsee sellaista oikeutta, joka voi siirtyä perintönä.[130]

Saksalaisessa oikeuskirjallisuudessa kiinteä omaisuus ymmärretään oikeuksien kokonaisuutena (Rechtsgesamtheit).[131] Kielenkäyttö ei ole kuitenkaan ollut läheskään johdonmukaista. Oppikirjoissa puhutaan yleisesti myös omaisuuteen kuuluvista esineistä samaan tapaan kuin omassa-

---

128 *Cheshire* s. 37—39 ja *Lawson* s. 18—19.

129 *Cheshire* s. 100—101, jossa viitataan myös *Austinin* tuotantoon. Ranskan laissa CC Art. 517 ja 526 kiinteän ja irtaimen omaisuuden erottelu suoritetaan niin ikään oikeuden objektin mukaan yksinomaan oikeuksien kesken sekoittamatta tähän jakoon itse esineitä.

130 *Cheshire* s. 100—101. Aikaisemmassa oikeuskirjallisuudessa sen katsottiin merkitsevän sekä esineitä että oikeuksia, joilla oli tekstissä mainittu ominaisuus.

131 Näin *Wolff—Raiser* s. 178 ja *Westermann* s. 5, jossa lausutaan: »Das Eigentum ordnet die Sachen dem Vermögen des Eigentümers zu». Pohjana on BGB 1551 §:n säännös kiinteästä omaisuudesta. Samaan tapaan myös Sveitsin ZGB Art. 655 ja *Meier-Hayoz* s. 11—16.

kin kirjallisuudessamme.[132] Näyttää siltä, että Saksassa niin kuin meilläkin tunnetaan monimerkityksisten sanojen käyttämisestä ja muusta epätäsmällisestä kielenkäytöstä koituvat haitat, mutta vakiintuneen kielenkäytön muuttaminen ei ole yksinkertainen asia.

Edellä selitetyltä pohjalta muodostamme kiinteän omaisuuden käsitteen sekä systemaattisia että käytännön tarpeita varten. *Kiinteään omaisuuteen* kuuluu

— omistusoikeus kiinteistöön tai sen osaan, jolloin osalla tarkoitetaan sekä ideaalista että materiaalista osaa,

— omistusoikeus varsinaiseen kiinteistöjaotukseen kuulumattomaan maahan, ja

— eräät omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön ja maa-alueeseen.

Samalla on tietysti huomautettava, että kirjoitetussa laissa kiinteän omaisuuden käsitettä on käytetty toisenlaisissakin merkityksissä niin kuin edellä on esitetty. Merkitys on siten tutkittava kunkin lainpaikan osalta erikseen. Vastaisuudessa olisi kuitenkin pyrittävä johdonmukaisempaan kielenkäyttöön. Omistusoikeutta lähellä olevien oikeuksien johdosta kirjallisuudessamme on huomautettu, ettei niillä ole enää voimassa olevan oikeutemme kannalta sellaista merkitystä, joka antaisi aiheen ottaa ne erikseen huomioon muodostettaessa kiinteän omaisuuden käsitettä.[133] Ruotsissa päädyttäneen samanlaiseen tulokseen.[134] Nyt käsiteltävänä olevan aiheen kannalta ei ole kuitenkaan tarpeen ryhtyä tutkimaan tätä kiinteän omaisuuden sektoria, minkä vuoksi sen osalta tyydytään aikaisempiin oppeihin.

Mikään ei tietenkään estä lausumasta *Zittingin* tavoin, että kiinteäksi omaisuudeksi luetaan omistusoikeus kiinteistöön ja eräät omistusoikeutta

---

132 Esim. *Wolff—Raiser* s. 461 puhuu käyttöoikeuden perustamisesta omaisuuteen kuuluviin esineisiin. Samoin *Baur* s. 578 sekä s. 16, jossa puhutaan esineen kuulumisesta omaisuuteen. Ks. myös *Malmström* Festskrift tillägnad Lundstedt s. 345—356, jossa luodaan seikkaperäinen katsaus kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteisiin useiden eri maiden oikeuden kannalta.

133 *Pietilä* LM 1966 s. 822.

134 Tähän viittaa se seikka, että omistusoikeutta lähellä olevat kiinteän omaisuuden luontoiset oikeudet ovat jääneet pois vuodelta 1966 olevasta kiinteästä omaisuudesta annetusta laista aikaisemman eli vuoden 1895 lain varaan. Ks. myös *Westerlind* s. 177—182.

lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai maa-alueeseen.[135] Näin meneteltäessä kiinteistöä ei voida kuitenkaan määritellä rekisteriyksiköksi tavanomaisin tavoin, vaan silloin puhutaan kiinteistöstä toisenlaisessa ja huomattavasti laajemmassa merkityksessä. Silloin kiinteistö on määriteltävä klassisin tavoin rajoiltaan määrätyksi maanpinnan osaksi, joka samalla muodostaa itsenäisen omistusoikeuden kohteen. Tässä suhteessa määritelmämme eroaa Zittingin määritelmästä. Määritelmämme on myös toisenlainen kuin *Pietilän* määritelmä, sillä olemme suorittaneet omaisuuden jaon kiinteään ja irtaimeen yksinomaan oikeuksien kesken. Emme ole liittäneet tähän ryhmittelyyn esineitä.

Toisinaan kuulee sanottavan, että *Zittingin* ja *Pietilän* käsitysten välinen peruseroavuus olisi siinä, että edellinen käyttää ilmaisua kiinteä omaisuus oikeusseuraamuksia kuvattaessa ja jälkimmäinen seikastoja kuvattaessa. Toisinaan tämä sanotaan jopa niin, että Zittingin mukaan kiinteä omaisuus on oikeusseuraamus ja Pietilän mukaan, niin kuin hän myös itse sanoo, operatiivinen tosiseikka.[136] Tämänkaltaisia sanontoja emme voi hyväksyä sellaisenaan. Näistä lauseista voidaan havaita eräitä *Kelsenin* ja *Rossin* esitystapaan vivahtavia ajatuskuvioita. Sen vuoksi tämänkaltaiset lauseet on myös ymmärrettävä tiettyä filosofista taustaa vastaan. Lauseisiin sisältyy myös samanlaista rasitusta, josta loogista empirismiä on filosofiana arvosteltu. Näihin kysymyksiin palataan uudelleen esityksen 6 §:ssä.

7. *Kiinteistä esineistä*

Oikeudellisessa kielenkäytössä esineellä ymmärretään tavallisesti rajoitettua aineellista oliota, johon nähden henkilöllä voi olla disponoimisvaltaa.[137] Oppikirjoissamme suoritetaan esineiden jaottelua erilaisin perustein. Kaikkein merkityksellisimpiä on jako *kiinteisiin* ja *irtaimiin* esinei-

---

135 Ks. *Zitting* Caseliuksen ja Rekolan juhlajulkaisu s. 286 ja *Zitting—Rautiala* s. 18.

136 *Pietilä* LM 1966 s. 830.

137 Tähän tapaan muun muassa *Ekström* s. 997—998, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 178, *Montgomery* s. 456—457, *Serlachius* s. 1, *Wrede—Caselius* s. 19 ja *Zitting—Rautiala* s. 14. Käsityksissä voidaan havaita luonnollisesti vivahde-eroja.

siin, jossa kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja irtaimia kaikki muut esineet.[138] Sääntö edellyttää, että kiinteistö määritellään erikseen.

Kiinteistö määritellään aineellisella perusteella maanpinnan alueellisesti rajoitetuksi osaksi ja muodollisella perusteella sellaiseksi rekisteriyksiköksi, joka on merkitty kiinteistönä asianomaiseen julkiseen kiinteistörekisteriin. Edellinen määritelmä on saanut kannatusta varsinkin vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa.[139] Uusimmassa kirjallisuudessa on taas kallistuttu jälkimmäisen määritelmän edellyttämään suuntaan.[140] Nämä kaksi eivät ole suinkaan ainoat määrittelytavat.

Määritelmissä voidaan havaita lukuisia vivahteita, joiden yksityiskohtiin paneutumiseen ei ole mahdollisuutta eikä aihettakaan. Niistä voidaan mainita eräs esimerkki. Toisinaan alueelliselta kokonaisuudelta edellytetään kiinteistörekisteriin merkitsemisen ohella, että sen muodostaminen on tapahtunut tietynlaisessa kiinteistötoimituksessa.[141] Tämä on tietysti merkittävä tunnusmerkki, jonka ominaispainoa on syytä harkita. Tutkimus osoittaa kuitenkin seuraavassa, ettei voimassa oleva oikeutemme edellytä tällaista tunnusmerkkiä.

Edelleen kirjallisuudessa on esitetty joitakin omaperäisiä ratkaisuehdotuksia, jotka poikkeavat huomattavastikin tavanomaisista kuvioista. Näistä voidaan mainita esimerkkinä *Prawitzin* ehdotus, jonka mukaan kiinteistö olisi määriteltävä kimpuksi oikeutuksia (ett knippe av rättigheter).[142] Tämän ehdotuksen mukainen merkityssisältö on kovin etäällä

---

138 Näin muun muassa *Kivimäki—Ylöstalo* s. 183, *Wrede—Caselius* s. 27 ja *Zitting—Rautiala* s. 18. Aikaisemmassa kirjallisuudessa määritelmissä kiinnitettiin erityistä huomiota esineiden kiinteyteen ja liikuteltavuuteen. Näin esim. *Ekström* s. 1011 ja *Montgomery* s. 468—469.

139 Ks. *Pietilän* LM 1966 s. 782 av. 1 esittämää laajaa kirjallisuutta.

140 Näin *Zitting—Rautiala* s. 21 ja *Pietilä* LM 1966 s. 785. Ks. myös *Pietilän* esittämää kirjallisuutta s. 785 av. 7.

141 Näin esim. *Pietilä* LM 1966 s. 785.

142 *Prawitz* SvLT 1954 s. 306—309 pitää ilmaisua »fast egendom» kokonaan tarpeettomana ja ehdottaa, että kiinteä omaisuus ja kiinteistö samaistettaisiin oikeuksien tasolla siten, että kiinteistö (fastighet) määriteltäisiin kimpuksi oikeutuksia (ett knippe rättigheter), joista eräs olisi omistusoikeus kiinteään materiaan. Ehdotuksen perusteena on sellaisen kombinaation välttäminen, jossa saman käsitteen piiriin luettaisiin sekä esineitä että oikeuksia. Tällainen vaara näyttää olevan tarjona määriteltäessä kiinteistö esineeksi. Kiinteistöönhän sanotaan tällöin kuuluvan myös esim. osuus yhteiseen alueeseen ja oikeus rasitetiehen, jotka ovat oikeuksien tasolla olevia elementtejä. Ks. myös *Pietilä* Mila 1964 s. 9.

sekä oikeuslähteissä että oikeudellisessa kielenkäytössä yleensä hyväksytyistä merkityssisällöistä. Siitä ei voine olla ratkaisevaa hyötyä myöskään oikeustieteelle, vaikka sitä voidaan ehkä puolustaa paitsi Pravitzin esittämin perustein myös sillä näkökohdalla, että englantilaisten oikeuslähteiden ja kirjallisuuden vastaavissa yhteyksissä käyttämä ilmaisu »estate» on pikemminkin kimppu oikeuksia eikä missään tapauksessa konkreettinen esine.[143]

Kiinteistön historian tarkastelu voisi osoittaa tässä yhteydessä myös mielenkiintoisia yksityiskohtia. Kiinteistö on ollut aikoinaan omistusoikeusyksikkö. Sitten se on voinut olla manttaalin osoittama osa kylästä. Tietyssä vaiheessa se on esitetty maanpinnan alueellisesti rajoitettuna osana. Uusimmassa kirjallisuudessa sanonnat täsmennetään entisestään.

Edellä esittämämme kaksi keskeistä määritelmää eivät ole kuitenkaan toisiinsa nähden vastakkaisuuden suhteessa. Niissä kummassakin on kysymys erilaisista asioista. Näiden määritelmien pohjalta voidaan puhua kiinteistöstä *laajassa* merkityksessä ja kiinteistöstä *varsinaisessa* merkityksessä. Kumpaakin määritelmää tarvitaan erikseen toistensa rinnalla. Tämän osoittamiseksi voidaan esittää joitakin julkista esinettä koskevia näkökohtia. Kiinteistöä koskevan keskustelun täsmentäminen on taas tarpeen ennen kaikkea voidaksemme täsmentää kiinteistön määräalaa koskevan esityksen.

Kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin tapahtuvan jaon rinnalla oppikirjoissa esitetään usein eräitä muita toisenlaisiin perusteisiin nojautuvia esineiden ryhmittelyjä, kuten jako *yksityisiin* (res privatae) ja *julkisiin* esineisiin (res publicae).[144] Tämän jaotuksen sanotaan palvelevan muun muassa systemaattisia tarkoituksia.[145] Sillä sanotaan myös olevan erityistä merkitystä kiinteistöoikeudelle.[146] Jaon oppihistorialliset perusteet ulottuvat roomalaiseen oikeuteen.[147] Se suoritetaan toisinaan omistussuhteen

---

143 *Cheshire* s. 31: »The person entitled to seisin owns an abstract entity, called an estate, wich is interposed between him and the land.» Samoin *Lawson* s. 66—67.

144 *Ekström* s. 1023—1026, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 180, *Lang—Haataja* s. 31—32, *Montgomery* s. 460—468, *Moring* Jordlagstiftningen s. 33—34, *Serlachius* s. 40—42, *Wrede—Caselius* s. 31—33 ja *Zitting—Rautiala* s. 15—16.

145 *Manner* s. 213 ja myös 292.

146 *Zitting—Rautiala* s. 15.

147 Ks. *Manner* s. 208—215, jossa on esitetty seikkaperäinen oppihistoriallinen katsaus laajoine kirjallisuusviittauksineen. Ks. myös *Holopainen* LM 1964 s. 855—857 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

perusteella ja toisinaan käytön perusteella. Esim. *Zitting—Rautiala* erottaa julkisen esineen *rajoitetussa* ja laajassa merkityksessä. Edelliset »kuuluvat jollekin julkisoikeudelliselle yhteisölle, kuten valtiolle, kirkolle tai kunnalle, ja ovat tarkoitetut sen tarpeiden edellyttämällä tavalla käytettäviksi julkiseen tarkoitukseen.»[148] Kiinteistöoikeuden alalta valittuina esimerkkeinä mainitaan usein yleinen vesialue ja valtion metsämaa.[149] Julkisia esineitä *laajassa* merkityksessä ovat taas »sellaiset yksityisomistuksen alaiset esineet, jotka ovat tarkoitetut yleisesti käytettäviksi.»[150] Kirjallisuudessa on siis väitetty, että nämä rakennelmat palvelevat systemaattisia tarkoituksia ja niillä on erityistä merkitystä kiinteistöoikeudelle. Jos asia on todella näin, niin rakennelmien pitäisi myös liittyä saumattomasti voimassa olevan oikeuden pohjalta muodostettuun järjestelmään. Rakennelmilla pitäisi olla katetta voimassa olevan oikeuden normistossa.

Tarkastellaan tältä kannalta julkisia esineitä rajoitetussa merkityksessä pitäen erityisesti silmällä yleisiä vesialueita ja valtion metsämaata. Tarkastelua varten palautetaan mieliin esineiden jako kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin. Nykyisin vallitsevan kannan mukaan kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja irtaimia esineitä kaikki muut esineet. Näin ollen myös yksityisen kiinteän esineen täytyisi olla juuri kiinteistö. Muu ei voine olla mahdollista, koska muunlaisia kiinteitä esineitä ei tunneta systematiikkaa palvelevien jaottelujen pohjalta.

Yleinen vesialue ja valtion metsämaa ovat meidän oppikirjojemme mukaan kiistattomasti julkisia esineitä vieläpä sanan rajoitetussa merkityksessä. Sen sijaan niiltä kiistetään yleensä kiinteistön luonne.[151] Järjestelmä ei tunne tässäkään muunlaisia kiinteitä esineitä kuin kiinteistöt.

---

148 *Zitting—Rautiala* s. 15.

149 Molemmat tai toisen näistä mainitsevat *Holopainen* LM 1964 s. 856, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 180, *Lang—Haataja* s. 32, *Montgomery* s. 467, *Moring* Jordlagstiftningen s. 33, *Wrede—Caselius* s. 32 ja *Zitting—Rautiala* s. 16.

150 *Zitting—Rautiala* s. 16.

151 Uusimmassa kirjallisuudessa voidaan havaita pyrkimystä siihen suuntaan, että kiinteistö määritellään rekisteriyksiköksi. Tämä merkitsee valtion metsämaan ja yleisen vesialueen jäämistä kiinteistöjaotuksen ulkopuolelle. Ks. *Pietilä* LM 1966 s. 785 sekä siinä av. 7 mainittua kirjallisuutta. JL 284.3 § erottaa niin ikään valtion metsämaan ja yleisen vesialueen sanotun lain tarkoittaman kiinteistöjaotuksen ulkopuolelle. Kaikki muu valtakunnan alueeseen kuuluva maa jäisi periaatteessa kiinteistöjaotuksen piiriin. Tällöin on otettu huomioon myös tonttikirjakiinteistöt. Ks. myös JLK s. 71—73.

Ollaksemme johdonmukaisia meidän pitäisi nyt ilmeisesti sanoa, että yleinen vesialue ja valtion metsämaa ovat julkisia irtaimia esineitä.[152] Tätäkään ei kuitenkaan nykyisin hyväksytä.

Kirjallisuudessa näitä asioita käsitellään säännön mukaan kumpaakin erikseen eri otsakkeen alla. Jaothan suoritetaan kummassakin tapauksessa erilaisin perustein. Tämän ei pitäisi kuitenkaan estää jakamasta toisaalta yksityisiä esineitä kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin ja toisaalta julkisia esineitä myös kiinteisiin ja irtaimiin. Tällä tavoin järjestelmässä olevat ristiriitaisuudet voidaan havaita. Käsiteltäessä kumpaakin jakoa yksinomaan erikseen ristiriitaisuudet säilyvät pimennossa. Kirjallisuudessa ei yleensäkään puhuta sanottavasti valtion metsämaan asemasta esineiden järjestelmässä, mikä johtunee siitä, että roomalaiset ja saksalaiset eivät ole kiinnittäneet tämänkaltaiseen seikkaan huomiota. He eivät taas ole kiinnittäneet siihen huomiota ehkä sen vuoksi, ettei heillä ole ollut huomattavia valtion metsämaita.

Ehyeen systematiikkaan voidaan päästä voimassa olevan oikeuden pohjalta muodostamalla kaksi erilaista kiinteistön käsitettä. Kiinteistö *laajassa* merkityksessä eli tosiasiallisessa merkityksessä on maanpinnan alueellisesti rajoitettu osa. Kiinteistö *varsinaisessa* eli muodollisessa merkityksessä on rekisteriyksikkö. Kun esineoikeuden oppikirjoissa sanotaan, että kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja irtaimia kaikki muut esineet, niin tällöin tarkoitetaan kiinteistöä laajassa merkityksessä. Kiinteistöjä ovat JL 284 §:n tarkoittamat maarekisterikiinteistöt, KaavJL 115 §:n tarkoittamat tonttikirjakiinteistöt sekä varsinaisen kiinteistöjaotuksen ulkopuolelle jääneet kiinteät esineet. Varsinaisen kiinteistöjaotuksen ulkopuolelle ovat jääneet JL 284.3 §:n 4) kohdan nojalla valtion metsämaa ja yleinen vesialue.[153] Julkisella kiinteällä esineellä

---

152 Näin on aikaisemmin sanottu muun ohella MEML EdsB (rauhankaari) 42 luvussa ja KrML EdsB 31 luvussa ja myös eräissä vuoden 1734 lain lainvalmistelutöissä. Ks. tarkemmin *Malmström* Festskrift tillägnad Lundstedt s. 358—359.

153 Valtion metsämaasta kiinteistönä puhuvat muun muassa *Moring* s. 108, *Serlachius* s. 15 ja *Wrede—Caselius* s. 53. He puhuvat samassa yhteydessä talojaotuksen ulkopuolella olevista kiinteistöistä, joihin he lukevat myös eräitä sellaisia yksiköitä, jotka ovat JL 284.1 §:n mukaan tiloja. Tämä johtuu taas siitä, että tilan käsite oli muodostunut aikaisemman lainsäädännön pohjalta toisenlaiseksi. Ks. JLK s. 72 ja *Suomaa* s. 238.

on näin sijansa voimassa olevan oikeuden pohjalta muodostetussa kiinteiden esineiden järjestelmässä. Tällä alueella julkisen kiinteän esineen käsitteen muodostaminen palvelee systemaattisia tarkoitusperiä, mikä ei tietenkään merkitse, etteikö sillä voisi olla käyttöä muissakin yhteyksissä.

Olemme edellä määritelleet kiinteistön rajoitetussa merkityksessä muodollisella perusteella rekisteriyksiköksi. Kiinteistöjä ovat tällöin JL 284 §:n tarkoittamat *maarekisterikiinteistöt* ja KaavJL 115 §:n tarkoittamat *tonttikirjakiinteistöt*. Kirjallisuudessa sanotaan myös usein, että kiinteistöjä ovat sanottuihin rekistereihin erityisinä yksikköinä merkityt rajoiltaan määrätyt alueet.[154] Sanonta ei vastaa täsmällisesti voimassa olevan oikeuden kantaa. JL 284 § ei edellytä maarekisterikiinteistöltä ehdottomasti maarekisteriin merkitsemistä. Kiinteistökvaliteetti ei liity maarekisteriin merkitsemiseen esim. JL 284.3 §:n 1) kohdassa mainitun erillisen vesijätön osalta, vaan se liittyy JL 250 §:ssä sanottuihin edellytyksiin. Se ei liity maarekisteriin merkitsemiseen myöskään esim. JL 284.1 §:n 5) kohdassa mainitun omaperäismyllyn osalta. *Pietilä* on osoittanut Hämeen läänin maanmittauskonttorissa säilytettävien maanmittaustoimitusten asiakirjojen nojalla useita tapauksia, joissa maarekisteriin merkitsemätön kiinteistö on aikaisemmin voimassa olleiden säännösten mukaan tullut huudatetuksi, mutta voimassa olevan lain mukaan tämä ei ole enää ollut mahdollista.[155] Samalla hän kiinnittää huomiota eräisiin kirjallisuudessa esitettyihin lausuntoihin, joiden mukaan tietyt yksiköt ovat joko kiinteistöjä tai tiloja siitä riippumatta, ovatko ne tulleet merkityiksi maarekisteriin vai ei. Muun muassa *Haataja* on lausunut, että omaperäismylly on tila siitä riippumatta, onko se merkitty maarekisteriin vai ei.[156] *Pietilä* jatkaa, että »mikäli nämä lausumat tarkoittavat huudatuskelpoisuutta, niin on niiden oikeellisuus epäiltävä.»[157]

---

154 Näin esim. *Pietilä* LM 1966 s. 785 ja 830 sekä *Zitting—Rautiala* s. 21.

155 Ks. *Pietilä* LM 1966 s. 801 av. 44. *Pietilän* viittaukset ovat kuitenkin epäselviä, koska hän on jättänyt asianomaisen kunnan nimen mainitsematta. Maanmittauskonttorissa säilytettävien asiakirjojen säilytysnumerot juoksevat yleensä kunnittain eikä koskaan lääneittäin.

156 *Haataja* I s. 527.

157 *Pietilä* LM 1966 s. 801 av. 44, jossa samalla viitataan *Serlachiuksen* lainhuudatus- ja kiinnityslaitosta koskevaan esitykseen s. 78. Siinä taas lausutaan,

Tähän voidaan huomauttaa, ettei sanottu *Haatajan* lausunto tarkoita välittömästi huudatuskelpoisuutta. *Pietilä* on tahtonut kytkeä kiinteistökvaliteetin asianomaiseen rekisteriin merkitsemiseen eikä hän tämän vuoksi ole tahtonut hyväksyä sellaista tilaa, jota ei ole merkitty maarekisteriin. Voimassa oleva lainsäädäntö ei kuitenkaan edellytä tuollaista kytkemistä.

Voimassa olevan JL 284.1 §:n mukaan tietyt kiinteistöt on otettava maarekisterissä huomioon tiloina. Tämä merkitsee maarekisteriin merkitsemättä jääneen tilan osalta sitä, että maarekisterissä oleva puutteellisuus voidaan korjata hallinnollisessa järjestyksessä niin kuin JL 286 §:ssä ja JA 161 §:ssä on säädetty. Puutteellisuuden tultua korjatuksi lainhuudatuksen edellytykset ovat myös tältä osin olemassa. Kiinteistönmuodostusta tarkoittavan toimituksen suorittaminen ei ole tarpeen. Jos taas maarekisteriin merkitsemättä jäänyt taikka siihen merkitty kiinteistö ei ole tila, niin kiinteistön huudattaminen ja kiinnittäminen edellyttää erityisen tilaksi muodostamista tarkoittavan kiinteistötoimituksen suorittamista siinä järjestyksessä kuin kutakin tapausta varten on erikseen säädetty. Tähän seikkaan liittyy tilan ja muun maarekisterikiinteistön välinen eroavuus JL:n mukaan keskeisimmiltä osiltaan.[158] Se ei liity periaatteessa maarekisteriin merkitsemiseen.

Edellä olemme suorittaneet varsinaisen kiinteistöjaotuksen piiriin kuuluvien kiinteistöjen jaon *maarekisterikiinteistöihin* ja *tonttikirjakiinteistöihin*. Edellä olevan nojalla ei voida kuitenkaan sanoa, että maarekisterikiinteistöjä ovat maarekisteriin merkityt kiinteistöt. Sen sijaan voidaan sanoa, että maarekisterikiinteistöjä ovat ne kiinteistöt, jotka JL 284 §:n mukaan on otettava maarekisterissä huomioon kiinteistöinä. Maarekisterikiinteistöt voidaan ryhmitellä edelleen JL 284 §:n mukaan tiloihin ja muihin maarekisterikiinteistöihin. Maarekisterikiinteistölle ei ole ominaista voimassa olevan lain kannalta, että se on merkitty maarekisteriin.

---

että jos poikkeuksellisesti jokin yksityisen maalla omistama kiinteistö on talojaotuksen ulkopuolella, niin se on kuitenkin itsenäisenä kiinteistönä otettu maakirjaan, joka silloin korvaa maarekisterin. *Pietilän* esittämät tapaukset osoittavat, että näin on todella *Serlachiuksen* aikana tapahtunut myös lainhuudatuksen osalta oikeuskäytännössä. Vasta AMM 99 §:n mukaan maarekisterikiinteistön lainhuudatus on edellyttänyt maarekisteriin merkitsemistä. Ks. myös *Pietilä* LM 1966 s. 800 ja av. 43 siinä.

158 Ks. JKL s. 70—74, JAT s. 163—165 ja *Suomaa* s. 238—241.

Sille on ominaista, että sen olisi pitänyt tulla merkityksi maarekisteriin. Merkitsemättä jääminen ei riistä kiinteistön omistajalta sitä oikeussuojaa, jonka hän mahdollisesti on jo saavuttanut esimerkiksi hänelle aikaisemman lainsäädännön nojalla myönnetyn kiinnekirjan perusteella.

Siviilioikeuden oppikirjoissa esitetään usein kiinteistöjen jako *maalaiskiinteistöihin* ja *kaupunkikiinteistöihin.*[159] Näiden ohella mainitaan usein *teollisuuskiinteistöt* omana ryhmänään. Tämän johdosta *Pietilä* on huomauttanut, että teollisuuskiinteistöjen kohdalla on kysymys oikeushistoriaan kuuluvista ilmiöistä.[160] Huomautusta voidaan laajentaa koskemaan myös kiinteistöjen jakoa maalais- ja kaupunkikiinteistöihin.[161] Tällä jaolla on aikanaan ollut hyvinkin perustavaa laatua oleva merkitys sekä perhe- ja perintöoikeuden että esineoikeuden kuin myös maanmittausoikeuden kannalta. Nykyisinkin sillä on vielä merkitystä esim. rakennuslainsäädännön kannalta. Jakolainsäädännön kannalta sillä ei sen sijaan ole sanottavaa merkitystä ottaen huomioon, että maarekisteriä pidetään ja JL:a sovelletaan myös niihin kaupunkikiinteistöihin nähden, joita ei ole merkittävä tonttikirjaan.[162] Voimassa olevan kiinteistöoikeuden kannalta ei voida sanottavasti havaita sellaisia seikkoja, jotka puoltaisivat kiinteistöjen jakoa maalais- ja kaupunkikiinteistöihin. Meillä ei ole enää sanottavasti rakennuslainsäädäntöä ehkä lukuunottamatta sellaisia säännöksiä, jotka olisivat erilaisia toisaalta maalla ja toisaalta kaupungissa sijaitsevaan maarekisterikiinteistöön nähden.[163] Eri kuntamuotoja koskevat eroavuudet ovat yleensä vähenemässä lainsäädännössä.

---

159 Näin esim. *Zitting—Rautiala* s. 21.

160 Ks. *Pietilä* LM 1966 s. 819 av. 85 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

161 Esim. *Zitting—Rautiala* s. 21 huomauttaa, että tämä jako on viime aikoina menettänyt merkitystään.

162 JL:n ja KaavJL:n soveltamisalojen välinen raja määräytyy pikemminkin maarekisterikiinteistöihin ja tonttikirjakiinteistöihin tapahtuvan jaon pohjalta eikä maalais- ja kaupunkikiinteistöihin tapahtuvan jaon pohjalta. Ks. muun muassa JL 282 ja 285 § sekä KaavJL 3 §. Ks. myös KaavJL 1 §. Se sisältää kuitenkin ainoastaan pääsäännön, josta on poikkeuksia eri suuntiin.

163 Esim. *Kyläkallio* s. 188 lausuu puheena olevaan jakoon liittyen seuraavaa: »Kaupunkikiinteistöstä ei sitä paitsi määräalan luovuttaminen ole yleensäkään mahdollista.» Tätä ei voida hyväksyä tekstissä mainituista syistä. Sikäli kuin siinä tarkoitetaan tonttikirjakiinteistöjä eikä siis kaupunkikiinteistöjä, niin se pitää osaksi paikkansa. Asemakaavan muutos voi kuitenkin antaa aiheen myös tonttikirjakiinteistöjen määräalojen luovutuksiin.

8. *Tutkimustehtävän rajaaminen*

Määräalan työmääritelmä on edellä muodostettu vallitsevan oikeudellisen kielenkäytön pohjalta. Sen mukaan *määräala* on sellainen rajoiltaan määrätty kiinteistöön kuuluva alue, joka vastaisuudessa on tarkoitettu muodostettavaksi kiinteistöksi. Edellä on puhuttu kiinteistöstä sekä laajassa että varsinaisessa merkityksessä. Vastaavasti voidaan puhua määräalasta kummassakin merkityksessä. Muutoin työmääritelmä voidaan hyväksyä sellaisenaan. Määräala on siis rajoiltaan määrätty osa kiinteistöstä. Se ei ole esim. murtoluvun ilmaisema osa. Määräala on niin ikään maa-alue. Se ei ole yksinomaan kiinteistön osa. Se ei ole esim. sellaisen rakennuksen osa, joka kuuluu kiinteistöön. Määräala on tarkoitettu muodostettavaksi kiinteistöksi eikä se siten ole esim. vuokra-alue taikka rasitealue.

Tutkimuksessamme käsitellään määräalaa nyt sanotussa merkityksessä. Yleensä tekstissä pidetään silmällä varsinaisen kiinteistöjaotuksen piiriin kuuluvan kiinteistön määräalaa ja sen luovutuksensaajan oikeusasemaa. Eräissä yhteyksissä on myös käsitelty varsinaisen kiinteistöjaotuksen ulkopuolella olevien julkisten kiinteiden esineiden määräaloja ja niiden luovutuksensaajan oikeusasemaa. Valtioneuvostolla on tietyin edellytyksin oikeus luovuttaa toiselle määräaloja myös sanotuista julkisista kiinteistä esineistä muun muassa valtioneuvoston oikeudesta luovutta toisen omaksi valtion erinäistä maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia 27. 7. 1922 annetun lain nojalla. Myös asutuslainsäädännön mukaan voidaan luovuttaa ja on myös luovutettu runsaasti maata valtion metsämaasta.[164] Näin luovutettu määräala on yleensä tarkoitettu muodostettavaksi tilaksi JL 240 §:n nojalla ottaen huomioon myös asianomaiseen asutus- tai muuhun lainsäädäntöön liittyvät kiinteistönmuodostusta koskevat säännökset.[165]

Tutkimuksessamme pidetään yleensä silmällä maarekisterikiinteistöjä. Tonttikirjakiinteistön määräalan luovuttaminen tulee käytännössä kysymykseen verraten harvoin, kuten esim. asemakaavan muutoksen yhtey-

---

164 MKL:n ja siihen liittyvän lainsäädännön nojalla oli 30. 6. 1969 mennessä käytetty asutukseen valtion maasta otettua metsämaata 312 216 hehtaaria. Ks. Asutustoiminnan aikakauskirja 1969: 3 s. 14. Tämä on valtaosaltaan varsinaisen kiinteistöjaotuksen ulkopuolella olevaa valtion metsämaata. Ks. *Väisänen* Asutustilojen koosta, Asutustoiminnan aikakauskirja 1966: 1 s. 4.

165 Ks. esim. MKL 58 § ja VesiL 12: 1.

dessä. Rakennuslainsäädännöstä johtuviin erikoiskysymyksiin ei ole voitu kiinnittää sanottavasti huomiota.

Tutkimus on pääasiassa kiinteistöoikeudellinen eikä esim. siviilioikeuden yleisiä oppeja koskeva tutkimus. Tämän vuoksi *luovutuksen* ja *luovutuksensaajan* käsitteisiin ei ole paneuduttu yhtä perusteellisesti kuin määräalan, kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteisiin. Luovutuksen ja luovutuksensaajan käsitteiden tyhjentävä selvittäminen kuuluu mielestämme toisenlaisen tutkimuksen piiriin. Luovutuksesta ja luovutuksensaajasta puhutaan samanlaiselta pohjalta kuin MK 1: 1:ssä ja 1: 2:ssa, joissa kauppa, vaihto ja lahja ymmärretään luovutuksiksi.[166] Ehdollisiin ja muihin niihin verrattaviin luovutuksiin ei ole voitu sanottavasti kiinnittää huomiota.

Yleensä on voitu pitää silmällä ainoastaan määräalan kauppaa. Otsaketta ei ole kuitenkaan haluttu rajoittaa siten, että tutkimus koskisi yksinomaan määräalan ostajan oikeusasemaa. Tämä johtuu muun muassa siitä, että määräalan luovutuksensaajan oikeusasema ei laajoilla alueilla riipu siitä, onko hän hankkinut määräalansa kaupan, vaihdon vai lahjan kautta. Näin havaitaan olevan esim. määräalan saajan primäärioikeuden osalta. Eräillä muilla alueilla voidaan taas havaita eroavuuksia, kuten esim tilusvaihtoa koskevan sopimuksen muotomääräysten osalta. Jos tahdotaan pitää silmällä varallisuusoikeuden totunnaista jakoa esine- ja velvoiteoikeuteen, niin tutkimus on pääasiassa esineoikeudellinen. Tästä syystä myös monet sopijapuolten välisiä suhteita, kuten kauppaa ja kaupanvastuuta, koskevat kysymykset ovat saattaneet jäädä vähäisemmälle huomiolle kuin eräät sivullissuhteita koskevat kysymykset. Sopijapuolten välisiä suhteita koskevia kysymyksiä käsitellään varsinaisesti velvoiteoikeuden piirissä ja sivullissuhteita taas esineoikeudessa.[167]

Lopuksi voidaan lausua myös muutamia sanoja siitä, missä merkityksessä seuraavassa puhutaan *oikeusasemasta*. Sanan merkityssisältöä ei eritellä täsmällisesti. Sen johdosta esitetään joitakin huomautuksia myöhemmin 6 §:ssä. Nyt voidaan huomauttaa, että määräalan saajan oikeusasemaa pyritään analysoimaan suunnilleen samantapaiselta pohjalta kuin

166 Sanotussa suhteessa suunnilleen samanlaiselta pohjalta on lähdetty esim. *Hakulisen* kiinteistön luovutuksen muotoa koskevassa teoksessa. Ks. Luovutus s. 39.

167 Ks. esim. *Zitting—Rautiala* s. 1.

Zitting on analysoinut omistajan oikeusasemaa [168] ja *Aarnio* perillisen oikeusasemaa.[169] Nämä tutkimukset ovat olleet monin tavoin hyödyksi.

---

168 *Zitting* s. 3—6 ja 99—102 sekä LM 1952 s. 389—392.

169 *Aarnio* s. 23—44.

II luku

SAAJAN OMISTAJANASEMASTA

3 §. Teorianmuodostuksesta oikeuskirjallisuudessa

1. Oppihistoriallisia näkökohtia

Maanomistusoikeutta koskevassa oppihistoriassa voidaan havaita useita toisistaan selvästi eroavia kehitysvaiheita, joihin on jo kiinnitetty huomiota edellä kiinteää omaisuutta koskevan esityksen yhteydessä. Niistä voidaan mainita ensiksikin 1600—1700-luvulla vaikuttanut feodaalinen oppi jaetusta omistusoikeudesta.[1] Vuoden 1734 lain maanomistusoikeus ei kuitenkaan sellaisenaan perustunut tähän oppiin, vaan se pohjautui huomattavalta osalta vanhaan ruotsalaiseen oikeuteen. Tämän ohella siihen liittyi joitakin aineksia roomalaisesta oikeudesta. Se muodostui kompromissiksi eri aatesuuntien edustamien vaatimusten kesken. Merkantilismilla ja feodalismilla on ollut siihen oma vaikutuksensa.[2] Eräänlaisena aatesuuntien välisenä rajamerkkinä voidaan mainita 21. 2. 1789 annettu talonpoikaista maanomistusoikeutta läheisesti koskenut vakuutus, jota on myös sanottu talonpoikiemme Magna Chartaksi.[3]

Liberalismin vaikutus näyttää ulottuvan huomattavammin oikeuskir-

---

[1] Ks. esim. *Haataja* Tutkielmia s. 34—53, *Jutikkala* s. 142—152, *Zitting* Kaupunkimaa s. 16—22, *sama* JFT 1952 s. 314—325 sekä *Almquist* Minneskrift ägnad 1734 års lag II s. 97—136.

[2] Ks. *Anderberg* s. 239—240 ja *Haataja* s. 42—48. Eri aatesuuntien välisistä ristiriitaisuuksista vuoden 1734 lain valmistelutöissä saa käsityksen lakikomission pöytäkirjoihin merkityistä omistusoikeutta koskevista periaatteellisista keskusteluista. Ks. esim. *Sjögren* I s. 83—94, johon on otettu 19. 11. 1689 käyty keskustelu.

[3] Ks. *Almquist* Minneskrift ägnad 1734 års lag II s. 136 sekä esim. *Holopainen* LM 1965 s. 311 ja *Jutikkala* s. 292—296.

jallisuuteemme ja lainsäädäntötyöhömme vasta 1800-luvun jälkipuoliskolla.[4] Tuon ajan oikeuskirjallisuudessa esitetyt käsitykset omistusoikeudesta on siten ymmärrettävä liberalismin omistamisen vapauden aatteellista taustaa vastaan, johon on samalla liittynyt saksalaisista oikeuslähteistä ja oikeuskirjallisuudesta saatuja vaikutteita.

Saksalaisten esikuvien pohjalta meillä on kiistelty siitä, onko omistusoikeus kaikkien esineeseen kohdistuvien oikeutusten summa vai täydellinen valta esineeseen. Jälkimmäinen *Windscheidin* edustama oppi näyttää päässeen meillä voitolle. Sitä ovat edustaneet ainakin *Hermanson*,[5] *Wrede* [6] ja *Serlachius*.[7] *Caselius* on myöhemmin antanut oman panoksensa näin muodostuneeseen omistusoikeutta koskevaan oppiin ja esittänyt sen yksityiskohtaisesti ja johdonmukaisesti.[8]

Omistusoikeus on esitetty edellä mainitussa kirjallisuudessa omistajan ja esineen välisenä erottamattomana yhteytenä, sellaisena jaottomana kokonaisuutena, joka omistajanvaihdoksessa siirtyy määrätyllä hetkellä saajalle. Luovutustilanteessa siirtymisen katsottiin tapahtuvan yleensä sopimusteorian mukaan sopimuksen tekemisen hetkellä tai muuna sopimuksessa määrättynä ajankohtana. Eräiden muiden asiassa esitettyjen teorioiden mukaan omistusoikeus olisi siirtynyt esim. hallinnan luovutuksen tai kirjaamisen hetkellä taikka eräinä muina ajankohtina.[9] Oikeustieteen tehtäväksi katsottiin omistusoikeuden siirtymisen ajankohdan selvittäminen tietyn oikeusjärjestyksen mukaan. Omistusoikeus ymmärrettiin samalla kertaa sekä omistusoikeuteen itseensä sisältyvien oikeutusten että siitä differentioitumalla syntyneiden rajoitettujen esineoikeuksien alkulähteeksi.

---

4 Tämän kirjoittaja on tarkastellut erikseen liberalismin saapumista ja vaikutuksia maaoikeudessamme osittamisrajoitusta koskevasta kysymyksestä lähtien. Ks. *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 40—45 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

5 *Hermanson* JFT 1878—1879 s. 490—496.

6 *Wrede* Sakrätt s. 135—141.

7 *Serlachius* s. 117—119.

8 *Caselius* Omistajankiinnityksestä s. 27—50. Ks. myös *Zittingin* LM 1953 s. 591—594 esittämää kritiikkiä sen johdosta sekä *Holopaisen* LM 1965 s. 319—324 esittämää historiallista katsausta.

9 Sopimus- ja traditioteorian välinen vastakohtaisuus on koskenut lähinnä irtainta omaisuutta. Kiinteistöoikeudessa taas kirjaamisella on ollut julkisuutta palvelevana tekijänä samantapainen merkitys kuin hallinnan siirtymisellä irtaimen omaisuuden puolella. Ks. omistusoikeuden siirtymistä koskevista teorioista myös *Zitting* s. 103 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

Omistusoikeuden katsottiin eroavan rajoitetuista esineoikeuksista pääasiassa seuraavissa suhteissa. Omistusoikeutta pidettiin perusoikeutena, josta rajoitetut esineoikeudet voitiin johtaa. Omistusoikeus katsottiin yleisoikeudeksi, joka sisälsi epämääräisen joukon oikeutuksia. Sitä pidettiin täydellisenä valtana esineeseen. Rajoitettuja esineoikeuksia pidettiin erityisoikeuksina, jotka sisälsivät ainoastaan tiettyjä oikeutuksia. Omistusoikeus oli luonnostaan voimassa kaikkia vastaan, ellei laissa ollut poikkeusta, mutta rajoitettujen esineoikeuksien absoluuttisuus ei johtunut niiden olemuksesta vaan lain säännöksestä. Omistusoikeuden kohteena oli oma esine, mutta rajoitettu esineoikeus kohdistui toisen omistamaan esineeseen.[10]

Järjestelmän pohjana oli varallisuusoikeuksien klassinen jako velvoite- ja esineoikeuksiin. Ratkaiseva merkitys jaon suorittamisessa annettiin ns. germanistisen suunnan mukaan sille seikalle, kohdistuiko oikeus välittömästi esineeseen vai henkilöön, sekä ns. romanistisen suunnan mukaan sille seikalle, oliko asianomaisen oikeuden nauttima suoja absoluuttista vai relatiivista.[11] Määräävä merkitys annettiin joko oikeuden sisältöä tai oikeussuojaa koskeville näkökohdille. Varallisuusoikeuksien jako ja omistusoikeutta koskevat opit muodostavat historiallisen ja teoreettisen pohjan myös määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevalle keskustelulle.

2. *Esineoikeudellinen käsitys*

Oikeustieteen valitsema lähtökohtainen asenne tutkimuksensa kohteeseen on johtanut aikanaan määräalan saajan oikeusasemaa koskeneen tutkimuksen pohtimaan ennen muuta kahta peruskysymystä, jotka koskevat omistusoikeuden siirtymisen hetkeä sekä saajan oikeuden luonnetta ja suhdetta varallisuusoikeuden klassiseen kahtiajakoon. Näiden kysymysten ratkaisemisella on katsottu olevan perustavaa laatua oleva merkitys asian muulle käsittelylle. Sanotut kysymykset nousivat keskeisiksi vasta 1800-luvun lopulla. Sitä ennen määräalan saantoon ei liittynyt sanottavaa problemaattisuutta eikä kysymystä pidetty tieteellisesti mielen-

---

10 Ks edellä av. 5—8 mainittua kirjallisuutta sekä myös esim. *Hannikainen* s. 27—30 ja *Serlachius* s. 44—45.

11 Ks. esim. *Zitting* s. 73—74 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

kiintoisena. Aikaisemmin omistusoikeuden katsottiin siirtyvän yleensä sopimuksen tekemisen hetkellä sekä kiinteistöön että määräalaan niin kuin edellä on osoitettu.[12]

Vuoden 1895 OsittamisA 14.2 §:ssä säädettiin määräalan luovutukseen perustuvasta omistusoikeuden siirtymisestä seuraavaa: »Mutta ennenkuin osittaminen on tapahtunut, älköön häntä siten luovutetun alan omistajana pidettäkö.» Saman asetuksen 40 §:ssä siirryttiin aikaisemmin voimassa olleen määräalan lainhuudatuksen sijasta määräalan erottamisoikeuden kiinnittämiseen. Näiden säännösten avulla pyrittiin ratkaisemaan kaksi alussa mainittua peruskysymystä.

Tämän lainsäädännön esikuvat voidaan osoittaa saksalaisen oikeuden piiristä, jossa kirjaamiseen liittyy konstitutiivinen vaikutus. Sen sijaan ne poikkeavat ruotsalaisesta ja yleensä pohjoismaisesta järjestelmästä, johon aikaisempi kiinteistöoikeutemme on monin sitein liittynyt. Omistusoikeuden siirtymisen hetkeä koskeva säännös vastaa BGB 873 ja 925 §:ssä esitettyjä ajatuksia. Niissä omistusoikeuden siirtyminen on kytketty tahtojen yhtymiseen ja kirjaamiseen sekä tiettyjen muotojen noudattamiseen. Erottamisoikeuden kiinnittämistä koskeva säännös taas vastaa ennakkomerkintää koskevia BGB 883—885 §:n säännöksiä. Näiden säännösten liittäminen oikeusjärjestykseemme on sekin nähtävä osana laajempaa kokonaisuutta. Meillä suunniteltiin siirtymistä saksalaistyyppiseen kiinteistökirjajärjestelmään, minkä vuoksi siirtymistä pyrittiin helpottamaan lainvalmistelutöissä.[13]

Käytännöllisen päämäärän ohella uusia säännöksiä on tuettu myös teoreettisin perustein. *Serlachius,* joka osallistui myös lainvalmistelutöihin, oli jo aikaisemmin osoittanut, kuinka määräalan luovutussopimuksesta johtuva kolmatta kohtaan ulottuva sitova vaikutus rasitti lainhuudatuslaitoksen luotettavuutta. Lainhuudatus ja kiinnitys eivät antaneet mitään takeita siitä, ettei ehkä huomattaviakin osia tilasta olisi luovutettu määräaloina kolmatta sitovin vaikutuksin. Juridisen konstruktion olisi hänen mielestään ollut lähdettävä siitä loogisesta välttämättömyydestä, että omistusoikeus ei voinut kohdistua erikseen esineen osaan.[14] Sekä

---

12 Ks. edellä 2.5 §:ssä lähinnä kohdissa c ja e olevaa esitystä.

13 Ks. edellä 1.6 §:ssä av. 67—74 kohdalla olevaa esitystä sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

14 *Serlachius* JFT 1888 s. 175—176. Ks. myös Lagberedningens förslag 1887: 1 s. 42—43. Tämän ehdotuksen laatimiseen Serlachius osallistui lainvalmistelu-

käytännöllisin että teoreettisin perustein lähestyttiin saksalaista oikeutta.

Serlachius on muodostanut edellä esitetyltä pohjalta myös teoreettisen näkemyksensä määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. Hän esitti varhaisvaiheessaan, että määräalan luovutussopimus on *ehdollinen sopimus*, jossa omistusoikeus siirtyy saajalle sillä lykkäävällä ehdolla, että määräala muodostetaan itsenäiseksi tilaksi.[15] Omistusoikeuden siirtymisen ajankohdan tultua määrätyksi vuoden 1895 OsittamisA 14.2 §:ssä oppi on saanut muitakin kannattajia niiden piiristä, jotka aikaisemmin olivat katsoneet omistusoikeuden voivan siirtyä myös määräalaan sopimuksen tekemisen hetkellä.

Chydenius oli aikaisemmin selittänyt määräalan saajan oikeuden määräalaan kohdistuvaksi *omistusoikeudeksi*.[16] Hän oli taipuvainen säilyttämään tämän vanhaan pohjoismaiseen oikeuteen perustuvan käsityksensä vielä vuoden 1895 OsittamisA:n voimaantulon jälkeen ja sai sen vuoksi myöhemmässä oikeuskirjallisuudessa *esineoikeudellisen* suunnan »isän» nimen.[17] Chydenius ei lue uusista säännöksistä enempää kuin niihin oli kirjoitettu. Hän selittää vuoden 1895 OsittamisA:n pohjalta, että määräalan saajan oikeus ei ole velvoiteoikeudellista laatua, vaan esineoikeudellinen jakamista tarkoittava oikeus tiettyyn alueeseen.[18]

Myös *Moringin* mukaan määräalan luovutussopimus on *ehdollinen* sopimus. Koska määräala ei ole esine, sen luovutus merkitsee tulevan esineen luovutusta.[19] Hän lähenee esineoikeudellista suuntaa puhuessaan

---

kunnan jäsenenä. Ks. vielä Vp 1891 HE 1 ja Vp 1894 HE 2, joissa muun ohella tässä mainitut perustelut esiintyvät suunnilleen Serlachiuksen esittämissä muodoissa. Ks. vielä *Haataja* s. 461—463 ja *sama* JFT 1949 s. 46—49 sekä *Pietilä* s. 209—210.

15 *Serlachius* JFT 1888 s. 1 ja 175—176.

16 *Chydenius* JFT 1892—1893 s. 392—393.

17 Ks. *Caselius* s. 36 ja *Haataja* s. 472.

18 *Chydenius* 1. painos 1911 s. 76: »Huru än den rätt, som förvärfvaren före delningen eger, må uppfattas, så bör beaktas, att till dess förvärkligande ej erfordras någon föryttrarens vidare åtgärd eller förklaring. Det är förvärfvaren själf, som låter frånskilja det köpta området. Han har ej ett obligatoriskt anspråk mot säljaren utan en sakrättslig delningsrätt till vist område.» Ks. myös *Chydenius* I s. 83—86, erit. s. 86. Myös muut esineoikeudellista oppia lähestyneet tutkijat ovat korostaneet saajan oikeuden kohdistumista alueeseen siitä huolimatta, ettei se ole itsenäinen esine. Ks. *Lang—Haataja* s. 99 ja *Moring* JFT 1911 s. 42.

19 *Moring* JFT 1911 s. 42: »Då området i fråga före afskiljandet icke är en sak utgör aftalet en öfverlåtelse af en res futura.»

esineoikeudellisesta jakovaateesta.[20] Myöhemmin hän kuitenkin kieltää esinekohtaisuuden lausuessaan, ettei määräalan luovutuksensaajan oikeus kohdistu esineeseen eikä myöskään tietyn yksityisen henkilön toimintaan, vaan lähinnä erottamistoimituksen suorittavaan viranomaiseen.[21] Moringin käsityksestä on myös johdettu ns. *julkisoikeudellinen* käsitys määräalan saajan oikeudesta.[22] Hän kieltää kuitenkin myös tämän ja korostaa määräalan luovutussopimuksen yksityisoikeudellista puolta.[23] Tässä suhteessa hänen käsityksensä on säilynyt lähellä vanhaa pohjoismaista oikeutta.[24]

Käsitys määräalan luovutussopimuksesta ehdollisena sopimuksena on tietyssä historiallisessa vaiheessa ollut vallitseva mielipide.[25] Se on aikanaan perustunut vuoden 1895 OsittamisA 14.2 §:n omistusoikeuden siirtymistä koskevaan säännökseen sekä vuoden 1916 AJ 208.2 §:n saman-

---

20 *Moring* JFT 1915 s. 280: »... genom öfverlåtelse af omförmäldt slag köparen förvärfvade ett sakrättsligt anspråk på delning.»

21 *Moring* s. 248: »I själva verket är det anspråk, köparen har, riktat mot vederbörande myndighet.»

22 *Noponen* Maanmittaus 1933 s. 73—74 viittaa *Moringiin* ja muodostaa *oman* käsityksensä määräalan luovutukseen liittyvästä omistajanvaihdosilmiöstä, jossa luovutus jää tavallaan taka-alalle ja lohkominen saavuttaa sen sijasta huomattavan merkityksen tapahtumasarjan keskeisimpänä aktina. *Haataja* s. 475 av. 3 on nimittänyt *Noposen* käsitystä julkisoikeudelliseksi.

23 *Moring* s. 248: »Självfallet är dock köparens rätt icke en offentligträttslig rättighet, innefattande endast ett anspråk mot vederbörande myndigheter; dess innebörd är ju förvärv av äganderätten till ett jord- eller vattenområde. — Men den omständigheten, att rättigheten, sådan den framstår i SF § 36.2, närmast riktar sig mot offentlig myndighet, och således varken mot en sak eller en handling av enskild person, medför, att den icke väl kan hänföras till någondera av de hävdvunna kategorierna sakrätter och obligationsrätter.»

24 *Caselius* s. 40 korostaa *Moringin* eri aikoina esittämissä mielipiteissä havaittavia muutoksia nyt käsiteltävänä olevan kysymyksen suhteen. Muutosta on eräissä suhteissa tapahtunutkin.

25 Tätä oppia ovat muodossa tai toisessa kannattaneet tekstissä mainittujen lisäksi muun muassa *Alopaeus* JFT 1915 s. 283—284, *Hällfors* JFT 1928 s. 254, *Johanson* JFT 1922 s. 353, joka samalla pitää käsitystä tuolloin vallitsevana, *Wasastjerna* JFT 1928 s. 444 ja *Wrede* Sakrätt s. 185—186. *Hakulinen* Luovutus s. 50—51 katsoo määräalan saajan oikeuden ehdolliseksi omistusoikeudeksi vain siinä tapauksessa, että erottamisoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys ja että kiinnitysasia on pantu vireille viran puolesta sillä tavoin kuin AJ 207 §:ssä säädettiin sellaisena kuin se oli 11. 10. 1946 annetussa laissa.

sisältöiseen säännökseen, joka kumottiin kuitenkin laista ilman perusteluja 11. 10. 1946 AJ:n muuttamisesta annetulla lailla. Sen jälkeen laissa ei ole ollut omistusoikeuden siirtymisen ajankohtaa koskevaa yleistä säännöstä.

Oppi määräalan luovutussopimuksesta tulevan esineen luovutuksena (emtio rei futurae) on epäilemättä ollut tyydyttävä sinä aikana, jolloin laissa oli omistusoikeuden siirtymisen hetkeä koskeva säännös. Määräalan saajan oikeuden sisältöä on voitu tarkastella riippumatta omistusoikeuden siirtymistä koskevasta säännöksestä. Materiaalista oikeutta koskevissa kysymyksissä on näin voitu päästä teoreettisesta asennoitumisesta riippumattomiin tuloksiin, jotka ovat usein olleet lähempänä voimassa olevan oikeuden sisältöä kuin oppirakennelmasta johdetut tulokset.[26] Opilla on myös eräitä yhtymäkohtia ulkomaiseen oikeuteen. Itävallan ABGB 438 §:n mukaan kiinteistökirjaan tehdyn ennakkomerkinnän suojaama luovutuskirja, jota ei ole voitu vielä lopullisesti kirjata, tuo luovutuksensaajalle ehdollisen omistusoikeuden luovutuksen kohteeseen.[27] Itävallan oikeus ei liene kuitenkaan ollut meillä esitetyn vastaavan opin esikuvana.

Voimassa olevan lain kannalta oppi ehdollisesta omistusoikeudesta ei voine olla oikea. Määräalan kaupassa ei luovuteta tulevaa kiinteistöä, vaan määräala sellaisenaan riippumatta siitä, voidaanko se tulevaisuudessa muodostaa lain mukaan kiinteistöksi vai ei. Asianosaisilla ei ehkä ole edes tarkoitusta muodostaa sitä itsenäiseksi kiinteistöksi, vaan ehkä liittää se ennestään olevaan tilaan. Jos sen sijaan määräalan luovutussopimuksen katsottaisiin tulevan voimaan vasta jossakin luovutusta seuraavassa myöhemmässä vaiheessa, kuten osittamisrajoitustoimikunta on ehdottanut,[28] niin tätäkin kokonaiskysymystä voitaisiin taas ehkä tarkas-

---

[26] Ks. esim. *Moringin* s. 261—262 esitystä määräalan saajan hallinnasta. Samoin *Moring* JFT 1922 s. 349 naimaosasta määräalaan nähden: »Det råder olika åsikter om, huruvida denna rätt, så länge den ej är intecknad, är en sakrätt eller en obligatorisk rätt. Då denna spörsmål är utan all betydelse för förevarande frågas besvarande, lämnas det därhän.» Samoin niin ikään *Moring* JFT 1915 s. 280 määräalan kaksoisluovutusta koskeneen keskustelun yhteydessä.

[27] ABGB 438 §: »... so kann er doch, damit ihm niemand ein Vorrecht abgewinne, die bedingte Eintragung in das öffentliche Buch bewirken, welche Vormerkung (Pränotation) genannt wird. Dadurch erhällt er ein bedingtes Eigentumsrecht.» Ks. *Dittrich—Nagy—Peters—Sattler* s. 255.

[28] Ks. Vp 1967 HE 22 s. 6 sekä Kom. mon. 1963: 60 liite s. 7.

tella uudelta kannalta.[29] Huomautus ei kuitenkaan merkitse sitä, että tässä suositeltaisiin toimikunnan ehdottamaan järjestelmään siirtymistä.

Chydeniuksen esineoikeudellinen käsitys ja oppi ehdollisesta luovutussopimuksesta eroavat toisistaan pääasiassa siinä, että Chydenius katsoo esineoikeuden kohdistuvan määräalaan.[30] Tätä käsitystä ei ole yleensä myöhemmin hyväksytty, vaan sen sijasta on sanottu, ettei määräala ole esine eikä esineoikeus voi siten siihen kohdistua.[31] Tämän eroavuuden korostuminen pohjautunee saksalaisiin lähteisiin.

Uusin oikeustieteellinen kirjallisuus on osaksi ns. pohjoismaisen realismin vaikutuksesta ja osaksi muista syistä ollut vapautumassa saksalaisen oikeuskirjallisuuden vaikutuksesta ja lähentymässä pohjoismaista oikeutta. Tähän liittyen *Haatajan* ja *Pietilän* määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevat tutkimukset ovat jälleen suhteellisen lähellä vanhan esineoikeudellisen suunnan omaksumia käsityksiä.

3. *Velvoiteoikeudellinen käsitys*

Serlachius lienee epäillyt itsekin esittämäänsä oppia määräalan luovutussopimuksesta ehdollisena sopimuksena siinä määrin, ettei hän maininnut sitä nimenomaisesti esineoikeuden oppikirjansa vuoden 1899 painoksessa.[32] Tästä huolimatta se saavutti kannatusta niin kuin edellä on esitetty. Myöhemmin hän läheni saksalaisen oikeuden mukaista rakennetta.

Esineoikeuden oppikirjansa vuoden 1912 painoksessa hän esittää ensimmäisen kerran ns. velvoiteoikeudellisen käsityksen määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. Sen mukaan määräalan kauppa ei ole esineoikeudellinen luovutussopimus vaan se perustaa myyjän ja ostajan välille *velvoiteoikeudellisen oikeussuhteen*, jonka sisältönä on emätilan omistajaan kohdistuva saamisoikeus. Sen sisältönä on *Serlachiuksen* mukaan myyjän velvollisuus sallia myydyn alueen erottaminen ostajalle asianomaisen viranomaisen toimesta sekä ostajan oikeus erotuttamiseen. Sen sijaan luovutuksensaajalla ei olisi oikeutta kantaa eikä

29 Ks. *Pietilä* s. 219 av. 32.

30 *Chydenius* I s. 86.

31 Näin myös *Moring* JFT 1911 s. 42.

32 Ks. *Serlachius* 1. uppl. 1899 s. 70 olevaa esitystä määräalan kaupasta.

vastata määräalaa koskevissa asioissa eikä hänellä olisi suojaa kolmatta vastaan, ellei erityisestä oikeusperusteesta johdu muuta tai ellei kiinnitystä ole myönnetty erottamisoikeuden vakuudeksi. Loppuun suoritettu erottaminen on Serlachiuksen mukaan vihdoin sellainen oikeustoimi (rättshandling), jolla omistusoikeus muodostettuun kiinteistöön siirtyy ostajalle.[33]

Teorian perusteluissa on kuljettu vuosisadan alkupuoliskon oikeuskirjallisuudelle tunnusomaisia reittejä. Ensimmäiseen omistusoikeuden siirtymisen hetkeä koskevaan peruskysymykseen on vuoden 1895 OsittamisA 14.2 §:ssä jo annettu vastaus. Jäljelle on jäänyt vastauksen antaminen toiseen saajan oikeuden luonnetta koskevaan peruskysymykseen, johon taas on etsitty vastausta varallisuusoikeuksien klassisen kahtiajaon pohjalta. Esineoikeudellinen teoria on torjuttu sillä perusteella, että sen otaksuma esineoikeudellinen jakovaade ei voi olla yhteisomistajan jakovaade, koska määräalan saaja ei ole lain mukaan omistaja. Kun laki ei myöskään tunne muita jakovaateita kuin yhteisomistajan jakovaateen, niin aikaisemmin esitetyt konstruktiot ovat nyt Serlachiuksen mielestä lain vastaisia.[34]

Serlachiuksen esittämän näkemyksen pohjalta on kirjallisuudessamme keskusteltu vilkkaasti määräalan luovutuksensaajan oikeuden luonnetta ja myös sen sisältöä ja oikeussuojaa koskevista kysymyksistä. Keskustelua on selostettu useissa eri yhteyksissä.[35] Velvoiteoikeudellisen käsityksen vastustajat ovat yleensä kysyneet, kuinka velvoiteoikeudellisen oikeussuhteen perustamisessa edellytetään kiinteistön luovutuksen tavoin muotomääräisyyttä, kuinka määräalan saajan oikeus ei vanhene ja kuinka sitä ei tarvitse valvoa vuosihaasteessa jne.[36] Näihin kysymyksiin on tietysti vastattu, että poikkeuksia esiintyy pääsäännöistä: Tarkoitetut ominaisuudet ovat luonteenomaisia saamisoikeuksille, mutta eivät välttämättömiä.[37]

Sellaisenaan velvoiteoikeudellista oppia ei enää hyväksytä. Vel-

33 *Serlachius* 2. uppl. 1912 s. 133—135 sekä *Serlachius* s. 139—143.

34 *Serlachius* s. 140—141.

35 Ks. *Caselius* s. 29—51, *Haataja* s. 458 ja 470—476 sekä *Pietilä* s. 209—217 ja *sama* DL 1963 s. 20—25.

36 Tähän tapaan esim. *Caselius* s. 38—39, *Haataja* s. 472—473 ja *Noponen* Maanmittaus 1933 s. 71—73. Suomen oikeutta koskevaan keskusteluun on osallistunut myös *Rodhe* s. 334—342.

37 *Hakulinen* Luovutus s. 56.

voiteoikeudellisissa oikeussuhteissa pidetään erityisesti silmällä asianosaisten välisiä suhteita kun taas esineoikeudellisille oikeussuhteille on ominaista lukuisien sivullissuhteiden erittely esineisiin kohdistuvia oikeuksia silmällä pitäen.[38] Määräalan saajan oikeusasemaa tarkasteltaessa joudutaan kiinnittämään erityistä huomiota sivullissuhteisiin eikä sitä voida pitää velvoiteoikeutena, varsinkaan kun »velallinen» ei ole velvollinen suoritukseen eikä edes tekemättä jättämiseen. Saajalla on itsenäinen oikeusasema, jota hän voi kehittää edelleen luovuttajasta riippumatta.[39] Hän voi luovuttajasta riippumatta hakea erottamista ja lainhuudatusta.

4. *Käsitys irroittamisoikeudesta*

Nykyisessä oikeuskirjallisuudessamme vallitsevat käsitykset määräalan saajan oikeusasemasta perustuvat yleensä *Caseliuksen* ja *Haatajan* kirjoituksiin. Heidän näkemyksensä ovat kuitenkin erilaisia eikä yksimielisyyttä ole toistaiseksi saavutettu. Tietystä näkökulmasta katsoen voidaan sanoa, että Caseliuksen kanta on sukua — joskin ehkä etäisempää — vanhalle velvoiteoikeudelliselle käsitykselle ja Haatajan kanta taas samalla tavoin sukua vanhalle esineoikeudelliselle käsitykselle.

Sekä *Caseliuksen* että *Haatajan* aikaisemmin esitettyihin oppeihin kohdistamalla kritiikillä on kuitenkin sama lähtökohta huolimatta heidän käsitystensä erilaisuudesta. He kiinnittävät huomiota varallisuusoikeuksien klassisen kahtiajaon epämääräisyyteen ja jaosta johdetun kysymyksenasettelun, esine- vai velvoiteoikeus, virheellisyyteen.[40] Sekä velvoiteoikeudellinen että esineoikeudellinen suunta ovat kumpikin lähteneet siitä ajatuksesta, että kaikki varallisuusoikeudet voidaan

---

38 Ks. esim. *Zitting—Rautiala* s. 1.

39 Ks. JFT 1928 s. 444, jossa nimeltä mainitsematta jäänyt keskustelija lausuu määräalan luovutuksen muotoa koskeneen keskustelukysymyksen 1928: 6 johdosta muun muassa: »... att köparen genom att låta avskilja det av honom köpta området och anteckna detsamma i jordregistret blir ägare av sagda område utan att härtil fordras någon som hälst vidare åtgärd eller förklaring av säljaren.» Samoin *Haataja* s. 470 ja *Moring* s. 248.

40 Ks. *Caselius* s. 5, 7, 38 ja 51 sekä *Haataja* s. 466—469 ja *sama* LM 1937 s. 22 ja 35. Ks. myös *Caselius* Panttioikeuden käsitteestä s. 112—114 ja *sama* DL 1927 s. 102—104.

ryhmitellä tyhjentävästi klassisen jaon edellyttämällä tavalla. Kummankin suunnan edellyttämälle metodille on myös ominaista pitkälle menevien johtopäätösten tekeminen oikein suoritetun ryhmittelyn pohjalta. Saajan oikeuden sisältöä ja oikeussuojaa koskevat kysymykset edellytettiin voitavan ainakin lain vaietessa ratkaista niiden yleisten periaatteiden pohjalta, joita kummassakin pääryhmässä oli yleensä erikseen noudatettava.[41]

Caselius on luonut opin määräalan saajan oikeudesta *irroittamisoikeutena*. Hän on perustanut käsityksensä saksalaisen varallisuusoikeuden ja siinä suoritettujen ryhmitysten tutkimukseen sekä kotimaisen oikeuden tuntemukseen, mutta sen sijaan vähemmän muuhun pohjoismaiseen oikeuteen.[42] Tämä on ollut usein merkittävä ja yllättäväkin piirre määräalaa koskevalle tutkimuksellemme ja ehkä aikaisemmin kiinteistöoikeutemme tutkimukselle yleisemminkin.[43]

Caselius kiinnittää erityistä huomiota epätäydellisiin oikeuksiin ja niiden kehityksessä havaittaviin välitilailmiöihin. Tällä tavoin hän koh-

---

[41] *Chydeniuksen* suhtautumista kuvaa erityisen selvästi hänen *Haatajan* väitöskirjan johdosta virallisena vastaväittäjänä antamansa lausunto. Vuokran käsitettä koskevassa tutkimuksessa olisi hänen mielestään ollut käsiteltävä, onko vuokra esineoikeudellinen vai velvoiteoikeudellinen sopimus, minkä jälkeen tuloksesta olisi ollut tehtävä tarpeelliset johtopäätökset. *Haataja* suhtautuu jo tuolloin kriittisesti sanottujen johtopäätösten tekemiseen. Ks. *Chydenius* JFT 1922 s. 57—58 ja *Haataja* JFT 1922 s. 61—63.

Serlachiuksen suhde johtopäätösten tekemiseen varallisuusoikeuksien kahtiajaon pohjalta on pääpiirteissään samanlainen kuin Chydeniuksen. Ks. *Serlachius* s. 42—43, jossa selvitellään esineoikeuden olemusta. Häntä on kuitenkin moitittu siitäkin, ettei hän ole riittävästi tehnyt käytännöllisiä johtopäätöksiä määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevan teoreettisen kantansa perusteella »ikäänkuin peläten kompastuvansa.» Näin taas *Caselius* s. 38.

Nykyisin ollaan yksimielisiä siitä, ettei varallisuusoikeuksien kahtiajaosta enempää kuin muistakaan teoreettisista rakennelmista ole syytä tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Tähän on johtanut muun muassa *Fr. Vinding Krusen* s. 189 esittämä kritiikki. Hän lausuu, että esine- ja velvoiteoikeuksien erottelu on eräs kummallisimmista luvuista inhimillisten erehdysten historiassa, johon liittyy väärää yleistämistä sekä oikeuden sisällön ja oikeuden kohteen sekoittamisen pohjalta että oikeuden luonnetta ja oikeussuojaa koskevien kysymysten sekoittamisen pohjalta.

[42] Ks. esim. *Caselius* s. 9—23.

[43] Esim. lainvalmistelukunnan ehdotus 1930:20 kiinteistökiinnityslaiksi ei nojaudu sanottavasti pohjoismaisiin lähteisiin, vaikka mietinnön laatimisen aikana olisi ollut käytettävissä uusi Tanskan vuoden 1926 kirjaamislainsäädäntö.

distaa tutkimuksensa aikaisemmin varsin vähäiselle huomiolle jääneisiin näkökohtiin. Hän erottaa varallisuusoikeuksien jaottelussa velvoite- ja esineoikeuksien rinnalle kolmantena ryhmänä *muuntamis- eli muotoamisoikeudet,* joiden luonteenomaisin piirre on kehittyminen.[44] Muotoamisoikeuksien sisältönä on muutoksen aikaansaaminen eli subjektiivisen oikeuden syntymisen, muuttumisen tai kumoamisen aikaansaaminen. Niitä on sanottu myös samassa merkityksessä sekundäärisiksi oikeuksiksi, koska oikeus ei esiinny suoranaisena valtana objektiinsa nähden vaan »oikeussubjektin tahto vaikuttaa omaan tai toisen valtaoikeuteen tai oikeussuhteeseen oikeutta perustavana, kumoavana tai muuttavana.»[45]

Muotoamisoikeuden tarkoituksena on pyrkiä hävittämään itsensä ja hankkimaan subjektilleen täydellisemmän oikeuden. Näiden oikeuksien eräänä alaryhmänä esitetään *saanto-oikeudet,* joiden tarkoituksena on oikeuden muuttaminen omistusoikeudeksi. Saanto-oikeuksia ovat taas ainakin *lunastusoikeudet* ja *irroittamisoikeudet.* Jälkimmäisille on ominaista, »että irroittamiseen oikeutettu henkilö (irroittaja) saa irroittamisen kohteena olevan esineen omistajasta riippumatta käyttää oikeuttaan ja hankkia itselleen omistusoikeuden irroittamalla kysymyksessä olevasta esineestä osan. Tästä syntyy irroittamistoimen johdosta uusi esine, jonka omistajaksi tulee irroittamiseen oikeutettu henkilö. Irroittamisoikeus johtaa siten omistusoikeuteen.»[46]

Caselius ryhmittelee irroittamisoikeudet aluksi lakiin ja sopimukseen perustuviin sekä jälkimmäiset edelleen sen mukaan, ottaako subjekti omistukseensa koko esineen vai vain osan siitä, ja tapahtuuko irroittaminen kiinteästä vai irtaimesta esineestä. Eräs tärkeimmistä irroittamisoikeuksista on *määräalan erottamisoikeus,* joka merkitsee sopimukseen perustuvaa oikeutta kiinteäksi esineeksi muodostettavan osan irroittamiseen kiinteistöstä.[47]

---

44 Ks. *Caselius* s. 16—18 ja 49—51 sekä *Wrede—Caselius* s. 560.

45 *Caselius* s. 14, jossa hän selostaa *von Tuhrin* oppia pohjaksi omalle käsitykselleen.

46 *Wrede—Caselius* s. 560—590.

47 *Caselius* s. 23 ja 26 sekä *Wrede—Caselius* s. 590—591. *Caselius* s. 23 luonnehtii määräalan erottamisoikeutta muun muassa seuraavasti: »Kiinteistön omistaja sopimuksella luovuttaa toiselle henkilölle oikeuden erotuttaa kiinteistöstään rajoiltaan määrätyn alueen, josta muodostetaan uusi kiinteä esine. Henkilö, joka saa erottamisoikeuden, on velvollinen itse omin toimenpitein hank-

Caseliuksen esittämällä opilla on ilmeisiä yhtymäkohtia vanhaan velvoiteoikeudelliseen oppiin määräalan saajan asemasta. Hän tosin periaatteessa torjuu tämän opin, mutta samalla hän katsoo *Serlachiuksen* ansioksi, että tämä on osoittanut vanhan ruotsalaisen lainsäädännön ja oikeuskäytännön virheellisyyden.[48] Subjektiivinen oikeus muodostaa kummassakin teoreettisessa rakennelmassa sen perustan, johon järjestelmä nojautuu. Omistusoikeus muodostaa vastaavan perustan esineoikeuksien järjestelmälle. Kun omistusoikeus ja yleensä esineoikeus voi kohdistua vain esineeseen, niin määräalan saajan oikeus ei voi olla omistusoikeutta eikä esineoikeuttakaan. Määräalan saajan oikeus ei voi yleensäkään kohdistua määräalaan, koska se on esineen osa, vaikka se tosin »suuntautuu» irroittamattomaan osaan. Se on kuitenkin itsenäinen subjektiivinen oikeus.[49]

Omistusoikeuden sisältö on *Caseliuksen* mukaan oikeudellista valtaa ja siihen liittyvien oikeutusten lukumäärä on epämääräinen joskaan ei rajaton. Rajoitettuun esineoikeuteen liittyvien oikeutusten lukumäärä on taas määrätty ja rajoitettu. Määräalan erottamisoikeus on irtainta omaisuutta ja sisältää »ainoastaan oikeutuksen omistusoikeuden perustamiseen erottamisen kautta ja sen vastaiseen turvaamiseen.»[50] Tämä on olennainen kohta tässä opissa. Se on johtanut kannattajansa moniin vaikeuksiin heidän yrittäessään rajoittaa saajan oikeutta niin paljon, että se sopisi tämän opinkappaleen ahtaisiin puitteisiin. Tähän palataan erityisesti määräalan saajan hallintaoikeutta koskevan esityksen yhteydessä.

Caselius suhtautuu kriittisesti ns. käsitelainopilliseen ajattelutapaan ja korostaa eri yhteyksissä käsitteiden ja niille rakennettujen järjestelmien relatiivisuutta. Hän painottaa käsitteiden sopivuutta positiiviseen oikeuteen ja elävään elämään: »Käsite on siksi haettava esille posi-

---

kimaan itselleen omistusoikeuden, kiinteistön omistajan pysyessä passiivisena ja hänen velvollisuutensa rajoittuessa vain siihen, että hän sallii erottamisen toimittamisen.» Tähän liittyy juuri eräs tämän käsityksen heikoimmista kohdista, sillä kysymys ei ole omistajan sallimisesta tai sallimatta jättämisestä, vaan luovutuksensaajan omatoimisesta luovuttajasta riippumattomasta oikeusasemansa kehittämisestä.

48 Ks. *Caselius* s. 33 ja 39—40. *Wrede—Caselius* s. 592—593 lausuu, että velvoiteoikeudellinen teoria on oikeampi kuin esinekohtainen teoria.

49 *Caselius* s. 20—21 ja 29—30 sekä LM 1931 s. 136.

50 *Caselius* s. 61.

tiivisesta oikeudesta, eikä päinvastoin positiivista oikeutta ole yritettävä pusertaa käsitesysteemin ahtaisiin rajoihin.»[51] »Koko subjektiivinen oikeus on ainoastaan apukäsite, jota siis ei todellisuudessa ole olemassa, mutta jota käytetään apuna oikeustieteessä, järjestäessämme ajatuksiamme ja luodessamme itsellemme ajatustyötä helpottavan systeemin.»[52]

Nämä ajatukset ovat nykyaikaisia. Käytännön tutkimustyössään *Caselius* tekee kuitenkin varsin pitkälle meneviä johtopäätöksiä omistusoikeuden ja irroittamisoikeuden käsitteiden nojalla, vaikka nämäkin käsitteet ovat epämääräisiä. Toisinaan näyttää siltä kuin Caselius olisi vastoin omaa sääntöään yrittänyt puristaa positiivista oikeutta käsitesysteeminsä ahtaisiin rajoihin sen sijaan, että olisi hakenut käsitteen esille positiivisesta oikeudesta.[53] Samat suuret virhemahdollisuudet kätkeytyvät yhtä hyvin näiden käsitteiden nojalla suoritettuihin päättelyihin, varsinkin kun Caseliuksen irroittamisoikeuksien ryhmään sijoittamat oikeudet ovat kovin erilaisia. Ne ovat siinä määrin erilaisia, ettei niiden välisen yhteyden höllyys voine olla ainoastaan näennäistä niin kuin hän itse arvelee.[54] Caselius ei tee ainoastaan itse johtopäätöksiä voimassa olevasta oikeudesta käsitteiden ja luonneteorian nojalla. Hän edellyttää myös muilta samaa.[55]

---

51 *Caselius* Panttioikeuden käsitteestä s. 9.

52 *Caselius* LM 1929 s. 334. Ks. myös *Zitting* LM 1953 s. 592.

53 Ks. *Caselius* s. 8 ja 52, jossa irroittamisen käsitteestä katsotaan johtuvan, etteivät luovutussopimus ja omistusoikeuden siirtyminen voi langeta yhteen. Samoin s. 138 KiinA 17.2 §:ää ei katsota voitavan soveltaa määräalaan sen vuoksi, että subjekti ei ole omistaja. Edelleen s. 59 erottamisoikeuden oikeudellisesta luonteesta saatu käsitys ratkaisee, onko määräalan ostajalla oikeutta alueen hallintaan ennen erottamista. Vielä s. 243 vastaus kollisiotilanteen ratkaisuun metsänhakkuuoikeuden kaksoisluovutustapauksessa johtuu välittömästi irroittamisoikeuden oikeudellisesta luonteesta. Vastaavanlaisia johtopäätöksiä voidaan osoittaa useita.

54 *Caselius* s. 21. Vrt. *Haataja* s. 475—476.

55 *Caselius* s. 38 ja 61 lukee *Serlachiuksen* ja *Moringin* viaksi, etteivät nämä tee johtopäätöksiä teoreettisen kantansa perusteella. *Caselius* s. 43—44 ja *Noponen* Maanmittaus 1933 s. 72 ovat niin ikään kumpikin kohdistaneet toisilleen saman moitteen määräalan saajan oikeuden luonnetta koskeneessa keskustelussa: »Tällainen selitys ei kuitenkaan lausu lähemmin luovutuksen johdosta syntyneistä oikeussuhteista eikä muutenkaan anna sanottavaa valaistusta asialle, jota nyt on tutkittava.» Moite lienee varsin oikeaan osunut koko luonnetutkimuksiin. Ks. esim. *Zitting* s. 103—108.

Caseliuksen esittämää oppia määräalan saajan oikeudesta irroittamisoikeutena voidaan pitää meidän oikeuskirjallisuudessamme vallitsevana. Se muodostui vallitsevaksi varsin pian irroittamisoikeuksia koskevan monografian ilmestymisen jälkeen.[56] Yliopisto-opetuksessa käytössä olevat siviilioikeuden oppikirjat ovat pääpiirteissään Caseliuksen esittämän teorian kannalla. *Zitting—Rautiala* katsoo tietyin varauksin, että omistusoikeuden kohteena voi olla ainoastaan yksilöllisesti määrätty esine. Tästä pääsäännöstä ja myös JL 199 ja 203 §:stä johtuen määräala ei voisi olla omistusoikeuden kohteena ennen kuin se on muodostettu itsenäiseksi kiinteistöksi ja merkitty maarekisteriin.[57] Sanottujen säännösten johdosta voidaan huomauttaa, ettei niissä ole mitään, mikä viittaisi omistusoikeuden siirtymisen ajankohtaan. Oppikirjojen osalta on tietysti huomattava, että asiat joudutaan niissä yleensä esittämään vallitsevan kannan mukaisina eikä kaikkiin mielipide-eroavuuksiin voida kiinnittää huomiota.

Käytössä olevissa oppikirjoissa *Haataja* ja *Pietilä* hylkäävät selvästi *Caseliuksen* teorian.[58] *Suomaa* varovaiseen tapaansa välttää ottamasta suoraa kantaa kysymykseen. Hän ei puhu kuitenkaan JL:n tavoin erottamisoikeuden kiinnittämisestä, vaan määräalan luovutuksen vakuudeksi saatavasta kiinnityksestä.[59] Tämä antaa aiheen otaksua, että hän on näissä kysymyksissä lähempänä Haatajaa kuin Caseliusta, sikäli kuin pelkästään käytettyjen sanamuotojen perusteella voidaan tehdä johtopäätöksiä. Maanmittausinsinöörit eivät yleensä ole koskaan olleet eri-

---

56 *Heikonen* LM 1944 s. 80, *Melander* LM 1935 s. 20—23 ja *Ollinen* JFT 1941 s. 391 näyttävät omaksuneen *Caseliuksen* opin. *Rekolan* s. 76—77 käsitys määräalan saajan oikeudesta muotoamisoikeutena lähenee Caseliusta jossakin määrin, vaikkakaan ei yhdy siihen ainakaan siinä kohdassa, jossa Rekola lausuu, että »oikeutta erottamattomaan määräalaan lienee siis pidettävä yhteisomistusoikeutena, jossa kantatilan alkuperäistä omistajaa ulospäin käsitellään yksistään omistajana.» Näin *Rekola* s. 76 av. 120. Lähellä Caseliusta on myös *Hakulinen* Luovutus s. 55—57 kiinnittämättömän erottamisoikeuden osalta, jonka hän luonnehtii velvoiteoikeudelliseksi omaksiotto-oikeudeksi. Eroa on kuitenkin sikäli, että Hakulinen pitää kiinnittämätöntäkin oikeutta »kiinteistön luontoisena oikeutena».

57 *Zitting—Rautiala* s. 98, 193—194 ja 261. *Wrede—Caselius* s. 591—593 on tältä osin *Caseliuksen* laatimana täysin irroittamisoikeudellisen käsityksen mukainen. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 46—47 on niin ikään sitä lähellä.

58 *Haataja* s. 473 av. 1 ja s. 475—476 sekä *Pietilä* s. 216—230.

59 *Suomaa* s. 184.

tyisen innostuneita irroittamisoikeudellisen opin johdosta.[60] Uusimmassa oikeuskirjallisuudessa ollaan sen sijaan yleisesti Caseliuksen esittämän teorian kannalla.[61]

---

60 *Suominen* Mila 1948 s. 223—224 tunnustautuu nimenomaisesti irroittamisoikeudellisen teorian kannattajaksi. Yleensä maanmittausinsinöörit suhtautuvat oppiriitaan vältellen selvää kantaa ottamatta. *Wiiala* puhuu yksityisiä teitä koskevassa esityksessään yhdenmukaisesti YksTL:n tekstin kanssa määräalan erottamisoikeudesta, erottamisoikeuden haltijasta ja erottamisoikeuden menettämisestä, mutta arvioimisoppia koskevassa esityksessään yleensä määräalasta ja sen arvioimisesta. Ks. esim. *Wiiala* Yksityiset tiet s. 56, 162, 164, 176 ja 180 sekä *sama* Tiekorvaukset, Vammala 1960 s. 53—54.

61 *Forsskåhl* s. 133, *Helminen* JFT 1961 s. 243, *Manner* LM 1969 s. 712, *Pietilä* s. 208—215, *sama* LM 1966 s. 812 ja *Zitting—Rautiala* s. 98 pitävät *Caseliuksen* irroittamisoikeudellista käsitystä edelleen vallitsevana riippumatta siitä mitä käsitystä he itse edustavat. *Forsskåhl* s. 138 näyttää yhtyvän siihen itsekin. Yhdenmukaisesti irroittamisoikeudellisen käsityksen kanssa *Helminen* JFT 1961 s. 243 lausuu: »Määriteltäköön kuitenkin ostajan oikeus joko velvoiteoikeuden tai esineoikeuden pohjalta, niin on joka tapauksessa selvää, ettei ostaja omista itse maapohjaa ennen lohkomisen päättymistä.» Samoin *Kalha* LM 1967 s. 139: »Jos lohkotilan ostaja laiminlyö huudatusvelvollisuutensa määräajassa, niin korotus koskee vain viimeistä kauppakirjaa, koskei aikaisemmilla kauppakirjoilla ole myyty kiinteistöä, vaan irtaimen omaisuuden luontoinen erottamisoikeus.» *Hertzberg* s. 157, *Kantonen* s. 46, *Koski* s. 63 ja 69, *Kytömaa* s. 24, *Manner* LM 1969 s. 712 ja *Rautkallio* SPL 1959 s. 48 ovat niin ikään lähellä *Caseliusta* määräalan saajan oikeutta koskevissa kannanotoissaan. Samoin Ltk 1968:2 s. 31: »Omistusoikeuden lohkomalla erotettavaan alueeseen on katsottu siirtyvän alueen tullessa merkityksi maarekisteriin.»

Hakulisen uusimmat kannanotot poikkeavat vallitsevasta kannasta jonkin verran, mutta hän esittää kannanottonsa ikään kuin poikkeuksena joistakin vallitsevan kannan mukaisista yleisistä periaatteista, jotka hän hyväksyy. Hän lausuu, että määräalan saaja voi vuokrata määräalan siitä huolimatta, että omaisuus on irtainta ja saaja ei ole omistaja. Ks. Vuokraoikeus s. 26 av. 1 ja s. 42.

Kyläkallion käsitys määräalan saajan oikeusasemasta jää sen sijaan sekavaksi. Toisaalla s. 177 hän perustelee kannanottojaan vallitsevan kannan mukaisesti sillä seikalla, että määräalan luovutuksensaaja voi tulla omistajaksi vasta lohkomisen jälkeen. Toisaalla s. 62 hän taas sanoo, että »yhteisomistussuhteen syntymisen jälkeen osuuksien suuruutta muuttavat sopimukset, mikäli yhteinen esine on kiinteää, on tehtävä MK 1:2:n säätämässä muodossa.» Esimerkiksi tällaisesta yhteisestä kiinteästä esineestä hän ottaa ratkaisun KoO 1951 II 157, jossa neljä henkilöä sopivat yhteisesti ostamansa määräalan jakamisesta murtolukujen mukaan. Näin esine ja sen osa jäävät erottamatta toisistaan. *Kyläkallio* s. 119—120 lausuu niinkin, että kiinteistön yhteisomistajien tekemä nautinnan jakamista tarkoittanut sopimus voi eräissä tapauksissa johtaa siihen, että »kutakin heistä voitaneen pitää hänen osalleen tulleen alueen suhteen lähes

Osoituksena *Caseliuksen* esittämän opin asemasta vallitsevana oppina voitaneen viitata vielä eräiden lakitekstien ja korkeimman oikeuden ratkaisujen kielenkäyttöön erityisesti erottamisoikeuden kiinnittämistä koskevissa asioissa. Vuoden 1895 OsittamisA 40 §:ssä puhuttiin luovutuskirjan tai luovutuksen kiinnittämisestä. Samoja sanamuotoja käytettiin AJ 36.2 ja 207 §:ssä niiden alkuperäisessä muodossa. AJ:n muuttamisesta 11. 10. 1946 annetun lain jälkeen käytettiin samoissa säännöksissä kolmea eri sanamuotoa. Puhuttiin luovutuksen kiinnittämisestä, luovutusasiakirjan kirjoittamisesta kiinnitysasiainpöytäkirjaan ja kiinnityksestä erottamisoikeuden vakuudeksi.

Tässä tarkoitetulla kirjaamisella on joka tapauksessa useita erilaisia oikeusvaikutuksia. Tämän vuoksi ei pitäisi olla syytä puhua erottamisoikeuden kiinnittämisestä vaan ehkä sopivimmin luovutuskirjan kirjaamisesta, koska juuri luovutuskirjasta tehdään merkintä kiinnitysasiainpöytäkirjaan. Tämä sanamuoto jätettiin kuitenkin pois JL:sta ja kaksi muuta jäivät jäljelle. JL 183.2 ja 202 §:ssä puhutaan nyt luovutuksen merkitsemisestä kiinnitysasiainpöytäkirjaan ja erottamisoikeuden vakuudeksi saatavasta kiinnityksestä. Sanamuodoista voitaisiin päätellä, että meillä on siirrytty luovutuskirjan kirjaamisesta sen tarkoittaman oikeuden kirjaamiseen. Tätä kysymystä ei kuitenkaan liene ajateltu lainvalmistelutyössä. Lain tulkinnankaan kannalta kielikysymyksillä ei voida havaita olleen merkitystä. Vastaavasti puhutaan myös kokonaisen kiinteistön osalta sekä kiinteistön luovutuksesta ja kirjaamisesta että kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden luovutuksesta ja kirjaamisesta.

Lakiteksteissä siirryttiin puhumaan 1940-luvun puolivälissä aikaisempien sanamuotojen sijasta erottamisoikeudesta ja kiinnityksestä sen vakuudeksi. AJ:n ja JL:n ohella voidaan mainita esim. kiinteistön hankkimisen rajoittamisesta 22. 12. 1944 annetun lain 2.1 § sekä YksTL. Käytetyt sanamuodot antavat aiheen otaksua, että lainsäätäjä on ollut omak-

---

yksinomistajan asemassa olevana.» Lopulta *Kyläkallio* s. 55 av. 2 päätyy vielä *Lehtosalon* tavoin puhumaan »määräalaisesta» yhteisomistuksesta sellaisessa asiayhteydessä, jossa ei ole kysymys määräalan yhteisomistuksesta vaan määräalan yhdestä ainoasta omistajasta, joka omistaa muka yhdessä emätilan omistajan kanssa koko kiinteistön. Ks. *Lehtosalo* Mila 1964 s. 35 ja 278, joissa tekijä on konstruoinut määräalaisen yhteisomistuksen osittamisrajoituksia koskevan esityksensä yhteydessä. Puhuessaan myöhemmin LM 1965 s. 266 samasta asiasta hän on jättänyt kuitenkin tämän epäonnistuneen konstruktion pois esityksestään.

sumassa *Caseliuksen* esittämää oppia määräalan saajan oikeudesta irroittamisoikeutena.

Korkein oikeus on siirtynyt 1940-luvulla puhumaan ratkaisuissaan ja tiedonannoissaan määräalan kaupan ja luovuttamisen sekä luovutuksen tai luovutuskirjan kiinnittämisen sijasta yleisesti erottamisoikeuden luovuttamisesta, erottamisoikeuden turvaamisesta kiinnityksin ja erottamisoikeuden käyttämisestä.[62] Tämäntapaisen kielenkäytön yleistyminen on ilmeisesti yhteydessä *Caseliuksen* opin vahvistumiseen vallitsevana kantana, vaikka tosin erottamisoikeudesta puhuttiin toisinaan jo aikaisemminkin.[63]

Irroittamisoikeuksia koskevan opin ilmeiset ansiot ovat aikanaan johtaneet siihen, että siitä on muodostunut meillä vallitseva käsitys. Oppi on esitetty johdonmukaisena ja yhtenäisenä monografiana, kun taas muunlaiset käsitykset sisältyvät irrallisina mainintoina joko laajoihin oppikirjoihin taikka artikkeleihin. Sitä paitsi tämän opin on voitu katsoa auttavan kiinteistökirjajärjestelmän omaksumista[64] varsinkin saksalaisen järjestelmän mukaisena.

Joka tapauksessa *Caselius* on esittänyt meillä ensimmäisenä, että erottamisoikeus merkitsee ohimenevää välitilaa, johon nähden ei voida seurata samoja sääntöjä kuin täysin kehittyneisiin oikeuksiin nähden. Hän on kiinnittänyt määräalaa koskevissa tutkimuksissaan huomiota välitilailmiöihin jo sinä aikana, jolloin omistusoikeuden kiinteistöön katsottiin siirtyvän kaikkine oikeusvaikutuksineen yhdellä kertaa jaottomana kokonaisuutena. Tämänkaltaiset havainnot ovat luonnollisesti olleet omiaan vaikuttamaan siihen, että teoria kokonaisuudessaan on saavuttanut yleistä hyväksymistä.

Vasta myöhempi tutkimus on osoittanut, että myös kokonaisen kiinteistön luovutuksen yhteydessä syntyy samantapaisia välitilailmiöitä.[65]

---

62 Ks. esim. KoO 1935 II 499, 1937 II 384, 1938 II 191, 1938 II 205, 1938 II 574, 1939 II 482 ja 1940 II 350. Ks. myös *Haataja* s. 473 av. 1.

63 Ks. esim. KoO 1933 II 197 ja 1926 I 7. Vaikka *Haataja* s. 473 av. 1 kritisoi voimakkaasti ilmaisutavoissa tapahtunutta muutosta irroittamisoikeudellisen käsityksen edellyttämään suuntaan, niin hän itse on kuitenkin ensimmäisten joukossa käyttänyt nimitystä erottamisoikeus. Ks. Jakolainsäädäntö s. 58—59.

64 Ks. *Caselius* s. 184, jossa hän tarkastelee esittämäänsä oppia julkisuusperiaatteen ja kiinteistökirjan kannalta.

65 Tässä voidaan erityisesti viitata *Zittingin* omistajanvaihdosta koskeviin tutkimuksiin. Ks. esim. *Zitting* s. 103—108.

Niiden havaitsematta jääminen on aikanaan johtanut siihen, että määräalan luovutukseen liittyviä ilmiöitä on pidetty tarpeettoman suuressa määrin erilaisina kuin vastaavia kiinteistön luovutukseen liittyviä ilmiöitä. Irroittamisoikeudellinen käsitys on nojautunut käytännöllisiä kysymyksiä koskevissa ratkaisuissaan pikemminkin tekijänsä rakentamaan teoreettiseen järjestelmään kuin voimassa olevan lain säännöksiin. Tämän vuoksi se on joutunut myös usein käytännöllisiä kysymyksiä koskevissa ratkaisuissaan epätyydyttäviin tuloksiin.[66] Näistä syistä uusimmassa oikeuskirjallisuudessa on jo voitu havaita selvää irtautumista tästä opista.

5. *Käsitys määräalasta manttaalinosana*

Haatajan mukaan määräalan kauppa on kiinteistönkauppa ja myös maan kauppa, jossa luovutetaan määräala ja sitä vastaava manttaalinosa, vaikkei sitä olisi vielä laskettu. Luovutuksen tarkoituksena on omistusoikeuden siirtäminen määräalaan sekä määräalaa vastaavaan manttaalimäärään ja osuuteen tilasta.[67] Määräalan kauppa erosi Haatajan mukaan koko kiinteistön ja murto-osan kaupasta sikäli, »että koko tilan ja tilan murto-osan kaupassa omistusoikeus luovutettuun tilaan tai tilanosaan siirtyi heti, mutta määräalan kaupassa vasta sitten kun erottaminen oli luetteloitu, ja että ensiksi mainitussa tapauksessa ostaja voi huudattaa ja kiinnittää ostamansa tilan tai tilan osan heti, mutta jälkimmäisessä vasta sitten kun luovutettu määräala oli muodostettu tilaksi ja tila luetteloitu.»[68]

Sekä koko kiinteistön ja murto-osan kaupassa että määräalan kaupassa saantona on kauppa, joka siirtää myös omistusoikeuden. Ostajan oikeus on kummassakin tapauksessa voimassa jokaista kohtaan, ellei laki sisällä määräalan ostajan oikeuden osalta poikkeuksia.[69] Kummassakin tapauk-

---

66 Esimerkkinä voidaan tässä mainita määräalan saajan hallintaoikeutta koskeva kysymys. Ks. *Caselius* s. 59—64, jossa ratkaisu on johdettu suorastaan teoreettisesta järjestelmästä niin kuin myös sisällysluettelossa s. 424 mainitaan.

67 *Haataja* s. 464—465, 476, 502 ja 506 sekä LM 1937 s. 32—33 ja JFT 1949 s. 54—57.

68 *Haataja* s. 465.

69 *Haataja* s. 464—465 ja 476 sekä JFT 1949 s. 52—53.

sessa ostajan oikeus kohdistuu siihen tilaan kokonaisuudessaan, jota kauppa koskee. Määräalan luovutuksessa ostajan oikeus kohdistuu koko kiinteistöön »sitä murto-osaa vastaavalta osalta, joka vastasi luovutuskirjassa määrättyä määräalaa.»[70]

Haatajan käsitystä määräalan saajan oikeudesta on sanottu kirjallisuudessa *esineoikeudelliseksi.*[71] Tähän viittaa ensiksikin saajan oikeuden absoluuttisuus. Tätä ominaisuuttahan pidettiin ns. romanistisen suunnan mukaan esineoikeudelle tunnusomaisena. Haatajan käsitys on vielä esineoikeudellisempi kuin *Chydeniuksen,* sillä edellisen mukaan oikeuden kohteena on esine, mutta jälkimmäisen mukaan oikeus ei kohdistu esineeseen vaan sen osaan.[72]

Haatajan käsitys on lähellä vuoden 1734 lain mukaista käsitystä. Se on myös lähellä ehdollisesta luovutussopimuksesta esitettyä käsitystä, koska eron koko kiinteistön kauppaan mainitaan olevan juuri omistusoikeuden siirtymisen ajankohdassa,[73] vaikka laki ei Haatajan pääteoksen julkaisemisen aikana ole enää ollut esteenä toisenlaisellekaan kannanotolle, sillä omistusoikeuden siirtymishetkeä koskeva AJ 208.2 § kumottiin vuonna 1946.

Haatajakaan ei ole voinut rakentaa luonneteoriaansa ilman fiktiota. Haatajan fiktio on se määräalaa vastaava manttaalinosa, jota hän pitää asianomaisen maa-alueen rinnalla olennaisena osana määräalan kaupassa. Manttaalinosan merkitystä korostaessaan Haataja on tässä tavallaan palannut takaisin isojaon toimittamista edeltäneen ajan talon käsitteeseen. Tuolloin talo ei vielä aina ollut rajoiltaan määrätty alue vaan osuus kylästä.[74]

Haataja on ehdottanut jakolakikomitean mietintöön liittämässään

---

70 *Haataja* s. 465.

71 Näin *Wrede—Caselius* s. 592.

72 Ks. *Caselius* s. 36 av. 3, jossa *Chydeniuksen* esineoikeudellista teoriaa nimitetään kvasi-esineoikeudelliseksi, koska oikeus kohdistuu määräalaan eikä esineeseen.

73 Ks. *Haataja* s. 511: Määräalan »ostaja on saanut kaupan kautta oikeuden, joka on verrattava tilan tahi sen osuusluvun mukaisen osan ostajan oikeuteen silloin kun omistusoikeuden kaupan esineeseen tulee kauppaan sisällytetyn ehdon mukaan siirtyä hänelle vasta määräajan kuluttua kaupanteon jälkeen.»

74 Ks. myös *Pietilä* s. 210 av. 6 ja DL 1963 s. 22 av. 5, joissa hän on esittänyt kritiikkinsä *Haatajan* käsitysten johdosta.

eriävässä mielipiteessä, että erotettavasta alueesta lohkomisessa muodostettavalle uudelle tilalle ei määrättäisi osalukua eikä manttaalia, ellei tämä olisi välttämätöntä uuden tilan osuuden määräämiseksi yhteisiin etuuksiin. Verollepanon ei pitäisi myöskään Haatajan ehdotuksen mukaan olla tarpeen muodostettaessa uusia »koko numeroita» valtion metsämaasta, erillisestä vesijätöstä tai muusta sellaisesta alueesta, joka ei kuulu tiloiksi jaettuun maahan, taikka sellaisesta tilasta, jolla ei ole ennestään manttaalia. Haatajan mukaan maanomistusoikeudellisten olojen yksinkertaistamisessa edistyttäisiin, jos »mahdollisuuden mukaan päästäisiin erilleen manttaalista ja osaluvusta ja siten kehittämään tilajärjestelmäämme niistä riippumatta eteenpäin.»[75] Ruotsissa ei enää määrätä lohkotilalle osalukua eikä manttaalia.[76] Jos meillä luovuttaisiin manttaalien laskemisesta Haatajan ehdotuksen ja Ruotsin esimerkin mukaisesti, niin manttaalinosan kuvitteleminen määräalan kaupan olennaiseksi osaksi ei olisi enää mitenkään perusteltavissa.

Tekninen laskutoimitus, joka toisissa kiinteistöjärjestelmissä vielä suoritetaan ja toisissa on jo havaittu tarpeettomaksi, ei voine vaikuttaa määräalan luovutuksen sisältöön ja luonteeseen. Toisinaan käytännössä määräalan kaupassa on todella luovutettu samalla kertaa myös manttaalinosa tai osalukua vastaava osuus tilasta. Näissä tapauksissa joudutaan ratkaisemaan, onko kiinteistönmuodostuksessa noudatettava osuutta vai sovittuja rajoja, jos nämä johtavat eri tulokseen. Osuuden luovuttamisella määräalan kaupan yhteydessä ymmärretään käytännössä usein myös osuuden luovuttamista emätilan yhteisiin alueisiin ja etuuksiin.

Näin myös *Haataja* on kuvitellut määräalan luovutukseen sellaista, mitä siinä ei ole. Luovutuksen kohteena on oikeusjärjestyksemme mukaan määräala sellaisenaan eikä mitään muuta sen lisäksi, ellei siitä ole erikseen sovittu. Tämän vuoksi määräalan kauppa ei ole myöskään kiinteistönkauppa niin kuin Haataja on erityisesti korostanut ja niin kuin eräillä muillakin tahoilla on korostettu,[77] vaan se on kiinteistön osan kauppa.

---

75 JLK s. 169. Ks. myös s. 169—172.

76 *Almquist* s. 240, *Henkow—von Schultz* s. 27 ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 83.

77 *Hakulinen* Luovutus s. 57.

6. *Käsitys omistusoikeudesta määräalaan*

Jo *Haatajan* vaikutuksesta ja myöhemmin erityisesti pohjoismaisen realismin vaikutuksesta voidaan havaita irtautumista niistä ajatuskuvioista ja sanamuodoista, joihin 1940-luvulla oltiin päätymässä. Lainsäädännössä [78] ja korkeimman oikeuden kielenkäytössä [79] on jälleen voitu puhua erottamisoikeuden sijasta määräalasta ja sen luovutuksesta, vieläpä määräalan omistajastakin, kuten esim. maankäyttölainoista 16. 8. 1958 annetun lain 8.2 §:ssä. Kaikki tämä viittaa siihen, että määräalaa koskevassa keskustelussa ollaan kaiken aikaa oltu siirtymässä uuteen kehitysvaiheeseen. Monet *Pietilän* määräalan saajan oikeusasemaa koskevat esitykset ovat ilmeisesti olleet omiaan nopeuttamaan uutta kehitystä.[80]

Pietilä suorittaa vertailuja kiinteistön omistajan ja määräalan saajan oikeusaseman välillä sekä oikeuden sisällön että oikeussuojan osalta. Suorittamiensa vertailujen pohjalta hän lausuu, että määräalan »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*.»[81]

Pietilän suorittamiin tutkimuksiin palataan tuonnempana useissa eri yhteyksissä. Tämän vuoksi niiden seikkaperäinen selostaminen tässä yhteydessä merkitsisi samojen asioiden toistoa. Kuitenkin voidaan kiinnittää huomiota eräisiin rakenteellisiin seikkoihin. Ei voida välttyä siltä

---

[78] Pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle annetun lain 9 a §:ssä sellaisena kuin se on 27. 11. 1953 annetussa laissa puhutaan määräalan myymisestä ulosottotoimin eikä määräalan erottamisoikeuden myymisestä ulosottotoimin niin kuin vastaavassa hallituksen esityksessä eduskunnalle. Sanamuoto muutettiin maatalousvaliokunnassa. Muutoksen perusteluissa lausutaan, että oikeus määräalan erottamiseen on taloudellisestikin omistusoikeuteen verrattavissa ja oikeus saada alue lohkomalla erotetuksi on sekä ostajalle että myyjälle kuuluva omistusoikeuteen sisältyvä valtuus. Ks. Vp 1953 HE 65 ja maatalousvaliokunnan mietintö 1953: 13 sekä *Salminen* LM 1954 s. 178.

[79] KoO 7. 11. 1962, Maanmittaus 1964: 3—4 s. 106, KoO 1961 II 79 ja 1963 II 25.

[80] Ks. niistä *Pietilä* s. 216—230, DL 1963 s. 21—26, LM 1964 s. 555—556, LM 1964 s. 965—969 ja LM 1966 s. 812—813. Ks. edelleen *Salminen* LM 1954 s. 178 ja *Träskman* JFT 1968 s. 394—396.

[81] *Pietilä* s. 230.

käsitykseltä, että myös Pietilä on eräissä kohdissa joutunut tekemään johtopäätöksiä rakentamansa teoreettisen konstruktion nojalla. Hän rakentaa konstruktionsa vertailemalla määräalan luovutuksensaajan omistajanasemaa kiinteistön omistajan omistajanasemaan sekä oikeuden sisällön että oikeussuojan kannalta. Hän ei vertaile tässä yhteydessä esim. määräalan luovutuksensaajan asianosaisen asemaa kiinteistön omistajan asianosaisasemaan kiinteistötoimituksessa tai muussa menettelyssä. Hänen konstruktionsa on siten rakennettu yksinomaan omistajanasemia vertailemalla. Hän näyttää kuitenkin tekevän konstruktiostaan asianosaisasemaa koskevia johtopäätöksiä.

Tästä voidaan mainita RakL 54.1 §:n soveltaminen. Sanotun säännöksen mukaan tontinosan omistajalla on oikeus lunastaa itselleen muu osa tonttia, jos tontinosat kuuluvat eri omistajille. *Pietilä* kysyy, mitä tässä tarkoitetaan omistajalla. Tämän kysymyksen ratkaisu on hänen mielestään riippuvainen muistakin tekijöistä kuin rekisterikiinteistön ja siihen kuuluvan määräalan omistajien oikeusasemissa esiintyvistä erilaisuuksista.[82] Omistajanasemaa koskevista erilaisuuksista tai samanlaisuuksista ei nähdäksemme voida ollenkaan tehdä johtopäätöksiä asianosaisasemaan liittyvistä kysymyksistä. Kysymys asianosaisasemasta esim. RakL 54.1 §:n tarkoittamassa tapauksessa olisi näin ollen ratkaistava kokonaan erillään omistajanasemaan liittyvästä teoreettisesta konstruktiosta.[83]

Myöhemmin havaitaan, että lainsäädäntömme on kovin epäyhtenäistä nyt käsiteltävänä olevien kysymysten suhteen. Voimassa olevan oikeuden kannalta ei voida esittää *Pietilän* tarkoittamaa yhtenäistä ja johdonmukaista sääntöä, jonka mukaan määräalan saajaa olisi tarkoituksenmukaista kutsua omistajaksi. Esim. JL:ssa määräalan luovutuksensaajan asema on pidetty johdonmukaisesti erillään omistajan oikeusasemasta ja pyritty tarkoituksellisesti muodostamaan toisenlaiseksi. Voimassa olevan lain kannalta luovutuksensaajan omistajanasemaa ja asian-

---

82 *Pietilä* s. 240—241.

83 Ks. myös *Mannerin* esittämää kritiikkiä LM 1969 s. 712—714. Samalla on kuitenkin kiinnitettävä huomiota siihen, ettei *Pietilä* johda lopputulostaan yksinomaan teoreettisesta konstruktiosta, vaan myös muut seikat ovat olleet vaikuttamassa samanlaiseen tulokseen. Esim. oikeuskäytännöstä voidaan mainita ratkaisu KoO 1949 II 229. Muihin perusteluihin ja myös lopputulokseen voidaan yhtyä. Ks. myös *Larma* s. 217, jossa päädytään samaan oikeana pidettävään tulokseen, jonka mukaan määräalan saajaa pidetään omistajana.

osaisen asemaa on tarkasteltava kunkin lain ja säännöksen kannalta erikseen. Vain de lege ferenda voidaan pyrkiä johdonmukaisen konstruktion muodostamiseen.

4 §. Hallintaoikeudesta ja staattisesta suojasta

1. Yleistä

Hallinnalla tarkoitetaan yleensä joko tietynlaista tosiasiallista esineen käyttämistä ja nauttimista tai tietynlaista tosiasiallista valtasuhdetta esineeseen nähden. Hallintaa on sanottu myös esineoikeuden ulkonaiseksi puoleksi. Omistusoikeutta vastaa *omistajanhallinta*, joka kiinteistöoikeudessa merkitsee ulkonaisesti havaittavaa kiinteistön normaalia omaan lukuun tapahtuvaa käyttämistä ja nauttimista.[1]

Omistajanhallinnasta puhutaan paitsi tosiasiallisessa merkityksessä myös tietynlaisena valtasuhteena esineeseen. Tällöin omistajanhallinnan edellytetään olevan oikeusjärjestyksen suojaamaa käyttövapautta esineeseen nähden. Tähän voidaan lisätä vielä se ajatus, että omistajanhallinta perustuu tietyt minimiedellytykset täyttävään saantoon. Tällöin ei ole enää kysymys yksinomaan omistajanhallinnasta vaan omistajan hallintaoikeudesta, joka muodostaa omistajan oikeusaseman keskeisimmän sisällön. *Omistajan hallintaoikeus* merkitsee yksinomaista, suojattua käyttövapautta esineeseen nähden. Omistajanhallinta on ulkonaisesti havaittavaa esineen käyttöä tätä käyttövapautta vastaavalla tavalla.[2]

Omistajan hallintaoikeuden ja muunlaisen hallintaoikeuden välisenä eroavuutena korostetaan muun muassa, että edellinen tapahtuu omaan lukuun.[3] Samoin korostetaan edellisen yksinomaisuutta. Omistajan hallintaoikeus siirtyy omistajanvaihdoksessa kertakaikkisesti saajalle eikä se voi kuulua yhteisomistusta lukuunottamatta samanaikaisesti kahdelle henkilölle.[4] Esim. vuokramiehen hallintaoikeus saattaa näyttäytyä kiin-

---

1 Ks. esim. *Zitting—Rautiala* s. 52—58.

2 *Zitting—Rautiala* s. 59—60. Ks. myös *Wrede—Caselius* s. 71—81 ja *Zitting* s. 147—172.

3 Ks. esim. *Zitting* Saantosuoja s. 142—143 ja *Zitting—Rautiala* s. 59.

4 *Zitting* s. 26—27 ja LM 1955 s. 651—652.

teistön normaalina käyttämisenä ja nauttimisena, mutta tämä ei ole omistajanhallintaa, joka taas ilmenee muun muassa vuokran kantamisena, maankäytön valvontana ja verojen maksamisena.[5]

2. *Oikeuskirjallisuutta*

a. Vallitseva kanta. Kirjallisuudessamme yleisesti esiintyvän käsityksen mukaan määräalan luovutuksensaajalla ei ole yksinomaan luovutussopimuksen perusteella oikeutta määräalan hallintaan. Kuitenkin hallinta siirtyy käytännössä usein luovutuksensaajalle välittömästi sopimuksen tekemisen jälkeen. Tämän sanotaan perustuvan asianomaisten tekemään erilliseen sopimukseen. Saajalla ei olisi kuitenkaan omistajan hallintaoikeutta, hän ei hallitsisi omaan lukuunsa omistajana vaan omistajan hallintaoikeus kuuluisi koko kiinteistön omistajalle. Omistajan hallintaoikeus omistusoikeuteen sisältyvänä olennaisena elementtinä siirtyisi ostajalle vasta kiinteistön maarekisteriin merkitsemisen hetkellä.

Caselius on perustellut seikkaperäisimmin tämän käsityksen.[6] Sitä sanotaan *Serlachiuksen* ensiksi esittämäksi.[7] Serlachius ei käsittele kuitenkaan nimenomaisesti hallintakysymystä, mutta hän sanoo, ettei saaja voi kantaa eikä vastata maata koskevassa jutussa.[8] Tästä seuraa myös, ettei saajalla ole suojattua oikeutta hallintaan eikä hänen mahdollinen hallintaoikeutensa ole niin muodoin omistajan hallintaoikeutta.

Määräalan saajan hallintaoikeuteen nähden kielteisesti suhtautuvaa kantaa voidaan pitää oikeuskirjallisuudessamme vallitsevana,[9] vaikka mitään yksimielisyyttä ei ole tosin saavutettu.[10]

---

5 *Zitting—Rautiala* s. 58.

6 *Caselius* s. 59—64.

7 Näin *Caselius* s. 60. *Moring* s. 261 tarkoittanee samaa.

8 *Serlachius* s. 139.

9 Tämän kannan ovat omaksuneet ainakin *Hällfors* JFT 1928 s. 254, *Manner* LM 1969 s. 713—714, *Ollinen* JFT 1941 s. 391 ja *Wasastjerna* JFT 1932 s. 506. *Helminen* JFT 1961 s. 242 ja 245 näyttäisi myös lähestyvän sitä. Myös *Haataja* s. 507—508 ja 512 sekä LM 1937 s. 46 on päätynyt tämän kannan edellyttämään lopputulokseen.

10 Vastakkaisia mielipiteitä ovat esittäneet *Moring* s. 261—262 ja *Noponen* Maanmittaus 1933 s. 75. *Pietilä* s. 217—218 ja DL 1963 s. 24—25 sekä LM 1966 s. 813 suhtautuu myös kriittisesti sekä vallitsevan kannan lopputulokseen että sen perusteluihin.

b. Vallitsevan kannan teoreettiset perustelut. Vallitsevan kannan tueksi esitetyt perustelut ovat pääosiltaan teoreettista laatua. Lähtökohtana on *Serlachiuksen* ja erityisesti *Caseliuksen* rakentama luonneteoria, jonka pohjalta on käsitelty myös käytännöllisiä kysymyksiä. Omaksutuissa ratkaisuissa on pidetty silmällä myös sitä seikkaa, että käytäntö olisi sopusoinnussa luonneteorian kanssa.[11]

Vallitseva kanta lähtee perusteluissaan siitä, että omistajan hallintaoikeus kuuluu kiinteistön omistajalle, ellei laissa ole jonkin erikoistapauksen osalta säädetty muuta. Erottamisoikeus ei ole vallitsevan kannan mukaan omistusoikeutta niin kuin vuoden 1895 OsittamisA 14.2 §:ssä ja AJ 208.2 §:ssä sanottiin. Se »sisältää ainoastaan oikeutuksen omistusoikeuden perustamiseen erottamisen kautta ja sen vastaiseen turvaamiseen». Hallinta ei voi kuulua erottamisoikeuden sisältöön, koska siitä ei ole laissa erityistä säännöstä. Säännös »pitäisi kuitenkin olla, jotta vastakkainen mielipide voitaisiin hyväksyä.»[12]

Näiden perustelujen johdosta voidaan tehdä joukko huomautuksia. Ensiksikin voidaan havaita velvoiteoikeudelliselle ja irroittamisoikeudelliselle käsitykselle ominainen pyrkimys supistaa saajan oikeuteen sisältyvät »oikeutukset» mahdollisimman vähiin, jotta jäljelle jäisi vain erottamisoikeus puhtaana ja vapaana kuvaan soveltumattomista aineksista.

Vallitseva kanta on nojautunut vuoden 1895 OsittamisA 14.2 §:n ja sittemmin AJ 208.2 §:n omistusoikeuden siirtymistä koskeviin säännöksiin. Nämä säännökset on kuitenkin alunperin tarkoitettu koskemaan asianosaisten dynaamisen suojan piiriin liittyviä kysymyksiä, kuten määräalan luovutuksensaajan suojaa luovuttajan seuraajia vastaan.[13] Näin

---

11 *Caselius* s. 59 lausuu hallintaoikeutta koskevan esityksensä alkulauseessa, että »erottamisoikeuden oikeudellisesta luonteesta saatu käsitys ratkaisee senkin kysymyksen, onko määräalan ostajalla oikeutta alueen hallintaan jo ennen sen erottamista.»

12 *Caselius* s. 61. Ks. myös *Caselius* DL 1927 s. 104 ja *Wasastjerna* JFT 1928 s. 443. Myös *Haataja* s. 507 lausuu, että »omistusoikeuden siirtymisaika määrää sen ajankohdan, jolloin ostaja saa määräalan hallintaansa, ellei toisin ole sovittu.»

13 Vuoden 1895 OsittamisA:n pohjana olevan lainvalmistelukunnan ehdotuksen perusteluissa ei voida osoittaa mitään sellaista, mikä antaisi aiheen otaksua, että määräalan saajan primäärioikeutta tai vaihdantakelpoisuutta olisi tarkoitettu muuttaa toisenlaiseksi kuin aikaisemmin. Päinvastoin korostetaan osittamistoimituksen ja saannon erillään pitämisen välttämättömyyttä: »Än mindre bör jorddelningen behandlas såsom en öfverlåtelseform eller ett laga fång, hvarigenom

ollen niistä ei voida tehdä johtopäätöksiä hallintaoikeutta eikä staattista suojaa koskeviin kysymyksiin nähden. Näin menetellen perinnäisessä oikeustieteessä on jouduttu virheellisiin yleistyksiin.[14]

Caseliuksen mukaan kielteistä kantaa »tukee ehkä sekin, ettei erottamisoikeus nauti suojaa kolmanteen mieheen nähden.»[15] Saajan nauttiman oikeussuojan perusteella on siten pyritty tekemään johtopäätöksiä oikeuden sisällöstä. Vaikka oikeussuoja vasta tekee tosiasiallisesta käyttömahdollisuudesta suojatun käyttövapauden ja ne ovat siten tavallaan toistensa kääntöpuolia, niin oikeussuojan laajuuden nojalla ei voitane tehdä välittömiä johtopäätöksiä oikeuden sisällöstä eikä myöskään sisällön nojalla ainakaan dynaamisesta suojasta.[16]

c. *Vallitsevan kannan käytännölliset perustelut.* Vallitsevaa käsitystä määräalan saajan hallintaoikeutta koskevassa kysymyksessä on perusteltu myös oikeuskäytännön avulla. *Caseliuksen* esittämän ratkaisun KoO t 1925 I 18 mukaan »määräalan ostaja A ei ollut oikeutettu saamaan korvausta alueen käyttämisestä aiheutuneesta vahingosta, koska käyttäminen oli tapahtunut tilanomistajan kanssa ennen määräalan myyntiä tehdyn sopimuksen perusteella ja käyttäminen oli alkanut ennen kuin A oli alueen ostanut ja ottanut alueen hallintaansa eikä ollut kestänyt pitempää aikaa kuin tuo sopimus edellytti.»[17]

Ratkaisu ei kuitenkaan tue vallitsevan kannan mukaista käsitystä. Siinä on kysymys kaksoisluovutuksesta, jossa luovutuksensaajina ovat primuksena nautintaoikeuden haltija ja sekunduksena määräalan saaja. Kollisiotilanne on syntynyt takautuvassa sivullissuhteessa molempien luovutuksensaajien kesken, jotka kumpikin johtavat oikeutensa koko kiinteistön omistajalta. Kollisio on ollut ratkaistava ja se on myös ratkaistu asianosaisten dynaamista suojaa sanotussa sivullissuhteessa koskevien säännösten nojalla. Se on ratkaistu primuksena olevan ja hal-

---

ett visst område af en lägenhet förvärfvas.» OsittamisA 14 §:n perusteluissa viitataan yksinomaan dynaamista suojaa koskeviin näkökohtiin. Ks. Lagberedningens förslag 1887: 1 s. 34—35. Ks. myös *Haataja* s. 461—463, *Moring* s. 262 ja *Pietilä* s. 216 av. 29. *Pietilä* on erityisesti kiinnittänyt huomiota edellä mainittuihin lainvalmistelutöihin.

14 Ks. *Pietilä* DL 1963 s. 25 ja *Zitting* s. 83.

15 *Caselius* s. 61.

16 Ks. *Zitting* s. 26—28 ja 83.

17 *Caselius* s. 62 av. 2 oikeustapauksen KoO t 1925 I 18 johdosta.

linnan saaneen nautintaoikeuden haltijan eduksi silloin voimassa olleen MVL 36.1 §:n edellyttämällä tavalla. Hallinnan saaneella nautintaoikeuden haltijalla on säännöksessä lausutun periaatteen mukaan ollut etusija sekundukseen nähden riippumatta siitä, onko sekunduksena ollut koko kiinteistön vai määräalan luovutuksensaaja. Sama periaate on lausuttu myös voimassa olevassa MVL 12 §:ssä. Ratkaisussa on kysymys dynaamisen suojan piiriin kuuluvista asioista eikä siitä voitane tehdä johtopäätöksiä määräalan saajan hallintaoikeudesta eikä yleensä saajan oikeuden sisällöstä.

Toisessa *Caseliuksen* esittämässä oikeustapauksessa ei ole myöskään kysymys määräalan saajan hallintaoikeudesta vaan kaksoisluovutuksesta, jossa primuksena on metsänhakkuuoikeuden saaja ja sekunduksena määräalan saaja.[18] Tässäkään oikeustapauksessa ratkaisu ei riipu siitä, millainen on määräalan saajan oikeuden sisältö, vaan se riippuu laissa säädetyistä ekstinktion edellytyksistä.

d. Moringin ja Pietilän kanta. Määräalan saajan hallintaoikeutta koskevassa kysymyksessä ei ole saavutettu läheskään yksimielisyyttä. *Moringin* mukaan määräalan saaja saa hallintaoikeuden määräalaan välittömästi sopimuksen tekemisen hetkellä ja sopimuksen perusteella, ellei sopimuksesta johdu muuta. Hän edellyttää, että saajan käyttövapaus on myös staattisesti suojattua. Hänen perustelunsa ovat seuraavat:

— vuoden 1895 OsittamisA 14.2 §:ssä puhutaan nimenomaan määräalan luovuttamisesta omistettavaksi ja hallittavaksi (ägas och besittas),

— nämä sanat jäivät tosin pois AJ:sta eikä se siten mainitse mitään hallinnasta, mutta myös AJ 36.2, 207 ja 208 §:ssä puhutaan määräalan luovuttamisesta; myyjä luovuttaa alueen nimenomaan ilman mitään määräaikaa,

— käytännössä ostaja alkaa tavallisesti heti kaupan jälkeen rakentaa ja raivata omakseen katsomaansa maata, vaikkei kauppasopimus sisältäisikään mainintaa hallinnasta, jolloin olisi kohtuutonta, jos myyjä voisi pakottaa ostajan saattamaan maan alkuperäiseen kuntoonsa,

---

18 *Caselius* s. 62 av. 2 ratkaisun OO 6.11.1909 taltio 1 johdosta. Perusteluissa viitataan siihenkin seikkaan, ettei määräalan saaja ollut omistaja ennen määräalan erottamista eikä näin ollen voinut kieltää hakkuuoikeuden saajaa hakkaamasta puita.

— luovutus, joka ei koske omistusoikeutta eikä hallintaoikeutta, ei ole mikään luovutus,

— hallinnan siirtymisen ajankohta ei voi olla riippuvainen esim. maanmittausinsinöörin saamisesta tai ratkaisun viipymisestä valitusasiassa, ja

— omistusoikeuden siirtymishetkeä koskeva säännös tarkoittaa suojata jakamattoman tilan ostajaa eikä se koske määräalan hallintaa.[19]

Näihin perusteluihin voidaan pääpiirteissään yhtyä. Niiden johdosta ei voida tehdä samantapaisia huomautuksia kuin vallitsevan kannan perustelujen johdosta.

Kirjallisuudessamme *Pietilä* on viimeksi käsitellyt määräalan saajan hallintaoikeutta koskevaa kysymystä. Hän on tarkastellut asiaa valitsemiensa esimerkkitapausten pohjalta. »Esimerkit osoittavat,» lausuu Pietilä, »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.»[20] Tähän lopputulokseen voidaan pääpiirteissään yhtyä.

---

[19] *Moring* s. 261—262. Moring perustaa käsityksensä myös oikeuskäytäntöön. Ratkaisussa KoO 21. 9. 1921, LM 1922 s. 101, määräalan ostajalle myönnettiin korvausta määräalaan pannuista kustannuksista, vaikka kauppakirjassa ei ollut ehtoa hallinnan siirtymisestä ostajalle. Määräalan ostajan oikeus ei sitonut kantatilan uutta omistajaa. Moringin mukaan ratkaisu viittaa siihen, että määräalan saajan hallintaoikeus perustuu oikeuskäytännössä suorastaan luovutussopimukseen.

Noponen Maanmittaus 1933 s. 75 yhtyy *Moringiin*. *Chydenius* ei ota suoranaisesti kantaa määräalan saajan hallintaoikeutta koskevaan kysymykseen. Hän lausuu kuitenkin vuoden 1895 OsittamisA 14:2 §:n johdosta, että määräala luovutetaan erityisenä kiinteistönä omistettavaksi ja hallittavaksi (egas och besittas). Tämä samoin kuin hänen teoreettinen käsityksensä saajan oikeudesta esineoikeutena näyttää viittaavan siihen, että Chydenius katsoo luovutuksen merkitsevän myös hallintaoikeuden siirtymistä, ellei luovutussopimuksesta johdu muuta. Omistusoikeuden siirtymistä ja erottamisoikeuden kiinnittämistä koskevat säännökset tarkoittavat Chydeniuksen mukaan niin ikään dynaamista suojaa. Ks. *Chydenius* I, 1 uppl. 1911 s. 74—75. Ks. myös *Chydenius* I s. 83—86.

[20] *Pietilä* s. 217—218. Myös *Zitting* DL 1957 s. 32 edellyttää omistajanhallinnan voivan kohdistua määräalaan.

3. *Lainsäädäntöä ja oikeuskäytäntöä*

a. Lainsäädäntöä. Vallitsevan kannan esittämien perustelujen mukaan laissa pitäisi olla nimenomainen säännös määräalan saajan hallintaoikeudesta, jotta saajalla voitaisiin katsoa olevan omistajan hallintaoikeus ennen lohkomisen merkitsemistä maarekisteriin.[21] Tämä käsitys nojautuu saksalaiseen oikeuteen. Saksan BGB 903 §:n mukaan suojattu omistajan hallintaoikeus esineeseen nähden kuuluu esineen omistajalle, ellei laista tai kolmannen oikeudesta johdu muuta.[22] Määräalan saajan hallintaoikeus ei sen sijaan ole omistajan hallintaoikeutta, vaan se perustuu erilliseen BGB 313 §:n mukaiseen velvoiteoikeudelliseen sopimukseen. Välitilan aikana ennen omistusoikeuden siirtymisen hetkeä saajan hallintaoikeus ei johdu saajan oikeuden (Dingliche Anwartschaft) sisällöstä.[23]

Pietilän mukaan määräalan saajan hallintaoikeutta koskevaa kysymystä olisi lähestyttävä muualla lainsäädännössä olevista maankäyttöä, kuten sen viljelemistä ja rakentamista sekä metsästämistä ja kalasta-

---

21 *Caselius* s. 61.

22 BGB 903 §: »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.» Tämä säännös ei koske nimenomaisesti hallintaoikeutta vaan se ilmaisee yksilön itsemääräämisoikeuteen nojautuvan omistusoikeuden sisällön. Varhaisvaiheessa sisällön mukainen määräämisvalta ymmärrettiin periaatteessa rajoittamattomaksi, mutta myöhemmin siihen on liittynyt omistusoikeuden sosiaalinen sidonnaisuus: Eigentum verpflichtet. Ks. myös *Holopainen* LM 1965 s. 306 av. 6.

23 Ks. erityisesti *Raiserin* s. 39—40 oikeuskäytännön nojalla perustelemaa esitystä, jossa hän lausuu muun muassa: »Beim Auflassungsempfänger ist die Interessenlage anders, da er vielfach den Kaufpreis schon ganz oder teilweise bezahlt haben wird. Aber auch ihm stehen in bezug auf das Grundstück noch keine eigenen Befugnisse gegenüber dem eingetragenen Eigentümer zu. Ein Recht zum Besitz kann hier nur auf dem Kaufvertrag beruhen, nicht auf der Anwartschaft oder einer verstärkenden Vormerkung. Hier besteht also noch ein erheblicher Unterschied zwischen der Stellung des Anwärters und der eines vollen Eigentümers.» *Westermann* s. 392 lausuu määräalan saajan hallintaoikeudesta ennen osittamisluvan myöntämistä, että velvoiteoikeudellinen sopimus antaa saajalle oikeuden hallintaan BGB 986 §:n tarkoittamassa merkityksessä. Ks. myös *Meikel—Imhof—Riedel* s. 1516—1517 sekä Sveitsin samantapaisen oikeuden johdosta *Meier-Hayoz* s. 39—40.

mista koskevista säännöksistä käsin.[24] Tältä pohjalta lähdettäessä joudutaan ensiksi kysymään, mitä säännöksiä voimassa oleva lainsäädäntömme sisältää omistajan hallintaoikeudesta yleensä ja millä tavoin näitä säännöksiä on voimassa olevan oikeuden mukaan sovellettava.

Voimassa olevassa oikeudessamme ei ole BGB 903 §:ää vastaavaa säännöstä, jossa sanottaisiin, että suojattu hallintaoikeus kuuluu omistajalle, ellei laista tai kolmannen oikeudesta johdu muuta. Maanomistusoikeutta koskevat keskeisimmät säännökset sisältyvät vuoden 1734 lain MK:een, jossa omistusoikeutta koskevaa kysymystä on lähestytty ylhäältä ja ulkoa käsin siinä mielessä, että lainsäätäjä on pitänyt omistusoikeuden sisältöä tunnettuna. Lainsäätäjä ei ole ryhtynyt luettelemaan omistajalle kuuluvia oikeutuksia eikä määrittelemään omistajan vallan laajuutta. Lainsäätäjä on aluksi luetellut MK 1: 1:ssä ne saannot, jotka johtavat maanomistusoikeuden saamiseen. Tässä mielessä omistusoikeuteen sisältyvien oikeutusten lukumäärä on epämääräinen, mutta ei rajaton. Omistusoikeus on periaatteessa täydellistä valtaa esineeseen nähden, mutta vain periaatteessa, sillä omistajan valta on rajoitettu muualla laissa olevilla säännöksillä. Säännökset rajoittavat omistusoikeutta ulkoa käsin, mutta eivät ilmaise nimenomaisesti omistusoikeuden sisältöä yleensä.[25]

---

[24] *Pietilä* DL 1963 s. 25. *Pietilä* s. 217—218 ei kuitenkaan näytä noudattaneen antamaansa ohjetta muodostaessaan käsityksensä määräalan luovutuksensaajan hallintaoikeudesta. Hän on käyttänyt hyväkseen osaksi itse keksimiään esimerkkitapauksia. Ks. *Mannerin* LM 1969 s. 713—714 esittämää kritiikkiä.

[25] Tältä kannalta esim. *Caseliuksen* suorittama omistusoikeuden analyysi käy varsin ymmärrettäväksi. Ks. erit. *Caselius* Omistajankiinnityksestä s. 39—40. *Holopainen* LM 1965 s. 307 lausuu, että omistusoikeus on meillä ja niissä muissa maissa, joiden valtiorakenne perustuu yksityiseen omistusoikeuteen, legalisoitu positiiviseksi arvoksi, kun se on taas eräiden muiden maiden oikeuden mukaan negatiivinen arvo. Tämä kuvaannollinen kielenkäyttö ilmaisee sattuvasti nyt kysymyksessä olevia asiayhteyksiä. Ks. myös *Bergström* SvJT 1956 s. 150 sekä jäljempänä 6.2 §:n lopussa lausuttua.

Koska lainsäädännössä on yleensä lähdetty liikkeelle omistusoikeuden rajoituksista eikä sen positiivisesta sisällöstä, *Manner* s. 225 edellyttää, että omistajalla on oikeus sulkea muut pois kiinteistön käytöstä, kun laissa ei ole vastaavaa omistajanvallan rajoitusta. *Ojanen* LM 1969 s. 440—441 katsoo, että *Manner* on tehnyt johtopäätöksensä omistusoikeuden substanssista eikä normista. Näin ei kuitenkaan tarvitse olla, sillä myös lainsäätäjä on voinut pitää omistusoikeuden sisältöä periaatteessa tunnettuna ja pitäytynyt lähinnä laatimaan säännöksiä rajoituksista. Ks. myös *Kivimäki* LM 1937 s. 483—484.

Esimerkiksi YksityismetsäL 1.1 §:ssä sanotaan, että metsää älköön hävitettäkö. Laissa ei sen sijaan sanota, että maanomistajalla on oikeus hakkauttaa metsää myytäväksi tai kotitarpeeksi. Tätä kuitenkin edellytetään laissa ja pidetään siinä itsestään selvänä omistusoikeuden sisällöstä suorastaan johtuvana asiana. Samoin siementavarain maahan tuonnista, maasta viennistä ja kaupasta annetussa laissa rajoitetaan sopimattoman siemenen kauppaa kylvösiemenenä käytettäväksi. Laissa ei sen sijaan sanota, että omistajalla on oikeus viljellä viljaa omistamallaan maalla. Tämänkaltaista ilmaisutapaa voidaan pitää yleisenä voimassa olevassa oikeudessamme. MetsästysL 1 §:n ja KalastusL 1 §:n ohjelmanluontoisia johdantosäännöksiä, joiden mukaan metsästys- ja kalastusoikeus määrätyllä alueella on tarkemmin mainituin poikkeuksin alueen omistajalla, voidaan tuskin pitää edes poikkeuksina pääsäännön mukaisesta rakenteesta. Niissä on ainoastaan lausuttu julki voimassa olevan oikeuden sisältö sellaisena kuin se on ilman nimenomaista säännöstäkin.

Omistusoikeuden sisältö omistajan hallintaoikeuden osalta on näin jäänyt laissa tarkemmin määrittelemättä. Tietynlaista sisältöä kuitenkin edellytetään, minkä johdosta voidaan kysyä edelleen, kenelle sisällöltään lähemmin määrittelemätön omistusoikeus kuuluu ja mihin esineisiin nähden. Näihin kysymyksiin olemme edellä etsineet vastauksen vuoden 1734 lain maanomistusoikeuden kohdetta koskevan esityksen yhteydessä. Tuolloin on voitu osoittaa MK:n mukaisen järjestelmän rakentuvan sille pohjalle, että maanomistusoikeuden kohteena on yleensä maa riippumatta siitä, onko kysymyksessä rekisterikiinteistö tai sen osa taikka varsinaiseen kiinteistöjaotukseen kuulumaton maa.[26] Myös omistajan hallintaoikeuden edellytetään laissa kuuluvan maan eikä yksinomaan kiinteistön omistajalle. Maan käyttövapautta koskeva lainsäädäntömme on yleensä tällä pohjalla. Laissa puhutaan alueen omistajasta ja maanomistajasta eikä esim. kiinteistön omistajasta niin kuin MetsästysL:sta ja KalastusL:sta mainitsemamme esimerkit osoittavat. YksityismetsäL:n omistaja on lakitekstin mukaan maanomistaja. Maa- ja vesialuetta koskevat VesiL:n mukaiset oikeudet ja velvollisuudet kuuluvat VesiL 1: 9.1:n mukaan yleensä alueen omistajalle.

Näin ollen ei voida lähteä *Caseliuksen* tarkoittamalla tavalla siitä, että laissa pitäisi olla nimenomainen säännös, ennen kuin määräalan

26 Ks. edellä 2.5 §:ssä olevaa esitystä.

saajalla voitaisiin katsoa olevan omistajan hallintaoikeus. Päinvastoin määräalan saajalla pitäisi olla omistajan hallintaoikeus, ellei sitä ole jonkin nimenomaisen säännöksen tai sopimuksen nojalla evätty häneltä. Osaksi voidaan yhtyä *Haatajaan,* jonka mukaan »omistusoikeuden siirtymisaika määrää sen ajankohdan, jolloin ostaja saa määräalan hallintaansa, ellei toisin ole sovittu.»[27] Hallintaoikeutta koskevia ratkaisuja ei voida kuitenkaan johtaa omistusoikeuden siirtymistä koskevista teoreettisista oppirakennelmista. Haataja on tarkoittanut lausunnossaan maarekisteriin merkitsemisen ajankohtaa ja antanut siten maarekisteriin merkitsemiselle sellaisen merkityksen, jota lain säännökset eivät edellytä.[28] Voimassa olevan oikeuden mukaan luovutusakti näyttää muodostuvan ratkaisevaksi vaiheeksi siinä vaiheittaisessa tapahtumasarjassa, jollaiseksi määräalan luovutukseen perustuva omistajanvaihdos muodostuu. Hallinta siirtyy luovutuksen ajankohtana, ellei toisin ole sovittu.

b. *Oikeuskäytäntöä.* Vallitsevan kannan ja vastakkaisen mielipiteen väliset erimielisyydet eivät ole oikeuskäytäntöön nähden läheskään niin suuria kuin teoreettisten kannanottojen erilaisuuden pohjalta näyttäisi mahdolliselta. Määräalan saaja saa käytännössä yleensä tosiasiallisen hallinnan sopimuksen tekemisen hetkellä.[29] Eri mieltä ollaan vain siitä, johtuuko tämä suorastaan luovutuksesta ja määräalan saajan oikeuden sisällöstä vai perustuuko se »erilliseen» sopimukseen. Tätä kysymystä ei taas voida lähestyä ollenkaan oikeuskäytännöstä käsin. Se on pikemminkin teoreettisella tasolla oleva kysymys, jonka osalta voidaan sanoa, että meidän oikeutemme mukaan ei tehdä erikseen BGB 313 §:n tarkoittamaa velvoiteoikeudellista sopimusta ja BGB 873 ja 925 §:n tarkoittamaa esineoikeudellista sopimusta, vaan lakimme tuntee periaatteessa vain yhden sopimuksen, MK 1: 1:n ja 1: 2:n tarkoittaman maan luovu-

---

27 *Haataja* s. 507.

28 *Haataja* s. 512 päätyy siihen lakiin perustumattomaan käsitykseen, että omistusoikeus siirtyy määräalan saajalle maarekisteriin merkitsemisen ajankohtana ja »jos hän on saanut alueen hallintaansa ennenkuin omistusoikeus on hänelle siirtynyt, hallitsee hän sitä nautintaoikeudella siksi kunnes lohkominen on loppuun saatettu eikä omistajahaltijana.»

29 Tämän tosiasian hyväksyvät *Caselius* s. 63, *Hällfors* JFT 1928 s. 254, *Moring* s. 261, *Pietilä* s. 217 ja *Wasastjerna* JFT 1932 s. 506. Tämän kirjoittaja voi yhtyä heihin myös oman kokemuksensa perusteella. Vrt. kuitenkin *Haataja* LM 1937 s. 46.

tussopimuksen. Tämän vuoksi voimassa olevan oikeutemme pohjalta ei ole tarpeen puhua kahdesta sopimuksesta ainakaan niissä tapauksissa, joissa sopimuksia on tehty vain yksi, kuten meillä käytännössä yleensä on asianlaita.

Oikeuskäytännössä hallintaa koskeva kysymys palautuu *sopimuksen tulkintaan*. Ratkaistavaksi jää yleensä, mitä asianosaisten on katsottava sopineen hallinnan luovuttamisesta joko nimenomaisesti tai konkludenttisesti.[30] Periaatteessa kiinteistön luovutuksensaajan, joka vaatii luovutussopimuksen perusteella myyjää luovuttamaan kiinteistön vapaaseen hallintaansa, on näytettävä oma saantonsa. Vastaajan tehtävänä on taas näyttää, että hänellä on saannosta huolimatta oikeus pitää kiinteistöä hallussaan sopimuksen tai jonkin muun perusteen nojalla.[31] Samanlaiselta pohjalta on arvosteltava myös määräalan luovutussopimusta.[32] Luovutussopimusta voidaan myöhemmin muuttaa suullisesti, jos hallinta

30 Tästä on kysymys esim. määräalan hallinnan palauttamista emätilan omistajalle koskeneessa oikeustapauksessa KoO 1926 II 51. KO velvoitti siinä määräalan saajan luovuttamaan määräalan emätilan omistajan vapaaseen hallintaan, koska määräalan luovutus ei sinänsä perustanut ostajalle oikeutta alueen hallussa pitämiseen eikä jutussa ollut väitettykään, että saajalla olisi oikeus hallita aluetta jo ennen sen erottamista vuokra- tai muun sellaisen sopimuksen nojalla. HO:n ratkaisu, johon KoO yhtyi, perustui siihen näkökohtaan, että emätilan aikaisempi omistaja oli myynyt määräalan ensimmäiselle saajalle nyt kysymyksessä olevan ulkopalstan ja samalla oikeuttanut hänet heti ottamaan palstan hallintaansa. Ensimmäiselle saajalle oli niin ikään pidätetty hänen oikeutensa määräalaan emätilan luovutuksen yhteydessä. Kun ensimmäisen saajan oikeus oli siirtynyt vastaajille ja määräalan kauppa sitoi myös kantajia, niin määräalan hallinnan luovuttamista tarkoittanut kanne hylättiin.

31 *Zitting—Rautiala* s. 213—214.

32 KoO 1950 II 360 (ään.): Tilan myyjä oli pidättänyt itselleen tilan kaupassa tilaan kuuluneet vesioikeudet tiettyyn järveen. Tilan ostaja oli kuitenkin ottanut sanotun järven kuivattamisen yhteydessä muodostuneen tilalle jaetun vesijättöalueen hallintaansa. KoO hylkäsi myyjän vahingonkorvauskanteen, koska ostajat olivat tilan omistajina hallinneet vesijättöä eikä kantajalle ollut kauppakirjan nojalla syntynyt oikeutta mihinkään määrättyyn vesijättöalueeseen, vaan hän oli ainoastaan saanut oikeuden erotuttaa itselleen pidättämäänsä vesijättöosuutta vastaavan alueen myydyille tiloille jaetuista vesijätöistä. Perusteluissa viitattiin vielä siihen, ettei maanmittaustoimitusta sanotun alueen erottamiseksi ollut väitettykään tapahtuneen.

Perusteluissa käytetyt sanamuodot viittaavat siihen, että ratkaisuun on ollut osaltaan vaikuttamassa myös irroittamisoikeudellinen käsitys määräalan saajan oikeusasemasta. Ratkaisu olisi pitänyt ilmeisesti perustaa saantoon ja siihen, mitä asianosaisten oli katsottava sopineen, eikä teoreettisluontoiseen käsitykseen määräalan saajan oikeuden sisällöstä pelkkänä oikeutena erottamiseen.

on siinä kielletty saajalta.[33] Tämä on sellainen epäolennainen sopimusehto, jollaisesta myös kiinteistönkaupan yhteydessä voidaan sopia ilman muotomääräyksen noudattamista.[34]

Jos määräalan saaja on saanut sopimuksen perusteella määräalan hallintaansa, niin hänen hallintansa on *suojattu yleiseen sivullistahoon* nähden. Vallitsevan kannan taholta huomautetaan, että vilpittömässä mielessä oleva haltija on aina suojattu yleiseen sivullistahoon nähden riippumatta hänen oikeusperusteensa laadusta.[35] Näin asia periaatteessa onkin.[36] Saajan hallintaoikeus on suojattua käyttövapautta määräalaan nähden. Omistajanhallinta on suojattua sekä kolmannen henkilön taholta tapahtuvaa häiritsemistä[37] että myös *emätilan omistajan* ja *luovuttajan* taholta tapahtuvaa häiritsemistä vastaan.[38]

---

[33] KoO 21. 9. 1921, LM 1922 s. 101, jota on selostettu edellä av. 19, ja OO 21. 1. 1916 taltio 16, *Caselius* s. 62 av. 3.

[34] Ks. *Muukkonen* s. 63—64 ja *Zitting—Rautiala* s. 246 sekä niissä mainittua kirjallisuutta ynnä *Hakulinen* Velvoiteoikeus s. 123.

[35] Näin *Caselius* s. 62 av. 2.

[36] Ks. *Serlachius* JFT 1895 s. 14—17, *Wrede* Sakrätt s. 74—84 ja *Zitting—Rautiala* s. 61—65.

[37] Eräs kaikkein keskeisimmistä määräalan saajan hallintaoikeutta koskevista ratkaisuista on KoO 1949 I 21 (ään.), jossa määräalan ostajan hallintaoikeuden katsottiin olevan staattisesti suojattu kolmannen miehen taholta tapahtuvaa häiritsemistä vastaan. Kolmannen henkilön asemassa oleva yhtiö oli raivauttanut määräalan luovutussopimuksen tekemisen jälkeen määräalan saajan luvalla talvitien ostajan hallinnassa olevan määräalan alueelle sekä käyttänyt näin raivattua tietä, mistä väitettiin aiheutuneen vahinkoa. KoO katsoi, että määräalan saaja oli riidattomasti kaupan nojalla hallinnut omaan lukuunsa kysymyksessä olevaa aluetta ja yhtiön toimituttamasta talvitien raivaamisesta ja sen käyttämisestä ehkä aiheutunut vahinko oli siten tullut määräalan saajan kärsittäväksi. Tämän vuoksi kanne oli tutkittava ja asia palautettiin sitä varten KO:lle. Alemmat oikeusasteet olivat jättäneet kanteen varteen ottamatta koska määräalaa ei ollut vielä merkitty maarekisteriin itsenäisenä tilana eikä määräalan saaja ollut osoittanut muullakaan perusteella olevansa oikeutettu ajamaan kysymyksessä olevaa kannetta. Tätä voidaan pitää perustavaa laatua olevana ratkaisuna, jota on selostettu sekä lakikirjassa MK 1:1:n kohdalla että kirjallisuudessa. Ks. DL 1950 II s. 65 ja *Zitting—Rautiala* s. 64—65.

KoO 1960 II 76: Määräalan ostaja oli vaatinut, että eräitä henkilöitä kiellettäisiin käyttämästä määräalan yli johtavaa talvitietä. Kanne hylättiin, koska vastaajat saattoivat näyttää käytön perustuvan isojaon täydentämistä tarkoittaneessa toimituksessa perustettuun oikeuteen ja vanhoista ajoista asti jatkuneeseen käyttämiseen.

[38] KoO 1963 II 113 (ei muutoksenhakulupaa): Määräalan ostajan hallintaoikeus oli suojattu emätilan omistajan häirintää vastaan. Määräalan ostaja oli

Määräalan saajan hallinta tapahtuu hänen *omaan lukuunsa* eikä suinkaan emätilan omistajan tai luovuttajan taikka jonkun muun henkilön lukuun.[39] Emätilan omistajan väitetty hallintaoikeus jää fiktiiviseksi tosiasiallista ilmenemismuotoa vailla olevaksi kuvitelmaksi. Tässä mielessä määräalan saajan hallintaoikeus on myös *yksinomaista* käyttövapautta määräalaan nähden. Jos omistusoikeus on sopimuksen perusteella siirtynyt määräalan ostajalle, mutta hallinta on jäänyt myyjälle, niin myyjä on sopimuksen tekemisen hetkellä luopunut omistajanhallinnasta ja hallitsee määräalaa ostajan lukuun.[40] Määräalan saajan hal-

---

hankkinut määräalan 18. 7. 1955 tehdyllä kauppakirjalla Riihivaaran tilan omistajilta. Piirirajankäynnin yhteydessä havaittiin kuitenkin, että näin myyty määräala oli Riihimäen tilan kotipalsta. Tämän havaittuaan määräalan saaja hakkautti määräalalta havutukkeja ja halkoja. Riihimäen tilan omistaja, joka oli saanut lainhuudon puoleen tilaan 30. 1. 1956 ja toiseen puoleen 17. 6. 1958 vaati alioikeudessa, että määräalan saaja velvoitettaisiin heti luovuttamaan kotipalstan hallinnan ja maksamaan vahingonkorvausta suorittamastaan hakkuusta.

KO hyväksyi kanteen pääosaltaan MK 1: 1:n nojalla verrattuna MK 10: 1:een, 14. 5. 1805 annettuun selitykseen ja LL 21 §:ään. Ratkaisu perustettiin emätilan omistajan lainhuutoon ja saantoon, jota ei ollut näytetty virheelliseksi, sekä siihen, ettei vastaaja, joka oli suorittanut hakkuun saatuaan tietää määräalan kuuluvan Riihimäen tilaan, puolestaan ollut näyttänyt saantomiestensä omistusoikeutta puheena olevaan palstaan. HO lausui, ettei kantaja ollut näyttänyt laillisten saantojen nojalla tulleensa omistamaan kysymyksessä olevaa kotipalstaa, jonka asianosaiset puolin ja toisin selittivät kuuluvan Riihimäen tilaan. Tämän vuoksi ja kun emätilan omistaja ei yksistään tilaan saamansa lainhuudon nojalla ollut oikeutettu erottamaan määräalan saajaa palstan omistajanhallinnasta, jonka hän oli saanut vilpittömässä mielessä niin HO hylkäsi kanteen sekä hallinnan palauttamista että vahingonkorvausta tarkoittaneiden vaatimusten osalta. KoO ei myöntänyt muutoksenhakulupaa.

KoO 1948 II 73 (ään.): Määräalan ostaja, joka ei ollut saanut osuutta emätilan yksityiseen vesialueeseen, oli pengertänyt kivillä ostamaansa määräalaan välittömästi rajoittuvaa sanottua vesialuetta. Myyjien vaatimus kivien poistamisesta hylättiin ennenaikaisena, koska määräalaa ei ollut vielä erotettu itsenäiseksi tilaksi. Ks. myös KoO 1926 II 51, jota on selostettu edellä av. 30.

39 Tätä seikkaa on korostettu muun muassa edellä av. 37 selitetyssä ratkaisussa KoO 1949 I 21 (ään.). Ks. myös KoO t 1925 I 18 sekä KoO 5. 11. 1954, Maanmittaus 1955 s. 129, jossa määräalan saajien katsottiin omistajina hallinneen myös sitä osaa määräalasta, joka oli aikanaan jäänyt erottamatta. Tämän vuoksi hakija oikeutettiin saamaan uuden toimituksen sanottujen tilusten erottamiseksi aikaisemman toimituksen lainvoimaisuuden olematta esteenä.

40 KoO 3. 11. 1961 (ään., ei muutoksenhakulupaa), DL 1962 II s. 28: Määräalan kauppakirjan mukaan omistusoikeus siirtyi heti ostajalle, mutta hallinta jäi

lintaoikeus on periaatteessa *samanlaajuista* kuin omistajan hallintaoikeus. Hänen hallintaoikeuttaan ei ole rajoitettu tietynlaiseen käyttämiseen ja nautintaan niin kuin rajoitettua esineoikeutta vastaava hallinta on rajoitettu.[41]

Oikeuskäytännön pohjalta voidaan havaita, että määräalan saajalla on *oikeus kantaa ja vastata* määräalan hallintaa koskevissa asioissa. Eräissä varhaisemmissa oikeustapauksissa alioikeudet ovat ilmeisesti *Serlachiuksen* oppien vaikutuksesta päätyneet toisenlaiseen tulokseen, mutta ylin oikeusaste on oikaissut tämänkaltaiset ratkaisut.[42]

4. *Loppupäätelmiä*

Edellä olevan perusteella ei näytä olevan mitään syytä, joka antaisi aiheen nimittää määräalan saajan hallintaoikeutta joksikin muuksi kuin *omistajan hallintaoikeudeksi.* Oikeuskäytännön pohjalta enempää kuin lain säännöstenkään pohjalta ei voida esittää sanottavaa eroavuutta määräalan saajan hallintaoikeuden ja omistajan hallintaoikeuden välillä. Eroavuutta ei voida osoittaa näiden hallintaoikeuksien sisällössä eikä myöskään staattisessa suojassa. Kummassakin tapauksessa on kysymys

---

myyjälle hänen kuolemaansa asti. Myyjän muotovirheen perusteella ajamassa moitejutussa katsottiin, ettei myyjä kaupanteon jälkeen enää hallinnut kiinteistöä omistajana, joten LL 20 §:ssä säädetty määräaika oli luettava alkavaksi siitä kun ostaja oli saanut lohkomisen jälkeen lainhuudon.

41 KoO 1963 II 113 (ei muutoksenhakulupaa): Määräalan saajalla oli emätilan omistajaa vastaan suojattu oikeus hakkauttaa metsää määräalalta omistajan käyttövapautta vastaavassa laajuudessa. Ks. myös edellä av. 38 olevaa selostusta tästä sekä ratkaisusta KoO 1948 II 73 (ään.).

KoO 1949 I 21 (ään.): Määräalan saajalla oli oikeus luovuttaa kolmannelle rajoitettua esineoikeutta vastaava suojattu hallintaoikeus. Oikeustapaus koski talvitien raivauttamista ja käyttämistä. Ks. tarkemmin edellä av. 37.

Ks. myös *Viljo* s. 94: »... voidaan kuitenkin katsoa, että määräalan hallintaoikeuden omaava voi yksin ja ilman kantatilan omistajan mukana oloa sopia määräalan metsän rauhoittamisesta» YksityismetsäL:n mukaan. Näin on tapahtunut myös käytännössä. Ks. KoO 1949 II 324, jossa määräalan saaja emätilan omistajan tietäessä, mutta ilman tämän nimenomaista hyväksymistä, käytti metsää sekä kotitarpeeksi että myytäväksi ja teki vielä metsänrauhoitussopimuksen metsänhoitolautakunnan kanssa. Hallinnan saaneella määräalan saajalla on myös metsästysoikeus. Ks. *Kytömaa* s. 24.

42 KoO 1926 II 51 ja 1949 I 21 (ään.), joita on selostettu edellä av. 30 ja 37.

saantoon perustuvasta omaan lukuun tapahtuvasta suojatusta omistajan hallintaoikeudesta. Määräalan saajan oikeus on niin kuin kiinteistön omistuskin minimiedellytykset täyttävään lailliseen saantoon perustuvaa omistajanhallintaa. Määräalan saajan oikeusasemaa voidaan siten perustellusti nimittää tältä kannalta katsottuna omistajan oikeusasemaksi.

Lopputulos vastaa pohjoismaisen oikeuden piirissä vanhastaan vallinneita käsityksiä. Kysymys määräalan saajan hallintaoikeudesta ei ole pohjoismaisen oikeuden piirissä muodostunut yleensä problemaattiseksi, vaan sitä on yleensä tarkasteltu samalta pohjalta kuin omistajan hallintaoikeutta yleensä.[43] Tämä tulos liittyy suorastaan pohjoismaisessa oikeudessa yleensä vallitsevaan käsitykseen, jonka mukaan omistusoikeus voi normaalisti kohdistua myös määräalaan.

Erityiskysymyksiä voidaan tarkastella ottaen kussakin tapauksessa huomioon mahdolliset erityissäännökset. Kirjallisuudessa on herättänyt erityisesti keskustelua määräalan saajan oikeus saada määräalaa tarkoittava rakennuslupa ennen lohkomisen merkitsemistä maarekisteriin.[44] Tämän kysymyksen osalta voidaan yhtyä *Pietilään*, joka pitää kauppakirjaa riittävänä selvityksenä saajan oikeudesta hallita rakennuspaikkaa. Kysymys saajan oikeudesta saada rakennuslupa ennen hallinnan siirtymistä on taas ratkaistava yhdenmukaisesti sekä kiinteistön että määräalan saannon osalta. Voidaan tuskin osoittaa seikkoja, jotka viittaisivat siihen, että ratkaisu muodostuisi näissä kahdessa tapauksessa erilaiseksi.

5 §. Vaihdantakompetenssista

1. Yleistä

Kotimaisessa yksityisoikeudellisessa kirjallisuudessa ryhmitellään oikeusnormeja toisinaan *käyttäytymisnormeihin* ja kelpuuttaviin eli *kompetenssinormeihin*.[1] Tähän ryhmittelyyn liittyy myös omistusoikeuden

[43] *Rodhe* s. 301 lausuu, että luovutussopimus sisältänee useimmissa tapauksissa määräykset erottamattoman määräalan viljelemisestä.

[44] Ks. *Larma* s. 596 ja 671, *Manner* LM 1969 s. 714 ja *Pietilä* s. 217—218.

[1] Ks. *Aho* s. 34—36, *Carlson* LM 1957 s. 27—29, *Drockila* s. 4, *Muukkonen* s. 80—82, *Pekkanen* s. 118—120, *Vuorio* s. 56—63 sekä *Zitting* LM 1952 s. 390—393, LM 1953 s. 596, LM 1954 s. 611—612 ja LM 1956 s. 563. Nämä esityk-

sisällössä havaittavien elementtien erottelu primäärioikeuteen ja kompetenssimuotoihin. Käyttäytymisnormit niihin liittyvine sanktioineen järjestelevät omistajan suojattua käyttövapautta ja kelpuuttavat normit luovat omistajalle kompetenssin normijärjestelmän sitovaan muuntelemiseen.[2] Omistajan *kelpuutusmuotoina* luetellaan samalla yksinomaan yksityisoikeudellisia vaihdantaan liittyviä kelpuutusmuotoja, kuten esim. omistajan luovutuskompetenssi, henkilöluottokompetenssi ja reaaliluottokompetenssi.[3]

Kotimaisessa julkisoikeudellisessa kirjallisuudessa oikeusnormit ryhmitellään sen sijaan joskus *käyttäytymisnormeihin* ja *organisaationormeihin.* Edelliset säätelevät ihmisten ulkoista käyttäytymistä ja jälkimmäiset toimivaltaa eli kompetenssia. Organisaationormeja ovat kaikki normit, jotka koskevat julkisen vallan elinten asettamista ja kokoonpanoa, toimivaltaa sekä asioiden käsittelyssä noudatettavaa menettelyä.[4] Myös edellä mainittujen yksityisoikeudellisten kompetenssinormien sanotaan kuuluvan jälkimmäisen jaottelun puitteissa organisaationormien laajaan ryhmään.[5]

Julkisoikeudellisen tutkimuksen piirissä puhutaan yksityisautonomiasta muun ohella silloin, kun tarkoitetaan yksityisoikeudellisten kompetenssinormien järjestelemiä ilmiöitä.[6] Kun taas yksityisoikeuden piirissä esiintyy varsinaisten julkisoikeudellisten organisaationormien järjestelemiä ilmiöitä, niin tällöin puhutaan taas esim. omistajan performatiivisesta vallasta.[7] Tällä tavoin sekä julkisoikeuden että yksityisoikeuden puolella voidaan sopivasti hallita sellaisia aineksia, jotka eivät

---

set perustuvat osaksi vastaavaan ulkomaiseen kirjallisuuteen, josta voidaan mainita erityisesti *Ross* s. 45—46, 65—66 ja 188—193. *Voipio* Verotuksen kiertämisestä s. 16—18 ja 75 on käyttänyt tätä jakoa julkisoikeuden puolella.

2 *Zitting* s. 25—32 ja LM 1954 s. 611 sekä *Ross* Virkelighed og Gyldighed s. 190—191.

3 *Zitting* s. 33—38 ja *Ross* Ejendomsret s. 330—340.

4 Näin *Sipponen* s. 276 ja 301—305 sekä *Uotila* s. 3—4. Ks. myös *Holopainen* s. 37 ja *Pietilä* s. 90 av. 21. *Telaranta* s. 23—24 on puolestaan käyttänyt tätä jakoa yksityisoikeuden puolella. Tämäkin jako perustuu vastaaviin ulkomaisiin esityksiin. Ks. esim. *Burckhardt* s. 136—138, 153—158 ja 237—240.

5 Näin *Sipponen* s. 301.

6 Ks. *Holopainen* s. 32—33 ja 64—65 sekä *Sipponen* s. 305—310. Ks. myös *Telaranta* s. 24—28 ja *Zitting* LM 1953 s. 980—982.

7 *Pietilä* s. 86 jakaa oikeusnormit käyttäytymisnormeihin ja performatiivinormeihin. Yksilön performatiivinormeihin perustuvaa määräämisvaltaa nimi-

hevin sovellu kulloinkin omaksuttujen jaotusten piiriin ja joiden käsitteleminen ei ole aina edes tarpeen kulloinkin valitun tutkimustehtävän kannalta.

Yksityisautonomia ja performatiivinen valta palvelevat näin samaa tarkoitusta edellinen julkisoikeudellisen ja jälkimmäinen yksityisoikeudellisen tutkimuksen piirissä. Kummallakaan taholla ei ole tarpeen kiinnittää huomiota siihen seikkaan, että yksityisoikeudellisen tutkimuksen piirissä yksityisautonomiaa ja taas julkisoikeudessa performatiivista valtaa on eritelty huomattavasti pitemmälle menevällä tavalla ja jopa sillä tavoin, ettei näitä laajasisältöisiä ja epämääräisiä yleiskäsitteitä enää ollenkaan tarvita. Tästä ehkä johtuu, että yksityisautonomiasta puhutaan suhteellisen vähän yksityisoikeudessa.

Oikeusnormien luokittelu vaihtelevien ryhmitysperusteiden pohjalta näyttää jäävän helposti joltakin reunaltaan epämääräiseksi.[8] Oman ryhmänsä muodostavat ne luokittelut, joiden mukaan kaikki normit voidaan lopulta joko suoraan tai epäsuorasti palauttaa käyttäytymisnormeiksi tai niitä vastaaviksi reaktionormeiksi.[9] Siviilioikeudellisen tutkimuksen kannalta näyttäisi kuitenkin hedelmällisemmältä etsiä eroavuuksia erilaisten normiryhmien välillä sekä yhdenmukaisuuksia pienehköihin ryhmiin kuuluvien normien kesken kuin etsiä kaavaa, jonka mukaan kaikki normit voidaan palauttaa käyttäytymisnormeiksi.

---

tetään vastaavasti performatiivivallaksi. Tämä ryhmittelytapa on lähinnä peräisin *Olivecronalta*. Ks. Det rättsliga språket s. 29—31 ja Rättsordningen s. 233—235.

8 Tähän puoleen kiinnittävät huomiota *Aarnio* s. 72—73, *Makkonen* Kunnallinen säädösvalta s. 84 av. 7 ja *Sipponen* s. 301.

9 Palauttamisprobleemi on viehättänyt varsinkin oikeusteoreettista ja filosofista tutkimusta. Ks. *Kelsen* s. 61—64 ja *Ross* s. 45 sekä kotimaisesta oikeuskirjallisuudesta *Aarnio* s. 72—76, *Lahtinen* s. 117—122 sekä *Makkonen* Zur Problematik s. 27—30 ja Kunnallinen säädösvalta s. 84. Ks. vielä *Aho* s. 33 av. 11.

Moritz on niin ikään keskittänyt *Hohfeldin* järjestelmää käsittelevän tarkastelunsa palauttamisprobleemin ympärille. Hohfeldin peruskäsitteet ovat tietysti kaikki palautettavissa Moritzin käskymalliin. Tässä mielessä Hohfeldin käsitteet eivät ole peruskäsitteitä. *Moritz* s. 87 huomauttaa muun muassa, että Hohfeldin käsitteet ovat loppujen lopuksi esimerkkien varassa, jolloin niiden ymmärtäminen jää lukijan intuition varaan. Hohfeldin analyysin arvo lienee kuitenkin juuri siinä, että se on auttanut lukijoita näkemään mahdollisimman monia yksityiskohtia siinä ilmiökentässä, jota hän on analysoinut ja jota lyhyesti voidaan sanoa subjektiiviseksi oikeudeksi. Ks. erit. *Hohfeld* s. 65—67.

Tässä tutkimuksessa voidaan tietysssä suhteessa käyttää hyväksi yksityisoikeuden piirissä suoritettua normien luokitusta käyttäytymisnormeihin ja kompetenssinormeihin sekä varsinkin tähän jakoon perustuvaa omistajan oikeusaseman sisällön hajoittelua primäärioikeuteen ja yksityisoikeudellisiin kompetenssimuotoihin. Tarkastelemme määräalan saajan yksityisoikeudellista kelpoisuutta osallistua vaihdantaan osaksi samantapaiselta pohjalta kuin kiinteistön omistajan kelpuutusmuotoja on tarkasteltu *Zittingin* tutkimuksissa.[10] Samalla voidaan kuitenkin korostaa, ettei taustalla oleva normien ryhmittely sulje piiriinsä kaikkia oikeusnormeja. Vastaavasti määräalan saajan ja omistajan toimivalta ei myöskään rajoitu yksinomaan yksityisoikeudellisten kompetenssimuotojen piiriin, minkä vuoksi puhumme niiden osalta määräalan saajan *vaihdantakompetenssista.*[11]

2. *Luovutuskompetenssista*

Kiinteistön omistajan luovutuskompetenssi on eräs tärkeimmistä omistajan vaihdantakompetenssin lajeista. Luovutuskompetenssi tarkoittaa omistajan kelpoisuutta luovutustoimin aikaansaada omistajanvaihdos eli omistajan hallintaoikeuden subjektin vaihdos niin kuin *Zitting* sanoo.[12] Määräalan saajan yksityisoikeudelliseen toimivaltaan kuuluu niin ikään subjektin vaihdoksen aikaansaaminen. Luovutuksensaaja voi voimassa olevan oikeuden mukaan muun muassa myydä, vaihtaa, lahjoittaa ja testamentata saamansa määräalan riippumatta siitä, kuuluuko se rekisterikiinteistöön vai varsinaiseen kiinteistöjaotukseen kuulumattomaan maahan. Näistä seikoista ollaan kirjallisuudessa yksimielisiä. Nekin, jotka ovat pitäneet määräalan saajan oikeutta erottamisoikeutena, ovat myöntäneet, että saaja voi luovuttaa erottamisoikeutensa kolmannelle.[13]

---

10 Ks. *Zitting* s. 30—38.

11 *Fr. Vinding Kruse* s. 136—138 käyttää vastaavaa ilmaisua »Omsætningsbeføjelse». *Zitting* on s. 33 av. 17 mainitsemiensa syiden vuoksi luopunut käyttämästä tätä nimitystä.

12 *Zitting* s. 33. Ks. myös *Zitting—Rautiala* s. 188.

13 Saajan luovutuskompetenssia pidetään yleensä niin itsestään selvänä asiana, ettei siitä edes keskustella. Ks. esim. *Caselius* s. 70, *Haataja* s. 512 ja *Moring* s. 249. Sekä saksalaiseen että pohjoismaiseen oikeuspiiriin kuuluvissa maissa määräalan saaja voi luovuttaa oikeutensa kolmannelle. Ks. esim. *Meikel—*

Määräalan saajan luovutuskompetenssi perustuu MK 1: 1:n säännökseen laillisista saannoista, joilla sekä maalla että kaupungissa oleva maa voidaan saada omaksi. MK 1: 1:ssä lausuttu pääsääntö käy välillisesti selville myös monista uusista säännöksistä. Esim. KaavJL 30.1 §:ssä edellytetään, että määräalan saajan oikeus on voinut siirtyä kolmannelle esim. luovutuksen kautta.

Määräalan saaja voi luovuttaa määräalan kokonaan [14] tai osaksi joko määräaloina tai murto-osina.[15] Myös esim. koskiosuuksien luovutuksilla näyttää olevan käytännöllistä merkitystä.[16] Määräalan yhteisomistajat voivat niin ikään sopia saamansa määräalan jakamisesta joko määräaloina tai murto-osina.[17]

Kiinteistön omistajan ja määräalan saajan luovutuskompetenssin välillä ei voida havaita sanottavia eroavuuksia.[18] Sen sijaan erot ovat varsin huomattavia verrattaessa määräalan saajan luovutuskompetenssia esim. rajoitetun esineoikeuden haltijan taikka muun nautintaoikeuden haltijan luovutuskompetenssiin. Kirjallisuudessa katsotaan yleensä, ettei

---

Imhof—Riedel s. 1517, *Raiser* s. 22 ja *Tolstrup* s. 86. Määräalan saajalla on tietysti luovutuskompetenssinsa myös englantilaisen oikeuden mukaan. Ks. *Cheshire* s. 629.

14 Ks. esim. KoO t 1922 II 258 ja 1926 I 7.

15 KoO 1943 I 12 (ään.): Määräalan saajat ostivat yhdessä eräitä määräaloja. Toinen luovutuksensaajista voi myydä osan ostamastaan osuudesta määräalaan ilman toisen luovutuksensaajan suostumusta. KoO puhuu tässä erottamisoikeuden osuudesta. Samaan suuntaan myös KoO 1932 II 495, jossa määräalat oli hankittu määrätarkoitukseen. Ks. *Heikosen* LM 1944 s. 63—65 selostusta tästä ratkaisusta. Heikonen s. 73 lausuu, että ellei jotakin esinettä tai sen osuutta saa luovuttaa, siitä on oltava laissa nimenomainen säännös. Määräala ei ole tosin esine, mutta Heikonen rinnastaa sen sanotussa suhteessa esineeseen ja puhuu jopa määräalan yhteisomistajista. Ks. erit. *Heikonen* LM 1944 s. 80—81. Ks. vielä esim. KoO 1949 II 324, jossa muun muassa määräalan murto-osan luovutuksen katsottiin sitovan kantatilan omistajaa.

16 Ks. koskiosuuksien luovutuksista ja niitä koskevasta oikeuskäytännöstä esim. *Haataja* I s. 289—294 ja *Holmbäck* SvJT 1939 s. 59—67.

17 KoO 1951 II 157: Määräalojen saajat olivat ostaneet määräalat yhdessä ja sopineet määräalojen jakamisesta ilmoitettujen murtolukujen mukaan erillisessä sopimuskirjassa. Sanottua sopimuskirjaa ei oltu kuitenkaan tehty erään saajan osalta MK 1: 2:ssa säädetyssä muodossa julkisen kaupanvahvistajan luona. Kiinteistön määräaloja koskevan jakosopimuksen vahvistamista tarkoittanut kanne hylättiin nimenomaan tällä perusteella. Muutoin se olisi voitu katsoa asianosaisia sitovaksi.

18 Samoin *Pietilä* s. 219.

esim. rasiteoikeuden haltijalla ole oikeutta luovuttaa samansisältöistä tai rajoitetumpaa oikeutta kolmannelle kiinteistölle tai henkilölle.[19] Vuokra-oikeuden haltijan oikeus ns. sublokaatioon eli alivuokraukseen ja substitutioon eli siirtoon on samoin rajoitettu laissa tarkoin määrättyihin tapauksiin.[20]

3. *Reaaliluottokompetenssista*

a. Panttioikeudesta määräalaan. Kiinteistön omistajan luottokompetenssi merkitsee *Zittingin* mukaan omistajan kelpoisuutta käyttää omaisuuttaan luottonsa perustana. Luoton perustaksi sanotaan taas sitä omaisuutta, joka on realisoitavissa täytäntöönpanossa. Reaaliluotossa perusta muodostuu yksilöllisesti määrätyistä omaisuuskohteista. Henkilöluoton perustana on taas velallisen koko omaisuus.[21]

Kiinteistön panttaus luoton vakuudeksi edellyttää toisaalta panttausoikeustoimen suorittamista ja toisaalta kiinnityksen vahvistamista kiinteistöön.[22] Vuoden 1734 lain MK 9 luvun mukaan yksilöllisesti määrättynä reaaliluoton vakuutena saattoi olla muun ohella maa vuoden 1734 lain mukaisessa kollektiivisessa merkityksessä. Kiinteistön määräala saattoi näiden säännösten mukaan olla kiinteistökiinnityksen kohteena sikäli kuin veronalaisen maan vähentämiskieltoa koskevista säännöksistä ei johtunut muuta.[23]

Asiantilan on katsottava muuttuneen vuoden 1868 KiinA:ssa, jonka 2 §:n mukaan kiinteistökiinnitys voidaan vahvistaa »itsekannattavaan

---

19 Ks. *Hannikainen* s. 28—29, *Holopainen* LM 1965 s. 325 ja *Wrede—Caselius* s. 404 sekä ruotsalaisesta oikeuskirjallisuudesta *Unden* II s. 236: »Ej heller kan servitut genom överlåtelse skiljas från den fastighet, till vars förmån det upprättats, och förenas med annan fastighet.» Samoin *Hillert* s. 72. Norjan oikeuden mukaan rasiteoikeuden haltijan luovutuskompetenssi näyttäisi sen sijaan olevan eräissä tapauksissa laajempi kuin meillä ja Ruotsissa. Ks. *Brækhus —Hœrem* s. 207.

20 Ks. MVL 30, 53, 58, 71 ja 75 § sekä *Hakulinen* Vuokraoikeus s. 109, 115—117 ja 141—142.

21 *Zitting* s. 35—36. Ks. myös *Zitting—Rautiala* s. 188.

22 Tämä johtuu toisaalta KiinA:n kiinnityksen vahvistamista koskevista säännöksistä, kuten 5 ja 6 §:stä sekä toisaalta realisoimisoikeutta koskevista UL:n säännöksistä, kuten 2:2:sta ja 2:17.2:sta. Ks. myös esim. *Wrede—Caselius* s. 456 ja *Zitting—Rautiala* s. 171.

23 Ks. edellä 2.5 c §:ssä olevaa esitystä.

rälssi- ja perintötilaan maalla, niin myös taloon ja talonasemaan kaupungissa; tiettyyn jopa lohkaisemattomaankin osaan semmoisesta kiinteästä omaisuudesta; maahan, siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitoksineen, joka on rälssi- tahi perintötilasta erotettu, kuten siitä on erikseen säädetty;» jne. Tätä on tulkittu säännön mukaan siten, että lohkaisemattomalla osalla tarkoitetaan kiinteistön murto-osaa eikä määräalaa.[24] Lopputulos johtuu KiinA 3 §:n säännöksestä, jonka mukaan kiinnitystä ei voida vahvistaa ennen kuin omistaja on saanut lainhuudon, mikäli saanto on huudatettava. Lainhuuto voidaan taas LL 1.1 ja 1.4 §:n mukaan myöntää ainoastaan koko kiinteistöön tai sen murto-osaan, muttei määräalaan.[25]

Määräalan saaja on voinut hakea lainhuutoa vuosien 1864 ja 1883 OsittamisA:n mukaan jo ennen lohkomisen maarekisteriin merkitsemistä. Tilanne lienee ollut sama myös kiinnityksen osalta. Muutos on tapahtunut vuoden 1895 OsittamisA 15 §:ssä, jossa määräalan lainhuudatusta koskevat säännökset siirrettiin pois jakolainsäädännöstä yksinomaan yleisten säännösten varaan. Sanottu asetus on merkinnyt käytännössä monessa suhteessa luopumista vanhasta pohjoismaisesta oikeudesta, jonka pohjalta muiden pohjoismaiden vastaavia säännöksiä on kehitetty edelleen.[26]

---

[24] *Serlachius* s. 80, *Wrede—Caselius* s. 149 ja *Zitting—Rautiala* s. 134.

[25] KoO 1963 II 114 (ään.): KO:n päätös purettiin sikäli kuin lainhuuto oli siinä oikaistu tarkoittamaan erottamatonta määräalaa tekstissä mainittujen lainpaikkojen väärään soveltamiseen perustuvana.

[26] Ruotsin lainsäädäntö on ollut samalla pohjalla vuoden 1734 lainsäädännöstä tähän saakka. Ruotsin LF 6.3 ja 10 §:n mukaan määräalan saannolle voidaan hakea lainhuutoa heti kun saanto on tapahtunut, mutta lainhuutoa ei voida myöntää ennen kuin asianomainen kiinteistötoimitus on vahvistettu. Ennen vuoden 1896 lainsäädäntöä määräala voitiin huudattaa lopullisesti välittömästi saannon tapahduttua. Ruotsin IF ei sisällä vastaavia säännöksiä, mutta kirjaamislaitoksen perusteista on katsottu yleensä johtuvan, että vastaavia periaatteita on sovellettava myös kiinteistökiinnitykseen. Sen jälkeen kun määräalalle on haettu lainhuutoa, voidaan jättää myös sitä koskeva kiinnityshakemus, joka on kuitenkin jätettävä lepäämään. Hakemuksen jättäminen merkitsee etusijan varaamista. Tämän järjestelmän eroavuutena meidän oikeuteemme verrattuna näyttää vielä olevan, että myös emätilan omistajan kiinnityshakemus jää lepäämään, jos määräalan saaja on hakenut saannolleen lainhuutoa. Ks. *Cervin* Introduktion s. 22—23, *Edling* SvJT 1934 s. 491—492, *Ljungman—Stjernquist* I s. 127—128, *Malmström* SvJT 1955 s. 616 ja *Olivecrona* Inteckningsförordningen s. 22 ja 34 sekä NJA 1943: 734 ja 1952: 128. Meillä tilan ostajalle voidaan

Rälssiluonnon tultua lakkautetuksi rälssitilojen ja eräiden kruununluontoisten tilanosien muuttamisesta perintöluontoisiksi 29. 6. 1951 annetulla lailla kiinteistökiinnityksen kohteena voivat olla KiinA 2 §:n pääsäännön mukaan perintöluontoiset maarekisteritilat ja rekisteritontit.[27] LL 1 §:n kiinteistön käsite on huomattavasti suppeampi kuin esim. JL 282 ja 284 §:n mukainen kiinteistön käsite. Edellä olevan perusteella voidaan myös sanoa, että kiinteistön määräala ja kiinteistöjaotukseen kuulumaton maa eivät voi pääsäännön mukaan olla kiinteistökiinnityksen kohteena. Myös KiinA 23 a §:stä ja KiinRekA:sta näyttäisi johtuvan, että määräalaa tarkoittava kiinnityshakemus olisi heti hylättävä. Puuttuvaa reaaliluottokompetenssia on toisinaan yritetty korvata laitoskiinnitystä koskevien säännösten avulla.[28]

Periaatteellisesta pääsäännöstä huolimatta laissa voidaan osoittaa useita erikoissäännöksiä, joiden mukaan määräala voi olla reaaliluoton vakuutena samalla tavoin kuin kiinnitetty kiinteistö. MKL:n mukaan muodostettu asutustila ja alue ovat sanotun lain 52 ja 92 §:n mukaan panttina tilalle annetun alueen, osuuden ja etuuden myyntihinnan ja sen koron maksamisesta. Panttioikeudesta tehdään merkintä asutustoimiston ilmoituksesta kiinteistökiinnitysasiain pöytäkirjaan. Alueen erottamisen tultua aikanaan merkityksi maarekisteriin siitä lähetetään MKL 92.5 §:n ja MKA 101 §:n mukaan asianomaiset toimituskirjanotteet asutustoimistolle ja edelleen asianomaiselle tuomarille, joka tekee kiin-

---

heti myöntää lainhuuto siitä huolimatta, että myyjä on pidättänyt itselleen määräalan. Näin KoO 1938 II 272 sekä *Caselius* s. 88 ja *Moring* s. 265. Toisin kuitenkin *Haataja* s. 501—502. Ks. myös siinä esitettyjä oikeustapauksia.

Tanskan oikeudessa vallitsevan periaatteen mukaan luovutuskelpoinen omaisuus on periaatteessa myös panttauskelpoista eikä erottamaton määräala tee tässä suhteessa poikkeusta. Lopullinen kirjaaminen ei ole tosin kirjaamisoikeuden yleisistä periaatteista ja lain säännöksistä johtuen mahdollista ennen kiinteistönmuodostusta, mutta etusijan varaaminen tietylle panttioikeudelle on mahdollista hakemalla kiinnitystä välittömästi luovutuksen jälkeen. Määräala voidaan luovuttaa ja pantata väliaikaisesti, vaikka osittamislupaa ei ole myönnetty. Ks. *Illum* Tinglysning s. 169—170, *sama* UfR 1966 B s. 113—114, *Fr. Vinding Kruse* s. 1387 ja *Nielsen* s. 12.

27 *Pietilä* LM 1966 s. 803, *Serlachius* s. 80, *Wrede* Sakrätt s. 106, *Wrede—Caselius* s. 149 ja *Zitting—Rautiala* s. 134.

28 *Pietilä* LM 1966 s. 804 av. 51 katsoo, että hakemus on heti hylättävä. Laitoskiinnitystä koskevien säännösten soveltamisesta ks. *Zitting—Rautiala* s. 163 ja siinä mainittua kirjallisuutta.

nitysrekisteriin merkinnän panttioikeuden kohdistumisesta näin muodostettuun tilaan.

Vastaavanlaisia säännöksiä on muun ohella maankäyttölainoista annetun lain 8 §:ssä, LunastamisL 48 §:ssä, VJL 40 §:ssä ja Porkkalan palautuslain 40.4 §:ssä.[29] Maankäyttölainoista annetun lain 8 §:ssä puhutaan ennakkoluulottomasti määräalan omistajasta. Nämä irroittamisoikeuksista esitettyyn oppiin huonosti soveltuvat säännökset otettiin jo vuoden 1945 maanhankintalainsäädäntöön.[30] Vuoden 1936 AsutusL 84 §:n mukaan vastaavanlaisilla saamisilla oli jo maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden kaltainen oikeus. Kaikkien näiden säännösten käytännöllinen merkitys on kokonaisuutena ollut huomattava.

b. *Maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta.* Määräalan kauppaan liittyvä maksamattoman kauppahinnan panttioikeus on saanut uudessa kirjallisuudessa osakseen huomiota ehkä enemmän kuin monet muut määräalan luovutukseen liittyvät yksityiskohdat. Erilaisten mielipiteiden ja niiden perustelujen hajaantuminen näyttää kuitenkin varsin kirjavalta.

Caseliuksen mukaan määräalan luovutus ei ole kiinteän omaisuuden eikä omistusoikeuden luovutus, vaan irtaimen omaisuuden ja erottamisoikeuden luovutus, minkä vuoksi määräalan myyjällä ei pitäisi teoreettisesti olla koskaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta. Käytännössä vakiintuneen kannan huomioon ottaen hän päätyy kuitenkin siihen, että määräalan ensimmäisellä myyjällä, joka siis on emätilan omistaja, on maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, mutta ei sen sijaan muilla määräalan myyjillä. Tämäkin panttioikeus syntyy Caseliuksen mukaan vasta uuden tilan maarekisteriin merkitsemisen johdosta.[31] Tämän johdosta on huomautettu, että lopputulos on johdettu tietyistä käsitteistä eikä normista.[32] Tämä lienee totta vain tiettyyn rajaan saakka. Sanottu lopputulos on johdettu muun ohella AJ 208.2 §:n epämääräisestä omistusoikeuden siirtymistä koskevasta säännöksestä,

---

29 Ks. myös *Pietilä* LM 1966 s. 804 ja *Träskman* JFT 1968 s. 406.

30 Ks. vuoden 1945 MaanhankintaL 123.1 § sekä siirtoväen ja rintamasotilaiden asuttamisen rahoittamisesta 5. 5. 1945 annetun lain 12 § sekä alkuperäisenä että sellaisena kuin se oli 12. 7. 1949 annetussa laissa.

31 *Caselius* s. 76—84 ja LM 1927 s. 223—228. Samoin *Nikupaavola* s. 237 ja *Rautkallio* SPL 1959 s. 50.

32 *Pietilä* LM 1964 s. 966. Ks. myös *Zittingin* kritiikkiä JFT 1959 s. 299—300.

jonka pääasiallinen soveltamisala on ollut toisaalla. Omistusoikeuden siirtymistä koskeva säännös on lisäksi poistettu laista vuoden 1946 lainsäädännössä. Tämänkin vuoksi näihin säännöksiin perustuvaan kirjallisuuteen ja oikeuskäytäntöön olisi suhtauduttava varauksin.

Zitting päätyy kiinteistöoikeudessamme vallitsevien periaatteiden ja kehitystendenssien sekä oikeuskäytännön pohjalta siihen, ettei ilman erityisen voimakkaita vastasyitä pitäisi vastoin nykyään vallalla olevaa käsitystapaa myöntää maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta sellaiselle määräalan myyjälle, joka ei ole emätilan omistaja.[33] *Pietilä* taas päätyy suorittamansa oikeushistoriallisen normitutkimuksen pohjalta siihen, että MK 11: 2.1 sisältää yleisen säännön, joka koskee maan kauppaa riippumatta siitä, onko luovutettu rekisterikiinteistö vaiko sellaisen ideaalinen tai materiaalinen osa.[34]

Kirjallisuudessa on usein annettu oikeuskäytännölle huomattava merkitys.[35] Varsinkin kahta vuodelta 1926 peräisin olevaa ratkaisua on pidetty tärkeinä. Niiden mukaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeus voisi tulla vain määräalan ensimmäisen myyjän hyväksi, muttei sen hyväksi, joka luovuttaa määräalan edelleen.[36] Ratkaisujen perustelut liikkuvat kuitenkin velvoiteoikeudellista käsitystä ja *Caseliuksen* ajattelutapaa vastaavissa ajatuskuvioissa ja nyttemmin kumotuissa omistusoikeuden siirtymisen ajankohtaa koskeneissa säännöksissä.

Kirjallisuudessa ei ole yleensä annettu ainakaan ratkaisevaa merkitystä lakitekstille. Sen osalta on sanottu, ettei MK 11: 2:n poikkeus-

---

33 *Zitting* JFT 1959 s. 301—304. *Zitting—Rautiala* s. 157 on omaksunut saman kannan samanlaisin perustein: »Painavampi on kuitenkin se peruste, että jos jokaiselle luovuttajalle myönnettäisiin MK 11: 2:n oikeus, niin saattaisi muodostua tilanne, jossa lohottua tilaa rasittaisi moninkertainen maksamattoman kauppahinnan panttioikeus.» Tähän yhtyy myös *Manner* LM 1969 s. 715.

34 *Pietilä* LM 1964 s. 967—970. *Haataja* s. 506—507 päätyy samaan lopputulokseen pääasiassa sillä perusteella, että määräalan kauppa on maan kauppa, jossa samalla myydään myös manttaaliosuus. Haatajallakin on siten normin rinnalla myös teoreettinen perusteensa. Monissa puheenvuoroissa keskustelukysymyksen 1959: 6 johdosta kannatettiin tätä lopputulosta. Ks. JFT 1960 s. 249.

35 *Caselius* s. 79 ja 83—84, *sama* LM 1927 s. 223—226, *Hakulinen* Luovutus s. 59—60, *Helminen* JFT 1961 s. 244, *Nikupaavola* s. 236, *Pietilä* s. 257—258, *Träskman* JFT 1968 s. 406, *Wrede—Caselius* s. 249, *Zitting* JFT 1959 s. 299 ja 304 sekä *Zitting—Rautiala* s. 157.

36 KoO 1926 I 2 (ään.) ja 1926 I 7. Samansuuntainen ratkaisu kuin edellinen on myös KoO 1938 I 36.

säännöstä voida soveltaa analogian avulla sanamuodon ulkopuolelle jääviin tapauksiin.[37] *Pietilä* taas lähtee historiallisessa katsauksessaan siitä, että vuoden 1734 lain veronalaisen maan vähentämiskiellon sallima määräalan saanto voitiin heti huudattaa ja myös pantata. Hän on tarkastellut suhteellisen laajasti muun muassa vuoden 1895 OsittamisA:n vaikutusta MK 11: 2:een. Sen sijaan hän ei ota käsiteltäväksi, mitä vaikutuksia MK 11: 2.1:een ja nyt käsiteltävänä olevaan kysymykseen olisi ehkä sillä seikalla, että säännöstä itseään on muutettu useita kertoja. Hän tekee johtopäätöksensä siltä pohjalta lähtien, ettei näillä muutoksilla ole ollut vaikutusta nyt käsiteltävänä olevaan kysymykseen nähden.[38]

MK 11 luku koskee alkuperäisessä muodossaan maan saantoa ja kaupanvastuuta. Maa on tällöin tarkoittanut kollektiivista maata. MK 11: 2:n nojalla sen alkuperäisessä muodossa maan myyjällä oli maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden nojalla »vakuus siinä mikä on myyty, ostajan muiden velkojain edellä, kunnes kauppa laillistuu.» MK 11: 2:n säännöstä täydennettiin 11. 2. 1922 annetulla lailla sen johdosta, että lainhuudatuksessa siirryttiin eräissä tapauksissa kolmen huudon sijasta yhteen ainoaan lainhuudatukseen. Vakuus säilyi kuitenkin »siinä, mikä oli myyty». Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus kohdistui siis edelleen kollektiiviseen maahan eli siis kiinteistöön, määräalaan tai murto-osaan sen mukaan, mitä oli myyty.

Tämän jälkeen oikeuskäytäntö vakiintui vuoden 1926 ratkaisujen johdosta sillä tavoin, että määräalan myyneellä kiinteistön omistajalla on maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, mutta muilta luovuttajilta tällainen oikeus puuttuu. Nämä ratkaisut perusteltiin pääasiassa AJ 208.2 §:n omistusoikeuden siirtymistä koskevilla säännöksillä. Asiantila on ollut tällainen annettaessa niitä esityksiä, joiden pohjalta MK 11: 2:n säännöstä jälleen muutettiin 1930-luvun alussa.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle uudeksi asemakaavalainsäädännöksi MK 11: 2:een ehdotettiin otettavaksi voimassa olevan lain mukainen 2 momentti. Esityksen perustelut ovat tältä osin erittäin niukat, mutta

---

37 Näin *Caselius* LM 1927 s. 210 ja *Zitting* JFT 1959 s. 301.

38 *Pietilä* LM 1964 s. 968 korostaa esim. sitä seikkaa, että MK 11: 2:ta ei muutettu vuoden 1895 OsittamisA:n säätämisen yhteydessä. *Zitting* JFT 1959 s. 301 on viitannut lainvalmistelutöihin ohimennen. *Pietilä* s. 260—261 on taas kyllä antanut niille merkitystä MK 11: 2.2:n tulkinnassa.

esitystä annettaessa lienee edellytetty, että 1 momentin pääsäännön mukaan määräalan luovuttajalle kuuluu maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ainakin vakiintuneen oikeuskäytännön edellyttämässä laajuudessa. Tästä syystä myös uuden 2 momentin mukaisen poikkeussäännöksen ottaminen lakiin oli tarpeen. Tässä esityksessä panttioikeuden kohteena pidettiin edelleen sitä, »mikä on myyty».[39]

Hallituksen esityksessä eduskunnalle uudeksi lainhuudatuslainsäädännöksi MK 11: 2:ta ehdotettiin muutettavaksi siten, että alkuperäinen pääsääntö jätettäisiin pois laista ja vuoden 1922 lain mukainen yhtä lainhuudatusta edellyttänyt poikkeussäännös otettaisiin säännöksi. Samalla sanamuotoja korjailtiin siten, että myyjä sai 28. 2. 1930 annetussa laissa, joka tuli voimaan 1. 1. 1932, maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden »myytyyn kiinteistöön» eikä siis enää »siihen, mikä oli myyty», niin kuin aikaisemmin. Tätä periaatteellista muutosta ei ole perusteltu. Muutos voinee tuskin johtua muusta kuin siitä, että aikaisemmankin sanamuodon luultiin tarkoittavan kiinteistöä konkreettisena esineenä niin kuin *Serlachius* oli esittänyt vuodelta 1888 olevassa laajassa tutkielmassaan ja niin kuin sen jälkeen hänen mukaansa oli totuttu toistamaan.[40] Säännösten sanamuotoja lienee tarkoitettu korjata vain nykyaikaisen kielen mukaisiksi. Samalla lienee edellytetty, että määräalan myyjän panttioikeus voi jäädä tulkinnan ja oikeuskäytännön varaan samalla tavoin kuin aikaisemminkin. Nyt kysymyksessä olevassa suhteessa voimassa olevaa oikeutta ei liene ollut tarkoitus muuttaa näiden lainmuutosten yhteydessä. Niukat perustelut eivät anna aihetta muunlaisiin johtopäätöksiin.[41] MK 11: 2.1 jäi samansisältöiseksi myös asemakaavalainsäädännön yhteydessä 24. 4. 1931 annetussa laissa.

Tämän jälkeen joudutaan erittäin vaikean kysymyksen eteen. Mikä merkitys nyt olisi annettava sille seikalle, että vanhaa alkuperäistä sanamuotoa on muutettu sellaisessakin suhteessa, jota ei ole ehkä tarkoitettu? Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus on siis kohdistunut alkuperäisen sanamuodon mukaan siihen, mikä oli myyty, eli siis kollektiiviseen maahan, mutta uuden sanamuodon mukaan vain myytyyn kiinteistöön. Tässä voitaneen esittää myös pelkistetyssä muodos-

---

39 Vp 1929 II HE 1 s. 2 ja 21.

40 Ks. edellä 2.2 §:n lopussa olevaa esitystä sekä av. 27—29 siellä.

41 Ks. Vp 1929 II HE 2 s. 4.

saan klassisen laintulkintaopin ehkä kaikkein keskeisin riitakysymys subjektiivisen ja objektiivisen laintulkinnan vastakkaisuudesta.[42]

Kirjaimellisesti uusi sanamuoto näyttäisi merkitsevän, ettei maksamattoman kauppahinnan panttioikeus voisi enää kohdistua määräalaan, vaan korkeintaan syntyisi vasta uuden kiinteistön syntyessä maarekisteriin merkitsemisen johdosta niin kuin *Caselius* ja *Nikupaavola* ovat tarkoittaneet. Näin laajoja johtopäätöksiä tuskin sentään voidaan tehdä tästä lainsäätäjän mahdollisesta erehdyksestä, joka lopulta osoittanee ainakin sen, että vanhojen säännösten osittaiset muutokset olisi suoritettava suurella varovaisuudella, koska muutoin myös laajalle ulottuvat yleiset periaatteet saattavat muuttua.

Voitaneen sanoa, että näissä lainmuutoksissa on otettu huomioon oikeuskäytännössä tuohon saakka vakiintunut tilanne, joka on tarkoitettu säilytettäväksi sellaisenaan edelleen. Vaikka vuodelta 1926 olevat ratkaisut ovat lain soveltajan mielestä ainakin osaksi perustuneet nyt kumottuihin omistusoikeuden siirtymisen ajankohtaa koskeneisiin säännöksiin, niin niiden mukainen oikeuskäytäntö perustuu nyt MK 11: 2:een sellaisena kuin se on 1930-luvulta peräisin olevassa nykyisessä lainsäädännössä. Uudesta lainsäädännöstä johtuen maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden soveltamisala on supistunut entisestään oikeuskäytäntöä vastaavaksi niin kuin sanamuodon muutos osoittaa, olkoonkin, että mukana saattaa olla myös lainsäätäjän erehdys. Sillä määräalan saajalla, joka luovuttaa määräalan edelleen, ei siten ole enää maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta.

Oikeuskäytäntö on säilynyt edelleen vuoden 1926 ratkaisujen mukaisena siitä huolimatta, ettei vuoden 1946 jälkeen ole voitu enää nojautua omistusoikeuden siirtymistä koskeneeseen AJ 208.2 §:n säännökseen.[43] Tällä tavoin olemme voineet päätyä siihen lopputulokseen, jonka *Zitting* on johtanut oikeuskäytännön ohella yleisistä oikeusperiaatteista ja lainsäädännössä havaittavista kehitystendensseistä. Viimeksi mainittujen

---

42 Ks. *Palmgren* JFT 1961 s. 158—160.

43 Turun HO 27. 11. 1964 taltio 1210: Määräalan ensimmäisellä myyjällä, joka oli aikanaan omistanut myös koko emätilan, oli maksamattoman kauppahinnan panttioikeus MK 11: 2:n nojalla etuoikeudella kaupantekopäivästä lukien. Tähän ei vaikuttanut se seikka, että ensimmäinen myyjä oli jo ennen nyt puheena olevaa määräalan luovutusta myynyt tilansa ja pidättänyt tässä kaupassa nyt kysymyksessä olevan määräalan itselleen. Ks. LM 1965 s. 385 ja *Zitting—Rautiala* s. 157.

tekijöiden osalta voidaan yhtyä Zittingiin.[44] *Pietilä* on päätynyt toisenlaiseen tulokseen, mutta hän ei ole ottanut huomioon MK 11:2:1:n myöhempiä muutoksia.[45]

Määräalan myyjälle kuuluva maksamattoman kauppahinnan panttioikeus kohdistuu ensin määräalaan ja siitä muodostetun kiinteistön tultua merkityksi asianomaiseen rekisteriin näin muodostettuun kiinteistöön. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden haltija voi kehittää oikeusasemaansa vähitellen ja saada kiinnityksen panttioikeutensa vakuudeksi vasta asianomaisen lohkomisen tultua merkityksi maarekisteriin ja uuden kiinteistön tultua huudatetuksi. Sitä ennen panttioikeuden haltija säilyttää oikeutensa esim. ilmoittamalla sen määräalan pakkohuutokaupassa.[46] Panttioikeus on siten jo olemassa ennen lohkomisen merkitsemistä maarekisteriin. *Caseliuksen* edellä esitetty käsitys panttioikeuden syntymisestä maarekisteriin merkitsemisen ajankohtana ei ole oikea. Tämä käy välillisesti selville myös MKL 92 §:stä, jonka mukaan määräala on panttina myymisestä lukien niin kuin maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta on säädetty. Panttioikeuden on siis edellytetty olevan olemassa *myymisestä lukien* eikä maarekisteriin merkitsemisestä lukien.[47]

Käsityksemme mukaan panttioikeus voi myös realisoitua ennen toimituksen merkitsemistä maarekisteriin. Kirjallisuudessa on tosin kannatettu vastakkaistakin mielipidettä, mutta tällöin on yleensä nojauduttu

---

44 Ks. *Zitting* JFT 1959 s. 302—303. Vallitsevana kehitystendenssinä voidaan havaita salaisten panttioikeuksien vähentämistä tarkoittava pyrkimys. Ruotsin ehdotuksessa uudeksi maakaareksi vuodelta 1960 oltiin sillä kannalla, että myyjä voisi saada suojaa kauppahintasaatavalleen asettamalla panttikirjoja ennen myyntiä ja pyytämällä niiden kirjaamista samana kirjaamispäivänä kuin ostaja pyytää saantonsa kirjaamista. Tällöin kiinnitys saisi eräin edellytyksin etusijan. Ks. SOU 1960:25 s. 16, 518 ja 551—552. Uusimmissa luonnoksissa on ehdotettu, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeus poistettaisiin kokonaan. Ks. Lagrådsremiss ang. ny jordabalk 1966, Motiv s. 451, sekä *Olivecrona* Panträtten s. 43—48. Samalla kannalla oli jo SOU 1947:38 s. 226—227. Tähän suuntaan ollaan ilmeisesti siirtymässä myös meillä. Esim. *Kotkasaari* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 144 lausuu, että kiinteistön maksamatonta kauppahintaa koskeva lainkohta on ilmeisestikin ollut suurin kompastuskivi kiinnityksien arvostuksessa.

45 Ks. *Pietilä* LM 1964 s. 970. Ks. myös *Pietilä* s. 258, jossa hän pitää kysymystä epäselvänä.

46 Näin KoO 1938 I 36.

47 Ks. myös *Helminen* JFT 1961 s. 244—245.

siihen teoreettiseen näkökohtaan, että vain kiinteistö voidaan UL:n mukaan myydä sellaisessa pakkohuutokaupassa, jossa panttioikeudet otetaan prioriteettinsa mukaan huomioon.[48] Tällöin ei liene huomattu, että määräalaa saattavat rasittaa muutkin panttioikeudet kuin maksamattoman kauppahinnan panttioikeus. Jos määräalaa rasittaa asutuslainsäädännön mukainen panttioikeus ja se ulosmitataan esim. muusta kiinnittämättömästä velasta, niin ei jää jäljelle muuta keinoa kuin noudattaa pakkohuutokaupassa kiinteistön pakkohuutokauppaa koskevia säännöksiä. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus joudutaan tällöin ottamaan huomioon etusijansa mukaan.[49]

4. *Henkilöluottokompetenssista*

Yksilön henkilöluoton perustan muodostaa koko hänen omaisuutensa. Luoton perustan yksilöinti tapahtuu vasta viranomaisen toimenpitein täytäntöönpanomenettelyssä.[50] Määräalan saajan oikeus kuuluu kiistattomasti saajan omaisuuden piiriin. Tämän vuoksi ollaan myös yksimielisiä siitä, että saajan oikeus voidaan ulosmitata ja realisoida täytäntöönpanomenettelyssä.

Ulosmitatuksi julistettu kiinteä omaisuus on UL 4: 30.2:n mukaan myymis- ja hukkaamiskiellon alainen siinä merkityksessä kuin UL 7 luvussa sanotaan. Velkojien keskinäinen etusija määräytyy pääsäännön mukaan KiinA 22 §:n nojalla. Ulosmitattuun irtaimeen omaisuuteen velkoja saa sen sijaan UL 4:30.1:n mukaan panttioikeuden ja EtuoikeusA:n mukaisen etusijan. Sekä eri osapuolten oikeusasemaan että asiassa noudatettavaan menettelyyn nähden kiinteän ja irtaimen omaisuuden ulosmittaus eroaa toisistaan niin paljon, että jaolla on perustavaa laatua oleva merkitys koko ulosotto-oikeudelle.[51]

---

48 Ks. *Ollinen* JFT 1941 s. 393 ja *Pietilä* LM 1964 s. 969—970.

49 Tähän lopputulokseen on päätynyt varsin perustellusti *Träskman* JFT 1968 s. 406—409. Samaan suuntaan näyttää jonkin verran kallistuvan myös *Hakulinen* Luovutus s. 59—60.

50 *Zitting* s. 36—37.

51 Ks. *Ellilä* Ulosotto-oikeus s. 313: »Tällöin on systeemiä muodostavaa laatua ensinnäkin ero kiinteän ja irtaimen omaisuuden objektina olon mukaan, sillä koko menettely on sen mukaan erilainen.» Kiinteän ja irtaimen omaisuuden ulosmittauksen oikeusvaikutuksista ja niissä havaittavista eroavuuksista ks. myös *Wrede* Ulosottotoimi s. 351—367.

Jokseenkin yksimielisesti omaksutun käsityksen mukaan määräalan saajan oikeutta pidetään UL:n tarkoittamassa merkityksessä irtaimena omaisuutena. Tämä käsitys on omaksuttu sekä kirjallisuudessa [52] että oikeuskäytännössä.[53] Vallitsevaa kantaa perustellaan kirjallisuudessa sekä teoreettisin että käytännöllisin perustein. Jälkimmäiset perustelut nojautuvat sekä vakiintuneeseen käytäntöön että myös kirjoitettuun lakiin.

Teoreettisista perusteista mainitaan ensiksikin, ettei määräalan saajaa ole voitu AJ 208.2 §:n nojalla pitää omistajana ennen kuin lohkominen on tapahtunut. Tästä on taas jouduttu siihen, ettei ole katsottu olevan perusteltua aihetta käsitellä saajan oikeutta kiinteänä omaisuutena myöskään ulosotto-oikeuden kannalta.[54] Tämän johdosta voidaan nyt huomauttaa, että puheena oleva säännös kumottiin 11. 10. 1946 annetussa laissa AJ:n muuttamisesta niin kuin edellä on mainittu. Sitä paitsi säännöksen keskeisenä tarkoituksena oli toisenlaisten kysymysten järjesteleminen.

UL:n säännösten pohjalta vallitsevaa kantaa perusteltaessa lähdetään usein myös siitä, ettei UL sisällä nimenomaisia määräalan ulosmittausta koskevia säännöksiä.[55] Lainsäätäjällämme ei ole kuitenkaan ollut mitään syytä mainita nimenomaan määräalan saajan oikeutta. Tämä johtuu taas useista eri syistä. Ensiksikin tämäntapaista oikeutta ei ole ollut tarpeen mainita erikseen ulosotto-oikeudellisessa lainsäädännössä niin kuin siinä ei yleensäkään mainita erikseen kaikkia mahdollisia oikeuksia. UL:n laatijat ovat pitäneet lähimpänä esikuvanaan vastaavaa ruotsalaista lainsäädäntöä, jossa ei ole erikseen mainittu mitään määräalan saajan oikeudesta.[56] Saksan vastaavassa lainsäädännössä ei ole siinäkään ollut tarpeen mainita erikseen määräalan saajan oikeutta. Sen

---

[52] *Arento* SPL 1956 s. 329, *Caselius* s. 80 ja 159, *Ellilä* Ulosotto-oikeus s. 313—314, *Haataja* s. 488—489, *Iso-Puonti* SPL 1958 s. 633—634, *Kivinen* DL 1945 s. 74, Lvk 1967:1 s. 19, *Mellberg* JFT 1941 s. 398, *Ollinen* I s. 50—51 ja II s. 14, *sama* JFT 1941 s. 393, *Pietilä* LM 1964 s. 970, *Rautkallio* SPL 1959 s. 51 ja 93 sekä *Salminen* LM 1954 s. 178.

[53] Ks. esim. KoO p 1923 I 6 (ään.) ja 1953 II 4.

[54] Näin *Caselius* LM 1927 s. 224 ja *Ollinen* JFT 1941 s. 391—392.

[55] *Caselius* s. 160 ja 170 sekä *Ollinen* II s. 20.

[56] Ks. *Wrede* Ulosottotoimi s. 461 UL:n suhteesta ruotsalaiseen esikuvaansa. Ruotsin 10. 8. 1877 annettu utsökningslag korvasi vuoden 1734 lain UK:n niin kuin myös Suomen UL tuli saman lainsäädännön tilalle. Ruotsin ulosottolaki, jota on useita kertoja perusteellisestikin korjattu ja täydennetty, on edelleen

sijaan saksalaisessa järjestelmässä tarvitaan säännöksiä kiinteistökirjaan tehdyn ennakkomerkinnän turvaaman oikeuden haltijan asemasta ulosmittauksessa yleensä.[57]

Toiseksi määräalan saajan oikeus katsottiin vuoden 1864 OsittamisA:n ja myös vuoden 1883 OsittamisA:n pohjalta omistusoikeudeksi, joka oli voimassa kolmatta kohtaan. Saannolle voitiin pyytää lainhuutoa lohkomisen maarekisteriin merkitsemistä odottamatta niin kuin kiinteistön saannolle. Vuoden 1895 OsittamisA:n ja UL:n valmistelutyöt on suoritettu samanaikaisesti. Vuoden 1895 OsittamisA:n eräät säännökset ovat tosin lähentyneet saksalaista järjestelmää, mitä ei ole kuitenkaan pidetty vielä tuossa vaiheessa niin olennaisena, että se olisi antanut aiheen UL:n vastaavaan tarkistamiseen.[58] Vasta myöhempi oikeuskirjallisuus on tehnyt vuoden 1895 OsittamisA:sta ja erityisesti 14.2 §:stä laajalle jakolainsäädännön ulkopuolelle ulottuvia johtopäätöksiä.

UL nojautuu vanhalta perhe- ja perintöoikeudelliselta pohjalta muodostuneeseen omaisuuden klassiseen jakoon kiinteään ja irtaimeen. Tältä pohjalta näyttäisi myös mahdolliselta otaksua, että UL:n kiinteä omaisuus merkitsisi kollektiivista maata ja mitä siihen kuuluu. Asia ei kuitenkaan ilmeisesti ole näin yksinkertainen. UL:n käyttämä terminologia liittyy pikemminkin siihen kehitysvaiheeseen, jossa kiinteä omaisuus ja kiinteistö merkitsivät kumpikin konkreettista esinettä eli kiinteistöä. Tässä vaiheessa kiinteistö on kuitenkin vielä merkinnyt pikemminkin omistusoikeusyksikköä kuin rekisterikiinteistöä.[59]

---

voimassa. Ks. *Olivecrona* Utsökning s. 11—14. *Rodhe* s. 294 kiinnittää myös huomiota määräalaa koskevien säännösten puuttumiseen Ruotsin UL:sta.

57 Ks. Saksan ZVG 9 ja 48 §, jotka sisältävät tekstissä tarkoitettuja säännöksiä. Ks. myös *Hedemann* s. 70—71 ja *Weber* s. 52—54.

58 Ks. *Caselius* s. 160 ja *Ollinen* II s. 20, joissa UL:a arvostellaan siitä, ettei siinä ole otettu huomioon vuoden 1895 OsittamisA:n johdosta muuttunutta tilannetta. Kuitenkin juuri *Serlachius* on osallistunut lainvalmistelukunnan jäsenenä kummankin lain valmistelutöihin. Tämä merkitsee tiettyä yhtenäisyyttä lakien valmistelussa. Serlachius ei ollut kuitenkaan vielä tällöin omaksunut velvoiteoikeudellista käsitystä määräalan luovutuksesta.

59 Ks. edellä 2.5 b §:ssä olevaa esitystä. *Pietilä* on päätynyt UL:n sanamuotoja ja asiayhteyksiä vertailemalla siihen oikeana pidettävään lopputulokseen, että UL:n kiinteä omaisuus ja kiinteistö ovat kumpikin merkinneet yleensä konkreettista kiinteistöesinettä. Tämä esine ei ehkä ole kuitenkaan ollut vielä rekisteriyksikkö niin kuin Pietilä on lausunut samassa yhteydessä. Ks. tämän johdosta myös edellä 2.7 §:n lopulla olevaa esitystä.

Määräalan luovutus ja siihen liittyvä kiinteistönmuodostus käsittivät vanhastaan yhden kokonaisuuden. Määräala voitiin välittömästi sekä huudattaa että pantata ja myös realisoida luovutuksen tapahduttua ja omistusoikeuden siirryttyä. Vasta vuoden 1864 OsittamisA on tuonut mukanaan muutoksen, joka ei ole kuitenkaan ollut niin merkittävä, että sen vaikutukset olisivat ulottuneet välittömästi jakolainsäädännöstä prosessioikeuden piiriin. UL:n kiinteistöoikeus on nojautunut vanhaan vuoden 1734 lain mukaiseen kiinteistöoikeuteen. Tähän viittaa ensiksikin se seikka, että UL 4: 29.1 sisältää nimenomaisen säännöksen UL:n suhteesta vuoden 1734 lain tarkoittamaan kollektiiviseen maahan. Ulosmittausta ei saa toimittaa siten, että »jäljelle jääpä tulee velalliselle hyödyttömäksi.» Periaatteena on esineiden käsitteleminen kokonaisuuksina. Maata sellaisenaan ei voida UL:n mukaan ulosmitata, vaan ainoastaan konkreettinen kiinteistö.[60]

Vertailujen suorittaminen Ruotsin vuoden 1877 ulosottolakiin ja sen soveltamiseen antaa saman lopputuloksen. Ruotsissa on pysytty näissä kysymyksissä yleensä varsin lähellä vanhaa pohjoismaista oikeutta. Ruotsin vuoden 1877 ulosottolain kiinteä omaisuus on liittynyt vanhastaan perhe- ja perintöoikeudelliselta pohjalta suoritettuun kiinteän ja irtaimen omaisuuden jakoon, joka on nyttemmin täsmennetty kiinteästä omaisuudesta annetussa laissa. Tämän vuoksi se nyt merkitsee sanotun lain mukaista kiinteää omaisuutta. Määräala on siten ymmärretty Ruotsissa myös ulosottolain tarkoittamassa merkityksessä kiinteäksi omaisuudeksi vuoden 1734 laista ja sitä edeltäneestä ajasta tähän saakka.[61]

Sekä Suomen että Ruotsin ulosottolainsäädännössä on lähdetty vuoden 1734 lain ulosotto-oikeudelliselta pohjalta. Kumpaakin lainsäädäntöä kirjoitettaessa on ilmeisesti samalla tavalla edellytetty, että määräalan saajan omistusoikeus määräalaan on *kiinteää omaisuutta,* jota on käsiteltävä tätä omaisuuden lajia koskevien säännösten mukaisesti.

UL:n tarkoittamaa kiinteän omaisuuden käsitettä etsittäessä lähdetään yleensä *Forsmanin* tulkinnasta. Hänen näkemystään voidaan pitää

---

[60] Tämä johdetaan myös UL 4: 29.2:sta. Ks. *Forsman* Utsökningslag s. 172 ja *Wrede* Ulosottotoimi s. 335.

Oikeuskanslerin kertomus 1931 s. 76: Ulosottomies määrättiin pantavaksi syytteeseen sen johdosta, että hän oli ulosmitannut kiinteistön omistajan velasta »erottamisoikeuden» kiinteistön määräalaan, jota ei oltu tilasta luovutettu kenellekään.

[61] Ks. *Olivecrona* Utsökning s. 54—55.

merkityksellisenä, koska hän on myös osallistunut lainvalmistelutöihin.[62] Hänen luettelossaan esiintyvät kiinteänä omaisuutena muun muassa maalla olevat talot ja tilat, verollepannut torpat, vapaat ja ehdolliset tontit sekä vakaa hallintaoikeus toisen maahan.[63] Määräalan saajan oikeus ei esiinny vielä probleemina, koska saajan käteen siirtynyt määräala ymmärrettiin vanhastaan kiinteistöksi niissä poikkeuksellisissa tapauksissa, joissa määräalan luovuttaminen oli mahdollista huolimatta veronalaisen maan vähentämiskiellosta.

Oikeuskirjallisuudessa esitetty velvoiteoikeudellinen käsitys määräalan saajan oikeudesta on kuitenkin johtanut oikeuskäytännön toiseen suuntaan vanhan pohjoismaisen oikeuden edellyttämältä kannalta. Määräalaa käsitellään nyt oikeuskäytännössä vakiintuneesti irtaimena omaisuutena. Jälleen joudutaan vaikeiden kannanottojen eteen harkittaessa, olisiko virheellisestä tulkinnasta luovuttava ja palattava lain alkuperäisen tarkoituksen mukaiselle kannalle. Tähän tuskin on mahdollisuuksia ilman uusia nimenomaisia määräalaa koskevia säännöksiä. Lakia olisi ilmeisesti muutettava, jotta se pysyisi muuttumattomana, vaikka tämä ehkä tuntuu paradoksaaliselta.

Uusia säännöksiä annettaessa olisi otettava huomioon määräalan saajan oikeusasema sellaisena kuin se on yleensä pohjoismaisessa oikeudessa. Tältä kannalta lainvalmistelukunnassa laaditut uudet ehdotukset ovat tuskin omiaan saattamaan kysymystä järjestykseen.[65] Jos sen sijaan siirryttäisiin määräalan saannon lainhuudatukseen voitaisiin ajatella muun ohella UL 4:26:n soveltamista myös määräalan saantoon.[66] Tältä pohjalta lähdettäessä määräalan saajan oikeus voitaisiin lukea myös UL:n alueella johdonmukaisesti kiinteäksi omaisuudeksi.

Blomstedt on lausunut seuraavat tähän yhteyteen hyvin sopivat sanat: »Oikeushistorioitsija pieksäisi kuitenkin tuulta vaatiessaan tässä paluuta

---

62 Ks. tästä *Forsman* Utsökningslag s. 5.

63 *Forsman* Utsökningslag s. 130—131.

64 Ks. *Palmgren* JFT 1961 s. 161.

65 Ks. Lvk 1967:1 s. 19 ja 21 olevaa määräalaa koskevaa esitystä.

66 Lvk 1961:6 sisältää määräalan saannon lainhuudatusta koskevan ehdotuksen. Sanotun ehdotuksen suhteesta UL 4:26:een ks. *Ellilä* Ulosotto-oikeus s. 189 ja 344. Edellisessä kohdassa hän lausuu, että jos määräalan kauppa säädetään lainhuudatusvelvollisuuden alaiseksi, niin UL 4:26:n soveltamisala laajenee. Jälkimmäisessä kohdassa on lausuttu sama ajatus, vaikka tekijä ei tosin ole siinä aivan yhtä varma asiasta.

alkulähteille, sillä muuttuneet katsomukset, taloudelliset tosiseikat ja käytännön tarve ovat jo vakiinnuttaneet oikeuskäytäntöön vastakkaisen tulkinnan. Mutta jos uusi tulkinta tai säännös on kohtuuton tai perustuu väärinymmärtämiseen, silloin oikeushistorian tutkijan on velvollisuus huomauttaa kehityksen lähteneen hakoteille.»[67] Kehitys lienee aikanaan lähtenyt myös UL:n tulkinnassa väärinymmärryksen johdosta hakoteille. Tähän seikkaan on syytä kiinnittää huomiota ja edelleen — niin kuin Blomstedt katsoo myös suorastaan tutkijan velvollisuudeksi — tässä on samalla vaadittava asian korjaamista. Tämänkin vaikean kysymyksen kohdalla kirjallisuudessamme on esiintynyt silloin tällöin tässä omaksuttuun suuntaan käyviä kannanottoja.[68] Erityisesti on mainittava *Träskmanin* hyvin perusteltu esitys, jossa hän asettuu varauksettomasti kannattamaan UL:n velvoiteoikeudellisesta määräalakäsityksestä vapaata tulkintaa.[69]

Träskmaniin liittyen on myös korostettava varovaisuutta voimassa olevan UL:n tulkintaan nähden. Lienee todella tuulen pieksämistä, jos välittömästi vaaditaan tulkinnan siirtämistä kaikissa suhteissa lain alkuperäisen tarkoituksen edellyttämän tulkinnan kannalle. Määräalan saannon lainhuudatusta koskevien säännösten puuttuminen estää esim. UL 4:26:n soveltamisen määräalan saantoon.[70] Kunkin säännöksen osalta on tutkittava erikseen, missä laajuudessa UL:n kiinteää omaisuutta koskevia säännöksiä on sovellettava määräalaan. Näihin kysymyksiin ei kuitenkaan voida tässä syventyä koko laajuudessaan, varsinkaan kun niissä useimmissa on kysymys pikemminkin velkojan kuin määräalan saajan oikeusasemasta ja myös prosessioikeuden alaan kuuluvista kysymyksistä. Joitakin näkökohtia voidaan kuitenkin esittää.

Mielestämme ulosmitatun määräalan on katsottava olevan *myymis- ja hukkaamiskiellon* alainen niin kuin UL 4:30.2:ssa sanotaan. Tämä johtuu toisaalta siitä, että määräalaan voi kohdistua voimassa olevan asutus- ja muun lainsäädännön mukaan kiinteistöpanttioikeuksia, joiden etusija määräytyy lähinnä KiinA 22 §:n mukaan. Irtaimen omai-

---

67 *Blomstedt* LM 1965 s. 46—47.

68 Ks. *Hakulinen* Luovutus s. 59—60, jossa on esitetty osuvaa kritiikkiä vallitsevan kannan epäjohdonmukaisuuden vuoksi. Ks. myös *Haikonen* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 185—186 ja 192.

69 Ks. *Träskman* JFT 1968 s. 403—410.

70 Näin *Ellilä* Ulosotto-oikeus s. 189 ja *Träskman* JFT 1968 s. 398—399 ja 409.

suuden merkitsemistä ja omaisuuden haltuunottoa koskevat säännökset eivät sen sijaan hevin sovellu määräalan ulosmittaukseen.[71]

UL 7:3:sta johtuu, ettei määräalan saaja saa luovuttaa myymis- ja hukkaamiskiellon alaista omaisuutta toiselle. Tämä ei ole kuitenkaan lohkomisen esteenä[72] niin kuin ulosmittaus ei ole myöskään lainhuudatuksen esteenä. Ulosmittausvelkoja ei ole JL 64 ja 339 §:n säännökset huomioon ottaen asianosainen lohkomisessa, joten hän ei yleensä voi saada siitä tietoa. Näin ollen lohkominen ei voi myöskään vaikuttaa ulosmittausvelkojan oikeusasemaan, vaan lohkomisen tultua merkityksi maarekisteriin, lohkomisessa muodostettu kiinteistö säilyy myymis- ja hukkaamiskiellon alaisena.[73] Tämäkin seikka viittaa ratkaisevasti siihen, että määräalan on katsottava olevan ulosmittauksen johdosta alusta alkaen myymis- ja hukkaamiskiellon alaisena. Muutoin jouduttaisiin sanomaan, että ulosmittauspanttioikeus joko raukee tai muuttuu maarekisteriin merkitsemisen ajankohtana myymis- ja hukkaamiskielloksi[74] taikka sitten jouduttaisiin siihen tulokseen, että kiinteistö olisi ulosmittauspanttioikeuden kohteena. Tällaiset sattumanvaraiset asianosaisten oikeusasemaan huomattavasti vaikuttavat lohkomisesta johtuvat muutokset eivät taas ollenkaan sovellu yhteen sen kanssa, ettei ulosmittausvelkoja ole edes asianosainen lohkomisessa. Tämän vuoksi määräalan on katsottava olevan alusta lähtien myymis- ja hukkaamiskiellon alai-

71 *Träskman* JFT 1968 s. 409—410.

72 KoO 1962 II 124: Määräalan asettaminen myymis- ja hukkaamiskiellon alaiseksi ei estänyt määräalan lohkomista, vaikka siitä oli toimituksessa tehty väite myyjän toimesta. Ulosmittauksen hakija ei olisi taas ollut asianosainen toimituksessa eikä olisi sen vuoksi voinut puhua JL 65 §:n mukaan muista kuin sanotussa säännöksessä tarkoitetuista seikoista, jotka »toimitusmiehet lain säännösten mukaan ovat velvolliset ottamaan huomioon.»

73 KoO 1937 II 43: Määräalan ulosmittaus ei rauennut lohkomisen johdosta, vaan jäi kohdistumaan määräalasta muodostettuun tilaan, joka voitiin ilman muuta ulosmittausta myydä pakkohuutokaupalla niin kuin kiinteistö.

Kiinteistöä ei voida sen sijaan enää ulosmitata irtaimesta omaisuudesta säädetyssä järjestyksessä määräalana. Ulosmittaus kumottiin ratkaisussa KoO 1933 II 415 (ään.), vaikka ulosottoviranomaiset eivät olleet tietoisia siitä, että määräala oli jo aikaisemmin muodostettu kiinteistöksi.

74 *Arento* SPL 1956 s. 329, *Rautkallio* SPL 1959 s. 96 ja *sama* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 190—191 päätyvät siihen, että määräala on lohkomisen jälkeen ulosmitattava uudelleen kiinteistönä ja aikaisempi määräalan pakkohuutokauppa on peruutettava.

nen. Tällöin näissä kysymyksissä päästään UL:n alkuperäistä tarkoitusta vastaavaan johdonmukaiseen lopputulokseen.

5. *Kelpoisuudesta muiden määräalaa tarkoittavien varallisuusoikeuksien luovuttamiseen*

Omistusoikeuden ja rajoitetun esineoikeuden väliseen jyrkkään erotteluun perustuva oikeusteoria lähtee siitä, että omistajan toimivalta lähenee rajoittamattomuutta ja johtuu suorastaan omistusoikeuden olemuksesta. *Rajoitetun esineoikeuden* haltijalle kuuluu sen sijaan ainoastaan lakiin perustuva oikeus käyttää määrättyjä omistusoikeuteen kuuluvia oikeutuksia.[75] Tästä johtuu myös, että kiinteistön omistajan katsotaan voivan perustaa kiinteistöön kohdistuvia rajoitettuja esineoikeuksia kun taas rajoitetun esineoikeuden haltijan kelpoisuuden ei katsota ulottuvan tähän. Tätä eritasoisuutta pidetään olennaisena eroavuutena omistusoikeuden ja rajoitetun esineoikeuden välillä varsinkin vanhemmassa, mutta myös uudessakin oikeuskirjallisuudessa.[76]

Kuitenkin lienee niin, ettei tämänkaltainen eritasoisuussääntö perustu Suomen voimassa olevaan lakiin vaan pikemminkin äsken mainittuun oikeusteoriaan. Kukaan kiinteistöoikeuden käytäntöä tunteva ei ole voinut olla havaitsematta sitä seikkaa, että kiinteistöön kohdistuvien rasiteoikeuksien lukumäärä ja erityisesti myös niiden rasittavuus lisääntyvät

---

[75] Ks. esim. *Hannikainen* s. 27—29 ja *Wrede—Caselius* s. 182—183 ja 307—309. Erityisen seikkaperäisesti tämä kanta on perusteltu *Caseliuksen* teoksessa Omistajankiinnityksestä s. 37—41 ja 51—84.

[76] Ks. *Caselius* Omistajankiinnityksestä s. 39 ja *Hannikainen* s. 9 ja 28. *Holopaisen* LM 1965 s. 325 ilmaisutapa ei eroa sanottavasti klassisen oikeuskirjallisuuden ilmaisutavasta eikä lopputuloksestakaan: »Omistajalla on kuitenkin kompetenssinsa (omistusoikeuden) nojalla mahdollisuus perustaa esineoikeuksia. Tämän vuoksi omistusoikeus näyttääkin käsitteenä sijoittuvan eri tasolle kuin ns. rajoitetut esineoikeudet. Tällä perusteella voidaan myös sanoa, että omistusoikeus on enemmän kuin omistajalle kuuluvien oikeutusten summa.» Muun muassa tällä perusteella *Holopainen* LM 1965 s. 324—325 haluaa osoittaa, että omistusoikeus on lähinnä täydellinen valta esineeseen eikä niinkään siihen kuuluvien oikeutusten summa. Yhtä hyvin voidaan kuitenkin sanoa, että sanottu oikeus rajoitettujen esineoikeuksien perustamiseen on juuri eräs omistajan oikeutuksista. Koko tämä kiistakysymys näyttää olevan eräänlainen näennäisprobleemi. Ks. myös *Holopainen* s. 101—104.

voimassa olevan lain mukaan ilman palvelevan kiinteistön omistajan toimenpiteitä ja myös vastoin hänen tahtoaan erityisesti rasiteoikeuden haltijoiden luovutustointen johdosta.[77] Hallitsevan kiinteistön omistaja voi määräaloja luovuttaessaan luovuttaa taikka jättää luovuttamatta määräalan saajille myös oikeuksia yhteen taikka useampaan ns. vanhaan rasitetiehen. Tämä kelpoisuus luovuttajalla on rasiteoikeuden haltijana.

Myös *vuokraoikeuden* haltijalla on varsin laajalle ulottuva oikeus alivuokraukseen eli siis uuden rajoitetun esineoikeuden perustamiseen MVL 6 §:n ilmaisemasta pääsäännöstä huolimatta. Tämä johtuu MVL 30, 53 ja 75 §:stä. Lopultakin on kysymys vain ilmaisuteknisestä seikasta. Kumpikin sääntö voidaan yhtä hyvin asettaa lakitekstissä pääsäännöksi taikka poikkeukseksi. Tosiasiallisesti rakennus- ja muun maan vuokran osalta on pääsääntönä siirron ja myös alivuokrauksen salliminen. Maatalousmaan vuokrassa on taas pääsääntönä niiden kieltäminen niin kuin MVL 6, 58 ja 71 §:ssä on sanottu.[78]

Säännöksiä tarkasteltaessa ei voida havaita klassisen oikeusteorian tarkoittamaa eritasoisuutta. Sekä omistajalla että esineoikeuden haltijalla on kullakin voimassa olevan oikeuden normeihin perustuva vaihdantakompetenssinsa sen mukaan kuin kutakin tapausta varten on erikseen säädetty. Omistajan luovutuskompetenssi perustuu lähinnä MK 1: 1:n säännökseen. Vuokraoikeuden haltijan vaihdantakompetenssi perustuu taas MVL:n säännöksiin.

Yleinen periaate ei ole suinkaan niin, että omistajalla on vaihdantakompetenssi, joka muunlaisen oikeuden haltijalta puuttuu. Yleisen periaatteen voidaan pikemminkin sanoa olevan niin, että kukaan ei voi luovuttaa *laajempaa* oikeutta kuin hänellä itsellään on. Eroavuutta ei ole siinäkään, että omistajan oikeus johtuisi asian luonnosta ja muunlaisen oikeuden haltijan oikeus välittömästi lain säännöksestä tai asianosaisten sopimuksesta. Sekä omistajan että muunlaisen oikeuden haltijan vaihdantakompetenssi perustuu voimassa olevan oikeuden normeihin. Kaikissa tapauksissa on tutkittava erikseen, minkä laajuinen asianomaisen oikeuden haltijan vaihdantakompetenssi on.

Tämän tutkimuksen tarkoituksen kannalta ei ole kuitenkaan tarpeen ryhtyä järkyttämään tätä klassisen oikeuskirjallisuuden eritasoi-

77 Ks. tarkemmin *Pietilä* Mila 1967 s. 4—9 sekä Ruotsin osalta *Hillert* s. 322—326.

78 Ks. tarkemmin *Hakulinen* Vuokraoikeus s. 109—118 ja erityisesti s. 111.

suussääntöä laajemmalti kuin määräalan saajan oikeuden osalta on tarpeen. Pikemminkin tämän säännön voimassa pysyttäminen saattaisi ehkä näyttää tämän tutkimuksen kannalta tarkoituksenmukaiselta. Tässä tutkimuksessahan puhutaan myös määräalan saajan omistajanasemasta. Jos mainittu eritasoisuussääntö olisi poikkeukseton, niin määräalan saajan oikeus voitaisiin ilmeisesti osoittaa omistusoikeudeksi näyttämällä, että hänen kelpoisuutensa ulottuu rajoitettujen esineoikeuksien perustamiseen. Tämäkään seikka ei voi kuitenkaan olla ratkaiseva, vaikka se on tietysti merkityksellinen yksityiskohta. Käsitteenmuodostukseen on siirryttävä huomattavasti laajemmalta pohjalta.

Edellä on käsitelty määräalan saajan luovutuskompetenssia ja panttauskompetenssia erikseen. Vastaavalta pohjalta voidaan käsitellä myös hänen *vuokrauskompetenssiaan.* Velvoiteoikeudellista käsitystä määräalan saajan oikeuteen nähden edustava oikeuskirjallisuus on tässä niin kuin yleensä tahtonut rajoittaa määräalan saajan oikeuden sisällön mahdollisimman suppeaksi. Päämääränä on ollut saajan oikeuden pelkistäminen teoreettisesti puhtaaksi irroittamisoikeudeksi, jotta se soveltuisi muodostettuun teoreettiseen järjestelmään. Tähän liittyen myös omistajan hallintaoikeuteen nähden on suhtauduttu kielteisesti.

Vieläpä *Haatajakin* vallitsevaa kantaa myötäillen lausuu, että määräalan ostaja »voi myös antaa sen vuokralle jo ennen sen omistajaksi tulemista ja ehdolla, että vuokrasopimus tulee voimaan sitten kun omistusoikeus on siirtynyt, eikä hän voi omistajaksi tultuaan kieltää vuokrasopimukselta pätevyyttä sillä perusteella, ettei hän ollut omistaja vielä silloin kun vuokrasopimus tehtiin.»[79] Tämänkaltainen lausunto ei ole enempää aikaisemman kuin voimassa olevankaan oikeuden mukainen eikä se myöskään vastaa todellisuudessa vallitsevaa tilannetta, johon tämän kirjoittajalla on ollut tilaisuus tutustua toimiessaan maanmittausinsinöörinä. MVL 1 ja 86 §:n mukaan maanvuokrasopimuksen perusteella voidaan antaa vuokralle kiinteistö tai alue, siis myös kiinteistöön kuuluva taikka varsinaisen kiinteistöjaotuksen ulkopuolella oleva maa- tai vesialue. *Hakulinen* lausuu tämän johdosta, että »tilasta erotettava määräala voidaan antaa vuokralle kiinteistönä ennen lohkomista ja lohkotilan maarekisteriin merkitsemistä. Vuokrasuhde on alusta alkaen, siis määräalan ollessa vielä itsenäiseksi tilaksi muodostamatta, maanvuokra-

79 *Haataja* s. 512, joka viittaa samalla ratkaisuun KoO 1939 II 585. Se ei kuitenkaan tue nimenomaisesti Haatajan kantaa.

lain säännösten alainen.»[80] Tähän voidaan yhtyä. Samalla kannalla on myös oikeuskäytäntö[81] ja uusi kirjallisuus.[82]

Määräalan saajan vaihdantakompetenssi ulottuu edelleen samoille alueille kuin kiinteistön omistajan vastaava kompetenssi. Eroavuuksien osoittaminen lienee lopultakin vaikeampaa kuin yhtäläisyyksien. Oikeuskäytännön pohjalta voidaan osoittaa, että määräalan saaja voi luovuttaa kolmannelle henkilölle pysyvän oikeuden tien käyttämiseen.[83] Hänellä on siten oikeus *rasiteoikeuden* luovuttamiseen. Tietenkin oikeudessamme on pääsääntönä, että palvelevana kiinteistönä on kiinteistö eikä sen materiaalinen osa, mutta tästä säännöstä voidaan poiketa varhaisen kehitysvaiheen aikana.[84]

Määräalan saaja voi luovuttaa myös määräalaa tarkoittavan *metsänhakkuuoikeuden* kolmannelle.[85] Sanotun oikeuden kiinnittäminen on tietysti eri asia, mutta siinä ei ole enää kysymys määräalan saajan kelpoisuudesta vaan oikeastaan metsänhakkuuoikeuden saajan toimivallasta kehittää oikeusasemaansa siten, että hänen oikeutensa saa tehokasta dynaamista suojaa.

Määräalan saajan vaihdantakompetenssia koskevaa esitystä voitaisiin jatkaa edelleen moneen eri suuntaan. Kirjallisuudessa on keskusteltu vilkkaasti esim. siitä kysymyksestä, voidaanko KiinA 2 §:n nojalla vahvistaa kiinnitys laitokseen, jonka sen omistaja on rakentanut hänelle luovutetulle määräalalle.[86] Kaikkiin yksityiskohtiin ei voida kuitenkaan puuttua tämän esityksen puitteissa.

---

80 *Hakulinen* Vuokraoikeus s. 19. Ks. myös s. 26 av. 1 ja s. 42, jossa Hakulinen päätyy samaan lopputulokseen. Hänen ilmaisutavassaan voidaan kuitenkin myös havaita selviä vallitsevan kannan mukaisia kuvioita. Määräalan saajalla on hänen mukaansa tekstissä mainittu kelpoisuus siitä huolimatta, että hän ei omista määräalaa ja hänen omaisuutensa on irtainta omaisuutta.

81 KoO 1939 II 585: Vuokrasopimus, jolla määräalan ostaja oli vuokrannut määräalaan kuuluvan alueen kantajalle ennen määräalan siirtymistä vastaajalle ja ennen sen erottamista, sitoi vuokrasopimuksen hyväksynyttä vastaajaa. KO ratkaisi asian ennen määräalan erottamista ja ylemmät oikeusasteet sen jälkeen.

82 *Pietilä* s. 219.

83 KoO 1949 I 21 (ään.). Ks. tarkemmin edellä 4.3 §:ssä av. 37 olevaa selostusta.

84 *Hillert* s. 305—309 on myös voinut esittää Ruotsin oikeutta koskevia poikkeuksia tästä pääsäännöstä. Ks. myös määräalasta hallitsevana kiinteistönä *Hillert* s. 149.

85 Ks. edellä 4.3 §:ssä av. 41 mainittuja oikeustapauksia.

86 Ks. tarkemmin *Zitting—Rautiala* s. 163 ja siinä mainittua kirjallisuutta

6 §. Omistusoikeudesta

1. Näkökohtia ajattelutavan kehityksestä

Aikamme oikeustiede on liittänyt ohjelmaansa metafyysisen aineksen kitkemisen omasta sarastaan ja käsitevarastonsa tieteellisen analyysin samoin kuin koko kielenkäyttönsä tarkistamisen tieteellistä asennoitumistaan vastaavalla tavalla. Tieteellisen perusasennoitumisensa se on ehkä saanut lähinnä ns. *loogis-analyyttisesta* filosofiasta. Filosofiassa kulloinkin vallinneet aatesuunnat ovat kaikkina aikoina olleet vaikuttamassa eri alojen tieteelliseen tutkimukseen yleensä, mutta erityisesti oman vuosisatamme loogis-analyyttisen filosofian vaikutus näyttää olevan huomattava sekä luonnontieteiden että ns. yhteiskuntatieteiden piirissä. Oikeustiede ei ole voinut jäädä syrjään tästä vaikutuksesta.

Suhteessaan aikaisemman oikeustieteen metafysiikkaan ja tiedonkäsitykseensä yleensä aikamme uudelleen orientoitunutta oikeustiedettä on sanottu *funktionaaliseksi* ja suhteessaan käsitevarastoonsa ja kielenkäyttöönsä sitä on sanottu *analyyttiseksi.* Kokonaisuutena sitä on sanottu *realistiseksi* sikäli kuin on kysymys ns. amerikkalaisesta ja pohjoismaisesta realismista. Mistään yhtenäisistä koulukunnista tässä ei ole kuitenkaan kysymys niin kuin loogis-analyyttinen filosofiakaan ei ole yhtenäinen filosofia tai koulukunta. Meidän aikamme oikeustieteen riippuvuus ja sukulaisuus vastaaviin filosofisiin oppeihin nähden muodostunee mielenkiintoiseksi geneettisen oikeushistorian selvitettäväksi kysymykseksi vastaisuudessa.

Uuden ja vanhan oikeustieteen välisiä eroavuuksia on usein luonnehdittu oikeuskirjallisuudessa seuraavaan tapaan. Kysymyksenasettelussa lähdettiin ennen siitä, mikä tai mitä jokin oikeudellinen ilmiö on. Nyt kysytään sen sijasta, kuinka jokin tapahtuu ja millainen oikeusasema jollakin henkilöllä on tietyssä vaiheessa. Tutkimuksessa lähdettiin ennen luonteen ja olemuksen määrittelystä. Kun nämä kysymykset oli saatu ratkaistuiksi, niiden nojalla saatettiin tehdä pitkälle meneviä oikeudellisia johtopäätöksiä voimassa olevan oikeuden sisällöstä. Nyt voimassa olevan oikeuden tutkimuksessa pitäydytään normiin ja vältetään deduktioon nojautuvaa menettelyä. Se käsitevarasto, jonka avulla ennen pyrittiin saamaan kuva voimassa olevasta oikeudesta, halutaan nähdä nyt konventionaalisemmin kielenkäyttöä koskevana kysymyksenä, inhimillisen kanssakäymisen ja tieteellisen keskustelun apuvälineenä. Tieteelliseen

asennoitumiseen nähden puhutaan siirtymisestä mytologiselta tai metafyysiselta tasolta loogiselle tasolle. Siirtyminen ei ole ollut ominaista vain oikeustieteelle vaan ilmiö on ollut tieteidenvälinen.[1]

Usein mainittuja aikaisemmalle tutkimustavalle ominaisia puutteellisuuksia ja rajoittuneisuuksia voidaan helposti havaita määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa käsittelevässä oikeuskirjallisuudessa. Vanhemmalle kirjallisuudelle on ollut tunnusomaista esityksen aloittaminen luovutuksensaajan oikeuden luonnetta ja olemusta koskevilla pohdiskeluilla. Tuon pohdiskelun tarkoituksena ei ole kuitenkaan ollut metafyysisen perimmäisen olemuksen tai substanssin valottaminen, vaan saajan oikeuden tarkastelu sellaisten ominaisuuksien löytämiseksi, joiden on katsottu olevan sille luonteenomaisia.[2] Näiden ominaisuuksien nojalla on sen jälkeen suoritettu saajan oikeuden sijoittelu oikeustieteen systemaattiseen järjestelmään, jossa varsinkin aikaisemmin on ollut hallitsevana klassinen jako velvoite- ja esineoikeuksiin. Myöhemmin on esitetty myös muita luokkia. Olemus- ja luonnepohdintojen päämäärä ei ole kuitenkaan rajoittunut vain olennaisten tunnusmerkkien ja ominaisuuksien etsimiseen ja niiden perusteella tapahtuvaan sijoitteluun systemaattiseen järjestelmään. Pohdintojen tarkoituksena on ollut sen lisäksi luoda teoreettista pohjaa tulevalle lainsäädännölle. Tieteellinen järjestelmä tarjotaan sellaisenaan otettavaksi huomioon käytännön lainsäädäntötyössä

---

1 Ks. tästä kehityksestä esim. *Aarnio* s. 104—118, *Ahlander* Om rätt s. 70—77, *Apala-Arlander* LM 1964 s. 680—686, *Arnholm* I s. 26—39, *Carlson* LM 1957 s. 22—32, *Ekelöf* Festskrift tillägnad Ekeberg s. 151—177, *Kivimäki* LM 1937 s. 474—484, *Fr. Vinding Kruse* s. 797, *Lahtinen* s. 189—197, *Makkonen* LM 1964 s. 778—784, *Muukkonen* LM 1964 s. 961—964, *sama* Esisopimus s. 117—119, *Ojanen* LM 1969 s. 440—442, *Olsson* Om köpares borgenärsskydd s. 13—19, *Ross* Ejendomsret s. 11—26, *Sipponen* s. 48—64, *Telaranta* Erehdys s. 242—276, *Voipio* Verotuksen kiertämisestä s. 16—19, *Vuorio* s. 47—56 ja LM 1956 s. 444—478 sekä *Zitting* LM 1960 s. 861—868. Tieteidenväliseltä kannalta ks. *Kaila* Inhimillinen tieto s. 48—49 ja 68—72 sekä *Saarnio* Ajatus 1942 s. 171—219.

2 Ks. *Aarnio* s. 105. Deduktioon perustuvaa metodiakaan ei voitane ilman muuta hylätä kokonaan, vaan silläkin on ilmeisesti oma sijansa myös oikeustieteessä. Ks. deduktion funktioista realistisessa oikeustieteessä *M. R. Cohen* Readings s. 563—564. Deduktioon perustuvaa metodia ei voida sen sijaan enää hyväksyä oikeustieteen palvelukseen sillä tavoin kuin esim. vanhemmassa suomalaisessa oikeustieteessä on joskus tehty. Ks. esim. *Caselius* Omistajankiinnityksestä s. 9. Subjektiivinen oikeus on siinä asetettu yläkäsitteeksi, josta deduktion avulla on tehty johtopäätöksiä.

eli niin kuin *Caselius* sanoo tarkastellessaan määräalan erottamisoikeutta de lege ferenda: »Suotavaa myös olisi, ettei irroittamisoikeuksien nykyistä systematiikkaa aiheettomasti rikottaisi.»[3]

Luonteen ja olemuksen selvittämisellä on siten ollut useita funktioita kuten olennaisten tunnusmerkkien ja ominaisuuksien löytäminen, sijoittelu niiden perusteella oikeustieteen systemaattiseen järjestelmään ja pohjan luominen teoreettisesti virheettömälle lainsäädäntötyölle. Nykyinen oikeustiede voi havaita kuitenkin näiden päämäärien rinnalla myös muita päämääriä. Luonnekysymysten pohjalta on usein tehty johtopäätöksiä voimassa olevasta oikeudesta deduktion avulla. Samalla lainsäädäntöä on haluttu taivuttaa kulloinkin omaksutun ehkä ulkomaisista järjestelmistä lainatun tieteellisen struktuurin mukaiseksi. Uusi tutkimus on luonnollisesti sanoutunut irti näistä metafyysisistä aineksista. Jos kuitenkin aikaisempaa tutkimusta näiden virheellisyyksiensä nojalla pidetään kokonaan harhautuneena ja hedelmättömänä niin silloin arvostelussa on ammuttu yli maalin.[4]

Oikeustieteen uudelleen orientoituminen on usein haluttu nähdä lopullisena ja kertakaikkisena: »Luopumalla substanssijuridiikasta ja suuntaamalla huomion oikeusvaikutuksiin ja käsitteellisissä kysymyksissä mm. selvyysvaatimukseen, yksityisoikeuden kaikki sektorit voivat kohota huomattavallekin tieteelliselle tasolle. Edellä lausumani merkitsee itsestään, että joudumme elämään analyysin ajassa. Se edellyttää kaiken totutun uudelleen arviointia ja usein myös vanhan hajalle repimistä. Joskus tuntuu siltä kuin todella kaikki hajoaisi ja mitään ei olisi sijaan annettavaksi. Mutta tuo tunne ei tieteen ainoan mittapuun, totuuden, nimessä saa käännyttää ketään analyytikko-murskaajaa takaisin.»[5]

Voidaan kysyä, kuinka olemme juuri nyt kypsyneet arvioimaan kaiken uudelleen. Ehkä tämä johtuu siitä, että loogis-analyyttinen filosofia on voinut tarjota *Mooren, Russellin* ja *Wittgensteinin* kaltaisia suuria opettajia, jotka ovat voineet osoittaa ei vain luonnontieteille vaan kaikille tieteille loogisen käsiteanalyysin ja semanttisten kysymyksenasettelujen merkityksen. Ehkä tämä johtuu siitä, että loogis-analyyttinen filosofia

---

[3] *Caselius* s. 188.

[4] Vrt. *Aarnio* s. 106—108 ja *Holopainen* s. 103—104, joissa aikaisemmalle oikeustieteelle halutaan varauksetta tunnustaa sille kuuluva arvo.

[5] Lainatut paljon puhuvat sanat ovat *Muukkosen* LM 1964 s. 963, vaikka hän itse ei liene läheskään kiivaimpia analyytikko-murskaajia.

on vakavammin kuin aikaisemmat filosofiat ottanut nimenomaiseksi tehtäväkseen tieteellisen metodin tutkimuksen yleensä ja lahjoittanut siten kullekin tieteelle perustan oman metodinsa muodostamiseen. Ehkä tämä johtuu siitä, että luonnontieteet ja erityisesti fysiikka ovat nojautumalla tieteelliseen filosofiaan saavuttaneet ennen näkemättömiä tuloksia lyhyessä ajassa aikaisempiin saavutuksiinsa verrattuna, mikä on auttanut myös yhteiskuntatieteitä havaitsemaan jälkeenjääneisyytensä ja tarkistamaan tieteellisen asennoitumisensa ja metodinsa. Ilmeisesti kaikki nämä ja muut tässä mainitsemattomat seikat liittyneinä oikeustieteellisen tutkimuksen vilkastumiseen ja laajenemiseen ovat yhdessä olleet vaikuttamassa samaan suuntaan oikeustieteellisen tutkimuksen uudelleen orientoitumisessa.

Mikä sitten on nykyisen uudelleen orientoituneen oikeustieteemme totuus? Tyydyttävän vastauksen antaminen tähän kysymykseen edellyttäisi syvällisiä filosofisia tietoja ja laajoja sekä filosofisia että oikeustieteellisiä tutkimuksia ynnä ajan luomaa perspektiiviä. Joitakin havaintoja voitaneen kuitenkin esittää.

Kertakaikkisessa ja lopullisessa kaiken metafysiikan hävittämisessä on selvästi jotain yhteistä ja samanlaista kuin *loogisen empirismin* esiintymisessä tieteellisen filosofian piirissä tämän vuosisadan alkupuoliskolla. Looginen empirismi pyrki muuttamaan äärimmäisyydestä toiseen heilahtelevan filosofian tarkaksi ja jatkuvasti eteneväksi tieteeksi. Tämän filosofian luojat uskoivat myös onnistuneensa pyrkimyksessään siinä määrin, että jotain kertakaikkista olisi tapahtunut: »Olen täysin tietoinen sen vakaumuksen kantavuudesta ja vakavuudesta, jonka nyt haluan lausua julki. Olen nimittäin vakuuttunut siitä, että olemme keskellä filosofian aivan lopullista käännettä ja että meillä on asiallinen oikeus katsoa järjestelmien hedelmätön riita päättyneeksi. Nykyhetki omistaa, niin väitän, jo välineen, joka tekee jokaisen sellaisen riidan tarpeettomaksi; tarvitsee vain päättävästi käyttää sitä.»[6] Omat filosofimme, jotka ovat perehtyneet loogiseen empirismiin, eivät ole nähneet filosofian käännettä näin lopullisena. He ovat nähneet tämänkin suunnan vain yhtenä renkaa-

[6] Sanat on lausunut *Schlick* kirjoituksessaan Die Wende der Philosophie, jonka on sanottu sisältäneen loogisen empirismin ohjelmanjulistuksen. Sanat on esitetty tässä *Ketosen* s. 185 suomentamina. Jotakin vastaavaa on myös *Reichenbachin* s. 243—257 ja 283—308 sekä *Saarnion* Ajatus 1942 s. 204—219 esityksissä tiedonkäsityksen muuttumisesta.

na kahden ja puolen vuosituhannen kehityksessä, joka jatkuu edelleen. Mutta heidän kannanotoissaan on jo mukana ajan perspektiiviä.[7]

Alkuperäisen loogisen empirismin ankara metodi voidaan kiteyttää *kolmeen pääteesiin.* Mielekkyysteesin mukaan jokainen mielekäs lause on joko välitöntä kokemusta kuvaava elementaarilause tai sellaisten elementaarilauseiden totuusfunktio. Jos lause ei ole elementaarilause eikä elementaarilauseiden totuusfunktio, on se mieletön. Käännettävyysteesin mukaan jokainen mielekäs lause täytyy voida kääntää välittömän kokemuksen kielelle. Verifioitavuusteesin mukaan jokainen mielekäs lause täytyy voida joko verifioida, so. osoittaa todeksi, tai falsifioida, so. osoittaa epätodeksi; ellei näin ole, lause on mieletön.[8] Siis kaikki ne lauseet, jotka eivät voi olla aistihavainnoin todennettavissa, ovat metafyysisinä näennäisongelmina mieltä vailla. Looginen empirismi vaatii niiden metafyysisen luonteen tunnustamista; ne eivät ole tieteellisiä asiakysymyksiä vaan epätieteellisiä tunteenilmauksia.[9]

Myöhemmin 1930-luvun lopulta alkaen loogisen empirismin ankarat teesit väljenivät ns. koeteltavuuden periaatteeksi, jonka mukaan »lause on mielekäs, jos se on koeteltava, so. jos sillä on verifioituvia eli todeksi tai epätodeksi osoitettavia seuraamuksia.» Tässä muodossaan koeteltavuuden periaatetta on pidetty vieläkin »varsin sopivana mielekkyyden kriteerinä», vaikka looginen empirismi sellaisenaan on jo väistynyt filosofinen suunta. Varsinkin käännettävyysteesistä luopuminen on merkinnyt loitontumista loogisesta empirismistä.[10]

Suomalaisista filosofeista *Eino Kaila* on lähinnä edustanut loogista empirismiä. Hänen inhimillistä tietoa käsittelevällä teoksellaan on epäilemättä ollut oma vaikutuksensa myös maamme oikeustieteelliseen ajatteluun. Monet oikeusteoriaan perehtyneet juristimme viittaavat usein *Kailan* ja myös muiden empiristien kuten *Jørgen Jørgensenin* ja *Reichenbachin* teoksiin. Kaila hyväksyi esim. koeteltavuuden periaatteen, mutta hän piti siitä huolimatta vielä kiinni käännettävyysteesistä ja polemisoi *Carnapia* vastaan vielä sen jälkeen kun tämä oli havaittuaan sen

---

7 Ks. *Kaila* Inhimillinen tieto s. 6, *Ketonen* s. 199—200, *von Wright* Logiikka, filosofia ja kieli s. 179—182 ja *sama* Looginen empirismi s. 5.

8 Teesit on esitetty *Ketosen* s. 190—191 mukaan. Ks. niistä myös esim. *Kaila* Inhimillinen tieto s. 173—225 ja *von Wright* Looginen empirismi s. 56—63, 119—127 ja 173—177.

9 Ks. *Ketonen* s. 192—193 ja *von Wright* Logiikka, filosofia ja kieli s. 167.

10 *Ketonen* s. 196—200.

kestämättömäksi luopunut siitä.[11] Vasta viimeisessä itse painoon toimittamassaan kirjoituksessa Kailakin luopuu tästä teesistä ja samalla olennaisesta osasta loogisen empirismin tiedonkäsitystä.[12]

Meidän oikeusfilosofiassamme *Lahtinen* on omaksunut loogisen empirismin tiedonkäsityksen. Hänen väitöskirjassaan on pyritty noudattamaan loogisen empirismin ankaraa metodia ja tiedonkäsitystä puhtaana ja johdonmukaisena.[13] Lahtinen vaatii myös oikeustieteen lauseilta loogisen empirismin edellyttämää käännettävyyttä välittömään aistein havaittavaan fyysiseen tai psyykiseen kokemukseen. Hänen verifioitavuusteesinsä edustaa myös loogista empirismiä sen ankarassa muodossa.[14] Loogisen empirismin tiedonkäsitystä ei ole voitu enää hyväksyä pitkiin aikoihin. Lahtinen näyttäisi myös luopuvan siitä ainakin osaksi Eino Kailan tavoin viimeisissä julkaisuissaan.[15]

Tieteelliset teoriat eivät nykyisen tiedonkäsityksen mukaan ole kuvai-

---

11 Ks. *Kaila* Inhimillinen tieto s. 202—209.

12 Tässä tarkoitetaan *Kailan* esitystä Einstein—Minkowskin invarianssiteoria, Ajatus 1958, josta erit. s. 40.

13 *Lahtinen* s. 49—50 lausuu tieteellisiä ja ei-tieteellisiä hengentoimintoja koskevassa luvussa omaksumansa tiedon- ja tieteenkäsityksen seuraavasti: »Diese Zweiteilung scheint die Auffassung hervorzurufen, dass man in der Wissenschaft nur bestimmte Geistestätigkeiten anwendet (z.B. Sehen, Hören und dgl.), während man in der nichtwissenschaftlichen Tätigkeit auch andere Geistestätigkeiten, besonders das Gefühl anwenden kann.»

14 Ks. *Lahtinen* s. 44—49. *Lahtinen* s. 75 lausuu verifioitavuusteesinsä oikeusnormin osalta seuraavasti: »Man kann also die Rechtsnorm als eine Behauptung auffassen, die richtig oder falsch ist.» Tämäntapaista käsitystä ei voida enää hyväksyä. Ks. oikeusnormin suhteesta tosi-epätosi-relaatioon *von Wright* Norm and Action erit. s. 4 ja 103—106. Myös *Sipponen* s. 274—275 huomauttaa, kuinka *Lahtisen* väitöskirjassa heijastuu voimakkaana suuntaus, jonka mukaan tiede on luonteeltaan kuvailevaa ja tässä mielessä empiiristä, minkä kannan omaksuminen edellyttää normatiivisten käsitteiden tulkitsemista uudelleen. *Jokela* LM 1967 s. 881 lausuu *Lahtisesta* ja hänen väitöskirjastaan: »Tämä tutkimus osoittaa selvästi hänen tieteellisen ohjelmansa, jonka keskeisenä vaatimuksena on pidättäytyminen oikeustieteen nimissä lausumasta mitään sellaista, jota ei voida empiirisesti todentaa.»

15 Ks. *Lahtinen* Ius humanum s. 87—111 ja erit. s. 87, 98—99 ja 105. Myönnämme samalla, ettei Lahtisen tiedonkäsitys ole avautunut tästä kirjoituksesta yhtä selvästi kuin hänen väitöskirjastaan. *Lahtinen* Ius humanum s. 87 aloittaa esityksensä edelleenkin ankarasta teesistään: »Die Welt der Wirklichkeit ist die, die auf die mittels der Sinne (Gesichts-, Gehörsinn usw.) wahrgenommenen Erfahrungen zurückgeht.»

levia tosiasioiden luetteloita, vaan hypoteeseja, jotka parhaimmillaankin ovat vain nerokasta arvaamista, kuten *Ketonen* huomauttaa. »Puhtaasti spekulatiivista laatua oleva, välittömistä aistikokemuksista riippumaton tai niihin vain erittäin pitkien kiertoteiden kautta palautuva aines on tieteellisissä teorioissa olennaisesti suurempi, kuin loogisen empirismin edustajat alkuaan ajattelivat. Tämä spekulatiivinen aines on teoriaa koossapitävä ydin. Se heijastaa käsitystämme teorian muodostuksesta ja tieteellisestä menetelmästä, eikä sen kääntäminen välittömän kokemuksen kielelle ole mahdollista.»[16]

Tällaisesta tiedonkäsityksestä seuraa, ettei tieteellisiä ongelmia ole mahdollista erottaa kertakaikkisesti ja lopullisesti metafyysistä laatua olevista ongelmista eikä myöskään metafyysisiä ongelmia voida siirtää syrjään pelkästään nimeämällä ne epätieteellisiksi ja siirtymällä toisenlaiseen kysymyksenasetteluun. Metafyysiset teoriat ilmaisevat usein sellaista, mitä muulla tavoin on vaikea ilmaista.[17] Tämä pitää paikkansa esim. siihen metafyysiseen konstruktioon nähden, jota oikeustieteessä sanotaan juridiseksi henkilöksi. Ilmeistä on, että juridisen henkilön kuvitteleminen fyysisen henkilön rinnalle ikään kuin aineelliseksi substanssiksi on merkinnyt oikeuselämän kehittymiselle tavattoman paljon. Oikeustieteen realismin tehtävänä on ollut taas paljastaa ne haittavaikutukset, joita tähän kuvitelmaan on samalla liittynyt. Substanssiajattelua on kuitenkin mielekästä vastustaa vain sikäli kuin sillä voidaan osoittaa olevan konkreettisia haittavaikutuksia oikeustieteelle ja erityisesti niille käytännöllisille ratkaisuille, joita elävässä oikeuselämässä jatkuvasti tehdään. Oikeustieteelle voi tuskin olla hyödyksi, jos se pyrkii etsimään ja poistamaan kielestään substanssiajattelua ilmentäviä kuvioita silloinkin, kun niistä ei voida osoittaa olevan haittaa oikeustieteelle ja oikeuskäytännölle, vaan ehkä pikemminkin suoranaista ajatusta helpottavaa hyötyä. Oikeustieteelle saattaa olla tässä vaiheessa hyötyä myös toiseen äärimmäisyyteen heilahtavan oikeusteorian omien virhelähteiden ja oman metafysiikan paljastamisesta.

Vielä uudessakin oikeuskirjallisuudessa saattaa havaita, että tieteellisen ja ei-tieteellisen toiminnan välinen eroavuus määritellään loogisen empirismin käännettävyysteesin ja verifioitavuusteesin hengessä, vaikka tieteellisessä filosofiassa on luovuttu näistä teeseistä jo vuosikym-

16 *Ketonen* s. 199—200.
17 *Ketonen* s. 202.

meniä sitten.[18] Oikeusfilosofian tehtäväksi jää näiden jyrkkien teesien aiheuttaman vinoutumisen paljastaminen oikeudellisessa ajattelutavassa samalla tavoin kuin se on aikoinaan paljastanut substanssiajatteluun liittyvät haittavaikutukset. Sen sijaan meidän on turha etsiä enempää substanssiajattelun kuin loogisen empirisminkään luurankoja pelkästään niiden uudelleen hirttämistä varten. Tätä lausuttaessa ei haluta vähimmässäkään määrin kieltää loogis-analyyttiseen filosofiaan nojautuvan oikeustieteellisen tutkimuksen suuria ansioita.

Näin ollen oikeustieteen tutkijat kyselevät toisiltaan, mitä olisi tehtävä. Oikeuskirjallisuuden tarkastelu saattaa vain osoittaa, mitä on tehty. Se osoittaa, että vain harvat ovat voineet *Lahtisen* tavoin omaksua johdonmukaisesti yhden ehyen tiedonkäsityksen ja puhtaan metodin. Toinen asia on taas se, että Lahtisen omaksumalle tiedonkäsitykselle on käynyt niin kuin kaikelle tieteelle aikanaan tulee käymään: se vanhenee eikä uusi tutkimus enää voi sitä sellaisenaan hyväksyä. Parhaimmillaan se on ollut porras astuttaessa seuraavalle askelmalle. Useimmat ovat suhteessaan filosofiaan poimineet vaikutteita sieltä täältä.[19] Tällöin on kuitenkin olemassa se vaara, ettei tiedonkäsitys muodostu yhtenäiseksi, vaan teoksen toinen kohta saattaa olla ristiriidassa toisen kanssa.[20]

---

18 *Federley* LM 1965 s. 298 lausuu loogisen empirismin hengessä, että tieteellisten lauseiden reaalisisältönä on väite jostakin empiirisestä ilmiöstä. Tämän jälkeen hän kiteyttää tiedonkäsityksensä loogisen empirismin johtaviin teeseihin seuraavasti: »Tieteellisen ja ei-tieteellisen toiminnan ero voitaneen määritellä siten, että edellisessä on sallittu nojautuminen ainoastaan määrättyihin, ns. objektiivisiin hengentoimintoihin (kuuleminen, näkeminen jne.) kun taas ei-tieteellisessä toiminnassa voidaan nojautua myös ns. subjektiivisiin hengentoimintoihin kuten tunteeseen ja tahtoon.»

19 Esim. *Ross* s. 4 tunnustaa menetelleensä näin: »Det siger sig selv, at jeg gennem disse år har gennemgået en udvikling og modtaget berigende impulser fra mange hold. Videnskab er aldrig enkeltmands værk. Man tager sit gods, hvor man finder det og glemmer alt for ofte gælden.»

20 Tämän kirjoittaja keräili aikanaan maanjako-oppia opiskellessaan *Wiialan* teoksista tekijän omaksumia erilaisia käsityksiä siitä, mitä arvoa on pidettävä jyvityksen teoreettisena perustana. Ks. *Hyvönen* Maanmittaus 1967 s. 15 av. 63 mainittua kirjallisuutta. Tämänkaltaisten havaintojen tekemisessä on tietysti huomattava, että tiede menee eteenpäin. Ilmeisesti tutkijan kyky luopua aikaisemmin omaksumistaan virheellisistä käsityksistä osoittaa vain kehityskykyisyyttä. Esimerkkejä voitaneen osoittaa myös pohjoismaista realismia edustavan oikeuskirjallisuuden piiristä. *Vuorio* s. 54 av. 27 yhtyy *Tirkkoseen* ja

Jotakin samanlaista funktionaalista kertakaikkisuutta ja lopullisuutta voidaan havaita myös siinä maanjako-opin perinnäisten käsitysten ja tabujen murskaamisessa, jonka *Lappi* aloitti 1940-luvun lopulla ja joka kohtasi ankaraa vastustustakin ja vilkasta polemiikkia kirjallisuudessa. Tässäkin on joskus saattanut tuntua siltä, ettei mitään jää jäljelle. Lapin ankara metodi ei myöskään sallinut lausua maanjako-opin nimessä tieteenä mitään sellaista, mikä ei ollut tieteellisesti todennettavissa.[21] Hänen esitystavassaan on myös sellaista voimaa ja peräänantamattomuutta, jolla uusi oppi kovin usein esitetään ja jota tapaa joskus myös *Lahtisen* ja *Vuorion* esityksissä.

Kun sitten vanha ja uusi suunta ovat aikansa taistelleet, niin yleensä historiassa nousee esille välittävä suunta, joka seurattuaan vanhan ja uuden taistelua ja havaittuaan tällöin kummankin osapuolen heikkoudet ja puutteellisuudet yrittää yhdistää eheäksi kokonaisuudeksi sen mikä kummallakin koulukunnalla on ollut hyvää. Välittävä suunta pyrkii muodostamaan vastakkaisten kantojen positiivisista osista yhtenäisen maailmankatsomuksen. Eräs filosofian välittävistä suunnista on ollut ns. *moderni naturalismi,* joka on pyrkinyt yhdistämään toisiinsa materialismin ja positivismin realistisen perusasennoitumisen sekä idealismin keskeiset ihmistä ja maailmaa koskevat huomiot. Tämän asenteen on sanottu heijastavan luottamusta tieteelliseen tutkimukseen. Se pitää tieteellisinä kaikkia niitä keinoja, joiden avulla voidaan saavuttaa järjestelmäksi muovautuvaa tietoa, ja tietona taas kaikkea, minkä totuuden puolesta voidaan esittää luotettavia perusteita.[22]

---

lausuu tämän huomauttavan »aiheellisesti, että oikeudelliset käsitteet yleensä ovat ns. funktiokäsitteitä». Toisaalla *Vuorio* s. 52—53 taas yhtyy *Lahtiseen* seuraavasti: »Lahtinen puolestaan katsoo, etteivät oikeuskäsitteet yleensä ole tällaisia suhdekäsitteitä (oikeustosiseikkojen ja seurausten välinen suhde), vaan että ne useimmiten tarkoittavat joko tosiseikkoja tai seurauksia — tietenkin suhteessa toinen toiseensa. ... Em. kysymyksessä on näin ollen yhdyttävä Lahtiseen.» Vuorion jälkimmäinen esitys lienee ristiriidassa edellisen kanssa, vaikkei sen ehkä välttämättä tarvitse sitä olla. Sitä paitsi *Lahtinen* s. 196 av. 1 ei lausu tässä Vuorion viittaamassa kohdassa Vuorion selittämällä tavalla, vaan Lahtinen s. 196 päinvastoin hyväksyy tämän *Ekelöfin* käsityksen ainoastaan sillä edellytyksellä, että Ekelöf on selittänyt, kuinka ilmaisua »subjektiivinen oikeus» tosiasiallisesti käytetään jokapäiväisessä elämässä. Ks. *Lahtisen* omasta käsityksestä s. 190—191.

21 Ks. esim. *Lappi* Mila 1952 s. 315—326 ja 429—433.

22 *Ketonen* s. 204,

Jotakin tällaista voidaan jo havaita uudessa oikeustieteessäkin. Emme voi kaihtaa oikeustieteessäkään mitään kysymyksenasetteluja yksinomaan sen vuoksi, että toiset kysymyksenasettelut ovat metafyysisiä ja toiset funktionaalisia. Meidän on pystyttävä vastaamaan kaikkiin kysymyksiin. Mutta jos metafysiikalla ymmärretään yksinomaan kaikkia syystä tai toisesta virheellisiä käsityksiä, niin silloin on taisteltava metafysiikkaa vastaan myös sellaisena kuin sitä on ehkä havaittavissa realistisessa oikeustieteessä eikä vain sellaisena kuin sitä on havaittu perinnäisissä käsityksissä.

2. Omistussuhteesta

Oikeustieteellisessä keskustelussa kuulee joskus sanottavan, että kannan ottaminen subjektiivista oikeutta koskevaan peruskysymykseen katsottiin perinnäisessä oikeustieteessä suorastaan tutkijan velvollisuudeksi. Nyt sen sijaan oltaisiin jo päästy näistä perimmäisistä kysymyksistä ja lähdettäisiin liikkeelle voimassa olevan oikeuden normeista. Tämä tuskin sisältää kuitenkaan koko totuutta. Subjektiivista oikeutta koskeva keskustelu ei ole osoittanut vähenemisen merkkejä ainakaan pohjoismaisen realismin taikka sitä lähellä olevan eikä saksalaisenkaan oikeuskirjallisuuden piirissä vaan pikemminkin päinvastoin.

Uudessakin kirjallisuudessa otetaan jatkuvasti kantaa subjektiivista oikeutta koskeviin perimmäisiin kysymyksiin, vaikka samalla tunnustetaan aihetta koskevan tavattoman laajan kirjallisuuden rajoittuneisuus ja itsensä subjektiivisen oikeuden luoksepääsemättömyys. Tässä on jotakin ristiriitaista. Ilmeisestikään oikeuskirjallisuudessa ei voida vielä pitkiin aikoihin kirjoittaa *Koppisen* tavoin kuutta riviä ytimekästä tekstiä ja lausua sen jälkeen, että tämä teksti riittää osoittamaan subjektiivisen oikeuden luonteen.[23] Tähän olisi tietysti pyrittävä.

Oikeusnormi voidaan ilmaista ns. täydellisenä oikeuslauseena. Oikeusnormin katsotaan tällöin ilmaisevan, että jos tietty kompleksinen tosiseikasto vallitsee, niin normi liittää tähän kompleksiin tietyn oikeusseuraamusten kompleksin. Tosiseikastoon liittyvät yksityiset faktat eivät merkitse tällöin konkreettisia asiantiloja. Tosiseikasto merkitsee ylei-

[23] Ks. *Koppinen* Hyödykkeen arvo, hinta ja kustannus, Maanmittaus 1964: 1—2 s. 10—11.

sesti määriteltyä asiantilaa, joka todellisuudessa saattaa esiintyä asianomaisen oikeusnormin soveltamisen aikana ja soveltamisalueella muutoin aikaan ja paikkaan nähden ennalta määräämättömissä tapauksissa. Oikeusseuraamus merkitsee vastaavasti normissa yleisesti asianomaisen tosiseikaston varalle määrättyä oikeusvaikutusta.[24]

Normin tosiseikasto ja oikeusseuraamukset voidaan ilmaista lauseen tai ehkä myös symbolin muodossa. Esim. velkasuhdetta koskevassa normissa tosiseikastoon saattaa kuulua, että asianomainen sopimus on tehty ja velka on erääntynyt sen nojalla maksettavaksi. Oikeusseuraamuksena saattaa olla, että velallisen pitää maksaa. Tiettyyn oikeusnormiin liittyvää hypoteettista asiantilaa voidaan tuskin ilmaista sanomalla, että sopimus on oikeustosiasia tai maksu on oikeusseuraamus.[25] Tämäntapaisia ilmaisuja esiintyy silloin tällöin kotimaisessa oikeuskirjallisuudessa.[26] Tiettyyn oikeusnormiin liittyvää tosiseikastoa asiantilana voidaan tuskin ilmaista yhdellä ainoalla sanalla muutoin kuin ehkä siirtymällä symbolien käyttämiseen. Tämän osoittamiseksi voidaan viitata esim. modernin strukturaalikielitieteen saavutuksiin. Sanan merkitys sinänsä on riippuvainen kontekstista.[27]

Jos joku sanoo kiinteistöä tosiseikaksi, niin tätä ilmaisutapaa voidaan tuskin moittia ainakaan siitä, että siihen liittyisi »esineellistäviä» piirteitä. Pikemminkin ilmaisu voidaan mainita esimerkkinä siitä metafysiikasta, joka on siirtynyt oikeuskirjallisuuteemme loogisen empirismin ja erityisesti sen ankarien mielekkyysteesien vaikutuksesta. Tämä ilmaisutapa liittyy siten renkaana huomattavasti laajempaan ilmiöön.

Loogisen empirismin ankaran tiedonkäsityksen omaksunut oikeusfilosofia joutui aikanaan kysymään, mitä oikeustieteessä on sellaista,

---

24 Ks. tarkemmin esim. *Ahlander* Juridiken s. 143—146, *Burckhardt* s. 226—240, *Ekelöf* s. 12—23, *sama* TfR 1945 s. 224—242, *Larenz* s. 149—160, *Makkonen* Zur Problematik s. 13—26 ja *Ross* s. 278—281.

25 Ks. *Ekelöf* s. 13, jossa hän lausuu muun muassa: »Som rättsföljden vill jag beteckna det som i rättsregeln *anknyts* till rättsfaktum. Detta är tydligen icke gäldenärens betalning på förfallodagen utan att han *skall* betala skulden vid denna tidpunkt.»

26 Ks. *Muukkonen* Esisopimus s. 27 ja 117, jossa esisopimuksen sanotaan olevan yhteinen nimi joukolle varsin erilaisia oikeustosiasioita, sekä *Pietilä* LM 1966 s. 830, jossa taas kiinteistön ja kiinteän omaisuuden sanotaan rekisterikiinteistön merkityksessä olevan oikeudellistosiasiallisia operatiivisia tosiseikkoja. Ks. tämän johdosta edellä 2.3 c §:ssä olevaa esitystä.

27 Ks. esim. *Itkonen* s. 355 ja *Raun* s. 67—69.

joka on filosofiasta omaksutun mielekkyysteesin huomioon ottaen todella empiirisesti verifioitavissa, koeteltavissa, koettavissa jne. Ankaran metodin omaksuneet oikeusoppineet joutuivat tällöin luonnollisesti kiinnittämään huomionsa oikeusnormiin. Tässä ei ole tarpeen puuttua siihen kysymykseen, millä tavoin oikeusnormi koettiin eri tahoilla mielekkäänä. Siinä ei kuitenkaan ollut mitään metafyysistä niin kuin ylipositiivisissa oikeusperiaatteissa ja monissa oikeudellisissa peruskäsitteissä. Ankaran metodin omaksunut oikeusfilosofia on uskonut voivansa palauttaa oikeusnormin omaksumaansa todellisuuteen mielekkyysteesinsä edellyttämällä tavalla.[28] Tässä tuskin on vielä mitään moitittavaa, mutta tähän liittyy eräs toinen piirre.

Samalla ankaran tiedonkäsityksen omaksunut oikeusfilosofia pyrki korostamaan, ettei ole muuta oikeudellisesti relevanttia kuin oikeusnormi ja sen perusrelaatio tosiseikastoineen ja oikeusseuraamuksineen sekä näiden välisine suhteineen.[29] Tämä piirre on johtanut siihen, että oikeuskirjallisuudessa halutaan usein palauttaa kaikki oikeudellisesti relevantti oikeusnormiin ja sen perusrelaatioon. Mielekkäänä tai tieteellisenä on koettu vain se, mikä voidaan palauttaa oikeusnormiin. Kaikki muu olisi siis metafysiikkana heitettävä tuleen.[30]

Käsitys kaiken oikeudellisesti relevantin palautettavuudesta viime kädessä oikeusnormin perusrelaatioon eli tosiseikastoihin ja oikeusseuraamuksiin sekä niiden välisiin suhteisiin on johtanut edelleen oikeudellisten peruskäsitteiden tarkasteluun tästä näkökulmasta. Tällöin on omaksuttu ikään kuin ajatusvälttämättömyydeksi, että esim. subjektiivisen

---

28 Ks. esim. *Lahtinen* s. 74—75 ja *F. S. Cohen* Readings s. 574—575.

29 Ks. esim. *F. S. Cohen* Readings s. 573, jossa tekijä tuomitsee traditionaalisen jurisprudentian metafysiikan ja jatkaa: »Fundamentally there are only two significant questions in the field of law. One is, »How do courts actually decide cases of a given kind?» The other is, »How ought they to decide cases of a given kind?» Unless a legal »problem» can be subsumed under one of these forms, it is not a meaningful question and any answer to it must be nonsense.» *Pekkanen* s. 118 lausuu myös, että »oikeudelliset ilmiöt voidaan jakaa oikeustosiasioihin ja oikeusvaikutuksiin.»

30 Ks. *Ketonen* s. 184—185, jossa hän esittää *David Humen* käsityksen metafysiikasta: »Ottaessamme käsiimme jonkin nidoksen esim. jumaluusoppia tai koulumetafysiikkaa meidän tulee kysyä: Sisältääkö se jotain suuretta tai lukua koskevaa loogista ajattelua? Ei. Sisältääkö se tosiseikkoja tai olemassaoloa koskevaa kokemusajattelua? Ei. Heitettäköön se siis tuleen, sillä se ei voi sisältää muuta kuin viisastelua ja harhaluuloa.»

oikeuden ja juridisen henkilön *täytyy* merkitä jotakin, mikä on empiirisesti todennettavissa oikeusnormin perusrelaatiossa. Tässä näyttää olevan juuri sellainen konstruktiivinen lähtökohta, joka on omaksuttu aksiomanomaisesti ja jossa piileviin virhelähteisiin ei ole aina voitu puuttua. Lähtökohta puolestaan liittyy filosofian mielekkyysteeseihin, joiden nojalla halutaan arvostella, mikä on tieteellistä ja mikä ei-tieteellistä, mikä funktionaalista ja mikä metafyysistä.

Tältä pohjalta on vastattu toisinaan, että omistusoikeudella tai yleensä subjektiivisella oikeudella tarkoitetaan oikeusfaktojen kompleksia.[31] Toisinaan on taas sanottu, että sillä tarkoitetaan oikeusseuraamusten kokonaisuutta.[32] Vielä sillä on katsottu voitavan tarkoittaa milloin toista ja milloin toista kompleksia.[33] Edelleen sen on katsottu tarkoittavan näiden kompleksien välistä suhdetta.[34] Lopulta omistusoikeuden tai subjektiivisen oikeuden on katsottu tarkoittavan normien muodostamaa kompleksia, normikompleksia.[35]

---

[31] Näin esim. *Strahl* TfR 1946 s. 206—207 ja 210 sekä TfR 1947 s. 491—493. *Olivecrona* Det rättsliga språket s. 11 nimittää tätä suuntaa naturalistiseksi ja jatkaa: »Alla sådana teorier är dömda att misslyckas.» Tämän suunnan kannattajia ei voida havaita enää uudemmassa oikeuskirjallisuudessa. *Strahl* näyttää myöhemmin luopuneen tästä käsityksestään. Ks. Makt och rätt s. 101—107.

[32] Näin esim. *Unden* I s. 58: »Begreppet äganderätt är, såsom en stor kategori av juridiska begrepp, bildat såsom ett sammanfattande uttryck för ett komplex av rättsverkningar.»

[33] Näin esim. *Ekelöf* s. 16—18 sekä TfR 1945 s. 211—212 ja 255, TfR 1946 s. 309—312, SvJT 1952 s. 546—549 ynnä Festskrift tillägnad Ekeberg s. 151—177, erit. s. 153—154.

[34] Näin esim. *Ahlander* Juridiken s. 147—152 ja *Carlson* LM 1957 s. 26—27.

[35] Tämä suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa kannatusta saavuttanut kanta lienee *Kelsenin* muodostama ja siirtynyt oikeuskirjallisuuteemme erityisesti *Zittingin* kehittämänä. Ks. erit. *Kelsen* s. 128—129 ja 181 sekä *Zitting* LM 1953 s. 596—598. *Aarnio* LM 1965 s. 597 näyttää myös varhaisvaiheessaan olevan taipuvainen yhtymään tähän näkemykseen »tietystä näkökulmasta katsoen», niin kuin hän sanoo. Ks. tämän johdosta kuitenkin *Aarnio* s. 214—215 ja erit. av. 305, jossa hän lausuu, ettei tähän kysymykseen liittyvä problematiikka ollut hänelle vielä tuolloin selvinnyt. Tämän kirjoittaja on itsekin ollut aikaisemmassa vaiheessa valmis yhtymään tähän *Kelsenin* ja *Zittingin* omaksumaan kantaan. Ks. *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 61. Varhaisemmassa vaiheessaan *Zitting* s. 100 lausuu, että »omistusoikeus on määrätyntyyppisen oikeusaseman eri momenttien yhteisnimitys.» Toisaalla s. 3 hän taas lausuu, että »oikeusasema tarkoittaa sellaisten faktojen kompleksia, joilla lain mukaan on määrätty relevanssi.» Tässä lauseyhdelmässä voidaan havaita tiettyä yhteyttä *Strahlin*

Subjektiivinen oikeus on näin haluttu palauttaa oikeusnormin perusrelaatioon tavalla taikka toisella. Tausta-ajatuksena on subjektiivisen oikeuden palauttaminen filosofisen mielekkyysteesin edellyttämällä tavalla empiiriseen todellisuuteen. Samalla on siis haluttu osoittaa, että subjektiivinen oikeus kuuluu tieteen eikä metafysiikan maailmaan. Päinvastaiseenkin suuntaan käyviä ajatuksia on esitetty pohjoismaisen realismin piirissä erityisesti ns. Uppsalan koulun taholta.

Uusi oikeusfilosofia on voinut jo jättää loogisen empirismin taakseen. Sen saavutukset ovat olleet erittäin merkittäviä. Se on lähestynyt oikeudellisia peruskäsitteitä kielellisellä tasolla. Tällöin on omaksuttu eräitä yksinkertaisia malleja, joissa on suoritettu käsitteen sisällön ja alan eli sen intension ja ekstension välinen erottelu. Käsitteen intensiolla on ymmärretty yleensä niiden ominaisuuksien ja muiden tunnusmerkkien kokonaisuutta, joiden on katsottu olevan käsitteen käyttämisen edellytyksenä. Nämä tunnusmerkit voidaan usein pukea määritelmän muotoon. Käsitteen ekstensiolla on yleensä ymmärretty niiden olioiden tai asiantilojen luokkaa, jotka täyttävät käsitteen määritelmässä annetut tunnusmerkit. Kielellisellä tasolla puhutaan sanan tai lauseen intensiosta ja ekstensiosta [36] ja edelleen myös intensionaalisesta ja ekstensionaalisesta logiikasta.[37]

Omistussuhdetta pitäisi voida lähestyä sekä intensionaalisesti että ekstensionaalisesti. Oikeuskirjallisuudessa omistusoikeutta on lähestytty intensionaalisesti tarkastelemalla omistajan oikeuden sisältöä sekä omistajan hallintaoikeuden että hänen yksityisoikeudellisen vaihdantakelpoisuutensa kannalta. Omistusoikeutta on myös lähestytty intensionaalisesti pyrkimällä luettelemaan olennaisia tunnusmerkkejä ja rakentamaan niiden pohjalta erilaisia määritelmiä. Omistussuhdetta voidaan lähes-

---

varhaisvaiheessaan esittämiin kuvioihin. *Vuorio* s. 52—53 päätyy puolestaan seuraavaan toteamukseen nyt kysymyksessä olevien asioiden osalta: »Oikeusseuraukset ovat nimittäin normeja ja käsitteiden merkeillä tarkoitettaneen yleensä tosiseikastoja (normien soveltamisaloja).» Osaksi epäselvä esitys lähenee eräissä suhteissa *Strahlin* esittämiä ajatuksia ja toisissa suhteissa *Kelseniä* ja *Zittingiä*.

[36] Tämäntapainen käsiteanalyysi on tunnettu vanhastaan sekä filosofiassa että kielitieteessä. Ks. esim. *Cohen—Nagel* s. 30—33, *Itkonen* s. 351—365 ja *Kauppi* Ajatus 1954 s. 55—83. Omassa oikeuskirjallisuudessamme *Makkonen* ja *Aarnio* ovat perehtyneet näihin malleihin. Ks. *Makkonen* Zur Problematik s. 56—57 ja Ius humanum s. 112—123 sekä *Aarnio* s. 204—216. Ks. myös *Carlsonin* LM 1957 s. 26—32 käsiteanalyysia.

[37] Ks. esim. *Kauppi* Ajatus 1956 s. 97—98.

tyä myös ekstensionaalisesti kiinnittämällä huomiota käsitteen alaan. Tämän tutkimuksen kannalta voidaan kysyä, onko määräalan saajan oikeus tarkoituksenmukaisesti vietävissä voimassa olevan oikeutemme kannalta omistusoikeuden piiriin. Toista lähestymistapaa voidaan tuskin pitää arvokkaampana kuin toista.[38]

Tältä pohjalta voidaan myös tarkastella omistusoikeutta ja yleensä subjektiivista oikeutta koskevan opin kehityksen katkeamatonta nauhaa. Oikeuskirjallisuudessa on usein käsitelty tätä kehitystä luettelemalla nimekkäiden tutkijoiden käsityksiä esim. omistusoikeudesta. Historialliset katsaukset pystyvät yleensä vastaamaan kysymykseen, mikä tai mitä omistusoikeus on tämän tai tuon tieteenharjoittajan mielestä. Ne eivät sen sijaan yleensä vastaa eritellysti, mitä on kulloinkin pidetty muodostetun käsitteen intensiona ja ekstensiona ja mikä on ollut näin muodostuneen käsityksen suhde kullekin ajalle muutoin luonteenomaisiin ilmiöihin geneettisen historiantutkimuksen valossa. Kovin usein oikeuden käsitettä koskevat historialliset katsaukset ovat yhdeltä suunnalta nähtyjä tosiasioiden luetteloita.[39] Mutta kenties tämä on ollut juuri loogisen empirismin tieteelleen asettama primäärinen vaatimus. Historiantutkimuksen metodi ymmärretään kuitenkin nykyisin toisella tavalla.

Esim. *Windscheidin* subjektiivista oikeutta voidaan tarkastella myös oikeuden sisällön kannalta. Jo Windscheid on havainnut subjektiivisen oikeuden sisällössä kaksi puolta. Toisaalta sen sisällölle on ominaista »das Recht auf ein gewisses Verhalten, Tun oder Unterlassen». Windscheid jatkaa myös: »Nicht diese Bedeutung hat aber das Wort Recht, wenn man z.B. sagt, dass der Eigentümer das Recht hat seine Sache zu veräussern . . .»[40] Windscheid on siten nähnyt subjektiivisen oikeuden sisällössä primäärioikeuden ja subjektin yksityisoikeudellisen vaihdantakompetenssin. Myös *von Ihering* erottaa subjektiivisen oikeuden substantiaalisen ja formaalisen elementin. Edelliseen liittyy »Nutzen, Vor-

[38] Ks. *Kauppi* Ajatus 1954 s. 66. Vrt. *Makkonen* Ius humanum s. 119—120.

[39] Nämä huomautukset voitaneen kohdistaa esim. *Lehtisen* s. 69—93 esittämään subjektiivisen oikeuden oppihistoriaan. *Holopainen* LM 1965 s. 303—334 tarkastelee omistusoikeuden historiaa kullekin ajalle ominaisten kehityspiirteiden valossa, mutta hänkin kiinnittää paljolta huomionsa määritelmiin, mutta sen sijaan vähemmän käsitteenmuodostukseen käsitteen sisällön ja alan kannalta.

[40] *Windscheid* Lehrbuch des Pandektenrechts I, 6. Aufl. Frankfurt a.M. 1887 s. 97—99.

teil, Gewinn» ja jälkimmäiseen »Klage». Tältä pohjalta von Ihering jatkaa: »Der Begriff des Rechts beruht auf der rechtlichen Sicherheit des Genusses, Rechte sind rechtlich geschützte Interessen.»[41]

Huomattavimpana erona näiden käsityskantojen välillä lienee pidettävä sitä, että *von Ihering* lukee myös suojan olennaisiin tunnusmerkkeihin. Sanoisimme *Lehtisen* tavoin, että »loppujen lopuksi *Windscheidin* ja *von Iheringin* teoriat eivät suurestikaan tosiasiallisesti eroa toisistaan.»[42] Kuvataanko tätä kokonaisuutta sanalla »valta» niin kuin saksalaiset ja suomalaiset ovat usein tehneet vaiko sanalla »intressi» niin kuin englantilaisessa oikeuspiirissä mieluimmin tehdään, on lopultakin vain kielellisen apuneuvon valintaa koskeva kysymys. Mikään sana sinänsä ei tietysti yksin riitä kuvaamaan koko kenttää. Probleemia lähestyttäessä on selitettävä laajemmin sekä sisältöä että suojaa koskevaa kysymystä ja myös sekä intensiota että ekstensiota koskevaa kysymystä. Näin tarkasteltuna omistussuhdetta koskevat käsitykset eivät ole ehkä muuttuneet läheskään niin paljon kuin usein halutaan ymmärtää.

Ross johdattaa lukijansa omistusoikeutta koskevaan probleemiin yksinkertaisen rinnastuksen avulla yksinäisellä saarella elävästä kansanheimosta: Jos joku syö päällikön pöydässä, hän on Tŭ-Tŭ. Jos joku on Tŭ-Tŭ, hänen on alistuttava puhdistautumisseremoniaan. Tässä lauseyhdistelmässä sana Tŭ-Tŭ ei ole muuta kuin kielellinen apuneuvo, jonka käyttäminen ei ole välttämätöntä lauseyhdistelmästä ilmenevän ajatuksen ilmaisemiseksi. Enemmästä ei Rossin mukaan ole kysymys omistusoikeuden probleemissa juridisessa kielenkäytössä. Sana omistusoikeus palvelee oikeudellisessa kielenkäytössä vain *ilmaisuteknisenä apuneuvona,* joka sijoitetaan oikeudellisia faktoja ilmaisevan lauseen ja seuraamuksia ilmaisevan lauseen väliin, mutta sanalta omistusoikeus itseltään puuttuu semanttinen referenssi. Sanalta puuttuu merkitys muutoin kuin puhtaasti analyyttisissa lauseissa. Se on siinä mielessä tyhjä.[43] Tämä kuvio

---

41 *von Ihering* Geist des römischen Rechts auf den verschiedenen Stufen seiner Entwicklung III: 1, 4. Aufl. Leipzig 1888 s. 339.

42 *Lehtinen* s. 74. *Holopainen* s. 104 av. 63 lausuu, ettei hän pidä oikeutettuna leimata roomalaisten, *Windscheidin* tai *von Iheringin* ajattelua mystilliseksi substanssiajatteluksi, vaikka toisaalta on selvää, ettei nykyistä oikeusjärjestystämme voida selvittää ja kuvata heidän käsitteillään. Tähän voidaan yhtyä.

43 *Ross* Festskrift til Ussing s. 468—484. Ks. myös *Ross* s. 206—227 sekä Ejendomsret s. 13—14, SvJT 1953 s. 529—540 ja TfR 1966 s. 90—92.

hyväksytään jokseenkin yleisesti meidän uusimmassa oikeuskirjallisuudessamme.[44] Muissa maissa Rossin kuviot eivät ole saavuttaneet läheskään yhtä jakamatonta kannatusta.[45]

Ross lausuu näinkin: »De fundamentale rettighedsbegreber, fx begrebet ejendomsret, er ikke skabt af retsvidenskaben, men overtaget fra den almindelige forestillingskreds.»[46] Yleisestä kielenkäytöstä lainatut termit ovat kuitenkin yleensä monimerkityksisiä. Ei ole ollenkaan varmaa, että oikeustiede olisi onnistunut puhdistamaan ne monimerkityksisyyden rasituksesta. Saattaa olla, että sanaa omistusoikeus käytetään oikeuskielessäkin myös muussa merkityksessä kuin imperatiivina. Sitä käytetään ehkä myös ilmaisemaan vallitsevaa asiantilaa, omistussuhdetta omistajan kannalta katsottuna. Lausuessaan, että sana omistusoikeus on vailla semanttista referenssiä, Ross on pitänyt silmällä oikeusnormia ja yleensä oikeustiedettä rajattuna lähinnä *Kelsenin* tarkoittamalla tavalla yksinomaan voimassa olevan oikeuden normeja koskevaksi tieteeksi. Ne, jotka hyväksyvät *Rossin* kuvion, joutuvat ilmeisesti hyväksymään myös sitä vastaavan oikeustieteen alueen määrittelyn. Tämän ahtaan alueen ulkopuolella Rossin kuviota ei ehkä ole tarkoitettukaan sellaisenaan hyväksyttäväksi.[47]

---

[44] Tämän konstruktion hyväksyvät enemmän tai vähemmän nimenomaisesti ainakin *Aarnio* s. 36—38, 209 ja 215, *sama* LM 1965 s. 598 ja 604, *Drockila* s. 24—25 ja erit. av. 31, *Holopainen* LM 1965 s. 327, *Makkonen* Ius humanum s. 115 ja 118—119, *Ojanen* LM 1969 s. 442—443 sekä *Pietilä* s. 7—8 ja LM 1966 s. 823 av. 95. *Pietilä* s. 7 av. 6 lausuu, että myös *Arnholm* I s. 28—39 ja *Zitting* s. 2—6 kannattavat *Rossin* mielipiteitä subjektiivisesta oikeudesta. Subjektiivisen oikeuden käsitteeseen nähden *Zitting* on kuitenkin pikemmin *Kelsenin* kuin *Rossin* kannalla. Ks *Zitting* LM 1953 s. 596—599 verr. *Kelsen* s. 128—129 ja 181. *Arnholm* TfR 1961 s. 142 näyttäisi sen sijaan olevan lähempänä *Rossia*. *Holopainen* s. 101—105 näyttää taas myöhemmin etääntyvän *Rossista*.

[45] Tässä voidaan viitata *Castbergin* TfR 1965 s. 385—387 ja 1966 s. 240—242, *Eckhoffin* Festskrift til Ross s. 63—66 ja 75—77, *Ekelöfin* s. 17 av. 4 ja SvJT 1952 s. 550—559, *Jørgensenin* Festskrift til Ross s. 261—264 ja 284 ja *Olivecronan* Rätt och dom s. 137—142 esittämään kritiikkiin.

[46] *Ross* s. 208.

[47] *Kelsen* s. 84 määrittelee oikeuden normiksi ja rajoittaa oikeustieteen »oikeusnormeja ja niiden määrittelemiensä tosiseikastojen välille konstituoimia suhteita koskevaksi tiedoksi ja kuvaukseksi.» Samalla Kelsenin mukaan määräytyy oikeustieteen ja kaikkien muiden tieteiden välinen raja. Tällä tavoin määriteltynä esim. kysymys oikeudesta de lege ferenda jäisi jo oikeustieteen

Jos esim. taululle piirretään liidulla kaksi yhdenmuotoista kolmiota geometrian koulusääntöjen mukaan, niin me voimme havaita empiirisesti nämä kaksi kolmiota, mutta me voimme kuitenkin puhua näiden kolmioiden lisäksi myös yhdenmuotoisuudesta tarvitsematta kuvitella tätä yhdenmuotoisuutta käsin kosketeltavaksi aineelliseksi substanssiksi. Ilmaisulta yhdenmuotoisuus ei suinkaan puutu semanttista referenssiä, vaan muodostamamme käsitteen alaan kuuluvat ne todellisuuden maailmaan kuuluvat asiantilat, joissa tuollainen suhde vallitsee. Enemmästä ei liene kysymys myöskään oikeustieteen maailmaan kuuluvien relaatiokäsitteiden suhteen.

Me voimme sanoa myös, että *Aarnio* ja *Makkonen* ajattelevat Rossin Tŭ-Tŭ-kuvion suhteen suunnilleen samalla tavalla.[48] Emme voi käsin kosketella sitä yhdensuuntaisuutta, jota tässä tarkoitetaan, mutta voimme puhua myös ajattelutavan yhdensuuntaisuudesta tarvitsematta syyllistyä ns. esineellistävään ajatteluun. Emme voi nähdä emmekä kuulla tätä yhdensuuntaisuutta itseään, vaan ainoastaan ne sanat, joita sanotut henkilöt kumpikin erikseen ovat kirjoittaneet ja lausuneet.

Omistussuhde sosiologisena suhteena ei ole oikeustieteen eikä lainsäädännön luoma, vaan se on jotain primäärisempää. Omistussuhde on syntynyt ainakin jo silloin kun Sinanthropus on kehittänyt esi-ihmisen yhteistoiminnan muotoja olemassaolon taistelussaan. Alkuihmisen saalistusyhteisö on syntynyt pakon määräämänä. Pakko olemassaolon taistelussa on luonut alkuihmisen yhteistoiminnan. Yhteistoiminta on luonut kommunikaation ja tämä edelleen on luonut kielen. Minkä tahansa kieliryhmän varhaisimmissa kerrostumissa voidaan havaita tiettyjä dominantteja aihepiirejä. »Minulle ja meille kuuluvan erottaminen muusta on ollut tässä sangen keskeistä.»[49] Omistussuhde on syntynyt alkuperäisessä saalistusyhteisössä viimeistään silloin kun ryhmän jäsen on noutanut hedelmän puusta itseään ja omiaan varten ja valmistanut itselleen aseen osallistuakseen saalistukseen tai taisteluun. Omistussuhde on näistä ajoista asti vaikuttanut ihmisyhteiskunnassa sosiologisena relaationa. Omistussuhteessa on kommunikaatiosuhteelle ominaisia piirteitä: se merkitsee omistajan kommunikaatioyhteyttä toisiin yksilöihin. Siinä

ulkopuolelle. Muutkin realistit ovat korostaneet oikeustieteen ja sosiologian erillään pitämisen tarpeellisuutta. Ks. myös *Arnholm* TfR 1961 s. 145.

48 Ks. *Aarnio* s. 39, 209 ja 215 sekä *Makkonen* Ius humanum s. 115.

49 *Koskinen* Ihmiseksi tulemisen ongelmasta, SS 1967 s. 480.

on attraktiosuhteen piirteitä: omistaja pitää niistä, jotka kunnioittavat hänen omistusoikeuttaan ja hän ei pidä niistä, jotka eivät sitä tee. Siinä on myös dominanssisuhteen piirteitä: omistaja dominoi toisia yhteisön jäseniä hänen omistamaansa esineeseen nähden.[50] Näiden ainesten selvittely omistussuhteessa on sosiologian eikä oikeustieteen tehtävä.

Omistussuhde merkitsee omistajan ja muiden henkilöiden välistä suhdetta esineeseen nähden. Omistussuhteesta voidaan puhua oikeudellisena suhteena silloin, kun tuo suhde tulee normeeratuksi oikeusnormein sen sijaan, että se saattaa jossakin yhteiskunnassa olla normeerattu muunlaisin normein. Tällöin tätä relaatiota voidaan tarkastella sekä sosiologisena että oikeudellisena relaationa.

Nyt ollaan tietysti lähellä erästä vanhaa kiistakysymystä. *Kelsen* lausuu, ettei oikeussuhde ole oikeusjärjestyksestä riippumatta olemassa oleva elämänsuhde. Tämä on luonnollisesti oikein. Hän jatkaa edelleen, ettei oikeussuhde ole oikeusnormien ulkonaisesti määräämä elämänsuhde, eräänlainen oikeudelliseen muotoon puettu aineellinen sisältö, vaan tämä muoto itse. Kelsenin mukaan oikeussuhde on näin ollen oikeussäännöstö eli oikeusnormien kompleksi. Tästä voi saada helposti sellaisen käsityksen, ettei Kelsen tunnustaisi ollenkaan sosiologisen omistussuhteen tieteellisyyttä. Hän ei kuitenkaan käsittele tätä kysymystä, koska se ei ollenkaan kuulu hänen mukaansa oikeustieteen piiriin. Nykyisin taas puhutaan esim. oikeustoimeen perustuvasta oikeussuhteesta tarkoitettaessa oikeustoimen sitomien subjektien välistä oikeusnormien säännöstämää suhdetta.[51]

Jos oikeusnormin voidaan osoittaa olevan voimassa tietyssä sosiologisessa kentässä tiettyyn sosiologiseen suhteeseen nähden, niin on nähdäksemme turhaa keskustella siitä, onko tässä useita suhteita, muun ohella sosiologinen ja oikeudellinen suhde, vai ainoastaan yksi suhde, jota voidaan tarkastella sekä sosiologiselta että oikeudelliselta kannalta. Juuri erottelemalla omistussuhteen piirissä muun ohella erilaisia henkilösuhteita ja tarkastelemalla niitä kutakin erikseen uudessa oikeustieteessä on saavutettu merkittäviä tuloksia. Mutta jos joku sen sijaan sanoo *Kelsenin* tavoin, että tämä suhde on oikeusnormi itse taikka oikeusnormien kompleksi, niin silloin ollaan ilmeisesti jouduttu harhaan.

---

50 Vrt. *Eskolan* II s. 271 suorittamaa erittelyä.

51 Ks. *Kelsen* s. 181 sekä nykyisestä käsityksestä esim. *Aho* s. 35 ja 40—41. Ks. myös *Holopainen* s. 103—104.

Ei ole niinkään yllättävää, että juristit näkevät normeja sielläkin, missä niitä ei ole. Lääketieteen parissa tästä ilmiöstä kerrotaan yleisemminkin; spesialistit eivät ole aina tunteneet sitä sairautta, johon he ovat erikoistuneet.

Sanaa omistusoikeus ei tietysti tarvita välttämättä enempää lakitekstissä kuin oikeuskirjallisuudessakaan. Voimme suorittaa omistussuhdetta koskevan käsitteenmuodostuksen kokonaan toisella tavalla, vaikka säilyttäisimmekin itse omistussuhteen pääpiirteissään samanlaisena lainsäädännössämme. Englantilainen oikeus on tästä elävänä esimerkkinä. Lainsäädännössä ja oikeuskirjallisuudessa ei siellä puhuta omistusoikeudesta (ownership), vaan käsitteenmuodostus on suoritettu toisenlaiselta pohjalta. Lainsäädännössä ja oikeuskirjallisuudessa käytetään täsmällisempiä ja rajoitetumpia ilmaisuja.[52]

Kun lainsäätäjä ryhtyy laatimaan omistussuhdetta koskevia oikeusnormeja, niin hänellä on edessään kuva niistä sosiologisista suhteista, jotka yhteiskunnassa vallitsevat tämän kysymyksen tiimoilla. Hän pyrkii laatimaan oikeusnormeja vallitsevaa sosiologista relaatiota varten. Hän säätää lain, mutta hän ei määrittele laissa omistussuhteen tai omistusoikeuden käsitettä. Hän ei pyri kuvaamaan tuon käsitteen sisältöä, vaan hän pitää taustana olevaa sosiologista kenttää tunnettuna. Näin säädetään relaatiota koskevat uudet oikeusnormit tosiseikastoineen ja seuraamuksineen. Omistussuhde ei sen sijaan liene tosiseikasto eikä seuraamus eikä myöskään oikeusnormi. Omistussuhde oikeussuhteena merkitsee omistajan kannalta katsottuna omistusoikeutta sekä kolmannen kannalta katsottuna velvollisuutta. Tarkasteltaessa omistussuhdetta oikeudelliselta kannalta voidaan myös puhua omistajan oikeusasemasta.

3. Määräalan saajan oikeudesta

a. Oikeusasemien vertailua. Nykyisen käsityksen mukaan hyväksytään jo klassisena pidettävä määritelmä omistusoikeudesta periaatteessa täydellisenä yksinomaisena oikeudellisena valtana esineeseen näh-

52 Ks. erit. *Lawson* s. 8—9 sekä muuta edellä 1.4 §:ssä av. 31 mainittua kirjallisuutta ja sen kohdalla olevaa esitystä. Myös *Eckhoff* Festskrift til Ross s. 64—66, 68 ja 76 on muodostanut oman asetelmansa, jossa samat asiat voidaan esittää ilman kytkentäsanaa (koblingsord).

den. Kuitenkin tiedetään, ettei lyhyeen muotoon puettu määritelmä voi kuvata koko kenttää. Yksityiskohtaisen analyysin lopputuloksena sanotaan, että omistusoikeuden sisällössä voidaan havaita oikeus faktisesti käyttää esinettä ja valta oikeudellisesti määrätä esineestä. Samalla erotetaan omistajan staattisesti suojattu yksinomainen käyttövapaus esineeseen nähden eli omistajan hallintaoikeus ja omistajan kelpuutusmuodot. Tähän liittyy myös tietynasteinen dynaaminen suoja [53] ja vielä muitakin entiteettejä.

Edellä sanottu tulos on saavutettu analysoimalla omistajan oikeusasemaa. Samaa asiaa voidaan tarkastella myös synteettisesti. *Zitting—Rautialan* mukaan omistajan oikeusasemalta edellytetään omistajan hallintaoikeutta, siirtymiskelpoisuutta ja muita omistajan kelpuutusmuotoja ainakin rajoitetussa laajuudessa sekä vaihdantasuojaa luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan.[54]

Zittingin suorittaman yksityiskohtaisen omistajan oikeusasemaa koskevan analyysin ja pohjoismaisen realismin omaksuman metodin tultua yleisesti tunnetuiksi voidaan sanoa, että myös määräalan saajan oikeusasemaa koskevassa tutkimuksessa on siirrytty uuteen vaiheeseen. *Vuorio* on jo vuonna 1956 osoittanut määräalan saajan oikeusasemaa koskevalle tutkimukselle uuden tien: »Mutta jos omistusoikeuteen suhtaudutaan funktionaalisesti, kuten meillä etenkin *Zitting* ja myöskin *Olsson* ovat tehneet, käy mahdolliseksi ajatella, että jokainen sen funktioista saattaa siirtyä erikseen. Ja niinhän esim. määräalan kaupassa ostaja tavallisesti saakin ensiksi (nimittäin kaupanteon kautta) hallinnan ja vasta myöhemmin (lohkomisen tapahduttua) kiinnittämis- ym. kelpoisuuden.»[55]

Meillä on kypsytty näkemään myös määräalan saantoon liittyvä omistajanvaihdos vaiheittaisena tapahtumasarjana. Joudutaan ikään kuin itsestään vertaamaan määräalan saajan oikeusasemaa kiinteistön omistajan oikeusasemaan. Tämäntapaista vertailua ovat suorittaneet toistensa tutkimuksia tuntematta muun muassa *Jaakko Koskimies,* tämän kirjoittaja ja *Leena Kartio* vuosina 1964, 1965 ja 1966 laatimissaan laudaturkirjoituksissa. *Kartion* esittämät ajatukset esim. määräalan saajan omis-

---

[53] Ks. tarkemmin *Zitting* s. 25—46 ja 99—102 sekä LM 1952 s. 387—401 ja 501—531 ynnä LM 1955 s. 647—671. Ks. myös *Aarnio* s. 40—41 ja 65 sekä *Zitting—Rautiala* s. 187—189.

[54] *Zitting—Rautiala* s. 189—190. Ks. myös *Zitting* LM 1955 s. 655—666.

[55] *Vuorio* LM 1956 s. 448.

tajanhallinnasta olisivat mielestämme hyvin ansainneet tulla julkaistuiksi. Samanlaista metodia ovat noudattaneet *Pietilä* ja *Träskman*.[56] Se tulos, johon myös määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevassa tutkimuksessa tässä vaiheessa päädytään, on johdonmukainen tulos pohjoismaisessa oikeustieteessä tapahtuneesta kehityksestä.[57]

Vertailtaessa kiinteistön omistajan oikeusasemaa ja määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa toisiinsa pyritään yleensä tarkastelemaan konventionaaliselta kannalta, onko määräalan saajaa tarkoituksenmukaista nimittää omistajaksi vai ei. Tämän johdosta voidaan ensiksikin asettaa kysymyksenalaiseksi, onko kysymyksen tarkasteleminen tarpeellista jonkin hyväksyttävän päämäärän saavuttamiseksi.[58]

Tarkastelua voitaneen pitää mielekkäänä niin kauan kuin lakiteksteissä ja muissa oikeuslähteissä puhutaan omistajasta ja omistusoikeudesta. Toisena vaihtoehtona olisi, että luovuttaisiin kokonaan näistä aina jossakin määrin epämääräisistä termeistä ja siirryttäisiin oikeudellisessa kielenkäytössä kokonaan uusiin täsmällisempiin ilmaisuihin. Tähän tuskin kuitenkaan on reaalisia mahdollisuuksia ainakaan lyhyessä ajassa. Analyysin ohella on siten myös suoritettava synteesiä. Sen nojalla voidaan etsiä vastausta kysymykseen, mitä oikeussuhteita voimassa olevan oikeuden mukaan pidetään omistussuhteina. Jos oikeuskielessä yleensä puhutaan omistusoikeudesta ja samalla pyritään täsmälliseen ilmaisutapaan, niin tämänkaltaiseen kysymykseen joudutaan myös etsimään täsmällistä vastausta.

Aikaisemmassa kirjallisuudessa suoritetut vertailut omistajan oikeusaseman ja määräalan saajan oikeusaseman välillä ovat säännön mukaan perustuneet *Zittingin* suorittamaan omistajan oikeusaseman analyysiin

---

56 Ks. erit. *Pietilä* s. 216—230 ja DL 1963 s. 20—26 sekä *Träskman* JFT 1968 s. 394—396.

57 Vrt. *Zitting* LM 1955 s. 645.

58 Esim. *Olsson* Om köpares borgenärsskydd s. 15—16 on sitä mieltä, että omistusoikeuden käsitteen käyttäminen olisi rajoitettava muihin kuin niihin kysymyksiin, jotka koskevat sellaista seuraantotilannetta, joka ei ole vielä kehittynyt loppuun saakka. Hänen mukaansa on myös pidättäydyttävä toteamasta, kumpi sopijapuoli on omistaja, jos sopijapuolten välillä tai sivullissuhteessa vallitsee kollisiotilanne. *Zitting* LM 1955 s. 647 ei sen sijaan yhdy tässä *Olssoniin*, vaan hän katsoo, että omistusoikeuden siirtymisen ajankohta voidaan määrätä lain soveltamisen edellyttämässä mielessä. Tällöin omistusoikeuden siirtymisen ajankohdasta ei voida kuitenkaan johtaa sellaisia ratkaisuja, joiden perusteista on säädetty erikseen, kuten esim. ostajan dynaamisen suojan perusteista.

niin kuin onkin luonnollista. Esim. *Pietilä* on asettanut perustakseen *Zitting—Rautialan* käsityksen siitä, millaista oikeusasemaa voidaan pitää »normaalina» omistajan oikeusasemana. Suorittamansa tarkastelun pohjalta Pietilä lausuu, että määräalan luovutuksensaaja on kohta luovutuksen tapahduttua sellaisessa asemassa, että häntä on tarkoituksenmukaista kutsua omistajaksi.[59]

Kirjallisuudessa suoritetussa tarkastelussa voidaan havaita eräitä rajoituksia, jotka antavat aiheen suorittaa tarkastelua osaksi uudenlaiselta pohjalta. Ensiksikin *Zittingin* suorittama omistajan oikeusaseman analyysi perustuu ratkaisevasti yksityisoikeuden piirissä suoritettuun oikeusnormien jakoon käyttäytymisnormeihin ja kompetenssinormeihin. Tämä jako ei kuitenkaan koske kaikkia oikeusnormeja. Samalla tavoin sen pohjalta suoritettu analyysi jättää myös sivuun sen osan omistajan määräämisvallasta, jota yksityisoikeudelliset kompetenssinormit eivät koske. Sen pohjalta suoritetun analyysin rajoittuneisuus johtuu analyysin pohjana olevan oikeusnormien ryhmittelytavan rajoittuneisuudesta.[60]

Zittingin suorittama analyysi ei ota lukuun sitä osaa omistajan määräämisvallasta, joka on säännelty julkisoikeudellisin organisaationormein.[61] Omistajan toimivaltaan kuuluu muun ohella oikeus käyttää puhevaltaa viranomaisen luona. Hän voi esim. hakea maanmittaustoimitusta ja olla siinä asianosaisena. Zittingin suorittama analyysi ei myöskään ota lukuun sitä omistajan oikeussuojaa, jota omistaja saa julkisoikeudellisten organisaationormien nojalla. Institutionaalisesta omistajan oikeussuojasta säädetään HM 6.1 ja 6.3 §:ssä.[62]

Tämän kirjoittaja suoritti laudaturkirjoituksessaan omistajan oikeudellisen määräämisvallan erottelun ottaen huomioon yllä sanotun. Sen mukaan puhuttaisiin toisaalta omistajan *yksityisoikeudellisesta* vaihdantakompetenssista samalta pohjalta kuin *Zitting* on puhunut omistajan kelpuutusmuodoista. Toisaalta puhuttaisiin omistajan *prosessuaalisesta* kelpoisuudesta eli hänen kelpoisuudestaan käyttää puhevaltaa viranomaisen luona, olla asianosaisena maanmittaustoimituksessa jne. Sekä

---

59 *Pietilä* s. 230.

60 Ks. myös edellä 5.1 §:ssä lausuttua.

61 Esim. *Sipponen* s. 276 ja 301—305 ja *Uotila* s. 3—4 suorittavat oikeusnormien jaon käyttäytymisnormeihin ja organisaationormeihin.

62 *Holopainen* LM 1965 s. 330—331 kiinnittää huomiota tähän puoleen.

ilmaisussa että ryhmittelyssä voidaan tietysti päätyä toisenlaisiinkin tuloksiin. Ilmeistä kuitenkin on, ettei omistajan määräämisvalta rajoitu yksinomaan yksityisoikeudelliseen vaihdantaan.

Pietilä on myös havainnut tämän probleemin. Hän on omaksunut toisenlaisen oikeusnormien jaotuksen. Hänen oikeusnorminsa ovat joko käyttäytymisnormeja taikka performatiivinormeja. Hän mainitsee omaksuneensa jaon *Olivecronalta*. Tämän jaon pohjalta Pietilä puhuu omistajan performaatiovallasta, joka käsittää sekä yksityisoikeudellisten kompetenssinormien että muiden organisaationormien järjestämän omistajan määräämisvallan.[63]

Pietilän suorittamaan oikeusnormien jaotukseen voidaan tuskin yhtyä tässä vaiheessa. Tuntuu ehkä hieman yllättävältä, että performatiivi esiintyy nyt oikeuskirjallisuudessa käyttäytymisnormin rinnalla. Ilmaisu on joutunut kulkemaan pitkän tien Suomeen ja matkalla se näyttää joutuneen käymään läpi sellaisen muodonvaihdoksen, että isät tuskin enää tuntisivat lastaan. Performatiivi lienee kotoisin *Austinin* filosofiasta ja myös *Chomskyn* strukturaalikielitieteestä, jossa pyrittiin kuvaamaan ihmisen kykyä (competence) laatia ja analysoida kielellisiä ilmauksia. Kyky pyrittiin pitämään erillään yksilöllisestä suorituksesta (performance).[64] *Pietilän* performatiivi ilmaisee sen sijaan yksilön määräämisvaltaa eli siis juuri kompetenssia. Sen merkitys näyttäisi siten muuttuneen tietyssä mielessä kokonaan toisenlaiseksi. Näistä syistä emme voi ainakaan tässä vaiheessa omaksua Pietilän suorittamaa jaotusta. Austinista Pietilään johtava polku olisi sitä ennen tarkastettava yksityiskohtaisesti mahdollisten virheiden ja väärinkäsitysten paljastamiseksi. Tähän ei ole kuitenkaan tässä yhteydessä mahdollisuuksia.

Pietilän suorittamaa analyysiä rasittaa vielä eräs virhelähde. Hän suorittaa analyysinsa vertaamalla määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa normaaliin eli siis täysin kehittyneeseen kiinteistön omistajan oikeusasemaan. Jos vertailun suorittaminen on tältä pohjalta yleensä tarpeen, niin se olisi suoritettava suunnilleen samanlaisessa kehitysvaiheessa olevien oikeusasemien kesken. Epäonnistuneesti suoritettu ver-

[63] Ks. *Pietilä* s. 83—86 ja 138—140. Ks. myös *Olivecrona* Rättsordningen s. 113—117 ja 133—135.

[64] Ks. *Leiwo* Kielitiede suunnan näyttäjänä, SS 1969 s. 101, *Olivecrona* Det rättsliga språket s. 29 ja *von Wright* Logiikka, filosofia ja kieli s. 246—250. Ks. myös *von Wright* Norm and Action s. 94.

tailu on johtanut Pietilän myös virheellisiin johtopäätöksiin. Verratessaan omistajan ja määräalan saajan vaihdantakelpoisuutta Pietilä päätyy toteamaan, että eroavuudet ovat huomattavia panttauskompetenssin osalta, sillä omistajalla on panttauskompetenssi, mutta määräalan saajalta tämä kompetenssi puuttuu. Määräalan luovutuksensaajan panttauskompetenssi kytkeytyy Pietilän mukaan lohkomiseen.[65]

Maan saajan panttauskompetenssi ei kuitenkaan liity enempää kiinteistön kuin määräalan saajankaan osalta saantoon eikä myöskään lohkomiseen. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on kummassakin tapauksessa lainhuudon myöntäminen saajalle. Jos esim. JL 284.1 §:ssä tarkoitettu omaperäismylly on jäänyt tilana merkitsemättä maarekisteriin ja myös huudattamatta, niin tähän tilaan ei voida vahvistaa kiinnitystä ennen kuin se on merkitty maarekisteriin sellaisessa virheenkorjaamismenettelyssä, josta säädetään JL 286 §:ssä, ja ennen kuin omistaja on saanut lainhuudon. Tämä johtuu LL 10 §:stä ja KiinA 3 §:stä. Edellisen mukaan lainhuudon myöntäminen edellyttää huudatettavan kiinteistön merkitsemistä kiinteistönä asianomaiseen rekisteriin.[66] Jälkimmäisen mukaan taas kiinnityksen vahvistaminen edellyttää saannon huudattamista. Tilan saaja ei ole siten sanotussa suhteessa olennaisesti toisenlaisessa asemassa kuin määräalan saaja.

Pietilä lähestyy omistusoikeutta koskevaa kysymystä konventionaalisesti. Hän keskustelee siitä, millaista oikeusasemaa on tarkoituksenmukaista nimittää omistajan oikeusasemaksi. Pietilän suorittaman analyysin lopputuloksena päädytään siihen, että määräalan saajan oikeutta on tarkoituksenmukaista nimittää omistusoikeudeksi.[67] Tämäntapainen konventionaaliselta pohjalta lähtevä keskustelu sisältänee suosituksen oikeuskirjallisuudelle ja ehkä vastaisuudessa säädettävälle laille.

Voimassa olevan lain pohjalta kysymys ei ole ehkä yksinomaan konventionaalinen vaan pikemminkin analyyttinen. Jos voimassa olevassa laissa edellytetään omistusoikeutta ja puhutaan omistusoikeudesta, niin meidän on selvitettävä, mitä omistusoikeudella näissä säännöksissä

---

65 *Pietilä* s. 220.

66 KoO 1963 II 114 (ään), jota on selostettu edellä 5.3 §:ssä av. 25. Tosiasiallisesti määräalan saaja voi saada lainhuudon myös erottamattomaan määräalaan, jos sitä on nimitetty luovutuskirjassa koko tilaksi, josta toiselle on pidätetty määräala. Ks. KoO 27. 10. 1955, DL 1956 II s. 46—47.

67 *Pietilä* s. 230.

tarkoitetaan ja millaiset esineet ja niiden osat voivat olla omistusoikeuden kohteena. Jos taas voimassa olevassa laissa puhutaan esim. sielusta taikka muodottomasta palstasta, niin meidän on samalla tavoin selvitettävä analyyttisesti, mitä näissä säännöksissä tarkoitetaan sielulla ja minkä muotoinen on muodoton palsta.[68]

Aikaisemmassa yhteydessä on selvitetty, että vuoden 1734 lainsäätäjä on lähestynyt omistusoikeutta koskevaa kysymystä ylhäältä ja ulkoa päin siinä mielessä, että laissa ei ole nimenomaisesti sanottu, millainen on omistusoikeuden sisältö. Laissa ei ole sanottu, että omistajalla on omistajan hallintaoikeus, luovutuskompetenssi, rajoitettujen esineoikeuksien perustamiskompetenssi jne.[69] Tätä on kuitenkin edellytetty. Voimassa olevan lain pohjalta omistusoikeuden sisällön piiriin voidaan viedä juuri ne entiteetit, joita lainsäätäjä on lähestynyt ulkoa päin ja joita on siis pidetty tunnettuina.

Voimassa olevan oikeuden pohjalta omistajan oikeusasemassa havaittavia entiteettejä ovat omistajan hallintaoikeus, yksityisoikeudelliset kelpuutusmuodot, tietynasteinen julkisoikeudellisin normein säännelty määräämisvalta, tietynasteinen dynaaminen oikeussuoja ja tietynasteinen institutionaalinen oikeussuoja. Ei ole syytä unohtaa myöskään omistusoikeuteen liittyvää sosiaalista sidonnaisuutta: Eigentum verpflichtet. Omistusoikeuden varsinaisen sisällön piiriin voidaan viedä voimassa olevan oikeuden kannalta ne entiteetit, joita vuoden 1734 lainsäätäjä on lähestynyt tavallaan ulkoa päin. Tällä tavoin omistusoikeuden sisältöön voidaan lukea omistajan oikeus faktisesti käyttää esinettä ja yksityisoikeudellinen vaihdantakompetenssi. Muista omistajan oikeusasemaan liittyvistä entiteeteistä kirjoitetussa laissa on yleensä nimenomaiset ja yksityiskohtaiset säännökset.

b. *Omistusoikeuden siirtymisen ajankohdasta.* Omistusoikeuden siirtymistä voidaan tarkastella erikseen kunkin edellä mainitun entiteetin kannalta. *Zittingin* suorittama omistusoikeuden siirtymisen hetkeä kos-

---

68 Raskauden keskeyttämisestä 17. 2. 1950 annetun lain 1 §:n 1 kohdassa puhutaan naisen sielun terveydestä. Ks. myös *Lahtinen* s. 54 av. 2. JA 70.1 §:n mukaan tilukset on jakoehdotuksessa sijoitettava niin, ettei palstoista tule pitkulaisia, suippoja, epäsäännöllisiä tai muutoin *muodottomia*. Kysymyksen muodottoman palstan muodosta on esittänyt tämän kirjoittajalle yli-ins. *Lappi*.

69 Ks. edellä 4.3 a §:ssä olevaa esitystä.

keva tutkimus muodostaa erinomaisen pohjan.[70] Zitting on kuitenkin tarkastellut omistusoikeuden siirtymisen ajankohtaa yksinomaan omistajan hallintaoikeuden ja dynaamisen suojan kannalta eikä esim. omistajan määräämisvallan ja institutionaalisen suojan kannalta. Omistusoikeudesta niin kuin sen siirtymisestäkin voidaan puhua monessa eri merkityksessä.

Kirjallisuudessa on perustellusti pidetty omistajan staattisesti suojattua yksinomaista käyttövapautta eli omistajan hallintaoikeutta kaikkein keskeisimpänä omistusoikeuteen sisältyvänä entiteettinä.[71] Tässä suhteessa käsityksissä ei ole tapahtunut olennaista muutosta perinnäiseen oikeuskirjallisuuteen verrattuna, omistusoikeutta voidaan pitää tietyt minimiedellytykset täyttävään saantoon nojautuvana omistajanhallintana. Omistajan hallintaoikeus on yksinomainen muut pois sulkeva oikeus asianomaiseen omaisuuskohteeseen nähden. Kahdella henkilöllä ei siten voi olla omistajan hallintaoikeutta samaan omaisuuskohteeseen yhteisomistussuhdetta lukuunottamatta. Uudessakin oikeuskirjallisuudessa puhutaan omistusoikeuden siirtymisestä tietyllä hetkellä, omistajan hallintaoikeuden siirtyessä saajalle.[72]

Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy *omistajan hallintaoikeuden kannalta* ja siis omistajan suhteessa yleiseen sivullistahoon nähden säännön mukaan saannon tapahtumisen hetkellä tai muuna asianosaisten sopimana ajankohtana. Edellä oleva määräalan saajan hallintaoikeutta koskeva esitys osoittaa, ettei omistajan hallintaoikeuteen eikä omistusoikeuden siirtymisen ajankohtaan nähden voida havaita olennaista eroavuutta kiinteistön saannon ja määräalan saannon välillä voimassa olevan oikeuden pohjalta tarkasteltaessa.[73]

Omistusoikeuden siirtymisen ajankohtaa voidaan tarkastella myös maan saajan *oikeudellisen määräämisvallan kannalta.* Tällöin voidaan ottaa huomioon sekä se määräämisvalta, josta säädetään yksityisoikeudellisin kompetenssinormein, että myös se määräämisvalta, josta säädetään julkisoikeudellisin organisaationormein. Omistajan määräämisvaltaan nähden omistusoikeuden siirtymisen ajankohta näyttäisi ratkaise-

---

70 Ks. *Zitting* LM 1955 s. 640—671.

71 *Aarnio* s. 65, *Zitting* s. 100 ja LM 1965 s. 649 sekä *Zitting—Rautiala* s. 57 ja 187.

72 *Zitting* s. 27 ja LM 1955 s. 655—659 sekä Saantosuoja s. 140.

73 *Pietilä* s. 216—218 päätyy samanlaiseen tulokseen.

vasti kytkeytyvän siihen hetkeen, jona luovutuksensaaja saa *myyjästä riippumattoman oikeusaseman* yksityisoikeudelliseen vaihdantakelpoisuuteensa nähden ja samoin myyjästä riippumattoman aseman oikeusasemansa edelleen kehittämiseen nähden. Luovuttajan disponoidessa kiinteistöstä hän menettää vaihdantakelpoisuuttaan tältä osin. Hän ei voi enää luovuttaa samaa kiinteistöä toiselle eikä hän voi perustaa sitä koskevia rajoitettuja oikeuksia. Pääsäännön mukaan hänen vaihdantakelpoisuutensa voidaan sanoa siirtyvän saajalle — sikäli kuin tässä yhteydessä voidaan puhua siirtymisestä — saannon tapahtumisen ajankohtana. Samoin on asianlaita määräalan luovutukseen nähden. Mitään olennaista eroavuutta ei voida havaita.

Kummallakin saajalla on periaatteessa määräämisvaltaansa nähden myyjästä riippumaton oikeusasema. Kumpikin voi myös kehittää oikeuttaan edelleen vaiheittaisena tapahtumasarjana myyjästä riippumatta sellaiseksi täysin kehittyneeksi omistusoikeudeksi, jota klassisen määritelmän tavoin voidaan pitää periaatteessa täydellisenä yksinomaisena oikeudellisena valtana esineeseen nähden. Myyjästä riippumaton asema tunnustetaan sekä lainsäädännössä että oikeuskäytännössä sekä kiinteistön että määräalan saannon osalta. Kumpikin saaja voi kehitettyään oikeusasemaansa asianomaiseen vaiheeseen hakea myyjästä riippumatta saannolleen lainhuutoa.[74]

Omistajanvaihdokseen liittyvä vaiheittainen tapahtumasarja ei ole kuitenkaan kaikissa tapauksissa samanlainen enempää kiinteistön kuin määräalankaan saannon yhteydessä. Kiinteistön saaja voi erikoistapauksissa joutua hakemaan erikseen kiinteistön merkitsemistä asianomaiseen rekisteriin JL 286 §:ssä säädetyssä järjestyksessä. Hän voi myös joutua pyytämään LL 12 §:ssä tarkoitettua julkista kuulutusta lainhuudatusta varten.

Määräalan omistajanvaihdoksen yhteydessä kehitysvaiheita on normaalisti useampia kuin kiinteistön omistajanvaihdoksessa. Määräalan erottamisoikeuden kiinnittämisen hakeminen ja kiinnityksen vahvistaminen sekä lohkomisen merkitseminen maarekisteriin ovat merkityksellisiä tapahtumia vaiheittaisessa tapahtumasarjassa. Näissäkin vaiheissa määräalan saaja voi kehittää oikeusasemaansa myyjästä riippu-

74 KoO 1949 I 11: Ostajan oikeus lainhuudatukseen on myyjästä riippumaton, sillä kiinteistön myyjän ei katsottu olevan asianosainen ostajan pyytäessä saannolleen lainhuutoa.

matta. Hän voi normaalisti JL 183.2 §:n mukaan saada lohkomisen myyjästä riippumatta. Lohkomisen muodollisena edellytyksenä on JA 2 ja 3 §:n mukaan luovuttajan lainhuudon esittäminen, mutta se ei kuitenkaan merkitse luovutuksensaajan riippuvuutta luovuttajasta, sillä saaja voi pakottaa luovuttajan huudattamaan saantonsa LL 5 §:n nojalla. Jos taas luovuttajan saanto ei ole huudatusvelvollisuuden alainen, niin selvitys hänen omistusoikeudestaan voidaan esittää kiinteistötoimituksessa muulla tavoin.[75] Myyjää ei pidetä käytännössä asianosaisena lohkomisessa, ellei hän ole samalla emätilan omistaja.[76] Määräalan saaja voi myös hakea kiinnitystä erottamisoikeutensa vakuudeksi JL 202 §:n mukaan myyjästä riippumatta. Nimenomainen kiinnityssuostumus erillisenä tai luovutuskirjaan liittyvänä ehtona ei ole tarpeen.[77]

Omistusoikeuden voidaan sanoa pääsäännön mukaan siirtyvän saajalle sekä kiinteistön että määräalan saannon yhteydessä saannon tapahtumisen ajankohtana sekä omistajan hallintaoikeuteen että myös omistajan oikeudelliseen määräämisvaltaan nähden. Meillä on kyllä useita lakeja, joissa määräalan saajan oikeudellinen asema on muodostunut monissa suhteissa erilaiseksi kuin kiinteistön omistajan oikeusasema, kuten esim. JL ja YksTL.[78] Niitä emme voi kuitenkaan ottaa tässä yhteydessä huomioon määrätessämme omistusoikeuden siirtymisen ajankohtaa vuoden 1734 lain MK:n mukaan ja myös yleisen siviilioikeudellisen lainhuudatusta ja kiinnitystä koskevan lainsäädännön mukaan. Varsinkin eräät jakolainsäädännön piiriin kuuluvat lait ovat tässä suhteessa toisenlaisia.

Omistusoikeudelta voidaan edellyttää lisäksi tietynasteista dynaa-

---

75 Ks. *Heikonen* LM 1939 s. 672—673 ja *Suomaa* s. 296—297.

76 Ks. oikeuskäytännöstä esim. KoO 21. 7. 1930, Maanmittaus 1931 s. 28.

77 Näin *Alkio* s. 414, *Komsi* DL 1939 s. 25—26, *Linnove* DL 1930 s. 278, *Luukanen* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 135, *Serlachius* s. 101 ja *Wrede* Sakrätt s. 123—124. *Wrede* vaatii kuitenkin myyjän suostumuksen kiinnityksen uudistamiseen. *Luukanen* katsoo myös oikeuskäytännön olevan tekstissä mainitulla kannalla.

Toisin *Caselius* s. 98, *Moring* s. 256 ja *Wrede—Caselius* s. 165—166.

78 Esim. määräalan saajan oikeus olla asianosaisena maanmittaustoimituksessa muodostuu JL 64 ja 339 §:n säännökset huomioon ottaen toisenlaiseksi kuin kiinteistön omistajan vastaava oikeus. Niin ikään YksTL:ssa ja sen valmistelutöissä määräalan saajan oikeusasemaa pidetään toisenlaisena kuin kiinteistön omistajan oikeusasemaa. Ks. Kom. 1957: 16 s. 40 sekä YksTL 2 ja 34 §:n johdosta *Koski* s. 11 ja 63. Ks. myös jäljempänä 8.1 §:ssä lausuttua.

mista suojaa. *Dynaamisen suojan kannalta* omistusoikeuden siirtymisen hetkenä pidetään yleensä sitä ajankohtaa, jolloin luovutuksensaaja saa suojaa luovuttajan velkojia vastaan.[79] Dynaamista suojaa koskeviin kysymyksiin palataan myöhemmin. Sen osalta myös kiinteistön omistajan oikeusasema muodostuu eri tapauksissa huomattavastikin erilaiseksi riippuen kehitysvaiheesta ja muista seikoista.

c. *Omistusoikeuden kohteesta.* Perinnäisen oikeuskirjallisuuden omaksuma käsitys esineoikeuden kohteesta nojautuu todennäköisesti saksalaisesta oikeuskirjallisuudesta saatuihin vaikutteisiin. Tältä pohjalta lausutaan yleensä, että subjektiivinen oikeus ei voi kohdistua esineen materiaaliseen osaan. Tämän vuoksi esineoikeuden ja näin ollen myös omistusoikeuden kohteena voi olla vain kiinteistö, muttei sen sijaan kiinteistön määräala.[80]

Saksalaisessa oikeuskirjallisuudessa tosin mainitaan tämänsisältöinen pääsääntö,[81] mutta se ei ole suinkaan poikkeukseton. BGB 93 ja 94 §:ssä erotetaan kiinteistön olennaiset ainesosat (wesentliche Bestandteile) muista ainesosista ja tarpeistosta. Olennaisia ainesosia ovat BGB 94 §:n mukaan rakennukset ja muut maahan kiinteästi sidotut esineet, kuten kiinteistön tuotteet niin kauan kuin ne ovat maahan sidottuja.[82] Olennaiset ainesosat eivät voi olla BGB 93 §:n mukaan erityisen oikeuden kohteena. Sen sijaan epäolennaiset ainesosat, kuten esim. kiinteistöön kuuluvat tilukset, voivat olla sanotunlaisen oikeuden kohteena, vaikka nekin yleensä jakavat pääesineen oikeudellisen kohtalon.[83]

---

79 Näin *Zitting* LM 1955 s. 664—665 ja *Zitting—Rautiala* s. 9 sekä näihin lähteisiin nojautuen myös *Aho* s. 40 ja *Pietilä* LM 1966 s. 802 av. 46.

80 Näin esim. *Caselius* s. 20—21 ja 52, *Serlachius* JFT 1888 s. 175 ja *Wrede* Sakrätt s. 142. Tämän johtavan kirjallisuuden pohjalta käsitys on muodostunut vallitsevaksi. Ks. esim. *Kyläkallio* s. 54.

81 Näin *Hedemann* s. 19: »Sachenrecht kann nur an Sachen bestehen. Das ist mehr als ein Wortspiel.» Samoin esim. *Wolff—Raiser* s. 178—179.

82 Ks. *Baur* s. 11—13, *Hedemann* s. 19—20, *Meikel—Imhof—Riedel* s. 689 ja *Müller* s. 596—610, joista viimeksi mainittu sisältää yksityiskohtaisen sekä kirjallisuuteen että oikeuskäytäntöön nojautuvan esityksen tekstissä mainituista kysymyksistä. Ks. esim. *Müller* s. 599: »Erzeugnisse des Grundstücks und damit wesentliche Bestandteile sind insbesondere aus dem Boden gewachsene Pflanzen und die aus ihm zu gewinnenden Bodenteile, wie z.B. Sand, Kies usw.» Ks. myös jaottelun merkityksestä uusjakolainsäädännössä *Steuer* s. 192—193.

83 *Baur* s. 12. Tällöin käytetään sanaa »sonderrechtsfähig». Ks. *Müller* s. 600.

Myös BGB 93 §:n olennaisia ainesosia koskevasta pääsäännöstä on varsinkin uudessa lainsäädännössä useita poikkeuksia. Huomattavin näistä on asunto-omaisuudesta annetun lain mukainen omistusoikeus sellaiseen asuntoon, joka käsittää materiaalisen osan kiinteistöön kuuluvasta rakennuksesta. Omistusoikeuden kohteena on näin ollen kiinteistön materiaalinen, olennainen ainesosa. Asunnon omistaja omistaa paitsi asunnon myös siihen liittyvän osuuden yhteisistä omaisuuskohteista. Erityisen omistusoikeuden kohteena ovat yleensä muun muassa asuntoon kuuluvat tilat, sisäseinät, katto, lattia ja lämmityslaitteet sekä sivutilat, kuten kellarit ja autovajat. Yhteisiä omaisuuskohteita ovat sen sijaan yleensä rakennuksen kantavat osat ja kiinteistöön kuuluvat tilukset sekä muita kuin asuntotarkoituksia palvelevat tilat. Koko asunto itsenäisenä omaisuuskohteena voidaan luovuttaa ja pantata ainoastaan yhtenä kokonaisuutena.[84]

Saksalaisissa arvioimisopin oppikirjoissa selvitellään erittäin tarkasti asunto-omaisuuden arvioimiseen liittyviä erityiskysymyksiä. Tällöin ratkaistaan yksityiskohtaisesti muun muassa sekin kysymys, missä kahden rinnakkain tai päällekkäin samassa monikerroksisessa rakennuksessa sijaitsevan asunnon rajan on katsottava olevan kussakin tapauksessa.[85] Sääntö esineestä esineoikeuden yksinomaisena kohteena ei ole koskaan ollut poikkeukseton saksalaisessa oikeudessa eikä se myöskään ole koskenut kiinteistöstä luovutettua määräalaa. Systemaattisten tarkoitusperien kannalta tämän pääsäännön säilyttäminen saattaa edelleen olla tarkoituksenmukaista sekä saksalaisessa että pohjoismaisessa oikeudessa, mutta jos joku on väittänyt sitä voimassa olevassa oikeudessamme poikkeuksettomaksi, niin tämä väite perustuu ilmeisesti sekä oman oikeutemme että saksalaisen oikeuden virheelliseen ymmärtämiseen.[86] Meidän oikeusjärjestyksessämme juuri määräalan saajan oikeus

---

[84] Ks. Saksan Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. 3. 1951 sekä sen ja tekstissä lausutun johdosta *Baur* s. 247—251, *Rössler—Langner* s. 162—165, *Westermann* s. 337—345 ja *Wolff—Raiser* s. 355—365. Omassa oikeusjärjestyksessämme vastaavat kysymykset on järjestetty 5. 2. 1926 annetussa laissa asunto-osakeyhtiöistä kokonaan toisenlaiselta pohjalta.

[85] Ks. *Rössler—Langner* s. 165—174.

[86] Kirjallisuudessa esitetään yleensä MK 7:2:n mukainen osatalokkaan oikeus poikkeuksena tästä pääsäännöstä. Ks. esim. *Wrede—Caselius* s. 61 ja 581—582 sekä *Zitting—Rautiala* s. 193—194. *Kyläkallio* s. 54 näyttää suhtautuvan epäilevästi tähänkin ainoaan poikkeukseen. Toisin kuin yleensä kirjal-

määräalaan muodostanee laajimman ja merkityksellisimmän poikkeuksen pääsäännöstä.

Pohjoismaisessa oikeudessa yleensä vallitsevan pääsäännön mukaan esineoikeus ei voi yleensä kohdistua esineen materiaaliseen osaan vaan sen kohteena on koko esine. Lainsäädäntö ei kuitenkaan sisällä tästä nimenomaista säännöstä. Pääsäännöstä onkin lukuisasti poikkeuksia.[87] Pohjoismaisessa oikeudessa omistusoikeuden katsotaan voivan kohdistua kiinteistön määräalaan.[88] Erityisesti tämänkaltainen käsitys on täysin vakiintunut Ruotsissa.[89] Samoin englantilais-amerikkalaisessa oikeuspiirissä omistusoikeus siirtyy saajalle pääsäännön mukaan sopimuksen tekemisen ajankohtana riippumatta siitä, onko luovutuksen kohteena aikaisempi omistusoikeusyksikkö kokonaisuudessaan vai osa siitä.[90]

Ei ole mitään syytä välttää puhumasta omistusoikeudesta määräalaan yksinomaan teoreettisin perustein. Uudessa lainsäädännössä,[91] oikeus-

---

lisuudessa *Pietilä* s. 216 lausuu sen sijaan itse pääsäännön johdosta, että se on epätosi. Tässä emme sen sijaan luovu itse pääsäännöstä. Tutkimuksen tehtävänä on kuitenkin osoittaa poikkeukset siitä.

87 Ks. *Brækhus—Hœrem* s. 15—18, *Illum* Fast Ejendom s. 52—55, *Tolstrup* s. 87 ja *Unden* I s. 58—64 erit. s. 60.

88 *Fr. Vinding Kruse* s. 994 lausuu, että luovutuskirjalla (skøde) ymmärretään jokaista asiakirjaa, joka siirtää omistusoikeuden (ejendomsretten) määrättyyn kiinteistöön tai sen osaan joko ehdottomasti tai ehdollisesti riippuen joko kauppahinnan maksamisesta tai muusta ehdosta. Määräalan kauppa voi siten hänen mukaansa siirtää ehdottoman omistusoikeuden saajalle. Ks. myös *Illum* Tinglysning s. 167—169, *Fr. Vinding Kruse* Tinglysningsloven s. 81 ja *Tolstrup* s. 83—87.

89 Ks. ruotsalaisesta kirjallisuudesta *Cervin* Delningslinje s. 74, *Holmbäck* I s. 75, *Ljungman—Stjernquist* I s. 127—128, *Prawitz* Tomter s. 83, *Rodhe* s. 303—304 ja *Vahlén* Fastighetsköp s. 30—32 ja 104 sekä ruotsalaisista lainvalmistelutöistä esim. SOU 1963: 68 s. 533. Lohkomisen tärkeimmäksi tehtäväksi katsotaan siinä sekä Ruotsin voimassa olevassa laissa että uudessa ehdotuksessa kiinteistönmuodostuslaiksi kiinteistön jaon omistussuhteiden mukaisesti niissä tapauksissa, joissa saman kiinteistön eri alueet kuuluvat eri omistajille. Ks. myös *Pietilä* s. 216 av. 29 sekä siinä mainittua kirjallisuutta ja SOU 1960: 25 s. 47 sekä siinä av. 1 mainittua kirjallisuutta.

90 Ks. englantilaisesta kirjallisuudesta *Lawson* s. 20—21 ja *Powell-Smith* s. 22 sekä amerikkalaisesta kirjallisuudesta *Brown* s. 40—41.

91 Lainsäädännössämme edellytetään säännön mukaan omistusoikeuden voivan kohdistua myös sellaiseen alueeseen, joka ei ole kiinteistö. Ks. *Pietilä* s. 238—242 ja siinä mainittua kirjallisuutta sekä esim. maankäyttölainoista 16. 8. 1958 annetun lain 8.2 §. Myös esim. JL 64.1, 66.3 ja 67 §:ssä edellytetään

käytännössä [92] ja kirjallisuudessa [93] puhutaan omistusoikeudesta kiinteistön määräalaan samassa merkityksessä kuin omistusoikeudesta kiinteistöön. Tätä ilmaisutapaa voidaan pitää edellä olevan nojalla perusteltuna. Loppujen lopuksi nekin, jotka ovat katsoneet omistusoikeuden voivan kohdistua vain esineeseen, eivät ole voineet välttyä silloin tällöin puhumasta myös määräalan omistajasta ja omistusoikeudesta siihen.[94]

---

omistusoikeuden voivan kohdistua sellaiseen alueeseen, joka ei ole kiinteistö, vaikka JL yleensä on pyrkinyt pitämään erillään kiinteistön ja määräalan.

[92] KoO 7. 11. 1962, Maanmittaus 1964: 3—4 s. 106: Kantajan omistusoikeus tiettyyn alueeseen vahvistettiin, vaikka alue kuului muiden henkilöiden omistamaan tilaan. Ks. myös KoO 1928 II 176 ja KHO 28. 4. 1969 taltio 2481.

[93] *Zitting* DL 1957 s. 32 edellyttää omistajanhallinnan voivan kohdistua määräalaan. *Pietilä* s. 229—230 on esittämillään perusteilla siirtynyt kauttaaltaan puhumaan omistusoikeudesta määräalaan.

[94] Ks. esim. *Heikonen* LM 1944 s. 80, *Helminen* JFT 1961 s. 243 ja *Kyläkallio* s. 55 av. 2.

III luku

SAAJAN ASIANOSAISASEMASTA

7 §. Asianosaisasemasta kiinteistötoimituksessa

1. Oikeudellisesta määräämisvallasta

Määräalan luovutuksensaajan oikeudellisesta määräämisvallasta on puhuttu edellä kahdessa eri merkityksessä sen mukaan, millaisin normein järjestetystä määräämisvallasta on kysymys. Yksityisoikeudellisin kompetenssinormein järjesteltyä määräämisvaltaa olemme sanoneet saajan *vaihdantakompetenssiksi.* Muu osa saajan määräämisvallasta on järjestetty julkisoikeudellisin organisaationormein. Tätä osaa saajan määräämisvallasta voitaisiin nimittää erotukseksi hänen yksityisoikeudellisesta vaihdantakompetenssistaan vaikkapa saajan *prosessuaaliseksi kompetenssiksi.* Ilmeisesti voidaan löytää onnistuneempiakin ilmaisuja.

Prosessioikeudessa puhutaan tässä yhteydessä *asialegitimaatiosta* eli asiavaltuudesta. Se määritellään siellä oikeutukseksi prosessata omissa nimissään riitautetusta intressistä.[1] Asialegitimaatiosta voidaan puhua laajemmissa yhteyksissä myös oikeudenkäynnin ulkopuolella. Se merkitsee oikeutta prosessata omissa nimissään kysymyksessä olevasta asiasta joko viranomaisen luona tai tuomioistuimessa. Asialegitimaatiosta voidaan puhua myös yksityisoikeudessa.[2]

Subjektiivista oikeutta tarkastellessaan *Ross* erottaa *intressisubjektin, kannesubjektin* ja *disponointisubjektin.* Normaalissa omistussuhteessa yksi henkilö voi olla samalla kertaa kaikkina kolmena subjektina, mutta

---

1 Ks. *Tirkkonen* I s. 373 sekä siinä av. 33 mainittua kirjallisuutta.

2 Ks. erit. *Wrede* Sakrätt s. 84 sekä esim. *Pietilä* s. 383—386 ja *Vuorio* s. 62, 258—259 ja 265—266. Legitimaation eri lajeista ja erittelystä siviilioikeudessa ks. erit. *Zitting* Arvopaperi s. 20—26.

sama määräämisvalta voi myös hajaantua useammille henkilöille.[3] Pelkistetysti voidaan sanoa, että omistajan hallintaoikeus kuuluu intressisubjektille, omistajan yksityisoikeudelliset kelpuutusmuodot disponointisubjektille ja kannesubjektilla on asialegitimaatio asiaan nähden. Omistajan hallintaoikeus on järjestetty varsinaisin käyttäytymisnormein, omistajan yksityisoikeudellinen määräämisvalta yksityisoikeudellisin kompetenssinormein ja prosessuaalinen määräämisvalta julkisoikeudellisin organisaationormein. Erottelu johtaa määräalan saajan osalta omistajanaseman ja asianosaisen aseman erotteluun. Seuraavassa tarkastellaan määräalan luovutuksensaajan asemaa asianosaisena.

Prosessioikeuden piirissä on keskusteltu erään kiinteistöoikeutta koskevan ratkaisun pohjalta siitäkin, onko asian tutkittavaksi ottamatta jättäminen johtunut asialegitimaation puuttumisesta vai oikeudellisen intressin puuttumisesta.[4] Kysymyksessä saattaa olla näennäisprobleemi, joka johtuu siitä, että samasta ilmiöstä puhutaan kahden eri otsakkeen kohdalla. Asialegitimaatio on sillä, jolle normijärjestelmän mukaan kuuluu määräämisvalta asiaan nähden. Yleensä se kuuluu normin mukaan sille, jolla on oikeudellista intressiä asiassa. Poikkeuksellisissa tilanteissa on nimenomaan säädetty erikseen, koska monilla henkilöillä on oikeudellista intressiä. Normaaleissa tilanteissa puhuttaneen intressistä ja poikkeuksellisissa tilanteissa yleensä asialegitimaatiosta. Prosessinedellytysoppiin ei voida kuitenkaan puuttua laajemmalti.

Määräalan saajan julkisoikeudellisin organisaationormein järjestetty määräämisvalta ulottuu kovin monille aloille. Seuraavassa käsitellään aluksi määräalan saajan oikeusasemaa lähinnä JL:n mukaisen kiinteistö-

---

[3] *Ross* s. 216. Ks. myös *sama* Ejendomsret s. 13—14. Tällä analyysillä on ollut huomattavaa merkitystä myös *Drockilan* esityksessä. Myös tämän kirjoittajaa se on kiinnostanut jo aikaisemmassakin yhteydessä. Ks. *Drockila* s. 23—24 ja *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 60.

[4] Ks. *Tirkkonen* I s. 373 av. 34, jossa tekstissä mainittuun probleemiin on otettu kantaa ratkaisun KoO 1960 II 76 johdosta, jota myös DL 1960 II s. 71 selostaa. Tilan omistaja vaati siinä, että vastaajia kiellettäisiin käyttämästä talvitietä hänen omistamansa tilan alueella. Kantaja oli kuitenkin myynyt sanotun tilansa sen jälkeen, kun hän oli hakenut muutosta alioikeuden päätökseen. Kanne jätettiin tämän vuoksi sanotulta osin tutkittavaksi ottamatta. *Tirkkosen* mukaan ei ole kysymys asialegitimaation vaan oikeudellisen intressin puuttumisesta. Kysymys on juuri normaalista omistussuhteesta, jossa kannesubjektina, intressisubjektina ja disponointisubjektina on sama henkilö eli uusi omistaja.

toimituksen asianosaisena. Määräalan saajan oikeusasemalle on tällöin ominaista hänen oikeutensa kehittyminen periaatteessa täydelliseksi omistusoikeudeksi. Kiinteistötoimitus muodostaa erään olennaisen kehitysvaiheen vaiheittaisessa kehittymisilmiössä.

2. *Asianosaisesta jakolainsäädännössä*

a. Kotimaista lainsäädäntöä. Jakotoimituksen asianosaisia ovat JL 64 §:n mukaan

— sen tilan tai muun alueen omistaja tai omistajan vertainen haltija, jota toimitus koskee,

— se, joka omistaa määräosan tilasta,

— virkatalon haltija,

— se, jolle on luovutettu jonkin tilan osuus yhteiseen tilukseen tai määräosaan siitä, yhteisen tiluksen jaossa,

— se, jolle määräala erotetaan, milloin lohkominen suoritetaan jaon yhteydessä,

— rasite-, vuokra- tai muun nautintaoikeuden haltija, milloin hänen erityinen oikeutensa on kysymyksessä, ja

— jaettavan alueen ulkopuolella olevan alueen omistaja, milloin jaossa on kysymys rasiteoikeuden perustamisesta sanotulle alueelle ja sen omistajan oikeus on kysymyksessä.

Muiden JL:n mukaisten kiinteistötoimitusten asianosaisiin nähden on JL 339.1 §:n mukaan sovellettava, mitä 64 §:ssä on säädetty jaon asianosaisista. JL 339.2 §:n mukaan lohkomisessa on asianosaisena myös se, jolle alue lohkomalla erotetaan. JL:n mukaisten kiinteistötoimitusten asianosaiset on näin pyritty luettelemaan laissa tyhjentävästi. Muut kuin laissa mainitut henkilöt eivät ole vallitsevan käsityksen mukaan asianosaisia.[5]

Myös muussa maanmittausoikeudellisessa lainsäädännössä on yleensä pyritty tyhjentävään asianosaisten luettelemiseen. Tällaisia luetteloita on

---

[5] JAT s. 119. Ks. myös esim. *Niskanen* Mila 1953 s. 206—207, *Pietilä* s. 380, *Seppälä* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 97 ja *Suomaa* s. 69—70. *Koskinen—Muukkonen* s. 9 lausuu, ettei määräalan luovutuksensaaja ole asianosainen missään muussa emätilaan kohdistuvassa maanmittaustoimituksessa kuin siinä toimituksessa, jossa lohkominen suoritetaan jaon yhteydessä.

muun muassa KaavJL 52 §:ssä ja YksTL 39 §:ssä. Kuitenkin 9. 6. 1960 annetun rajakuntien tilusjärjestelylain 10.1 §:n mukaan tilusjärjestelytoimituksen asianosaisia ovat ne, joiden oikeutta asia koskee. Jos kuitenkin tilusjärjestelytoimituksen yhteydessä suoritetaan JL:n mukaisia kiinteistötoimituksia, niin näiden toimitusten asianosaisiin nähden on sovellettava JL 64 §:ää.

Erityisesti JL 64 ja 339 §:stä käy selville, että JL:n lainsäätäjä on selvästi erottanut toisistaan *määräalan saajan* ja *tilan omistajan* kiinteistötoimituksen asianosaisina. Edellinen on esim. jakotoimituksen asianosaisena ainoastaan sikäli kuin hänen määräalansa erotetaan jaon yhteydessä sillä tavoin kuin JL 200.2 §:ssä säädetään. Jälkimmäinen on sen sijaan säännöllisesti jaon asianosaisena. Tästä johtuu myös pitkälle meneviä oikeudellisia vaikutuksia, joihin palataan myöhemmin.

Kuitenkin JL 64.1 §:ssä ja koko JL:ssa puhutaan samalla kertaa tilan omistajan rinnalla *muun alueen omistajasta.* Muun alueen omistaja rinnastetaan kauttaaltaan tilan omistajaan, mutta sen sijaan muun alueen omistaja pidetään erillään määräalan saajasta. JL 64.1 § ei puhu edes muun kiinteistön omistajasta, jolloin tällä tarkoitettaisiin niitä JL 284.2 ja 284.3 §:ssä mainittuja kiinteistöjä, jotka eivät ole tiloja. JL on joutunut jakamaan määräalan saajat kahteen ryhmään sen mukaan, onko määräala luovutettu tilasta vai JL 284.2 ja 284.3 §:ssä tarkoitetusta muusta maarekisterikiinteistöstä tai kokonaan muusta alueesta.[6]

Lähtökohta maanmittausoikeudellisen asianosaiskäsitteen tarkastelulle muodostuu lain nimenomaisen asianosaisluettelon johdosta näennäisesti toisenlaiseksi kuin siviiliprosessioikeudessa, jossa omaksutun ns. *muodollisen* eli prosessuaalisen asianosaiskäsitteen mukaisesti oikeudenkäynnin asianosaisina pidetään niitä henkilöitä, joiden nimessä oikeutta käydään. Vanhemmassa oikeustieteessä siviiliprosessin asianosainen määriteltiin sen sijaan usein *aineellisen* asianosaiskäsitteen mukaan riitautetun oikeussuhteen subjektiksi. Tämän asianosaiskäsitteen hylkäämiseen on johtanut lähinnä se havainto, että positiivisen oikeuden mukaan muutkin kuin riitautetun oikeussuhteen subjektit ovat voineet olla asianosaisina oikeudenkäynnissä. Nämä tapaukset taas johtuvat pääasiassa asialegitimaation poikkeuksellisesta järjestelystä, josta voidaan mainita

---

[6] Ks. *Suomaa* s. 68: »Jos toimitus koskee pakkolunastuksen perusteella muodostettua maarekisteriyksikköä, erillistä vesijättöä tai muuta mihinkään tilaan kuulumatonta aluetta, on niin ikään sen omistaja asianosainen.»

klassinen konkurssioikeudellinen kouluesimerkki: konkurssivelallinen on konkurssin johdosta menettänyt asialegitimaationsa eli oikeutensa omissa nimissään prosessata konkurssipesään kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista konkurssipesälle, jonka lakimääräisenä edustajana on konkurssihallinto.[7]

Varhaisessa jakolainsäädännössämme ei sanota, keitä on pidettävä asianosaisina. Asia ratkaistiin ilman nimenomaisia säännöksiä samantapaisilla perusteilla kuin oikeudenkäynnissä. Peruslähtökohtana on sanottu olleen, että esim. kylän jaossa oli asianosaisena jokainen kylän osakas. Vuoden 1848 maanmittausohjesäännön jakotoimituksista on myös sanottu, että asianosaisia olivat vain maan omistaja ja omistajan vertainen haltija.[8] Sen jotkut säännökset näyttäisivät kuitenkin tukevan toisenlaistakin tulkintaa.[9]

Myöhemmin asianosaisten piiri on täsmentynyt. AJ 76, 77 ja 189 §:n mukaan siinä tarkoitettujen toimitusten asianosaisia olivat

— sen tilan omistaja tai omistajan vertainen haltija, jota toimitus koskee, samoin kuin eräät erikseen mainitut näihin verrattavat henkilöt,

— rasite- ja nautintaoikeuden haltija, milloin hänen erityinen oikeutensa on kysymyksessä, ja

— lohkomisessa myös se, jolle määräala erotetaan.

Tähän verrattuna asianosaisten piiri on nyt jonkin verran laajempi, mutta periaatteessa asia on samalla kannalla, sillä tämäkin luettelo tarkoitettiin tyhjentäväksi.[10] Asianosaisluettelo otettiin AJ:n valmistelutöissä ensimmäisen kerran vuosien 1904—1905 valtiopäivien laki- ja

---

7 Ks. prosessioikeuden asianosaiskäsitteestä esim. *Lahtinen* JFT 1955 s. 17—31, *Salmiala* s. 27—43 ja 144, *Tirkkonen* I s. 357—358 ja 376, *sama* LM 1945 s. 179—180 ja *Wrede* Civilprocessrätt I s. 178 ja 211—212 sekä hallintooikeuden asianosaiskäsitteestä esim. *Merikoski* s. 132—137 ja *Palme* JFT 1953 s. 125—132.

8 *Haataja* s. 121—122.

9 MO 32 §: »Kun rajoja on käytävä eli auastava, pitää molemmin puolin asuvaiset maanomistajat ja muut asianosaiset, joita asia saattaa koskea, laillisesti kutsuttaman saapuville...» Ks. myös esim. MO 15 §.

10 Ks. esim. *Haataja* s. 123 ja 127, JLK s. 115 ja *Moring* s. 401 ja 409. Runsaasta oikeuskäytännöstä ks. esim. *Kannel* LM 1929 s. 139—142. *Haataja* ei kuitenkaan pitänyt lain asianosaisluettelon ilmaisemaa pääsääntöä täysin poikkeuksettomana. *Haataja* s. 494 katsoo muun muassa, että kiinnityksen haltija on asianosainen AJ 81 §:n tarkoittamassa tapauksessa.

talousvaliokunnan laatiman jakolaitoslakiehdotuksen 8: 18:aan ja 19:ään, jota ehdotusta säädyt eivät ehtineet käsitellä. Sittemmin se otettiin vuoden 1908 ensimmäisille valtiopäiville annettuun esitykseen jakolaiksi sekä kaikkiin myöhempiin ehdotuksiin AJ:ksi. Asianosaisluetteloa muutettiin myös valmistelun aikana, mutta vuoden 1913 valtiopäiville annetussa esityksessä se oli saanut lopullisen muotonsa. Lainvalmistelutyön alkuvaiheessa laaditut ehdotukset kuten lainvalmistelukunnan ehdotus laiksi jakolaitoksesta vuodelta 1900 ja sen pohjalta laadittu esitys jakolaitoslaiksi vuosien 1904—1905 valtiopäiville perustuivat pääasiassa siihen käsitykseen, että esim. jaossa olisivat asianosaisia yleensä vain jako-osakkaat.[11]

Voimassa olevan JL:n valmistelutyössä suunniteltiin aluksi asianosaisten piirin laajentamista. Jakolakikomitea mainitsee käytännössä usein esiintyviä tapauksia, joissa jakotoimitus koskee sellaisen henkilön oikeutta, jolla ei ole jakokunnassa tilaa eikä tilan murto-osaa eikä myöskään rasite- tai nautintaoikeutta. Erityisesti jakotoimitus saattaa koskea määräalan ostajan ja kiinnityksen haltijan oikeutta. Jakolakikomitea katsoi, että jakolainsäädäntöön olisi saatava säännös, »joka antaisi mahdollisuuden jokaiselle, jota toimitus koskee, siinä olemaan asianosaisena sikäli kuin hänen oikeutensa olisi kysymyksessä.»[12] Tätä koskeva säännös otettiin komitean laatiman jakolakiehdotuksen 86.2 §:ään.

Jakoasetustoimikunta katsoo kuitenkin, ettei sanotuille oikeudenhaltijoille ole syytä myöntää asianosaisen asemaa, vaan ainoastaan väliintulijan tavoin oikeus puhevallan käyttämiseen toimituksessa, mikäli se koskee heidän oikeuttaan, sekä kelpoisuus muutoksenhakuun tältä osin. Jakoasetustoimikunnan mielestä heidän asemansa eroaisi asianosaisen asemasta muun muassa sikäli, ettei »heille olisi tarvis antaa erityistä tietoa toimituksesta, vaan saisivat he itse huolehtia asiastaan.»[13]

Korkein oikeus puolsi suppean asianosaisluettelon omaksumista ja esitti myös väliintulijoiden muutoksenhakukelpoisuuden poistamista jakoasetustoimikunnan mietinnön johdosta 20. 12. 1940 antamassaan lausun-

---

11 Lagberedningens förslag 1900: 3 s. 77—79, Vp 1904—1905 Asiak. I, laki- ja talousvaliokunnan mietinnön perustelut jakolaitosta koskevan Arm. esityksen 6 johdosta s. 64 ja siihen liittyvän jakolaitoslakiehdotuksen 8: 18 ja 19, Vp 1908 I Asiak. I, Arm. esitys 1 jakolaista 88 ja 89 § sekä Vp 1913 Asiak. III, Arm. esitys 12 jakolaitoksesta 75 ja 76 §.

12 JLK s. 116. Ks. myös JLK s. 115 ja 129.

13 JAT s. 119.

nossa perustellen käsitystään erityisesti sillä, että varsinaisten asianosaisten piirin ulkopuolella olevien henkilöiden muutoksenhaku saattaisi huomattavasti vaikeuttaa ja viivästyttää toimituksia.[14]

Tältä pohjalta lakiin otettiin aineellisoikeudellisella perusteella laadittu asianosaisluettelo. Lain asianosaisluetteloiden laatimisessa on kiinnitetty huomiota toimitusta lähellä olevien henkilöiden niihin oikeussuhteisiin, jotka koskevat toimituksen kohteena olevaa maata ja kiinteistöjä. Asianosaiskäsite on näin rajattu laissa aineellisoikeudellisten tunnusmerkkien perusteella. Ehkä juuri tästä syystä maanmittausoikeudellisessa kirjallisuudessa ei ole yleensä keskusteltu prosessi- ja hallintooikeuden tapaan aineellisen ja muodollisen asianosaiskäsitteen eroavuuksista.

b. *Ulkomaista lainsäädäntöä. Ruotsin* JDL ei määrittele asianosaisen käsitettä eikä siinä ole myöskään asianosaisten luetteloa. Käytännössä tästä ei ole havaittu aiheutuneen vaikeuksia.[15] Ruotsissa on tosin aikaisemmin eräässä yhteydessä ehdotettu lohkomisen osalta asianosaisten piirin rajoittamista laissa. JDL 19: 30:een ehdotettiin otettavaksi seuraava asianosaisluettelo: »Som sakägare vid avstyckningsförrättning skall anses, förutom sökanden, envar annan, som äger jord, tillhörande den eller de fastigheter, från vilka avstyckningen skall ske, såframt ej uppenbart är att avstyckningen ej rör hans rätt.»[16] Ehdotukseen kohdistettiin kuitenkin kritiikkiä eikä se johtanut tulokseen.[17]

Ruotsin vuoden 1954 kiinteistönmuodostamiskomitea on myös viitannut mietinnössään niihin haittoihin ja vaikeasti arvioitavissa oleviin seuraamuksiin, joita asianosaiskäsitteen tarkemmasta määrittelemisestä laissa saattaisi aiheutua. Se ei ole siten ottanut lakiehdotukseensa sitä tarkoittavia säännöksiä. Komitea edellyttää, että kiinteistötoimituksen asianosaisina olisi uuden lakiehdotuksen mukaan edelleen pidettävä samoja henkilöitä kuin tähänkin saakka, ellei uuden lain säännösten nojalla voitaisi pitää jossakin tapauksessa toisenlaista kantaa perusteltuna.

---

14 Ks. KoO:n lausunto 20. 12. 1940 s. 88—90 sekä *Suomaa* s. 69—70.

15 Ks. SOU 1963: 68 s. 241 ja Lagrådsremiss ang. fastighetsbildningslag, Motiv s. 225.

16 SOU 1944: 46 s. 18 ja 194—195.

17 Ks. SOU 1963: 68 s. 241.

Näiden kysymysten tulkinnassa olisi myös noudatettava entisiä periaatteita.

Asianosaisena olisi pidettävä komitean mielestä ensiksikin niiden kiinteistöjen omistajia ja omistajan vertaisia haltijoita, joita toimitus koskee. Sanotunlaisen kiinteistön määräalan saaja olisi myös asianosainen samoin kuin rasiteoikeuden haltija, milloin toimitus koskisi heidän oikeuttaan. Käyttöoikeuden haltija olisi sen sijaan asianosainen ainoastaan eräissä uudesta laista erikseen ilmenevissä tapauksissa. Velkakiinnityksen haltijalla ja muun sen vertaisen oikeuden haltijalla ei olisi asianosaisen asemaa.[18]

Ruotsin laissa asianosaisten piiri on siten pääpiirteissään samankaltainen kuin meillä. Siellä ei ole kuitenkaan laadittu tyhjentävää asianosaisten luetteloa vaan asia on jätetty viime kädessä toimitusmiesten ja tuomioistuimen harkittavaksi tapaus kerrallaan samantapaisin perustein kuin oikeudenkäynnissä.

Asianosaisten piiri on rajoitettu *Norjan* jakolaissa (Lov om jordskifte o.s. av 22. 12. 1950) pääpiirteissään samalla tavalla kuin Ruotsissa. Jakotoimituksen toimitusmenettelyä pidetään kuitenkin Norjassa siviiliprosessin erikoislajina ja sen toimitusmiehiä siviiliprosessuaalisena erikoistuomioistuimena (jordskifteretten).[19] Toimitusmenettelyn korostetusti prosessuaalinen luonne on tuonut joitakin erikoispiirteitä myös asianosaisen asemaan. Toimitusmenettelyssä — niin kuin oikeudenkäynnissäkin — on haluttu nähdä yleensä kaksi toisilleen vastakkaista asianosaispuolta, jotka ovat toimituksen hakija ja muut asianosaiset, vaikka tietysti Norjassa niin kuin meilläkin on havaittu, etteivät asianosaisten suhteet läheskään aina ole kiinteistötoimituksessa sillä tavoin vastakkaisia kuin kantajan ja vastaajan suhteet riita-asiain oikeudenkäyn-

---

18 SOU 1963: 68 s. 241—242. Ruotsin uuden kiinteistönmuodostamislain myöhemmissä valmisteluvaiheissa on pysytty tekstissä mainittuihin kysymyksiin nähden komitean omaksumalla kannalla, vaikka eräissä lausunnoissa on tosin katsottu asianosaiskäsitteen tarkempi määrittely tarpeelliseksi. Departementinpäällikkö lausuu, että asianosaiskäsitteen lähempi määrittely uudessa laissa olisi epäilemättä toivottavaa, muttei mahdollista ottaen huomioon toimituksissa vallitsevat vaihtelevat olosuhteet. Ks. Lagrådsremiss ang. fastighetsbildningslag, Motiv s. 223—226.

19 Ks. *Augdahl* Norsk civilprosess, Tredje utgave, Trondheim 1961 s. 15 ja 296—297, *Christensen* s. 39 ja 51 sekä *Eckhoff* Sivilprosess, Oslo 1962 s. 11.

nissä.[20] Tässä järjestelmässä toimituksen oikeusvoimaa on voitu myös tutkia vertaamalla sitä riita-asiain oikeudenkäynnissä annettujen ratkaisujen oikeusvoimaan ja ottamalla samalla huomioon maanmittausoikeuden erikoispiirteet.[21]

Yksityiskohtaisia asianosaisluetteloita on otettu lakiin muuallakin kuin meillä. *Saksan* liittotasavallan uusjakolain (Flurbereinigungsgesetz vom 14. 6. 1953) 10 §:ssä on omaamme huomattavasti yksityiskohtaisempi luettelo. Asianosaiset (Beteiligte) on siinä jaettu kahteen ryhmään, jakoosakkaisiin (Teilnehmer) ja muihin asianosaisiin (Nebenbeteiligte). Osakkaita ovat uusjaon jakokuntaan kuuluvien kiinteistöjen omistajat. Lähinnä meidän tontinvuokraoikeuttamme vastaavan kiinteistöön kohdistuvan totaalisen käyttöoikeuden haltijat (Erbbauberechtigte)[22] ovat omistajan vertaisia. Vain osakkaat ja heidän vertaisensa muodostavat Saksan uusjakolain 16 §:ssä tarkoitetun julkisoikeudellisen osakasyhteisön (Teilnehmergemeinschaft).

Muiden asianosaisten piiri on seitsemän kohtaa käsittävän yksityiskohtaisen luettelon mukaan selvästi laajempi kuin meillä ja Ruotsissa. Muita asianosaisia ovat muun muassa uusjaon jakokuntaan kuuluvaan kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijat, joiden oikeutta toimitus koskee, samoin kuin sellaisten henkilökohtaisten oikeuksien haltijat, jotka kelpuuttavat haltijansa uusjaon jakokuntaan kuuluvan kiinteistön hallintaan tai käyttöön taikka jotka rajoittavat sanotunlaisen kiinteistön käyttöä.[23] Kuitenkin myös saksalaisessa kirjallisuudessa on arvosteltu asianosaisten piirin laajentamista osaksi samanlaisin perustein kuin meillä.[24]

---

[20] Tähän seikkaan kiinnittävät huomiota oman oikeutemme osalta *Haataja* s. 121 ja *Niskanen* Mila 1953 s. 206 sekä Norjan oikeuden osalta *Christensen* s. 47.

[21] Ks. *Eckhoff* Rettskraft s. 243—245.

[22] Ks. tästä oikeudesta tarkemmin esim. *Baur* s. 251—253, *Steuer* s. 118—119, *Westermann* s. 331—335 ja *Wolff—Raiser* s. 420—429.

[23] Ks. tarkemmin *Steuer* s. 113—122. Vastaavanlainen yksityiskohtainen rakennusmaan järjestelytoimitusta koskeva asianosaisluettelo sisältyy Saksan liittotasavallan rakennuslain (Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960) 48 §:ään. Ks. *Heitzer —Oestreicher* s. 102—104, *Meyer—Stich—Tittel* s. 250—253 ja *Schütz—Frohberg* s. 208—210. Niin ikään Itävallan jakolainsäädännössä ollaan yksityiskohtaisen asianosaisluettelon kannalla. Ks. *Dittrich—Nagy—Peters—Sattler* s. 774—775.

[24] Ks. *Ertl* Die Flurbereinigung im deutschen Raum, München 1953 s. 107.

Asianosaisten ryhmittely osakkaisiin ja muihin asianosaisiin ei ole ominaista vain Saksan uusjakolainsäädännölle. Oma jakolainsäädäntömme ja kirjallisuutemme tuntee myös nämä termit, vaikkei JL ole aina ollut niin johdonmukainen niiden käyttämisessä kuin olisi ollut toivottavaa. Esim. *Pietilä* on osoittanut kuinka JL 161 §:ssä puhutaan tien kunnossapitovelvollisuuden jakamisesta jako-osakkaiden kesken, vaikka tarkoitus on ilmeisesti ollut, että myös jaettavan alueen ulkopuolella olevan tilan omistaja — siis muu asianosainen kuin osakas — voidaan velvoittaa rasitetien kunnossapitoonkin eikä vain sen tekemiseen.[25] Samoin muun muassa JL 69.3 §:ssä puhutaan osakkaista, vaikka siinäkin ilmeisesti tulevat kysymykseen myös muut asianosaiset. Ruotsin lainsäädännössä ja kirjallisuudessa erotetaan osakkaat ja muut asianosaiset toisistaan.[26] Meidän jaossamme osakkaita ovat yleensä jakokuntaan kuuluvien kiinteistöjen omistajat ja sellaisten kiinteistöjen murto-osan omistajat. Osakkaiden vertaisina on tällöin pidettävä omistajan vertaisia haltijoita.

Meillä ei liene myöskään syytä puhua varsinaisista tai välittömistä asianosaisista ja JL 65 §:n mukaisista.[27] Tässä on taas kysymys asianosaisista ja muun henkilön kuin asianosaisen, kolmannen miehen, osallistumisesta toimitukseen. Välittömän ja välillisen asianosaisen käsitteet on tuotu Saksan ja Itävallan lainsäädännöstä ja kirjallisuudesta.[28] Meidän laissamme ei ole eroteltu välittömiä ja välillisiä asianosaisia. Jaon osalta on sen sijaan pidettävä erillään osakkaat ja muut asianosaiset.

---

25 *Pietilä* Mila 1960 s. 156—157.

26 *Holmbäckin* I s. 97 mukaan »med delägare menas den, som äger jord, vilken ingår i skiftet». Holmbäck jatkaa samalla, »att delägarna indelas i andelsägare och arealägare.»

Ks. myös *Kantee* Nykyinen uusjakomenettely Saksan liittotasavallassa, Maanmittaus 1963: 3—4 s. 34, jossa Saksan uusjaon asianosaisista käytetään nimityksiä osanottaja ja sivuosakas. Meillä ei ole syytä omaksua uusia termejä, koska kielessämme on jo tarvittavat onnistuneet vastineet ennestään. Tosin Saksassakin puhuttiin aikaisemmin välillisistä osakkaista tarkoitettaessa niitä muita asianosaisia, jotka eivät olleet osakkaita. Ks. *Peltzer—Meimberg* s. 103—104.

27 *Haataja* s. 122 pitää kaikkia AJ 76 ja 77 §:n mukaisia asianosaisia välittöminä asianosaisina. Samoin *Niskanen* Mila 1953 s. 206 JL:n asianosaisluettelon mukaisista asianosaisista. Hän jatkaa samalla, että näiden asianosaisten lisäksi JL 65 §:ssä on suotu puhevalta eräille muillekin henkilöille.

28 Ks. *Dittrich—Nagy—Peters—Sattler* s. 818 ja *Peltzer—Meimberg* s. 103—104.

Englantilaisessa oikeuspiirissä kysymys oikeudesta olla asianosaisena tulee aktuaaliseksi vasta oikeudenkäynnissä eikä siis vielä kiinteistötoimituksessa. Asianosaisethan voivat pyytää joko yhteisen toimitusinsinöörin tai sitten he voivat kutsua kukin erikseen itselleen toimitusinsinöörin, minkä jälkeen asiasta mahdollisesti riidellään tuomioistuimessa. Varsinaisessa kiinteistötoimituksessa ei siten voida puhua asianosaisen oikeudesta olla asianosaisena toimituksessa. Jokainen, joka katsoo asian koskevan itseään, voi tulla mukaan kiinteistötoimitukseen.[29]

3. *Asianosaisesta kirjallisuudessa*

Maanmittausoikeudellisessa kirjallisuudessa ei ole yleensä keskusteltu aineellisen ja muodollisen asianosaiskäsitteen eroavuuksista. Lain asianosaisluettelo on näyttänyt johtavan maanmittausoikeudellisen kirjallisuuden tämän teoreettisluontoisen kiistakysymyksen ohitse. Sanottua kysymystä pidetään nyt yleensä siviiliprosessioikeudessakin jo loppuun käsiteltynä juuri muodollisen eli prosessuaalisen asianosaiskäsitteen hyväksi.

Kirjallisuudessamme *Niskanen* on esittänyt maanmittausoikeudelle *prosessuaalisen* käsityksen asianosaisesta. Hänen mukaansa muodollisessa suhteessa maanmittaustoimituksen asianosaisilla »voitaneen tarkoittaa niitä henkilöitä, joiden nimissä toimituskäsittelyyn osallistutaan ja muutoksenhakuvaiheessa suorastaan oikeutta käydään.»[30] Tämä kannanotto perustunee kuitenkin pikemminkin lähimpään prosessioikeuden oppikirjaan kuin maanmittausoikeuden asianosaiskäsitettä koskevaan tutkimukseen.

Huomattavasti merkittävämpi on *Pietilän* uusi maanmittausoikeudellista asianosaiskäsitettä koskeva tutkimus.[31] Pietilä on herättänyt haudasta eloon siellä vuosikymmeniä levänneen kiistakysymyksen aineellisen ja muodollisen asianosaiskäsitteen etevämmyydestä ja päätynyt

---

29 Ks. Englannin oikeuden osalta *Powell-Smith* s. 128 sekä Yhdysvaltain osalta *Clark* s. 12—13 ja 523—528.

30 *Niskanen* Mila 1953 s. 204. Vrt. myös *Moring* s. 401: »Sakägare vid skiften äro de, som äga föra talan vid sådana förrättningar, vid dessa framställa anspråk, angiva godkännanden och ingå överenskommelser.» *Koskinen—Muukkonen* s. 8 lausuu, »että lähtökohtana pidetään prosessuaalista asianosaiskäsitettä.»

31 *Pietilä* s. 380—386.

tämän kysymyksen suhteen yllättävältä tuntuvaan ratkaisuun. Hänen ratkaisunsa on toisenlainen kuin uudessa prosessioikeudessa omaksutut käsitykset.[32]

Pietilä katsoo »lainsäätäjän pyrkineen määrittelemään asianosaisen käsitteen siten, että siihen sisältyvät sellaiset henkilöt, joilla on totaalista tai partiaalista käyttövaltaa siihen maahan, jota toimitus koskee.» Tämä on tietysti oikein. Tämän jälkeen hän jatkaa, että »täten lainsäätäjä on selvästi pyrkinyt ns. materiaaliseen eli aineelliseen asianosaiskäsitteeseen.» Pietilän mukaan on varsin ymmärrettävää, että lainsäätäjä on omaksunut kiinteistötoimituksessa juuri *materiaalisen* asianosaiskäsitteen. Hän katsoo tämän johtuvan lähinnä siitä, että »kiinteistötoimitukset eivät ole prosessia eikä niiden toimitusmiehiä ole organisoitu tuomioistuimiksi.» Tähän liittyen hän katsoo edelleen, että »tällöin voidaan asialegitimaatio 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.»[33]

Pietilän esitykseen sisältyy joukko sellaisia väitteitä, joita ei voida hyväksyä meillä vallitsevien prosessioikeudellisten käsitysten mukaan. Ensiksikin prosessioikeudessamme vallitsevan käsityksen mukaan asialegitimaatio ei merkitse valtaa olla asianosaisena oikeudenkäynnissä. Nykyisen käsityksen mukaan asialegitimaatiota koskeva kysymys ei koske asianomaisen oikeussuhteen subjektiivista puolta vaan se liittyy prosessin kohteena olevaan intressiin.[34]

Keskeiseksi *Pietilän* esityksessä muodostuu hänen omaksumansa materiaalinen asianosaiskäsite. Hän käsittelee kysymystä kolmen erilaisen tilanteen kannalta. Niissä kaikissa on kysymys tietyssä suhteessa toimitukseen ja sen kohteena olevaan maahan nähden olevien henkilöiden oikeudesta olla asianosaisena toimituksessa. Ensimmäisessä tilanteessa asianosaisen puhevaltaa pyrkii käyttämään sellainen henkilö, joka ei ole eikä edes väitä olevansa lain asianosaisluettelon tarkoittamassa suhteessa toimitukseen nähden. Toisessa tilanteessa »useampia henkilöitä ilmoit-

---

32 Ks. *Mannerin* virallisena vastaväittäjänä antamaa lausuntoa LM 1969 s. 716, jossa tyydytään ainoastaan toteamaan, että asianosaisia koskeva esitys sisältää käytännön kannalta huomioon otettavia näkökohtia.

33 *Pietilä* s. 380—381.

34 Ks. *Tirkkonen* I s. 375 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

tautuu asianosaiseksi sellaisin perustein, joiden rinnakkainen olemassa olo ei ole mahdollinen,» esim. kaksi henkilöä ilmoittautuu saman alueen omistajaksi. Kolmantena on JL 67 §:n edellyttämä tilanne, jossa jaon alkamisen jälkeen syntyy riita omistusoikeudesta tai siitä, kenelle rasite- tai nautintaoikeus kuuluu, ja riidan ratkaisu vaikuttaa jaon toimittamiseen.[35]

Käsiteltyään näitä tilanteita yksityiskohtaisesti, *Pietilä* lausuu, että asialegitimaatiokysymys esiintyy kiinteistötoimituksessa yleensä kahdessa muodossa. Ensimmäisessä ja toisessa tilanteessa on »kysymys materiaalisesta asianosaiskäsitteestä, jota vastaava asialegitimaatio pääsääntöisesti kytkeytyy viime kädessä saantoon perustuvaan omistajan-, vuokramiehen ja rasitteenhaltijan hallintaan.» Kolmannessa tilanteessa on sen sijaan »kysymys siviiliprosessuaalisesta asianosaiskäsitteestä ja sitä vastaavasta asialegitimaatiosta, joka kytkeytyy siihen negatiiviseen näkökohtaan, ettei ole käsillä seikkoja, jotka estäisivät asianosaista prosessaamasta riidanalaisesta intressistä omassa nimessään.»[36]

Nämä tilanteet eivät liene toisiinsa nähden *Pietilän* tarkoittamalla tavalla vastakkaisuuden suhteessa. Kaikissa tapauksissa toimituksessa on ratkaistava kysymys siitä, kenellä on oikeus päästä asianosaisen asemaan toimituksessa. Kysymys on kaikissa tapauksissa ratkaistava tietyn normin perusteella normiin liittyvä tosiseikasto huomioon ottaen. Ratkaisun seuraamuksena asianosaisen aseman saavuttanut henkilö voi käyttää puhevaltaa toimituksessa, hakea muutosta toimitukseen jne. Tilanne lienee sanotussa suhteessa samanlainen sekä prosessioikeuden että hallinto-oikeuden kuin myös maanmittausoikeuden piirissä.

Vastaavat tilanteet eivät ole johtaneet prosessioikeuden tuntijoita materiaalisen asianosaiskäsitteen omaksumiseen, vaan he puhuvat tällöin ns. *välttämättömästä prosessinyhteydestä.* Kiinteistöoikeuden piiristä valittuna esimerkkinä välttämättömästä prosessinyhteydestä voidaan mainita kiinteistörasitetta koskeva juttu useiden henkilöiden yhteisesti omistaessa joko palvelevan tai hallitsevan kiinteistön.[37] Siviiliprosessioikeuden kannalta myös kiinteistötoimituksessa on kysymys välttämättömästä prosessinyhteydestä.

---

35 *Pietilä* s. 382—385.

36 *Pietilä* s. 386.

37 Tämän esimerkin mainitsee *Tirkkonen* I s. 491 välttämätöntä prosessinyhteyttä koskevassa esityksessään.

Tirkkosen mukaan »kaikissa välttämättömän prosessinyhteyden tilanteissa on tuomioistuin velvollinen omasta aloitteestaan harkitsemaan, onko asianosaisiksi vedetty kaikki ne henkilöt, jotka ovat prosessin kohteena olevan yksityisoikeuden tai vaateen subjekteja; ellei näin ole tapahtunut, on kyseessä prosessinedellytyksen, nimittäin asiavaltuuden puuttuminen.»[38] Tuomioistuin joutuu viran puolesta harkitsemaan aineellisoikeudellisten seikkojen perusteella, kutka ovat riitautetun oikeussuhteen subjekteja. Juuri tällä tavoin sanottiin myös aikoinaan materiaalisen käsityksen mukaisessa asianosaiskäsitteen määritelmässä. Myös toimitusmiesten on harkittava viran puolesta aineellisoikeudellisten seikkojen perusteella, kutka ovat ne »oikeat» asianosaiset, jotka voivat esim. JL 72 §:n mukaisesti sopia toimituksen suorittamisesta siitä säädetyllä tavalla tiedottamatta.

Sekä siviiliprosessissa että kiinteistötoimituksessa voidaan esittää samat huomautukset, jotka ovat johtaneet materiaalisen asianosaiskäsitteen hylkäämiseen. Keskeisin näistä huomautuksista liittyy siihen, että asianosaisina voivat esiintyä muutkin kuin riitautetun oikeussuhteen subjektit.[39] Prosessioikeudessa vallitsevan opin pohjalta ollaan siten kehässä. Sen mukaan asianosaisia ovat ne henkilöt, joiden nimessä oikeutta käydään, mutta kuitenkin tuomioistuimen on samalla ainakin eräissä tapauksissa valvottava viran puolesta, että oikeutta käydään oikeiden asianosaisten nimessä. Tilanne on näissä suhteissa samankaltainen sekä siviiliprosessioikeudessa että maanmittausoikeudessa. Kiinteistötoimituksen erikoisluonteesta johtuvaa eroavuutta tuskin voidaan esittää.

Koko asianosaiskäsitettä koskevan kiistakysymyksen ydin on ilmeisesti siinä, että *asianosaisesta* puhutaan sekä siviiliprosessioikeudessa että maanmittausoikeudessa *monessa eri merkityksessä* havaitsematta eri aspekteja ja erottamatta niitä systemaattisesti toisistaan. Puhuttaessa aineellisen ja muodollisen asianosaiskäsitteen eroavuuksista puhutaan samanaikaisesti päällekkäin useista eri kysymyksistä, jotka kukin erikseen on ratkaistava kokonaan erillisten normien perusteella ja kokonaan toisistaan riippumatta. Koko kiistakysymys on tyypillinen näennäisprobleemi, jonka kertakaikkinen ratkaiseminen on mahdotonta. Kukin siihen kytkeytyvä erilliskysymys on nimittäin ratkaistava erikseen.

---

38 *Tirkkonen* I s. 492.

39 *Tirkkonen* I s. 358, *Palme* JFT 1953 s. 126—127 ja *Salmiala* s. 44—52 ja 144.

Ensimmäisessä vaiheessa on ratkaistava sekä siviiliprosessissa että kiinteistötoimituksessa kysymys, joka koskee oikeutta olla asianosaisena siviiliprosessissa taikka kiinteistötoimituksessa. Ratkaisu on suoritettava materiaalisten seikkojen perusteella sekä JL 64 §:ssä mainitussa tapauksessa että PK 18: 2.2:ssa mainitussa tapauksessa niin kuin muissakin vastaavanlaisissa tapauksissa. Tämä ei ehkä koske edes yksinomaan välttämätöntä prosessinyhteyttä, vaan moninaisia tapauksia, joissa on kysymys henkilön oikeudesta olla asianosaisena prosessissa tai toimituksessa.

Pietilän esittämät edellä mainitut kolme tilannetta eivät ole tässä suhteessa poikkeavia. Sekin, joka väittää olevansa esim. JL 64 §:n tarkoittamassa suhteessa toimitukseen nähden, vaikkei sitä ole, on asianosainen riideltäessä siitä, onko hänellä oikeus olla asianosaisena toimituksessa vai ei. Ratkaisu on tässäkin tehtävä materiaalisten seikkojen perusteella. Ratkaisun pohjaksi ei voida tietenkään asettaa muodollista asianosaiskäsitteen määritelmää, vaan ratkaisu on johdettava asianomaisesta normista sekä siviiliprosessissa että kiinteistötoimituksessa. Normissa taas ratkaisu on kytketty materiaalisiin tunnusmerkkeihin. Kiinteistötoimituksessa voidaan puhua tällöin yleensä asianosaisen oikeussuhteista toimituksen kohteena olevaan maahan nähden ja siviiliprosessioikeudessa vastaavasti joko asianosaisen oikeudellisesta intressistä riitautettuun oikeussuhteeseen nähden taikka asianosaisen asialegitimaatiosta.

Toisessa vaiheessa joudutaan ratkaisemaan kysymys siitä, keihin henkilöihin nähden kiinteistötoimituksen oikeudelliset vaikutukset ulotetaan toimituksen aikana. Sekä prosessin että toimituksen kestäessä voidaan sanoa, että asianosaisia ovat ne henkilöt, joiden nimessä oikeutta käydään ja toimitusmenettelyyn osallistutaan, ja myös ne henkilöt, joille on varattu tilaisuus laissa säädetyssä järjestyksessä osallistua prosessiin tai toimitukseen. Tilaisuuden varaamisesta säädetään siviiliprosessin osalta esim. PK 18: 2:ssa ja kiinteistötoimituksen osalta esim. JL 70 ja 184 §:ssä. Kiinteistötoimituksesta johtuvat oikeusvaikutukset ulottuvat toimituksen aikana sanottuihin asianosaisiin. Nämä asianosaiset voivat ryhtyä toimituksen aikana niihin määräämistoimiin, joita esim. JL:ssa nimitetään sopimuksiksi ja joista säädetään JL 52 ja 53 §:ssä. Asianosaisten suoritettavaksi voidaan määrätä toimituskustannuksia ja muita toimituksesta johtuvia suorituksia niin kuin JL 33 luvussa säädetään. Näillä asianosaisilla on edelleen muutoksenhakukelpoisuus toimitukseen nähden niin kuin JL 39 luvussa säädetään.

Kolmannessa vaiheessa joudutaan kysymään, mitkä ovat loppuun suoritetun kiinteistötoimituksen oikeudelliset vaikutukset, ja mitä esim. määräalan saajan kannalta merkitsee, että määräala on muodostettu kiinteistöksi. Tällöin joudutaan ennen muuta kysymään, keihin henkilöihin lainvoimaisen toimituksen sitova vaikutus eli oikeusvoimavaiktus ulottuu. Vastaus on tietysti jälleen, että toimituksen oikeusvoimavaikutus ulottuu subjektiivisessa suhteessa pääsäännön mukaan asianosaisiin. Mutta tätä kysymystä tuskin voidaan enää ratkaista nojautumalla JL 64 §:n säännökseen tai muihin vastaaviin säännöksiin. Kysymys on jälleen ratkaistava toisenlaisten normien perusteella. Oikeusvaikutukset näyttäisivät ulottuvan lähinnä muodollisen asianosaiskäsitteen mukaisiin asianosaisiin niin kuin myöhemmin pyritään yksityiskohtaisesti osoittamaan.

Lahtinen on syvällisessä asianosaiskäsitettä koskevassa tutkimuksessaan tuonut esiin, että prosessioikeudellisella asianosaiskäsitteellä on kaksi aspektia, faktinen *tosiasia-aspekti* ja *seuraamusaspekti*.[40] Samat aspektit voidaan havaita myös maanmittausoikeudessa. Tämän vuoksi ei ole tarpeen pyrkiä ratkaisemaan sitä näennäisprobleemia, olisiko maanmittausoikeudessa omaksuttava aineellinen vai muodollinen asianosaiskäsite. Kysymys oikeudesta olla asianosaisena ratkaistaan materiaalisten seikkojen nojalla asianomaisten normien mukaan.[41]

Asianosaisluettelon jättäminen pois laista ei merkitse muutosta siihen, että kysymys oikeudesta olla asianosaisena on tästä huolimatta ratkaistava pääpiirteissään samanlaisten näkökohtien nojalla kuin lainsäätäjäkin on sen ratkaissut luettelossaan. Tämä käy selville esim. edellä olevasta ruotsalaista oikeutta koskevasta esityksestä. Rajakuntien tilusjärjestelylain 10.1 § ei sekään merkitse poikkeusta, sillä siinäkin on ratkaistava materiaalisten seikkojen perusteella, kenen oikeutta toimituksessa käsiteltävä asia koskee.

Eroavuudet ovat toisenlaisessa tasossa. Me puhumme asianosaisesta ikään kuin yhtenä henkilönä, vaikka tarkoitamme *useita* eri henkilöitä ja henkilöryhmiä. Ensimmäisessä vaiheessa tarkoitamme asianosaisella sitä henkilöä, joka *Tirkkosen* sanontaa käyttääkseni on vedettävä asianosaiseksi toimitukseen.[42] Toisessa vaiheessa tarkoitamme asianosaisella sitä henkilöä, johon nähden toimituksen aikana tietynlaiset toimituksesta

40 *Lahtinen* JFT 1955 s. 19—20.

41 Näin on tapahtunut myös *Pietilän* s. 382—386 esittämissä tilanteissa.

42 Ks. *Tirkkonen* I s. 492.

johtuvat oikeudelliset vaikutukset ulottuvat. Kolmannessa vaiheessa sanomme, että toimituksen sitova vaikutus ulottuu pääsäännön mukaan asianosaisiin. Normaalitapauksessa on kysymyksessä yksi ja sama henkilö, asianosainen, mutta poikkeuksellisessa tilanteessa saattaa olla kolme eri henkilöä. Analyyttista erottelua voidaan suorittaa samaan tapaan kuin *Ross* hajoittaessaan subjektiivisen oikeuden haltijan kolmeksi eri henkilöksi, intressisubjektiksi, disponointisubjektiksi ja kannesubjektiksi.[43]

4. *Asianosaisasemaan liittyvistä oikeusvaikutuksista toimituksen aikana*

Jakolainsäädännössä edellytetään, että toimituksessa selvitetään viran puolesta tiettyjen laissa mainittujen tai edellytettyjen aineellisoikeudellisten tunnusmerkkien perusteella, kutka henkilöt ovat yksittäistapauksessa asianosaisia. Tämän selvityksen mukaisella asianosaisella on oikeus saada säädetyllä tavalla tieto toimituksen aloittamisesta, hänellä on oikeus käyttää puhevaltaa toimituksessa, toimitusmiesten on määrättävä toimituskustannukset asianosaisen suoritettavaksi, asianosaisella on muutoksenhakukelpoisuus jne. Tällä tavoin asianosaisen oikeudellinen asema saa lain säännösten nojalla tietynlaisen sisällön. Laissa puhutaan asianosaisesta kuvattaessa sekä tosiseikastoja että oikeusseuraamuksia. Sen sijaan ei voida sanoa, että asianosainen itse olisi tosiseikasto tai seuraamus.

Maanmittausoikeudellisessa kirjallisuudessa asianosaisasemaan liittyviä oikeudellisia vaikutuksia on yleensä tarkasteltu — sikäli kuin niitä on ollenkaan tarkasteltu systemaattisesti — ainoastaan toimitusmenettelyn kannalta. *Haataja* lausuu, että »asianosaisilla jakotoimituksessa on siis vain se asema, että heillä on oikeus tulla toimituksessa kuulluiksi, tehdä siinä vaatimuksia ja väitteitä siitä, miten toimitus on toimitettava, jotta heidän oikeutetut etunsa tulevat siinä huomioon otetuiksi, ja saada ne toimitusmiesten toimesta tutkituiksi ja ratkaistuiksi. Lisäksi heillä on rajoitettu sopimisoikeus toimituksessa esiintyvissä kysymyksissä.»[44]

---

[43] Ks. *Ross* s. 216 ja *sama* Ejendomsret s. 13—14.

[44] *Haataja* s. 120—121. Haataja mainitsee asianosaisasemaan liittyvistä oikeudellisista vaikutuksista vielä, että »vain hän (asianosainen) on oikeutettu

Haataja rajoittaa välittömästi asianosaisasemaan liittyvät oikeudelliset vaikutukset toimitusmenettelyn piiriin. Asianosaisen oikeus ilmaista tahtonsa toimituksessa on hänen mukaansa keskeisin asianosaisasemaan liittyvä elementti. Asianosaisasemaan liittyviin muihin oikeudellisiin vaikutuksiin on systemaattisessa kirjallisuudessa kiinnitetty vähemmän huomiota.[45] Suurten yleisesitysten tekijät ovat tosin havainneet esim. toimituksen oikeusvoimavaikutuksen, mutta muissa yhteyksissä.[46]

Maanmittausoikeudelliseen asianosaisasemaan lain säännösten nojalla liittyvät toimituksen aikana ilmenevät oikeudelliset vaikutukset voidaan ryhmitellä lähempää tarkastelua varten sen mukaan, missä yhteydessä vaikutukset ilmenevät.[47] Vaikutukset liittyvät siten muun muassa

— toimituksen tiedottamiseen, edellytyksiin ja vireilläoloon yleensä,

— asianosaisten tahdonilmaisuihin toimituksen vireillepanossa, toimituksessa ja muutoksenhaussa, ja

— toimituskustannusten suorittamiseen ja toimituksen täytäntöönpanoon yleensä.

Joitakin eri ryhmiin kuuluvia asianosaisen asemaan liittyviä oikeudellisia vaikutuksia tarkastellaan seuraavassa erikseen. Muutamien esimerkkien avulla voidaan pyrkiä tekemään havaintoja siitä, millaiseksi määräalan saajan asema kiinteistötoimituksen asianosaisena muodostuu. Asian-

---

olemaan toimituksessa saapuvilla». Tällainen käsitys toimitusmenettelystä suljettujen ovien takana ei voi lakiin perustumattomana olla oikein.

45 Samalla pohjalla kuin *Haataja* ovat tekstissä esitettyihin kysymyksiin nähden myös *Moring* s. 401—402 ja *Niskanen* Mila 1953 s. 204—205.

46 Ks. *Haataja* s. 178 ja *Moring* s. 99 ja 613. Sen sijaan *Pietilän* s. 474—481 seikkaperäinen esitys kiinteistötoimituksen oikeusvoimavaikutuksesta on merkittävä.

47 *Aarnio* LM 1965 s. 596 lausuu, että »kuvatun tosiseikaston ohella on määriteltävä kohde, johon nähden faktoihin liittyy joitakin vaikutuksia.» Kohteella Aarnio tarkoittaa avio-oikeuden alaista omaisuutta. Yleensä oikeudellisessa kielenkäytössä sanotaan sen sijaan hieman toisin. Esim. oikeusvoimavaikutuksen sanotaan kohdistuvan prosessisubjekteihin eli siis sekä tuomioistuimeen että asianosaisiin, mutta vaikutuksen sanotaan ilmenevän esim. uudessa oikeudenkäynnissä. Ks. esim. *Tirkkonen* II s. 331 ja Oikeusvoimasta s. 48. Myös *Aarnion* tarkoittamat oikeusvaikutukset kohdistuvat subjekteihin, mutta ilmenevät tietyssä ympäristössä eli siis tiettyyn omaisuuteen nähden. Lain säännökset, jotka liittävät seikastoihin seuraamuksia, käskevät ja kelpuuttavat subjekteja esim. menettelemään tiettyyn omaisuuteen nähden määrätyllä tavalla. Oikeusvaikutusten kohteena ovat tässä mielessä subjektit ja vasta subjektien toimenpiteiden kohteena omaisuus. Ks. myös *Aarnio* LM 1965 s. 596 av. 14 a.

osaisasemaan yleensä liittyvä oikeudellinen vaikutus, joka ulottuu tiettyyn henkilöön, ei tee häntä ilman muuta asianosaiseksi. Jos taas sanotunlainen vaikutus yksittäistapauksessa ei ulotu tiettyyn henkilöön, se ei myöskään ilman muuta riistä tältä henkilöltä asianosaisen asemaa. Mutta jos kaikki tai olennainen osa asianosaisen asemaan yleensä liittyvistä oikeudellisista vaikutuksista kohdistuu tiettyyn henkilöön, niin häntä voidaan ilmeisesti myös nimittää asianosaiseksi.[48]

a. Tiedoksisaannista. Prosessuaalisen käsityksen mukaisesti asianosaisia ovat ne henkilöt, joiden nimessä oikeutta käydään ja kiinteistötoimitukseen osallistutaan. Siviiliprosessissa tuomarin antama haaste ratkaisee yksittäistapauksessa, keitä on pidettävä asianosaisina konkreettisessa oikeudenkäynnissä. Haaste osoittaa OK 11: 3:n ja 4:n mukaan muun ohella asianosaisten tai heidän edustajiensa nimet, ammatit ja asuinpaikat. Se osoittaa siten prosessuaalisen käsityksen mukaisesti yleensä ne henkilöt, joiden nimessä oikeutta käydään.[49]

Kiinteistötoimituksen tiedoksianto ei ole yleensä yhtä henkilökohtaista eikä sisällöltäänkään yhtä täsmällinen kuin haaste ja sen tiedoksianto. Maanmittausoikeudessa käytetään runsaasti summittaista *yleistiedoksiantoa.* Tiedottamisessa on tosin toisinaan pyritty suurempaan henkilökohtaisuuteen kuin yleisessä jakolainsäädännössä. YksTL 43.2 §:ssä olevan pääsäännön mukaan yksityistietoimituksesta on tiedotettava kirjatulla kirjeellä muun muassa kullekin asiakirjoista ilmenevälle tai muutoin toimitusinsinöörin tiedossa olevalle asianosaiselle. Erikoistiedoksiantoa ei tässäkään toimiteta kaikille asianosaisille. Mutta jo nykyisellääkin YksTL 43—45 §:ssä omaksuttu tiedottamistapa on osoittautunut käytännössä työlääksi.[50]

Erikoistiedoksiannon käyttöönotto nykyistä yleisemmin voinee muodostua tarkoituksenmukaiseksi vain silloin, kun kiinteistöjen omistajat ja niihin kohdistuvien oikeuksien haltijat voidaan selvittää tehokkaasti julkista luotettavuutta nauttivan kiinteistökirjan avulla. Kiinteistötoimituksen tiedoksianto ainakin nykyisellään on huomattavalta osalta summittaista yleistiedoksiantoa. Tämän vuoksi ei myöskään voitane

48 Vrt. *Lahtinen* JFT 1955 s. 19—20 ja *Tirkkonen* I s. 359—360.

49 Ks. *Tirkkonen* I s. 360 ja *Ekelöf* s. 24—25.

50 Ks. *Kantola* Mila 1968 s. 39—40. Maanmittausinsinöörien liitto ry. on myös pyrkinyt muuttamaan YksTL:n tiedoksiantojärjestelmää pääasiassa yleisen jakolainsäädännön mukaiseksi.

sanoa, että tiedoksianto osoittaisi yksittäistapauksessa ne henkilöt, joiden nimessä toimituskäsittelyyn osallistutaan. Se osoittaa vain ne henkilöt, joille on säädetyllä tavalla varattu tilaisuus osallistua asianosaisena toimitukseen, ja nämäkin yleensä vain summittaisesti eikä henkilökohtaisesti.

Toimitusinsinöörin on tiedotettava toimituksesta säädetyllä tavalla silmällä pitäen lain asianosaisluettelon mukaisia asianosaisia. Pääsääntöisesti jakotoimituksen alkukokouksesta on tiedotettava JL 70 §:ssä säädetyllä tavalla sekä yleistiedoksiantona kunnan ilmoitustaululla ja paikallisessa sanomalehdessä että erikoistiedoksiantona kirjallisesti postitse. Varsinkin erikoistiedoksiannon toimittaminen edellyttää, että toimitusinsinööri tietää, kutka ovat aloitettavan toimituksen asianosaisia. Tämän tiedon hän saa yleensä vertaamalla lain asianosaisluetteloa toimitusmääräyksen liitteenä oleviin asiakirjoihin. Erikoistiedoksianto on toimitettava myös sellaiselle toisesta kunnasta olevalle asianosaiselle, jonka asuinpaikka on »muutoin tunnettu». Tämä tarkoittanee yleisesti kaikkien tiedossa olevia asuinpaikkoja. Esim. henkikirjanotteen hankkimista ei voida edellyttää muulloin kuin JA 5.1 §:ssä mainituissa toimituksissa.[51] Ei voitane myöskään edellyttää, että toimitusinsinööri ryhtyisi selvittämään asianosaisten asuinpaikkoja puhelinluetteloiden avulla.

Kaikissa laeissa ei ole kuitenkaan asianosaisluetteloa eikä myöskään asianosaiskäsitteen määritelmää. Se seikka, kutka henkilöt ovat yksittäistapauksessa asianosaisia, edellytetään tällöin selvitettäväksi muulla tavoin. Tämän selvityksen suorittamisessa toimitusinsinöörille ei voi tietenkään olla hyötyä sellaisista muodollisella perusteella laadituista asianosaiskäsitteen määritelmistä, jotka seuraavat siviiliprosessioikeudessa vakiintunutta määritelmää, niin kuin esim. tämä: asianosaisia ovat ne, joiden nimessä toimituskäsittelyyn osallistutaan. Ja niin kuin on osoitettu, tämänkaltaisista määritelmistä ei voi olla hyötyä myöskään oikeuden puheenjohtajalle tämän joutuessa siviiliprosessissa ratkaisemaan kuka on oikea asianosainen jutussa.[52] Hänelle ei ole hyötyä myöskään niistä asianosaiskäsitteen määritelmistä, joissa asianosainen luonnehditaan henkilöksi, johon tietyt oikeusseuraamukset kohdistuvat, koska nyt on juuri selvitettävä, keihin henkilöihin näitä seuraamuksia toimi-

[51] Ks. KoO 7. 1. 1964, Maanmittaus 1964: 1—2 s. 38 ja myös *Niskanen* Mila 1953 s. 209—210.

[52] *Lahtinen* JFT 1955 s. 19—20.

tuksessa ryhdytään kohdistamaan. Vastaus kysymykseen, keitä on pidettävä yksittäistapauksessa asianosaisina toimituksessa, voidaan löytää tarkastelemalla toimitusta lähellä olevien henkilöiden niitä oikeussuhteita, jotka liittyvät toimituksen kohteena oleviin kiinteistöihin ja maahan.

Tiedonsaanti toimituksen aloittamisesta liittyy siihen tosiseikastoon, että tietty henkilö omistaa toimituksen kohteena olevan kiinteistön tai hänen oikeussuhteensa koskevat muuten toimituksen kohteena olevia kiinteistöjä ja maata. Kysymys on *aineellisoikeudellisilla* perusteilla määriteltävissä olevasta asianosaisesta siitä riippumatta otetaanko lakiin asianosaisluettelo vai ei. Jos asianosaisluettelo jätetään laista pois, niin ei ilmeisesti voida sanoa JL 70.2 §:n tapaan, että erikoistiedoksianto on toimitettava »asianosaiselle», vaan esim. Norjan jakolain 13.1 §:n tapaan, että se on toimitettava »for alle lotteigarar, bruksrettshavarar...» jne.[53] Lopputulos on tietysti kummassakin tapauksessa käytännöllisesti katsoen sama. Kummassakin tapauksessa saattaa toimituksen aikana ilmaantua uusia henkilöitä, joille toimituksesta olisi pitänyt tiedottaa, mutta jotka eivät olleet toimitusinsinöörin tiedossa ennen toimituksen aloittamista. Näille henkilöille on toimitettava tiedoksianto toimituksen aikana erikseen.

b. *Tilusten käyttöä koskevista rajoituksista.* Lainsäädännössämme ei ole sanottu, milloin kiinteistötoimituksen on katsottava tulleen vireille.[54] Vireilläoloon liittyvät oikeusvaikutukset eivät myöskään välttämättä ala samalla hetkellä, vaan eri aikoina kuten toimitusmääräyksen antamisen hetkellä, toimituksen tiedoksiannon hetkellä ja toimituksen alkamisen hetkellä. Viimeksi mainitusta ajankohdasta on otettu säännös JL 76 §:ään, jonka mukaan toimitus katsotaan alkaneeksi silloin, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen.

JL 63.1 §:ssä säädetään: »Kun jakotoimitus on tiedoitettu aloitettavaksi tai aloitettu, älköön viljeltyjä tiluksia laskettako rappiolle tai laihdutettako taikka ruokamultaa vietäkö pois älköönkä puustoa käytettäkö muutoin kuin kotitarpeeksi.» Toimituksen vireilläoloon liittyvän kiellon noudattamisen alkamisajankohta on määrätty, mutta sen sijaan ei ole sanottu, keitä henkilöitä kielto on tarkoitettu koskemaan. Se on kirjoitettu niin kuin se kohdistuisi kaikkiin oikeusalamaisiin eikä vain

53 Ks. *Christensen* s. 55—56.

54 Vrt. oikeudenkäynnin osalta OK 11:19.

asianosaisiin. Laissa on kuitenkin ajateltu juuri asianosaisia, koska 63.3 §:n poikkeussäännöksen mukaan toimitusmiehet voivat oikeuttaa *asianosaisen* käyttämään eräissä tapauksissa metsää myytäväksikin jakotoimituksen aikana. Samoin JL 179.1 §:n mukainen toimitusmiesten antama määräys tilusten käytöstä jaon aikana on tarkoitettu koskemaan asianosaisia, koska sen rikkomisesta rangaistaan yhteisen metsän ja maan oikeudetonta käyttöä koskevien säännösten mukaan. Käyttäjällä edellytettäneen siten olevan yhteisen metsän ja maan osakkaan oikeus käyttämiseen.

JL 63.1 §:n pääsääntö on näin ainakin yleensä tarkoitettu kohdistumaan asianosaisiin. Tämän vuoksi voidaan kysyä edelleen, millä tavoin tässä tarkoitettujen asianosaisten piiri on rajattava, muodollisella vai asiallisella perusteella. Ilmeisesti näissä säännöksissä ei voida tarkoittaa vain kasuistiseen muotoon kirjoitettuun lain asianosaisluetteloon otettuja henkilöitä vaan yleensä niitä henkilöitä, jotka voivat käyttää toimituksen kohteena olevia kiinteistöjä. Ilman JL 63 §:n säännöstä ja sen nojalla annettuja tarkempia määräyksiä heillä olisi oikeus käyttää kiinteistöjä säännöksessä tarkoitetulla tavalla.

Asian luonnosta johtuu, että JL 63 §:n säännökset ja sen nojalla annetut tarkemmat määräykset samoin kuin 179 §:n säännökset koskevat jaossa myös sellaista määräalan saajaa, jonka määräalaa ei eroteta jakotoimituksen yhteydessä ja joka ei niin muodoin ole lain asianosaisluettelon mukaisena asianosaisena jaossa. Samoin säännökset koskevat ilmeisesti sellaisten rakennusten omistajia, joiden rakennuksia on pidettävä irtaimena omaisuutena.[55] JL 63 §:n mukainen asianosaiskäsite ei siten ole sama kuin lain asianosaisluettelon mukainen asianosaiskäsite. JL 63 §:n tarkoittama asianosaiskäsite on kuitenkin määriteltävissä *aineellisoikeudellisella* perusteella sen mukaan, millä tavoin toimitusta lähellä olevien henkilöiden oikeudet koskevat toimituksen kohteena olevaa maata.

Asia voidaan ilmaista myös siten, että JL 63 §:ssä tarkoitetaan asianosaisilla myös joitakin muita henkilöitä, jotka eivät ole asianosaisia, mutta jotka muuten ovat toimitusta ja sen kohteena olevia kiinteistöjä lähellä. Näiden muiden henkilöiden oikeudellinen asema toimituksessa on kuitenkin monessa suhteessa samanlainen kuin asianosaisen asema. Heillä on oikeus käyttää puhevaltaa toimituksessa heitä koskevaa kysymystä käsiteltäessä ja heillä on ilmeisesti sen osalta myös muutoksenhaku-

[55] Vrt. myös JL 150 §.

kelpoisuus. Näistä syistä ei liene estettä nimittää heitä asianosaisiksi. Tällöin asianosaisten piiri on kuitenkin rajattu toisin kuin lain asianosaisluettelossa.

Myöskään JL 69.3 §:n pohjalta asianosaisten piiri ei muodostu samanlaiseksi kuin lain asianosaisluettelossa, vaan siinä on myös pidettävä asianosaisina muitakin henkilöitä, kuten esim. sellaista jaettavan alueen ulkopuolella olevan kiinteistön omistajaa, jolle osakkaiden on suoritettava korvausta kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta ja haitasta.[56]

c. *Lis pendens-vaikutuksesta.* Kiinteistötoimituksen vireilläoloon liittyy samantapaisia prosessuaalisluontoisia vaikutuksia kuin oikeudenkäyntiin. Kiinteistötoimituksella on esim. sellainen lis pendens-vaikutus, jonka mukaan toimituksen ollessa vireillä siinä käsiteltäviä asioita ei saa saattaa uuden toimituksen tai oikeudenkäynnin kohteeksi.[57] Millä perusteella sitten olisi ratkaistava, onko maanmittausasia jo ennestään vireillä vai ei? Asia pitäisi ilmeisesti olla ratkaistavissa toimituksen tai riidan kohteen perusteella niin kuin siviiliprosessissakin. Jos kohteet havaitaan samoiksi, myöhemmin vireillepantu juttu on siviiliprosessissa jätettävä tutkittavaksi ottamatta.[58]

Eräässä ratkaisussa on kuitenkin katsottu, ettei sellainen muun määräalan saaja, joka on väittänyt saaneensa paremman oikeuden osaan erotettavana olevasta määräalasta, ole asianosainen sellaisessa lohkomisessa, jossa hänen saamaansa määräalaa ei eroteta.[59] Tästä seuraa myös, ettei toisen määräalan lohkomista tarkoittanut toimitus loukkaa millään tavoin muun määräalan saajan oikeutta siinäkään tapauksessa, että määräalat ovat osaksi päällekkäin.[60] Toimituksen oikeusvoima samoin kuin sen

---

[56] Myös *Suomaa* s. 75 pitää tekstissä mainittua henkilöä asianosaisena, vaikkei häntä ole nimenomaan mainittu JL 64 ja 339 §:n asianosaisluettelossa.

[57] Ks. esim. KoO 1958 II 70 (ään.) sekä muita tuonnempana 8.2 §:ssä av. 29 selostettuja oikeustapauksia.

[58] *Tirkkonen* I s. 548.

[59] KoO 1954 II 36: Aikaisemmin luovutetun määräalan saajat eivät olleet asianosaisia myöhemmin luovutetun määräalan lohkomisessa, vaikka määräalojen väitettiin olevan osaksi päällekkäin. Ratkaisu perustui tosin AJ 76 §:ään. JL 64 ja 339 §:n säännökset ovat esillä olevassa suhteessa kuitenkin samansisältöisiä.

[60] Ks. *Brotherus* LM 1960 s. 343 ja *Seppälä* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 97.

lis pendens-vaikutuskin ulottuvat pääsäännön mukaan vain toimituksen asianosaisiin. Myös lis pendens-vaikutus näyttäisi ulottuvan vain asianosaisluettelon mukaisiin asianosaisiin. Siviiliprosessissa lis pendens-vaikutuksen ulottuminen ratkaistaan sen sijaan ilman lain asianosaisluetteloa riidan kohteen perusteella; siis kuitenkin myös aineellisoikeudellisella perusteella.

Mihin tällainen kanta sitten johtaa? Kun lis pendens-vaikutus ei ulotu sellaiseen määräalan saajaan, jonka määräalaa ei eroteta vireillä olevassa toimituksessa, niin hän voi luonnollisesti panna heti vireille uuden toimituksen oman määräalansa erottamiseksi. Tällainen tulkinta johtaa siten kaksoisluovutustapauksessa myös kaksoislohkomiseen, joita käytännössä silloin tällöin myös suoritetaan, vaikka tosin erehdyksestä. Saman määräalan liittäminen kahdessa eri toimituksessa kahteen eri tilaan on kuitenkin tilajärjestelmän ja rekisterilaitoksen selvyyden ja luotettavuuden kannalta torjuttava lopputulos. Milloin sellaista on käytännössä havaittu, joko asianosaiset ovat pyytäneet toimituksen purkamista tai maanmittaushallitus on tehnyt JL 349 §:n nojalla purkuesityksen korkeimmalle oikeudelle, joka yleensä on myös suostunut purkamiseen.[61]

Jos sen sijaan hylättäisiin lain asianosaisluettelo ja arvosteltaisiin myös lis pendens-vaikutuksen ulottuvuutta vapaasti toimituksen ja riidan kohteiden identtisyyden perusteella, niin silloin useiden eri määräalan saajien samaan määräalaan kohdistuvat vaatimukset olisi käsiteltävä samassa toimituksessa ja ratkaistava siinä yhdellä kertaa siitä riippumatta erotetaanko kaikki määräalat samassa toimituksessa vai ei. Tätä edellyttää myös JL 67 § verrattuna 194 §:ään. Tässäkin pitäisi siis lähteä siitä, että lis pendens-vaikutus ulottuu asianosaisiin, mutta ei lain asianosaisluettelon mukaisiin asianosaisiin, vaan toimituksen ja riidan koh-

---

KoO 19. 2. 1965, Maanmittaus 1966: 1—2 s. 69—70: Kiinteistön omistaja myi määräalan primukselle vuonna 1935 ja kiinteistön omistajan seuraaja sekundukselle vuonna 1941. Sekunduksen saama määräala käsitti sekä primukselle luovutetut tilukset että myös muita tiluksia, joista kaikista muodostettiin hänen lukuunsa tila vuonna 1944 päättyneessä lohkomisessa. Primuksen saaman määräalan lohkomisen edellytysten katsottiin olevan olemassa sekundukselle muodostetusta tilasta, koska asianosaisten tarkoituksena ei ollut luovuttaa sekundukselle primukselle aikaisemmin luovutettua määräalaa.

61 Ks. esim. KoO 31. 1. 1957, Maanmittaus 1957 s. 81, KoO 29. 1. 1965, Maanmittaus 1965: 3—4 s. 66 ja KoO 21. 2. 1966 taltio 423.

teen perusteella määriteltävissä oleviin asianosaisiin eli siis muulla *aineellisoikeudellisella* perusteella määriteltävissä oleviin asianosaisiin.

d. Toimituskustannuksista. Toimituskustannusten suorittamisesta säädetään JL 33 luvussa kunkin toimituslajin osalta erikseen. Jaon toimituskustannukset on JL 266.1 §:n mukaan jako-osakkaiden suoritettava säännöksessä lähemmin mainittujen perusteiden mukaan. Muut kuin osakkaat puhumattakaan muista henkilöistä kuin asianosaisista eivät voisi tulla kysymykseen. Lohkomisen toimituskustannukset on suoritettava JL 267 §:n mukaan ensisijaisesti asianosaisten sopimalla tavalla. Asianosaisten ei voida edellyttää sopivan, että joku muu kuin asianosainen suorittaisi kustannukset. Tällainen sopimus edellyttäisi myös asianomaisen maksajan suostumusta. Kustannuksia ei voida yleensäkään määrätä sopimuksen eikä välittömästi lain nojalla muun kuin asianosaisen suoritettavaksi, sillä suoritusvelvollisella täytyy olla puhevalta ja muutoksenhakukelpoisuus toimituksessa, jolloin häntä on myös yleensä pidettävä asianosaisena.

JL 33 luvun säännökset näyttäisivät rakentuvan lain asianosaisluettelon edellyttämän asianosaiskäsitteen pohjalle. Näitäkään säännöksiä ei kuitenkaan kaikissa kohdissaan voida tulkita siten, vaan muutkin henkilöt kuin asianosaisluettelon mukaiset asianosaiset voivat tulla kysymykseen toimituskustannuksia suorittavina asianosaisina. Jos jaon yhteydessä on suoritettava kuivatus, jonka hyötyalue ulottuu välttämättömästi vähäiseltä osaltaan jaettavan alueen ulkopuolelle, niin kuivatuskustannukset ovat kyllä toimituskustannuksia, mutta ne voidaan ositella erikseen esim. VesiL:n edellyttämällä tavalla hyödyn mukaan hyödynsaajien kesken JL 156 §:n mukaisesti.

Tientekokustannuksia voidaan myös ositella jaettavan alueen ulkopuolella olevien kiinteistöjen omistajien maksettavaksi, milloin tien vaikutusalue ulottuu jaettavan alueen ulkopuolelle, vaikkei kysymys olisikaan JL 64.4 §:n edellyttämällä tavalla rasiteoikeuden perustamisesta.[62] Jaettavan alueen ulkopuolella olevan alueen omistajat ja omistajan vertaiset haltijat joutuvat asianosaisiksi toimitukseen heitä koskevan kysymyksen osalta, vaikkei lain asianosaisluettelo mainitse heitä. Nämä asianosaiset voivat tietysti myös käyttää puhevaltaa ja hakea muutosta toimitukseen. Asianosaisten piiri on näissäkin tapauksissa rajattava

[62] Ks. *Pietilä* Mila 1960 s. 154—157 ja *Suomaa* s. 141—143.

muulla tavoin kuin yksinomaan lain asianosaisluettelon nojalla. Rajaaminen on kuitenkin suoritettava *aineellisoikeudellisilla* perusteilla sen mukaan kenen oikeutta toimitus koskee.

Määräalan kauppakirjassa on voitu sopia, että myyjä suorittaa lohkomisen toimituskustannukset. Myyjä ei ole kuitenkaan välttämättä lain asianosaisluettelon mukainen asianosainen toimituksessa, sillä hän on voinut esim. myydä emätilan kolmannelle. Ainakin eräissä maanmittauskonttoreissa on tällöin käytännössä katsottu, ettei toimituksessa voida sopimuksenkaan nojalla määrätä myyjää suorittamaan toimituskustannuksia vaan ne olisi yleensä määrättävä ostajan suoritettaviksi, joka voisi sitten eri oikeudenkäynnissä vaatia niitä takaisin myyjältä niin kuin parhaiten taitaa. Tähän olisi maanmittauskonttoreiden käsityksen mukaan esteenä ensiksikin se, ettei muu henkilö kuin lain asianosaisluettelon mukainen asianosainen voisi esiintyä asianosaisena toimituksessa, ja toiseksi se, että kun JL 276.1 §:n mukaan tila on panttina toimituskustannuksista, niin tilaa vailla olevaa henkilöä ei voitaisi määrätä suorittamaan toimituskustannuksia, koska valtio jäisi vaille panttia. Tällaiset säännökset ja niiden tällainen tulkinta ovat omiaan johtamaan epätyydyttävään lopputulokseen. Jos nimittäin toimituksessa käsitellään toimituskustannusten suorittamista koskeva kysymys vastoin kauppakirjan tai asianosaisten muuten esittämien tahdonilmaisujen määräyksiä lopullisesti, niin asianomaisella on tuskin enää sen jälkeen mahdollisuutta saada eri oikeudenkäynnissä — ellei siihen ole nimenomaan pidätetty oikeutta — korvausta menettämästään edusta, koska asia on jo lopullisesti käsitelty lainvoimaisessa toimituksessa, joka saavuttaa myös tältä osin oikeusvoimaisuuden. Kustannukset jäänevät vastoin asianosaisten alkuperäistä sopimusta ostajan lopullisesti suoritettaviksi.

Voitaisiin ehkä ainakin de lege ferenda ajatella, että toimituksessa määrättäisiin sopimuksen mukaisesti myyjä maksamaan toimituskustannukset, jolloin ostajalle muodostettava tila voitaisiin määrätä niistä pantiksi, jos tämä katsottaisiin maksun puuttumisen varalta välttämättömäksi. Jos kustannukset perittäisiin panttina olevasta tilasta, niin sen omistajalla olisi kuitenkin oikeus yrittää periä niitä takaisin ensisijaiselta suoritusvelvolliselta. Syy nykyiseen asiantilaan johtuu pohjimmiltaan myös siitä, että asianosaisten piiri on laissa tarkoin rajoitettu.

JL 276 §:n säännökset merkitsevät sinänsä kiinteistötoimituksesta johtuvien vaikutusten kohdistumista myös muihin henkilöihin kuin toi-

mituksen asianosaisiin. Kun tila on panttina tilalta maksettavaksi pannusta korvauksesta ja kustannuksesta, niin toimituksen kohteena olleen tilan siirtyminen muille kuin asianosaisille merkitsee samalla vastuun siirtymistä muiden henkilöiden kuin asianosaisten kannettavaksi. Kysymyksessä on ns. salainen panttioikeus kiinteistöön, josta ei voida saada varmuutta julkisista rekistereistä. Salaisista panttioikeuksista onkin pyritty luopumaan mahdollisuuksien mukaan uuden kiinteistölainsäädännön valmistelussa erityisesti Ruotsissa.[63]

5. *Asianosaisen puhevallan käyttämisestä*

Asianosaisen kelpoisuus puhevallan käyttämiseen toimituksessa ja muutoksenhakuun on eräs asianosaisen asemaan liittyvistä keskeisistä elementeistä. JL 64 ja 65 §:stä käy selville, että asianosaisluettelon mukaisella asianosaisella on oikeus käyttää asianosaisen puhevaltaa toimituksessa. Tyhjentäväksi tarkoitettu lain asianosaisluettelo on kuitenkin jäänyt täsmennyksistä ja laajennuksista huolimatta puutteelliseksi tai muuten epäjohdonmukaiseksi.

Rasite-, vuokra- tai muun nautintaoikeuden haltija on jaossa asianosainen, milloin hänen erityinen oikeutensa on kysymyksessä. Samoin jaettavan alueen ulkopuolella olevan alueen omistaja on jaossa asianosainen, milloin siinä on kysymys rasiteoikeuden perustamisesta sanotulle alueelle ja hänen oikeutensa on kysymyksessä. Sen sijaan esim. sen tilan tai muun alueen omistaja tai omistajan vertainen haltija, jota toimitus koskee, on asianosainen toimituksessa yleensä; ei vain sikäli kuin hänen oikeutensa on kysymyksessä.

Millä tavoin sitten asianosaisen asema eroaa, jos hän on toimituksessa yleensä asianosaisena tai jos hän on asianosainen vain sikäli kuin hänen oikeutensa on kysymyksessä? Ilmeisesti kaikki asianosaiset käyttävät puhevaltaa ja muita asianosaisen asemaan liittyviä oikeuksiaan vain sikäli kuin heidän oikeutensa on kysymyksessä. Ero on ilmeisesti pääasiassa tosiasiallista laatua ilman sanottavaa oikeudellista merkitystä. Eräät asianosaiset lähinnä jako-osakkaat ovat sellaisia, joita lähes kaikki toimituksessa käsiteltävät kysymykset koskevat. Toisia asianosaisia koskevat sen sijaan vain jotkut harvat yksittäiskysymykset.

---

63 Ks. SOU 1947:38 s. 224—225 ja SOU 1960:25 s. 180.

Myöskään JL 64.4 §:n toisessa lauseessa, jossa puhutaan jaettavan alueen ulkopuolella olevan alueen omistajan oikeudesta olla rasiteoikeutta perustettaessa asianosaisena jaossa, ei ole sanottu mitään sen lisäksi, mitä 64.1 §:n ensimmäisessä lauseessa jo on sanottu. Toimitushan koskee myös jaettavan alueen ulkopuolella olevaa tilaa, milloin jaossa on kysymys rasitteen perustamisesta ulkopuolella olevan tilan alueelle. Sitä paitsi myös ulkopuolella olevan tilan omistajan vertainen haltija, virkatalon haltija ja määräosan omistaja ovat asianosaisia rasitetta perustettaessa jaettavan alueen ulkopuolella. Lisäksi jaettavan alueen ulkopuolella olevan kiinteistön omistaja on asianosainen jaossa muulloinkin kuin rasitteen perustamisessa. Nämä seikat ovat jääneet mainitsematta tyhjentäväksi tarkoitetussa asianosaisluettelossa.

Edellä on jo mainittu, että toimitusmiehet voivat JL 69.3 §:n mukaan ulottaa toimintansa välttämättömän tarpeen vaatiessa jaettavan alueen ulkopuolelle. Toimituksen osakkaiden on suoritettava asianomaiselle alueen omistajalle kaikesta tästä aiheutuvasta vahingosta ja haitasta korvaus. Laki koskee merkkien panemista maalle, tiluksilla kulkemista sekä puiden kaatamista ja vahingoittamista toimitukseen liittyviä teknisiä tehtäviä suoritettaessa. Korvauksen saaja voi esittää korvausvaatimuksensa toimituksessa ja käyttää siinä muutenkin asianosaisen puhevaltaa häntä koskevan kysymyksen osalta. Hänellä on myös muutoksenhakukelpoisuus.[64] Lohottavan tilan ulkopuolella olevan kiinteistön omistaja katsottiin myös eräässä ratkaisussa asianosaiseksi, kun lohkomistoimituksessa oli kysymys tien järjestämisestä siinä muodostettavalle tilalle antamalla sille osuutta yhteiseen tiehen, vaikka tie ei ollut sellainen yhteinen tie, johon emätilalla olisi ollut osuutta, vaan ulkopuolella olevan kiinteistön ja erään kolmannen tilan yksityinen tie.[65]

Tyhjentäväksi tarkoitetusta lain asianosaisluettelosta puuttuu sellaisia henkilöitä, joilla näyttäisi olevan ilmeinen oikeudellinen intressi sekä asianosaisen puhevallan käyttämiseen että muutoksenhakuun kiinteistötoimituksessa käsiteltävänä olevissa kysymyksissä. Lain asianosaisluettelon mukaan asianosaisena on kiinteistön omistaja. Jos omistaja on myynyt kiinteistönsä, hän ei ole enää asianosainen.[66]

---

64 Ks. edellä av. 56 sekä sen kohdalla olevaa tekstiä.

65 KoO 4. 12. 1962, Maanmittaus 1963: 1—2 s. 70.

66 KoO 6. 3. 1928, Maanmittaus 1928 s. 189, KoO 30. 4. 1928, Maanmittaus 1928 s. 191, KoO 21. 7. 1930, Maanmittaus 1931 s. 28, KoO 30. 5. 1933, Maan-

Määräalan saaja on asianosainen vain siinä toimituksessa, jossa hänen määräalansa erotetaan. Hän ei ole asianosaisena sellaisessa lohkomistoimituksessa, jossa hänen määräalaansa ei eroteta, vaikka hänen erityinen oikeutensa näyttäisi olevan siinä kysymyksessä.[67] Jos nyt kiinteistön omistaja myy koko kiinteistönsä määräaloina niin, ettei hänelle itselleen jää mitään, ja sitten eräs näistä määräalan luovutuksensaajista myy edelleen saamastaan määräalasta pienen määräalan, jonka saaja pyytää lohkomista, niin koko kiinteistön omistaja on jälleen asianosaisluettelon mukaan asianosaisena toimituksessa, vaikka hän ei omasta mielestään enää omista mitään. Hänellä ei ole enää mitään etuja valvottavanaan toimituksessa, ellei oteta lukuun yleistä kaupanvastuuvelvollisuutta, joka ei sinänsä ole aina riittänyt tekemään henkilöä asianosaiseksi.[68] Häneltä puuttuu oikeudellinen intressi asiaan yhtä hyvin kuin siltä, joka on myynyt koko kiinteistönsä yhdellä kertaa eikä määräaloina, mutta lain luettelon mukaan hän on kuitenkin asianosainen. Sen sijaan määräalan myyjä ei ole tässä tapauksessa asianosaisena lohkomisessa, vaikka hänellä on siinä yhtä paljon etuja valvottavanaan kuin määräalan myyneellä kiinteistön omistajalla. Myyjähän on määräalan saaja ja määräalan saaja ei ole asianosaisluettelon mukaan asianosainen toisen määräalan lohkomista tarkoittavassa toimituksessa niin kuin edellä on osoitettu.

Tällaisen tilanteen välttämiseksi ainakin eräät maanmittauskonttorit ovat katsoneet, ettei lohkomista voida suorittaa kiinteistön määräalasta, ellei sitä ennen tai samalla kertaa lohota myös emämääräalaa, jonka kiinteistön omistaja on luovuttanut ensimmäiselle saajalle. Tällainen tulkinta ei kuitenkaan perustune lakiin. Viimeisen määräalan saajan suoja muodostuu siinä heikoksi, koska hän ei voi tietenkään pyytää emämääräalan erottamista. Tyydyttävään tulokseen ei voitane päästä,

---

mittaus 1934 s. 69, KoO 15. 10. 1934, Maanmittaus 1935 s. 231 ja KoO 10. 9. 1935, Maanmittaus 1936 s. 30. Myös JL:n asianosaisluettelo on samalla pohjalla, vaikkei sitä uudessa oikeuskäytännössä voida tässäkään suhteessa tulkita yhtä sananmukaisesti kuin aikaisemmin. Ks. KoO 11. 2. 1966 taltio 317, jossa tilansa jo myynyt henkilö katsottiin asianosaiseksi rajankäynnissä, tosin äänestyksen jälkeen.

67 Ks. edellä av. 59 selostettua ratkaisua KoO 1954 II 36.

68 Ks. edellä av. 66 mainittuja oikeustapauksia, esim. KoO 21. 7. 1930, Maanmittaus 1931 s. 28.

ellei myyjää katsota asianosaiseksi lohkomistoimituksessa, vaikka hän onkin määräalan saaja.

Oikeudellista intressiä vailla oleva lain asianosaisluetteloon merkitty henkilö jää yleensä saapumatta toimitukseen eikä lainsäädännössä havaittavasta epäjohdonmukaisuudesta aiheudu kenellekään haittaa. Asianlaita on toisin, jos oikeus esiintyä asianosaisena kielletään toimitusta lähellä olevalta henkilöltä. Teoreettisesti voidaan sanoa, ettei toimituksesta voi aiheutua haittaa sellaiselle henkilölle, joka ei ole siinä asianosaisena, koska toimituksen oikeusvoima ulottuu pääsäännön mukaan vain asianosaisiin eikä toimituksella ole siten voimaa eikä vaikutusta muihin henkilöihin nähden. Käytännössä tämä ei kuitenkaan aina auta oikeussuojan tarpeessa olevia.

Pietilä katsoo oikeuskäytännön ja lain asianosaisluetteloiden nojalla, että määräalan saaja oli AJ:n aikana asianosainen ostamansa määräalan lohkomisen yhteydessä suoritettavassa *piirirajan käynnissä*, mutta JL:n voimaantulon jälkeen näin ei enää voisi tapahtua, koska JL:ssa ei ole AJ 76.2 §:ää vastaavaa säännöstä.[69] Oikeuskäytäntö on kuitenkin horjuvaa ja sen pohjalta voitaisiin yhtä hyvin päätyä päinvastaiseenkin tulokseen.[70]

Määräalan saajalla on joka tapauksessa ilmeinen oikeudellinen intressi käyttää asianosaisen puhevaltaa määräalaan rajoittuvan emätilan piirirajan rajankäynnissä. Emätilan omistajalla ei ole sen sijaan välitöntä intressiä asiassa, koska hän on myynyt riidanalaiseen piirirajaan rajoittuvat tilukset ja hänen omat rajansa ovat sekä piirirajojen että lohkomisrajojen osalta selvät. Määräalan saaja saa varmuudella asianosaisen aseman piirirajankäynnissä vasta lohkomisen tultua merkityksi maarekisteriin.[71] Kun epäselvä raja on kuitenkin käytävä JL 188.2 §:n

---

[69] *Pietilä* DL 1963 s. 25 av. 11. KoO 1946 II 293: Määräalan ostaja katsottiin asianosaiseksi ostamansa määräalan lohkomisen yhteydessä suoritetussa piirirajankäynnissä AJ 76.2 §:n nojalla. KoO 1959 II 40: Määräalan ostajaa ei katsottu asianosaiseksi samanlaisessa toimituksessa.

[70] KoO 28. 6. 1945, Maanmittaus 1946 s. 38: Määräalan ostajalla ei ollut puhevaltaa lohkomisen yhteydessä suoritetussa piirirajankäynnissä, vaikka riita koski ostajalle erotettavaan määräalaan rajoittuvaa emätilan piirirajaa. KoO 11. 2. 1966 taltio 317: Määräalan saajan muutoksenhakemus tutkittiin erillisessä piirirajankäyntitoimituksessa.

[71] KoO 16.9. 1929, Maanmittaus 1930 s. 33: Määräalasta muodostetun tilan omistajalla katsottiin olevan puhevalta rajankäyntitoimituksessa, joka koski tilojen välistä rajaa hänen tilansa kohdalla. Puhevaltaa koskeva muistutus hylättiin.

mukaan jo lohkomisessa, niin määräalan saajalla ei liene muuta mahdollisuutta kuin käyttää kantatilan omistajaa bulvaaninaan piirirajaa koskevassa oikeudenkäynnissä siltä varalta, ettei hänelle myönnettäisi siinä asianosaisen puhevaltaa ja muutoksenhakukelpoisuutta.

Määräalan saajan syrjiminen JL:n mukaisena asianosaisena johtuu osaksi saksalaisen oikeuden vaikutuksesta meillä syntyneistä määräalan luovutuksensaajan oikeuden olemusta selittävistä luonneteorioista. Tässä ollaan kuitenkin paavillisempia kuin paavi itse, sillä esim. Saksan liittotasavallan uusjakolain 10.2 §:n d) kohta edellyttää kiinteistöön liittyvän henkilökohtaisen oikeuden haltijan ja siis myös määräalan saajan olevan asianosaisena uusjaossa.[72] Epäkohta ei kuitenkaan rajoitu vain määräalan saajaan. Pääosaltaan epäkohta johtuu siitä, että JL:n lainsäätäjä on ottanut lakiin kasuistiseen muotoon kirjoitetun asianosaisluettelon, jota ei voitane saada tyydyttäväksi vastaamaan kaikkia moninaisia käytännössä esiintyviä tapauksia.[73]

Poikkeuksellisesti *muullakin henkilöllä* kuin asianosaisella on oikeus puhevallan käyttämiseen ja muutoksenhakuun toimituksessa. Esim. *kaupunki* voi KaavJL 26 §:n mukaan tehdä sanottuun lakiin perustuvia vaatimuksia kaupungin alueella suoritettavassa kiinteistötoimituksessa ja saattaa ne oikeuden tutkittavaksi »samalla tavoin kuin asianosainen». Kaupunki ei siis olisi asianosainen vaikka sen kompetenssi on eräissä suhteissa samanlainen. Vastaavanlainen rajoitettu kompetenssi puhevallan käyttämiseen ja muutoksenhakuun on muun muassa rajakuntien tilusjärjestelylain 10.2 §:ssä mainitulla valtionasiamiehellä. Puhevallan ja muutoksenhakukompetenssin laajentumisesta asianosaisten piirin ulkopuolelle julkisen intressin takia voidaan puhua samassa merkityksessä kuin esim. avioliittolain voimaanpanosta annetun lain 11.3 §:n tarkoittamassa tapauksessa, joka koskee virallisen syyttäjän kompetenssia avioliiton purkamisessa. Kaupungin ja asianosaisen oikeudellisen aseman välillä ei tosin ole sanottavasti eroa varsinkaan, jos kaupunki on pannut vireille KaavJL 13 §:n mukaan sen alueella suoritettavana olevan toi-

72 Ks. *Steuer* s. 113 ja 120—122. Hän mainitsee BGB 313 §:n mukaisen kauppa- ja vaihtosopimuksen sopijapuolena olevat luovutuksensaajat eräänä tärkeänä ryhmänä niistä uusjaon asianosaisista, jotka eivät ole osakkaita.

73 Tätä käsitystä tukee myös Ruotsin lainvalmistelutöissä saavutettu tulos. Ks. Lagrådsremiss ang. fastighetsbildningslag, Motiv s. 225.

mituksen ja määrätään KaavJL 14 §:n mukaan suorittamaan siinä vielä kustannuksiakin.

Muutoksenhakukompetenssin laajentumista asianosaisten piirin ulkopuolelle — ellei suorastaan asianosaisten piirin laajentumista — olisi merkinnyt myös se jakoasetustoimikunnan ehdotus, jonka mukaan JL 65 §:ssä tarkoitetuille väliintulijoille olisi ollut myönnettävä muutoksenhakukelpoisuus niiltä osin kuin toimitus koskee heidän oikeuttaan.[74] Voimassa olevan lain mukaan sanotuilla väliintulijoilla ei ole muutoksenhakukelpoisuutta.[75] Aikaisemman lainsäädännön mukaan heillä ei ollut nykyistä rajoitettua puhevaltaakaan toimituksessa.[76] Määräalan saaja joutuu esiintymään jaossa väliintulijana, mikäli häntä ei katsota siinä asianosaiseksi.

Asianosaisen muutoksenhakemus on tutkittava maanjako-oikeudessa niin kuin tuomioistuimessa yleensä vain siinä laajuudessa kuin asianosainen on esittänyt vaatimuksensa toimituksessa.[77] Muutoksenhakukelpoisuus näyttäisi siten olevan muodollisen asianosaiskäsitteen mukaisesti vain sillä asianosaisella, jonka nimessä toimituskäsittelyyn on osallistuttu. Lain asianosaisluettelon mukaisella asianosaisella, joka ei ole ollut saapuvilla toimituksessa, on kuitenkin toimitukseen nähden muutoksenhakukelpoisuus, mutta hänen muutoksenhakemuksensa menestyminen edellyttää, että hän voi samalla vedota esim. toimituksen tiedottamisessa olevaan puutteellisuuteen. Hänen tulee voida osoittaa, ettei hänelle ole varattu tilaisuutta lain edellyttämällä tavalla esiintyä asianosaisena toimituksessa[78] tai hänellä on muutoin ollut laillinen este.[79]

---

[74] JAT s. 119.

[75] Ks. *Suomaa* s. 71—72.

[76] Ks. *Haataja* s. 123, jossa kuitenkin arvostellaan omaksuttua tulkintaa. KoO 6. 3. 1928, Maanmittaus 1928 s. 189: Halkomisen vireillä ollessa talonosansa myynyt henkilö oli pidättänyt kaupassa itselleen talonosalle halkomisessa tulevan metsätilikorvauksen. Koska hän ei ollut enää halottavan talon osakas eikä siis asianosainen toimituksessa, hän ei voinut käyttää puhevaltaa toimituksessa eikä vastoin asianosaisten sopimusta vaatia metsätilin tekemistä eikä myöskään hakea muutosta toimitukseen. Ks. myös *Kannel* LM 1929 s. 139.

[77] KoO 1957 II 42 (ään.), jossa eräitä tiloja koskevat vaatimukset vasta KoO:ssa tehtyinä jätettiin tutkittavaksi ottamatta.

[78] KoO 23. 5. 1932, Mila 1932 s. 362.

[79] KoO 21. 2. 1957, Maanmittaus 1957 s. 80.

8 §. Kiinteistönmuodostuksen merkityksestä asianosaisen kannalta

1. Merkityksestä eri alueilla

Määräalan saajan kannalta määräalan muodostaminen kiinteistöksi merkitsee ensiksikin hänen omistajanasemansa kehittymistä vaiheittaisena tapahtumasarjana. Määräalasta muodostetun kiinteistön merkitseminen maarekisteriin *vahvistaa* määräalan saajan *omistajanasemaa* eri suhteissa. Esim. vasta maarekisteriin merkitsemisen tapahduttua saaja voi pyytää saannolleen lainhuutoa ja lainhuudon tultua myönnetyksi uuteen kiinteistöön voidaan vahvistaa kiinnitys. Kiinteistönmuodostus liittyy näin olennaisena osana siihen vaiheittaiseen tapahtumasarjaan, jollaiseksi määräalan saantoon liittyvä omistajanvaihdos muodostuu. Tapahtumasarjan kuluessa sekä saajan dynaaminen suoja että hänen yksityisoikeudellinen vaihdantakompetenssinsa kehittyvät vähitellen tyypillistä omistajanasemaa vastaaviksi. Kaiken tämän ohella määräalan muodostaminen kiinteistöksi merkitsee saajan kannalta niiden kysymysten lopullista *ratkaisemista* asianomaisiin henkilösuhteisiin ulottuvin sitovin vaikutuksin, jotka ovat tulleet *oikeusvoimaisesti* ratkaistuiksi toimituksen yhteydessä.

Kiinteistönmuodostuksella on näin määräalan saajan kannalta sekä omistajanasemaan että asianosaisen asemaan ulottuvaa oikeudellista merkitystä. Yhteiskunnan kannalta kiinteistönmuodostuksella on tietysti laajalle ulottuvaa merkitystä muussakin suhteessa. Muun ohella voidaan mainita *kiinteistöjärjestelmän selvyyden ja luotettavuuden vaatimukset.* Kiinteistöjärjestelmän selvyydellä ja luotettavuudella on merkitystä myös määräalan saajalle. Hänen oikeutensa on saanut selvästi yksilöitävissä ja rajoitettavissa olevan kohteen sekä kiinteistön alueen että siihen liittyvien osuuksien ja etuuksien osalta. Määräala saajan oikeuden kohteena on aina epämääräisempi kuin lopullisesti muodostettu kiinteistö, jonka alue ja siihen kuuluvat osuudet ja etuudet määrätään toimituksessa oikeusvoimaisesti.

Määräalan saajan aseman vahvistuminen merkitsee *jakolainsäädännön* kannalta ennen muuta saajan pääsemistä JL 64 §:n mukaiseksi asianosaiseksi kaikkiin toimituksiin maan omistajana. JL 64 ja 339 § erottavat selvästi toisistaan tilan omistajan ja sen, jolle määräala lohkomalla erotetaan tilasta. Määräalan saaja ei ole siten JL:n mukaan omistaja, mikäli määräala luovutetaan tilasta. Sen sijaan JL 64.1 §

ja JL yleisemminkin rinnastaa muun alueen omistajan tilan omistajaan. Muun alueen omistaja voi olla myös määräalan saaja edellyttäen, että määräalaa ei ole luovutettu tilasta, vaan muunlaisesta JL 284.2 ja 284.3 §:n tarkoittamasta kiinteistöstä taikka tällaisen kiinteistöjaotuksen ulkopuolella olevasta maasta.[1]

Myös *muussa maaoikeudellisessa lainsäädännössä* erotetaan usein määräalan saaja ja omistaja toisistaan. Tällä tavoin kiinteistönmuodostuksen merkitys ulottuu saajan kannalta katsoen laajalle alueelle. Esim. YksTL:n valmistelutyöt osoittavat, ettei määräalan saaja ole rinnastettavissa kaikissa suhteissa kiinteistön omistajaan YksTL:n tarkoittamassa merkityksessä.[2] Määräalan saaja erotetaan omistajasta YksTL 82.2 §:n tarkoittamassa tapauksessa, mutta käytännössä hänen asemansa on kuitenkin omistajan aseman kaltainen. Hänen oikeutensa tiehen on tosin lain mukaan väliaikainen oikeus, mutta hän käyttää oikeuttaan käytännössä samalla tavalla kuin kiinteistön saaja. Määräalan saaja ei voi YksTL 39 §:n säännöksen huomioon ottaen esiintyä yksityistietoimituksen hakijana.[3] Saaja voi kuitenkin YksTL 39.2 §:n mukaan olla asianosaisena yksityistietoimituksessa ja hänellä on YksTL 34 §:n mukaan oikeus saada korvausta oikeutensa menettämisestä. Näistä syistä määräalan saajan ja omistajan oikeusaseman väliset eroavuudet YksTL:n mukaisena asianosaisena eivät muodostu kovin huomattaviksi, vaikka lainsäädännössä on korostettu saajan oikeuden luonnetta erottamisoikeutena.

JL:n ja YksTL:n tarkastelu osoittaa myös erään klassisen kysymyksenasettelun rajoittuneisuuden. Siihen kysymykseen, onko määräalan saaja katsottava omistajaksi vai ei, ei voitane ollenkaan vastata yksiselitteisesti voimassa olevan lainsäädännön kannalta. Kaikki yhdellä sanalla annetut vastaukset kysymykseen lienevät joko vääriä tai voivat tarkoittaa ainoastaan tilannetta de lege ferenda. Voimassa olevan lain kannalta määräalan saajan oikeus on omistusoikeutta vuoden 1734 lain MK:n omistajanaseman kannalta. Sen sijaan tilasta luovutetun määräalan saaja ei ole omistaja JL 64 §:n eikä yleensä JL:n ja YksTL:n kannalta katsottuna. Tietysti de lege feranda olisi päästävä suurempaan yhdenmukaisuuteen. Voimassa olevasta lainsäädännöstä tuskin voidaan löytää yhtenäistä »punaista lankaa». Tämä johtuu siitä, että lainsää-

1 Ks. *Suomaa* s. 68 ja erityisesti erillisten vesijättöjen osalta s. 217.
2 Ks. Kom. 1957: 16 s. 40 sekä YksTL 2 ja 34 §:n johdosta *Koski* s. 11 ja 63.
3 Näin myös *Koski* s. 68—69.

täjä on toisinaan omaksunut *Caseliuksen* opin irroittamisoikeudesta ja toisinaan ehkä taas jonkin muun teoreettisen opin. Eri suunnat ovat tahtoneet antaa laissa kiinteistönmuodostukselle erilaisen merkityksen.

Edellä on jo toisessa yhteydessä kiinnitetty huomiota määräalan saajan asemaan RakL 54.1 §:ssä tarkoitettuna omistajana.[4] Määräalan saajan oikeusasema on RakL:n ja KaavJL:n mukaan monessa muussakin suhteessa samankaltainen kuin kiinteistön omistajan asema niin kuin kirjallisuudessakin on aikaisemmin osoitettu. Tämä on sanottu laissa esim. KaavJL 19.1 §:ssä. Määräalan saaja voidaan rinnastaa omistajaan myös RakL 5.2, 58.1, 71 ja 123 h §:n tarkoittamissa tapauksissa.[5] Sen sijaan määräalan saajaa ei ole pidetty omistajana RakL 97.1 §:n tarkoittamassa tapauksessa.[6] *Larma* ei pidä määräalan saanutta kaupunkia yleensä määräalan omistajana. Hän katsoo, että kaupungille kuuluva määräala voi olla RakL 47.1 §:ssä tarkoitettua katualuetta, jonka kaupunki saa omistukseensa vasta erotuttamalla sen itselleen ja johon nähden sovelletaan myös RakL 73 §:ää.[7] Käytännössä kaupungille kuuluva määräala rinnastetaan kuitenkin yleensä kaupungin ennestään omistamaan kiinteistöön.

Myös rakennuslainsäädännön alalla on tutkittava kussakin tapauksessa erikseen, onko määräalan saaja rinnastettava omistajaan vai onko määräalan saajan oikeudellinen asema toisenlainen ja mikä merkitys kiinteistönmuodostuksella näin ollen on saajan kannalta. Tämän vuoksi ei voida sanoa yhdellä lauseella, että määräalan saaja on omistaja taikka ei ole omistaja. Tämäntapaisen vastauksen etsiminen ei liene voimassa olevan lainsäädännön kannalta mielekästä, koska mitään yhdenmukaisuutta ei ole saavutettu.

Yleisenä piirteenä voidaan kuitenkin *Pietilän* tavoin havaita, että

---

4 Ks. edellä 3.6 §:n lopussa lausuttua.

5 *Larma* s. 41, 231 ja 263 sekä *Pietilä* s. 246—249 ja *Meuronen* Mila 1969 s. 74—75. Samoin RakL 125 §:n osalta *Larma* s. 426 ja myös RakA 51 §:n osalta *Larma* s. 596.

6 *Larma* s. 351. KHO 1942 II 445: Määräalan saajaa ei pidetty sellaisena maanomistajana, joka olisi voinut tehdä lääninhallitukselle esityksen rakennuskaavan muuttamisesta. Oikeustapaus perustuu vuoden 1931 AsemakaavaL:n 57.3 ja 59.5 §:n soveltamiseen. Säännöksissä puhutaan sekä silloin että nyt maanomistajasta.

7 *Larma* s. 267.

varsin monissa suhteissa määräalan saajan oikeudellinen asema on samankaltainen kuin omistajan asema rakennuslainsäädännön alalla. Sama koskee useita maaoikeuden aloja. Esim. PakkolunastusL:n mukaisessa pakkolunastusasiassa määräalan saajan asema on pääpiirteissään samankaltainen kuin omistajan asema.[8] Oikeudesta entiseen tiealueeseen annetun lain 1.3 §:ssä määräalan saaja on nimenomaan rinnastettu omistajaan. YlTL:n mukaisessa tietoimituksessa määräalan saaja rinnastetaan käytännössä omistajaan. Tällä tavoin päädytään siihen, että kiinteistönmuodostuksen pääasiallinen merkitys ilmenee *saajan kannalta* hänen *omistajanasemansa vahvistumisena* ja kiinteistötoimituksessa ratkaistujen kysymysten *oikeusvoimaisuutena*. Muissa oikeusjärjestyksissä kiinteistönmuodostuksen merkitys onkin yleensä pyritty rajoittamaan yksinomaan sanotulle oleellisimmalle alueelle.[9] Tämä lienee syytä ottaa huomioon myös meillä lainsäädännön kehittämistä suunniteltaessa. Kiinteistönmuodostukseen ei liene syytä liittää sellaisia oikeusvaikutuksia, jotka ovat sopivimmin liitettävissä muihin kehitysvaiheisiin.

---

[8] Ks. KoO 1948 II 125 sekä *Pietilä* s. 239—240 ja *sama* DL 1963 s. 48—51. Pakkolunastusmenettelykomitean laatiman pakkolunastusmenettelylakiehdotuksen 12 §:n mukaan pakkolunastuksessa olisi asianosaisena muun ohella »se, jolla on oikeus määräalan erottamiseen.» Sanamuoto ei ole onnistunut, koska myös muunlaisella määräalan saajalla pitäisi olla yhtä hyvin asianosaisen asema. Määräalan saajan oikeus erottamiseen voi olla evätty esim. KaavJL:n säännösten nojalla. Ks. Kom. 1965:B 32 s. 4. Tämän kirjoittaja sai tehtäväkseen maanmittaushallituksen esittelijänä laatia maanmittaushallituksen lausunnon sanotun komiteanmietinnön johdosta, jolloin myös kiinnitettiin huomiota sanottuun epäjohdonmukaisuuteen. Maanmittaushallituksen lausunnossa ehdotettiin sanamuotoa muutettavaksi siten, että asianosaisena pidettäisiin muun ohella sitä, jolla on määräala. Ks. maanmittaushallituksen lausunto 27. 10. 1965 N:o 2133/350 oikeusministeriölle. Myös laintarkastuskunta on omassa lausunnossaan päätynyt samantapaiseen sanamuotoon: »niin myös se, jonka määräalaan pakkolunastus kohdistuu.» Ks. Ltk 1968:2 s. 141. Ruotsin oikeuden mukaan oikeus olla asianosaisena pakkolunastusmenettelyssä liittyy siihen seikkaan, onko asianomaisen henkilön suhde pakkolunastuksen kohteena olevaan kiinteistöön esineoikeudellista laatua. Ks. *Ljungman—Stjernquist* II s. 41.

[9] Tässä voidaan viitata tämän kirjoittajan esittämään vertailevaan katsaukseen LM 1969 s. 322—325. Nyt tarkastellaan kiinteistönmuodostuksen merkitystä lähinnä luovutuksensaajan kannalta. *Rodhe* taas tarkastelee sitä yleiseltä kannalta, sekä kiinteistöjen individualisoimisen että maan jakautumisen valvonnan kannalta. Ks. *Rodhe* s. 131—138 ja 189—194.

2. *Kiinteistötoimituksen lainvoimasta ja oikeusvoimasta*

Kiinteistötoimituksen *oikeusvoima* merkitsee lainvoimaisen toimituksen yleistä sitovaa vaikutusta, joka ilmenee muun muassa myöhemmissä toimituksissa ja oikeudenkäynneissä. *Lainvoimaisella* ratkaisulla ymmärretään yleisesti sellaista ratkaisua, johon ei voida enää hakea muutosta varsinaisin muutoksenhakukeinoin. Tällöin varsinaiset muutoksenhakukeinot määritellään sellaisiksi muutoksenhakukeinoiksi, jotka tulevat käytäntöön säännönmukaisissa tapauksissa ilman erityisiä, tavallisuudesta poikkeavia edellytyksiä.[10] Määritelmät eivät liene olleet aivan tuskattomasti synnytettävissä prosessioikeudessakaan ja maanmittausoikeuden osalta ne ovat kehitysvaiheessaan. Uudessakin maanmittausoikeudellisessa kirjallisuudessa puhutaan vielä lainvoimasta kun tarkoitetaan oikeusvoimaa eikä JL:n tekstikään vastaa kaikissa kohdissaan yllä esitettyä.[11]

Kiinteistötoimituksen voidaan sanoa tulevan *rajoitetusti lainvoimaiseksi* silloin kun kunkin osakysymyksen osalta tie varsinaisen muutoksenhakukeinon välittömään käyttämiseen on katkennut. Jakoehdotuksen osalta varsinaisen muutoksenhakukeinon käyttämiseen ei ole edellytyksiä sen jälkeen kun jakoehdotus on hyväksytty tai siitä on erikseen annettu lainvoimainen ratkaisu.[12] Mutta vaikka muutoksenhakuaika toimituksen lopettamisen jälkeen on kulunut umpeen eikä muutosta ole haettu, niin toimitus voidaan vielä palauttaa uuteen käsittelyyn JL 174.2

---

10 Prosessioikeuden piirissä muodostuneet määritelmät voidaan *Pietilän* s. 399—403 tavoin omaksua myös maanmittausoikeudessa. Ks. niiden johdosta esim. *Lahtinen* JFT 1952 s. 216—223, *Tirkkonen* II s. 315, 323—324, 331—335 ja 384, *sama* Oikeusvoimasta s. 31, 49—50 ja 167—169 sekä *sama* LM 1953 s. 255—262.

11 Ks. esim. JL 175 ja 199 §, joiden mukaan toimitus on lainvoimainen kun se on merkitty maarekisteriin. JL 221.1 §:ssä puhutaan myös lainvoimaisuudesta, vaikka siinä periaatteessa tarkoitetaan oikeusvoimaisuutta. Ks. myös *Pietilä* s. 400 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

12 *Haataja* s. 273 ja 320 katsoo jakoehdotuksen tulleen tällöin lainvoimaiseksi asianosaisiin nähden ja siis maarekisteriin merkitsemisessä viranomaisiin nähden. Ks. myös *Moring* s. 608—613. *Miettinen* LM 1960 s. 995 katsoo sen sijaan lohkomisen tulleen maarekisteriin merkitsemisen johdosta lopulliseksi ja huomauttaa samalla, että JL 199 §:ssä käytetään harhaanjohtavasti termiä lainvoimainen. *Pietilä* s. 401 katsoo tontinmittauksen olevan lainvoimainen asianosaisiin nähden silloin kun asianosaiset eivät voi enää KaavJL 65.2 ja 66 §:n mukaan hakea siihen muutosta varsinaisin muutoksenhakukeinoin. Samalla hän huomauttaa, että KaavJL 70 §:ssä puhutaan lainvoimaisuudesta toisenlaisessa merkityksessä.

§:n mukaisesti tarkastuksessa havaittujen virheiden korjaamiseksi. Uudelleen suoritetun käsittelyn osalta siihen voidaan vielä hakea muutosta käyttämällä varsinaisia muutoksenhakukeinoja. Tie varsinaisten muutoksenhakukeinojen käyttämiseen on näin lopullisesti katkennut vasta toimituksen maarekisteriin merkitsemisessä. Vasta tällöin toimitus on tullut *lopullisesti lainvoimaiseksi* niin kuin JL 175 ja 199 §:ssä säädetään.

Toimituksen lopullinen lainvoimaisuus on sidottu JL:ssa maarekisteriin merkitsemisen hetkeen. Toimituksen uudelleen käsittelemisellä tai maanmittauskonttorin tarkastajan tarkastuksen yhteydessä toimituksen asiakirjoihin tekemällä päivätyllä ja allekirjoitetulla hyväksymismerkinnällä ei ole siten sellaista sitovaa vaikutusta, ettei toimitusta voitaisi vielä sen jälkeenkin palauttaa uuteen käsittelyyn toimitusinsinöörille toimituksessa vielä havaittujen virheiden korjaamiseksi. Sitä paitsi sellainen toimitus, jota ei ole vielä merkitty maarekisteriin, voidaan JL 58.3 §:n nojalla peruuttaa kokonaan asianosaisten hakemuksesta.[13] Lopullinen lainvoimaisuus liittyy näin vasta maarekisteriin merkitsemiseen.

Jos taas toimitus on saatettu maanjako-oikeuden tutkittavaksi, oikeuden on JL 326 §:n mukaan myös tarkastettava toimitus. Ellei toimitusta palauteta toimitusmiehille, sen lainvoimaisuus liittyy oikeuden ratkaisun lainvoimaisuuteen. Jos kuitenkin maanjako-oikeus on jättänyt toimitusta koskeneen valituksen tutkittavaksi ottamatta, niin sen olisi tehtävä päätökseensä eri merkintä siitä onko tarkastus jo suoritettu vai jääkö se maanmittauskonttorin suoritettavaksi. Ellei tarkastuksesta ole tehty merkintää maanjako-oikeuden päätökseen maanmittauskonttorin on JL 326 §:n sanamuodon mukaisesti edellytettävä, että maanjako-oikeus on jo suorittanut tarkastuksen.[14] Säännöksen selventäminen tässä suhteessa voisi myös olla hyödyksi.

---

13 *Suomaan* s. 62 mukaan JL 58.3 §:n säännös peruuttamisesta »koskee myös lopetettua toimitusta, jota ei ole vielä hyväksytty.» Oikeudelliset vaikutukset liittyvät kuitenkin yleensä maarekisteriin merkitsemiseen eikä hyväksymiseen. Tämän vuoksi peruuttamiselle on tuskin mitään estettä hyväksymisen ja maarekisteriin merkitsemisen välisenä aikana.

14 KoO 1951 II 105: Maanjako-oikeus oli poistanut toimituksen eikä sen pöytäkirjassa ollut merkintää tarkastuksen suorittamisesta. KoO, joka kumosi maanjako-oikeuden tuomion ja vahvisti toimitusmiesten suorittaman toimituksen, määräsi samalla maanmittauskonttorin suorittamaan tarkastuksen.

Moring on varhaisvaiheessaan edellyttänyt, että milloin hallinnon piirissä käytetään prosessinmuotoista menettelyä, siinä annettu ratkaisu saavuttaa myös oikeusvoiman, jonka subjektiivista ulottuvuutta muihin kuin asianosaisiin ei ole tarpeen käsitellä, koska kaikki on kutsuttu julkisella kuulutuksella valvomaan oikeuksiaan ja etujaan.[15] Moringin esitys koskee vesilaitoksen rakentamislupaa koskevassa asiassa annetun ratkaisun oikeusvoimaa eikä siis maanmittausoikeutta, mutta samantapainen käsitys oikeusvoiman ulottumisesta kaikkiin oikeusalamaisiin näyttäisi ainakin joissakin yhteyksissä ilmenneen ellei suorastaan olleen vallitsevana maanmittausoikeudessakin.[16]

Lainopillisen yhdistyksen keskustelukysymyksessä 1932: 3 kysyttiin muun muassa, voiko yleinen tuomioistuin määräalan luovutuksensaajan pyynnöstä suoritetun lohkomistoimituksen tultua lainvoimaiseksi ottaa tutkittavakseen kanteen, jossa luovutuksensaajan oikeus määräalaan kiistetään.[17] Rajoituksetta kielteisen vastauksen antaminen kysy-

[15] *Moring* II s. 138—139. Pääteoksessaan *Moring* s. 644—645 ei omaksu maanmittausoikeuden osalta tämäntapaista kantaa. Tämäntyyppinen ajattelutapa ilmenee myös muun muassa UL:n säännöksistä. Esim. UL 4: 10:n mukaan vilpittömällä mielellä ei ole merkitystä tarkasteltaessa irtaimen pakkohuutokaupan ja loppuunsaatetun ulosmittausmenettelyn oikeudellisia vaikutuksia vilpittömässä mielessä olevaan sivullisomistajaan nähden. Vallitsevan käsityksen mukaan loppuunsaatettu ulosmittausmenettely katkaisee sivullisomistajan oikeuden irtaimeen esineeseen ja sanotun menettelyn oikeusvaikutukset ulottuvat siten asianosaisten piirin ulkopuolelle. Ks. tarkemmin Kom. 1965: A 3 s. 25—26.

[16] Aikaisemmasta kirjallisuudesta ks. esim. *Moring* JFT 1915 s. 280—281, jossa lohkomiselle on annettu laajalle asianosaisten piirin ulkopuolelle ulottuvaa vaikutusta. Ks. myös *Alopaeus* JFT 1915 s. 283—286.

OO 26. 11. 1856 taltio 221, *Serlachius* Samling s. 42: Toisessa kylässä suoritetussa isojaossa oli otettu jakoon mukaan Kardragin tilan tiluksia. Vaikka tilukset olivat riidattomasti kuuluneet Kardragin tilalle ja olleet sen omistajan hallinnassa, niin tämän omistajan vaatimus tiluksiin nähden hylättiin, koska isojakotoimitus oli lainvoimainen ja asianomaisen tuomioistuimen vahvistama.

Varhainen oikeuskäytäntö on kuitenkin ollut epäyhtenäistä. OO 19. 2. 1858, *Serlachius* Samling s. 35: Myllyn ja siihen kuuluvien tilusten palauttamista talon yhteyteen tarkoittanut talon omistajan kanne hylättiin ja mylly jäi omistajansa omistukseen ja hallintaan, vaikka tilukset oli luettu lainvoimaisessa isojaossa talolle.

Nykyisin tämäntapaisissa ratkaisuissa asetetaan perustaksi saantoon perustuva omistajanhallinta eikä jakotoimituksen lainvoimaisuudella ainakaan sellaisenaan voine olla ratkaisevaa merkitystä.

[17] JFT 1932 s. 504.

mykseen merkitsisi lohkomistoimituksen sitovan vaikutuksen ulottamista luovutuksensaajan oikeutta koskevan ratkaisun osalta sekä asianosaisiin että myös kolmanteen mieheen. Se merkitsisi lohkomisen oikeusvoiman ulottamista tältä osin kaikkiin oikeusalamaisiin. Keskusteluun osallistuneet lakimiehet eivät hyväksyneet tällaista kantaa,[18] jonka viimeiseksi edustajaksi maanmittausoikeudessamme lienee siten jäänyt *Noponen* seuraavalla lausunnollaan: »Ottaen kuitenkin huomioon, että lainvoiman saaneet määräalan erottamista tarkoittavat lohkomistoimitukset yleisen säännön mukaan riistävät kiinteistön oikealta omistajalta mahdollisuuden moittia määräalan ostajan saantoa, täytyy vaatia, että lohkomistoimituksissa hankitaan mahdollisimman tarkka selvitys määräalan luovuttajan oikeudesta hallitsemaansa kiinteistöön. Muutenhan todellinen oikeus monessa tapauksessa saattaisi joutua tuhoon.»[19]

Tällaisen yleisen säännön omaksuminen, jota tosin Noponenkaan ei pitänyt täysin poikkeuksettomana, ei merkitsisi ainoastaan lohkomisen oikeusvoimavaikutuksen ulottamista siinä tarkoitetun kysymyksen osalta kaikkiin oikeusalamaisiin, vaan sen lisäksi se merkitsisi jonkinlaisen rajattoman ja välittömän pätevyysvaikutuksen liittämistä lainvoimaiseen lohkomistoimitukseen sellaistenkin pätemättömyysperusteiden osalta, joihin lohkomisessa ei ole vedottu ja joita siten ei ole lohkomisessa myöskään tutkittu. Tällöin ei voida puhua enää oikeusvoimasta, joka merkitsee toimituksen sitovaa vaikutusta myöhemmissä toimituksissa ja oikeudenkäynneissä aikaisemmassa toimituksessa tutkittujen ja ratkaistujen seikkojen osalta.

Nykyisessä kirjallisuudessamme ollaan yksimielisiä siitä, että kiinteistötoimituksella on tietty myöhemmissä toimituksissa ja oikeudenkäynneissä ilmenevä sitova vaikutus, oikeusvoimavaikutus.[20] Sen objektiivista ja subjektiivista ulottuvuutta voidaan tutkia samaan tapaan kuin oikeusvoiman ulottuvuutta prosessioikeudessakin. Toimituksen oikeus-

---

18 Ks. *Wasastjerna* JFT 1932 s. 511—513 ja *R. F. Wrede* JFT 1933 s. 408—410. Ks. myös JFT 1932 s. 513—517 olevaa puheenvuoroa.

19 *Noponen* Maanmittaus 1933 s. 76. Vrt. *Moring* s. 651—652.

20 *Brotherus* LM 1960 s. 329, *Caselius* s. 177, *Haataja* s. 178, *Hakulinen* Luovutus s. 61—62, *Miettinen* LM 1960 s. 996, *Moring* s. 99 ja 613, *Noponen* Maanmittaus 1933 s. 76, *Pietilä* s. 399—403, *sama* Mila 1964 s. 4, *R. F. Wrede* JFT 1933 s. 410 ja *Zitting—Rautiala* s. 217. Samoin myös *Eckhoff* Rettskraft s. 243—245, *Steuer* s. 366—373 sekä *Clark* s. 47—48 ja 838—839.

voiman *objektiivinen ulottuvuus* merkitsee sitä kysymystä, missä laajuudessa toimituksessa tehtyjen ratkaisujen sisällys saavuttaa muun muassa muihin toimituksiin ja oikeudenkäynteihin ulottuvan sitovuuden. Oikeusvoiman *subjektiivisesta ulottuvuudesta* puhutaan taas tarkasteltaessa keitä henkilöitä annettujen ratkaisujen oikeusvoima sitoo.[21] Maanmittausoikeudessa ei olla toistaiseksi päästy yksimielisyyteen toimituksen oikeusvoiman ulottuvuudesta. Yleensä tunnustetaan sen ulottuminen puhtaasti maanmittausoikeudellisiin ratkaisuihin.[22] Eri mieltä on taas oltu varsinkin oikeusvoiman ulottuvuudesta yksityisoikeudellisissa riitakysymyksissä annettuihin ratkaisuihin.

Oikeudessamme vallitsevan yleisen periaatteen mukaan siviiliprosessissa annetun lopullisen ratkaisun oikeusvoima ei ainakaan yleensä ulotu *ennakkokysymyksen* luontoisiin oikeussuhteisiin. Tämän on sanottu johtuvan muun muassa siitä, että jos oikeusvoima ulottuisi myös tällaisiin oikeussuhteisiin, niin se pakottaisi asianosaisen ehkä kalliimpaan ja perusteellisempaan prosessaamiseen kuin oikeudenkäynnin tarkoitus muuten vaatisi.[23] Saman periaatteen voidaan samoista syistä katsoa vallitsevan maanmittausoikeudessakin. Tämän periaatteen nojalla maanmittausoikeudessa on selitetty edelleen, että jos toimitusmiehet joutuvat toimituksessa ratkaisemaan yksityisoikeudellisia riitoja kuten esim. kysymyksen lohkomisen perusteena olevan luovutuskirjan pätevyydestä, niin ratkaisu on ennakkokysymyksen luontoinen eikä toimituksen oikeusvoima siihen ulotu.[24] Tämän käsityksen mukaisesti toimituksen oikeusvoima ei ulottuisi sellaiseen ratkaisuun, jossa toimitusmiehet ovat JL 67 §:n nojalla ratkaisseet jaossa tai muussa toimituksessa riidan omistusoikeudesta kiinteistöön.

Miettinen on viimeksi puolustanut tätä näkökantaa. Hän on selittänyt kuinka asiassa on meneteltävä, jos lohkomistoimituksen aikana käy ilmi, että lohkomisen perusteena olevan luovutuskirjan pätevyydestä

---

21 Ks. esim. *Tirkkonen* II s. 343 ja 360 sekä *Pietilä* s. 403 ja 474 sekä niissä mainittua kirjallisuutta.

22 Tällaisesta ratkaisusta voidaan mainita esimerkkinä KoO 21. 5. 1954, Maanmittaus 1954 s. 71: Vaatimusta rakennuksen siirtämisestä ei voitu ottaa tutkittavaksi yleisessä tuomioistuimessa, koska sanottu rakennus oli jo lainvoimaisessa halkomistoimituksessa määrätty siirrettäväksi.

23 *Tirkkonen* II s. 344—348, erit. s. 346.

24 *Caselius* s. 175—176, *Hakulinen* Luovutus s. 61—62 ja *sama* Maanmittaus 1933 s. 85.

on pantu vireille kanne yleisessä tuomioistuimessa.[25] Jos tällainen riita on pantu vireille ennen toimituksen alkamista toimituksen käsittely on keskeytettävä, kunnes riitajuttu on lainvoimaisesti ratkaistu. Jos taas haaste riitajuttuun on annettu tiedoksi sen jälkeen kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen toimituskokouksen,[26] asia on JL 67 §:n mukaan ratkaistava toimituksessa.

Miettinen katsoo, että »jos yleinen tuomioistuin on antanut tuomionsa luovutuskirjan pätevyyttä koskevan kanteen johdosta, vaikka tuo kysymys jo oli joutunut toimitusmiesten ja sen jälkeen maanjako-oikeuden ratkaistavaksi ennen kanteen vireillepanoa aloitetussa lohkomisessa, tuomio on muutoksenhakemuksen johdosta kumottava ja poistettava, ja mikäli tuomio on saanut lainvoiman, se on purkuteitse poistettavissa.» Jos siis toimitus on ollut »maanjako-oikeuden ratkaistavana ja tämä tuomioistuin, josta JL 331 §:n mukaan on soveltuvin kohdin voimassa, mitä kihlakunnanoikeudesta on säädetty, on päätöksessään antanut lausunnon luovutuksen pätevyydestä, ei samalla perusteella ajettua kannetta voida ottaa yleisessä tuomioistuimessa tutkittavaksi.» Jos sen sijaan toimitusta ei saateta maanjako-oikeuden ratkaistavaksi, niin »siinäkään tapauksessa, että määräalan kaupan pätevyys on asianosaisen toimituskokouksessa tekemän väitteen johdosta joutunut toimitusmiesten ratkaistavaksi, ei tämä ratkaisu saavuta oikeusvoimaa, vaan kanne tuon kaupan pätevyydestä voidaan panna lohkomisen maarekisteriin merkitsemisestä huolimatta yleisessä tuomioistuimessa vireille.»[27]

---

25 *Miettinen* LM 1960 s. 995—996.

26 Ei siis toimituksen alkukokouksen jälkeen niin kuin *Miettinen* s. 996 sanoo. Ks. JL 67 § verr. 76 §:ään. Alkukokous voi kestää useita päiviä suuressa toimituksessa.

27 *Miettinen* LM 1960 s. 996. Samaan suuntaan *Wasastjerna* JFT 1932 s. 512. Myös *Haatajan* s. 563 käsitys näyttäisi samantapaiselta: »Myöskään ei lohkominen ole voinut ratkaista tällaista kysymystä muussa tapauksessa kuin siinä, että se on joutunut lohkomistoimitukseen kuuluvana riita-asiana sen yhteydessä toimitusmiesten käsiteltäväksi, jolloin se on voinut valituksen johdosta joutua myös maanjako-oikeuden tutkittavaksi, tahi se on voinut lääninmaanmittauskonttorin alistuksen johdosta joutua maanjako-oikeuteen. Tällaisissa tapauksissa siis kysymys paremmasta oikeudesta lohkomalla muodostettuun tilaan on voinut tulla lohkomisen yhteydessä käsitellyksi ja lainvoimaisesti ratkaistuksikin.» Tämä kaikki on sopusoinnussa sen kanssa, mitä s. 663 on esitetty AJ 175 §:n ja yksityisoikeudellisten riitojen johdosta. Kuitenkin *Haataja* s. 478—479 lausuu myös, että »AJ 1916 mukaan omistusoikeutta tilaan koskeva riita-asia ei voi tulla toi-

Korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä on ainakin vuoden 1916 jakolainsäädännön pohjalta sellaisia ratkaisuja, joiden perusteluissa näytettäisiin antavan merkitystä sille seikalle, että aikaisempi lainvoimainen ratkaisu on nimenomaan oikeuden eikä toimitusmiesten antama.[28] Kuitenkin näistä ratkaisuista käy lopultakin vain selville, että omistusoikeutta koskevassa riidassa annettu oikeuden ratkaisu saavuttaa oikeusvoiman. Periaatteessa ne eivät sano mitään siitä seikasta, tuleeko toimitusmiesten sanotunlaisen riidan johdosta antama ratkaisu oikeusvoimaiseksi vai ei, koska näissä oikeustapauksissa, joissa asia jo on ollut aikaisemmin ainakin maanjako-oikeuden ratkaisema, ei ole enää ollut sellaisesta seikasta kysymys. Jotta oikeustapausten nojalla voitaisiin tehdä suoranaisia johtopäätöksiä toimitusmiesten antaman ratkaisun oikeusvoimaisuudesta, niin pitäisi olla käytettävissä sellaisia oikeus-

---

mitusmiesten toimesta käsitellyksi ja ratkaistuksi, vaan on asianosaisten siitä riideltävä yleisessä tuomioistuimessa,» mutta sen sijaan »ainoastaan riita omistusoikeudesta ja hallinnasta määrättyyn tilukseen on toimitusmiesten käsiteltävä ja ratkaistava, jotta se sitten voisi tulla MJO:n käsiteltäväksi.» *Brotherus* LM 1960 s. 346—347 on katsonut, että tämä on ristiriidassa s. 663 esitetyn kanssa ja ahtaasti ottaen se tietysti sitä onkin. Kuitenkin s. 478—479 esitetty voidaan myös katsoa yleiseksi säännöksi, josta teoksessa on myöhemmin voitu esittää poikkeuksia. Esityksessä ei välttämättä tarvitse olla ristiriitaisuutta. Sitä paitsi aikaisempi esitys s. 478—479 on myös ymmärrettävä nimenomaisena polemiikkina sellaisia käsityksiä vastaan, joissa määräalan lohkomisen maarekisteriin merkitsemisellä on edellytetty olevan konstitutiivisia vaikutuksia samaan tapaan kuin kiinteistökirjaan merkitsemisellä Saksan oikeuden mukaan. Ks. myös *Haataja* s. 562—563, 666 ja 768. *Pietilä* s. 475 av. 63 viittaa myös oikeusvoiman ulottuvuutta koskevaa kysymystä käsitellessään *Haatajaan* s. 563 ja ilmoittaa yhtyvänsä Haatajan käsitykseen. Pietilä ei kuitenkaan käsittele nimenomaisesti tekstissä esitettyä kiistakysymystä.

[28] KoO 1936 II 96: Koska KoO oli aikaisemmassa tuomiossaan jättänyt pysyväksi maanjako-oikeuden tuomion, jolla tämä oli hylännyt kantajan lohkomisesta tekemän valituksen, ja koska nyt puheena olevassa asiassa oikeudenkäynnin kohteena olevat riitakysymykset täten olivat tulleet KoO:n tuomiolla lainvoimaisesti ratkaistuiksi, KoO poisti HO:n ja KO:n lausunnot määräalan kaupan pätevyyttä koskevassa asiassa.

KoO 1938 II 113: Koska tässä oikeudenkäynnissä riitaiseksi tehty kysymys määräalan kaupan pätevyydestä oli jo juttua KO:ssa vireille pantaessa ollut maanjako-oikeudessa oikeudenkäynnin kohteena eikä yleisen tuomioistuimen näin ollen olisi pitänyt ottaa kannetta tutkittavakseen, KoO poisti HO:n ja KO:n lausunnot sekä jätti jutun tutkimatta. Ks. myös KoO 1949 II 79 verr. 1947 II 192.

tapauksia, joissa olisi kysymys tästä asiasta eikä tuomioistuinten ratkaisujen oikeusvoimaisuudesta.

Päinvastoin oikeuskäytäntö osoittaa, että yleisen tuomioistuimen on jätettävä luovutuskirjan pätevyyttä tai omistusoikeutta yleensä koskeva kanne tutkittavaksi ottamatta, jos asiaa koskeva haaste on annettu vastaajalle tiedoksi sen jälkeen kun toimitus on aloitettu ja sama asia on joutunut toimituksessa toimitusmiesten ratkaistavaksi.[29] Tämä asia ei siis riipu siitä, onko asia saatettu myös maanjako-oikeuteen. Asian vireilläolo toimitusmiesten aloittamassa toimituksessa riittää. Tällaista tulkintaa edellyttää JL 67 §:n sanamuoto ja tämä on myös *Brotheruksen* kanta.[30]

---

[29] KoO 1958 II 70 (ään.): Maanjako-oikeuden lohkomista koskevassa asiassa 29. 9. 1955 julistamasta päätöksestä KoO:ssa tehtyyn valitukseen kuuluvista asiakirjoista kävi ilmi, että kantajat olivat panneet vireille tämän määräalan kaupan mitättömäksi julistamista koskevan kanteen 30. 11. 1954 ja 15. 3. 1955 toimitetuin haastein eli vasta sen jälkeen kun myydyn alueen erottamista tarkoittanut lohkomistoimitus oli 30. 8. 1951 aloitettu ja kysymys kaupan pätevyydestä oli joutunut lohkomistoimituksen yhteydessä toimitusmiesten ratkaistavaksi. Koska alempien oikeuksien huomioon ottaen JL 67 §:n säännökset niin ollen ei olisi pitänyt ottaa kannetta tutkittavakseen, KoO poisti HO:n 23. 2. 1956 ja KO:n 21. 4. 1955 antamat lausunnot. — Siis KO:n olisi pitänyt jättää kanne 21. 4. 1955 tutkittavaksi ottamatta, vaikkei silloin vielä tiedetty, saatetaanko asia maanjako-oikeuden ratkaistavaksi vai jätetäänkö se toimitusmiesten päätöksen varaan. Äänestys koski ainoastaan oikeudenkäyntikulujen korvausta.

KoO 1959 II 18: Kun kantajan oli jo aloitettua, mutta sittemmin keskeytynyttä halkomista varten selvitettävä tilasta saamansa osan suuruus, kantaja pyysi alioikeutta vahvistamaan hänen oikeutensa Härkävaaran palstan erottamiseen itsenäiseksi tilaksi. Koska kuitenkin sanottu halkomisen yhteydessä syntynyt riita oli JL 67 §:n mukaan ratkaistava jaon yhteydessä eikä oikeuksien olisi tullut ottaa kannetta tutkittavakseen, KoO poisti niiden lausunnot muutoin paitsi ei oikeudenkäyntikuluja koskevalta osalta.

KoO 24. 7. 1962, Maanmittaus 1963: 1—2 s. 62: Valittajan vaadittua halkomisen jakoehdotuksen kumoamista ja toimituksen keskeyttämistä saadakseen halottavaan tilaan annetut lainhuudot oikaistuiksi KoO hylkäsi vaatimuksen toimituksen keskeyttämisestä, koska jaon alkamisen jälkeen syntynyt riita omistusoikeudesta on JL 67 §:n mukaan ratkaistava jaon yhteydessä, ja katsoi, ettei ollut syytä muuttaa toimitusta eikä maanjako-oikeuden päätöksen lopputulosta, koska lainhuudot perustuivat pesänositukseen, jonka kaikki asianosaiset valittaja mukaanluettuna olivat hyväksyneet.

KoO 24. 2. 1959, Maanmittaus 1961 s. 85.

[30] *Brotherus* LM 1960 s. 337 ja 342.

Tällainen asiantila osoittaa jo yksinomaan, ettei asiaa voida pitää toimitusmiesten ratkaisemana ennakkokysymyksen luontoisena ratkaisuna, joka sen vuoksi ei saavuttaisi oikeusvoimaa. Jos nimittäin jokin asia on ratkaistu oikeudessa ennakkokysymyksen luontoisena, niin mikään ei estä kantajaa panemasta heti vireille uutta juttua tavallisin tavoin haasteella samassa asiassa.[31] Asianosaisella täytyy toki olla oikeus saada asiansa lopullisesti ja oikeusvoimaisesti ratkaistuksi jossakin instanssissa ja saada juttunsa tätä varten myös heti niin halutessaan vireille. Jos toimitusmiesten ratkaisu ei saavuta oikeusvoimaa, mutta yleinen tuomioistuinkaan ei voi ottaa asiaa tutkittavakseen, niin tämä johtaa siihen, ettei asianosaisella ole mitään mahdollisuutta saada asiassaan lopullista oikeusvoimaista ratkaisua eikä ainakaan mahdollisuutta panna juttua tässä tarkoituksessa heti vireille. Jos hän nimittäin voittaa juttunsa toimitusmiesportaassa, niin hän ei voi saattaa asiaansa maanjako-oikeuteen, jossa se *Miettisen* mukaan vasta tulisi oikeusvoimaisesti ratkaistuksi. Jos taas jokin kysymys on toimituksessa ennakkokysymyksen luontoinen, niin se pysyy tietysti sellaisena myös maanjako-oikeudessa eikä muutu siellä toisenlaiseksi. Näistä syistä on katsottava toimituksen oikeusvoiman ulottuvan sellaiseenkin ratkaisuun, jonka toimitusmiehet ovat antaneet yksityisoikeudellisessa riitakysymyksessä JL 67 §:n nojalla.[32] Toimitusmiehet ratkaisevat riitakysymyksen päätöksellään, milloin sellainen kysymys joutuu heidän ratkaistavakseen. Ei ole mitään syytä puhua *Brotheruksen* tavoin toimitusmiesten toteamuksesta.[33] Laki ei anna aihetta näin epämääräisen termin käyttämiseen, vaan se puhuu nimenomaan tässäkin yhteydessä JL 307.1 §:ssä toimitusmiesten päätöksestä.

Objektiivisessa suhteessa toimituksen oikeusvoima ulottuu luonnolli-

31 *Tirkkonen* II s. 347.

32 Samaan tulokseen päätyy *Pietilä* s. 478—481. Lopulta tämä on myös *Haatajan* s. 767 kanta: »Meidän on siis todettava, että nykyään voimassa oleva jakolainsäädäntö säätää toimitusmiesten ratkaistaviksi huomattavan määrän puhtaasti yksityisoikeudellista laatua olevia riita-asioita ja että näiden ratkaisujen perusteella riita-asiasta muodostuu res judicata, ellei ratkaisua saateta maanjako-oikeuden tutkittavaksi.» Tässä kohdassa *Haatajan* lausunto ei tue *Miettisen* käsitystä.

33 *Brotherus* LM 1960 s. 342 lausuu, että »toimitusmiehet omistusoikeutta koskevassa riidassa ilmituovat ratkaisunsa ainoastaan toteamuksen muodossa.» Ks. myös *Brotherus* LM 1960 s. 336.

sesti vain niihin kysymyksiin, jotka toimituksessa on lopullisesti tutkittu ja ratkaistu.[34]

Oikeusvoiman *subjektiivista* ulottuvuutta koskevana pääsääntönä on maanmittausoikeudessa niin kuin siviiliprosessioikeudessakin, että lainvoimainen ratkaisu sitoo ainoastaan asianosaisia. Tämän periaatteen tueksi voidaan viitata samanlaisiin näkökohtiin kuin siviiliprosessioikeudessakin.[35] Tämä pääsääntö on tunnustettu maanmittausoikeudellisessa kirjallisuudessa.[36] Laissa ei tosin ole tätä tarkoittavaa nimenomaista säännöstä, mutta laki ei myöskään edellytä muunlaisen pääsäännön asettamista.

JL:ssa on tosin sellaisiakin säännöksiä, joiden sanamuoto näyttäisi johtavan toisenlaiseen tulokseen. Esim. JL 221.1 §:n mukaan »raja, joka on aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty ja käyty, on käytävä entiseen paikkaansa.» Siis kun toimitus on saanut lainvoiman, raja on käytävä entiseen paikkaansa riippumatta siitä kuka sitä vaatii käytäväksi toiseen paikkaan, aikaisemman toimituksen asianosainen vaiko kolmas henkilö. Eikö tässä ole juuri säädetty, että lainvoimaisen toimituksen oikeusvoima ulottuu kaikkiin oikeusalamaisiin? Säännöstä ei ole kuitenkaan tulkittava näin, sillä sen tekstissä tarkoitetaan oikeusvoimaisuutta vaikka siinä puhutaan lainvoimasta. Uusin oikeuskäytäntö osoittaa, ettei aikaisemmin lainvoimaisesti määrättyä ja käytyä rajaa ole käytävä entiseen paikkaansa, jos se on aikaisemmin käyty materiaalisesti väärään paikkaan ja sen korjaamista vaativat sellaiset henkilöt, jotka eivät ole olleet asianosaisina niissä toimituksissa, joissa raja on aikaisemmin määrätty ja käyty, tai joihin sanottujen toimitusten oikeus-

---

34 KoO 1930 II 202: Kun osittamistoimituksissa ei käyty talon piirirajoja, niissä asetetuilla rajamerkeillä ei ollut merkitystä talojen väliseen rajaan nähden. KoO 23. 5. 1939, Maanmittaus 1940 s. 47.

KoO 3. 4. 1959, Maanmittaus 1960 s. 27: Palstatilan erottamisissa ja tontinmittauksissa muodostettuihin kiinteistöihin oli luettu paitsi sen tilan aluetta, josta kiinteistöt oli merkitty erotetuiksi, myös pakkolunastettuun rekisteriyksikköön kuuluvaa aluetta. Tästä huolimatta rekisteriyksikön raja oli käytävä JL:n mukaisessa rajankäynnissä noudattaen pakkolunastustoimituksessa määrättyä rajansuuntaa, koska rajaa ei ollut sen jälkeen laillisesti käyty eikä tontinmittaus- ja palstatilan erottamistoimituksilla ollut vaikutusta rajan paikkaan nähden. KoO 15. 4. 1964, Maanmittaus 1964: 3—4 s. 105.

35 Ks. *Tirkkonen* II s. 361—362.

36 *Brotherus* LM 1960 s. 342—343, *Moring* s. 651 ja *Pietilä* s. 474—481. Ks. myös *Eckhoff* Rettskraft s. 244—245 ja *Rodhe* Gränsbestämning s. 94—96.

voima ei muulla perusteella ulotu. Oikeuskäytännössä rajankäynnin oikeusvoima ei yleensä ulotu asianosaisten piirin ulkopuolelle. Sama pääsääntö koskee muitakin toimituksia.[37] Paitsi asianosaisiin toimituksen oikeusvoima ulottuu sen lisäksi eräisiin muihin henkilöihin, muun muassa asianosaisten yksityisoikeudellisiin yleis- ja erikoisseuraajiin.[38]

Toimituksen oikeusvoima ulottuu pääsäännön mukaan asianosaisiin. *Keitä asianosaisia* tällöin tarkoitetaan: lain asianosaisluettelon mukaisia asianosaisia vai niitä henkilöitä, joiden nimessä toimituskäsittelyyn on osallistuttu vaiko ehkä joitakin muita henkilöitä. Millaisesta asianosaiskäsitteestä tässä on kysymys, aineellisesta vai muodollisesta vaiko ehkä jostakin muusta. Asiaa voidaan tarkastella uusimman oikeuskäytännön perusteella.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 11. 2. 1965 taltio 429 eli ns. Onkimaan jutussa Onkimaansalon uudistalo oli muodostettu valtion metsämaasta vuonna 1802, jolloin myös talon riidanalainen länsiraja oli määrätty siten, että sen länsipuolella olevat aikaisemmin väliaikaisesti uudistaloon luetut tilukset jäivät valtion liikamaaksi mahdollisesti sen vuoksi, ettei asukas suostunut vastaavaan metsäveron korottamiseen. Onkimaansalon tilan raja oli po. osalta lainvoimaisesti määrätty ja käyty osaksi vuonna 1801 vahvistetun isojaon yhteydessä, jossa myös uudistalon haltijaa oli kuultu, sekä osaksi 25. 8. 1883 lopetetun piirirajankäynnin yhteydessä. Sanotussa piirirajankäynnissä uudistalon raja käytiin siten, että vuonna 1802 valtion liikamaaksi jääneet tilukset luettiin mukaan Onkimaansalon tilaan. Korkein oikeus lausui osittaista piirirajankäyntiä koskevassa jutussa antamassaan ratkaisussa aikaisemman rajankäynnin oikeusvoiman ulottuvuudesta valtioon muun muassa: »Koska edellä mainitussa elokuun 25 päivänä 1883 päättyneessä rajankäynnissä oli tar-

---

37 KoO 20. 12. 1961, Maanmittaus 1962 s. 38: MaanhankintaL:n mukainen lainvoimainen pakkolunastus oli tarkoitettu koskemaan vain tietyn tilan tiluksia, mutta kartan, selitelmän ja maastossa suoritetun paalutuksen mukaan se oli koskenut myös tilojen yhteistä vesijättöä. Kun pakkolunastuspäätös kuitenkin koski vain tilaa niin se enempää kuin viranomaisten toimenpiteetkään ei kelvannut lohkomisen perusteeksi. Tämän vuoksi lohkominen kumottiin, mikäli siinä oli erotettu vesijättöä, ja palautettiin toimitusmiehille lohottavien alueiden rajojen käymiseksi vesijättöä vastaan ym. päätöksestä johtuvia toimenpiteitä varten.

38 KoO 22. 11. 1932, Maanmittaus 1933 s. 28: Kun vuokra-alueen lunastusoikeus oli evätty, vaatimusta vuokra-alueen lunastamisesta ei voitu enää ottaa tutkittavaksi, vaikka vuokraoikeus oli siirtynyt kolmannelle henkilölle.

koitettu määrätä ainoastaan toisiinsa rajoittuviksi katsottujen Löfkullan ja Onkimaan talojen välinen raja eikä tuolla toimituksella, jossa valtiota ei ole pidetty asianosaisena ja joka niin ollen ei ole koskenut valtiota, ole voimaa ja vaikutusta valtiota vastaan.» Korkein oikeus kumosi maanjako-oikeuden päätöksen ja toimitusmiesten suorittaman toimituksen ja määräsi, että Onkimaansalon tilan raja valtion maata vastaan on käytävä vuonna 1802 lopetetun toimituksen kartan osoittamaan paikkaan.[39]

Korkein oikeus lausui ratkaisussaan 4. 4. 1967 taltio 892 seurakunnan tekemän piirirajankäyntitoimituksen purkamista tarkoittaneen anomuksen johdosta: »Koska purettavaksi anotussa Karkkilan kauppalan Nyhkälän kylässä olevilla Takko I ja Anttila I nimisillä tiloilla RN:ot 2^{12} ja 3^{45} ynnä eräillä muilla samassa kylässä ja sanotun kauppalan Vattolan kylässä olevilla tiloilla suoritetussa joulukuun 12 päivänä 1950 lopetetussa rajankäyntitoimituksessa N:o 45118 on seurakunnan nykyisen kirkkoherranpappilan alueen kohdalla tarkoitettu määrätä ainoastaan toisiinsa sanotussa paikassa rajoittuviksi katsottujen Takko I:n ja Anttila I:n tilojen välinen raja eikä toimitus, jossa seurakuntaa ei ole pidetty asianosaisena, siten ole koskenut seurakuntaa ja kun toimituksella, johon ei ollut kutsuttu seurakunnan eikä tuomiokapitulin edustajaa ja jossa nämä eivät myöskään olleet läsnä, ei näin ollen ole voimaa ja vaikutusta seurakuntaa vastaan, vaan pappilan alueen rajat voidaan määrätä sitä varten hakemuksesta vireille pantavassa toimituksessa purettavaksi anotun toimituksen olematta siihen esteenä, niin ja kun Turun maanjako-oikeuden marraskuun 28 päivänä 1952 ja korkeimman oikeuden marraskuun 5 päivänä 1954 purettavaksi anotusta toimituksesta syntyneessä jutussa antamat tuomiot eivät koske toimituksen kysymyksessä olevaa kohtaa, korkein oikeus on katsonut, ettei ole syytä suostua kirjoituksessa tehtyyn anomukseen, joka siis on hylätty.»[40]

---

[39] KoO 11. 2. 1965 taltio 429, Maanmittaus 1966: 1—2 s. 67—69. Ratkaisua voidaan perustellusti arvostella sen johdosta, että rajan suunta on ratkaistu jo palauttamispäätöksessä, vaikka tämä seikka pitäisi ratkaista esitetyn selvityksen perusteella vasta palauttamista seuraavassa oikeudenkäynnissä.

[40] KoO 4. 4. 1967 taltio 892. Aikaisemmin oikeuskäytäntö ei ollut näissä kysymyksissä aina yhtä johdonmukaista. Esimerkkinä voidaan mainita KoO 18. 12. 1929, Maanmittaus 1930 s. 101: Kaikkien kauppakirjalla myytyjen tilusten lohkomiseen ei ollut edellytyksiä, koska osa myydystä määräalasta kuului usei-

Uudessa oikeuskäytännössä ei ole annettu merkitystä sille seikalle, kuka on lain asianosaisluettelon mukainen asianosainen eikä sillekään seikalle, kuka on aineellisella perusteella määriteltävissä olevassa suhteessa toimituksen kohteena olleisiin kiinteistöihin. Tässä ei ole siten kysymys aineellisoikeudellisella perusteella määriteltävissä olevasta asianosaiskäsitteestä. Sen sijaan oikeuskäytännössä on annettu merkitystä sille seikalle, kuka on tosiasiallisesti esiintynyt asianosaisena aikaisemmin suoritetussa toimituksessa, siis kenen nimessä toimituskäsittelyyn on osallistuttu, ja sen lisäksi vielä, kenelle säädetyllä tavalla tiedottamalla on varattu tilaisuus esiintyä asianosaisena toimituksessa, vaikkei hän olisi kuitenkaan käyttänyt tuota etua hyväkseen vaan jäänyt omasta syystään saapumatta toimitukseen.[41] Kysymys on *muodollisella* perusteella määriteltävästä asianosaiskäsitteestä.

Asianosaisia ovat tässä ne henkilöt, joiden nimessä toimituskäsittelyyn osallistutaan ja joille on varattu tilaisuus säädetyllä tavalla tiedottamalla osallistua sanottuun käsittelyyn, mutta jotka omasta syystään ovat jääneet saapumatta. Toimituksen oikeusvoima ulottuu siten pääsääntöisesti muodollisen asianosaiskäsitteen mukaisiin asianosaisiin, mutta ei sen sijaan asianosaisluettelon mukaisiin asianosaisiin eikä muunlaisenkaan aineellisilla perusteilla määriteltävissä olevan asianosaiskäsitteen mukaisiin asianosaisiin. Maanmittausoikeudessa käytetään rinnak-

---

den tilojen yhteiseen alueeseen. Myydyt tilukset jaettiin kuitenkin myöhemmin yhteisen alueen jaossa kantatilalle. Tällöin KoO suostui määräalan saajan purkamista tarkoittaneeseen anomukseen siten, että saaja oikeutettiin ennen 1. 5. 1930 Mikkelin läänin maaherralle annettavassa anomuskirjassa, johon oli liitettävä AMM 3.2 §:ssä mainitut asiakirjat ja KoO:n päätös, pyytämään ja ellei ollut laillista estettä saamaan määräyksen maanmittausinsinöörille lohkomisen uudelleen toimittamiseen saman kauppakirjan nojalla.

Ratkaisun johdosta voidaan huomauttaa, ettei aikaisemmin suoritettu lohkominen koskenut ollenkaan yhteisestä alueesta myytyjä tiluksia vaan ainoastaan tilasta myytyjä. Tämän vuoksi sen oikeusvoima ei ole myöskään ulottunut kuin toimituksessa ratkaistuihin kysymyksiin. KoO:lla ei siten olisi pitänyt olla aihetta puuttua asiaan vaan viranomaisten olisi pitänyt ilman muuta antaa määräys lohkomisen suorittamiseen yhteisestä alueesta, koska tätä lohkomista ei ollut aikaisemmin suoritettu.

41 KoO 7. 1. 1964, Maanmittaus 1964: 1—2 s. 38—39: Rasitetoimitus purettiin, koska toimituksesta ei ollut tiedotettu erityisellä kutsukirjeellä toisessa kunnassa asuvalle asianosaiselle, joka ei ollut toimituksessa edustettuna.

Myös ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa näyttää varsinkin aikaisemmin esiintyneen samanlaista horjuvuutta kuin meillä kiinteistötoimituksen oikeusvoi-

kain kahta asianosaiskäsitettä, aineellista ja muodollista. Tämä ei ole kuitenkaan ominaista yksinomaan maanmittausoikeudelle, vaan niin kuin on osoitettu, myös prosessioikeudellisella asianosaiskäsitteellä on kaksi aspektia, faktinen tosiasia-aspekti ja seuraamusaspekti.[42] Eroavuutta on ehkä vain siinä, että nämä kysymykset tulevat maanmittausoikeudessa esille korostetummin kuin useilla muilla oikeusaloilla.

Englantilais-amerikkalaisessa kiinteistöjärjestelmässä ei sen sijaan voida yleensä puhua varsinaisen kiinteistötoimituksen oikeusvoiman ulottuvuudesta. Maanmittausinsinöörillähän on tässä järjestelmässä ainoastaan asiantuntijan ja samalla myös sovittelijan asema.[43] Sen sijaan rajan määräämistä koskevan oikeudenkäynnin oikeusvoiman ulottuvuus on eräiden USA:n osavaltioiden oikeuden mukaan normaali, mutta eräissä toisissa osavaltioissa rajan määräämistä koskevan ratkaisun katsotaan sitovan kaikkia oikeusalamaisia.[44] Selventävien säännösten suositteleminen omaan lainsäädäntöömme sanotussa suhteessa näyttäisi kuitenkin kysymyksenalaiselta.

3. *Funktionaalisesta asianosaiskäsitteestä*

Meillä ei ole tarpeen keskustella, olisiko maanmittausoikeudessa omaksuttava *aineellinen* vai *muodollinen* asianosaiskäsite, sillä ne eivät

---

man ulottuvuuteen nähden. Uusimmassa kirjallisuudessa voidaan havaita asian selkeytymistä tekstissä esitettyyn suuntaan. *Cervin* Delningslinje s. 152 lausuu: »Nu är det en både i lag stadgad och av praxis sedan länge accepterad regel, att även om kallelse i vederbörlig form icke ägått kan denna brist botas av att vederbörande ändock varit närvarande. Har han å andra sidan varken kallats eller närvarit är förrättningen som regel en nullitet.» Siis lainvoimainenkaan toimitus ei sido sellaista henkilöä, jolle ei ole laissa määrätyllä tavalla varattu tilaisuutta olla mukana toimituksessa. Eräissä kohdissa Cervin näyttäisi palaavan vanhaan käsitykseen oikeusvoiman ulottuvuudesta kaikkiin oikeusalamaisiin niin kuin esim. s. 157: »Är skiftet åter fastställt, har proceduren prövats av domstol och vidare prövning av formalia kan därför icke förekomma.» Tässä tarkoitetaan kuitenkin Ruotsin vuosien 1827 ja 1866 lainsäädännön mukaista jakotoimituksen vahvistamista oikeudessa eikä siis voimassa olevan JDL:n mukaisia toimituksia. Ks. myös *Rodhe* Gränsbestämning s. 84—96.

42 *Lahtinen* JFT 1955 s. 19—20 ja 27.

43 Ks. *Brown* s. 230—242, *Clark* s. 11—32 ja *Powell-Smith* s. 128. Toisin esim. niissä USA:n osavaltioissa, joiden oikeuteen on vaikuttanut ranskalainen kiinteistöoikeus. Ks. esim. Louisianan osalta *Clark* s. 36 ja 500.

44 *Clark* s. 47 ja 838—839.

ole toisiinsa nähden vastakkaisuuden suhteessa vaan ne voidaan omaksua *molemmat* rinnakkain. Faktisella, aineellisella asianosaiskäsitteellä operoidaan ratkaistaessa kenelle konkreettiselle henkilölle on yksittäistapauksessa myönnettävä asianosaisen asema ja puhevalta konkreettisessa toimituksessa sekä keihin henkilöihin tietyt toimituksesta tai sen vireilläolosta johtuvat oikeudelliset seuraamukset on toimituksessa liitettävä. Aineellinen asianosaiskäsite liittyy siten niihin edellytyksiin, niihin seikastoihin, joiden nojalla on ratkaistava, kuka on yksittäistapauksessa oikea asianosainen toimituksessa. Muodollisella asianosaiskäsitteellä operoidaan taas ratkaistaessa, keihin henkilöihin jo suoritetun toimituksen tai toimituksessa jo tehdyn päätöksen oikeudelliset seuraamukset ulottuvat yksittäistapauksessa.

Meidän maanmittausoikeudessamme näyttäisi olevan vielä kaksi faktista asianosaiskäsitettä, lakiin otetun asianosaisluettelon mukainen aineellinen asianosaiskäsite ja »luonnollinen» aineellinen asianosaiskäsite, joista edellisellä pyritään yleensä käytännössä operoimaan ratkaistaessa kenelle yksittäistapauksessa on myönnettävä asianosaisen asema toimituksessa ja kenelle siinä on myönnettävä asianosaisen puhevalta. Jälkimmäisellä operoidaan tarkastelluissa tapauksissa, joissa lain asianosaisluettelo näyttäisi johtavan epätyydyttävään lopputulokseen. Lain asianosaisluettelo ei ole voinut täyttää tyhjentävälle luettelolle asetettavia vaatimuksia.

Asianosaiskäsitteiden moninaisuus saattaa tuntua sekaannuttavalta. Joku voi huomauttaa, eikö olisi parempi luopua puhumasta useista asianosaiskäsitteistä ja sanoa sen sijasta, että toimituksen asianosaisia ovat lain asianosaisluettelon mukaiset asianosaiset, mutta eräissä tapauksissa asianosaisasemaan tyypillisesti liittyvät oikeudelliset vaikutukset ulottuvat poikkeuksellisesti myös muihin henkilöihin. Tämä ei kuitenkaan riittäisi, vaan sen lisäksi olisi sanottava, että eräissä tapauksissa asianosaisasemaan tyypillisesti liittyvät oikeudelliset vaikutukset eivät ulotu eräisiin asianosaisiin, jopa niin, etteivät juuri mitkään asianosaisasemaan tyypillisesti ulottuvat oikeudelliset vaikutukset ulottuisi eräisiin asianosaisiin, niin kuin esim. valtioon edellä selostetussa Onkimaan jutussa. Valtiohan olisi ollut vuoden 1883 toimituksessa asianosaisluettelon mukainen asianosainen. Tämän vuoksi puhumme erikseen aineellisesta ja muodollisesta asianosaiskäsitteestä.

Vastaisuudessa säädettävässä laissa voitaneen luopua lain asianosaisluettelosta ja tyytyä sen sijasta »luonnolliseen» aineelliseen asianosaiskäsitteeseen, jonka määritteleminen jää kirjallisuuden tehtäväksi samojen perusteiden mukaan kuin voimassa olevassa oikeudessa. Ilman lain asianosaisluetteloa tulkinta pitäytynee paremmin vastaamaan toimitusta lähellä olevien henkilöiden moninaisia intressejä kun taas lain asianosaisluettelon kirjainta seuraava tulkinta voi helposti kieltää henkilöltä puhevallan hänen omassa asiassaan. Asianosaisluettelosta voitaneen luopua myös sen vuoksi, ettei sitä nykyiselläänkään voitane enää pitää kuin ohjeluontoisena.

Pääsyy asianosaisten piirin rajoittamiseen laissa näyttäisi olevan siinä, että on haluttu estää toimituksen mahdollinen vaikeutuminen ja viivästyminen rajoittamalla puhevallan käyttäjien ja muutoksenhakuun oikeutettujen lukumäärää toimituksessa.[45] Keino näyttää oudolta kyseisen päämäärän saavuttamisessa. Toimitukset muuttuisivat ilmeisesti vieläkin helpommiksi ja nopeammiksi, jos vielä rajoitettaisiin asianosaisten lukumäärää, varsinkin jos vain hakijalle tunnustettaisiin asianosaisen asema. Ilmeisesti asianosaisluettelon hylkääminen sinänsä ei lisäisi sanottavasti asianosaisten lukumäärää eikä oikeudenkäyntien lukumäärää juuri ensinkään, sillä ne, joilla on asiassa todellista intressiä, käyvät nyt kuitenkin oikeutta oikeudestaan olla asianosaisena toimituksessa. Toimituksen nopeuttaminen voidaan taas tehokkaasti järjestää muita teitä. Esim. teknistaloudellisissa kysymyksissä kuten jakoehdotuksen ja arvioinnin aineellista tulosta koskevissa kysymyksissä voitaisiin korkeimpana oikeusasteena pitää maanjako-oikeutta, ainakin milloin arvioinnissa olisi kysymys pienehköstä markkamääräisestä arvosta. Maanmittausjuttujen käsittelyä korkeimmassa asteessa voitaisiin ilmeisesti nopeuttaa myös perustamalla maa- ja vesiylioikeus niin kuin *Ellilä* on perustellusti esittänyt,[46] tai ottamalla ainakin asian käsittelyyn mukaan insinöörineuvokset niin kuin vesiasioissa jo on ja ehkä myös insinööriesittelijä varsinaisen esittelijän rinnalle. Kun tuomioistuimella olisi myös korkeimmassa asteessa käytettävissään teknistä asiantuntemusta vältyttäisiin aikaa vievien lausuntojen pyytämiseltä maanmittaushallitukselta.

Kysymys siitä, onko lakiin otettava tyhjentävä asianosaisten luettelo vai ei, näyttäisi riippuvan myös asianomaisen maan yleisestä kiinteistö-

---

45 Ks. KoO:n lausunto 20. 12. 1940 s. 88—90 sekä *Suomaa* s. 69—70.

46 *Ellilä* LM 1966 s. 468—469.

järjestelmästä ja erityisesti kirjaamisjärjestelmästä. Saksan kirjaamisjärjestelmässä luovutukseen perustuva omistajanvaihdos on kytketty siihen liittyvine oikeusvaikutuksineen kiinteistökirjaan merkitsemisen hetkeen. Kirjaamisen konstitutiivinen vaikutus koskee myös muiden oikeuksien eikä vain omistusoikeuden kirjaamista. Pohjoismaisen kirjaamisjärjestelmän osalta on taas osoitettu, ettei omistusoikeuden siirtymistä voida siinä kytkeä tiettyyn hetkeen vaan omistusoikeuden siirtyminen on vaiheittainen ja jatkuva kehittymisilmiö, jossa omistusoikeuden sisällössä ja oikeussuojassa havaittavat eri elementit muuttuvat vähitellen.

Saksan järjestelmässä kiinteistöjä koskevat oikeussuhteet ovat siten helposti selvitettävissä ja yksilöitävissä kun taas erityisesti Suomen järjestelmässä niiden selvittäminen voi tuottaa vaikeuksia. Tämän vuoksi saksalaisessa järjestelmässä voidaan pitää perusteltuna asianosaisten piirin tarkkaa rajoittamista laissa. Meidän kiinteistöjärjestelmässämme, jossa kiinteistöjä koskevien oikeussuhteiden muuttuminen ja kehittyminen on jatkuvaa ja vähittäistä ja jossa kiinteistöihin liittyvien oikeussuhteiden selvittäminen saattaa olla vaikeaa ja tulkinnanvaraista, ei voida kaikissa tapauksissa päästä tyydyttävään tulokseen tyhjentäväksi tarkoitetun asianosaisluettelon avulla. Meidän järjestelmässämme oikeus olla asianosaisena kiinteistötoimituksessa olisi tämän vuoksi harkittava viime kädessä tapaus kerrallaan.

IV luku

KOLLISIOSUOJASTA SOPIJAPUOLTEN VÄLISESSÄ SUHTEESSA

9 §. Kollisiosta ja tehottomuudesta

1. Kollisiosta

Määräalan saajan oikeusasemaa on kuvattu edellä toisaalta omistajan oikeusasemana ja toisaalta asianosaisen oikeusasemana. Nämä aspektit ovat keskeisimmät, vaikka tietysti muitakin voitaneen osoittaa. Saajan oikeuden sisältöä kuvattaessa on tarkasteltu toisaalta saajan oikeutta faktisesti käyttää omaisuuskohdettaan ja toisaalta saajan valtaa määrätä siitä oikeudellisessa suhteessa. Saajan oikeudelle on tunnusomaista omistajan hallintaoikeuden ja oikeudellisen määräämisvallan ohella myös tietynasteinen dynaaminen eli kollisiosuoja ja edelleen tietynasteinen institutionaalinen suoja. Eri henkilösuhteisiin ja eri kehitysvaiheisiin ulottuvan yksityiskohtaisen tarkastelun avulla pyritään seuraavassa selvittämään määräalan saajan kollisiosuojaa voimassa olevan oikeuden mukaan.

Dynaaminen eli kollisiosuoja tulee esille kollisiotilanteessa, jota voidaan luonnehtia kirjallisuudessa esitetyin tavoin seuraavasti. Kollisiotilanne muodostuu jonkin »oikeuden» joutuessa samanaikaisesti kahteen tai useampaan oikeuspiiriin. Se merkitsee kahden oikeuden yhteentörmäystä sillä tavoin, ettei molempia voida toteuttaa samanaikaisesti, kuten esim. yhteisomistusta lukuunottamatta kahta omistus- ja hallintaoikeutta samaan esineeseen. Kollisiosuoja tarkoittaa taas oikeusperusteen sitovuutta kollisiotilanteessa. Kun kollisiotilanteessa mukana olevia oikeuksia ei voida toteuttaa samanaikaisesti, kollisiosuoja merkitsee kollision ratkaisemista jommankumman osapuolen hyväksi.[1]

---

[1] Tähän tapaan luonnehtivat kollisiotilannetta ja siihen liittyvää problematiikkaa muun muassa *Ross* s. 221—222 ja 237—243, *sama* Ejendomsret s.

Pohjoismaisessa oikeustieteellisessä kirjallisuudessa on jo aikaisemmin käsitelty laajasti kiinteistön luovutustoimessa tehtyjä virheitä ja muita tehottomuusperusteita, niiden aiheuttamaa tehottomuutta, tehottomuustapauksissa muodostuvia kollisioita ja kollisiotilanteiden ratkaisemisessa kysymykseen tulevaa kollisiosuojaa. Dynaamista suojaa ja sen erittelyä koskeva pohjoismaisessa oikeustieteessä esitetty oppirakennelma on tulos pitkän ajan kuluessa suoritetusta työstä, johon ovat osallistuneet varsinkin *Torp, Fr. Vinding Kruse, Ross* ja *Zitting*.[2] Oppi on huolimatta eräistä eroavuuksista yleisesti hyväksytty.[3]

Kollisiosuojaa ja sen erittelyä koskeva oppi voidaan hyväksyä esityksen pohjaksi määräalan saajan oikeusasemaa koskevien ongelmien selvittämisessä ja sellaisen järjestelmän muodostamisessa, jonka avulla voidaan havainnollisesti kuvata määräalan saajan oikeussuojaa. Kollisiosuojaa ja sen erittelyä koskeva oppi ei ole vielä voinut olla kaikkien niiden tutkijoiden tiedossa, jotka meillä ovat aikaisemmin pyrkineet selvittämään määräalan saajan oikeusasemaan liittyvää problematiikkaa eivätkä he myöskään ole siten voineet käyttää sitä aina hyväkseen. Jos nämä opit voidaan tässä kuten jo aikaisemmin useissa muissa tutkimuksissa hyväksyä työn pohjaksi, niin se osoittaa vain niiden tarkoituksenmukaisuuden ja soveltuvuuden myös vaikeasti selvitettäväksi osoittautunutta oikeusasemaa koskevien ongelmien tarkasteluun huolimatta siitä, että opit saattavat vaikuttaa raskailta.

29—34 ja 69—74, *sama* Virkelighed og Gyldighed s. 204—209 sekä *Zitting* s. 48 ja 63—72 ja *sama* Sivullissuojasta s. 5—11. Ks. myös *Aarnio* s. 229—230, *Brækhus—Hœrem* s. 376—382, *Drockila* s. 26—29, *Ellilä* Sivullissuojasta s. 79, *Olsson* Om köpares borgenärsskydd s. 13—15, *Pietilä* s. 15—18, *Vuorio* s. 63—64 ja *Zitting—Rautiala* s. 3—4.

[2] Ks. *Torp* Forhandlingerne paa det tiende nordiske Juristmøde, København 1902 s. 137—146 ja Bilag VI, sekä *Fr. Vinding Kruse* s. 786—843 ynnä kahden viimeksi mainitun osalta edellä av. 1 mainittua kirjallisuutta.

[3] Yksityiskohtia koskevista erimielisyyksistä ks. esim. *Aarnio* s. 230 av. 337, jossa erotellaan kollision muodostuminen ja sen ratkeaminen, sekä *Zitting* s. 65—67, jossa on kysymys dynaamisen suojan piiriin kuuluvien ilmiöiden erottelemisesta erilleen muista ilmiöistä. Opin saavuttaman laajan kannatuksen osalta voidaan viitata edellä av. 1 mainittuun kirjallisuuteen. Itse erottelun suorittamisessa voidaan myös havaita eroavuutta eri tutkijoiden välillä. Esim. *Ross* puhuu dynaamisesta suojasta vasta sivullissuhteissa, joissa kollisioongelma varsinaisesti tulee esille. Hän käsittelee sopijapuolten välistä suhdetta tehottomuusopin pohjalta. *Zitting* on ulottanut kollisiotilannetta ja dynaamista suojaa koskevan tarkastelunsa myös sopijapuolten väliseen suhteeseen.

2. *Tehottomuudesta*

Kollisiotilanteen ratkaiseminen jommankumman osapuolen hyväksi riippuu asianomaisista normeista. Tehokkaan luovutustoimen *syntyminen* edellyttää muun ohella luovutustoimen virheettömyyttä muotoonsa ja sisällykseensä nähden sekä luovuttajan luovutuskelpoisuuteen ja saajan saantokelpoisuuteen nähden. Samoin luovutustoimen *säilyminen* tehokkaana luovutuksensaajan oikeusaseman kehityksen eri vaiheissa ja eri henkilösuhteissa riippunee tietyistä edellytyksistä, joiden vallitessa luovutustoimi on tehokas ja säilyy sellaisena. Normijärjestelmä liittää tehokkuuden seuraamuksena tietynlaiseen seikastoon.

Luovutustoimessa olevaa virhettä, luovuttajan luovutuskompetenssissa tai luovutuksensaajan saantokelpoisuudessa olevaa puutetta taikka muuta vastaavanlaista seikkaa voidaan nimittää *tehottomuusperusteeksi.* Normijärjestelmä liittää toisaalta tehottomuuden siihen liittyvine oikeusvaikutuksineen seuraamuksena tehottomuusperusteen sisältävään tosiseikastoon. Luovutustoimen tehottomuus voinee eräissä poikkeuksellisissa tapauksissa johtua myös jälkeenpäin sattuneesta seikasta (factum posterior).[4] Tehottomuusperuste voinee liittyä muuhunkin kehitysvaiheeseen kuin luovutustoimeen luovutuksensaajan oikeusaseman kehittyessä vaiheittaisen tapahtumasarjan muodossa.

Esineoikeudessa sanotaan yleensä, että oikeustoimi on *tehoton,* milloin oikeustoimen sisällön mukainen siihen normaalisti liittyvä oikeusvaikutus jää syntymättä.[5] Tehottomuutta ja sen eri lajeja sekä siihen liittyviä oikeusvaikutuksia koskevat opit esitetään kuitenkin kirjallisuudessa eri tahoilla usein eri tavoin. Meillä puhutaan vanhastaan pätemättömyydestä, milloin »oikeustoimi jää vaille normaalia oikeusvaikutusta syntymisessään, muodossaan, sisällyksessään tai siinä itsessään muutoin olevan virheen vuoksi.»[6] Tällöin on kysymyksessä kahtiajako

---

4 Ks. esim. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 328.

5 Ks. esim. *Ekström* s. 667—668, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 328, *Muukkonen* s. 108, *Voipio* Verotuksen kiertämisestä s. 23 ja *Zitting* s. 52. Ks. myös niissä mainittua laajaa kirjallisuutta. Esim. *Muukkonen* on myös kritisoinut vallitsevaa ryhmittelytapaa.

6 Ks. esim. *Kivimäki* s. 117 ja *Kivimäki—Ylöstalo* s. 328 ja myös *Ekström* s. 667—669, *Muukkonen* s. 109, *Serlachius* JFT 1902 s. 2 ja *Wrede* Oikeustoimilaki s. 79.

pätemättömyyteen ja muuhun tehottomuuteen. Jälkimmäiseen luokkaan viedään se tehottomuus, joka ei sovi pätemättömyyttä koskevan määrittelyn piiriin. Tähän liittyy myös ns. *klassinen* pätemättömyysoppi,[7] jonka alkuperäisen kahtiajaon mukaan pätemättömyys ilmenee joko moitteenvaraisuutena taikka mitättömyytenä.[8] Myöhemmin on siirrytty kolmijakoon, jonka mukaan pätemättömyys on erityisesti silmällä pitäen sen voimaansaattamisessa edellytettävää reaktiota moitteenvaraisuutta, väitteenvaraisuutta tai mitättömyyttä.[9]

Klassinen pätemättömyysoppi liittyy läheisesti saksalaiseen lainsäädäntöön ja kirjallisuuteen, joskin samantapaisia oppeja on esitetty muissakin maissa. Sen pohjalta suoritetut jaottelut ovat olleet jo pitkään kriittisen tarkastelun ja myös arvostelun kohteena. Meillä myönnetään nyt yleisesti, ettei tehottomuutta koskevaa lainsäädäntöämme ole rakennettu johdonmukaisesti minkään tietyn järjestelmän pohjalta.[10] Näin ollen klassisen pätemättömyysopin tarkastelukulma ei voi olla ainoa mahdollinen yhtä vähän kuin minkään muunkaan järjestelmän mukainen tarkastelukulma.

Vanhan pätemättömyysopin sijasta puhutaan nyt *analyyttisesta* pätemättömyysopista, jonka mukaan on pyritty analysoimaan ei vain pätemättömyyttä vaan myös tehottomuutta useina erillisinä ongelmina. Tämän huomioon ottaen olisi ilmeisesti puhuttava analyyttisesta tehottomuusopista eikä vain pätemättömyysopista. Kysymyshän on tehottomuutta koskevasta kokonaisongelmasta. Aikaisemmin pyrittiin vastaamaan ensisijaisesti yhteen pätemättömyyttä koskevaan peruskysymykseen: onko pätemätön oikeustoimi moitteenvarainen, väitteenvarainen vai mitätön? Analyyttinen oppi pyrkii esittämään useita rinnakkaisia toisistaan riippumattomia kysymyksiä ja etsimään niihin vastauksia. Muodollisessa

---

7 Tätä nimitystä on käyttänyt *Muukkonen* s. 113. Sitä on käytetty myös hänen mainitsemassaan kirjallisuudessa.

8 Klassisen pätemättömyyden kahtiajakoon perustuvan pätemättömyysopin edustajina voidaan mainita *Ekström* s. 673—681, *Hernberg* Yleissiviilioikeus s. 164—165, *af Hällström* Festskrift för Granfelt s. 321, *Montgomery* s. 649—652, *Schrevelius* I s. 169—171, *Serlachius* JFT 1902 s. 26—27 ja *Wrede* Oikeustoimilaki s. 72—76. Monet heistä ovat kuitenkin eritelleet pätemättömyyttä varsin syvällisesti monissa suhteissa. Ks. myös *Muukkosen* s. 113—116 esitystä sekä siinä mainittua laajaa kirjallisuutta.

9 Klassisen kolmijaon edustajina voidaan mainita *Kantonen* s. 33—35 ja *Kivimäki* s. 117—120.

10 Tämän havainnon on tehnyt jo *Ekström* s. 673.

suhteessa kysytään muun muassa, onko tehottomuus korjauskelpoista, millä tavoin tehottomuus voidaan saattaa voimaan ja keihin henkilöihin nähden se ulottuu. Asiallisessa suhteessa kysytään samoin, mitä oikeusvaikutuksia tehottomuuteen liittyy.

Zitting tarkastelee tehottomuutta ja tehottomuustapauksia useiden sekä toisistaan että klassisen pätemättömyysopin mukaisesta jaottelusta erillään pidettävien perusteiden pohjalta. Tehottomuus voi siten olla *korjautumiseensa* nähden lopullista eli definitiivistä tai riippuvaa eli korjauskelpoista. *Voimaansaattamiseensa* nähden se voi olla joko itsestään vaikuttavaa tai reaktiota eli vastatointa edellyttävää. Reaktio voi tapahtua moitteen, väitteen tai reklamaation muodossa. *Ulottuvuuteensa* nähden tehottomuus voi olla absoluuttista, jolloin siihen voi vedota jokainen, jonka oikeutta se välittömästi koskee, tai relatiivista, jolloin siihen voivat vedota vain määrätyssä asemassa olevat henkilöt eli siis ne, joiden erityiseksi suojaksi se on säädetty.[11] Tämänkaltainen tehottomuustapausten tarkastelutapa on saanut meillä yleisen hyväksymisen.[12] Nämä tarkastelukulmat liittyvät tehottomuuden menettelyä koskevaan eli muodolliseen puoleen. Muitakin aspekteja voitaneen osoittaa sen mukaan mihin kysymyksiin kulloinkin halutaan etsiä vastausta. Meillä puhutaan esim. vahvoista ja heikoista pätemättömyysperusteista sen mukaan, vaikuttaako pätemättömyysperuste oikeustoimikumppanin vilpittömästä mielestä riippumatta vai ei.[13]

Zittingin mukaan puhutaan pätemättömyydestä ainoastaan silloin, kun on kysymys oikeustoimen ns. yleisen edellytyksen puuttumisen johdosta aiheutuvasta tehottomuudesta. Kompetenssitehottomuudesta puhutaan taas silloin, kun on kysymys luovuttajan kompetenssin puuttumisesta aiheutuvasta tehottomuudesta. Tämän ohella tehottomuus voi johtua esim. ehdosta tai aikamääräyksestä taikka jälkeenpäin sattuneesta seikasta kuten sopimuksen peruutumisesta.

Tämä ryhmittelytapa eroaa ns. klassisen tehottomuusopin mukaisesta luokituksesta sikäli, että kompetenssitehottomuus on muodostettu omaksi ryhmäkseen sen sijaan, että se aikaisemmassa kahtiajaossa vietiin yleensä

---

11 *Zitting* s. 52—55. Ks. myös *sama* Sivullissuojasta s. 12—13.

12 Ks. esim. *Aarnio* s. 377—386, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 330—337, *Muukkonen* s. 116—122 ja *Voipio* Verotuksen kiertämisestä s. 22—28.

13 Ks. esim. *Kivimäki—Ylöstalo* s. 335—336, *Muukkonen* s. 121, *Zitting* s. 54 av. 11 ja *sama* Sivullissuojasta s. 13—14 sekä niissä mainittua kirjallisuutta.

pätemättömyyteen. Kompetenssitehottomuuden sijainti tehottomuusopin systematiikassa on näyttänyt eri yhteyksissä problemaattiselta. *Zitting* on erottanut kompetenssitehottomuuden pätemättömyydestä saadakseen selvemmin esille erilaisissa henkilösuhteissa kysymykseen tulevan tehottomuuden erilaisuuden ja varsinkin etenevässä ja takautuvassa sivullissuhteessa kysymykseen tulevan kompetenssitehottomuuden suhteen sopijapuolten välisessä suhteessa kysymykseen tulevaan pätemättömyyteen.[14] Kompetenssitehottomuus on omaksuttu kolmanneksi ryhmäksi vanhan kahtiajaon rinnalle samalla tavoin kuin väitteenvaraisuus omaksuttiin klassiseen pätemättömyysoppiin moitteenvaraisuuden ja mitättömyyden rinnalle. Ilmeisesti tehottomuutta ja tehottomuustapauksia voidaan ryhmitellä käyttämällä juuri tehottomuusperusteiden erilaisuutta luokitusperusteena. Pitemmälle menevä jaottelu on omiaan auttamaan sellaisten kollisiotilanteiden ja niiden ratkaisuperusteiden etsimisessä, joita kirjallisuudessa on harvoin käsitelty.

Luovutustoimen ja yleensä oikeustoimen tehottomuus voi ensiksikin ilmetä oikeustoimen yleisen edellytyksen puuttumisen aiheuttamana *pätemättömyytenä*. Tällöin voidaan erottaa

— oikeustoimikelpoisuuden puuttumiseen liittyvät pätemättömyysperusteet,

— luovutustoimen muotoon liittyvät pätemättömyysperusteet,

— tahdonmuodostukseen ja tahdon ilmaisemiseen muutoin liittyvät pätemättömyysperusteet, kuten esim. tahtovirheet, ja

— luovutustoimen sisältöön liittyvät pätemättömyysperusteet, kuten esim. vuoden 1864 asetukseen sopimattomista ehdoista kiinteistönkaupoissa, MK 4:9:ään ja KaavJL 30 §:ään perustuvat pätemättömyysperusteet.[15]

Tehottomuus voi ilmetä myös erityisen edellytyksen eli luovuttajan kompetenssin puutteen aiheuttamana *kompetenssitehottomuutena*. Kompetenssitehottomuus tulee kysymykseen erityisesti sivullissuhteissa. Etenevässä sivullissuhteessa kollisiotilanteeseen osallistuvat henkilöt johtavat yleensä saantonsa peräkkäin toinen toiseltaan, mutta takautuvassa sivullissuhteessa kaksi tai useampia saantomiehiä johtavat saantonsa samalta auktorilta.

---

14 *Zitting* s. 52—53 ja *sama* Sivullissuojasta s. 12—13.

15 Ks. *Zitting* Sivullissuojasta s. 14.

3. Kollisioiden valinnasta

Seuraavassa tarkastellaan aluksi eräitä tapauksia, joissa tehottomuus johtuu luovutustoimen yleisen edellytyksen puuttumisesta, kuten esim. muotovirheestä. Näitä pätemättömyystapauksia on tarkasteltu jo aikaisemmin useissa eri yhteyksissä erityisesti kiinteistönkaupan osalta. Tämä on omiaan helpottamaan tarkastelua, joka nyt suoritetaan usein vertaamalla määräalan luovutusta ja siihen liittyviä kollisiotilanteita vastaaviin kiinteistön luovutuksen yhteydessä esiintyviin ilmiöihin. Vertailu lienee hyödyllistä myös siitä syystä, että meillä ilmeisesti de lege ferenda olisi pyrittävä lähentämään kiinteistön ja määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevia säännöksiä toisiinsa niissä suhteissa, joissa eroavuudet eivät näytä välttämättömiltä. Tämänkaltainen kehitys olisi omiaan yksinkertaistamaan lainsäädäntöä ja se vastaisi myös kohtuuden vaatimuksia. Samanlainen pyrkimys näyttää olevan vallalla eräissä ulkomaisissa järjestelmissä, joissa määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskeva problematiikka ei ole päässyt kehittymään yhtä monimutkaiseksi kuin meillä nimenomaan siitä syystä, etteivät kiinteistön ja määräalan luovutusta koskevat säännökset ja teoriat ole päässeet etääntymään toisistaan kovin paljon.

Seuraavassa tarkastellaan myös eräitä harvoin käsiteltyjä tehottomuustapauksia, jotka esiintyvät yleensä vain määräalan eikä siis kokonaisen kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Tällöin voidaan käsitellä esim. niitä tilanteita, joihin määräalan luovutuksensaaja joutuu kiinteistötoimituksen tultua jätetyksi sikseen kaavoituksellisten tai maapoliittisten osittamisen edellytysten puuttuessa.

10 §. Muotovirheestä

1. Maan luovutuksen yleinen muoto

Maan, huoneen ja maapohjan luovutuksen yleisestä muodosta säädetään MK 1: 2:ssa ja KaupanvahvistajaA 3 §:ssä sekä niitä täydentävissä MK 1: 3:ssa ja OK 17: 43:ssa. MK 1: 2.1:n pääsäännön mukaan »kauppa, vaihto ja lahja on tehtävä kirjallisesti, ja pantakoon luovutuksen perustuksena olevat ehdot kirjaan, jonka julkinen kaupanvahvistaja kutsu-

mansa todistajan kanssa todistaa oikeaksi.» Maan luovutusta koskeva muotosäännös on *varsinainen* siinä mielessä, että keskeisten muodollisuuksien noudattamatta jättämisen oikeusvaikutuksena on pätemättömyys.[1] Tämä käy selville välillisesti LL 7 ja 20 §:stä. Muotosäännökset ovat saaneet nykyiset sisältönsä suhteellisen myöhään eli vasta 1930-luvulla ja sen jälkeen. Uusissa säännöksissä muutettiin kuitenkin vain itse muodollisuuksia, mutta ei sen sijaan yleisen muotosäännöksen asiallista eikä muodollista soveltamisalaa. *Asiallisesta soveltamisalasta* puhuttaessa tarkoitetaan yleensä niiden oikeustoimityyppien luokkaa, joihin muotosäännöstä on sovellettava. *Muodollinen soveltamisala* liittyy taas siihen kysymykseen, missä laajuudessa muotosäännöstä on sovellettava sopimuksen yksityisiin välipuheisiin nähden.[2] MK 1: 2:n ja siihen liittyvien muotosäännösten sekä asiallisen että muodollisen soveltamisalan suhteen meillä näyttäisi vallitsevan pääpiirteittäin yksimielisyys.

Erimielisyydet koskevat joitakin yksityiskohtia. Ne näyttäisivät johtuvan huomattavalta osalta kysymykseen tulevien sopimustyyppien eli kaupan, vaihdon ja lahjan relatiivisuudesta ja juuri näiden ja eräiden muiden tyyppien välisten rajojen relatiivisuudesta.[3] Toisaalta erimielisyyttä näyttäisi johtuvan myös siitä, onko kysymyksessä sellainen maa, huone ja maapohja, jota MK 1 luvussa tarkoitetaan. Muotosäännöksen asiallinen soveltamisala määräytyy tältä osin MK 1 luvun ja erityisesti 1: 1:n mukaan. Vihdoin tulkinnanvaraisuutta on syntynyt eräissä muissakin yhteyksissä kuten esim. yleisen muotosäännöksen ja erikoisnormien välisissä ristiriitatapauksissa eli siis muotosäännösten konkurrenssissa.[4]

Yleisesti omaksutun käsityksen mukaan MK 1: 2:n pääsääntö koskee nimenomaan *kiinteistön* luovutusta. Asiaa on yleensä pidetty niin itsestään selvänä, ettei se ole kaivannut edes perusteluja,[5] ikään kuin asia olisi sanottu lakitekstissä. Vallitseva kanta lähtee siitä ajatusvälttämättömyydestä, että MK 1 luvun otsakkeen ja 1: 1:n »jord, hus och grund» sekä

---

1 Ks. esim. *Aho* s. 176, *Hakulinen* Luovutus s. 18 ja 25, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 269, *Muukkonen* s. 79 ja 198—200 sekä *Zitting—Rautiala* s. 231.

2 *Muukkonen* s. 59. Ks. myös *Caselius* LM 1955 s. 869 ja *Hakulinen* Luovutus s. 37.

3 Ks. tarkemmin esim. *Muukkonen* s. 60—61 ja siinä olevaa kirjallisuutta.

4 Ks. tarkemmin *Muukkonen* s. 91—100, jossa kiinnitetään huomiota myös MK 1: 2:ta koskeviin konkurrenssitapauksiin.

5 Kirjallisuudessamme on yleensä *Serlachiuksen* jälkeen toistettu, että MK

tähän liittyen myös MK 1: 2 tarkoittavat kiinteistöä.[6] Tämä on juuri sama *Serlachiuksen* lähtökohtainen ajatusvälttämättömyys, jonka hän on esittänyt kiinteän omaisuuden käsitettä koskevan tutkimuksensa pohjaksi ja jota edellä on jo käsitelty toisessa yhteydessä.[7] Vallitsevan kannan mukainen ajattelutapa perustuu Serlachiuksen esitykseen.

Vallitsevan kannan mukaista ajattelutapaa on voitu tukea myös toisenlaisin perustein. *Wasastjerna* lausuu, ettei MK 1: 2:n muotomääräys voi ilmeisesti suorastaan tarkoittaa kiinteistön määräalan luovutuksia, koska ne eivät olleet lain voimaantulon aikana mahdollisia MK 4: 9:n veronalaisen maan vähentämiskieltoa koskeneen säännöksen nojalla.[8] Laki on kuitenkin kirjoitettu yleisempään muotoon. Sekä MK 1: 1:ssä että 4: 9:ssä puhutaan maasta eikä kiinteistöistä konkreettisina esineinä. Sitä paitsi veronalaisen maan vähentämiskiellosta oli voimassa useita poikkeuksia vuoden 1734 lain syntymisen aikoihin ja jo ennen sitä. Poikkeussäännökset jäivät voimaan huolimatta vuoden 1734 laissa olevista vähentämiskieltoa koskevista säännöksistä.[9]

Hakulisen ajattelutapa on myös lähellä vallitsevaa kantaa. Hän sanoo, että »muotomääräystä sovelletaan *kiinteän omaisuuden*» eikä siis kiinteistön luovutukseen, minkä »osoittaa MK 1: 1, johon muotomääräys (1: 2) liittyy ja jossa luetellaan ne lailliset saannot, joilla maa, huone ja maapohja maalla ja kaupungissa omaksi saadaan.» Hän jatkaa kuitenkin, että »MK 1: 1 ja vastaavasti 1: 2 tarkoittavat lähinnä sellaista kiinteätä omaisuutta, joka fyysillisenä esineenä on katsottava kiinteistöksi.» Tämän ohella muotomääräystä olisi kuitenkin sovellettava myös luovutettaessa sellainen kiinteistöön kohdistuva oikeus, jota on käsiteltävä kiinteänä omaisuutena.[10] Hakulisen asetelma on samanrakenteinen kuin edellä vallitsevan kannan mukainen lähtökohta. Eroa on siinä, että *Serlachius* on samaistanut MK 1 luvun maan (jord) ja kiinteistön, mutta *Hakulinen*

1: 2:n muotosäännös tarkoittaa nimenomaan kiinteistön luovutusta. Ks. *Muukkonen* s. 22, *Wrede—Caselius* s. 244 ja *Zitting—Rautiala* s. 230.

6 *Caselius* s. 65 lausuu nimenomaan, että »mainitussa säännöksessä puhutaan kuitenkin itsenäisen kiinteistön kaupasta». Samoin *Caselius* LM 1955 s. 869, jossa MK 1: 2:n soveltaminen määräalan luovutukseen katsotaan sanotun säännöksen laajentavaksi tulkinnaksi.

7 Ks. edellä 2.2 §:n lopussa olevaa esitystä.

8 *Wasastjerna* JFT 1928 s. 441.

9 Ks. tarkemmin *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 38 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

10 *Hakulinen* Luovutus s. 38.

on samaistanut maan ja kiinteän omaisuuden. Kumpikaan ei ole pohtinut sitä seikkaa, mitä maalla MK 1 luvussa on tarkoitettu, koska tätä on pidetty jollakin tavoin liiankin selvänä. MK 1 luvussa ei ole yleensä kysymys kiinteistöstä konkreettisena esineenä, vaan maasta kollektiivisena massana riippumatta siitä, onko maa jaettu kiinteistöihin vai ei.

Ruotsissa vuoden 1734 lain MK 1:2 on edelleen voimassa alkuperäisessä muodossaan, vaikka sen uudistamista on ehdotettu eri yhteyksissä.[11] Kun Suomessakaan ei ole muutettu soveltamisalaa koskevia kohtia, niin kummankin maan säännösten pitäisi periaatteessa olla sen osalta samanlaiset. Käytännössä eroja on kuitenkin syntynyt lähinnä tavanomaisen oikeuden pohjalta ilman säännösten sanamuodoissa olevia vastaavia eroavuuksia. Näin on asianlaita varsinkin eräiden muodollisuuksien kuten esim. kaksipuolisuusvaatimuksen osalta.[12] Eroavuuksia on havaittavissa myös soveltamisaloissa. Ruotsissa ei ole korostettu, että MK 1:2 tarkoittaisi kiinteistöä konkreettisena esineenä. Siellä on yleensä lähdetty siitä, että MK 1:2:ssa on kysymys kiinteästä omaisuudesta sanan kollektiivisessa merkityksessä.[13]

2. *MK 1:2:n muotosäännöksen soveltamisesta*

a. Luovuttaminen kiinteistöstä. Vallitsevan käsityksen mukaan MK 1:2:n muotosäännös tarkoittaa kiinteistön luovutusta eli siis konkreettisen esineen luovutusta. Tämä on kuitenkin vain pääsääntö. Sen ohella on oltu jokseenkin yksimielisiä siitä, että kiinteistön määräalan luovuttamisessa kiinteistöstä on myös noudatettava MK 1:2:n muotosäännöstä.[14]

---

[11] Ks. SOU 1947:38 s. 148—163 sekä *Vahlén* Fastighetsköp s. 211—216.

[12] Kaksipuolisuusvaatimus merkitsee, että muotosäännös koskee sekä luovuttajan että luovutuksensaajan tahdonilmaisua. Suomessa on yleensä katsottu, että MK 1:2:n muotosäännös koskee ainakin kauppaan nähden molempia tahdonilmaisuja. Ruotsissa sen on katsottu koskevan vain myyjän tahdonilmaisua. Ks. Suomen osalta *Muukkonen* s. 88 av. 13 ja *Zitting—Rautiala* s. 242 sekä Ruotsin osalta *Unden* II s. 98 ja *Vahlén* Formkravet s. 59—62 ynnä niissä mainittua kirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä.

[13] Ks. *Vahlén* Fastighetsköp s. 26 ja 47.

[14] KoO 1966 II 131 (ään.): Lohkomistoimitus poistettiin, koska määräalaa ei ollut luovutettu MK 1:2:ssa säädetyssä järjestyksessä. Se seikka, että kiinteistön omistaja oli kiinteistön ostaessaan velvoitettu luovuttamaan määräalan lohkomisen hakijalle ja hakija oli tämän hyväksynyt, ei perustanut hakijalle

Näin sanottaessa kiinteistö ymmärretään rajoitetussa merkityksessään rekisteriyksikkönä. Lähes yhtä yksimielisiä on oltu ns. edelleenluovutuksen eli määräalan siirron muodosta, jossa määräalan saaja luovuttaa saamansa määräalan edelleen kolmannelle. Varsinaiset erimielisyydet sikäli kuin niitä voidaan sanoa olevan, ovat koskeneet muusta maasta kuin kiinteistöstä luovutettavan määräalan luovutuksen muotoa. Monet pitävät muotomääräyksen soveltamista määräalan luovutukseen niin itsestään selvänä asiana, ettei se kaipaa lähempiä perusteluja.[15] Lopputulos voidaan kuitenkin perustella helposti *vakiintuneen käsitystavan* nojalla.[16] Niin ikään *KaupanvahvistajaA* 4.3 §, 5.1 §:n c) kohta ja 6.3 § edellyttävät epäsuorasti muotosäännöksen noudattamista. Näissä säännöksissä puhutaan nimenomaan joko tilan tai kiinteistön määräalan luovuttamisesta.[17]

---

oikeutta määräalan erottamiseen. Kaksi eri mieltä ollutta jäsentä katsoivat, että määräalan lahjoitus oli tehty MK 1:2:ssa säädettyä muotoa noudattaen ja lahjan saaja oli myöhemmin hyväksynyt lahjoituksen, minkä vuoksi lohkominen olisi ollut jätettävä pysyväksi. Ks. myös KoO 1935 II 499, 1937 I 43 (ään.), 1940 II 356, 1943 I 27, 1953 I 3 ja 1962 II 130 (ään.). Ks. myös *Caseliuksen* s. 65 av. 2 ja *Hakulisen* Luovutus s. 61 av. 33 esittämiä oikeustapauksia sekä KoO 19. 2. 1952 taltio 488, *Lahtinen* LM 1957 s. 144, jossa määräalan luovutuskirjan antamista tarkoittanut kanne hylättiin, koska määräala oli luovutettu suullisella sopimuksella eikä se siten ollut tapahtunut säädetyin muodoin. *Lahtinen* LM 1957 s. 144 huomauttaa ratkaisun johdosta, että siinä »alioikeus on kaikesta päätellen pitänyt mahdollisena määräalan luovuttamista suullisella sopimuksella.» Lahtinen jää kuitenkin itse epäröivälle kannalle, koska »oikeustointa päätettäessä rekisteröimismahdollisuus ei ole toteutunut,» mutta »oikeusjärjestyksemme kanta näyttää kuitenkin olevan se, että rekisteröimismahdollisuus saadaan luoda jälkiteolla, esim. tuomiolla.»

Ennen KaupanvahvistajaA:n antamista 9. 6. 1933 on esiintynyt pari oikeustapausta, joiden nojalla muotomääräyksen noudattamista määräalan luovutukseen nähden on voitu pitää tulkinnanvaraisenakin. Ks. niistä *Edelman* DL 1934 s. 48—49. Ennen sanotun asetuksen antamista kiinteistön määräalan luovutuksen muotoa koskeva kysymys oli myös Lainopillisen yhdistyksen keskustelukysymyksenä 1928: 6, jolloin pari jäsentä asettui muotovaatimukseen nähden kokonaan kielteiselle kannalle ja pari epäröivälle kannalle. Suuri enemmistö asettui myönteiselle kannalle. Ks. erit. *Wasastjerna* JFT 1928 s. 441—444.

15 *Hakulinen* Velvoiteoikeus s. 126, *Noponen* Maanmittaus 1933 s. 69 ja 73, *Moring* s. 249 ja *Ylöstalo* JFT 1961 s. 297.

16 *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 145, *Nybergh* JFT 1931 s. 45 ja *Zitting—Rautiala* s. 238.

17 Näihin säännöksiin perustavat määräalan luovutuksen muotoa koskevat kannanottonsa muun ohella *Caselius* s. 65—67, *Edelman* DL 1934 s. 50, *Hakulinen*

Muotovaatimuksen ulottuminen määräalan luovutukseen on ymmärrettävissä myös muotosäännöksen *funktion* kannalta. Kirjallisuudessa viitataan usein niihin syihin, jotka ovat aiheuttaneet kiinteistönkaupan muotomääräyksen ottamisen lakiin. Tällöin viitataan yleensä julkisuuden lisääntymiseen, luovutuskirjan oikeaperäisyyden ja totuudenmukaisuuden eli tosiasiallisen luotettavuuden lisääntymiseen, todistettavuuden edistämiseen, valmistelevien toimien erottamiseen valmiista sopimuksesta, kypsän harkinnan aikaansaamiseen, kirjaamistoimenpiteiden helpottamiseen, muihin teknisluontoisiin etuihin jne.[18] Mitä funktioita kiinteistönkaupan muotosäännöksellä sitten lieneekin, niin tuskin voidaan osoittaa yhtään, joka ei samalla tavalla puhuisi muotosäännöksen säilyttämisen taikka myös sen poistamisen puolesta sekä kiinteistön että määräalan luovutuksessa. Muotosäännöksen funktiot ovat kummassakin tapauksessa samoja.

Caseliuksen perustelut edustavat yleisesti hyväksyttyä kantaa. Hän lähtee siitä, että MK 1: 2:n muotosäännös tarkoittaa sanamuotonsa mukaisesti itsenäisen kiinteistön luovutusta, josta määräalan luovutuksessa ei ole kysymys. Vaikka määräalan luovutussopimus ei ole kiinteistön luovutus, niin sen pohjimmaisena tarkoituksena on samoin kuin kiinteistön luovuttamisesta tehdyn esisopimuksen tarkoituksena omistusoikeuden perustaminen kiinteistöön. Tämän vuoksi Caselius päätyy siihen, että »kummassakin tapauksessa muotomääräysten noudattamista vaatii sama legislatiivinen peruste, nimittäin tarkoitus estää vastoin MK 1: 2 tehtyjä kiinteistöluovutuksia (in fraudem legis periaate).» Vastoin muotomääräystä sallittavat määräalan luovutukset niin kuin esisopimuksetkin johtaisivat käytännössä myös muotovapaaseen kiinteistön luovutukseen. Tähän jouduttaisiin siten, että myyjä luovuttaisi koko kiinteistönsä kahtena eri määräalana samalle ostajalle, jolloin määräalan muodostaminen itsenäiseksi tilaksi ostajan lukuun ei olisi tarpeen. Samaan tulokseen jouduttaisiin Caseliuksen mukaan käytännössä kaikissa niissä lukuisissa määräalan luovutustapauksissa, joissa määräala muodostettaisiin ostajan lukuun itsenäiseksi kiinteistöksi.[19]

Luovutus s. 26—28 ja 34—35, *Ollinen* JFT 1941 s. 391 ja *Rautkallio* SPL 1959 s. 48.

[18] Ks. näistä esim. *Hakulinen* Luovutus s. 19—22, *af Hällström* JFT 1932 s. 295—307, *Lahtinen* LM 1957 s. 135, *Muukkonen* s. 202—203, *Vahlén* Fastighetsköp s. 52—58 ja *sama* Formkravet s. 44—48 sekä niissä mainittua kirjallisuutta.

[19] *Caselius* s. 65—69.

Perustellessaan kantaansa *Caselius* moittii samalla muita asiantuntijoita siitä, että nämä ovat päätyessään kannattamaan määräalan luovutussopimuksen määrämuotoisuutta omaksuneet kannanottonsa perusteluitta. *Chydeniuksen* osalta hän huomauttaa, että tämä tyytyy ainoastaan viittaamaan MK 1: 2:een, vaikka mainitussa säännöksessä puhutaan kiinteistönkaupasta eikä määräalan kaupasta. Chydeniuksen perustelut ovat kuitenkin selviä. Sekä laissa että määräalan luovutuksessa on kysymys omistusoikeuden luovuttamisesta maahan (jord).[20] Tähän liittyviä perusteluja on yleensä esitetty esineoikeudellista luonneteoriaa lähellä olevassa kirjallisuudessa muuallakin.[21] Laissa ei ole siis kysymys yksinomaan konkreettisen kiinteistöesineen luovuttamisesta. Puhuttaessa myöhemmin uudelleen määräalan luovutuksen muodosta aikaisemmin perustellun asian toteaminen ei ole enää kaivannut uutta perustelua.

Kaikki edellä mainitut perustelut, joita kirjallisuudessa on esitetty muotomääräyksen noudattamisen puolesta, ovat oikeita ja hyväksyttäviä. Muiden monimutkaisten perustelujen etsiminen ei ole kuitenkaan tarpeen, koska *voimassa olevassa laissa* on suorastaan sanottu, että kauppa, vaihto ja lahja on tehtävä kirjallisesti jne. MK 1 luvun otsakkeessa ja MK 1: 1:ssä ei tässä yhteydessä puhuta konkreettisesta kiinteistöstä vaan yleensä kollektiivisesta maasta riippumatta siitä, onko maa jaettu kiinteistöihin vai ei. Tämän vuoksi se merkitsee sekä kiinteistöä että kiinteistön määräalaa kuin myös kiinteistöjaotukseen kuulumatonta maata. Määräalan kaupan muotovaatimus perustuu siten suoranaisesti MK 1: 2:n säännökseen.

Oikeuskäytännön vakiintuneisuus ja kirjallisuudessa esitettyjen kannanottojen yksimielisyys määräalan luovutussopimuksen muotovaatimuksen suhteen johtuvat myös siitä, että muotovaatimus perustuu suoranaisesti lakiin. Omistusoikeus määräalaan rinnastettiin yleensä kiinteistön omistusoikeuteen vielä 1800-luvun loppupuoliskolla niin kuin edellä on

---

20 *Caselius* s. 65 viittaa *Chydeniuksen* esitykseen I s. 83, mutta *Chydeniuksen* perustelut ovat toisaalla eli I s. 28 av. 1.

21 *Haatajan* s. 515 mukaan määräalan kaupassa on noudatettava MK 1: 2:n muotomääräystä, koska se on kiinteistönkauppa. Toisaalla *Haataja* s. 464—465 lausuu, että määräalan kauppa on kiinteistönkauppa muun ohella sen vuoksi, että siinä on noudatettava muotomääräystä. Haataja on näin joutunut kehämääritelmiin, mutta hänen käsityksensä itse asiaan nähden käy selville yllä olevasta.

toisessa yhteydessä esitetty.[22] Käytäntö vakiintui muodon osalta jo tuona aikana, koska muotokysymys tulee esille ja vaatii ratkaisuaan jokaisessa luovutussopimuksessa. Velvoiteoikeudellinen oppisuunta ei voinut enää muuttaa vakiintunutta käytäntöä.

Sen sijaan käytäntöä voitiin muuttaa helpommin kulloinkin esitetyn luonneteorian mukaiseksi sellaisissa kysymyksissä, joissa se ei ollut päässyt vakiintumaan tapausten harvinaisuuden vuoksi. Eräiden määräalan saajan dynaamiseen suojaan liittyvien harvoin esiintyvien kollisiotilanteiden osalta voidaan osoittaa, että oikeustapauksia on eri aikoina ratkaistu velvoiteoikeudelliseen taikka esineoikeudelliseen luonneteoriaan liittyvien ratkaisuperusteiden pohjalta aina sen mukaan, mikä luonneteoria on kulloinkin ollut saavuttamassa kannatusta. Esim. käytännössä harvoin esiintyviä määräalan kaksoisluovutustapauksia käsiteltäessä voidaan palata tähän kysymykseen.

Kiinteistöä ja määräalaa koskevien oikeussäännösten alitajuntainen samaistaminen muotovaatimusta koskevan kysymyksen käsittelyn yhteydessä käy selville myös siitä, että monet ovat perustelleet määräalan kaupan muotoa koskevia kannanottojaan kokonaisen kiinteistön kauppaa koskevilla oikeustapauksilla taikka päinvastoin kiinteistönkauppaa koskevia kannanottojaan määräalan kauppaa koskevilla oikeustapauksilla.[23] Näissä tapauksissa on pidetty itsestään selvänä, että samat säännökset ja samat oikeusperiaatteet koskevat molempia. Tämä ilmiö liittyy toiseen laajempaan kysymysryhmään. Kiinteistöä ja määräalaa koskeva lainsäädäntö on varhaisvaiheissaan ollut huomattavasti yhtenäisempää kuin nykyisin muiltakin osiltaan eikä vain muotosäännösten osalta. Tämä seikka on painunut oikeustajuntaan varsin syvälle, vaikka sekä lainsäädännössä että kirjallisuudessa on aika ajoin pyritty korostamaan eroavuuksia. Eräässä tapauksessa myytiin samalla kertaa eri kauppakirjoilla yhdellä kauppakirjalla kiinteistö kahta määräalaa lukuunottamatta ja kahdella kauppakirjalla sanotut määräalat kumpikin erikseen. Kun ostajat olivat saaneet omaisuuden haltuunsa, luettiin LL 20 §:n mukainen moiteaika määräalan luovutusten osalta siitä, kun kiinteistön luovutukselle oli saatu lainhuuto. *Muukkonen* huomauttaa, että »ratkaisu on ilmeinen kohtuullisuusratkaisu, kuten jutun asiakirjat osoittavat.»[24] Näin

[22] Ks. edellä 2.5 §:ssä esitettyä.

[23] Ks. esim. *Haataja* s. 517 av. 5 sekä *Muukkonen* s. 97 av. 26 ja s. 215 av. 179.

[24] KoO 1955 II 55 (ään.) ja sen johdosta *Muukkonen* s. 215 av. 179.

varmasti onkin. Oikeustajunta vaatii, että sekä kiinteistön että määräalan saantoa koskevan kollision ratkaisussa olisi päästävä samankaltaiseen lopputulokseen, vaikka moiteajan juokseminen riippuu LL 20 §:n mukaan lainhuudon saamisesta.

b. *Edelleenluovutus eli siirto.* Sekä oikeuskäytännössä että kirjallisuudessa ollaan yksimielisiä MK 1: 2:n muotosäännöksen soveltamisesta kiinteistön määräalan luovuttamiseen kiinteistöstä. Yksimielisyys on yhtäläinen sekä oikeuskäytännössä [25] että kirjallisuudessa [26] vielä silloinkin kun on kysymys määräalan edelleenluovutuksesta eli siirrosta, jossa määräalan saaja luovuttaa määräalan edelleen kolmannelle henkilölle. Myös edelleenluovutuksessa on kysymys maan kaupasta, vaihdosta ja lahjasta niin kuin MK 1: 2:ssa on sanottu. Samojen edellä käsiteltyjen perusteiden nojalla voidaan sanoa, että myös edelleenluovutuksessa on noudatettava muotomääräystä.

c. *Luovuttaminen muusta maasta.* Korkeimman oikeuden ratkaisussa 1946 II 264 a on katsottu, ettei MK 1: 2 ole sovellettavissa tiloihin kuulumattoman vesijättöalueen kauppaan, jonka katsottiin olevan kiinteää omaisuutta koskevien säännösten soveltamisalan ulkopuolella.[27] Ratkaisun perustana näyttää olevan *Serlachiuksen* käsitys MK 1 luvun sisällöstä. Siinä on lähdetty Serlachiuksen tavoin siitä, että MK:n säännökset koskevat yksinomaan konkreettista kiinteistöesinettä eikä muunlaista maata. Oikeuskäytännössä on myös katsottu, ettei kiinteistöjaotukseen kuulumattoman valtion metsämaan luovuttamisessa ole tarpeen noudattaa MK 1: 2:n muotosäännöstä.[28]

---

[25] Kirjallisuudessakin usein toistetussa ratkaisussa KoO 1927 I 62 (ään.) määräalan ostaja luovutti määräalan edelleen kolmannelle henkilölle. Kauppa julistettiin mitättömäksi MK 1: 1:n ja 1: 2:n nojalla, koska toinen sitä tehtäessä läsnäolleista todistajista oli asianosaisen vaimon sisar. Esteettömiä todistajia ei näin katsottu olleen kuin yksi.

[26] Ks. *Caselius* s. 70, *Haataja* s. 515 av. 4, *Hakulinen* Luovutus s. 63, *sama* Velvoiteoikeus s. 126, *Moring* s. 249 ja *Zitting—Rautiala* s. 238. Toisin *Nybergh* JFT 1931 s. 45.

[27] KoO 1946 II 264 a. Kirjallisuudessa on esitetty toisenlaisiakin käsityksiä. *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 145 katsoo, että kiinteistönkauppaa koskevia muotosäännöksiä olisi sovellettava vesijätön luovutuksessa.

[28] KoO 1961 II 98.

Samalla pohjalla ollaan myös KaupanvahvistajaA:ssa, jonka 4.3 §:ssä asetuksen edellytetään koskevan tilasta luovutettuja ja pidätettyjä määräaloja. Sen sijaan 5.1 ja 6.3 §:ssä asetuksen edellytetään koskevan kiinteistöstä luovutettuja määräaloja. Kiinteistön edellytetään samalla olevan rekisterikiinteistö.

Alkuperäisen MK 1 luvun mukaan maan luovutusta koskeva muotosäännös tarkoittaa periaatteessa kollektiivista maata riippumatta siitä, onko maa jaettu kiinteistöihin vai ei.[29] Myöhemmin oikeuskäytännössä ja lainsäädännössä on kuitenkin edellytetty muotosäännöksen tarkoittavan vain kiinteistöjaotuksen piiriin kuuluvaa maata. Nyt joudutaan kysymään, millaista kiinteistöjaotusta tällöin on pidetty silmällä. KaupanvahvistajaA:ssa edellytetään sellaisia rekisterikiinteistöjä, joiden numero voidaan 5.1 §:n mukaan merkitä päiväkirjaan. Käytännössä taas vesijättöalueenkin on katsottu olevan kiinteistöjaotuksen ulkopuolella.

Esityksemme alkuun otettu ratkaisu on vuodelta 1946. Tämän jälkeen jakolainsäädännön mukaista *kiinteistöjärjestelmää* on muutettu eräiltä perusteiltaan toisenlaiseksi niin kuin edellä on jo kiinnitetty huomiota.[30] Erillinen vesijättö, jota ei ole muodostettu itsenäiseksi tilaksi, on merkittävä JL 284.3 §:n mukaan maarekisteriin tilojen jälkeen asianomaisen kunnan maarekisterin loppuun ja se saa myös oman järjestysnumeronsa maarekisterissä.[31] Sen numeroa ei sanota kuitenkaan rekisterinumeroksi. Nämä maarekisteriyksiköt ovat JL 282.1 §:n tarkoittamia kiinteistöjä. JL:n mukaisen kiinteistöjaotuksen ulkopuolelle jäävät JL 284.3 §:n mukaan vain valtion metsämaa ja yleiset vesialueet.

Voidaan tietysti sanoa, ettei tällä myöhemmin muodostetulla järjestelmällä ole enää vaikutusta MK:n muotosäännöksen soveltamisalaan. Tällöin on ilmeisesti myös sanottava, ettei KaupanvahvistajaA ole myöskään tarkoittanut vaikuttaa eikä vaikuttanut MK:n muotosäännöksen soveltamisalaan. Lain tulkinnan kannalta tilanne muodostuu jossakin määrin samankaltaiseksi kuin edellä käsiteltäessä maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta koskevaa kysymystä.[32] Uutta lainsäädäntöä

---

29 Ks. edellä 2.5 c ja e §:ssä olevaa esitystä.

30 Ks. edellä 2.7 §:ssä olevaa esitystä.

31 Ks. maanmittaushallituksen kiertokirjeessä n:o 84 olevia asiaa koskevia määräyksiä, erit. 3 ja 8 §.

32 Ks. edellä 5.3 b §:ssä olevaa esitystä.

annettaessa on edellytetty, että aikaisemmin annetuilla säännöksillä on tietynlainen sisältö, joka ei ole ehkä sama kuin vanhan lain alkuperäinen sisältö. Vanhan lain tulkinta on aikojen kuluessa vakiintunut jossakin määrin toisenlaiseksi. Uudessa lainsäädännössä myös lain kirjain on muuttunut samaan suuntaan kuin tulkinta. Tällä tavoin uuden lainsäädännön antamisen jälkeen vakiintuneen käytännön mukaista tulkintaa voidaan perustella myös lain sanamuotojen nojalla. KaupanvahvistajaA:n sanamuodot näyttävät viittaavan siihen, että muotosäännöstä olisi sovellettava vain rekisterikiinteistöihin ja niistä luovutettuihin määräaloihin, muttei varsinaiseen kiinteistöjaotukseen kuulumattomaan maahan.

Sekä lainsäädännön että oikeuskäytännön nojalla voidaan sanoa, että JL 284.3 §:n tarkoittaman kiinteistön ja sanotun kiinteistön määräalan luovuttaminen sekä kiinteistöjaotuksen piiriin kuulumattoman maan luovuttaminen ovat MK 1: 2:n muotosäännöksen soveltamisalan ulkopuolella. MK:n alkuperäisen sisällön kannalta olisi sen sijaan päädyttävä toisenlaiseen tulokseen. Nykyisessä oikeuskirjallisuudessamme on tapana tarkastella tulkinnanvaraisia tapauksia muun ohella muotosäännöksen *funktioiden* kannalta.[33] Tämä tarkastelutapa johtaa ilmeisesti sekä kiinteistöjaotuksen piiriin kuuluvan että sen ulkopuolella olevan maan osalta samanlaiseen lopputulokseen. Funktioiden kannalta ei voitane osoittaa mitään tekijöitä, jotka puolustaisivat näissä eri tapauksissa erilaisia lopputuloksia. Juuri tämänkaltaisista syistä voidaan suositella palaamista MK:n sanamuodon ja sisällön mukaiselle kannalle. Myöhempi lainsäädäntö ei ole suoranaisesti esteenä tämäntapaiselle tulkinnalle, vaikka siinä ehkä on lähinnä pidetty silmällä yleisimmin esiintyviä tapauksia eli siis rekisterikiinteistöstä tapahtuvia luovutuksia.

Voidaan myös väittää, ettei edes *käytäntö* ole tässä esitettyjen kahden ratkaisun mukaisella kannalla. Käytännössä varsinkin asutustoiminnan piirissä luovutetaan huomattavasti valtion metsämaata yksityisille maansaajille. Sikäli kuin tämän kirjoittaja on voinut havaita, näissä luovutuksissa on säännöllisesti noudatettu muotosäännöksiä. Vesijättöalueiden luovutuksissa käytännön luovutuskirjoissa noudatetaan myös yleensä muotosäännöksiä. Asianosaiset ja heidän asianajajansa eivät halua ris-

---

[33] Ks. *Aarnio* s. 317—320 ja *Lahtinen* LM 1957 s. 135—142. *Muukkonen* s. 206 korostaa, että muotosäännösten tarkoitukset ovat tulkinnallisia näkökohtia muiden näkökohtien joukossa, ja niiden painavuus on punnittavissa vain kunkin määrämuodon osalta erikseen. Tähän voidaan perustellusti yhtyä.

keerata niin paljon, että he tekisivät vapaamuotoisia luovutuskirjoja tai suullisia sopimuksia. Tämänkaltaisten syiden nojalla on edellytettävä suurempaa yhdenmukaisuutta maan luovutuksen yleisen muotosäännöksen noudattamisessa riippumatta siitä, onko luovutuksen kohteena kiinteistöjaotuksen piirissä vai sen ulkopuolella oleva maa.

d. Luovutussopimuksen purkamisesta. Vallitsevan käsityksen mukaan kiinteistönkaupan purkamisessa on noudatettava muotomääräystä niin kuin sen tekemisessäkin, vaikka laissa ei ole nimenomaista tätä tarkoittavaa säännöstä.[34] Käsitystä perusteltaessa on viitattu muun muassa viranomaisen myötävaikutuksen laatuun, julkisten asiakirjojen kuten esim. kaupanvahvistajan päiväkirjan ja todistusten luotettavuuden säilymisen tarpeellisuuteen ja myös siihen, että purkaminen sopimuksen perusteella merkitsee omistusoikeuden luovuttamista takaisin myjälle.[35] Samojen näkökohtien nojalla voidaan sanoa, että myös määräalan kaupan purkamisessa on noudatettava muotomääräystä.[36]

Hakulinen katsoo tosin, että suullinen sopimus määräalan kaupan purkamisesta voidaan hyväksyä niin kauan kuin määräalan erottamisoikeutta ei ole vielä kiinnitetty eikä lohkomista ole toimitettu. Näissä tapauksissa määräalan luovutuksensaajan oikeus on Hakulisen teoreettisen käsityksen mukaan velvoiteoikeudellinen ja käsiteltävä lähinnä saamisoikeutena. Hakulinen päätyy lähinnä luovutuksensaajan oikeuden luonnetta koskevan teoreettisen kannanoton pohjalta hyväksymään

[34] KoO 1938 I 50: Kiinteistönkaupan katsottiin olevan voimassa, koska sitä ei ollut purettu MK 1:2:ssa säädetyssä muodossa, vaikka ostaja ei ollut sovittuun aikaan eikä myöhemminkään ryhtynyt hallitsemaan ostamaansa kiinteistöä ja vaikka hän oli vastaanottanut takaisin maksamansa osan kauppahinnasta. Samoin tekstissä mainittuun kysymykseen nähden KoO 1955 II 43 (ään.) ja 1958 II 67 (ään., ei muutoksenhakulupaa). Ks. myös esim. JFT 1965 s. 411—412, jossa selostetaan tähän liittyvää keskustelua. Ennen vuoden 1933 lainmuutosta kiinteistönkauppa katsottiin voitavan purkaa vapaamuotoisesti. Ks. *Muukkonen* s. 228 av. 36 ja *Zitting—Rautiala* s. 238 sekä niissä esitettyjä oikeustapauksia. Ruotsissa ollaan sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä sillä kannalla, ettei kiinteän omaisuuden luovutustoimen purkamiseen ilman muuta voida edellyttää sovellettavaksi samaa muotoa kuin sopimuksen tekemiseen. Ks. *Unden* II s. 105, *Vahlén* Fastighetsköp s. 91 ja *sama* Formkravet s. 147—148.

[35] Ks. *Muukkonen* s. 228, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 274 ja *Zitting—Rautiala* s. 238—239 sekä niissä mainittua kirjallisuutta.

[36] Näin myös *Zitting—Rautiala* s. 238.

vapaamuotoisen purkamisen määräalan luovutuksen osalta. Kuitenkin hän on perustellut muotomääräyksen noudattamisvaatimusta kiinteistönkaupassa nimenomaan silläkin seikalla, että muutoin kaupanvahvistajan päiväkirja ja todistukset menettäisivät luotettavuuttaan.[37] Yhtä hyvin sanotut asiakirjat menettävät luotettavuuttaan määräalan luovutuksen ollessa kysymyksessä. Hakulisen esittämää käsitystä tuskin voidaan perustella muutoin kuin velvoiteoikeuksien ja esineoikeuksien välisen erottelun pohjalta. Muotosäännöksen funktioiden ja oikeuskäytännön kannalta hänen kantaansa ei voida perustella. Hakulisen lopputulosta ei siten voida hyväksyä.

e. Luovutussopimuksen muuttamisesta. Muotomääräyksen muodollisella soveltamisalalla tarkoitetaan sitä kysymystä, missä laajuudessa muotosäännöstä on sovellettava sopimuksen yksityisiin välipuheisiin. Maan luovutuksen yleisen muotosäännöksen muodollista soveltamisalaa koskeva kysymys ei ole erityisen mielenkiintoinen määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman kannalta. MK 1: 2.1:ssä tyydytään lausumaan muodollisesta soveltamisalasta, että »pantakoon luovutuksen perustuksena olevat ehdot kirjaan». Säännöstä on sanamuotonsa mukaisesti tulkittu siten, että epäolennainen sivusopimus on vapaamuotoisenakin pätevä, ellei se ole ristiriidassa kirjallisen sopimuksen kanssa.[38] Onhan säännöksen mukaan vain luovutuksen *perustuksena* olevat ehdot pantava kirjaan, mutta ei muita.[39] Maan luovutuksen muotosäännös on tällä tavoin rajoitetussa mielessä *totaalinen*. Kun sama muotosäännös koskee sekä kiinteistöä että määräalaa, niin myös totaalisuusvaatimus ulottuu samalla tavoin kumpaankin. Niin ikään useimmat muut muotosäännöksen muodollisen soveltamisalan piiriin kuuluvat erikoiskysymykset koskevat samalla tavoin sekä kiinteistön että määräalan luovutusta.

Lisäysten ja muutosten tekeminen luovutusta koskevaan sopimukseen sopimuksen tekemisen jälkeen merkitsee periaatteessa *uuden* sopi-

---

37 *Hakulinen* Luovutus s. 117 ja Velvoiteoikeus s. 128.

38 KoO 1957 II 31: Kiinteistön myyjä velvoitettiin suorittamaan aikaisemmasta kauppahinnasta menevä leimavero korkoineen ilman ostajan laiminlyönnistä aiheutuneita korotuksia, koska hän oli suullisesti sitoutunut vastaamaan sanotusta leimaverosta. Tekstissä mainitulla kannalla ovat myös esim. *Hakulinen* Velvoiteoikeus s. 123 ja *Zitting—Rautiala* s. 246.

39 Säännös oli tekstissä mainitussa suhteessa myös alkuperäisessä muodossaan samansisältöinen, vaikka sanajärjestys oli toisenlainen.

muksen tekemistä.[40] Siinä ei siten ole kysymys varsinaisesta sivuvälipuheesta, joka on tehty joko ennen tai samanaikaisesti pääsopimuksen kanssa. Uuden sopimuksen tekemisessä noudatettavaa muotoa koskeva kysymys on siten myös periaatteessa ratkaistava itsenäisesti. Jos uudessa sopimuksessa on kysymys maan kaupasta, vaihdosta taikka lahjasta, se on tietysti tehtävä MK 1:2:ssa säädetyssä muodossa. Jos siinä on taas kysymys jostakin muusta, kuten esim. velan anteeksiantamisesta, kiinteistöön kohdistuvan rasiteoikeuden perustamisesta taikka hallinnan luovuttamisesta, niin sopimuksessa ei voitane edellyttää maan luovutuksen muotosäännöksen noudattamista.[41] Sopimus voitaneen näissä tapauksissa tehdä noudattamalla niitä muotosäännöksiä, jotka koskevat sanotunlaisia sopimuksia.

f. Ulkomaista oikeutta. Ulkomaisessa lainsäädännössä kysymys määräalan kaupan muodosta ei ole yleensä mikään probleemi. *Ruotsissa* vuoden 1734 lain MK 1:2:n säännöstä on yleensä tulkittu siten, että siinä on kysymys kiinteän omaisuuden (fast egendom) luovuttamisesta kiinteästä omaisuudesta annetun lain tarkoittamassa merkityksessä eikä yksinomaan kiinteistön luovuttamisesta. Kiinteä omaisuus on tällöin ymmärretty yleensä Ruotsin valtakunnan alueeseen kuuluvana maana.[42]

Muotosäännökset eivät ole muodostuneet probleemiksi myöskään saksalaiseen oikeuspiiriin kuuluvissa maissa. *Saksan* järjestelmässä velvoiteoikeudellisen luovutussopimuksen muodosta säädetään BGB 313 §:ssä kun taas esineoikeudellista sopimusta koskevat muotosäännökset sisältyvät BGB 873 ja 925 §:iin. Kummassakin vaiheessa tarvitaan viranomaisen myötävaikutusta ja muutenkin tiettyjen muodollisuuksien noudattamista. Tämän esityksen kannalta on merkityksellistä, että kummassakin vaiheessa noudatettavasta muodosta on laissa nimenomaiset säännökset. Tulkinnanvaraisuutta ei siten synny. Muotovirheeseen liittyvien oikeusvaikutusten osalta taas noudatetaan BGB 125 §:n pääsääntöä, jossa seuraamukseksi on säädetty mitättömyys.

---

40 Ks. *Muukkonen* s. 62 sekä erit. av. 101 ja myös siinä mainittua kirjallisuutta.

41 Ks. esim. hallinnan luovuttamisen osalta edellä 4.3 §:ssä av. 33 ja 34 kohdalla lausuttua.

42 Ks. *Unden* II s. 103—104, *Vahlén* Fastighetsköp s. 77 ja *sama* Formkravet s. 95—97.

Englantilaiseen oikeuspiiriin kuuluvissa maissa kirjaamiseen ei liity konstitutiivista vaikutusta, mutta julkisen luotettavuuden periaate on sielläkin kirjaamisjärjestelmän tavoiteltavimpia johtavia periaatteita. Luovutussopimuksen muodosta puhutaan samassa merkityksessä kuin pohjoismaisessa oikeuspiirissä. Englannin lain muotosäännöstä on noudatettava maata (land) koskevissa sopimuksissa. Sen soveltamisala on kuitenkin huomattavasti laajempi, koska sitä ei ole rajoitettu maan kauppaa, vaihtoa ja lahjaa koskeviin sopimuksiin kuten meillä ja Ruotsissa vaan se koskee »any contract for the sale or other disposition of land or any interest in land» eräitä poikkeuksia lukuunottamatta. Muotosäännöksen sivuuttaminen ei myöskään merkitse edes pääsäännön mukaan sopimuksen pätemättömyyttä.[43]

Näille kaikille järjestelmille on ominaista, ettei niissä ole huomattavia eroavuuksia toisaalta kiinteistön ja toisaalta määräalan luovutuksen muotoa koskevissa säännöksissä. *Yhdenmukaisuuttahan* edellyttävät myös muotosäännösten funktiot niin kuin edellä on havaittu. Tämä olisi erityisesti huomattava lainsäädäntöämme kehitettäessä ja myös sitä tulkittaessa.

3. *Muiden muotosäännösten soveltamisesta*

a. UL:n ja asutuslainsäädännön muotosäännökset. MK 1: 2:ssa säädetty kiinteistön luovutuksen yleinen menettelytapakaava voidaan eräissä tapauksissa korvata erityisnormeissa säädetyillä menettelytavoilla. Näistä muotomääräyksistä on tunnetuin UL 5: 48, jonka mukaan UL:n mukaisen pakkohuutokaupan toimittajan on annettava kiinteistön kauppakirja. Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä myös määräalaa.

Myös eräissä asutuslainsäädäntöön liittyvissä erityisnormeissa on säännöksiä maan luovutuksen muodosta niissä mainittuja erikoistapauksia varten. Näistä voidaan mainita jo kumottuun asutuslainsäädäntöön liittyvät vuoden 1936 AsutusL 76.1 § ja MaanhankintaL 74 §. MKL:ssa edellytetään yleensä, että maata ostettaessa noudatetaan yleistä muoto-

---

[43] Ks. *Cheshire* s. 627—628 ja 660—666. Lainattu teksti sisältyy vuoden 1925 omaisuuslain asianomaiseen muotosäännökseen (Law of Property Act sect. 40). Ks. englantilaisesta ja saksalaisesta oikeudesta erityisesti muotovirheeseen liittyvien oikeusseuraamusten osalta myös *Ylöstalo* JFT 1961 s. 298—300.

säännöstä, mutta sen sijaan MaanhankkimisL 22.3 § sisältää siinä tarkoitettuja tapauksia varten erityisen muotosäännöksen. Uudessa maatilalakiehdotuksessa on niin ikään erityinen muotosäännös siinä tarkoitettuja kiinteän omaisuuden luovutuksia varten.[44] Asutuslainsäädäntöön kuuluvat erikoiset muotomääräykset koskevat myös sekä kokonaisia kiinteistöjä että määräaloja. Tämä on ilmaistu esim. MaanhankkimisL 22.3 §:ssä sanoilla »tila tai alue». Näissä tapauksissa voidaan erikoisnormin sijasta noudattaa muotosäännöksen korvattavuuden periaatteen mukaisesti yleistä muotosäännöstä.[45] Sen sijaan muotomääräyksiä ei voida korvata esim. tekemällä kauppa tuomioistuimen edessä.[46]

b. *JL 214 § ei ole muotosäännös.* Voidaan myös kysyä, millainen on MK 1:2:n ja JL 214 §:n välinen suhde. Edellisen mukaan muun ohella maan vaihto on tehtävä säännöksessä tarkemmin sanottua muotoa noudattaen. JL 214 §:ssä ei sen sijaan ainakaan nimenomaisesti edellytetä, että tilusvaihdon perusteena pitäisi olla maan luovutuksen yleistä muotosäännöstä noudattaen tehty vaihtokirja. Jälkimmäisen säännöksen nojalla määräalan luovuttaminen näyttäisi voivan tapahtua vapaamuotoisesti siten, että vastikkeena annetaan toinen määräala ja sen ohella rahaa sikäli kuin sen antaminen on JL 242 §:n mukaan sallittua. Muotovapaasta luovutuksesta tuskin tässäkään sentään on kysymys, vaikka eräs oikeustapaus saattaisi antaa aiheen sellaiseenkin käsitykseen.

Korkeimman oikeuden ratkaisun 1962 II 131 tarkoittamassa tapauksessa oli tehty 17. 5. 1937 kirjallinen sopimus tiloihin kuuluvien määräalojen vaihtamisesta, mutta sopimuskirjaa ei ollut laadittu MK 1:2:ssa säädetyssä muodossa. Maanmittauskonttori antoi määräyksen sopimuskirjassa tarkoitetun tilusvaihdon suorittamiseen tilusvaihdon toisena osakkaana olevan tilan omistajien hakemuksesta. Kun toisen tilan omistajat kuitenkin vastustivat tilusvaihdon suorittamista, niin toimitusmiehet päättivät 3. 9. 1959 jättää toimituksen sikseen. Maanjako-oikeus hylkäsi valituksen, koska 17. 5. 1937 tehtyä kirjallista sopimusta ei ollut laadittu

---

44 Maatilalakiehdotuksen 85.1 §:n mukaan valtion luovuttaessa tiloja tai alueita MK 1:2:ta ei noudatettaisi luovutuskirjoja laadittaessa. Ks. Kom. 1969: A 7 s. 36.

45 Ks. *Muukkonen* s. 93—94.

46 *Muukkonen* s. 97 puhuu tässä yhteydessä kiinteistönkaupasta, mutta perustelee sanottavansa määräalan kauppaa koskeneella ratkaisulla KoO 1933 I 49 (ään.).

siihen muotoon kuin MK 1: 2:ssa oli säädetty kiinteistön vaihdosta eivätkä asianosaiset olleet toimituksessa sopineet tilusvaihdosta.

Korkein oikeus lausui tehdyn valituksen johdosta, että ko. sopimuskirjaa ei ollut JL 214 §:n mukaan tarpeen todistuttaa oikeaksi julkisella kaupanvahvistajalla siten kuin MK 1: 2:ssa säädetään kiinteistön vaihdosta, korkein oikeus, joka ei ottanut välittömästi tutkittavakseen, ovatko tilusvaihdon edellytykset muutoin olemassa, kumoten maanjako-oikeuden ja toimitusmiesten päätökset palautti asian toimitusmiehille, joiden tuli ottaa se uudelleen käsiteltäväkseen ja menetellä siinä lain mukaan. Ratkaisu tehtiin äänestyksen 3—2 jälkeen. Eri mieltä olleet jäsenet jättivät maanjako-oikeuden päätöksen lopputuloksen pysyväksi, koska asianosaiset eivät olleet toimituksessa sopineet tilusvaihdon toimittamisesta kirjallisen sopimuksen toteuttamiseksi.[47]

Ratkaisu liittyy määräalan luovutusta koskevien muotosäännösten kilpailutilanteeseen. MK 1: 2:ssa edellytetään maan vaihtoa koskevalta sopimukselta yleisen muotosäännöksen mukaista määrämuotoisuutta. Ratkaisussa taas edellytetään tilusvaihdon suorittamista JL:n mukaisin edellytyksin riippumatta siitä, onko asianomainen sopimus tehty sanottua muotoa noudattaen. Asia saattaa näyttää ristiriitaiselta, vaikkei se tarkemmin tarkasteltuna ehkä sitä ole. Asiaan liittyvän problematiikan selvittämistä varten tarkastellaan aluksi tilusvaihtoa kiinteistötoimituksena.

JL 214 §:ssä samoin kuin JL 204 §:ssä edellytetään, että *tilusvaihto* voidaan suorittaa joko *vapaaehtoisena* tai *pakollisena* sen mukaan, perustuuko se asianosaisten sopimukseen vai toimitusmiesten päätökseen. Vapaaehtoisen tilusvaihdon asiallisista edellytyksistä[48] on säädetty JL 211 §:ssä sekä siihen liittyvissä JL 242 ja 246 §:ssä ja myös JL 212 §:ssä. Pakollisen tilusvaihdon asiallisista edellytyksistä on taas säädetty JL 205—209 §:ssä ja myös JL 211 ja 212 §:ssä sekä edelliseen liittyvissä JL 242 ja 246 §:ssä. Jälkimmäiset säännökset koskevat siis sekä vapaaehtoista että pakollista tilusvaihtoa.[49] Sen sijaan vapaaehtoinen tilus-

---

47 KoO 1962 II 131 (ään.).

48 Tilusvaihdon asiallisista ja muodollisista edellytyksistä puhutaan samassa merkityksessä kuin tämän kirjoittaja on aikaisemmin puhunut osittamisen asiallisista ja muodollisista edellytyksistä. Ks. Maanmittaus 1968: 1—2 s. 66. Ks. myös tuonnempana 11.2 §:ssä olevaa esitystä.

49 Ks. myös *Suomaa* s. 189—190.

vaihto voidaan JL 210 §:n mukaan suorittaa muissakin tapauksissa kuin JL 205—209 §:ssä on sanottu, jos asianosaiset siitä sopivat. Kummallakin toimituslajilla on siten toisistaan huomattavasti poikkeavat edellytykset. Tämä ei koske ainoastaan asiallisia vaan myös muodollisia edellytyksiä niin kuin esim. JL 213 ja 216 §:stä käy selville. Laissa ei ole ehkä aina riittävän selvästi tuotu esille, milloin tarkoitetaan vapaaehtoista, milloin pakollista ja milloin kumpaakin tilusvaihdon lajia.

Mikäli pakollisen tilusvaihdon edellytykset ovat olemassa, niin toimitusmiehet voivat päättää sen suorittamisesta, vaikkeivät asianosaiset ole siitä sopineet. Toimitusmiesten on siten ollut tutkittava edellä puheena olleessa oikeustapauksessa, ovatko pakollisen tilusvaihdon edellytykset olleet olemassa ja olisiko tilusvaihto siten ollut suoritettava, vaikka sopimuskirjaa ei ollut tehty laissa säädetyssä muodossa ja vaikkeivät asianosaiset toimituksessakaan olleet sopineet sen suorittamisesta. Jutun asiakirjoista näyttäisi käyvän selville, että pakollisen tilusvaihdon edellytykset eivät olleet olemassa niin kuin myös toimitusmiehet ovat päätöksessään lausuneet.

Vapaaehtoisen tilusvaihdon osalta puheena olevassa oikeustapauksessa on mielestämme myös näytetty, etteivät sen edellytykset olleet olemassa. Toimituksen palauttamiseen ei näytä siten olleen aihetta. JL 204 §:ssä on jo sanottu, että vapaaehtoinen tilusvaihto perustuu asianosaisten sopimukseen, mitä on edellytetty myös JL 210 ja 214 §:ssä. Säännöksissä edellytetyn sopimuksen muodon osalta voidaan ensiksikin sanoa, että jos asianosaiset ovat tehneet tilusvaihtosopimuksen MK 1: 2:ssa säädetyssä muodossa, niin tuollainen sopimus riittää tietysti asianosaisten sopimukseksi myös JL 204, 210 ja 214 §:n tarkoittamassa mielessä eikä muuta sopimusta enää tarvita. Jos taas asianosaiset ovat tehneet tilusvaihtosopimuksen MK 1: 2:ssa säädettyä muotoa noudattaen, mutta vapaaehtoisen tilusvaihdon edellytykset eivät ole olemassa esim. sen vuoksi, että kiinnityksen haltijat eivät ole antaneet suostumustaan tai rahakorvausta on käytetty enemmän kuin JL 242 ja 246 §:ssä on edellytetty taikka jos tilusvaihdon avulla ei saada aikaan »tuntuvasti parempaa tilussijoitusta», niin sopimus olisi ilmeisesti toteutettava lohkomisena kummallakin tilalla erikseen eikä siis tilusvaihtona.

Vapaaehtoinen tilusvaihto voi siis perustua MK 1: 2:ssa säädettyä muotoa noudattaen tehtyyn vaihtokirjaan, mutta tämä ei ole kuitenkaan vapaaehtoisen tilusvaihdon välttämättömänä edellytyksenä, sillä JL 214

§:n mukaan kaikki asianosaiset voivat sopia tilusvaihdon suorittamisesta, milloin edellytykset siihen ovat olemassa. JL 214 § ei ole kuitenkaan muotosäännös, vaan sopimuksen muodosta on säädetty erikseen JL 52 ja 53 §:ssä. JL 52 §:n mukaan sopimus, jonka asianosaiset jaon yhteydessä tekevät, on heidän allekirjoitettava ja toimitusmiesten vahvistettava. Sekä vapaaehtoiseen että pakolliseen tilusvaihtoon sovelletaan JL 216.1 §:n mukaan muun ohella JL 194 §:n säännöstä, joka taas koskee varsinaisesti lohkomista. JL 194 §:n mukaan lohkomisessa on taas yleensä sovellettava, mitä jakotoimitusten osalta on säädetty menettelystä.[50]

Edellä olevasta käy selville, ettei vapaaehtoisessa tilusvaihdossa edellytetty asianosaisten vaihtosopimus voi olla vapaamuotoinen. JL 214 §:n mukainen sopimus on tehtävä joko MK 1: 2:ssa tai JL 52 ja 53 §:ssä säädettyä muotoa noudattaen. Edellä mainitussa oikeustapauksessa asianosaiset eivät sopimuksessaan noudattaneet kumpaakaan muotosäännöstä. Tämän vuoksi vapaaehtoisen tilusvaihdon edellytykset puuttuivat. Pakollisenkaan tilusvaihdon edellytykset eivät näytä olleen olemassa, niin kuin edellä on huomautettu. Näistä syistä voidaan yhtyä eri mieltä olleiden jäsenten kantaan. Ratkaisuun lienee vaikuttanut 17 vuotta kestänyt vaihtosopimuksen mukainen nautinta, vaikka tätä ei mainita itse päätöksessä.

c. JL 52 § muotosäännöksenä. Määräalan luovutussopimuksen muuttaminen osoittautuu käytännössä usein tarpeelliseksi lohkomisessa taikka muussa kiinteistötoimituksessa. *Haatajan* mukaan »kauppakirjaa ja siinä määrättyjä kauppaehtoja ei lohkomisessa saa muuttaa, vaikka asianosaiset siitä sopisivatkin.» Hänen perustelukseen ottama oikeustapaus osoittaa pikemminkin päinvastoin, että luovutussopimusta on katsottu voitavan muuttaa kiinteistönmuodostuksen yhteydessä,[51] vaikka aikaisemmassa lainsäädännössä ei ollut tätä varten nimenomaisia säännöksiä.

Kuitenkin jo AJ 137.3 §:ssä edellytettiin epäsuorasti, että luovutuskirjan muuttaminen oli vähäisessä määrin mahdollista asianosaisten sopi-

---

50 Ks. myös *Suomaa* s. 192.

51 *Haataja* s. 517 sekä KoO t 1921 II 406, jossa asianosaiset saattoivat sopia toimituksen yhteydessä siitä, että määräala muodostettiin itsenäiseksi tilaksi lohkomalla, vaikka kauppakirjaan sisältyi määräys määräalan erottamisesta palstatilaksi.

muksen perusteella toimituksen yhteydessä. Sanotun säännöksen mukaan toimitusmiesten oli noudatettava lohkomisrajojen määräämisessä ensisijaisesti »asianosaisten osoitusta, jos nämä ovat yhtä mieltä», ja vasta toissijaisesti päätettävä asiasta karttojen ja asiakirjojen sekä muun saatavissa olevan selvityksen perusteella. Tämä merkitsi periaatteessa asianosaisten sopimusvapautta lohkomisrajan paikasta ohi luovutuskirjan määräysten ja MK 1: 2:n muotosäännöksen edellyttäen kuitenkin, että muutokset eivät olleet oleellisia. Säännös tarkoitti kuitenkin pikemminkin luovutuskirjan tulkitsemista esim. rajan paikan sijainnin suhteen kuin luovutuskirjan muuttamista.

Samoin AJ 142.1 §:ssä edellytettiin, että asianosaisten sopimukseen perustuva eli vapaaehtoinen tilusvaihto voitiin toimittaa joko erillisenä maanmittaustoimituksena taikka toisen toimituksen yhteydessä asianosaisten toimituksessa tekemän sopimuksen nojalla. Tämän johdosta voidaan tietysti sanoa, että siinä oli kysymys uuden sopimuksen tekemisestä eikä sopimuksen muuttamisesta. Käytännössä asianosaiset ovat kuitenkin sopineet myös vähäisistä muutoksista aikaisemmin tehtyihin sopimuksiin niin kuin myös alussa mainittu oikeustapaus osoittaa.

Voimassa olevaan JL 186.2 §:ään otettiin nimenomainen säännös luovutussopimukseen tehtävistä *lisäyksistä* ja *muutoksista* toimituksen aikana. JL 186.2 §:ssä sanotaan, että »jos asianosaiset lohkomistoimituksen aikana sopivat lisäyksistä tai muutoksista toimituksen perusteena olevaan asiakirjaan, on sellainen sopimus tehtävä siten, kuin 52 §:ssä säädetään.» Säännöksellä ei ole tarkoitettu muuttaa MK 1: 2:n säännöstä. Se sisältää kuitenkin muotosäännöksen, sillä siinä on kysymys sellaisista välittömästi sopimuksen solmimiseen liittyvistä ulkoisista asioista, jotka ilmaisevat, missä järjestyksessä sopimus on toimituksen yhteydessä täydennettävä tai muutettava.[52] Samalla sen pitäisi poistaa luovutuskirjan muutoksia koskenut AJ:n aikana vallinnut epätietoisuus. Sanamuotonsa mukaan säännös näyttäisi olevan MK 1: 2:n muotosäännöksen kanssa kilpaileva muotosäännös, jota olisi sovellettava toimituksen yhteydessä jälkeenpäin tehtyihin pääsopimukseen liittyviin luovutus- ja muihin sopimuksiin.

JL 186.2 §:n perustelut ovat epäselviä ja ristiriitaisia. Ensiksikin perusteluissa sanotaan, että säännöksen ottaminen lakiin on ollut tarpeen toimituksen jouduttamiseksi ja kulujen säästämiseksi, koska »loh-

[52] Vrt. *Muukkonen* s. 26.

komistilaisuudessa tuskin koskaan on kaupanvahvistajaa saapuvilla.» Tämä viittaa siihen, että säännöstä sovellettaisiin nimenomaan sellaisiin pääsopimuksen lisäyksiin ja muutoksiin, joissa on kysymys maan luovuttamisesta. Muunlaiset sopimuksen päättämisen jälkeen tehdyt lisäykset ja muutokset voitaneen katsoa uusiksi itsenäisiksi sopimuksiksi, joissa ei ole kysymys maan luovutuksesta ja joissa siten ei ole myöskään tarpeen noudattaa sanottua luovutusta koskevaa muotosäännöstä. Muunlaisissa sopimuksissa ei siten myöskään tule kysymykseen kaupanvahvistajan käyttäminen. Tältä pohjalta perusteluissa olisi tarkoitettu maan luovuttamista koskevia lisäyksiä ja muutoksia. Kuitenkin perusteluissa sanotaan heti seuraavassa kappaleessa, ettei ehdotetulla säännöksellä ole tarkoitettu tehdä muutosta MK 1:2:n säännökseen, vaan milloin »muutokset tai lisäykset luovutuskirjaan on katsottava uudeksi luovutukseksi, kuten esim. jos ostaja toimituksen aikana ostaa uuden alueen ennen ostamansa lisäksi, on siihen nähden siis noudatettava edelläsanotun lain säännöksiä ja tästä laadittu asiakirja kaupanvahvistajan kutsumansa todistajan kanssa oikeaksi todistettava.»[53]

Perusteluissa lienee lähdetty siitä virheellisestä käsityksestä, että MK 1:2:n totaalinen muotosäännös ulottuu varsinaisten sivuvälipuheiden ohella kaikkiin pääsopimuksen jälkeen tehtyihin uusiin välipuheisiin, mikäli ne vain liittyvät pääsopimukseen JL 186.2 §:n tarkoittamalla tavalla, mutta sen sijaan riippumatta siitä, onko niissä kysymys maan luovuttamisesta vai ei. Ellei tätä olisi edellytetty, säännös tuskin olisi periaatteessa ollut ollenkaan tarpeen. Säännöksen ottaminen lakiin käy kuitenkin helposti ymmärrettäväksi, kun otetaan huomioon, että ilman sitä toimituksissa olisi varmaankin usein omaksuttu *Haatajan* tavoin jyrkän kielteinen kanta kaikenlaisiin toimituksen perustana olevan sopimuksen muutoksiin nähden.

Säännöksellä on siten tarkoitettu lähinnä juuri niitä pääsopimukseen liittyviä lisäyksiä ja muutoksia, joissa ei ole kysymys maan luovuttamisesta. Kuitenkin nämä lisäykset ja muutokset olisi ilmeisesti voimassa olevan lain mukaan voitu tehdä JL 52 ja 53 §:ssä säädettyä muotoa noudattaen, vaikkei lakiin olisi ollenkaan otettu JL 186.2 §:n säännöstä. Kun säännös nyt on kuitenkin otettu lakiin, niin se merkitsee ensiksikin sitä, että siinä tarkoitetut sopimukset on tehtävä toimituksen yhteydessä nimenomaan JL 52 §:ssä eikä esim. JL 53 §:ssä

[53] JAT s. 146.

säädettyä muotoa noudattaen, koska tästä mahdollisuudesta ei ole mainittu erikseen JL 186.2 §:ssä. Viimeksi mainitussa säännöksessä tarkoitettua määräämistointa ei voida siten tehdä ollenkaan, jos asianosainen kieltäytyy allekirjoittamasta sopimusta, vaikka hän ilmoittaisi toimituskokouksessa hyväksyvänsä sen. Esim. JL 54 ja 55 §:ssä on sanottu nimenomaan erikseen, että niissä tarkoitetut määräämistoimet tehdään sillä tavoin kuin JL 52 ja 53 §:ssä on säädetty. Käytännössä JL 53 §:n merkitys on kuitenkin vähäinen varsinkin, ellei oteta lukuun niitä tapauksia, joissa JL 52 §:n säännöstä pyritään kiertämään tekemällä 53 §:ään viitaten sellaisia sopimuksia, joita tehtäessä kaikkien asianosaisten olisi lain mukaan oltava läsnä, vaikka näin ei ole asianlaita. Maanmittauskonttorin tarkastajana toimiessaan tämän kirjoittaja oli joskus havaitsevinaan tämänkaltaista virheellistä menettelyä.

JL 186.2 §:n sanamuoto ei ole kuitenkaan esteenä huomattavasti laajemmallekaan tulkinnalle. Käytännössä sitä on sovellettu sellaisiinkin tapauksiin, joissa on kysymys kiinteistön luovuttamisesta eli siis kaupasta, vaihdosta taikka lahjasta. Käytännössä ehkä yleisimmin esiintyvä toimituksen yhteydessä kysymykseen tuleva luovutuskirjan lisäys tai muutos koskee määräalasta muodostettavalle tilalle luovutettavaa *osuutta kylän yhteisiin* alueisiin ja etuuksiin. Merkintä osuuksista yhteisiin on toisinaan jäänyt käytännössä pois luovutuskirjasta. Tämä merkitsee JL 191 §:n mukaan, ettei erotettava tila saa osuutta. Asianosaiset voivat kuitenkin toimituksen yhteydessä sopia osuuksista yhteisiin siten, että erotettava tila saa osuuden niihin esim. osalukunsa mukaan.[54] JA 107.2 §:ssä edellytetään, että tällainen sopimus voidaan tehdä JL 186.2 §:ssä säädetyssä järjestyksessä, vaikka yhteisen alueen osuuden luovutuksessa on periaatteessa kysymys maan luovuttamisesta, minkä vuoksi se on erillisenä sopimuksena tehtävä siinä järjestyksessä kuin MK 1: 2:ssa on säädetty.[55] Yhteisen alueen osuuden luovutus voidaan siten ottaen huomioon JA 107.2 ja 110.1 §:n säännökset tehdä toimi-

[54] Ks. esim. KoO 28. 4. 1964, Maanmittaus 1964: 3—4 s. 104—105, jossa lohkominen purettiin, koska lohkomisessa muodostetulle tilalle oli annettu osuutta yhteisiin vesijättöihin muun kuin lohkomisen pohjana olleessa kauppakirjassa mainitun perusteen mukaan eivätkä asianosaiset olleet toimituksen aikanakaan sopineet lisäyksistä ja muutoksista luovutuskirjaan.

[55] KoO 22. 4. 1959, Maanmittaus 1960 s. 31—32: Koskitilan lohkominen jätettiin sikseen siltä osin kuin toimituksen perusteeksi esitettyjä koskiosuuksien

tuksen yhteydessä siinä järjestyksessä kuin JL 186.2 §:ssä on säädetty riippumatta siitä, maksetaanko luovutuksen yhteydessä eri korvaus vai katsotaanko osuuden hinnan sisältyvän pääsopimuksen yhteydessä suoritettuun korvaukseen.

Käytännössä on menty vieläkin pitemmälle. Esim. sellainen pienehkö *alueiden vaihto,* jossa määräalan luovutuksensaaja ja kantatilan omistaja vaihtavat keskenään alueita ja sopivat määräalan rajoista toisin kuin kauppakirjaan on merkitty, on käytännössä tehty JL 186.2 §:ssä säädetyssä järjestyksessä toimituksen yhteydessä tekemällä uudesta sopimuksesta ainoastaan merkintä pöytäkirjaan, mikäli sopimus ei ole aiheuttanut muutosta luovutushintaan. Pöytäkirjaan ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä merkintää edes siitä, ettei sopimus aiheuta muutosta luovutushintaan.[56] Tätä lienee pidetty itsestään selvänä, koska sopimus vain tässä tapauksessa voidaan JA 110 §:n mukaan merkitä ainoastaan pöytäkirjaan. Muussa tapauksessa se on sanotun säännöksen mukaan merkittävä joko toimituksen perusteena olevaan alkuperäiseen asiakirjaan taikka siitä on laadittava toimituksessa erillinen asiakirja. Kummassakin tapauksessa on kysymys maan vaihdosta, joka on pääsäännön mukaan tehtävä MK 1: 2:ssa säädettyä muotoa noudattaen.

JL 186.2 §:ää ei sovelleta uusiin luovutuksiin, vaikka sopimuksella olisikin tiettyjä liittymäkohtia aikaisemmin tehdyn pääsopimuksen kanssa Jos esim. useat määräalan saajat ovat yhteisesti ostaneet määräalan ja haluavat lohkoa sen samassa toimituksessa myös keskenään eikä ainoastaan erilleen kantatilasta, niin heidän on esitettävä alueen jakamisesta *sopimuskirja,* joka on tehtävä siinä järjestyksessä kuin MK 1: 2:ssa on säädetty.[57] Yleistä muotosäännöstä on noudatettava myös silloin, jos uusi luovutus on niin *oleellinen,* ettei sitä voida pitää pääsopimuksen

---

luovuttamista tarkoittaneita kauppakirjoja ei ollut tehty MK 1: 2:ssa säädettyä muotoa noudattaen. Sikseenjättämisestä tehdyt valitukset hylättiin. Valituskirjoissa lausuttiin, ettei koskiosuuden kauppa valittajien mielestä käsittänyt sellaista kiinteän omaisuuden luovutusta, joka olisi ollut tehtävä kiinteistön luovutusta varten säädettyä muotoa noudattaen. Samoin KoO t 1924 II 135. *Hakulinen* Luovutus s. 38—39 tosin katsoo, ettei muotosäännös ulotu tarpeiston eikä ainesosan luovutukseen, mutta hän tarkoittaa lähinnä irtaimen luontoista tarpeistoa eikä osuutta yhteisiin.

56 Näin Helsingin maalaiskunnan Matinkylässä olevalla tilalla RN:o 2^{25} suoritetussa lohkomistoimituksessa n:o 66100.

57 Maanmittaushallituksen kiertokirjeen n:o 73 61.1 §:ssä lausutaan seuraavaa: »Jos henkilöt, jotka ovat yhteisesti ostaneet määräalan, haluavat lohkoa

lisäyksenä.[58] JL:n muotosäännöksen soveltamisalan raja näyttää siten jäävän jonkin verran epämääräiseksi. Välittömästi pääsopimukseen sen lisäyksenä tai muutoksena liittyvä uusi sopimus voidaan tehdä JL:ssa säädetyssä muodossa, mutta olennaisissa kohdissaan itsenäinen, uusi sopimus on tehtävä MK 1:2:ssa säädetyssä muodossa.

Erottelun käytännöllinen merkitys ei ole enää yhtä suuri kuin lakiehdotuksen perusteluissa aluksi edellytettiin. Maanmittausinsinöörien ollessa nyttemmin kaupanvahvistajia he luonnollisesti tekevät uudet sopimukset epäselvissä tapauksissa MK 1:2:ssa säädetyssä muodossa ja tällöin JL 186.2 §:n soveltamisala on rajoittumassa käytännön toimituksissa yleensä niihin pääsopimukseen liittyviin maan luovutuksiin, joissa pääsopimuksen *luovutushintaa ei muuteta,* sekä niihin pääsopimuksen lisäyksiin ja muutoksiin, joissa ei ole kysymys maan luovuttamisesta vaan *muunlaisesta* sopimuksesta, jota MK 1:2 ei välittömästi koske. Maanmittausauskultantit sekä kaupunkien ja kauppaloiden kiinteistöinsinöörit ja eräät erikoisasemassa olevat maanmittausinsinöörit, kuten esim. Imatran Voima Oy:n maanmittausinsinööri, jotka myös suorittavat muun ohella lohkomistoimituksia tietyin edellytyksin, eivät kuitenkaan ole virkansa puolesta kaupanvahvistajia, eikä heitä yleensä ole myöskään sellaisiksi määrätty.

Edellä esitetyn nojalla voidaan havaita, että JL 186.2 ja 52 §:n

---

sen keskenään, on heidän esitettävä toimitusasiakirjoihin liitettäväksi sopimuskirja alueen jakamisesta. Tällainen sopimus on tehtävä sillä tavoin kuin kiinteistön luovutuksesta on säädetty.»

58 KoO 1962 II 130 (ään.): Noin 9 ha:n lisäalueen luovuttaminen aikaisemmassa kaupassa luovutetun noin 24 ha:n suuruisen alueen lisäksi oli tehtävä MK 1:2:ssa säädettyä muotoa noudattaen. Lohkominen, josta ei ollut valitettu, mutta jonka maanmittauskonttori oli palauttanut toimitusinsinöörille sanotusta syystä korjattavaksi, kumottiin. Ratkaisu on äänestyksen 3—2 tulos. Eri mieltä olleet jäsenet: »Katson tosin, että toimituksessa Haaparannan tilan läntisen rajan saamiseksi maastossa tarkoituksenmukaiseksi tuohon tilaan mainitulla kauppakirjalla myydyn noin 25 ha:n tilusalan lisäksi erotetun, joutomaaksi katsottavan alueen sisällyttämisestä tilaan olisi voitu sopia, paitsi laatimalla MK 1:2:n mukainen luovutuskirja, myös JL 186.2 §:ssä säädetyssä järjestyksessä, mutta koskei sanotunlaista luovutuskirjaa ole tehty eikä asianosaisten allekirjoittamaan toimituspöytäkirjaan tehtyä merkintää siitä, että lohkomisrajat on käyty sillä tavoin kuin asianosaiset olivat maastossa sopineet, voida pitää sellaisena viimeksi mainitussa lainkohdassa tarkoitettuna sopimuksena, joka erotettavaa aluetta koskevan luovutuskirjan ohella voitaisiin panna lohkomisen perusteeksi, johdun samaan lopputulokseen kuin KoO:n enemmistö.»

säännökset ovat rajoitetussa määrin MK 1: 2:n muotosäännöksen kanssa *kilpailevia* muotosäännöksiä. Kilpailutilanne on samantyyppinen kuin MK 1: 2:n ja UL 5: 26:n välinen suhde siinä mielessä, että JL 186.2 §:n menettelytapakaava voidaan aina korvata MK 1: 2:n menettelytapakaavalla, muttei sen sijaan päinvastoin. Tässä on kysymys kilpailevien muotosäännösten ns. epävarsinaisesta konkurrenssista ja ns. korvattavuuden periaatteesta.[59] Rinnastuksen suorittaminen aikaisemmin suoritettuun analyysiin valaisee JL 186.2 ja 52 §:n ominaisuutta muotosäännöksenä. Jakolainsäädännön muotosäännöksethän säännönmukaisesti sivuutetaan kirjallisuudessa maininnatta tarkasteltaessa sekä muotosäännöksiä yleensä että myös maan luovutukseen liittyviä muotosäännöksiä.

Mistä sitten johtuu, ettei esim. JL 52 §:ään ole yleensä kiinnitetty huomiota muotosäännöksenä juuri missään yhteydessä? Säännös ei sinänsä ole edes uusi, sillä se esiintyi jo AJ 73.1 §:ssä samansisältöisenä. Yksityisoikeudessa ei ole ehkä kiinnitetty huomiota AJ 73.1 §:ään sen vuoksi, että sen on katsottu koskevan ainoastaan sitä seikkaa, missä järjestyksessä *prosessuaalinen* määräämistoimi on tehtävä toimituksessa. Sen ei ole katsottu koskevan yksityisoikeudellisen sopimuksen tekemistä.[60] *Yksityisoikeudellinen* aspekti on tullut kuvaan mukaan vasta JL 186.2 §:ssä, jota vastaavaa säännöstä ei ollut aikaisemmassa laissa. Vielä tämänkin säännöksen perusteluissa korostettiin sen riippumattomuutta maan luovutuksen yleisestä muotosäännöksestä. Säännöksen soveltamisala on kuitenkin tosiasiallisesti laajentunut yksityisoikeudelliselle alueelle ja säännös on käytännössä muodostunut MK 1: 2:n kanssa kilpailevaksi muotosäännökseksi. JL 186.2 §:n sanamuoto ei ole suinkaan ollut esteenä soveltamisalan laajentumiselle. Sanamuoto sallisi periaatteessa vieläkin laajemman soveltamisen yksityisoikeudellisella alueella.

4. Korjautumisesta LL 20 §:n mukaan

Varsinaisella muotosäännöksellä tarkoitetaan yleensä niitä muotosäännöksiä, joiden noudattamatta jättämisen oikeusvaikutuksena on sopi-

---

59 Ks. *Muukkonen* s. 92—94.

60 Näin esim. *Haataja* s. 517. Samaan suuntaan myös *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 154—155.

muksen pätemättömyys. MK 1:2:n muotosäännös on tässä merkityksessä *varsinainen*, sillä sen keskeisten muodollisuuksien noudattamatta jättämisestä on säädetty sanottu seuraamus. Tämä käy välillisesti ilmi LL 7 ja 20 §:stä. Edellisen säännöksen mukaan saajan lainhuudatuspyyntö on hylättävä heti, jos sopimuksen tekemisessä ei ole noudatettu muotosäännöstä. Määräalan saaja ei voi myöskään saada lohkomista eikä muuta sitä vastaavaa kiinteistötoimitusta suoritetuksi, sillä hänen on esitettävä toimitusta varten selvitys omasta saannostaan.[61] Jälkimmäisen säännöksen mukaan asianosaiset voivat vaatia luovutuksen julistamista pätemättömäksi sillä perusteella, ettei luovutusta ole tehty lain säätämässä muodossa. Toisaalta saaja ei voi kehittää oikeusasemaansa edelleen kiinteistön muodostamisen tai lainhuudon hankkimisen muodossa ja toisaalta luovutussopimus voidaan julistaa pätemättömäksi.

Yleisen muotosäännöksen noudattamatta jättämiseen liittyvän pätemättömyyden *korjauskelpoisuudesta* on esitetty erilaisia mielipiteitä. Toisaalla sanotaan, että muotovirhe aiheuttaa mitättömyyden, jolla tarkoitetaan sekä itsestään vaikuttavaa että korjauskelvotonta pätemättömyyttä. Esim. *Hakulinen* lisää samalla, että lainhuudon saaminen *muuttaa* pätemättömyyden korjauskelpoiseksi.[62] Toisaalla taas sanotaan, että *piilevät* ja niihin rinnastettavat muotovirheet ovat sanotussa suhteessa eri asemassa kuin näkyvät muotovirheet. Piilevillä muotovirheillä tarkoitetaan tällöin niitä muotovirheitä, joita ei voida todeta asiakirjojen tarkastelun ja yleisesti tunnetuiksi katsottavien seikkojen huomioon ottamisen perusteella. Niihin rinnastettavilla muotovirheillä taas ymmärretään lainhuudatusmenettelyssä havaitsematta jääneitä näkyviä muotovirheitä. Lainhuudatuskelpoisuuden kannalta taas sanotaan, että piilevä ja siihen rinnastettava muotovirhe aiheuttaa korjauskelpoisen mutta näkyvä muotovirhe lopullisen pätemättömyyden.[63]

---

[61] Ks. JL 186.1 § ja JA 3.1 §. Vastaavat säännökset ovat voimassa myös muunlaisen luovutukseen perustuvan kiinteistönmuodostuksen osalta. Ks. esim. KaavJA 18.1 §, joka koskee tontinmittausta varten esitettävää selvitystä.

[62] *Hakulinen* Luovutus s. 30 lausuu, että lainhuudatuksesta huolimatta luovutus on edelleen molemminpuolisesti mitätön, mutta pätemättömyys on lainhuudatuksen vaikutuksesta muuttunut tietyin tavoin korjautuvaksi. Samaan tapaan *Hakulinen* Velvoiteoikeus s. 121—122 ja *Wrede—Caselius* s. 245—246.

[63] *Zitting* s. 181—195 ja *Zitting—Rautiala* s. 231—232. Ks. myös niissä mainittua kirjallisuutta.

Kumpaakin ajatusrakennelmaa rasittaa tietty rajoittuneisuus. Nähdäksemme kummassakin rakennelmassa on tartuttu toisarvoisiin seikkoihin. Voidaan kysyä, minkä vuoksi korjauskelpoiseksi muuttumisen katsotaan tapahtuvan juuri lainhuudatuksen vaikutuksesta eikä esim. sen seikan vaikutuksesta, että luovuttaja on luopunut hallitsemasta kiinteistöä omistajana ja saaja vastaavasti ryhtynyt hallitsemaan sitä. Nämä molemmat seikathan on määräajan kulumisen ohella mainittu samanarvoisina ja välttämättöminä korjautumisen edellytyksinä LL 20 §:ssä. Lopulta voidaan kysyä, mitä tarkoitetaan sanottaessa, että pätemättömyys muuttuu jonakin hetkenä korjauskelpoiseksi oltuaan sitä ennen lopullista eli korjauskelvotonta. Tässä tuskin tapahtuu mitään muuttumista. Mitättömyys korjauskelvottomana ja parantumattomana pätemättömyytenä merkitsee juuri sitä, ettei ole olemassa sellaisia seikkoja, jotka voisivat parantaa virheen. Korjauskelpoisuus taas merkitsee, että sanotunlaisia seikkoja on olemassa.

Piilevät ja näkyvät muotovirheet eivät myöskään liene lainhuudatuskelpoisuuden kannalta toisiinsa nähden erilaisessa asemassa. Kahtiajaolla on tietysti merkitystä muulta kannalta kuten esim. kaupanvahvistajan [64] tai lainhuudatusviranomaisen vastuun kannalta. Kahtiajaolla on myös se tosiasiallinen merkitys, että lainhuudatusviranomainen huomaa yleensä näkyvän muotovirheen, mutta piilevä jää häneltä yleensä havaitsematta. Jos lisäksi puhutaan piilevistä ja niihin rinnastettavista muotovirheistä eikä yksinomaan piilevistä muotovirheistä, niin silloin ollaan jo siirrytty toisenlaiseen jaotteluperusteeseen. Oikeudellista merkitystä ei ole kuitenkaan lainhuudatuskelpoisuuden ja pätevyyskysymyksen kannalta vielä silläkään seikalla, onko virhe lainhuudatusmenettelyssä jäänyt havaitsematta vai onko se havaittu. Oikeudellista merkitystä on vasta sillä seikalla, onko lainhuuto myönnetty vai eikö ole. Lainhuuto saattaa nimittäin tulla myönnetyksi näkyvästä muotovirheestä huolimatta paitsi siitä syystä, että muotovirhe on jäänyt havaitsematta, myöskin siitä syystä, että viranomaiset eivät ole muusta syystä puuttuneet asiaan, vaikka ovat havainneet muotovirheen. Tällöin päädytään siihen, että myös *pienillä näkyvillä* muotovirheillä on lainhuudatuskelpoisuuden kannalta käytännössä usein samanlaisia ominaisuuksia kuin piilevillä muotovirheillä. Lainhuutoja myönnetään käy-

[64] Ks. *Muukkonen* s. 213.

tännössä niistä huolimatta.[65] Johtuuko tämä sitten kohtuussyistä vai siitä, että tuomarit ottavat huomioon myös muodon funktiot eli siis muotosäännöksellä tavoiteltavat tarkoitusperät vaiko muista syistä, jää tässä käsittelemättä.[66]

Puhuttaessa vain oikeustoimen korjauskelpoisuudesta ei ole vielä sanottu juuri mitään.[67] Jos sanomme, että muotovirhe aiheuttaa korjauskelpoisen pätemättömyyden, tämä merkitsee vain sitä, että on voimassa sellainen normi taikka sellaisia normeja, joissa tiettyyn tosiseikastoon liittyy seuraamuksena muotovirheen korjautuminen. Näiden säännösten tarkemman sisällön selvittäminen johtaa vasta asian ytimeen. Muotovirheen korjautuminen taas merkitsee sellaisen oikeusseuraamuksen poistumista, joka normaalisti liittyy muotovirheeseen eli siis muotovirheen käymistä merkityksettömäksi.

Ne seikastot, joihin muotovirheen korjautuminen liittyy määräalan luovutuksen yhteydessä, ovat osaksi samoja kuin vastaavat seikastot kiinteistön luovutuksessa. Näiden seikastojen ohella voidaan osoittaa eräitä muita seikastoja, jotka liittyvät yksinomaan määräalan luovutukseen liittyvän omistajanvaihdosilmiön erikoispiirteisiin eivätkä siten voi tulla kysymykseen kokonaisen kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Seuraavassa tarkastellaan aluksi joitakin yhteisiä korjautumisperusteita ja

---

[65] Tämän kirjoittajan ollessa maanmittauskonttorin tarkastajana vuoden 1961 tienoilla maanmittauskonttorin virkamiesten keskuudessa jouduttiin harkitsemaan, olisiko lohkomistoimitus hyväksyttävä JL 174 §:n mukaisessa tarkastuksessa siitä huolimatta, että lohkomisen perusteena ollut määräalan kauppakirja oli eläkkeellä olevan maanmittausinsinöörin vahvistama, vaikka sanottu maanmittausinsinööri ei ollut enää eläkkeelle siirryttyään virkansa puolesta kaupanvahvistaja eikä häntä myöskään ollut määrätty kaupanvahvistajaksi. Suoritetussa tutkimuksessa havaittiin, että sanottu maanmittausinsinööri oli vahvistanut muitakin kauppoja eläkkeelle siirtymisensä jälkeen, vaikkei hän ollut kaupanvahvistaja. Tämän vuoksi oli myös pelättävissä, että viranomaisten toimenpiteet asiassa aiheuttaisivat asianosaisille ehkä huomattaviakin vahinkoja. Tällöin viranomaisten keskuudessa päätettiin, että tässä olisi juuri kysymyksessä sellainen »piilevä» muotovirhe, jota maanmittauskonttorin virkamiehet eivät tietenkään voineet tarkastuksen yhteydessä havaita. Myöhemminkään tästä tapauksesta ei ole kuulunut mitään.

[66] Ks. myös *Muukkosen* s. 213—214 kritiikkiä sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

[67] Näin *Muukkonen* s. 118.

sen jälkeen myös yksinomaan määräalan luovutukseen liittyviä perusteita.

Kiinteistön luovutuksessa tehdyn muotovirheen korjautumisesta säädetään LL 20 §:ssä, jonka mukaan kiinteistön luovuttajan tai luovuttajan seuraajan tulee panna vireille muotovirheeseen perustuva pätemättömyyskanne puhevaltansa menettämisen uhalla vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistöön luovutuksen jälkeen ensi kerran annettiin lainhuuto ja luovuttaja luopui kiinteistöä omistajana hallitsemasta. Jos lainhuuto kuitenkin annetaan arkistokäsittelyssä, kuten nykyisin menetellään, niin määräaika on laskettava lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä tuomiokunnan arkistossa 1. 11. 1945 annetun lain 8 §:n mukaan sen yleisen istunnon alkamispäivästä, joka lainhuudon antamisen jälkeen ensiksi pidetään. Sama koskee myös välikäräjissä annettua lainhuutoa. Sen sijaan vastaava säännös puuttuu lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä kaupungissa 6. 6. 1952 annetusta laista, joten kiinteistötuomarin luona annettujen lainhuutojen osalta määräajat on laskettava LL 20 §:n pääsäännön mukaan. Sanotun poikkeussäännöksen käytännöllinen merkitys ja tarpeellisuus on vähintään kysymyksenalainen. Kirjallisuudessakin siihen viitataan harvoin ja tällöinkin ainoastaan ohimennen.[68]

Kiinteistön luovutuksessa tehdyn muotovirheen korjautumiselta edellytetään siten sanottujen säännösten mukaan lainhuudon antamista, omistajanhallinnasta luopumista ja määräajan kulumista. Säännöksessä puhutaan kiinteistön luovutuksesta eikä määräalan luovutuksesta. Jos kuitenkin luovutettu määräala muodostetaan kiinteistöksi ja omistaja saa siihen lainhuudon, niin korjautumisen on katsottava tapahtuneen myös tällöin viimeistään LL 20 §:ssä säädettyjen kolmen edellytyksen täyttyessä.[69] Saajan omistajanhallinta voi kohdistua myös vielä erottamattomaan määräalaan.

---

68 Ks. esim. *Hakulinen* Luovutus s. 27 av. 1 ja *Zitting* s. 300 av. 8.

69 Tätä edellyttää esim. *Ylöstalo* JFT 1961 s. 297. KoO 1961 II 142 (ään., ei muutoksenhakulupaa): Määräalan kauppakirjassa sovittiin, että omistusoikeus myytyyn alueeseen siirtyi ostajalle heti kun asianomainen holhouslautakunta oli hyväksynyt kaupan, mutta hallintaoikeus vasta myyjän kuoltua. Muotovirheen perusteella ajettu kanne kaupan julistamisesta mitättömäksi hylättiin, koska sitä ei ollut pantu vireille vuoden kuluessa siitä kun myyjä luopui myytyä maa-aluetta omistajana hallitsemasta ja ostaja sai lainhuudon määräalasta hänen lukuunsa muodostettuun tilaan. Toinen eri mieltä olleista jäsenistä katsoi, ettei myyjä ollut luopunut omistajan tavoin hallitsemasta puheena olevaa kiinteistöä.

LL 20 §:n säännös koskee sanamuotonsa mukaan luovuttajapuolen oikeutta vedota pätemättömyyteen. *Saajapuolen* vastaavasta oikeudesta ei ole säädetty mitään. Kirjallisuudessa on sanottu, että saajalla olisi sama kanneaika kuin luovuttajalla.[70] Myöhemmin on yleensä sanottu, että ostaja saa nostaa moitekanteen saman moiteajan kuluessa vain edellytyksellä, ettei hän ole hakenut lainhuudatusta. Tätä kantaa on perusteltu varsin monilla näkökohdilla, kuten

— ostaja on lainhuutoa hakemalla osoittanut tahtovansa luovutuksen pysyvän voimassa,

— ostaja voisi vahingoittaa velkojiaan, joille hän on myöntänyt velkakiinnityksen ostamaansa kiinteistöön, kun otetaan huomioon, että kiinnitysvakuudet raukeavat kaupan purkautuessa muotovirheen johdosta,

— ostajan kohtuulliseksi oikeusturvaksi riittää, että hän saa nostaa moitekanteen vain edellyttäen, ettei hän ole hakenut lainhuutoa,[71] ja

— oikeusjärjestys pitää muuallakin kiinteistön luovutusta merkittävämpänä oikeustoimena kuin sen hankkimista (esim. HolhousL 39 § verr. 40 §:ään).[72]

Tätä kantaa on myös perusteltu ns. funktionaalisella konstruktiolla. Jos ostaja on pyytänyt saannolleen lainhuutoa, niin lainhuudon hakemisen johdosta on pääteltävissä, ettei ostaja ole suhtautunut oikeustoimeen vähemmän harkitusti kuin jos muotovirhettä ei olisi tapahtunut.[73]

Kolmannen mielipiteen mukaan muotovirhe on korjautunut ostajaan nähden ostajan saadessa muodollisesti virheellisen saannon nojalla lainhuudon,[74] jolloin siis edellytettäneen lainhuudon saamista eikä vain sen hakemista.

Ratkaisussa KoO 1955 II 55 (ään.) sovellettiin määräalan luovutukseen nähden tosin LL 20 §:ää, mutta korjautumisen katsottiin tapahtuneen jo ennen tekstissä mainittujen edellytysten täyttymistä. Ks. sen johdosta myös av. 24 edellä ja sen kohdalla lausuttua.

70 Näin esim. *af Hällström* JFT 1932 s. 416—423, jossa on myös selostettu aikaisemmassa kirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja ja lainsäädännön kehittymistä. Samoin kuin tekstissä myös *Wrede—Caselius* s. 140.

71 *Hakulinen* Luovutus s. 28, jossa hän jatkaa vielä, että ostajan voidaan sallia väiteteitse vedota muotovirheeseen sen pitemmän ajan kuluessa, joka on säädetty myyjän kannetta varten.

72 *Zitting—Rautiala* s. 281.

73 *Lahtinen* LM 1957 s. 143—144.

74 *Hernberg* Lainhuudatus s. 90: »Milloin ostaja on muodollisesti virheellisen saannon nojalla hankkinut itselleen lainhuudatuksen, on hän siten omasta puolestaan menettänyt vallan peruuttaa kaupan.»

Nyt voidaan kysyä, mikä näistä kolmesta mielipiteestä on oikea. Asiaa voidaan tarkastella aluksi edellä mainitun *funktionaalisen* konstruktion pohjalta. On tietysti totta, että juuri vakaan ja kypsän harkinnan kannalta tarkasteltaessa voitaisiin päätellä, että muotovirhe olisi ostajaan nähden korjautunut ostajan ryhtyessä toimenpiteisiin oikeusasemansa edelleen kehittämiseksi esim. juuri hakemalla saannolleen lainhuutoa. Eräiden muiden funktioiden kannalta asia saattaa kuitenkin näyttää jossakin määrin toisenlaiselta. Eräinä MK 1: 2:n muotosäännöksen funktioina on mainittu edellä muun ohella oikeustoimen synnyn ja sen sisällön todistamisen helpottaminen myöhemmin ja myös saannon kirjaamisen tekeminen mahdolliseksi. Näiden funktioiden kannalta lainhuudon hakemisella ei ole kovin huomattavaa merkitystä.

Hakiessaan lainhuutoa ostaja on vielä epätietoinen siitä, tullaanko lainhuuto myöntämään vai ei. Ostajan kannalta on ensiarvoisen tärkeätä ja myös välttämätöntä, että hän voi kehittää oikeusasemaansa normaalilla tavalla. Ei riitä yksinomaan, että hän hakee lainhuutoa, vaan hän haluaa myös omistajanhallinnan ja lainhuudon normaalilla tavalla. Määräalan luovutuksen yhteydessä hän haluaa ensiksikin saada lohkomisen tai muun kiinteistönmuodostuksen suoritetuksi. Jos ostajalle ilmenee menettelyn aikana vaikeuksia joko kiinteistötoimituksessa tai omistajanhallinnan saamisessa taikka lainhuudatusmenettelyssä, niin ostajalla pitäisi olla oikeus vedota niihin virheisiin ja puutteisiin, joista hankaluudet ovat johtuneet. Jos esim. ostajan lohkomis- tai lainhuudatushakemus hylätään muotovirheen perusteella, niin myös ostajalla pitäisi olla oikeus nostaa pätemättömyyskanne ja vedota muotovirheeseen, vaikka hän onkin lainhuutoa hakiessaan tahtonut luovutuksen pysyvän voimassa. Jos ostaja tahtoo näissä tapauksissa pysyä edelleen kaupassa, niin käytännössä hän kääntyy myyjän puoleen ja pyytää tätä osallistumaan uuden virheettömän kaupan tekemiseen kaupanvahvistajan luona. Jos myyjä ei kuitenkaan suostuisi tähän enää samoin ehdoin, niin ollaan umpikujassa, ellei ostajalla katsota olevan samanlaista oikeutta vedota muotovirheeseen kuin myyjälläkin. Ostajahan ei voi vaatia kanneteitse myyjää antamaan uutta virheetöntä luovutuskirjaa siinäkään tapauksessa, että ostaja olisi täyttänyt kaikki, mihin hän on suullisen sopimuksen nojalla sitoutunut.[75]

---

75 KoO 19. 2. 1952 taltio 488, *Lahtinen* LM 1957 s. 144. Tässä ratkaisussa alioikeus hylkäsi luovutuskirjan antamista tarkoittaneen kanteen sillä perus-

Muotovirhe korjautuu edellä esitettyjen perusteiden nojalla omistajanhallinnan saaneeseen ostajaan nähden vasta hänen *saadessaan lainhuudon* eikä siis vielä hänen hakiessaan lainhuutoa. Tätä käsitystä tukevat myös edellä mainitut *Hakulisen* perustelut, vaikka Hakulinen itse on tullut hieman toisenlaiseen tulokseen. Velkojiaan ostaja ei voi sanottavasti vahingoittaa muotovirheeseen vedotessaan ennen kuin hän on saanut lainhuudon, sillä lainhuudon myöntäminen on kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä ostajan velan vakuudeksi. Lainhuutoa hakiessaan ostaja ei ole osoittanut kuin tahtovansa kehittää oikeusasemaansa normaalilla tavalla. Jos tämä ei ole kuitenkaan virheen takia mahdollista, niin juuri ostajan kohtuullinen oikeusturva edellyttää, että hän saa nostaa moitekanteen samalla tavoin kuin myyjä, varsinkin jos myyjä kieltäytyy osallistumasta uuden virheettömän luovutustoimen tekemiseen. Sen sijaan velkojien oikeusturva edellyttää, ettei ostaja voi vedota muotovirheeseen lainhuudon saamisen jälkeen. Samoin on asianlaita ostajan oman oikeusturvan kannalta. Saatuaan sekä omistajanhallinnan että lainhuudon ostaja ei voi enää vedota muotovirheeseen. Ostaja on voinut kehittää oikeusasemaansa sillä tavoin kuin maan luovutuksessa normaalisti edellytetään sellaiseksi omistusoikeudeksi, jota klassisen määritelmän mukaan voidaan sanoa periaatteessa täydelliseksi yksinomaiseksi oikeudelliseksi vallaksi esineeseen. Tätä lopputulosta tukee myös se, että *Hakulinen* on omaksuessaan toisenlaisen käsityksen joutunut kuitenkin tarkistamaan käsitystään eräässä suhteessa juuri edellä omaksumaamme suuntaan. Hakulisen mukaan ostajan voidaan sallia *väiteteitse* »vedota muotovirheellisen luovutuksen pätemättömyyteen sen pitemmän ajan kuluessa, mikä on säädetty myyjän kannetta varten.» Väiteteitse ostaja voisi esim. »lainhuudon estämättä torjua myyjän vaatimuksen kauppahinnan maksamisesta ennen moiteajan päättymistä.»[76]

Muotovirheen korjautumista aikaisessa vaiheessa ostajaan nähden perustellaan yleensä juuri sillä seikalla, että ostaja on lainhuutoa hakemalla osoittanut itse tahtovansa, että luovutus pysyy voimassa. Jos tämä näkemys omaksutaan, niin eikö samalla kertaa olisi myös sanottava, että myyjä vaatiessaan kauppahinnan maksamista ennen moiteajan päätty-

---

teella, ettei ostaja ollut täyttänyt kaikkea sitä, mihin hän oli suullisen sopimuksen nojalla sitoutunut. Ylemmät oikeusasteet hylkäsivät kanteen yksinomaan sillä perusteella, ettei määräalan luovutus ollut tapahtunut säädetyssä muodossa.

[76] *Hakulinen* Luovutus s. 28.

mistä on osoittanut tahtovansa, että luovutus pysyy voimassa. Tähän voidaan tietysti vastata, että muotovirheen korjautumisesta myyjään nähden on LL 20 §:ssä nimenomainen säännös kun taas ostajaan nähden ei sellaista ole laissa.

Edellä olevasta käy selville, että LL 20 § sisältää joka tapauksessa vain pääsäännön, josta voidaan esittää useita poikkeuksia. Eräs niistä on edellä mainittu lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä tuomiokunnan arkistossa annetun lain 8 §:n mukainen poikkeus määräajan laskemiseen nähden. Luovutuksensaajan kannalta LL 20 § ei sisällä edes pääsääntöä, sillä luovutuksensaajan oikeus vedota pätemättömyyteen riippuu muista kuin sanotussa säännöksessä mainituista tekijöistä niin kuin edellä on esitetty. Muusta lainsäädännöstä saattaa johtua vielä muita poikkeuksia korjautumisperusteisiin nähden. *Lahtinen* näyttää lähtevän jopa siitä, että »muotoseikat eivät ole oikeustosiseikkoja, vaan niiden sijasta oikeustosiseikkoina ovatkin muodon funktioilla tavoitellut seikastot.» Muoto olisi vain *väline* oikeustosiseikkojen määräämisessä ja siis omien funktioidensa toteuttamisessa.[77] Jos tästä lähdetään, niin LL 20 §:n tarkoittamaan tosiseikastoon ei myöskään kuuluisi muotovirheen tekeminen vaan tavoiteltujen funktioiden saavuttamatta jääminen. Funktioiden tarkastelu ja johtopäätösten tekeminen funktionaalisen konstruktion avulla saavutetuista tuloksista olisi tietysti tällöin ulotettava sekä ostajaan että myyjään.

Lahtinen näyttää kuitenkin menevän liian pitkälle. LL 20 §:ssä on edellytetty, »ettei luovutusta oltu tehty lain säätämässä muodossa.» Normin säätämien oikeusvaikutusten edellytyksenä on muodon noudattamatta jättäminen ja juuri tämä seikka on siten eräs normin edellyttämistä seikastoista eikä jokin muotosäännöksellä mahdollisesti tavoiteltu tarkoitusperä, jota ei ole edes sanottu lakitekstissä. Muotoa voidaan tietysti tarkastella tarkoitusperien saavuttamiseen käytettävänä välineenä.

5. *Korjautumisesta kiinteistötoimituksessa*

Pääsäännön mukaan muotovirhe korjautuu LL 20 §:ssä säädetyin edellytyksin. Pääsäännöstä on kuitenkin useita poikkeuksia niin kuin

77 *Lahtinen* LM 1957 s. 138. Ks. myös *Aarnio* s. 316, joka päätyy kuitenkin seuraavaan hyväksyttävään lopputulokseen: »Päämäärä (esim. rekisteröimisen

edellä on jo osoitettu. Eräät poikkeukset liittyvät lohkomistoimitukseen ja sitä vastaaviin muihin kiinteistötoimituksiin.

Irroittamisoikeudellisen opin omaksuneet ja sitä lähellä olevat tutkijat ovat ilmeisesti juuri saksalaisiin esikuviin nojautuen[78] lähteneet yleensä siitä, ettei lohkominen voi parantaa määräalan luovutuksessa tehdystä muotovirhestä johtuvaa pätemättömyyttä. *Caselius* perustelee tätä kantaa seikkaperäisesti. Hänen todistuksensa on epäsuora. Mikäli hänen kantaansa ei hyväksyttäisi, niin päädyttäisiin siihen,

— että asianosainen joutuisi prosessitaloudellisesti epäedulliseen asemaan eli riitelemään samassa asiassa samanaikaisesti kahdella taholla, nimittäin kiinteistötoimituksesta erikoistuomioistuimessa ja luovutussopimuksen pätemättömyydestä yleisessä tuomioistuimessa,

— että kiinteistön uusi omistaja ei voisi päästä ollenkaan riitelemään oikeuksistaan, koska hän ei ehkä ole ollut asianosaisena kiinteistötoimituksessa, jonka lainvoimaisuus taas saattaisi estää hänen kanteensa menestymisen yleisessä alioikeudessa.

— että kiinteistönkauppa voitaisiin tehdä suullisesti, ja

— että määräalan luovutus joutuisi muuhun luovutukseen nähden poikkeukselliseen asemaan, johon lain yleiset säännökset eivät soveltuisi.[79]

Näiden perustelujen samoin kuin lopputuloksenkin johdosta voidaan esittää huomautuksia. Ensiksikin juuri *Caseliuksen* edustaman näkemyksen mukaan joudutaan prosessaamaan samanaikaisesti erikseen kiinteistötoimitukseen liittyvistä muista asioista maanjako-oikeudessa ja erikseen

---

mahdollisuus) ja normin seikastoon kuuluvat asiantilat (esim. todistaminen) eivät käsittääkseni ole samastettavissa.»

78 Sekä saksalaisessa että englantilaisessa järjestelmässä kiinteistönmuodostukseen ei liity yleensä niin laajoja oikeudellisia vaikutuksia kuin meillä. Toimitus jää näissä järjestelmissä pääasiassa *tekniseksi vaiheeksi* siinä monivaiheisessa omistajanvaihdosprosessissa, jollaiseksi määräalan saantoon perustuva omistajanvaihdos muodostuu yleensä näissäkin järjestelmissä. Ks. kirjoittajan esitystä LM 1969 s. 321—325. Muotovirheen korjautuminen liittyy näissä järjestelmissä muihin vaiheisiin ja yleensä samoihin vaiheisiin sekä määräalan että kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Esim. BGB 313 §:n mukaisessa velvoiteoikeudellisessa sopimuksessa tehty muotovirhe voi parantua lopullisen saannon kirjaamisen yhteydessä. Ks. *Perrey* s. 41 ja *Westermann* s. 389 sekä myös englantilaisen oikeuden osalta *Cheshire* s. 627—628. Kiinteistönmuodostuksen yhteydessä saantokirjoja ei tutkita tässä mielessä myöskään ruotsalaisessa järjestelmässä.

79 *Caselius* s. 180—181.

luovutussopimuksen pätevyydestä yleisessä tuomioistuimessa. Prosessitaloudellisista seikoista tuskin voidaan tehdä johtopäätöksiä. Sitä paitsi tämän prosessitaloudellisen kysymyksen on katsottava nyttemmin tulleen ratkaistuksi JL 67 §:ssä, jossa pyritään tarkoin määräämään, mitkä kysymykset on ratkaistava toimituksessa ja siitä johtuvassa oikeudenkäynnissä ja mitkä taas yleisessä tuomioistuimessa. Tässä suhteessa ei pitäisi enää nykyisin esiintyä epäselvyyttä. Kolmannen miehen oikeusturvaan viittaamalla ei myöskään voida tehdä johtopäätöksiä esillä olevasta kysymyksestä. Lohkomisen oikeusvoima ulottuu pääsäännön mukaan ainoastaan asianosaisiin eikä siis sellaiseen kolmanteen henkilöön, joka ei ole ollut asianosaisena toimituksessa.[80] Muotovirheestä samoin kuin sen korjautumisesta johtuvien oikeusvaikutusten ulottuvuus on ratkaistava eri henkilöihin nähden kussakin tapauksessa erikseen.

Se seikka, että muotovirhe voi korjautua LL 20 §:ssä säädetyillä perusteilla taikka eräissä muissa poikkeustapauksissa muilla edellytyksillä, ei tietenkään voi merkitä suulliseen kiinteistönkauppaan siirtymistä. Lohkomisen yhteydessä saanto tutkitaan pääpiirteissään samalla tavalla kuin lainhuudatuksenkin yhteydessä ja jos havaitaan muotovirhe, niin hakemus on JA 3 ja 9 §:n nojalla hylättävä. Lopuksi sanotaan vielä, että määräalan luovutus joutuu muusta kiinteistön luovutuksesta poikkeukselliseen asemaan, mikäli lohkomiseen liittyy korjautumistekijöitä. Tähän nähden on huomautettava, että lohkomiseen liittyy joka tapauksessa lukuisia poikkeuksellisia ilmiöitä. Muussa yhteydessä velvoiteoikeudellista ja irroittamisoikeudellista määräalakäsitystä kannattaneet henkilöt ovat korostaneet juuri kiinteistön luovutuksesta erottavia tekijöitä. Jostakin syystä niitä on tässä tahdottu poikkeuksellisesti vähätellä.

Kirjallisuudessa on yleensä päädytty samantapaiseen lopputulokseen kuin *Caselius*. *Hakulinen* päätyy tähän pääasiassa sillä perusteella, ettei lohkomisen oikeusvoima ulotu luovutuskirjan pätevyyttä koskeviin kysymyksiin, koska ne käsitellään lohkomistoimituksessa pelkästään ennakkokysymyksinä.[81] Hänen kannanottonsa on tosin esitetty AJ:n aikana eikä siis JL 67 §:n voimassa ollessa. Näissä säännöksissä ei ole kuitenkaan sanottavaa asiallista eroa. JL 67 §:ssä on lausuttu ainoastaan entistä selvemmin se lopputulos, johon oltiin jo päädytty AJ 175 §:ään perustuneessa

80 Ks. myös edellä 8.2 §:ssä olevaa esitystä.

81 *Hakulinen* Luovutus s. 25 ja 61.

lainkäytössä.[82] Hakulisen lopputulosta on puolustettu myös voimassa olevan oikeuden pohjalta.[83]

Koko ongelma palautuu kiinteistötoimituksen oikeusvoiman ulottuvuutta koskevaan laajaan kysymykseen, jota on jo edellä selvitetty toisessa yhteydessä. Tuolloin osoitettiin, että lohkomisen perusteena olevan luovutuskirjan pätevyyttä koskevan kysymyksen ratkaiseminen JL 67 §:n nojalla on tätä asiaa koskeva lopullinen ratkaisu, joka myös saavuttaa oikeusvoiman. Se ei ole ennakkokysymyksen luontoinen ratkaisu. Subjektiivisessa suhteessa ratkaisun oikeusvoima ulottuu pääsäännön mukaan asianosaisiin. Toimituksen oikeusvoiman ulottuminen luovutuskirjan pätevyyttä koskevan kysymyksen ratkaisuun edellyttää kuitenkin, että tämä kysymys on nimenomaan *tehty* toimituksessa *riitaiseksi ja ratkaistu* sen yhteydessä. Saantokirjojen tarkastaminen toimituksessa ja maanmittauskonttorissa toimitusmääräyksen antamisen tai toimituksen tarkastuksen yhteydessä ja mahdollisen muotovirheen jääminen siinä havaitsematta ei merkitse muotovirheen korjautumista edes asianosaisiin nähden.[84] Pelkkä lainhuudatusasiakirjojen tarkastaminen lainhuudon myöntämistä varten ja mahdollisen muotovirheen jääminen siinä havaitsematta ei myöskään vielä sinänsä merkitse korjautumista.

Erään jo aikaisemminkin mainitun ratkaisun pohjalta näyttäisi olevan mahdollista keskustella myös siitä, voiko määräalan luovutukseen liittyvä muotovirhe korjautua jo *ennen* lohkomisen tulemista lainvoimaiseksi. Samalla kertaa eri kauppakirjoilla oli luovutettu yhdellä kauppakirjalla kiinteistö kahta määräalaa lukuunottamatta ja kahdella kauppakirjalla nuo määräalat. Ostajat olivat myös saaneet omaisuuden haltuunsa. Tällöin LL 20 §:ssä säädetty moiteaika luettiin määräalojenkin luovutusten osalta siitä, kun kiinteistön luovutukselle oli saatu lainhuuto.[85] Ratkaisu perustuu pikemminkin kohtuusnäkökohtiin kuin lakiin niin kuin myös on huomautettu.[86] On selvää, että sen pohjalta on erityisen varovasti tehtävä yleisiä johtopäätöksiä määräalan luovutukseen liittyvän muotovirheen korjautumisesta, varsinkin kun se lienee ainoa tämäntyyppinen ratkaisu ja tehty äänestyksen 3—2 jälkeen. Ratkaisun arvo näyttäisi ole-

82 Ks. tarkemmin lainsäädännössä havaittavasta kehityksestä *Brotherus* LM 1960 s. 330—333.

83 *Miettinen* LM 1960 s. 995—996.

84 Ks. edellä 8.2 §:ssä olevaa esitystä.

85 KoO 1955 II 55 (ään.). Ks. myös edellä av. 69.

86 *Muukkonen* s. 215 av. 179.

van de lege ferenda tarkasteltavien kysymysten alueella. Se osoittaa, kuinka kohtuus edellyttää sekä kiinteistön että määräalan saajalle kummallekin samanlaista oikeussuojaa ja samanlaisia mahdollisuuksia oikeusasemansa kehittämiseen.[87]

Lopuksi voidaan vielä tarkastella, mikä vaikutus lohkomisen yhteydessä tapahtuvalla muotovirheen korjautumisella on lainhuudatukseen nähden. Muotovirhe voi ensiksikin korjautua lohkomisessa ainoastaan asianosaisiin, mutta ei sen sijaan *kolmanteen henkilöön* nähden. Näin ollen näyttäisi ehkä siltä, ettei mikään ole muuttunut lainhuudatuksessa sen julkisen intressin kannalta, jonka takia LL 7 §:n mukainen asiakirjojen tarkastaminen on katsottu tarpeelliseksi lainhuudatuksen yhteydessä. Kirjaamisoikeuden johtavat periaatteet kuten julkisen luotettavuuden periaate näyttäisivät kuitenkin edellyttävän, että saajan pitäisi saada saannolleen lainhuuto, mikäli hän voi näyttää muotovirheen korjautuneen asianosaisiin nähden. Muunlaista lopputulosta ei voitane pitää johdonmukaisena. Kolmanteen nähden virhe korjautunee tällöin LL 20 §:n pääsäännön mukaan. Kirjallisuudessa on sanottu, että mikäli luovutus on LL 20 §:n johdosta käynyt asianosaisia lopullisesti sitovaksi, ei kolmaskaan henkilö voi enää vedota pätemättömyyteen.[88] Tämänkaltainen sääntö ei liene poikkeukseton. Muotovirheen korjautuessa lohkomisessa se merkitsisi toimituksen oikeusvoiman ulottuvuutta lähes kaikkiin oikeusalamaisiin. Tätä lopputulosta ei taas voida hyväksyä.[89] Ei ole varmaa, pitääkö *Hakulisen* esittämä sääntö paikkansa edes kaikissa niissä tapauksissa, joissa muotovirhe korjautuu myyjään nähden LL 20 §:n pääsäännön nojalla.

11 §. Sisällössä olevasta virheestä

1. Yleistä

Määräalan luovutussopimuksen sisällössä oleva pätemättömyysperuste voi olla samantapainen kuin koko kiinteistön luovutussopimuksen sisällössä. Näin voi olla asianlaita esim. eräiden sellaisten pätemättömyys-

87 Ks. myös edellä 10.2 a §:ssä av. 24 kohdalla lausuttua.

88 *Hakulinen* Luovutus s. 27.

89 Ks. edellä 8.2 §:ssä olevaa esitystä.

perusteiden osalta, joista säädetään 20. 6. 1864 annetussa asetuksessa, sisältävä sääntöjä sen estämiseksi, ettei sopimattomia ehtoja tehtäisi kiinteän omaisuuden kaupoissa ja maa-omaisuuksia liiallisesti raskautettaisi eläkkeellä ja muilla rasituksilla. Sanotun asetuksen 2 §:ssä edellytetään, että »jos maata annetaan omaksi vastaisen naimiskaupan ehdolla, tahi välipuheella, joka sortaa kolmannen miehen oikeutta, olkoon luopumus mitätön ja älköön lainhuutoa sille sallittako.» Sanotun asetuksen säännökset koskevat sanamuotonsa mukaan maan ja kiinteän omaisuuden luovutuksia. Ne koskevat sekä koko kiinteistön että määräalan luovutuksia.[1]

Merkityksellisimmät määräalan luovutussopimuksen sisältöön liittyvät pätemättömyysperusteet ovat ominaisia yksinomaan määräalan luovutukselle eivätkä voi tulla kysymykseen kokonaisen kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Huomattavimmat niistä liittyvät osittamisen edellytyksiä koskeviin oppeihin ja erityisesti ns. osittamisrajoituslainsäädäntöön. Jos määräalan luovutus ei ole sisällöltään sellainen kuin osittamisen rajoittamista tarkoittavassa lainsäädännössä edellytetään, niin osittamistoimitus on jätettävä edellytysten puuttumisen vuoksi sikseen, ellei virhettä voida korjata tai ellei se voi korjautua. *Osittamisen edellytysten* puuttuminen johtuu virheestä, joka voi olla samalla pätemättömyysperusteena. Sanottua voidaan valaista esimerkin avulla. Milloin KaavJL 2 luvussa mainitut osittamisen edellytykset puuttuvat sillä tavoin kuin KaavJL 30.1 §:ssä on sanottu, osittaminen on jätettävä sikseen, ellei virhettä voida korjata taikka se ei voi korjautua. Virhe on samalla pätemättömyysperusteena, sillä luovutuksensaajalla tai sillä, jolle hänen oikeutensa on siirtynyt, on oikeus saada luovutussopimus puretuksi.

Osittamisen edellytysten puuttuminen ei tietenkään aina johdu luovutussopimuksen sisällössä olevasta virheestä. Sama vaikutus on yleensä muillakin tehottomuusperusteilla. Toisaalta taas osittamisen edellytykset voivat puuttua esim. muodollisista syistä, vaikka luovutussopimus olisi kaikissa suhteissa tehokas. Osittamisen edellytyksiin kiinnitetään tässä yhteydessä huomiota myös sen vuoksi, että osittamisen edellytysten puuttuminen johtuu käytännössä eräissä varsin merkityksellisissä tapauksissa juuri määräalan luovutuksen sisällössä olevasta virheestä.

1 Näin KoO t 1924 II 173 ja *Haataja* s. 464. Ratkaisu koski purkavaa ehtoa määräalan kaupassa.

Nämä tapaukset ovat tuottaneet myös lainsäätäjälle erityisiä vaikeuksia useissa maissa.

Kirjallisuudessamme on toisinaan lausuttu mielipiteitä lohkomistoimituksen *sikseenjättämisen* merkityksestä asianosaisten väliseen suhteeseen nähden. Tähän kysymykseen on toisinaan vastattu, että määräalan saajalla on oikeus vaatia kaupan peräytymistä, milloin määräalan erottaminen tilaksi ei ole ollut mahdollista myyjästä riippumattomista syistä.[2] *Haataja* on myös lausunut vuosien 1864 ja 1883 OsittamisA:n pohjalta: »Ellei aluetta voitu erottaa, voi ostaja vaatia kaupan purkamista, mutta hänen saantonsa ei ollut ilman muuta mitätön. Ellei hän purkamista vaatinut, joutui hän sen vaaran alaiseksi, että myyjä möi koko tilansa toiselle, jolloin määräalan ostajan purkamisvaatimus voi aiheuttaa vaikeasti ratkaistavia riitoja.»[3]

Kysymykset ja vastaukset eivät ole kuitenkaan näin yksinkertaisessa muodossa esitettyinä riittäviä. Kysymyksenasettelussa on tällöin jo itsessään omaksuttu ns. klassinen pätemättömyysoppi, jonka pohjalta myös vastausta odotetaan. Pätemättömyyden korjautuvuus, sen voimaansaattaminen ja ulottuvuus samoin kuin monet muut seikat on ratkaistava kussakin tapauksessa erikseen. Nämä seikat kytkeytyvät voimassa olevan lain säännöksissä ehkä pikemminkin asianomaiseen pätemättömyysperusteeseen eikä suinkaan välittömästi osittamistoimituksen sikseenjättämiseen, joka on taas johtunut osittamisen edellytysten puuttumisesta. Edellytysten puuttumisen syynä on ollut ehkä sellainen virhe, joka on samalla pätemättömyysperusteena. Edellytysten puuttuminen voi kuitenkin johtua kokonaan muunlaisesta virheestä kuten esim. toimituksen muodollisessa puolessa olevasta virheestä. Sikseenjättäminen voi johtua vaikkapa siitä syystä, että sama toimitus on jo ennestään vireillä.

Tehottomuutta koskevaa kokonaisongelmaa samoin kuin osittamisen sikseenjättämistä koskevaa kokonaisongelmaa voidaan tutkia kussakin tapauksessa erikseen ja myös kunkin osakysymyksen osalta erikseen. Asianosaisten välinen suhde muodostuu kussakin tapauksessa erilaiseksi

---

[2] Näin *Chydenius* I s. 87 ja *Serlachius* s. 143. Samaan suuntaan Ruotsin osalta *Rodhe* s. 297—300. *Holmbäck* SvJT 1939 s. 64 pitää sen sijaan määräalan ja yhteisalueen osuuden kaupan pätevyyttä koskevan kysymyksen ja lohkomista ja lainhuudatusta koskevan kysymyksen selvästi toisistaan erillään: »Köpet är lagligt och vilandeförklaring kan erhållas; om man kan få avstyckning är en senare fråga.»

[3] *Haataja* s. 453. Ks. myös *Haataja* s. 451 ja 494.

eikä kaikkiin tapauksiin soveltuvaa vastausta voida antaa. Voimassa olevan lain säännökset ovat lisäksi näiden kysymysten osalta varsin hajanaisia ja puutteellisia. Ne eivät yleensä anna vastausta läheskään kaikkiin esille tuleviin kysymyksiin.

Tosin oikeuskäytännönkin pohjalta voitaneen perustella samanlaista yleistä periaatetta, jota on tavoiteltu edellä mainitussa kirjallisuudessa esitetyissä lausunnoissa. Eräässä ratkaisussa luovutussopimus on tuomittu peräytymään osittamisen edellytysten puuttuessa nojautumatta nimenomaiseen säännökseen laissa. Ratkaisu ilmentää kuitenkin toista huomattavasti laajemmissa yhteyksissä esille tulevaa oikeusperiaatetta. Määräalan luovutuksessa edellytetään yleensä määräalan muodostamista kiinteistöksi, vaikka sitä ei ehkä luovutussopimuksessa nimenomaan mainittaisi. Kiinteistönmuodostuksen käyminen mahdottomaksi merkitsee luovutuksensaajan kannalta, ettei luovuttaja ole voinut *täyttää sopimusvelvoitettaan* sellaisena kuin sopimuksessa on edellytetty. Olennainen sopimuksen rikkominen taas johtaa yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan siihen, että toinen sopijapuoli voi vaatia sopimuksen purkamista.[4] Luovutussopimuksen julistaminen mitättömäksi ei ole siten johtunut välittömästi kiinteistötoimituksen sikseenjättämisestä vaan siitä, että luovutussopimusta ei ole voitu toteuttaa olennaisissa kohdissaan sopimuksessa edellytetyllä tavalla. Tältä pohjalta kirjallisuudessa esitettyihin alussa mainittuihin lausuntoihin voidaan yhtyä.

2. *Osittamisen edellytyksistä*

Määräala voidaan muodostaa kiinteistöksi muun ohella lohkomisessa, tontinmittauksessa ja erillisen alueen tilaksi muodostamisessa. Eräissä tapauksissa se voidaan myös liittää saajan ennestään omistamaan tilaan. Kiinteistötoimitus voidaan kuitenkin suorittaa vain tietyin edellytyksin,

---

[4] KoO 19. 5. 1921 (ään.), LM 1921 s. 304: Koskiosuuden kauppa julistettiin peräytyneeksi, koska se oli tehty edellyttäen, että koskiosuus erotetaan eri tilaksi, mutta erottamisen edellytykset puuttuivat osuuden pienuuden takia. Tähän liittyvästä yleisestä sopimusoikeudellisesta periaatteesta ks. esim. *Godenhielm* s. 52—53 ja *Hakulinen* Velvoiteoikeus s. 158—159. Ks. myös *Vahlén* Fastighetsköp s. 178—179, jossa mahdollisena kiinteistönkaupan purkamisen perusteena viitataan myös sellaiseen lainhuudatukselle ilmaantuvaan esteeseen, jota myyjä ei voi poistaa ja joka ei riipu ostajasta. Ostajalla olisi oikeus kaupan

joiden puuttuessa toimitus on jätettävä sikseen niin kuin JL 59.2 ja KaavJL 56.1 §:ssä säädetään. Samalla kuitenkin edellytetään, ettei edellytyksissä havaittavaa puutetta voida korjata. Kiinteistötoimituksen edellytyksillä ymmärretään sellaisia asianhaaroja, joiden tulee olla olemassa, jotta toimitus voitaisiin ottaa suoritettavaksi. Kuitenkin myös se menettely, jossa toimituksen edellytykset tutkitaan toimituksen suorittamista varten, on kiinteistötoimitus sinänsä siinäkin tapauksessa, että toimitus jätetään sikseen.

Tämän kirjoittaja on aikaisemmin ryhmitellyt kiinteistötoimituksen edellytyksiä niiden yksityiskohtaista tarkastelua varten kahteen pääryhmään eli muodollisiin ja aineellisiin edellytyksiin. Muodolliset edellytykset liittyvät toimitusmenettelyn muodolliseen puoleen. Asialliset edellytykset eivät sen sijaan liity menettelyyn, vaan siihen tulokseen, jota toimitusmenettelyssä tavoitellaan.[5] Osittamisen *muodolliset edellytykset* voidaan ryhmitellä edelleen toimitusmiehiin, asianosaisiin ja heidän edustajiinsa sekä osittamispyyntöön ja sen esittämistapaan liittyviin edellytyksiin. Esimerkkinä toimitusmiehiin kohdistuvista edellytyksistä voidaan mainita, että toimitusmiehistön tulee olla kokoonpanoltaan laillinen sekä jäsentensä lukumäärään että heidän yleiseen ja erityiseen kelpoisuuteensa nähden. Asianosaisiin liittyvistä edellytyksistä voidaan mainita, että asianosaisella tulee olla oikeudenkäyntikelpoisuus, asianosaiskelpoisuus ja asiavaltuus.

Tämäntapaisten edellytysten osalta voidaan esittää yleisenä havaintona, ettei edellytysten puuttuminen johda yleensä toimituksen sikseenjättämiseen vaan pääsääntönä on pikemminkin virheen korjaaminen. Toimitusinsinööri on JL 57.3 §:n mukaan velvollinen ryhtymään toimenpiteisiin hankkiakseen esteellisen toimitusmiehen tilalle esteettömän. Toimitusinsinööri on myös JA 15 §:n mukaan velvollinen ryhtymään

---

purkamiseen ja vahingonkorvaukseen, jos este ei ollut hänen tiedossaan silloin kun kauppasopimus tehtiin. Tekijä pitää kysymystä ruotsalaisen oikeuden osalta epäselvänä.

[5] Ks. *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 65—66. *Richter* s. 44 suorittaa osittamisen edellytysten ryhmittelyn muodollisiin ja materiaalisiin edellytyksiin. Itävallan lainsäädännössä puhutaan taas osaksi samantapaiselta pohjalta osittamisen oikeudellisista ja taloudellisista edellytyksistä. Ks. *Dittrich—Nagy—Peters—Sattler* s. 770—771. Ks. Tanskan oikeuden osalta *Fr. Vinding Kruse* Tinglysningsloven s. 152. Vrt. myös esim. *Tirkkonen* I s. 552—553, jossa määritellään prosessinedellytyksiä.

toimenpiteisiin uskotun miehen määräämiseksi valvomaan tarvittaessa asianosaisen etua ja siten ryhtymään toimenpiteisiin asianosaisiin liittyvää edellytystä rasittavan puutteellisuuden poistamiseksi. Jos taas kirjallisen tai muun sellaisen selvityksen esittäminen on tarpeen toimituksen suorittamista varten, niin asianosaisen on sellainen yleensä hankittava niin kuin JA 14 §:ssä sanotaan. Poikkeustapauksissa selvitys on taas toimitusinsinöörin hankittava.

Tämäntapaisten edellytysten puuttuminen ei yleensä vaikuta asianosaisten väliseen suhteeseen, koska puute tulee yleensä korjatuksi. Tietysti muodollista laatua olevan edellytyksen puuttuminen voi aiheuttaa toimituksen jättämisen sikseen, mikäli virhettä ei voida korjata. Sikseenjättämisellä voi tuskin näissäkään tapauksissa ainakaan yleensä olla asianosaisten väliseen suhteeseen välittömästi vaikuttavia oikeudellisia seuraamuksia. Laissa ei ole säännöksiä, jotka antaisivat aiheen päätyä toisenlaiseen tulokseen.

Sanottua voidaan valaista esimerkillä. Määräalan kauppakirjan katoaminen saattaa olla syynä lohkomistoimituksen sikseenjättämiseen, koska JA 3.1 §:n mukaan lohkomisen edellytyksenä on selvityksen esittäminen muun ohella määräalan saajan saannosta. Sikseenjättäminen ei ole kuitenkaan esteenä sellaisen vahvistuskanteen menestymiselle, jossa saaja vaatii esittämänsä näytön perusteella vahvistettavaksi, että määräalan kauppa on tapahtunut.[6]

Osittamisen *asialliset edellytykset* eivät liity muodolliseen toimitusmenettelyyn, vaan sen perustana olevaan asianosaisten keskeiseen luovutussopimukseen ja sen pohjalta toimituksessa tavoiteltavaan lopputulokseen. Tämän kirjoittaja on aikaisemmin äsken mainitussa yhteydessä ryhmitellyt osittamisen asiallisia edellytyksiä osaksi historialliselta ja osaksi oikeuspoliittiselta pohjalta niiden tarkoitusperien mukaan, joiden toteuttamiseksi osittamisen rajoittaminen on katsottu tarpeelliseksi. Tällöin on puhuttu muun muassa maa- ja metsätalouspoliittisista, rakennuspoliittisista, vaihdantapoliittisista ja finanssipoliittisista osittamisen edellytyksistä. Tällä alueella osittamisen edellytysten puuttuminen johtuu usein juuri siitä, että toimituksen perustana olevaa luovutussopi-

[6] KoO 15. 8. 1961, Maanmittaus 1963: 1—2 s. 56—57: Määräalan kauppakirja oli hävinnyt, mutta siitä oli säilynyt jäljennös. Myyjät velvoitettiin antamaan ostajalle asiakirja, jossa vahvistettiin ostajan oikeus määräalaan uhalla, että muussa tapauksessa oikeuden tuomiolla oli sama vaikutus.

musta rasittaa tehottomuusperuste. Osittamisen asiallisten edellytysten ryhmittelyssä voidaan päästä tuloksiin myös käyttämällä tehottomuusperusteiden mukaista ryhmittelyä. Osittamisen edellytysten puuttuminen johtuu luovutussopimuksen sisällössä olevasta virheestä muun ohella niissä tapauksissa, joissa on kysymys finanssipoliittisista, kaavoituksellisista ja maa- ja metsätalouspoliittisista edellytyksistä.

Finanssipoliittisilla edellytyksillä tarkoitetaan niitä historiallisia osittamisrajoituksia, jotka ovat johtuneet MK 4: 9:stä ja muusta veronalaisen maan vähentämisen rajoittamisesta. Rakennuspoliittisilla edellytyksillä tarkoitetaan niitä osittamisen edellytyksiä, jotka johtuvat pääasiassa RakL:n ja KaavJL:n säännöksistä ja joiden tarkoituksena on yleensä joko kaavan toteuttamisen edistäminen tai kaavan laatimisen ja toteuttamisen vaikeutumisen estäminen.[7] Kaava voi luonnollisesti koskea myös maatalousaluetta eikä siis vain rakennusmaata, minkä vuoksi saattaa olla asiallisempaa puhua kaavoituksellisista edellytyksistä. Maa- ja metsätalouspoliittisilla edellytyksillä taas tarkoitetaan niitä edellytyksiä, joiden aikaansaamiseen pyritään ns. osittamisrajoituslainsäädännön avulla.

Voimassa olevan jakolainsäädännön pohjana on JL 20.1 ja 181 §:ssä lausuttu *osittamisvapauden periaate*, joka lausuttiin jo prinsiippikomitean mietinnössä ja muussa samanaikaisessa kirjallisuudessa.[8] Koko laajuudessaan se toteutettiin AJ:ssa, jonka 19 ja 27 §:ssä korostettiin nimenomaan esteetöntä osittamisvapautta. Voimassa olevan lain vastaavissa edellä mainituissa säännöksissä korostetaan jälleen pikemminkin laissa säädettyjä osittamisen ehtoja eli nykyaikaista kieltä käyttäen osittamisen edellytyksiä. Pääsääntönä voidaan kuitenkin edelleen pitää osittamisvapauden periaatetta.[9] Erilaiset osittamisrajoitukset merkitsevät poikkeusta tästä periaatteesta.

3. *Veronalaisen maan vähentämiskiellosta*

Veronalaisen maan vähentämiskiellosta aikanaan annetut säännökset muodostavat tavallaan pohjan koko osittamisen rajoittamista koskevan

---

7 Vrt. *Suomaa* Mila 1960 s. 131.

8 Ks. Prinsiippikomitean mietintö s. 91—92. Ks. myös *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 41—42 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

9 Samoin *Pietilä* LM 1962 s. 65—66 ja 70.

lainsäädäntömme kehitykselle ja myös osittamisrajoituksiin liittyvien oikeusvaikutusten tarkastelulle. Näitä oikeusvaikutuksia on kirjallisuudessa tarkasteltu suhteellisen vähän. Ehkä juuri siitä syystä ne ovat tuottaneet jatkuvasti myös lainsäätäjälle erityisiä vaikeuksia.[10]

Varhaisimmista veronalaisen maan vähentämisen kieltämistä ja samalla osittamisen rajoittamista tarkoittaneista säännöksistä mainitaan usein vuoden 1459 plakaatti.[11] Siinä samoin kuin eräissä muissa varhaisissa säännöksissä tarkoitettiin pääasiassa perinnönjakojen yhteydessä suoritettavaa osittamista kun taas kiinteän omaisuuden kauppoihin liittyvään osittamiseen on viitattu vain ohimennen. Vähentämiskiellon rikkomisen oikeusvaikutuksiin nähden plakaatissa ollaan myös niukkasanaisia. Mikäli kiellettyä vähentämistä oli tapahtunut, maa oli myytävä takaisin veronalaiseksi yön ja vuoden kuluessa plakaatin antamisesta lukien. Vähentämiskiellon rikkomisesta säädettiin myös sakkorangaistus. Varhaisimpien säännösten pohjalta on ilman perusteellisia tutkimuksia jokseenkin vaikeata tehdä johtopäätöksiä myyjän ja ostajan välisestä suhteesta. Säännösten merkitys näyttää käytännössä vähäiseltä, koska luovutusten nojalla lienee edelleen annettu lainhuutoja. Näyttää siltä, ettei vastoin kieltoa tehtyjä luovutuksia katsottu ilman muuta pätemättömiksi.[12]

Veronalaisen maan jakamisesta ja vähentämisestä 21. 7. 1677 annetussa asetuksessa säädettiin veronalaisen maan vähentämiskiellon rikkomisesta edelleen rangaistusseuraamus. Tämän ohella säädettiin, että saajan oli luovutettava säännösten vastaisesti hankkimansa alue lunastuksetta takaisin emätilaan, vaikka siihen olisi jo saatu kiinnekirja. Poikkeuksena mainittiin kuitenkin ylimuistoinen nautinta. Samalla tuomareita kiellettiin antamasta kiinnekirjoja kiellonvastaisille saannoille ja maaherrat velvoitettiin myös valvomaan säännösten noudattamista.[13]

---

[10] Ks. näistä vaikeuksista määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman järjestelyn osalta *Pietilä* LM 1969 s. 205—210. Ks. tarkemmin osittamisrajoituksen kehityksestä lainsäädännössämme *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 34—39 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

[11] Placat om Skattegodzens widh macht hållade etc af augusti 1459. Sen teksti on otettu *Hadorphiuksen* lakikokoelmaan s. 53—54 vuodelta 1687.

[12] Tähän viittaa esim. Kongl. Placat och Förordning emot Skattehemmanens samt Kronohemmanens delning och förminskande then 2. 5. 1673, jossa määräalojen luovuttamiskielto säädettiin taannehtivaksi ja samalla korostettiin, etteivät jo annetut lainhuudot suojanneet saajia.

[13] Kongl. förnyade Placat och Förordning emot skattskyldig jordz delning

Vuoden 1734 lain MK 4: 9:ssä lausuttiin uudelleen veronalaisen maan vähentämiskieltoa koskeva pääsääntö. Vähentämiskiellon rikkomisen seuraamuksena mainittiin sopimuksen pätemättömyys. Muista seuraamuksista ei mainittu mitään, mutta yleensä on katsottu, ettei MK:ssa lausutun vähentämiskiellon tarkoituksena ollut kumota asiassa aikaisemmin annettuja yksityiskohtaisia säännöksiä, vaan ainoastaan esittää asiaa koskeva pääsääntö yleisessä ja yksinkertaisessa muodossa.[14] Tällä tavoin kysymys lunastuksesta on jäänyt epäselväksi. Määräalan luovutuksen tultua julistetuksi tehottomaksi MK 4: 9:n nojalla luovutuksensaaja on voitu velvoittaa palauttamaan määräalan hallinta emätilan omistajalle. Luovuttaja on huolimatta vuoden 1677 asetuksesta ollut velvollinen palauttamaan saamansa kauppahinnan ja myös korvaamaan vahingon. Luovutuksensaaja on voinut vaatia lunastusta myös luovuttajan seuraajalta, joka omistaa emätilan tilukset palauttamisen aikana.[15]

Sekä aikaisemmin annettujen säännösten että vuoden 1734 MK 4: 9:n mukaan vähentämiskiellon vastainen luovutus oli pätemätön. Tämä ilmaistiin sanalla ogildt — mitätön. Tätä pätemättömyyttä on kirjallisuudessa pidetty klassisen pätemättömyysopin mukaisena mitättömyytenä.[16] Johtopäätöstä ei kuitenkaan voida tehdä MK:n sanamuotojen perusteella, sillä MK on sanotussa suhteessa kovin epäjohdonmukainen.[17] Sitä paitsi klassisen pätemättömyysopin mukainen mitättömyys on eri tahoilla ymmärretty eri tavoin.[18] Tämän vuoksi myös veronalaisen maan vähen-

---

och förminskande then 21. 7. 1677. Tässä ja edellisessä av:ssa mainittujen säännösten teksti on otettu esim. *Joh. Schmedemanin* lakikokoelmaan vuodelta 1706. Ks. myös *von Bonsdorff* s. 68—69, *Haataja* s. 438—439 ja *Wohlin* s. 39—44.

14 Näin *von Bonsdorff* s. 68—70 ja *Haataja* s. 440.

15 OO 5. 5. 1846 taltio 129, *Serlachius* Samling s. 76—77, OO 21. 5. 1881, *Haataja* s. 453 av. 1 ja Ruotsin HD 9. 11. 1837, *Haataja* s. 440 av 2. Ks. myös *Chydenius* I s. 86—87 ja *Serlachius* s. 143 sekä *Rodhe* s. 297—299. Seikkaperäisimmät perustelut lunastuksen puolesta sisältyvät *Wreden* JFT 1896 s. 418—425 vastaukseen asiaa koskeneen keskustelukysymyksen johdosta.

16 *Serlachius* JFT 1902 s. 4 lausuu, että vastoin MK 4: 9:ssä lausuttua veronalaisen maan vähentämiskieltoa tehty luovutus on mitätön (ogild) ja lainhuudon myöntäminen sille on kiellettyä. Mikäli lainhuuto on myönnetty, on se Serlachiuksen mukaan vailla vaikutusta.

17 Ks. esim. *Ekström* s. 673, *Hernberg* Yleissiviilioikeus s. 165, *af Hällström* Festskrift för Granfelt s. 338—339, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 330, *Muukkonen* s. 107, *Rautiala* LM 1950 s. 753 ja *Zitting* s. 53.

18 Ks. *Muukkonen* s. 114—115.

tämiskiellosta johtuvaa pätemättömyyttä olisi tarkasteltava analyyttisen pätemättömyysopin mukaisesti.

Korjautumiseensa nähden se on ilmeisesti ollut lähes lopullista, sillä esim. lainhuudon saaminen ei ole voinut vaikuttaa. Vain ikimuistoinen nautinta on vuoden 1673 ja 1677 asetusten mukaan voinut korjata virheen. *Voimaansaattamiseen* nähden myös lainhuutoa myöntävän viranomaisen oli otettava virhe huomioon viran puolesta ja maaherrat olivat velvollisia viran puolesta valvomaan säännösten noudattamista. Tässä mielessä veronalaisen maan vähentämiskiellon vastaista oikeustointa voidaan sanoa mitättömäksi. Tämäntapaisia seikkoja on pidetty klassisessa pätemättömyysopissa tunnusomaisina mitättömyydelle.[19] *Ulottuvuuteensa* nähden veronalaisen maan vähentämiskiellosta johtunut pätemättömyys on taas ollut ilmeisesti absoluuttista. Kaikki osapuolet ovat voineet vedota siihen.

4. *Osittamisrajoituksista*

a. Vp 1967 HE 22. Osittamisrajoitustoimikunta on laatiessaan ehdotusta uudeksi maa- ja metsätalouspoliittiseksi osittamisrajoituslainsäädännöksi kiinnittänyt huomiota määräalan luovutuksensaajan yksityisoikeudelliseen oikeusasemaan erityisesti niissä tapauksissa, joissa osittamislupa evättäisiin ehdotettujen uusien säännösten mukaisesti. Toimikunnalla on ollut käsityksensä mukaan sanotussa suhteessa valittavanaan lähinnä kolme vaihtoehtoa määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman järjestämiseksi.

Ensimmäisen vaihtoehdon mukaan oikeustoimi katsottaisiin sen tekemisestä alkaen lopulliseksi jo ennen osittamislupaa koskevan asian ratkaisemista. Luvan epääminen johtaisi tällöin siihen, että kiinteistöihin tulisi kuulumaan sellaisia niistä luovutettuja määräaloja, joita ei voitaisi erottaa itsenäisiksi kiinteistöiksi. Tämä taas aiheuttaisi sekavuutta kiinteistöjärjestelmään ja taloudellisia tappioita määräalojen saajille.

Toisen vaihtoehdon mukaan määräalan luovutustoimi katsottaisiin rauenneekksi osittamisluvan epäämisen johdosta laissa olevan säännöksen nojalla tai sitten luovutustoimi voitaisiin purkaa määräajassa vireille

[19] Ks. *af Hällström* Festskrift för Granfelt s. 321, *Muukkonen* s. 114, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 333 ja myös *Moring* s. 263.

pantavan kanteen perusteella. Viimeksi mainittu kanta on omaksuttu KaavJL 30 §:ssä. Osittamisrajoitustoimikunta ei ole voinut pitää tätäkään järjestelmää tyydyttävänä. Jos nimittäin kannetta ei pantaisi vireille määräajassa, niin ensimmäisen vaihtoehdon osalta lausutut epäkohdat olisivat tässäkin olemassa. Oikeustoimen rauetessa taas syntyisi monia vaikeasti ratkaistavia kysymyksiä. Sitä paitsi sopijapuolten kiinteistön luovutussopimukseen ottama purkava ehto on katsottu voimassa olevan lain mukaan mitättömäksi.

Osittamisrajoitustoimikunnan mietinnössä ja sen pohjalta annetussa hallituksen esityksessä eduskunnalle on omaksuttu *kolmas* vaihtoehto. Oikeustoimi, johon sisältyy määräalan luovuttaminen tai sen pidättäminen, ei tulisi määräalaa koskevalta osalta voimaan, ennen kuin olisi lainvoimaisesti ratkaistu, että määräala voitaisiin ehdotukseen ja esitykseen sisältyvän osittamisrajoituslain ja KaavJL:n mukaan erottaa. Sen jälkeen kun olisi lainvoimaisesti ratkaistu, ettei määräalaa voida erottaa, olisi oikeustoimi määräalan luovutusta tai sen pidättämistä koskevalta osalta *mitätön*. Tätä tarkoittava säännös lisättäisiin esityksen mukaan MK 1:2 a §:ään.[20]

Kirjallisuudessa on jo aikaisemmin kiinnitetty huomiota ehdotettujen säännösten epäselvyyteen.[21] Lopultakaan ei käy selville, mitä niissä tarkoitetaan sanottaessa, ettei määräalan luovutussopimus tule voimaan ennen osittamislupaa koskevan asian myönteistä ratkaisemista. Samoin ei käy selville, mitä luovutussopimuksen mitättömyys merkitsee. *Pietilän* mukaan ehdotusten tarkoituksena lienee ollut, ettei luovutuksensaajalle voitaisi antaa oikeussuojaa tämän vaatiessa luovutussopimuksen nojalla määräalan hallintaa ja ettei luovuttajalle voitaisi antaa oikeussuojaa tämän vaatiessa kauppahintaa.

Ehdotusten laatijan tarkoituksesta on jokseenkin vaikeata päästä selville, koska sitä ei ole selitetty perusteluissa. Ilmeistä kuitenkin on, että asianosaiset tulisivat käytännössä sopimaan hallinnan siirtymisestä ja kauppahinnan maksamisesta välittömästi uusista säännöksistä riippumatta.[22] Sekä maatalousmaan että rakennusmaan luovutuksen yhteydessä

---

20 Ks. Kom. mon. 1963: 60 liite s. 6—7 sekä sen johdosta *Lehtosalo* LM 1965 s. 266—267. Samoin Vp 1967 HE 22 s. 6.

21 Ks. Ltk 1965: 1 s. 16—17 sekä *Pietilä* LM 1969 s. 208—209. Ks. myös *Rodhe* s. 305—318, jossa esitetään edelleenkin ajankohtaisia näkökohtia de lege ferenda osittamisrajoituksista johtuvien oikeusvaikutusten johdosta.

22 *Pietilä* LM 1969 s. 208.

esiintyy usein käytännössä tarvetta sopia välittömästi hallinnan siirtymisestä esim. juuri ennen kylvökauden alkamista. Sitovan sopimuksen aikaansaaminen edellyttää tällöin myös usein käytännössä kauppahinnan maksamista ainakin osaksi. Epäselvyytensä vuoksi sopimuksen voimaantuloa koskevia säännösehdotuksia tuskin voidaan pitää parhaina mahdollisina.

Luovutussopimuksen mitättömyyttä koskevan säännösehdotuksen taustana on ilmeisesti jälleen klassinen pätemättömyysoppi. Tässä lienee edellytetty, että nimeämällä pätemättömyyden laatu joko mitättömyydeksi tai moitteenvaraisuudeksi taikka ehkä väitteenvaraisuudeksi kaikki muut kysymykset ovat ratkenneet ikään kuin itsestään tai ainakin ratkaistavissa yleisten periaatteiden pohjalta. Samalla pyritään estämään luovutussopimukseen normaalisti liittyvien oikeusvaikutusten syntyminen luovutussopimuksen voimaantuloa koskevan säännösehdotuksen avulla. Tällä tavoin ei syntyisi ollenkaan sellaisia vaikeuksia, joita esiintyisi edellä esitettyjen kahden ensimmäisen vaihtoehdon kohdalla. Näin yksinkertaiseksi asia ei ilmeisesti kuitenkaan muodostuisi käytännössä. Monet kysymykset jäisivät tulkinnan varaan. Oikeuskäytännössä jouduttaisiin etsimään vastausta samantapaisiin kysymyksiin kuin jo aikanaan veronalaisen maan vähentämiskiellosta johtuneessa oikeuskäytännössä. Kysymystä olisi siten lähestyttävä analyyttisen pätemättömyysopin pohjalta.

Laintarkastuskunta ja *Pietilä* ovat päätyneet siihen, että osittamisluvan kieltämisestä johtuvia oikeusvaikutuksia kuvattaisiin laissa paremmin sanomalla, että luovutussopimus purkautuu tai peruuntuu, sen sijasta, että osittamisrajoitustoimikunnan ehdotuksessa luovutussopimuksen sanotaan olevan mitätön.[23] Sanamuodon valitseminen toiseen tai toiseen suuntaan ei merkitse vielä koko kysymysryhmän ratkaisemista. Samalla on kysyttävä muun ohella pätemättömyyden voimaansaattamista, ulottuvuutta ja korjauskelpoisuutta. Siirtyminen laintarkastuskunnan lausumalla tavalla suspensiivisesta ilmaisutavasta resolutiiviseen merkitsee vain kysymykseen tulevien moninaisten vaikeuksien tunnustamista, mutta ei sen sijaan vielä ilman muuta ratkaisun valitsemista moniin ratkaisuaan vaativiin kysymyksiin.

---

[23] Ltk 1965: 1 s. 16—17 ja *Pietilä* LM 1969 s. 209.

b. *KaavJL 30 §* edustaa suurempaa täsmällisyyttä, vaikka se on ajallisessa suhteessa vanhempi kuin osittamisrajoitustoimikunnan mietintö. Siinä ei ainoastaan tunnusteta, että monet kysymykset kaipaavat ratkaisuaan, vaan siinä on suoranaisesti otettu kantaa moniin pätemättömyysongelmaan liittyviin osakysymyksiin.

KaavJL 30 §:n mukaan määräalan luovutussopimus on siinä mainituin edellytyksin pätemätön, mikäli luovutetun alueen lohkominen jätetään sikseen KaavJL 17, 18, 22—24 tai 25.1 §:n nojalla. Tämä pätemättömyys on *voimaansaattamiseensa* nähden moitteenvaraisuutta, sillä purkamista koskeva kanne on KaavJL 30.2 §:n mukaan puhevallan menettämisen uhalla pantava vireille kiinteistön sijaitsemispaikkakunnan alioikeudessa vuoden kuluessa siitä, kun päätös lohkomisen sikseenjättämisestä on saanut lainvoiman. Moiteaika määrätään laissa lyhyeksi, jotta asianosaisten keskeisiin suhteisiin saataisiin nopeasti selvyyttä. Toisaalta moiteaika näyttäisi olevan tarpeen, jotta asianosaiset ehtisivät järjestää suhteensa parhaalla mahdollisella tavalla.

Lohkomisen *sikseenjättäminen* kaavoituksellisista syistä ei välttämättä merkitse käytännössä aiotun luovutukseen perustuvan kiinteistönmuodostuksen käymistä lopullisesti mahdottomaksi. Lohkomisen sikseenjättämisen aiheuttanut virhe tai puutteellisuus toimituksen edellytyksissä on varsin usein korjattavissa. Korjaaminen pitäisi tietysti suorittaa jo lohkomisen aikana ennen sikseenjättämistä. Asianosaiset saattavat kuitenkin olla eri mieltä korjaamisen tarpeellisuudesta, jolloin lopullisen päätöksen antaminen käy välttämättömäksi.

Toimituksen sikseenjättämiseen liittyvä välittömästi vaikuttava luovutussopimuksen mitättömyys näyttäisi epäonnistuneelta ratkaisulta niissä tapauksissa, joissa sikseenjättäminen tapahtuu vasta oikeudenkäynnissä. Käytännössä esiintyy sellaisiakin tapauksia, joissa lohkomisen edellytyksistä ollaan yksimielisiä toimituksessa, mutta maanmittauskonttori havaitsee vasta tarkastusvaiheessa lohkomisen edellytysten puuttuvan ja alistaa asian KaavJL 28.1 §:n nojalla oikeudelle. Korkeimman oikeuden ratkaisussa 1964 II 63 toimitusmiehet pitivät esittämillään perusteilla *ilmeisenä*, ettei toimituksesta aiheudu haittaa vastaisuudessa laadittavan kaavan toteuttamiselle ja katsoivat lohkomisen edellytysten KaavJL 25.2 §:n nojalla olevan olemassa. Maanmittauskonttori ei sen sijaan pitänyt asiaa ilmeisenä, vaan alisti asian KaavJL 28.1 §:n nojalla oikeudelle. Kun myös maanjako-oikeudessa lohkomisen edellytysten

katsottiin puuttuvan, niin asia saatettiin ylimmän oikeusasteen ratkaistavaksi, jossa lohkominen jätettiin pysyväksi.[24]

Sellaista lainsäädännöllistä ratkaisuvaihtoehtoa, jossa toimituksen sikseenjättämiseen liittyisi välittömästi vaikuttava luovutussopimuksen mitättömyys, voidaan tuskin pitää parhaana mahdollisena edellä olevan kaltaisia tapauksia silmällä pitäen. Asianosaisilla pitäisi ehkä olla tietty aika, jonka kuluessa he ehtisivät täydentämään luovutussopimusta sillä tavoin, että lohkomisen edellytykset olisivat sopimuksen täydentämisen jälkeen olemassa. Luovutuksensaaja voi myös monin muin tavoin ryhtyä toimenpiteisiin sen virheen korjaamiseksi, joka on aiheuttanut toimituksen sikseenjättämisen. Tätä varten hänellä on KaavJL 30.2 §:n mukaan tietty yhden vuoden pituinen toimimisaika. Mikäli hän ei voi tämän ajan kuluessa saada virhettä korjatuksi, hän voi vaatia luovutussopimuksen purkamista.

KaavJL 30 §:stä johtuva pätemättömyys on *ulottuvuuteensa* nähden relatiivista. KaavJL 30.1 §:n mukaan ainoastaan luovutuksensaajalla tai sillä, jolle hänen oikeutensa on siirtynyt, on oikeus saada luovutussopimus puretuksi. Säännös suo siten luovutuksensaajalle mahdollisuuden valita eri vaihtoehtojen kesken. Luovutuksensaajan kannalta saattaa olla mielekästä jäädä luovutussopimuksen purkamisen sijasta odottamaan esim. laadittavana olevan kaavan valmistumista. Äsken mainitussa ratkaisussa lohkomisen esteenä näytti olevan kaavan laatimisen viivästyminen. Kun kaavan latimista ei ollut vielä aloitettu, niin ei voitu myöskään riidattomasti sanoa, aiheutuisiko suunnitellusta lohkomisesta haittaa vastaiselle kaavoitukselle vai ei. Tämänkaltaisissa tapauksissa luovutuksensaaja jää käytännössä varsin usein odottamaan kaavoituksen valmistumista. Kaavaehdotuksen laatimisen edistyttyä pitemmälle voidaan myös usein havaita lohkomisen edellytysten olevan olemassa ja sen esteenä aikaisemmin olleen virheen siten korjautuneen. Luovutuksensaaja voi hankkia itselleen suojaa odotusaikana hakemalla erottamisoikeuden kiinnittämistä JL 26 luvussa säädetyssä järjestyksessä. Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen uudistamisen edellytykset näyttäisivät myös tällöin olevan olemassa, mikäli erottamisen viivästyminen on johtunut esim. kaavoituksen viivästymisestä eikä siis kiinnityksen saa-

[24] KoO 1964 II 63 (ään.). Ks. myös sen johdosta *Hyvönen* LM 1969 s. 198—202.

jasta riippuvista syistä. Lainhuutoa ei kuitenkaan voida myöntää ennen kiinteistönmuodostuksen merkitsemistä asianomaiseen rekisteriin.

KaavJL 30 §:stä johtuva pätemättömyys on *korjauskelpoista.* Varsin usein asianosaiset pyrkivät täydentämään luovutussopimusta siten, että lohkomisen edellytykset olisivat olemassa. Luovutussopimuksen sisältö pyritään saattamaan virheettömäksi. Virhe voi myös korjautua ilman asianosaisten toimenpiteitä. Laadittavana oleva kaava voidaan valmistaa sellaiseksi, että suunnitellun lohkomisen edellytykset ovat olemassa. Esim. RakL 95.2 §:n mukaan rakennuskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä riittävää huomiota voimassa oleviin omistusoikeussuhteisiin.

Edellä olevasta käy selville, että KaavJL 30 §:stä saadaan välittömästi vastaukset varsin moniin käytännön kysymyksiin sen lyhyestä sanamuodosta huolimatta. Samalla se suo luovutuksensaajalle mahdollisuuden kehittää oikeusasemaansa haluamaansa suuntaan. KaavJL:n omaksumaa järjestelmää vastaan on kuitenkin esitetty myös huomautuksia. Osittamisrajoitustoimikunta on kiinnittänyt huomiota järjestelmästä johtuviin epäkohtiin. Jollei nimittäin kannetta panna vireille määräajassa, niin kiinteistöihin tulisi kuulumaan sellaisia niistä luovutettuja määräaloja, joita ei voitaisi erottaa itsenäisiksi kiinteistöiksi. Tästä taas aiheutuisi suurta sekavuutta kiinteistöoloissa ja taloudellisia tappioita asianomaisten maa-alueiden omistajille.[25]

Sekavuutta tuskin voidaan kokonaan välttää ryhdyttäessä laajamittaiseen osittamisen rajoittamiseen omaksuttiinpa sitten millainen järjestelmä tahansa. Käytännössä ei voida kuitenkaan havaita mitään sellaista suurta sekavuutta, johon osittamisrajoitustoimikunta on viitannut. Osittamisrajoitustoimikunta arvelee, etteivät epäkohdat ole vielä esiintyneet KaavJL:n lyhyestä voimassaoloajasta johtuen. Syy lienee pikemminkin siinä, että KaavJL:n järjestelmän vallitessa asianosaiset voivat valita heille soveltuvan ratkaisuvaihtoehdon eikä mitään järjestelmästä aiheutuvaa sekavuutta ole edes odotettavissa. Tähän viittaa myös se seikka, että ulkomaisissa kiinteistöjärjestelmissä on omaksuttu eräitä tätä järjestelmää lähellä olevia ratkaisuja.

Osittamisrajoitustoimikunta on myös edellä viitannut KaavJL:n omaksumasta järjestelmästä asianosaisille aiheutuviin taloudellisiin tappioihin. Kuitenkin KaavJL suo asianosaisille mahdollisuuden tappioiden torju-

---

[25] Kom. mon. 1963: 60 liite s. 6 ja *Lehtosalo* LM 1965 s. 266—267. Samoin myös Vp 1967 HE 22 s. 6.

miseen ja asian selvittämiseen purkamisprosessissa. Osittamisrajoitustoimikunnan omaksumassa järjestelmässä tappioiden kärsiminen näyttäisi sen sijaan jäävän luovutuksensaajan osaksi niissä tapauksissa, joissa asianosaiset ovat lain säännöksistä riippumatta käytännön tarpeiden vaatimusten mukaisesti sopineet hallinnan siirtymisestä ja kauppahinnan maksamisesta ja joissa osittamislupa kuitenkin myöhemmin kielletään.

c. *Ulkomaista oikeutta sekä näkökohtia de lege ferenda.* Samanlaisiin näkökohtiin kuin edellä on kiinnitetty erityistä huomiota myös ruotsalaisessa kirjallisuudessa ja lainvalmistelutöissä. *Ruotsin* uuden maakaaren valmistelutöissä on pidetty tärkeänä, että maanmittausoikeudelliset ja siviilioikeudelliset säännökset saadaan sopusointuun keskenään. Tämä merkitsisi, ettei luovutustoimi voisi jäädä uusien säännösehdotusten mukaan voimaan määräämättömäksi ajaksi niin, ettei vastaavaa kiinteistönmuodostusta voitaisi ollenkaan suorittaa. Kiinteistöjärjestelmän selvyyden saavuttamiseksi ja maanmittausoikeudellisten ja siviilioikeudellisten säännösten sopeuttamiseksi toisiinsa asianosaiset olisi ehdotuksen mukaan velvoitettava pyytämään osittamista määräajassa luovutustoimen tekemisen jälkeen pätemättömyysseuraamuksen uhalla. Poikkeuksen muodostaisivat kuitenkin ne tapaukset, joissa toimitus jo olisi muuten vireillä.[26]

Näiden säännösehdotusten pohjalta Ruotsissa annettiin 29. 11. 1968 kaksi määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa läheisesti koskevaa lakia. Ne annettiin erillisinä jo ennen maakaaren kokonaisuudistuksen toteuttamista. *Laki yksityisen maanjaon tunnustamisesta kiinteistönmuodostukseksi* (lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning) eli *laillistamislaki* (legaliseringslag) koskee ennen 1. 7. 1962 tehtyjä sovintojakoja ja määräalojen luovutuksia sekä muita yksityisiä maanjakoja niin kuin sen 1 §:ssä sanotaan. Lain tarkoittamat yksityiset maanjaot laillistetaan ilman muuta lain nojalla. Laillistaminen tapahtuu teknisesti erillisessä lain 3 §:n mukaisessa laillistamistoimituksessa, jonka JDL:n mukaiset jakotoimituksen toimitusmiehet yleensä suorittavat. Sovintojakojen osalta tämä lainsäädäntö korvaa osaksi aikaisempaa lainsäädäntöä. Vanhojen määräalan luovutusten osalta siinä tavallaan tun-

[26] Ks. Lagrådsremiss ang. ny jordabalk 1966, Motiv s. 168—171.

nustetaan määräalan saajalle hänen omistusoikeutensa määräalaan niin kuin asia on jo vanhastaan ymmärretty lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä. Sen sijaan uusia määräalojen luovutuksia pyritään valvomaan ja rajoittamaan entistä tehokkaammin.

Eräistä kiinteistön määräalan saantoa koskevista määräyksistä annetun lain (lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet) 1.1 §:n mukaan kiinteistön määräalan kauppa on pätevä (giltigt) ainoastaan sillä edellytyksellä, että kiinteistönmuodostus tapahtuu kaupan mukaisesti siinä toimituksessa, jota haetaan viimeistään kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä. Säännös koskee 1.2 §:n mukaan myös vaihtoa ja lahjaa. Lain 2 ja 3 §:n mukaan samantapaisia periaatteita on noudatettava myös pesän- ja perinnönjaossa sekä erilaisten yhteisöjen omaisuuden jakamisessa. Lain 4 §:n mukaan 1—3 §:n säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta sellaiseen määräalaan nähden, joka luovutetaan vahvistetun tonttijaon mukaisesti, eikä myöskään sellaiseen tontinosaan nähden, joka luovutetaan vahvistetun uuden asemakaavan mukaisesti. Näitä määräaloja koskevat luovutustoimet jäävät siten aikaisemman lainsäädännön varaan. Uudet lait tulivat voimaan vuoden 1969 alusta lukien. Tätä kirjoitettaessa säännökset ovat niin uusia, ettei niiden soveltamisesta voida vielä sanoa mitään.

Luovutustoimen lopullinen pätevyys on siis kytketty kiinteistönmuodostukseen kiinteistöjärjestelmän selvyyden säilyttämiseksi. Säännökset on kuitenkin kirjoitettu laintarkastuskunnan ilmaisutapaa käytettäessä resolutiivisessa eikä suspensiivisessa hengessä. Käytännön tarpeet vaativat luovutustoimen välitöntä voimaantuloa, mutta kiinteistöjärjestelmän selvyys vaatii maanmittausoikeudellisten ja siiviilioikeudellisten säännösten sopeutumista toisiinsa.

Pohjoismaisia järjestelmiä tarkasteltaessa voidaan havaita, että eri maissa on luovuttu vanhasta finanssipoliittisesta veronalaisen maan vähentämiskiellosta ja siirrytty nykyaikaiseen maa- ja metsätalouspoliittiseen sekä rakennuspoliittiseen osittamisrajoitukseen. Veronalaisen maan vähentämiskielto sanktioitiin yleensä klassisen pätemättömyysopin edellyttämällä tavalla mitättömyysseuraamuksin ja myös sakkorangaistuksin. Uuteen osittamisrajoitukseen liittyvä luovutussopimuksen pätemättömyys voidaan toteuttaa voimassa olevien säännösten mukaan yleensä joko asianosaisten keskeisin sopimuksin tai purkamista tarkoittavassa prosessissa, jossa asianosaisten väliset suhteet samalla lopullisesti selvitetään.

Uuteen järjestelmään voidaan myös liittää rangaistusseuraamuksia säännösten rikkomisesta.[27]

Voimassa olevassa oikeudessa on yleensä luotettu siihen, että määräalan luovutuksensaaja oman etunsa vuoksi kehittää oikeusasemaansa siihen suuntaan, että hänen saantonsa on lopullisesti kirjaamiskelpoinen. Tämänsuuntaista kehitystä on kuitenkin esim. Tanskassa tuettu eräissä tapauksissa rangaistusseuraamuksin. Myös sekä *Saksan* että *Englannin* oikeudessa asianosaisen uskotaan oman etunsa vuoksi huolehtivan saantonsa kirjaamiskelpoisuudesta. Maa- ja metsätalouspoliittista sekä rakennuspoliittista osittamisrajoitusta pidetään saksalaisen oikeuden mukaan voimassa pääsääntöisesti niiden säännösten avulla, jotka estävät saannon lopullisen kirjaamisen osittamislupahakemuksen tultua hylätyksi.[28] Osittamisluvan kieltäminen merkitsee yleensä Saksan oikeuden mukaan velvoiteoikeudellisen sopimuksen mukaisen suorituksen käymistä mahdottomaksi. Tämä taas merkitsee tehottomuusperustetta. Ennen osit-

---

27 Tanskassa veronalaisen maan vähentämiskielto annettiin viimeksi 2. 8. 1786 annetussa laissa pääpiirteissään samantapaisessa muodossa kuin vuoden 1734 laissa. Tästä on nyt luovuttu ja siirrytty uuteen maa- ja metsätalouspoliittiseen sekä rakennuspoliittiseen osittamisrajoitukseen. Ks. *Nielsen* s. 5—14 ja *Tolstrup* s. 144—146, 167—168 ja 254—270. Siviilioikeudellinen puoli on järjestetty siten, että luovutussopimus on purettava sakon uhalla yhden vuoden kuluessa osittamislupahakemuksen hylkäämisestä. Pätemättömyys on siten lähinnä moitteenvaraisuutta ja purkamista voivat vaatia kaikki asianosaiset. Ks. *Tolstrup* s. 83—87.

28 Ks. Saksan oikeuden maa- ja metsätalouspoliittisista osittamisrajoituksista Gesetz über Massnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 28. 7. 1961 sekä *Pikalo—Bendel,* joka sisältää sanotun lain kommentaarin. Maanmittausoikeudellisen osittamisrajoituksen suhde siviilioikeudelliseen kiinteistökirjaoikeuteen käy selville sanotun lain 7 §:stä. Milloin viranomaisen lupa on tarpeen määräalan luovuttamiseen taikka kiinteistön osittamiseen on lupa myös pääsäännön mukaan kirjaamisen edellytyksenä. Ks. *Pikalo—Bendel* s. 454—471.

Kaavoitukseen liittyvistä osittamisrajoituksista ks. Saksan Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 §:t 19—23. Osittamisrajoituksen ja kiinteistökirjan välinen suhde käy selville 23 §:stä. Ratkaisu on pääpiirteissään samanlainen kuin edellä maa- ja metsätalouspoliittisella puolella. Ks. tarkemmin *Estermann* s. 98—99, *Heitzer—Oestreicher* s. 54, *Meyer—Stich—Tittel* s. 176 ja *Schütz—Frohberg* s. 121—122. Ilmeisesti näissä kysymyksissä olisi meilläkin pyrittävä yhdenmukaisuuteen toisaalta maa- ja metsätalouspoliittisella ja toisaalta rakennuspoliittisella alueella.

tamisluvan myöntämistä vallitsee epävarmuuden tila sanotussa suhteessa.[29]

Englantilaisessa oikeuskirjallisuudessa korostetaan taas päinvastoin, että kaavoituslainsäädäntö koskee maan fyysistä käyttöä eikä niinkään maata tarkoittavaa oikeudellista määräämisvaltaa.[30] Ostajalla on tosin oikeus saada luovutussopimus puretuksi, mikäli myyty maa ei sovellu siihen tarkoitukseen, johon se on luovutussopimusta tehtäessä tarkoitettu. Tämänkaltainen periaate perustuu englantilaiseen oikeuskäytäntöön. Vanhaa periaatetta voitaneen soveltaa myös kaavoitusoikeuden alueella, vaikka sen soveltamisalan laajuus on jossakin määrin epäselvä.[31] Rekisteröity ja rekisteröimätön maa on niin ikään kaavoituslainsäädäntöön nähden samassa asemassa.[32] Maa- ja metsätalouspoliittisia osittamisrajoituksia englantilaisessa oikeudessa ei yleensä ole siinä muodossa kuin pohjoismaisessa oikeudessa. Mitään painetta maan pirstoutumiseen ei siellä kuitenkaan ole havaittavissa. Tämä taas johtuu useista sekä maan elintasoon että sen maapoliittiseen järjestelmään liittyvistä syistä.

Meillä pyrittäneen pohjoismaisen oikeuden tavoin englantilaista järjestelmää jonkin verran tehokkaampaan osittamisen rajoittamiseen viranomaisten toimin. Säännösten laatimisessa olisi tällöin kiinnitettävä päähuomio normaalitapauksiin ja niiden joustavaan hoitamiseen. Käytännön tarpeet vaativat usein maatalousmaan nopeata haltuunottoa luovutussopimuksen syntyessä esim. kylvökauden kynnyksellä. Rakentaminen on samoin usein aloitettava kiireellisesti luovutussopimuksen syntymisen jälkeen. Määräalan haltuunotto olisi siten vastaisuudessakin voitava järjestää nopeasti normaalitapauksia silmällä pitäen ja asianosaisten pitäisi voida saada myös oikeussuojaa vaatimuksilleeen puolin ja toisin.

---

29 *Westermann* s. 391—392.

30 *Curtis—Ruoff* s. 379: »A reference to the Town and Country Planning Act 1947, shows not only from its preamble, but also from its whole purport, that it is concerned with the physical use, development and enjoyment of land as described in it, and qualified in orders made under it, rather than with questions of title.» Ks. myös *Cheshire* s. 856—857. Englannin kaavoituslainsäädäntö on tosin äsken uudistettu, ks. Town and Country Planning Act 1968. Tekstissä ja sitaateissa mainittu periaate on kuitenkin säilynyt ennallaan.

31 *Curtis—Ruoff* s. 386.

32 *Curtis—Ruoff* s. 385.

Tältä kannalta tuskin voidaan puolustaa niitä säännösehdotuksia, joissa määräalan luovutussopimuksen voimaantulo ja sopijapuolten suoja asetettaisiin riippuviksi viranomaisen toimenpiteestä, varsinkin kun tämänkaltaisia säännöksiä ei ole yleensä omaksuttu muissakaan maissa.

V luku

KOLLISIOSUOJASTA SIVULLISSUHTEISSA

12 §. Kollisiosuojasta etenevässä sivullissuhteessa

1. Yleisiä huomautuksia

Kompetenssivirhe voi syntyä etenevässä sivullissuhteessa siten, että auktori määrää esineestä, vaikka hän ei ole tullut pätevällä tavalla omistajaksi tai hän ei ole muutoin saanut riittävää määräämisvaltaa esineeseen nähden. Tämä puutteellisuus hänen määräämisvallassaan voi johtua esim. puutteellisesta valtuutuksesta tai puolison suostumuksen taikka viranomaisen luvan puuttumisesta niissä tapauksissa, joissa suostumus tai lupa olisi ollut lain mukaan tarpeen.

Takautuvassa sivullissuhteessa auktorin kompetenssin puutteen sanotaan yleensä johtuvan siitä, että hän on menettänyt kompetenssinsa disponoimalla asianomaisesta kohteesta jo aikaisemmin toisen hyväksi. Etenevässä sivullissuhteessa taas saannonmoitejutun asianosaiset johtavat oikeutensa yleensä eri henkilöiltä. Kiinteistöoikeudessa on kummassakin tapauksessa yleensä kysymys yksilöllisesti määrätyistä esineistä. Tämän vuoksi kollisio ratkaistaan kiinteistöoikeudessa pääsääntöisesti aikaprioriteettisäännön mukaan. Pääsäännöstä poikettaessa puhutaan ekstinktiosta. Ratkaisuvaihtoehtoja on siten kaksi. Kollisiotilanteita tarkasteltaessa kysytään, millä edellytyksillä sekundus voi saada hyväkseen ekstinktion.[1]

---

[1] *Drockila* s. 27, *Zitting* s. 79—80 ja 319—320, *sama* LM 1954 s. 616—617 sekä *Zitting—Rautiala* s. 5—8. *Zitting—Rautiala* esittää lyhyesti aikaprioriteettisäännön, preferenssisäännön ja konkurrenssisäännön pääsääntöiset soveltamisalat. Yksilöllisesti määrättyyn objektiin kohdistuvien oikeuksien kollisiossa noudatetaan aikaprioriteettisääntöä. Tämäkään sääntö ei kuitenkaan liene poikkeukseton eikä siitäkään ole syytä tehdä liian pitkälle meneviä johtopää-

Etenevän sivullissuhteen kollisiotilanteita ryhmitellään kirjallisuudessa seuraavasti

— auktorilta puuttuu saanto tai se on pätemätön taikka muuten tehoton,

— toisen edustajana esiintyvältä auktorilta puuttuu edustusvalta, ja

— auktorin kompetenssi on rajoitettu.[2]

Kirjallisuudessa kollisiotilanteita ryhmiteltäessä on erityisesti kiinnitetty huomiota kiinteistön luovutukseen. Samanlaiset kollisiotilanteet voivat esiintyä myös määräalan luovutuksen yhteydessä. Nyt käsiteltäviä kollisiotilanteita valittaessa kiinnitetään erityistä huomiota määräalan luovutukselle ominaisiin kollisiotilanteisiin. Eräs tähän liittyvistä käytännössä esiintyvistä kollisiotilanteista muodostuu kiinteistön murto-osan omistajan luovuttaessa omasta osuudestaan määräalan ilman kiinteistön muiden yhteisomistajien suostumusta.

Oikean omistajan *aikaprioriteettisäännön* mukainen etusija ennen myöhemmin syntyneen ja muualta johdetun oikeuden haltijaa on lausuttu voimassa olevassa kiinteistöoikeudessa MK 10: 1:ssä. Tässäkin säännöksessä on kysymys vuoden 1734 lain kollektiivisesta maasta eli niin kuin säännöksessä lausutaan »jord, hus eller tomt».[3]

Kiinteistön luovutusta koskevat *ekstinktion edellytykset* lausutaan pääsääntöisesti LL 21.1 §:ssä. Sen mukaan ekstinktio edellyttää tietyt edellytykset täyttävää saantoa, vilpitöntä mieltä ja kymmenen vuoden määräajan kulumista, joka lasketaan toisaalta omistajanhallinnan menetyksestä ja toisaalta lainhuudatuksesta.[4] Määräalan luovutuksensaaja saa ekstinktion hyväkseen viimeistään samoilla edellytyksillä.[5] Samalla

---

töksiä. Ks. *Olsson* Om köpares borgenärsskydd s. 23—24, *Pietilä* s. 333, *Voipio* Verotuksen kiertämisestä s. 61 ja *Zitting* s. 121—123. Oppi on kehittynyt pohjoismaisessa oikeudessa ennen kaikkea *Rossin* esittämän teorian pohjalta. Ks. *Ross* s. 240—243 sekä *sama* Ejendomsret s. 68—74 ja Virkelighed og Gyldighed s. 208—209 ja 305—315.

[2] *Zitting* s. 319.

[3] Ks. tarkemmin edellä 2.5 §:ssä olevaa esitystä.

[4] Ks. tarkemmin myös *Zitting* s. 320—323.

[5] KoO 1950 II 445: Määräalan myyjän kanne luovutuksen julistamisesta mitättömäksi valekauppana ja OikTL 31 §:ssä tarkoitettujen virheiden perusteella hylättiin LL 21 ja 26 §:n nojalla, koska moitekannetta ei ollut nostettu 10 vuoden kuluessa siitä, kun luovutus oli tapahtunut ja lainhuuto sen nojalla annettu eikä ollut näytetty, että määräalan ostajan kuoltua hänen perillisensä saatuaan määräalasta muodostetun tilan hallintaansa ja omistukseensa, olisivat

on kuitenkin syytä tutkia erikseen, liittyykö hänen oikeusasemansa kehityksessä havaittaviin aikaisempiin vaiheisiin ekstinktiovaikutuksia.

Caselius on tarkastellut kysymystä jonkin verran toisenlaiselta pohjalta. Hän lähtee KiinA 17.3 §:stä, jonka mukaan kiinteistöön vahvistettu kiinnitys on tehoton, jos kiinteistö voitetaan pois haltijalta ja kiinnitystä on haettu sen jälkeen kun kiinteistö joutui pois oikealta omistajaltaan. Hän tulkitsee tätä säännöstä laajasti: »Perusoikeuden pätemättömyys tekee siten pätemättömäksi jokaisen siitä johdetun oikeuden, esim. erottamisoikeuden.»[6]

Aikaprioriteettisääntö on joka tapauksessa pääsääntönä. Nyt kysymyksessä olevassa henkilösuhteessa se on mielestämme lausuttu MK 10: 1:ssä eikä siis KiinA 17.3 §:ssä. Oikeuskäytännössä on kuitenkin jätetty nimenomaisesti lausumatta, mihin säännökseen aikaprioriteettisäännön mukainen ratkaisu perustuu etenevässä sivullissuhteessa.[7] Kysymys on tavallaan näennäisprobleemista, koska pääsääntö on kummassakin tapauk-

---

olleet sen omistusoikeuteen nähden vilpillisessä mielessä. Määräala oli aikanaan muodostettu tilaksi määräalan ensimmäisen ostajan lukuun ja hän oli sen jälkeen saanut siihen myös lainhuudon. Ks. myös edellä 10.4 §:ssä av. 69 kohdalla lausuttua.

KoO 1963 II 110 (ään.): Puolisot myivät määräalan X:lle sekä heidän kuolinpesänsä osakkaat jäljelle jääneen tilan A:lle. A myi saman X:lle myydyn määräalan edelleen B:lle, vaikka kuolinpesän osakkaat eivät ollet tarkoittaneet sitä myydä eikä A ostaa kantatilan kaupan yhteydessä. Koska B ei ollut saanut aluetta erotetuksi itselleen eikä niin ollen ollut voinut huudattaa saantoaan, X:n seuraaja ei ollut menettänyt LL 21 §:n mukaan oikeuttaan moittia B:n saantoa. B:n kauppa julistettiin siten X:n seuraajan kanteesta mitättömäksi. Määräala oli ollut luovutuksesta lähtien X:n ja hänen seuraajansa hallinnassa. Eri mieltä olleet jäsenet katsoivat erottamisoikeuden säilyneen X:llä AJ 36.2 §:n nojalla verrattuna JL 352.2 §:ään. Muutoin he olivat samaa mieltä.

[6] *Caselius* s. 137—138. Saksan oikeus on toisenlaisella pohjalla, sillä ennakkomerkinnän saanut määräalan saaja voi eräissä tapauksissa saada vilpittömän mielen suojaa etenevässä sivullissuhteessa, vaikka kysymys kokonaisuudessaan on varsin tulkinnanvarainen ja kiistelty. Ks. tarkemmin *Baur* JZ 1967 s. 438—439.

[7] KoO 1949 II 424 (ään.): Kun tilan ostaja oli myynyt määräalan siitä ja itse tilaa koskeva kauppa oli sittemmin myyjän perillisten kanteesta julistettu muotovirheen johdosta KoO:n tuomiolla (1943 II 255) mitättömäksi ja tila jaettu perillisten kesken, niin määräalan kauppa julistettiin kunkin perillisen omalta kohdalta mitättömäksi ensiksi mainittuun kiinteistönkauppaan perustuvana.

sessa samanlainen. Todellisia vaikeuksia esiintyy vasta ekstinktion edellytyksiin nähden. KiinA 17.3 §:ssä lausutusta aikaprioriteettisäännöstä ei ole säädetty nimenomaisia poikkeuksia sekunduksen hyväksi,[8] mutta siitä on katsottu voitavan poiketa soveltamalla sivullisen vilpitöntä mieltä suojaavia säännöksiä.[9]

KiinA 17.3 §:n soveltaminen määräalan luovutukseen näyttäisi joka tapauksessa haetulta, varsinkin kun tällöin jouduttaneen lopulta sanomaan, että LL 21.1 § sisältäisi poikkeuksen KiinA 17.3 §:n pääsäännöstä. KiinA 17.3 §:n soveltamisala ulottunee kuitenkin määräalan luovutukseen sikäli, että sen pohjalta voitaneen arvostella määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen pätevyyttä eikä sen sijaan välittömästi itse luovutuksen pätevyyttä.

2. *Määräalan luovuttamisesta murto-osasta*

Käytännössä menetellään toisinaan siten, että kiinteistön yhteisomistaja luovuttaa määräalan yhteisestä kiinteistöstä ilman muiden yhteisomistajien suostumusta tarkoituksena vähentää ainoastaan omaa osuuttaan yhteisestä kiinteistöstä. Tämän johdosta lausutaan yleensä, että yhteisomistajalla on kyllä oikeus luovuttaa joko koko osuutensa yhteisestä esineestä tai murto-osa osuudestaan, mutta hänellä ei ole sen sijaan oikeutta luovuttaa tiettyä konkreettista osaa esineestä.[10]

Näin jyrkässä muodossa lausuttuna sääntö ei liene voimassa olevan oikeutemme mukainen. YhtomL 3 §:n mukaan yhteisomistajalla on oikeus toisia yhteisomistajia kuulematta luovuttaa osuutensa ja muutenkin siitä

---

[8] Ks. esim. *Kotkasaari* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 145 ja *Wrede—Caselius* s. 460.

[9] Esim. *Candolin* JFT 1951 s. 210—213 ja 215 edellyttää kiinnityksen haltijan voivan saada vilpittömän mielen suojaa etenevässä sivullissuhteessa, jos kiinnityssuostumuksen antajan saanto julistetaan pätemättömäksi hänen saantomiehensä kanteesta sitä rasittaneen muun OikTL 3 luvussa mainitun pätemättömyysperusteen kuin törkeän pakon vuoksi. Toisin vilpittömän mielen suojaan nähden kuitenkin esim. *Wrede—Caselius* s. 460. Tämän kysymyksen kaikinpuolinen selvittäminen edellyttäisi syvällisiä panttioikeudellisia tutkimuksia, joiden suorittamiseen ei tässä ole aihetta. Ks. myös *Zitting—Rautiala* s. 287—288.

[10] *Kyläkallio* s. 96 lausuu tämän periaatteen pääsääntönä, josta hän esittää poikkeuksia.

määrätä, samoin kuin myös käyttää yhteistä esinettä hyväkseen sellaisella tavalla, että hänen toimenpiteensä eivät loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. Meillä jo vanhastaan tunnustettu ja nyt myös lakitekstissä nimenomaisesti lausuttu *muiden yhteisomistajien vastaavien oikeuksien loukkaamattomuuden periaate* olisi pikemminkin asetettava pääsäännöksi ja sen pohjalta tarkasteltava voimassa olevan oikeuden yksityiskohtia. YhtomL 3 § koskee sekä yhteisomistajan yksityisoikeudellista määräämisvaltaa esineeseen että hänen oikeuttaan esineen fyysiseen käyttämiseen. Kirjallisuudessa periaatetta korostetaan kuitenkin tehokkaammin fyysisen käytön alueella ja vähemmän oikeudellisen määräämisvallan alueella.[11] Säännös sen sijaan koskee nimenomaan myös muuta yksityisoikeudellista määräämisvaltaa esineeseen nähden, siis myös sellaista määräämistä, jossa ei ole kysymys osuuden luovuttamisesta.

Oikeuskäytännön pohjalta voidaan sanoa ensiksikin, että yhteisomistaja voi luovuttaa määräaloja yhteisestä kiinteistöstä edellyttäen, että hänen tarkoituksenaan on vähentää ainoastaan omaa osuuttaan kiinteistöstä ja ettei hän loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavanlaista oikeutta. Luovutussopimus on tällöin yleensä sitova sopijapuolten välisessä suhteessa. Luovutussopimus, jossa määräalan hallinta ei siirry saajalle ennen yhteisen kiinteistön jakoa osakasten kesken, ei voine loukata myöskään muiden yhteisomistajien oikeutta. Kiinteistön jaossa voidaan vasta osoittaa, kenelle luovutettuun määräalaan kuuluvat tilukset tulevat jaossa.[12]

---

11 Ks. *Kyläkallio* s. 115—117, *Serlachius* s. 121—129 ja *Wrede—Caselius* s. 199—202. Sama periaate on lausuttu fyysisen käytön osalta myös VesiL 1:10:ssä.

12 KoO 1950 I 5: Isä, joka omisti kiinteistön yhdessä lastensa kanssa, myi omistamastaan osuudesta määräalan muiden yhteisomistajien suostumuksetta. Isän kuoltua hänen lastensa kanne määräalan kaupan julistamisesta mitättömäksi sillä perusteella, että he eivät olleet antaneet kauppaan suostumustaan, hylättiin *ennenaikaisena,* koska myöhemmin mahdollisesti suoritettava maanjakotoimitus oli vasta osoittava, tuliko myyty määräala osaksikaan sisältymään moittijoille kuuluvia osuuksia vastaavaan maa-alueeseen ja loukkasiko määräalan kauppa siten heidän oikeuttaan. Samanlainen ratkaisu on myös KoO 1951 II 48. Kummassakin tapauksessa määräalan saaja oli saanut määräalan myös heti kaupanteon jälkeen hallintaansa. Ks. myös *Kyläkallio* s. 176.

Vanhemmassa oikeuskäytännössä on esiintynyt puheena olevaan kysymykseen nähden epävarmuutta. Ratkaisussa KoO 1932 I 116 (ään.) määräalan kauppa julistettiin ostajan kanteesta mitättömäksi, vaikka ostajan näytettiin

Sopijapuolet voivat sopia hallinnan siirtymisestä määräalan luovutuksensaajalle myös heti. Tämän ei tarvitse ilman muuta merkitä muiden yhteisomistajien vastaavan oikeuden loukkaamista. Tämänkaltaisia tilanteita on arvosteltava YhtomL 3 §:ssä lausutun periaatteen mukaisesti. Luovuttajan fyysistä käyttöä on verrattava muiden yhteisomistajien vastaavaan käyttömahdollisuuteen muiden yhteisomistajien loukkaamattomuuden periaatteen pohjalta. Mikäli luovuttajan ja määräalan saajan tosiasiallinen hallinta ei yhdessä loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavaa käyttövapautta, hallinnan siirtymisestä voitaneen myös sopia määräalan luovutuksen yhteydessä. Näissäkin tapauksissa muiden yhteisomistajien on vaadittava hallinnan palauttamista, mikäli he katsovat oikeutensa tulleen loukatuksi. He eivät voi sen sijaan vaatia luovutussopimuksen julistamista tehottomaksi, koska luovutussopimus sinänsä ei loukkaa heidän oikeuttaan vaan ainoastaan tosiasiallinen hallinta.[13]

Halkominen on tämänkaltaisissa tapauksissa pyrittävä mahdollisuuksien mukaan suorittamaan siten, että luovutettu määräala tulee luovuttajalle muodostettavaan tilaan. Tämä johtuu JL 129 §:stä, jonka mukaan tilukset on jaossa sijoitettava säännöksessä mainituin edellytyksin niin, ettei jako estä noudattamasta jaettavasta alueesta tai sen käytöstä voimassa olevia yksityisoikeudellisia sopimuksia.

Murto-osan omistajan luovuttamat tilukset voidaan erottaa lohkomalla murto-osan omistajalle muodostetusta tilasta jakotoimituksen tultua merkityksi maarekisteriin, mikäli ne tulevat jaossa luovuttajalle muodostettuun tilaan.[14] Lohkominen voidaan niin ikään suorittaa, mikäli

---

tienneen kaupantekotilaisuudessa, etteivät myyjät omistaneet yksin emätilaa. Eri mieltä ollut jäsen oli yllä ja tekstissä mainitulla kannalla.

[13] KoO 1945 II 145: Kiinteistön murto-osan omistajat pidättivät itselleen määräalan luovuttaessaan omistamansa osuudet tilaan ja sopivat samalla luovutuksensaajan kanssa, että tämä rakentaa määräalalle luovuttajan lukuun asuttavaan kuntoon kaksi huonetta käsittävän rakennuksen osaksi tilalla olevasta aitasta ja osaksi laudoista. Muut sopimukseen osallistumattomat saman kiinteistön murto-osien omistajat moittivat määräalasta ja tilalla olevasta rakennuksesta tehtyä sopimusta moittijoiden oikeutta loukkaavana. Kanne hylättiin, koska sopimus ei sitonut muita kiinteistön yhteisomistajia eikä siis loukannut heidän oikeuttaan. Ks. myös *Kyläkallio* s. 178.

[14] KoO 1936 II 343: Tilan murto-osan omistajan muiden yhteisomistajien suostumuksetta myymä määräala tuli myöhemmin suoritetussa halkomisessa

kiinteistö joutuu kokonaan luovuttajan käsiin. Hän voi esim. ostaa muiden yhteisomistajien osuudet kiinteistöstä.[15]

Käytännössä on esiintynyt myös sellaisia tapauksia, joissa määräalan luovutuksensaaja on pyytänyt lohkomista yhteisomistuksessa olevasta tilasta yhden yhteisomistajista esiintyessä määräalan luovuttajana omasta osuudestaan sekä muiden yhteisomistajien esiintyessä suostumuksen antajina. Edellä lausutun pohjalta päädytään johdonmukaisesti myös siihen, että lohkominen voidaan suorittaa tässäkin tapauksessa. Suostumus ei tietenkään merkitse samaa kuin luovuttaminen, sillä suostumuksen antajan tarkoituksena ei ole vähentää omaa osuuttaan yhteisestä tilasta. *Suomaa* edustaa tähän kysymykseen nähden vastakkaista kantaa. Hän lausuu selittäessään JL 183.2 §:ää seuraavaa: »Momentista selviää, että jos tilalla on useita omistajia, mutta vain joku tai jotkut heistä esiintyvät määräalan luovutuskirjassa luovuttajina, ei määräalaa voida ostajalle erottaa pelkästään muiden tilan omistajien suostumuksella, vaan on

---

kuulumaan myyjälle muodostettuun tilaan ja voitiin erottaa siitä halkomisen jälkeen lohkomalla huolimatta *myyjän* vastustuksesta. Myyjä väitti kauppaa pätemättömäksi, koska määräala oli luovutettu yhteisestä kiinteistöstä.

KoO 1940 II 377: Tilan murto-osan omistajan muiden yhteisomistajien suostumuksetta myymä määräala tuli myöhemmin suoritetussa halkomisessa kuulumaan myyjälle muodostettuun tilaan. Määräalan *saajan* kanne, jolla hän vaati kaupan peräytymistä sillä perusteella, ettei luovuttaja omistanut myydessään koko tilaa, hylättiin, koska kauppa ei ollut tehoton sanotusta syystä.

Ks. myös *Heikonen* LM 1944 s. 80—81 ja *Kyläkallio* s. 96—97.

[15] KoO 1949 II 14 (ään.): Määräalan luovutuksensaaja pyysi oikeutta vahvistamaan, että hänellä olisi oikeus ostamansa määräalan erottamiseen lohkomalla, koska luovuttaja oli nyttemmin lunastanut kaikkien muiden yhteisomistajien osuudet tilasta. Kanne kuitenkin hylättiin, koska oli jäänyt selvittämättä, että määräalan myyjä *omistaisi* koko tilan tai että kaikki yhteisomistajat olisivat *suostuneet* määräalan erottamiseen.

KoO 17. 1. 1968, Maanmittaus 1968: 3—4 s. 53—55: Murto-osan omistaja ei ollut hyväksynyt toisesta murto-osasta luovutetun määräalan kauppaa. Hänen kanteensa sanotun kaupan julistamisesta mitättömäksi hylättiin HO:n tuomiolla 5. 5. 1960 *ennenaikaisena,* koska vasta myöhemmin mahdollisesti suoritettava maanjakotoimitus oli osoittava, loukkasiko määräalan kauppa hänen oikeuttaan. KoO hylkäsi 18. 12. 1961 hänen muutoksenhakulupa-anomuksensa. Hän osti vuonna 1959 eli siis oikeudenkäynnin aikana muut osat puheena olevasta tilasta ja tuli siten omistamaan koko tilan. Lohkomisen edellytysten katsottiin olevan olemassa sanotun määräalan erottamiseksi, koska tilan omistajan oli katsottava olleen tietoinen määräalan kaupasta ostaessaan ne murto-osat, joiden omistajat olivat luovuttaneet määräalan.

määräala heidänkin puolestaan luovutettava.»[16] Suomaan perustelut eivät vaikuta vakuuttavilta, varsinkaan kun myös oikeuskäytännössä on välillisesti tunnustettu, että muut yhteisomistajat voivat antaa suostumuksensa puheena olevaan erottamiseen.[17]

Ensiksikin voidaan huomauttaa, ettei *Suomaan* tarkoittama säännös koske nyt kysymyksessä olevaa kollisiotilannetta eikä siitä siten voida tehdä välittömiä johtopäätöksiä käsiteltävänä olevasta asiasta. Suomaa viittaa kuitenkin samalla JL 24 §:ään. Hänen kannanottonsa on tietyssä mielessä johdonmukainen JL:n omaksuman rakenteen kanssa. JL 24 §:ään on otettu säännös sen varalta, kuinka myöhemmin suoritettavassa halkomistoimituksessa olisi meneteltävä sellaiseen alueeseen nähden, joka on aikaisemmin tullut erotetuksi väliaikaisesti tai sovintojaolla jaetusta tilasta, mutta joka on luovutettu vain yhden osakkaan osuudesta. JL 24 §:n mukaan tällainen alue on tilaa halottaessa luettava luovuttajan tilusosuuteen. Vastaavaa säännöstä ei ole laissa muusta kuin väliaikaisesti tai sovintojaolla jaetusta tilasta luovutetun määräalan osalta. Tämän vuoksi Suomaa ilmeisesti katsoo, ettei muusta tilasta luovutettua määräalaa voida ottaa huomioon JL 24 §:ssä tarkoitetulla tavalla myöhemmin suoritettavassa halkomistoimituksessa. Samalla hän päätyy siihen, että koko kollisiotilanteen syntyminen olisi estettävä kieltämällä kokonaan muiden yhteisomistajien suostumuksen nojalla tapahtuva yhden yhteisomistajan omasta osuudestaan luovuttaman määräalan erottaminen.

Suomaan perustelut ovat kuitenkin tältäkin osalta torjuttavissa. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut edes JL 24 §:ää vastaavaa säännöstä. Sen ottaminen lakiin havaittiin käytännön tarpeen vaatimaksi, koska oikeuskäytännössä oli omaksuttu JL 24 §:n sisältöä vastaava kanta jo aikaisemmin, vaikkei laissa vielä ollut nimenomaista säännöstä.[18] Lakiin otettiin ainoastaan niitä tapauksia koskevat säännökset, jotka käytännön kannalta osoittautuivat näin tarpeellisiksi. Muunlaisten tapausten osalta asia jäi edelleen oikeuskäytännön varaan.

Myöhemmin oikeuskäytännössä on kuitenkin jouduttu ottamaan kantaa myös muusta kuin väliaikaisesti tai sovintojaolla jaetusta tilasta erotettuun alueeseen nähden. Itsenäinen tila on voitu ottaa huomioon myöhemmin suoritettavassa toimituksessa metsätiliä tehtäessä samaan

16 *Suomaa* s. 168.

17 Ks. edellä av. 15 selostettua ratkaisua KoO 1949 II 14.

18 Ks. JKL s. 102.

tapaan kuin JL 24 §:ssä edellytetään sanotun säännöksen olematta esteenä.[19] Myöhemmin mahdollisesti suoritettavassa halkomistoimituksessa esiintyvät vaikeudet eivät siten voi olla esteenä nyt kysymyksessä olevan lohkomistoimituksen suorittamiselle. JL 24 §:ää ja JA 68 §:ää voidaan soveltuvin osin pitää ohjeena muissakin toimituksissa kuin niissä, jotka tarkoittavat väliaikaisesti tai sovintojaolla jaetun tilan halkomista.

Varsin epävarmaa on, voidaanko murto-osan omistajan luovuttamaa määräalaa erottaa lohkomalla jaon yhteydessä ilman muiden yhteisomistajien suostumusta JL 200 §:n tarkoittamalla tavalla siinä halkomistoimituksessa, jossa luovuttajan omistama murto-osa muodostetaan tilaksi. JL 200 § tarkoittaa määräalan erottamista lohkomalla jaon yhteydessä päältä päin eli siis siten, että lohkominen vähentää samassa suhteessa kaikkien osakkaiden osuuksia. Nyt kysymyksessä olevaa lohkomista ei sen sijaan voitaisi suorittaa päältä päin, vaan se olisi suoritettava halkomisen toimittamisen jälkeen asianomaisen murto-osan omistajalle halkomisessa muodostettavasta tilasta eli jakomerkistä niin kuin maanmittausinsinööreillä on tapana sanoa.

Jakomerkistä suoritettava lohkominen ei ole kuitenkaan lain kirjaimen mukaan mahdollista, koska JL 181 §:n mukaan lohkominen voidaan suorittaa vain sellaisesta tilasta, jonka tilukset on laillisesti eli siis lainvoimaisesti ja myös oikeusvoimaisesti maanmittaustoimituksessa määrätty. Halkomisessa muodostettavan tilan tilukset on laillisesti määrätty vasta halkomistoimituksen tultua merkityksi maarekisteriin. Lohkomisen

---

[19] KoO 18. 1. 1965 taltio 148: Halkomistoimituksena aloitettu toimitus muuttui lohkomiseksi asianosaisten tehtyä sopimuskirjan halottavien tilojen jakamisesta. Samalla sovittiin muun ohella metsätilin tekemisestä ja sen perusteista. Eräs halottavista tiloista tuli sopimuskirjan mukaan kuulumaan kokonaan yhdelle osakkaalle, minkä vuoksi lohkominen kävi tarpeettomaksi tällä tilalla. Tämäkin tila oli kuitenkin otettava huomioon sopimuskirjan mukaisesti metsätiliä tehtäessä muilla tiloilla suoritettavassa lohkomistoimituksessa. Toimitusmiehet ja maanjako-oikeus ovat tämän kysymyksen osalta olleet yllä esitetyllä KoO:n omaksumalla kannalla, mutta maanmittaushallitus on sen sijaan asian johdosta KoO:lle antamassaan lausunnossa 18. 3. 1964 n:o 472/85 katsonut, että lohkomisen edellytykset puuttuvat kokonaan, koska ulkopuolista tilaa ei sen mielestä voitu ottaa huomioon metsätiliä tehtäessä. Maanmittaushallituksen lausunto on annettu äänestyksen 3—2 jälkeen. Se on johdonmukainen myös edellä tekstissä esitetyn *Suomaan* mielipiteen kanssa. Oikeusasteet eivät ole tätä ahtaan tulkinnan mukaista mielipidettä kuitenkaan hyväksyneet.

suorittaminen jaon yhteydessä on myös JL 200.1 §:n mukaan mahdollista vain siinä tapauksessa, että erityiset syyt eivät ole esteenä. Tässä tapauksessa näyttäisi JL 200.1 §:n tarkoittamia erityisiä syitä olevan esteenä lohkomisen suorittamiselle jaon yhteydessä.

Tämän kirjoittaja on kuitenkin toimiessaan maanmittausinsinöörinä Lapin läänissä suorittanut käytännössä tilusvaihtotoimituksen halkomistoimituksen yhteydessä samassa halkomisessa muodostettavan tilan ja halottavaan tilaan rajoittuneen toisen tilan välillä. Toimitus hyväksyttiin maanmittauskonttorissa suoritetussa tarkastuksessa sellaisenaan ja merkittiin maarekisteriin.[20] Tämän johdosta voidaan kysyä, minkä vuoksi emme suorittaneet toimitusta lain kirjaimen tarkoittamassa järjestyksessä. Toimituksen suorittaminen tällä tavoin on kuitenkin ollut omiaan nopeuttamaan asian käsittelyä. Edellytyksiä pakollisen tilusvaihdon suorittamiseen ei siinä ollut eivätkä kaikki halkomisosakkaat suostuneet vapaaehtoisen tilusvaihdon toimittamiseen päältä päin. Tilusvaihto oli siten suoritettava joko jakomerkin kanssa taikka erillisessä toimituksessa halkomistoimituksen tultua merkityksi maarekisteriin. Tilusvaihdon suorittamisesta samassa toimituksessa ei voida katsoa aiheutuvan yleiseltäkään kannalta mitään haittaa tai sekaannusta kiinteistöjärjestelmälle sen suuremmassa määrin kuin jaon yhteydessä suoritettavasta lohkomis- tai muusta vastaavasta toimituksesta yleensä.

Jaettavaa aluetta koskevat yksityisoikeudelliset sopimukset voidaan JL 129 §:n mukaan ottaa jaossa huomioon ainoastaan siinä tapauksessa, että sopimukset on tehty ennen kuin määräys jakoon on haettu ja että tilusten tarkoituksenmukainen järjestely sallii yksityisoikeudellisten sopimusten huomioon ottamisen. Murto-osan omistajan ja määräalan luovutuksensaajan keskeinen yksityisoikeudellinen luovutussopimus ei siten ehdottomasti sido halkomistoimituksen toimitusmiehiä. Vielä vähemmän se sitoo niitä tilan yhteisomistajia, jotka eivät ole olleet mukana sopimusta tekemässä. Murto-osan omistajan luovuttama määräala voi näin joutua halkomisessa muulle osakkaalle kuin luovuttajalle muodostettavaan tilaan. Tällöin määräalaa ei voida muodostaa kiin-

[20] Tarkoitamme Kittilän kunnan Kuivasalmen kylässä Lapin lääniä olevilla Toivola ja Ojala nimisillä tiloilla RN:ot 21^3 ja 21^5 suoritettua halkomistoimitusta ja sen yhteydessä suoritettua tilusvaihtoa toimitus n:o 2878. Toimitus merkittiin maarekisteriin vuonna 1962. Ks. myös maanmittaushallituksen kiertokirjeen n:o 73 62 §.

teistöksi enempää lohkomisessa kuin muussakaan kiinteistötoimituksessa.[21]

Luovutussopimus käy tällöin luovuttajan suorituksen mahdottomuuden vuoksi tehottomaksi myös sopijapuolten välisessä suhteessa. Kaupan osalta noudatetaan tällöin yleisiä MK 11 luvussa olevia *kaupanvastuuta* koskevia säännöksiä. Kiinteistön omistajan kanteesta määräalan luovutuksensaaja voidaan velvoittaa palauttamaan määräalan hallinta kiinteistön omistajalle.[22] Määräalan myyjä voidaan taas velvoittaa palauttamaan kauppahinta luovutuksensaajalle ja korvaamaan ostajalle kaupasta aiheutuneet kulut ja myös muu vahinko.[23]

Saannossa olevasta virheellisyydestä johtuva riitakysymys voi tässäkin tulla lopullisesti ratkaistavaksi lohkomisen tai muun vastaavan kiinteistötoimituksen yhteydessä. Lohkomiseen voi liittyä myös ekstinktio-

---

[21] KoO 1958 II 51: Murto-osan omistajan myymä määräala tuli tilan yhteisomistajien kesken suoritetussa halkomistoimituksessa kuulumaan toiselle yhteisomistajalle muodostettuun tilaan. Kun edellytykset puuttuivat määräalan erottamiseen lohkomalla niin määräalan ensimmäisen saajan perilliset vaativat oikeutta vahvistamaan, että heille kuuluisi halkomisessa määräalan myyjälle muodostetusta tilasta sellaiset osuudet, jotka jyvityksen mukaan vastaisivat myytyä määräalaa. Kanne hylättiin, koska myyty määräala ei kuulunut myyjälle muodostettuun tilaan eikä kantajalle kuulunut mitään osuutta myyjän omistamasta tilasta.

[22] KoO 1948 II 195: Murto-osan omistajan myymä määräala tuli tilan yhteisomistajien kesken suoritetussa halkomistoimituksessa kuulumaan osaksi luovuttajalle ja osaksi toiselle yhteisomistajalle muodostettuun tilaan. Jälkimmäisen yhteisomistajan kanteesta hänelle muodostettuun tilaan jäänyt osa määräalasta selitettiin kuuluvan hänen omistukseensa ja määräalan saaja velvoitettiin luovuttamaan se omistajan hallintaan, koska määräalan saaja ei ollut kaupan nojalla saavuttanut oikeutta alueen hallintaan ja sen lohkomalla erotuttamiseen. Ks. myös *Kyläkallio* s. 98 ja 176—177.

[23] KoO 14. 12. 1966 taltio 3265: Kiinteistön myyjä velvoitettiin kaupanvastuun perusteella kauppahinnan palauttamisen lisäksi korvaamaan muukin ostajalle aiheutunut vahinko kuin ostajalle kaupasta syntyneet kulut. Ks. myös esim. KoO 1964 II 15. Nämä oikeustapaukset eivät tosin koske määräalan vaan koko kiinteistön luovutusta. Ratkaisut perustuvat kuitenkin lähinnä MK 11: 1:een, joka koskee maansaannon moittimista ja kaupan vastaamista eikä siis yksinomaan koko kiinteistöä koskevia kysymyksiä. Tämän vuoksi ei ole syytä otaksua, että ratkaisut muodostuisivat toisenlaisiksi määräalan kaupan osalta. Määräalan kaupan mitättömäksi julistamista OikTL 33 §:n nojalla koskeneessa ratkaisussa KoO 1951 II 82 vaadittiin ainoastaan kauppahinnan suorittamista takaisin korkoineen, mikä myös tuomittiin 5 prosentin mukaan haasteen tiedoksiantopäivästä.

vaikutuksia, joiden osalta voidaan viitata edellä olevaan kiinteistötoimituksen oikeusvoimavaikutusta koskevaan esitykseen.[24]

Pääpiirteissään samanlaisten probleemien kanssa joudutaan tekemisiin myös niissä tapauksissa, joissa *yhteisen alueen osakas* on luovuttanut määräalan yhteisestä alueesta muiden osakkaiden suostumuksetta. Myös ratkaisut näyttävät käyvän pääpiirteissään samaan suuntaan.[25]

Edellä mainituissa ratkaisuissa luovutuksensaaja on voinut vedota saantoon, vaikka saanto on voinut olla eräissä henkilösuhteissa teho-

---

[24] Ks. edellä 8.2 §:ssä lausuttua sekä esim. KoO 1931 II 329, jossa määräalan myyjän katsottiin hyväksyneen luovutussopimuksen sitä rasittavasta virheestä huolimatta, koska luovuttaja oli hyväksynyt sen maarekisteriin merkityn lohkomistoimituksen, jossa luovutettu määräala oli muodostettu itsenäiseksi tilaksi. Ratkaisua on tosin perusteltu myös sillä näkökohdalla, että määräalan saaja on tullut omistajaksi maarekisteriin merkitsemisen hetkellä.

[25] KoO 1943 II 100 (ään.): Tilojen yhteisestä vesialueesta myyty määräala jaettiin vesialueen jaossa sille tilalle, jonka omistaja oli myynyt määräalan. Kun kiinnityshakemus määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi oli ollut vireillä uuden omistajan ostaessa koko tilan, niin määräalan kauppa sitoi myös uutta omistajaa.

KoO 27. 4. 1929, Maanmittaus 1930 s. 101: Kaikkien myytyjen tilusten lohkomiseen ei ollut edellytyksiä, koska osa määräalasta kuului useiden tilojen yhteiseen alueeseen. Sanotut yhteiseen alueeseen kuuluvat tilukset jaettiin myöhemmin yhteisen alueen jakotoimituksessa luovuttajan omistamalle tilalle. Tämän jälkeen KoO suostui määräalan saajan pyynnöstä purkamaan aikaisemmin suoritetun lohkomistoimituksen siten, että saaja oikeutettiin ennen 1. 5. 1930 Mikkelin läänin maaherralle annettavassa anomuskirjassa, johon oli liitettävä AMM 3.2 §:ssä mainitut asiakirjat ja KoO:n päätös, pyytämään ja ellei ollut laillista estettä saamaan määräyksen maanmittausinsinöörille lohkomisen uudelleen toimittamiseen saman kauppakirjan nojalla.

Ratkaisun johdosta voidaan sanoa, että se vastaa omaksumiamme käsityksiä sikäli, että määräalan luovutus sitoo asianosaisia yhteisen alueen luovutuksen osalta edelleen yhteisen alueen jaon tultua suoritetuksi. Sen sijaan ratkaisua ei voida pitää onnistuneena sikäli kuin siinä on purettu aikaisemmin suoritettu lohkomistoimitus, joka ei koskenut ollenkaan yhteisestä alueesta luovutettuja tiluksia, vaan ainoastaan tilasta luovutettuja tiluksia. Sen oikeusvoimavaikutus on siten ulottunut myös ainoastaan niihin kysymyksiin, jotka toimituksessa ratkaistiin lopullisesti. Jos toimituksen sikseenjättämisen aiheuttanut virhe on myöhemmin korjautunut, niin ei pitäisi yleensä olla estettä toimituksen suorittamiselle siinäkään tapauksessa, että toimitus on aikaisemmin jätetty sikseen. Maanmittausviranomaisten olisi pitänyt ottaa lohkominen ilman muuta suorittaakseen sikäli kuin yhteisestä alueesta luovutetut tilukset olivat kysymyksessä. Varsinkin KaavJL 2 luvun soveltamiseen perustuva käytäntö on vakiintunut tarkoitettuun suuntaan.

ton. *Saantoperusteen puuttuessa* kokonaan kiinteistön omistajan hyväksyminen [26] tai lohkomisen [27] taikka muun kiinteistötoimituksen suorittaminen ei voi sitä enää luoda.

Saannolla on ratkaiseva merkitys nyt kysymyksessä olevissa asioissa myös luovutuksensaajien *osuuksien suuruuteen* nähden.[28] *Kyläkallio* on oikeuskäytännön pohjalta tarkastellut muun ohella eräitä tähän liittyviä määräalan luovutusta koskevia ratkaisuja, joissa hän on ollut havaitsevinaan, että myös muut saannosta riippumattomat seikat olisivat olleet

---

[26] KoO 1962 II 130 (ään.): Ratkaisua on selostettu edellä 10.3 §:ssä av. 58.

[27] KoO 7. 11. 1962, Maanmittaus 1964: 3—4 s. 106: Luovutetusta määräalasta lohkomisessa muodostettuun tilaan oli luettu eräs alue, jota ei ollut tarkoitettu luovuttaa ja joka oli myös jäänyt luovuttajan ja hänen oikeudenomistajiensa pysyvään hallintaan. Oikeudenomistajien omistusoikeus alueeseen vahvistettiin heidän kanteestaan, vaikka alue kuului määräalan ostajan oikeudenomistajien omistamaan tilaan.

KoO 17. 5. 1946, LM 1947 s. 169—170: Kunnan myymistä määräaloista muodostettuun tilaan oli lohkomistoimituksessa merkitty kuuluvaksi eräs alue, jota ei ollut luovutettu ja jota kunta edelleen hallitsi. Lohkomisessa muodostetun tilan oltua sen jälkeen eri henkilöiden omistuksessa nykyiset omistajat vaativat kunnan velvoittamista luovuttamaan sanotun alueen heidän hallintaansa. Kanne hylättiin.

[28] KoO 1960 II 72: Valtio myi lisämaan kantajille ja vastaajille yhteisesti heidän keskeistä omistussuhdetta lähemmin määrittelemättä liitettäväksi manttaalin korotusta vastaan tilaan, josta kantajat omistivat ennestään 2/3 ja vastaajat 1/3. Alueen liittämisen tilaan tultua suoritetuksi yhteisomistajille myönnettiin yhteinen lainhuuto koko tilaan maatalousministeriön asutusasiainosaston hakemuksesta. Kantajien vaatimuksesta KoO oikaisi lainhuudon, koska edellä mainittu lisämaa-alue oli liitetty tilaan »tilan nimeä ja rekisterinumeroa muuttamatta manttaalin korotusta vastaan, ja asianosaisten oli sen vuoksi katsottava omistavan tämän näin muodostuneen tilan samassa suhteessa kuin he olivat omistaneet alkuperäisen tilan».

Oikeustapauksen osalta voidaan sanoa, että siinä suoritetun kiinteistötoimituksen edellytyksenä on lain mukaan ollut nimenomaan, että asianosaiset omistavat lisäaluetta samanlaisin oikeuksin kuin tilaa. Jos he olisivat omistaneet sitä erilaisin oikeuksin, niin toimitus olisi ollut suoritettava joko lohkomisena tai erillisen alueen tilaksi muodostamisena, mutta ei sen sijaan alueen liittämisenä tilaan. Toimituksessa asianosaiset eivät kuitenkaan vielä riitauttaneet tätä kysymystä, vaan vasta maatalousministeriön huolimattomuus on antanut aiheen riitaisuuteen. Toimituksessa he ovat vielä pitäneet saantoa selvänä. Lopputulos on siten oikein, mutta ratkaisun tulisi perustua määräalan luovutussopimukseen ja kiinteistötoimituksessa lopullisesti tehtyjen ratkaisujen oikeusvoimaisuuteen eikä kiinteistötoimitukseen sinänsä.

vaikuttamassa omistussuhteiden »muotoutumiseen» niin kuin hän sanoo. Oikeuskäytännössä on hänen mukaansa katsottu, »että milloin maanhankintalain nojalla on useille annettu yhteisesti kiinteää omaisuutta ja asianomaisten oikeus maansaantiin on ollut erilainen, ne perusteet, mitkä määräävät maansaantioikeuden, määräävät myös osuuksien suuruuden.»[29] Toisaalla hän taas katsoo, että »omaisuuden lisäys jakautuu yhteisomistajien kesken alkuperäisen osuussuhteen mukaisesti.»[30]

Hänen esittämistään oikeustapauksista voidaan kuitenkin havaita, että niissä on annettu ratkaiseva merkitys omistussuhteisiin nähden saannolle eikä suinkaan aikaisemmalle osuussuhteelle. Saantokirjojen epäselvyyden vuoksi eräissä ratkaisuissa on kuitenkin jouduttu antamaan merkitystä muille näkökohdille. Näiden näkökohtien nojalla voidaan päätellä, millaisen sisällön asianosaiset ovat tarkoittaneet antaa saantokirjalle. Nämä näkökohdat ovat siten oikeustoimen tulkitsemisessa käytettäviä apuneuvoja eikä omistussuhteisiin itsenäisesti vaikuttavia tekijöitä.[31] Myös MaanhankintaL:n mukaisissa asioissa ja sen soveltamisesta johtuneissa maanmittaustoimituksissa saanto ratkaisee asianosaisten väliset omistussuhteet.[32]

---

[29] *Kyläkallio* s. 73, jossa hän viittaa laajasti selostamaansa ratkaisuun KoO 1961 II 150 (ään.). Tässä ratkaisussa asutusviranomaiset olivat muodostaneet eräistä määräaloista useille saajille yhteisesti tilan määräämättä heidän keskinäisiä omistussuhteitaan, joita ei myöskään määrätty asianomaisessa kauppakirjassa. Ratkaisussa omistussuhteiden määrityksen perusteena pidettiin maansaantioikeuksia tekstissä mainitulla tavalla. Kuitenkin myös esim. asianosaisten maksamat kauppahinnat puolsivat samansuuntaista ratkaisua. Maksettuja kauppahintoja voidaan käyttää samalla tavoin tulkinnallisena apuneuvona.

[30] *Kyläkallio* s. 130, jossa hän viittaa edellä av. 28 selostettuun ratkaisuun KoO 1960 II 72.

[31] Ks. myös *Aho* s. 178—179 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

[32] KoO 17. 11. 1966, Maanmittaus 1967 s. 31—32: Suurtilan tiluksia oli osaksi pakkolunastettu ja osaksi suunniteltu pakkolunastettavaksi MaanhankintaL:n tarkoituksiin. Koko suurtilan kaupassa myyjä pidätti itselleen paitsi eräitä määräaloja myös oikeuden eräisiin saamatta oleviin korvauksiin asutustarkoituksiin luovutetuista alueista ja etuuksista. Suunniteltua pakkolunastusta ei kuitenkaan sittemmin toteutettu eräiden palstojen osalta. Lohkomistoimituksessa niistä oli muodostettava tila myyjän lukuun, koska koko suurtilan kaupan osapuolten tarkoituksena ei voinut olla, että kauppa käsittäisi myös sanotut palstat, vaikka kauppakirjassa ei tosin ollut mainintaa niiden pidättämisestä myyjälle.

KoO 12. 1. 1965, Maanmittaus 1965: 3—4 s. 67: Lisäalueen liittäminen tilaan

3. *Eräistä muista kollisiotilanteista*

Luovutussopimusta rasittaa virhe myös niissä tapauksissa, joissa asutuslainsäädännön mukaisella hallintasopimuksella tai muulla laillisella perusteella kiinteistöä muutoin kuin omistajana hallitseva henkilö luovuttaa siitä määräalan. Jos kuitenkin haltija on myöhemmin saanut kiinteistön omistukseensa, niin määräalan luovutuksessa olevan virheen voidaan katsoa tältä osin korjautuneen.[33]

Auktorin saannon pätemättömyys tai muu tehottomuus voi johtua myös etenevässä sivullissuhteessa samoin kuin sopijapuolten välisessä suhteessakin muun ohella muotovirheestä, OikTL 28—33 §:ssä tarkoitetuista tahtovirheistä ja vajaavaltaisuudesta johtuvasta virheestä. *Tahtovirheen* osalta etenevässä sivullissuhteessa on kysymys siitä, millä edellytyksillä sivullisseuraajana oleva luovutuksensaaja voi saada ekstinktion hyväkseen OikTL 28—33 §:ssä tarkoitetun tahtovirheen rasittaessa luovuttajan ja hänen saantomiehensä välistä suhdetta. Kirjallisuudessa OikTL:n antamisen jälkeen esitettyjen kannanottojen mukaan vilpitön mieli ja lainhuudon myöntäminen eivät vielä riitä suojaamaan sivullis-

---

valtion maasta purettiin, koska tilan omistivat osaksi toiset henkilöt kuin ne, joille lisäalue oli myyty. *Kyläkallion* esityksen mukaan tässä olisi ilmeisesti omaisuuden lisäyksen pitänyt jakautua saannosta riippumatta alkuperäisen osuussuhteen mukaisesti. Tämäkin ratkaisu osoittaa *Kyläkallion* edustaman käsityksen virheellisyyden.

33 KoO 1941 II 47: Valtionmetsätorpan haltija myi puolet torpasta, vaikka hän ei sitä omistanut. Tällä perusteella kaupan mitättömäksi julistamista tarkoittanut kanne hylättiin muun ohella sen vuoksi, että vireille pantu lunastamismenettely oli sittemmin johtanut torpan lunastamiseen.

Tähän liittyy tavallaan myös KoO 1931 II 329: Määrä-alan kaupassa sovittiin, että omistusoikeus myytyyn omaisuuskohteeseen siirtyy saajalle kauppahinnan tultua kokonaan maksetuksi. Määräalan saaja myi määräalasta sittemmin muodostetun tilan edelleen, vaikka kauppahintaa ei ollut maksettu eikä omistusoikeus siten ollut sopimuksen mukaan vielä siirtynyt hänelle. Jälkimmäisessä luovutustoimessa oleva virhe katsottiin vaikutuksettomaksi emätilan omistajaan nähden sen vuoksi, että hän oli hyväksynyt määräalan ensimmäisen ostajan lukuun suoritetun lohkomistoimituksen ja saaja »oli siten tullut kysymyksessä olevan, sanotussa lohkomisessa muodostetun tilan omistajaksi». Nykyisin katsotaan käytännössä, että saajan lukuun tapahtuvan lohkomisen edellytykset puuttuvat tämänkaltaisessa tapauksessa, koska omistusoikeus ei ole vielä siirtynyt saajalle.

Ks. myös *Caselius* s. 73—74, *Heikonen* LM 1938 s. 473, *Moring* s. 250—251 ja *Serlachius* s. 141—142 sekä niissä mainittuja oikeustapauksia.

seuraajaa.[34] Tätä kantaa voitaneen pitää vallitsevana. Kirjallisuudessa on myös MK 5:8:aan ja 11:4:ään viitaten puolustettu toisenlaistakin kantaa, jonka mukaan vilpittömässä mielessä olevalle sivullisseuraajalle myönnettyyn lainhuutoon liittyisi välitön ekstinktiovaikutus.[35] Uudessa oikeuskäytännössä kysymys on ratkaistu samaan suuntaan kuin vallitsevan kannan mukaisessa kirjallisuudessa.[36]

Lohkomiseen liittyviä ekstinktiovaikutuksia olisi tarkasteltava samanlaiselta pohjalta kuin aikaisemmin. Se henkilö, jonka hyväksi pätemättömyys vaikuttaa, voi hyväksyä luovutustoimen siinä olevasta virheestä huolimatta sekä lohkomisessa että sen ulkopuolella asianosaisia sitovasti. Asia voi tulla riitautetuksi lohkomisessa, jolloin se on myös siinä lopullisesti ratkaistava asianosaisia sitovalla tavalla. Tämä edellyttää kuitenkin, että JL 67 §:ssä mainitut muodolliset ja asialliset edellytykset riidan ratkaisemiselle kiinteistötoimituksen yhteydessä ovat olemassa. Sekä kiinteistön että määräalan saaja saavat näissäkin tapauksissa ekstinktion hyväkseen viimeistään LL 21.1 §:ssä mainituilla edellytyksillä.

Erityisen laajan ja samalla myös suhteellisen vähän tutkitun alueen muodostavat ne luovutustapaukset, joissa luovuttajan kompetenssia tai luovutuksensaajan saantokelpoisuutta on rajoitettu joko tietyn henkilön taikka julkisen edun vuoksi. Näissä tapauksissa luovutustoimi riippuu joko yksityisen henkilön *suostumuksesta tai viranomaisen luvasta.* Yhtäällä on kysymys puolison tai vajaavaltaisen edun turvaamisesta luovutustoimessa, kuten esim. eräissä AL:n ja HolhousL:n säännöksissä, tai muiden yhteisomistajien edun turvaamisesta, kuten esim. YhtomL 5 §:ssä ja YhteisalueL 10 §:ssä. Toisaalla on taas kysymys tiettyjen henkilöryhmien *saantokelpoisuudesta,* kuten esim. 15.1.1915 annetussa

---

34 Ks. *Zitting* s. 329 av. 25 esitettyä kirjallisuutta.

35 *Zitting* s. 328—338.

36 KoO 1962 II 8: Kiinteistön ostaja oli vietellyt petollisesti myyjän tekemään kiinteistönkaupan ja luovuttanut kiinteistön edelleen. Ensimmäisen myyjän kanne kiinteistönkaupan julistamisesta tämän tahtovirheen perusteella mitättömäksi hyväksyttiin myöhempää ostajaa vastaan, vaikka tämä oli ollut vilpittömässä mielessä ja saanut lainhuudon saannolleen.

Tahtovirheitä koskevista ratkaisuista määräalan kaupassa yleensä voidaan mainita KoO 1955 II 126, joka koskee OikTL 33 §:n soveltamista, ja KoO 1931 II 523, jossa määräalan kauppa julistettiin pätemättömäksi, koska myyjä oli oleellisesti erehtynyt myydyn määräalan pinta-alaan nähden.

asetuksessa koskeva rajoituksia eräänlaatuisten yhtiöiden ja yhdistysten oikeuteen kiinteistön hankintaan maalla. Edelleen voi olla kysymys koko *kiinteistökaupan valvonnasta,* kuten esim. viimeisen sotamme aikana ja sen jälkeen voimassa olleessa 7. 8. 1942 annetussa laissa kiinteistön hankkimisen rajoittamisesta. Samaan ryhmään kuuluu myös 28. 7. 1939 annettu laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita. Tämä kysymysryhmä vaatisi kokonaan oman selvityksensä yleisen kiinteistöoikeuden kannalta. Problematiikka on erityisen mielenkiintoista sen vuoksi, että ratkaisut käyvät eri laeissa hyvin eri suuntiin. Kysymysryhmä on niin laaja, ettei sen selvittäminen voine tulla kysymykseen tämänkaltaisen erikoistutkimuksen puitteissa.[37]

13 §. Vaihdantasuojasta luovuttajan seuraajia vastaan

1. Kollisiotilanteista

Vaihdantasuojasta puhutaan yleensä niissä takautuvan sivullissuhteen kollisiotilanteissa, joissa kaksi henkilöä johtaa oikeutensa esineeseen samalta auktorilta. Vaihdantasuoja merkitsee tällöin luovutuksensaajan aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijan turvaamista luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan.[1] Kiinteistön omistajan ajatellaan käyttävän

[37] Esimerkkinä moninaisista kysymyksistä voidaan mainita vielä eräät Porkkalan palautuslakiin liittyvät ratkaisut, joihin nähden tämän kirjoittaja on joutunut ottamaan kantaa toimiessaan maanmittauskonttorin tarkastajana. Eräitä sanotun lain mukaisia maanomistajan noudatettavaksi säädettyjä määräaikoja pidettiin käytännössä ainoastaan järjestysmääräyksinä ilman asianomaiselle koituvaa haitallista seuraamusta, vaikka lain sanamuodot ehkä olisivat antaneet aiheen toisenlaiseenkin tulkintaan.

[1] Näin esim. *Zitting* Arvopaperi s. 10—11, *sama* Sivullissuojasta s. 64—65 ja *Zitting—Rautiala* s. 291. Samassa merkityksessä vaihdantasuojasta (omsætningsbeskyttelse) puhuu jo *Fr Vinding Kruse* s. 175—176. *Zitting* on aikaisemmin viitannut siihen mahdollisuuteen, että nimitystä vaihdantasuoja käytettäisiin yksinomaan luovutuksensaajan suojasta luovuttajan velkojia vastaan. Ks. *Zitting* s. 81 ja *sama* LM 1955 s. 709. Tähän mahdollisuuteen viittaa myös *Voipio* Verotuksen kiertämisestä s. 61 av. 1. Ks. myös *Olsson* Om köpares borgenärsskydd s. 32—37, *Ellilä* Ulosotto-oikeus s. 344—355 ja 521 sekä *Pietilä* s. 229. *Von Eyben*

luovutuskompetenssiaan ensiksikin siten, että hän luovuttaa omistamastaan kiinteistöstä määräalan luovutuksensaajalle ja sen jälkeen omistamansa kiinteistön kokonaan seuraajalle. Näin syntyvässä tilanteessa määräalan saaja ja kiinteistön uusi omistaja ovat kumpikin johtaneet oikeutensa samalta auktorilta. Kummankin oikeudella on myös osaksi samanlainen sisältö. Kollisiotilanteen muodostuminen kompetenssivirheen johdosta luovutuksensaajien välille on mahdollista, koska molempien luovutuksensaajien oikeuksia ei voida toteuttaa koko laajuudessaan samanaikaisesti.

Kummankin suksessorin oikeus kohdistuu yksilöllisesti määrättyyn esineeseen riippumatta siitä pidetäänkö määräalaa esineenä vai ei. Kollisio ratkaistaan siten pääsääntöisesti aikaprioriteettisäännön mukaan.[2] Primuksena olevan määräalan saajan kannalta vaihdantasuoja merkitsee aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijan toteuttamista. Toisena vaihtoehtona on taas ekstinktion mahdollisuus, poikkeus aikaprioriteettisäännöstä.

Kaksoisluovutustilanne muodostuu siten, että kiinteistön omistaja on disponoituaan kiinteistöstään luovuttamalla siitä määräalan menettänyt luovutuskompetenssiaan tältä osin eikä hän voi periaatteessa enää disponoida jo luovutetusta määräalasta uudelleen koko kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Jos hän kuitenkin menettelee näin, niin sekunduksen saantoa jää rasittamaan kompetenssivirhe. Kompetenssivirheestä johtuu taas pääsäännön mukaan sekunduksen saannon tehottomuus, joka ulottuu primukseen, muttei sen sijaan luovuttajaan.

Primuksena olevan määräalan saajan ja sekunduksena olevan koko tilan omistajan välinen kollisiotilanne on eräs kirjallisuudessa eniten käsitellyistä määräalan luovutukseen liittyvistä kollisiotilanteista, joka varsinkin aikaisemmin on esiintynyt myös usein oikeuskäytännössä. Kirjallisuudessa on taas yleensä vakiintunut tietynmuotoinen kysymyksenasettelu. Yleensä kysytään, millä perusteilla määräalan saaja saa suojaa kantatilan uutta omistajaa vastaan. Sen sijaan ei ole kiinnitetty huomiota kollisiotilanteen luonteeseen kaksoisluovutuksena. Tästä syystä kannanottoja ei ole myöskään verrattu kaksoisluovutustapauksissa yleensä

Formuerettigheder s. 44 puhuu vaihdantasuojasta pääasiassa irtaimisto-oikeuden piirissä. Nimityksestä riippumatta useissa lähteissä kiinnitetään huomiota eri henkilösuhteiden erillään pitämisen välttämättömyyteen.

[2] Ks. edellä 12.1 §:ssä av. 1 lausuttua.

omaksuttuihin kannanottoihin. Määräalan kaksoisluovutuksesta puhuttaessa on taas säännöllisesti tarkoitettu niitä tapauksia, joissa kiinteistön omistaja luovuttaa saman rajoilleen määrätyn määräalan ensin primukselle ja sitten sekundukselle. Tämä kaksoisluovutustapaus on kuitenkin vain eräs käytännössä suhteellisen harvoin esiintyvä erikoistapaus, jossa primuksen kannalta on niin ikään kysymys määräalan luovutuksensaajan vaihdantasuojasta myyjän seuraajia vastaan.

Ne kaksoisluovutustapaukset, joissa on kysymys määräalan saajan vaihdantasuojasta ja joissa siis määräalan saaja on primuksena, voidaan ryhmitellä esim. sen mukaan, kuka kulloinkin on sekunduksen asemassa. Sekunduksena voi olla

— koko kiinteistön saaja,

— primuksen aikaisemmin saaman saman määräalan saaja, ja

— rajoiltaan toisenlaisen määräalan saaja.

Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa voidaan kussakin tapauksessa tarkastella erikseen. Tämäntapainen ryhmittely on perusteltua varsinkin sen vuoksi, että ekstinktion edellytykset ovat voimassa olevan lain mukaan kokonaan erilaiset riippuen siitä, onko sekunduksena esim. koko kiinteistön omistaja vai määräalan saaja.

2. *MK 4: 4:n aikaprioriteettisäännöstä ja ekstinktion edellytyksistä*

a. MK 4: 4 ja LL 21 §. Kiinteistön kaksoisluovutustapauksessa ensimmäisellä luovutuksensaajalla on aikaprioriteettisäännön mukainen etusija niin kuin MK 4: 4:stä käy ilmi. Ekstinktiosta säädetään LL 21.2 §:ssä. Sen mukaan ekstinktio edellyttää ensiksikin primukselta lainhuudatuksen laiminlyöntiä siten, ettei edellisen luovutuksen nojalla ole haettu lainhuutoa ennen jälkimmäisen luovutuksen tapahtumista tai, huudattamisajan ollessa jälkimmäisen luovutuksen tapahtuessa vielä kesken, ennen sanotun ajan loppuunkulumista. Sekunduksen puolelta ekstinktio edellyttää loppuunsaatettua lainhuudatusta, omistajanhallintaa ja vilpitöntä mieltä saannon tapahtuessa. Lisäksi edellytetään yksivuotisen määräajan kulumista. Primuksen tai hänen seuraajansa on pantava moitekanne vireille vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistö myöhemmän luovutuksen nojalla ensi kerran huudatettiin ja lainhuudon saaja tai se, jolle tämän oikeus on siirtynyt, ryhtyi kiinteistöä omistajana hallitsemaan.

Lopulta ekstinktio voi tässä tulla kysymykseen myös LL 21.1 §:ssä säädetyin edellytyksin siinäkin tapauksessa, että primus olisi suojautunut yksivuotista nautintaa vastaan hakemalla saannolleen lainhuudon LL 21.2 §:ssä mainitun ajan kuluessa.[3]

b. *MK 4:4:n suhde määräalan luovutukseen.* MK 4:4:ssä ei ole sanamuodon mukaan kysymys kiinteistön kaksoisluovutuksesta, vaan »maan, huoneen tahi talonaseman» kaksoisluovutuksesta. Samoin koko MK 4 luvussa on sen otsakkeen mukaan kysymys siitä, kuinka »maalla oleva maa sekä kaupungissa oleva huone, talo ja talonasema myydään.» Edellä on jo tarkasteltu niitä vuoden 1734 lain ja erityisesti MK:n käyttämiä ilmaisuja, joilla on pyritty kuvaamaan kiinteää omaisuutta ja kiinteistöjä. Samalla on pyritty selvittämään ilmaisujen merkityssisältöjä. Suoritetun tarkastelun perusteella voidaan lähteä siitä, että MK 4 luvun otsakkeen ja 4:4:n käyttämä ilmaisu maa (jord) ei ole merkinnyt kiinteistöä niin kuin aikaisemmassa kirjallisuudessa on eräissä yhteyksissä selitetty, vaan sillä on yleensä pyritty ilmaisemaan ns. kollektiivista kiinteää omaisuutta eli maata sanan kollektiivisessa merkityksessä riippumatta siitä, onko se muodostettu kiinteistöiksi vai ei ja myös riippumatta siitä, käsittääkö maa kokonaisen kiinteistön vai osan kiinteistöstä eli määräalan. Tätä lopputulosta tukee sekin seikka, että samoja sanamuotoja kuin MK 4:4:ssä on käytetty myös saman luvun lainhuudatusvelvollisuutta koskevissa 1 ja 2 §:ssä, joita oikeuskäytännössä on aikanaan sovellettu sekä kiinteistön että määräalan luovutuksiin niin kuin edellä on esitetty.[4]

MK 4:4:n aikaprioriteettisääntö on siten tarkoittanut sekä koko kiinteistön että määräalan kuin myös kiinteistöihin jakamattoman maan kaksoisluovutusta. Tältä pohjalta lähdettäessä on syytä kiinnittää huomiota säännösten historialliseen kehitykseen, jotta havaittaisiin, onko lakia myöhemmin muutettu, vai koskeeko MK 4:4:n aikaprioriteettisääntö vielä kaikkia niitä tapauksia, joita se on tarkoittanut alkuperäisessä muodossaan.

c. *Ekstinktiosta vuoden 1805 selityksen mukaan.* Poikkeaminen MK 4:4:n aikaprioriteettisäännöstä näyttää olleen mahdollista jo vuoden 1734

[3] Ks. *Zitting* s. 340—349 ja *Zitting—Rautiala* s. 284—285 ja 292.

[4] Ks. edellä 2.5 §:ssä lausuttua sekä erityisesti 2.5 c §:ssä esitettyä MK 4 lukuun perustuvaa oikeuskäytäntöä.

lain mukaan. Meillä on perustellusti esitetty, että loppuunsaatettu lainhuudatus katkaisi tuolloin primuksen moitekanteen kaksoisluovutustilanteessa.[5] Myöhemmin ekstinktion edellytyksiin nähden on katsottu voitavan soveltaa 14. 5. 1805 annetussa kuninkaallisessa selityksessä säädettyjä määräaikoja.[6] Vuoden 1805 selitys koskee kiinteän omaisuuden saantoja, joita ovat »maan saanto maalla sekä huoneen ja talonaseman saanto kaupungissa, kun tämä omaisuus on senlaatuista, että yksityisten on ollut lupa tehdä siitä joko perintö-, kauppa-, panttaus- tai lahjoitussopimuksia taikka sovintoja, sääntöperintöluontoistakaan omaisuutta siitä erottamatta». Ekstinktion edellytykset näyttäisivät siten koskevan niitä omaisuuskohteita, joita myös MK 4: 4:n pääsääntö on koskenut. Sen sijaan LL 21 §:ssä olevat ekstinktion edellytykset koskevat säännöksen sanamuodon mukaan kiinteistöjä eikä siis enää maata kollektiivisessa merkityksessä.

d. Ekstinktiosta vuoden 1895 OsittamisA:n mukaan. Määräalan saajan vaihdantasuojasta otettiin uudet säännökset vuoden 1895 OsittamisA:een, jonka 40.1 §:n mukaan määräalan luovutuksensaaja saattoi hakemuksesta saada luovutuskirjan merkityksi kiinnitysasiain pöytäkirjaan. Kiinnityksen oikeusvaikutuksista mainittiin samassa säännöksessä, että »semmoisen kiinnityksen tapahduttua olkoon edellisellä (määräalan luovutuksensaajalla), vaikka tila sittemmin joutuisikin uudelle omistajalle taikka tulisi toisen saatavasta tahi käytäntöoikeudesta kiinnitetyksi, oikeutensa luovutettuun alaan säilytettynä, jos se laillisella osituksella otetaan erilleen, ennenkuin luovutuksen kiinnitys on lakannut voimassa olemasta.»

Sanamuotonsa mukaan säännös koskee määräalan luovutuksensaajan vaihdantasuojaa luovuttajan niitä seuraajia vastaan, jotka ovat saaneet luovuttajan omistaman tilan kokonaan. Edelleen se koskee luo-

---

5 Näin esim. *Serlachius* JFT 1902 s. 5 ja *Zitting* s. 262 ja 340. Ks. myös *Zittingin* s. 262 av. 102 mainitsemaa kirjallisuutta. Ruotsissa MK 4: 4:ää tulkittiin aikanaan siten, että primuksen aikaprioriteettisäännön mukainen etusija oli lopullinen eikä sekunduksella ollut mahdollisuutta saada hyväkseen ekstinktiota. Ks. *Schrevelius* II s. 98, *Rodhe* SvJT 1968 s. 746 ja *Zitting* s. 341 av. 5, MK 4: 4 kumottiin Ruotsissa vuoden 1875 kirjaamislainsäädännössä. Nyt pääsääntönä oleva aikaprioriteettisääntö on Ruotsin LF 12 §:ssä.

6 Ks. *Zitting* s. 340—341 sekä siinä mainittuja oikeustapauksia Ks. myös KoO 1938 II 544.

vutuksensaajan vaihdantasuojaa luovuttajan kiinnitysvelkojia ja myös niitä myöhempiä kiinnityksen haltijoita vastaan, jotka ovat saaneet kiinnityksen käyttöoikeutensa vakuudeksi ja ovat myös johtaneet oikeutensa luovuttajalta. Se seikka, mihin muihin henkilösuhteisiin säännöstä on voitu soveltaa, on jäänyt eräissä suhteissa epäselväksi. Säännöksessä ei puhuta esim. määräalan saajan vaihdantasuojasta toista määräalan saajaa vastaan.

Säännöstä annettaessa ei liene myöskään kiinnitetty huomiota MK 4: 4:n pääsääntöön, joka on jäänyt edelleen voimaan uusien säännösten rinnalle. Voidaan ajatella, että aikaprioriteettisääntö on jäänyt edelleen MK 4: 4:n varaan ja uudet säännökset koskevat ainoastaan ekstinktion edellytyksiä. Kuitenkin uudet säännökset sisältävät sanamuotonsa mukaan ainoastaan aikaprioriteettisäännön uudessa muodossa eräitä erikoistapauksia varten. Ekstinktion edellytyksiä ne koskevat ainoastaan epäsuorasti. Tällä tavoin tulkinnalle on jäänyt varaa.

Määräalan luovutuksensaajan ja luovuttajan seuraajana olevan kokonaisen kiinteistön saajan välisessä henkilösuhteessa ekstinktio edellyttää vuoden 1895 OsittamisA 40.1 §:n mukaan primuksena olevan määräalan luovutuksensaajan laiminlyöntiä siinä suhteessa, että primus laiminlyö määräalan luovutuksen kiinnittämisen. Merkityksellisenä ajankohtana pidetään kiinnityksen vahvistamista. Kiinnityksen hakeminen ei siten vielä riitä suojaamaan määräalan saajaa. Lisäksi ekstinktio edellyttää, että seuraaja, joka ei ole luovuttajan perillinen, ei ole hyväksynyt luovutusta. Perillinen ei voi tämän säännöksen nojalla saada hyväkseen ekstinktiota.

Tässä ei ole varsinaisesti kysymys vilpittömän mielen suojasta, sillä perillisen selonottovelvollisuus aikaisemmin tapahtuneisiin määräalojen luovutuksiin nähden on rajoittamaton. Perillisen vilpitöntä mieltä ei suojata erikseen. Muu seuraaja on taas vapautettu kokonaan selonottovelvollisuudesta. Seuraajan luottamuksensuoja on säännöksen sanamuodon mukaan niin tehostettua, ettei edes hänen tietoisuutensa aikaisemmista luovutuksista vielä poista hänen suojaansa, vaan ainoastaan hänen hyväksymisellään on merkitystä. Hänen suojansa on siten vielä tehostetumpaa kuin se luottamuksensuoja, jota yleensä sanotaan tehostetuksi luottamuksensuojaksi.[7] Tässä ei ole myöskään kysymys nautintasuojasta,

[7] Ks. vilpittömän mielen suojan eri asteista *Zitting* s. 128—129 sekä *sama* Arvopaperi s. 79—80, Saantosuoja s. 82—84 ja Sivullissuojasta s. 26—30.

sillä nautinta ei ole ainakaan välittömästi koko tilan omistajana olevan sekunduksen hyväksi tulevan ekstinktion edellytyksenä. Uusissa säännöksissä on siten poikettu myös siitä kiinteistöoikeudessamme yleensä vallitsevasta periaatteesta, jonka mukaan oikean omistajan saannonmoitekannetta vastaan annetaan yleensä suojaa määräaikaisen nautinnan muodossa.

Vuoden 1895 OsittamisA 40 § merkitsi siten aikaisempaan oikeuteen verrattuna huomattavaa muutosta. Määräalan saajan oli uusien säännösten mukaan pyrittävä hankkimaan suojaa ekstinktiota vastaan merkityttämällä luovutuskirjansa kiinnitysasiain pöytäkirjaan. Aikaisemmin edellytettiin lainhuudatusta. Myöhemmin tässä yhteydessä puhutaan yleensä kiinnityksestä määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi. OsittamisA ei tuntenut vielä tätä sanamuotoa, vaan siinä puhuttiin toisaalla luovutuskirjan kirjoittamisesta kiinnitysasiain pöytäkirjaan ja toisaalla luovutuksen kiinnityksestä. Laissa käytettyjen sanamuotojen myöhemmin tapahtunut kehittyminen tiettyyn suuntaan ei sinänsä merkitse säännösten muuttumista asiallisessa suhteessa. Sanamuotojen kehittyminen osoittaa kuitenkin sekin osaltaan ajattelutavan muuttumista ja siirtymistä vanhalta pohjoismaiselta linjalta saksalaisen ajattelutavan edellyttämän terminologian käyttämiseen.

Työtaloudelliselta kannalta voidaan sanoa, että uuden säännöksen edellyttämä erottamisoikeuden kiinnittäminen merkitsi uusien vaiheiden tuomista siihen ennestäänkin monivaiheiseen tapahtumasarjaan, jollaiseksi määräalan luovutuksensaajan oikeusaseman kehittyminen kiinteistöön kohdistuvaksi omistusoikeudeksi joka tapauksessa muodostuu. Määräalan saajan kannalta tämä merkitsee joka tapauksessa uutta kierrosta viranomaisten luona, uusien asiakirjojen hankkimista ja uusien kustannusten suorittamista.[8]

---

8 *Olivecrona* Panträtten s. 6 lausuu osuvasti työtaloudellisista kysymyksistä Ruotsin panttioikeutta koskevien säännösten uudistamisesta laadittuja ehdotuksia tarkastellessaan, ettei mikään ole merkityksetöntä arvosteltaessa sellaisia työoperaatioita, joita maassa suoritetaan 100 000 tai 1 000 000 kertaa vuodessa. Maassamme suoritetaan maanmittaustilaston mukaan lohkomisia yli 10 000 toimitusta vuosittain. Kaikki lohkomiset eivät tietenkään perustu määräalan luovutukseen, mutta toisaalta samassa toimituksessa erotetaan usein monta määräalaa samalla kertaa. Lohkomistoimituksissa muodostettujen uusien tilojen lukumäärä on siten lähes kaksinkertainen verrattuna toimitusten lukumäärään. Nämä lukumäärät ovat joka tapauksessa niin suuria, ettei vähäinenkään työnsäästö ole merkityksetöntä arvosteltaessa työtaloudellisia näkökohtia.

Oma mielenkiintonsa on myös sen seikan tarkastelulla, onko määräalan saaja saanut vastinetta näille kuluilleen lisääntyneen suojan muodossa. Pyrkimättä tyhjentävän vastauksen antamiseen voidaan sanoa yleisesti, että aikaisempien säännösten voimassa ollessa määralan saajan oikeusasemaa pyrittiin yleensä kuvaamaan sanoilla absoluuttinen ja täydellinen omistusoikeus. Uusien säännösten mukaan hänen oikeusasemansa on usein katsottu muodostuneen toisenlaiseksi. Kiinnittämättömän erottamisoikeuden haltijan oikeusasema on heikentynyt hänen dynaamisen suojansa kannalta katsottuna. Ekstinktio edellytti vanhojen säännösten mukaan sekunduksen puolelta omistajanhallintaa ja määräajan kulumista. Vuoden 1895 OsittamisA:n mukaan ekstinktio ei edellyttänyt koko tilan omistajana olevalta sekundukselta kuin hyväksymättä jättämistä edellyttäen, että määräalan luovutuksensaaja oli laiminlyönyt kiinnityksensä. Kirjaamisoikeuden johtavan periaatteen eli julkisen luotettavuuden periaatteen kannalta uudistukset merkitsivät tietysti edistystä. Kolmas henkilö saattoi uusien säännösten mukaan yleensä luottaa siihen, ettei ollut olemassa muita määräalojen luovutuksia kuin ne, jotka oli merkitty kiinnitysasiain pöytäkirjaan. Tähän uuden lain valmistelutöissä pääasiassa pyrittiinkin.[9]

e. Ekstinktiosta AJ:n mukaan. Määräalan saajan vaihdantasuojaa pyrittiin myöhemmin uudessa lainsäädännössä korjaamaan niissä suhteissa, joissa se katsottiin mahdolliseksi julkisen luotettavuuden periaatteen sanottavasti kärsimättä. AJ 208.2 §:n alkuperäisessä muodossa kiinnityksen hakemisen ajankohta määrättiin määräalan saajan etusijapäiväksi aikaisemmassa laissa olleen kiinnityksen vahvistamispäivän sijasta. Määräalan saaja sai myös välillä hyväkseen sellaisen toimimisajan, jonka kiinteistön saaja on saanut nauttia laissa säädetyn lainhuudatusajan muodossa. AJ 208.2 §:ssä sellaisena kuin se oli 11. 10. 1946 AJ:n muuttamisesta annetussa laissa määräalan luovuttamispäivä määrättiin saajan etusijapäiväksi edellyttäen, että saaja jatkaisi sanotussa laissa ja KaupanvahvistajaA 4.3 §:ssä sellaisena kuin se oli 22. 11. 1946 annetussa asetuksessa säädetyllä tavalla viran puolesta vireille pantua kirjaamismenettelyä loppuun saakka. Muutoin kirjaamisasia raukesi ja saaja menetti edullisen etusijapäivänsä. Saaja voi kuitenkin myöhem-

[9] Ks. Lagberedningens förslag 1887:1 s. 34—35.

min panna kirjaamisasian uudelleen vireille, jolloin AJ 208.2 §:n mukaan etusija laskettiin kiinnityksen hakemispäivän mukaan.[10]

Ekstinktion edellytykset säilyivät AJ 36.2 §:ssä pääpiirteissään samanlaisina kuin vuoden 1895 OsittamisA:ssa. Kuitenkin esim. säännöksen tarkoittamat henkilösuhteet selitettiin jossakin määrin uudenlaisessa muodossa.

3. *Vaihdantasuojasta sekunduksena olevaa tilan saajaa vastaan*

a. Ekstinktiosta JL:n mukaan. Voimassa olevan JL 202 §:n mukaan se, jolla on oikeus määräalan erottamiseen, saakoon hakemuksesta kiinnityksen erottamisoikeuden vakuudeksi, jos tila silloin, kun hakemus tehdään, on luovuttajalla tai sellaisella muulla henkilöllä, johon nähden erottamisoikeus on JL 183.2 §:n mukaan voimassa. JL 183.2 §:n mukaan erottamisoikeus on voimassa luovuttajaan ja sellaiseen henkilöön nähden, joka on luovutuksen hyväksynyt tai joka on sen saanut omakseen tietoisena luovutuksesta, kuin myös tällaisen omistajan perilliseen nähden. Kiinnityksen voimassaoloaika on JL 203.1 §:n mukaan kymmenen vuotta ja se voidaan uudistaa vain siinä tapauksessa, ettei alueen erottamista ole kiinnityksen saajan syyttä saatettu loppuun.

Kiinnityksen oikeusvaikutuksista on säädetty edelleen JL 183.3 ja 203.2 §:ssä. Edellisen mukaan määräalan saajan etusija määräytyy kiinnityshakemuksen jättämisen ajankohdan mukaan. Jos luovutettu alue on lohkomalla erotettu ennen kiinnityksen lakkaamista, niin lohkominen on JL 203.2 §:n mukaan voimassa jokaiseen nähden, joka sen jälkeen, kun kiinnitystä haettiin, on tullut lohottavan tilan omistajaksi tai saanut siihen nautintaoikeuden tai kiinnityksen, niin kuin erottaminen olisi tapahtunut silloin, kun kiinnitystä haettiin.

Määräalan saajan oikeuden kirjaaminen riippuu lähinnä JL 202 §:n mukaan sekä muodollisista kirjaamishakemusta koskevista edellytyksistä että eräistä luovuttajan tai muun asianomaisen tilan omistajan henkilöä koskevista edellytyksistä kuin myös asianomaista kiinteistöä koskevista

---

10 Vuoden 1946 lainsäädännön mukaista erottamisoikeuden kiinnittämismenettelyä ja siihen liittyviä epäkohtia on käsitelty useissa eri yhteyksissä kirjallisuudessa. Ks. esim. *Ellilä* Sivullissuojasta s. 208, *Haataja* s. 456—458, *Hakulinen* Luovutus s. 49—51 ja Kom. mon. 1963: 60 liite s. 8.

edellytyksistä. Säännöksissä mainitut edellytykset ovat suhteellisen vaativia ja syvällekäypiä ja sellaisina ne rajoittavat myös sitä oikeussuojaa, jota määräalan saaja voi hankkia itselleen kirjaamisen avulla. Näin on varsinkin silloin, jos erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutusten katsotaan ulottuvan myös muihin kuin säännöksissä nimenomaan mainittuihin henkilösuhteisiin. Saman määräalan kaksoisluovutusta koskevan esityksen yhteydessä havaitaan seuraavassa, kuinka toisinaan on katsottu, että erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen oikeusvaikutukset ulottuisivat myös esim. kahden määräalan saajan väliseen henkilösuhteeseen kaksoisluovutustilanteessa. Jos asia on näin, niin määräalan saajalla pitäisi olla oikeus kirjauttaa saantonsa koko tilan omistajan henkilöön kytketyistä edellytyksistä riippumatta voidakseen suojautua toista määräalan saajaa vastaan. Kirjaamisoikeuden johtavien periaatteiden mukaisesti saajan oikeutta oikeutensa kirjauttamiseen ei pitäisi yleensä sitoa toisarvoisiin edellytyksiin.

Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen oikeusvaikutuksista on keskeisimpiä edellä mainittujen säännösten mukainen määräalan saajan vaihdantasuoja. Edellä on myös kiinnitetty huomiota siihen, että MK 4: 4 on turvannut vanhastaan myös määräalan saajalle aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijan luovuttajan myöhempiä seuraajia vastaan. Määräalan saajan aikaprioriteettisäännön mukainen etusija turvataan myös JL 203.2 §:ssä tietyissä siinä tarkemmin mainituissa tapauksissa. Ekstinktion edellytyksistä taas säädetään JL 183 §:ssä. Viimeksi mainitut säännökset tarkoittavat kuitenkin vain JL:n mukaisesta tilasta ja myös tilojen yhteisestä alueesta luovutettuja määräaloja, mutta eivät sen sijaan muunlaisia määräaloja eikä niiden saajia.

Määräalan luovutuksensaajan ja koko tilan saajan välisessä henkilösuhteessa edellisen ollessa primuksena ekstinktio edellyttää JL 183 ja 203 §:n mukaan määräalan saajan puolelta kiinnittämisen laiminlyöntiä erottamisoikeuden vakuudeksi. Koko tilan omistajan puolelta ekstinktio edellyttää pääsäännön mukaan vilpitöntä mieltä saannon tapahtumisen hetkellä. Koko tilan omistajan luottamusta suojataan kuitenkin eri tapauksissa eri tavoin. Pääsäännön mukaan koko tilan saaneen seuraajan luottamuksensuoja on täydellinen. Vain luovutuksen hyväksyminen ja tietoisuus luovutuksesta poistavat vilpittömän mielen suojan edellyttäen, että määräalan saaja on laiminlyönyt kiinnityksen erottamisoikeuden vakuudeksi. Luovuttajan perillisen ja eräiden muiden JL

183.2 §:ssä tarkoitettujen perillisten luottamusta ei sen sijaan suojata edellä mainittujen säännösten nojalla, vaan heidän selonottovelvollisuutensa on rajoittamaton. Heidän edellytetään asemaansa nähden olevan selvillä todellisesta asiantilasta. Lainsäätäjä lienee pyrkinyt liittämään erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavaan kiinnitykseen myös samantapaista oikeusvaikutusta kuin BGB 884 §:ssä on annettu ennakkomerkinnälle. Saksan oikeuden mukainen ennakkomerkinnän perintöoikeudellinen vaikutus ulottuu kuitenkin vielä paljon pitemmälle aina perinnönluovutuskonkurssin piiriin saakka.[11]

Verrattaessa JL 183.2 §:n mukaisia ekstinktion edellytyksiä esim. LL 21.2 §:n mukaisiin ekstinktion edellytyksiin voidaan havaita, että eroavuudet ovat huomattavia. Edellisessä tapauksessa ekstinktion edellytykseksi riittää sekunduksen puolelta pääsäännön mukaan vilpitön mieli saannon tapahtumisen hetkellä. Jälkimmäisessä tapauksessa taas edellytetään sekunduksen puolelta vilpittömän mielen ohella myös loppuunsaatettua lainhuudatusta ja omistajanhallintaa sekä määräajan kulumista. Sekunduksena oleva tilan saaja saa siten ekstinktion hyväkseen määräalan saajan ollessa primuksena huomattavasti lievemmin edellytyksin kuin kiinteistön saajan ollessa primuksena.

Samaa asiaa voidaan tarkastella myös primuksen kannalta. Suojautuakseen ekstinktiolta määräalan saajan tulee heti hakea kiinnitystä erottamisoikeutensa vakuudeksi. JL 183.3 §:n mukaan määräalan saaja saa suojaa siitä päivästä lukien, jona kiinnitystä haetaan, kuitenkin edellyttäen, että kiinnitys myös vahvistetaan samasta hakemuksesta. Kiinteistön saajalla on sen sijaan vastaavassa tilanteessa tietyn ajan pituinen toimimisaika, sillä ekstinktio edellyttää primuksen lainhuudatuksen laiminlyöntiä ennen jälkimmäistä luovutusta tai säädetyn lainhuudatusajan ollessa kesken ennen sanotun ajan kulumista loppuun. Kiinteistön saajalla on siten vähintään säädetyn lainhuudatusajan pituinen toimimisaika. Vastaava toimimisaika pyrittiin varaamaan myös määräalan saajalle AJ 207 §:ssä sellaisena kuin se oli 11. 10. 1946 annetussa laissa, mutta tämä säännös ei sisälly enää voimassa olevaan lakiin.

Omistajanhallinnalla ei ole myöskään välitöntä merkitystä ekstinktion edellytyksiin nähden määräalan saajan ollessa primuksena. Näin on siitä huolimatta, vaikka kiinteistöoikeudessamme omistusoikeutta pidetään yleensä pohjimmiltaan lailliseen saantoon perustuvana omistajan-

11 Ks. *Weber* s. 55—61.

hallintana. Hallinta on luonut vanhastaan omistajaolettaman. Kiinteistöoikeudessamme on tunnustettu, ettei omistajahaltijan tarvitse yleensä ryhtyä toimenpiteisiin suojatakseen oikeuttaan esim. nostamalla moitekanteita määräajassa menetyksen uhalla. Jos primus saa esineen haltuunsa, niin ekstinktion mahdollisuus sulkeutuu pois LL 20 ja 21 §:n nojalla. Primuksen saadessa esineen haltuunsa ekstinktion mahdollisuus sulkeutuu pois myös irtaimen esineen osalta KK 1: 5:n nojalla verrattuna KK 11: 4:ään ja 12: 4:ään. Vieläpä hallinnan saanut vuokramieskin on MVL 12.1 §:n nojalla suojattu kiinteistön ostajaa vastaan saannon ollessa vastikkeellinen, vaikkei kiinnitystä olisi haettu vuokraoikeuden vakuudeksi.[12] Vastaavaa oikeudellista vaikutusta ei liity määräalan saajan omistajanhallintaan hänen vaihdantasuojaansa koskevien säännösten sanamuodon mukaan. Määräalan saajan osalta on poikettu oikeudessamme vallitsevista yleisistä periaatteista. Hieman eri asia on taas, jos määräalan hallinnan katsotaan välillisesti voivan olla näyttönä siitä, että koko tilan omistaja on ollut tietoinen tai hyväksynyt aikaisemmin tapahtuneen määräalan luovutuksen.

Mistä sitten johtuu, että ekstinktion edellytykset ovat LL 21 §:ssä ja JL 183.2 §:ssä niin erilaiset? Tämä saattaa johtua ensiksikin lainsäädäntömme vanhentuneisuudesta. Säännökset on annettu eri aikoina eikä niiden yhteenkuuluvuuteen ole kiinnitetty huomiota. Toisaalla on pidetty silmällä vanhoja pohjoismaisia oikeusperiaatteita ja toisaalla on lainattu säännöksiä saksalaisesta kirjaamisjärjestelmästä, jossa kirjaamiseen liittyy konstitutiivinen vaikutus ja joka rakentuu huomattavassa määrin julkisen luotettavuuden periaatteelle. Tältä pohjalta voidaan helposti ymmärtää, että säännökset ovat erilaisia ja soveltuvat myös huonosti toisiinsa. Vanhassa pohjoismaisessa oikeudessa pyritään lähtemään siitä, että kiinteistöoikeudellinen omistusoikeus on saantoon perustuvaa omistajanhallintaa ja että ekstinktion edellytykset eivät täyty omistajahaltijaa vastaan. Saksalaisessa järjestelmässä taas omistusoikeuden siirtyminen edellyttää paitsi tahtojen yhtymistä myös kirjaamista, etusija kuuluu saantonsa kirjauttaneelle. Valinta joudutaan suorittamaan näiden kahden näkökohdan välillä.

Myös Ruotsissa historiallinen pohja puoltaa merkityksen antamista omistajanhallinnalle, mutta julkisen luotettavuuden periaate taas näyttäisi vaativan kirjaamiseen liittyvien oikeusvaikutusten lisäämistä. Ruot-

12 Ks. *Hakulinen* Vuokraoikeus s. 137.

sin LF 12 §:n mukaan se saanto, jolle ensiksi pyydetään lainhuudatusta, jää pysyväksi. Jos kahdelle saannolle pyydetään lainhuudatusta samana päivänä, niin primuksen saanto saa etusijan. Ekstinktion katsotaan kuitenkin vakiintuneen käytännön mukaan edellyttävän sekunduksen vilpitöntä mieltä hänen saantonsa tapahtumisen hetkellä, vaikkei siitä ole laissa nimenomaista säännöstä. Hallinnalla ei ole merkitystä. Ekstinktion edellytykset ovat samoja riippumatta siitä, ovatko asianosaiset kiinteistön vai määräalan saajia.[13] Ruotsin uudet ehdotukset maakaareksi ovat ekstinktion edellytysten pääperiaatteiden osalta samalla kannalla. Kuitenkin näitä ehdotuksia on arvosteltu suhteellisen ankarasti juuri sen vuoksi, ettei niissä ole edes otettu harkittavaksi hallinnan asettamista ekstinktion edellytykseksi.[14]

Meillä omaksuttu ratkaisu näyttää jossakin määrin sekavalta ja epäjohdonmukaiselta juuri sen vuoksi, että ekstinktion edellytykset ovat niin kovin erilaisia riippuen siitä, onko primuksena määräalan vai kiinteistön saaja. Me voimme antaa vanhan pohjoismaisen oikeuden mukaisesti merkitystä omistajanhallinnalle tai sitten entistä suurempaa merkitystä kirjaamiselle julkisen luotettavuuden periaatteen saavuttamiseksi. Kummassakin tapauksessa olisi kuitenkin pyrittävä suurempaan yhdenmukaisuuteen lähellä toisiaan olevissa tilanteissa.

b. *JL 183 §:n uusi periaate.* JL 183.2 §:n johdosta lausuttiin aikanaan, että se merkitsee uuden periaatteen tuomista kiinteistöoikeuteemme. Tällä tarkoitettiin, että »meikäläisen kiinteistöoikeuden mukaan, niin kuin AJ 36 §:stäkin ilmenee, ei sillä seikalla sinänsä, onko kolmas mies ollut tietoinen jonkin kiinteistöä koskevan, esineoikeutta heikomman oikeuden olemassaolosta, ole ratkaisevaa merkitystä määrättäessä, kummalle kahdesta samaa kiinteistöä tai kiinteistönosaa koskevasta oikeudesta on annettava etusija.» Samalla on kuitenkin myönnetty, että tietoisuudelle on annettu poikkeuksellisesti merkitystä niissä tapauksissa,

---

13 Ks. *Cervin* SvJT 1963 s. 101 ja *Vahlén* Fastighetsköp s. 104—105, joissa on muun ohella viitattu myös ruotsalaiseen oikeuskäytäntöön. Ks. myös asian historiallisen kehityksen johdosta käydystä keskustelusta *Rodhe* SvJT 1968 s. 745—747.

14 SOU 1960:24 s. 142, 1960:25 s. 734 ja 1963:55 s. 106, 120 ja 177—178. *Cervin* SvJT 1963 s. 103—104 arvostelee ruotsalaisia ehdotuksia maakaareksi sen vuoksi, ettei niissä ole otettu harkittavaksi myös hallinnan asettamista ekstinktion edellytykseksi.

joissa »kysymys ei ole omistusoikeuden syrjäyttämisestä toisen, omistusoikeuden saamiseen tähtäävän oikeuden hyväksi, vaan omistusoikeuden supistamista jonkin rajoitetumman oikeuden hyväksi».[15] Lausunnosta käy selville, että siinä on lähestytty ns. irroittamisoikeudellista luonneteoriaa, johon liittyen päättelyssä lähdetään liikkeelle siltä pohjalta, onko jokin oikeus esineoikeus vai heikompi oikeus.

Asianosaisen *tietoisuudella* on kuitenkin ollut kiinteistöoikeudessamme tietty sija jo vanhastaan. Sen näyttäminen on vain havaittu vaikeaksi ja tämän vuoksi ratkaisu on kytketty johonkin konkreettisesti havaittavaan seikkaan. Suurempi julkisuus on ollut tarpeen. Hallinnalla on ollut vanhastaan erityistä merkitystä, mutta myöhemmässä vaiheessa se ei ole voinut yksin tyydyttää julkisuuden tarvetta, minkä vuoksi on pyritty kirjaamislaitoksen kehittämiseen. Kehityksessä ei ole kuitenkaan edetty tasasuhtaisesti, sillä eräillä tahoilla hallinnalla ja myös vilpittömällä mielellä on merkitystä kirjaamisen ohella kuten esim. LL 21 §:ssä, mutta AJ 36 §:ssä on sen sijaan annettu kirjaamiselle korostettua merkitystä. JL 183.2 §:n periaate on kiinteistöoikeudessamme uusi siinä mielessä, ettei laissa ole yleensä ollut sellaisia säännöksiä, joissa luovutuksensaajan tietoisuudelle kolmannen henkilön oikeudesta olisi annettu nimenomaista merkitystä sitovuusperusteena. Eräältä toiselta kannalta katsoen JL 183.2 §:ssä on pikemminkin lähestytty meillä vanhastaan noudatettuja periaatteita, varsinkin jos määräalan saajan hallinnan katsottaisiin presumoivan koko tilan omistajan myöhemmän seuraajan tietoisuutta aikaisemmin tapahtuneesta määräalan luovutuksesta.[16]

---

15 KoO:n lausunto 20. 12. 1940 jakoasetustoimikunnan laatiman ehdotuksen johdosta jakolainsäädännöksi s. 134. Ks. myös *Suomaa* s. 167—168.

16 KoO 1937 II 61. AJ 36.2 §:ään perustuneessa ratkaisussa määräalan ostaja sai vaihdantasuojan koko tilan uutta omistajaa vastaan, koska »oli käynyt selville, että J ostaessaan Peräkkään tilan, oli ollut tietoinen siitä, että kanteessa tarkoitettu A:n hallinnassa oleva määräala oli tuosta tilasta aikaisemmin myyty, sen tähden ja kun J tästä huolimatta oli ostanut mainitun tilan ja hänen siitä syystä sekä muiden jutussa ilmi tulleiden seikkojen nojalla oli katsottava hyväksyneen puheena olevan määräalan erottamisoikeuden käyttämisen.» Määräalan *hallinta* on näyttänyt presumoivan emätilan uuden omistajan *tietoisuutta* luovutuksesta ja samalla *hyväksymistä,* jota säännöksessä edellytetään. Tällä tavoin saantoonsa nojautuva omistajahaltija on lopulta ollut suojattu riippumatta siitä, onko kysymyksessä määräalan vai kiinteistön saanto. Lopputulos on sopusoinnussa kiinteistö-oikeudessamme vanhastaan hyväksytyn periaatteen kanssa: omistusoikeus

JL 183.2 §:n vilpittömän mielen periaate ei merkitse uutta vaihetta senkään vuoksi, että jo aikaisempaa AJ 36.2 §:n säännöstä pyrittiin käytännössä tulkitsemaan siten, että sekunduksella vaadittiin ekstinktion edellytyksenä muun ohella vilpitöntä mieltä, vaikka säännökset eivät sitä edellyttäneet. Tämä voidaan havaita runsaasta käytettävissä olevasta oikeustapausaineistosta.[17]

Oikeuskäytännössä varsin monenlaisten seikkojen on katsottu presumoivan AJ 36.2 §:n edellyttämää tilan omistajan *hyväksymistä*. Omistajan tietoisuudelle sekä sellaisenaan että eräiden muiden seikkojen ohella on annettu samanlaista merkitystä kuin nimenomaiselle hyväksymiselle siitä huolimatta, ettei lain sanamuoto tätä aikaisemmin edellyttänyt. Tällä tavoin uudessa lainsäädännössä on periaatteessa vain vahvistettu jo aikaisemmin vakiintunut käytäntö.[18] Samoin määräalan saajan hallinnalle on käytännössä myös annettu merkitystä, vaikkei vanhempi eikä voimassa oleva lainsäädäntö sitä nimenomaisesti edellytä.[19] Usein on myös viitattu »jutussa ilmi tulleisiin seikkoihin», joiden nojalla tilan omistajan on katsottu hyväksyneen tai olleen tietoinen aikaisemmin tapahtuneesta määräalan luovutuksesta.[20]

---

on pohjimmiltaan saantoon perustuvaa omistajanhallintaa. Ks. myös KoO 1949 II 324 sekä *Kartio* LM 1969 s. 563—574.

Luovutuksensaajan tietoisuutta kolmannen oikeudesta on pidetty silloin tällöin sitovuusperusteena eräissä tapauksissa, joihin laki ei anna vastausta. Ks. metsänhakkuuoikeuden osalta *Godenhielm* s. 206, veden ottamista toisen tilan alueelta koskevien sopimusten osalta *Holopainen* LM 1964 s. 863 sekä kysymyksen osalta yleensä *Kartio* LM 1969 s. 561—563, 568 ja 573—574. Nämä tapaukset ovat kuitenkin suhteellisen harvinaisia, minkä vuoksi voidaan myös puhua JL 183 §:n uudesta periaatteesta.

17 KoO 1935 II 544, jossa katsottiin selvitetyksi, että »ostajat olivat olleet tietoisia siitä,» että lietepalsta oli jo aikaisemmin myyty tilasta ja ettei se niin ollen sisältynyt kauppaan. Tämän vuoksi ja muiden jutussa ilmi tulleiden seikkojen nojalla tilan omistajan myöhemmän seuraajan katsottiin hyväksyneen aikaisemman määräalan kaupan, joka näin ollen jäi voimaan sekundusta vastaan. Ks. myös edellä av. 16 selostettua ratkaisua.

18 Tähän tulokseen ovat tulleet *Haataja* s. 482, *Miettinen* LM 1969 s. 488 eräässä oikeustapausselostuksessaan ja *Kartio* s. 30 määräalan saajan oikeudellista asemaa koskevassa laudaturkirjoituksessaan. Ks. tämän johdosta myös JLK s. 138.

19 Näin esim. edellä av. 16 selostetussa ratkaisussa. Ks. myös *Haataja* s. 481.

20 Tämäntapaisia ratkaisuja on runsaasti vanhemmassa oikeuskäytännössä. Ks. niistä esim. *Haataja* s. 481 av. 7.

Samaan tulokseen on myös päädytty tulkitsemalla myöhemmin tapahtuneen koko tilan luovutuksen *tarkoitusta* siten, etteivät »myyjät olleet tarkoittaneet myydä eivätkä ostajat ostaa» aikaisemmin luovutettua määräalaa.[21] Tämänkaltaisissa ratkaisuissa on lähdetty siitä, että mitään kaksoisluovutusta ei ole tapahtunut, vaan kaupan kohteet ovat olleet kummassakin kaupassa erilaiset. Edellisessä kaupassa on luovutettu määräala ja jälkimmäisessä kaupassa tila aikaisemmin luovutettua määräalaa lukuunottamatta. Nämä tapaukset on pidettävä selvästi erillään kaksoisluovutukseen liittyvistä tapauksista sekä aikaisempaa että voimassa olevan lain mukaista oikeuskäytäntöä tarkasteltaessa.

Oikeustapaukset osoittavat myös, että määräalaa koskevissa ratkaisuissa on käytännössä ollut erittäin vaikeata luopua kiinteistöoikeudessamme vanhastaan vallinneesta periaatteesta, jonka mukaan saantoon nojautuvan omistajahaltijan ei olisi tarpeen ryhtyä toimenpiteisiin oikeutensa suojelemiseksi. Sellaiset säännökset, joissa määräalan saajan vaihdantasuoja riippuisi ratkaisevasti vain saannon kirjauttamisesta, ovat sopeutuneet jokseenkin huonosti muuhun ympäristöönsä. Ne ovat meillä osoittautuneet vieraiksi.[22] Tämänkaltainen rakennelma voidaan saada ilmeisesti kotiutumaan oikeusjärjestykseemme vain siten, että kirjaamiselle annetaan koko kiinteistöoikeuden alueella nykyistä suurempaa merkitystä pyrkimällä yleisesti julkisen luotettavuuden periaatteelle rakentuvaan kirjaamisjärjestelmään. Jos sen sijaan eräillä alueilla annetaan pääasiallista merkitystä kirjaamiselle ja toisilla läheisillä alueilla omistajanhallinnalle ja vilpittömälle mielelle, niin säännökset muodostuvat epäyhtenäisiksi.

Aikaisemmin kirjallisuudessa keskusteltiin myös siitä, missä *muodossa* tilan omistajan olisi annettava *hyväksymisensä* hänen hyväksyessään

---

21 Tekstissä mainittu perustelu esiintyy eräissä uusissa ratkaisuissa, joissa on vielä sovellettu AJ 36.2 §:ää. Ks. esim. KoO 1963 II 110 (ään.) ja 1968 II 71 (ään.). Ks. myös *Haataja* s. 482 ja hänen esittämiään vanhempia oikeustapauksia sekä *Rodhe* SvJT 1968 s. 745—746, jossa korostetaan tämänkaltaisten tapausten ja kaksoisluovutustilanteen eroavuutta toisistaan.

22 Eri yhteyksissä on kiinnitetty huomiota muun ohella siihen, että tämänkaltaiset säännökset antavat mahdollisuuden väärinkäytöksiin. Ks. KoO:n lausunto 20. 12. 1940 s. 134 ja JLK s. 138 sekä *Haataja* s. 483 ja *Kartio* LM 1969 s. 570. Myös saksalaisen oikeuden mukainen ennakkomerkintä (Vormerkung) oikeusvaikutuksineen on antanut aiheen samantapaiseen huomautukseen kuin tekstissä. Ks. *Westermann* s. 414, jonka mukaan ennakkomerkintä soveltuu huonosti BGB:n muuhun systematiikkaan.

sitovasti aikaisempia määräalan luovutuksia. Tällä kysymyksellä on ollut tiettyä merkitystä vuoden 1895 OsittamisA:n ja AJ:n voimassa ollessa, koska säännökset edellyttivät aikaisemman luovutuksen nimenomaista hyväksymistä. Eräät edellyttivät hyväksymiseltä määrämuotoisuutta, mutta useimmat kirjoittajat samoin kuin oikeuskäytäntö olivat vapaamuotoisen hyväksymisen kannalla.[23] Nykyisen lainsäädännön voimassa ollessa kysymys on menettänyt merkitystään. JL 183.2 §:n mukaan kysymys ei ole enää yksinomaan hyväksymisestä vaan vilpittömän mielen suojasta. Jos tilan omistaja on jossakin muodossa hyväksynyt aikaisemman luovutuksen vaikkapa vapaamuotoisestikin, niin hänen täytyy luonnollisesti olla tietoinen tuosta luovutuksesta.

AJ 36 §:ssä ilmaistiin puhtaimmassa muodossaan se »vanha» periaate, jonka mukaan määräalan saaja saattoi saada vaihdantasuojaa koko tilan omistajan myöhempiä seuraajia ja velkojia vastaan vain hakemalla kiinnitystä erottamisoikeutensa vakuudeksi ja riippumatta muista ekstinktion edellytyksiin vaikuttavista tekijöistä. Tätä periaatetta kannatettaessa on samalla vastustettu niitä vaatimuksia, joiden mukaan ekstinktiolta pitäisi edellyttää lisäksi sekunduksen puolelta vilpitöntä mieltä ja primuksen puolelta omistajanhallinnan puuttumista. *Caselius* on seikkaperäisimmin lausunut ne näkökohdat, joilla tämänsuuntaista ajattelutapaa yleensä puolustetaan. Hän lähtee siitä, että tietoisuus on käytännössä erittäin vaikeasti näytettävissä, minkä vuoksi tällä tiellä jouduttaisiin mielivaltaan. Kiinteistöoikeuden julkisuusperiaate edellyttää niin ikään kiinteistökirjan täydellisyyttä, minkä vuoksi tietoisuuden merkityksen kasvaminen merkitsisi paluuta taaksepäin. Teoreettisena perusteena Caselius huomauttaa, ettei irroittamisoikeuksien systematiikkaa pitäisi aiheettomasti rikkoa.[24]

---

[23] *Moringin* s. 251 esittämän käsityksen mukaan AJ 36.2 §:ssä tarkoitettu hyväksyminen erillisenä tahdonilmaisuna olisi ollut annettava MK 1:2:ssa säädetyssä muodossa. Samaan tulokseen tosin epäröiden päätyy myös *Hakulinen* Luovutus s. 64. Ks. myös *Serlachius* s. 142. Vapaamuotoisen hyväksymisen kannalla ovat sen sijaan perustellusti *Caselius* s. 124—126 ja *Haataja* s. 482. He ovat myös osoittaneet oikeuskäytännön olevan samalla kannalla. — Varsinkin aikaisemmassa kirjallisuudessa omaksuttuja määräalan saajan asemaa koskevia oppeja on usein tuettu vastaavilla saksalaisen oikeuden säännöksillä. Niinpä voidaan viitata BGB 182 §:ään: »Die Zustimmung bedarf nicht der für Rechtsgeschäft bestimmten Form.»

[24] *Caselius* s. 182—188.

Irroittamisoikeuksien systematiikkaan ei voitane nyt kiinnittää huomiota. Julkisen luotettavuuden periaatteen merkitys on sen sijaan jatkuvasti kasvamassa kiinteistöoikeudessa. Sen toteuttaminen ei ole kuitenkaan johtanut tietoisuuden merkityksen katoamiseen, tuskin edes vähenemiseen. *Caseliuksen* perustelut liittyvät läheisesti juuri Saksan kirjaamisjärjestelmään. Sekunduksen vilpitön mieli on kuitenkin yleensä ekstinktion edellytyksenä myös saksalaisessa järjestelmässä, jossa julkisen luotettavuuden periaate on toteutettu ehkä pitemmälle kuin missään muussa maassa. Saksan oikeudessa ekstinktio voi tapahtua vilpillisessä mielessä olevan sekunduksen hyväksi 30-vuotisen tabulaarisen eli kirjanautinnan muodossa, joka sekin näyttää kuitenkin edellyttävän omistajanhallintaa.[25] Vilpillisessä mielessä oleva kiinteistön luovutuksensaaja voisi tuskin yleensä saada ekstinktiota hyväkseen hallinnan saanutta määräalan saajaa vastaan saksalaisen oikeuden mukaan.

c. Lohkomiseen liittyvistä oikeusvaikutuksista. Määräalan saaja saa vaihdantasuojaa koko tilan saanutta luovuttajan myöhempää seuraajaa vastaan myös loppuunsaatetun lohkomisen muodossa, sillä kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi rinnastetaan JL 203.2 §:ssä lohkomisen tapahtumiseen. Määräalan saajan etusija määräytyy JL 183.3 §:n mukaan kiinnityksen hakemisen ajankohdan mukaan. Vastaavasti etusija määräytyy lohkomisen maarekisteriin merkitsemisen ajankohdan mukaan, sillä lohkomisen oikeusvaikutukset liitetään yleisesti JL 199 §:n tarkoittamalla tavalla maarekisteriin merkitsemisen hetkeen. Määräalan saaja on siten suojattu niitä luovuttajan myöhempiä seuraajia vastaan, joiden saanto on tapahtunut maarekisteriin merkitsemisen jälkeen. Luovuttajan myöhemmän seuraajan edellytetään siten olevan selvillä maarekisteriin tehdyistä merkinnöistä luovutuksen tapahtumisen hetkellä.

Kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi on JL 203.1 §:n mukaan voimassa kymmenen vuotta eikä sitä voida uudistaa muussa kuin siinä tapauksessa, että alueen erottamista ei ole kiinnityksen saajan syyttä saatettu loppuun. Kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi voidaan vahvistaa uudelleen sanotuin edellytyksin, jos sittemmin lakannut kiinnitys on ollut voimassa sinä aikana, jona kiinteistö on ollut sen nykyisellä

---

[25] Ks. *Hedemann* s. 116 ja *Westermann* s. 443. Ks. myös vilpittömän mielen periaatteesta ja ennakkomerkinnän saajasta *Baur* JZ 1967 s. 437—440. Ks. vielä *Kartio* LM 1969 s. 569—570 sekä siinä av. 27 mainittua kirjallisuutta.

omistajalla, vaikka nykyinen omistaja ei muuten olisikaan sellainen henkilö, jota määräalan saajan oikeus JL 183.2 §:n mukaan sitoo. Jos nimittäin kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi on ollut voimassa omistajan saadessa kiinteistön omakseen, niin omistajan on täytynyt olla tietoinen luovutuksesta. Kiinteistön saaja ei voi olla vilpittömässä mielessä kiinteistöä rasittavien rasitustodistukseen merkittävien kiinnitysten suhteen.

JL 203.2 §:stä johtuu, että määräalan saajan etusija määräytyy myös lohkomisen tultua suoritetuksi kiinnityksen hakemisen ajankohdan mukaan. Mutta jos kiinnitys on ehtinyt raueta ennen lohkomisen maarekisteriin merkitsemistä, niin määräalan saajan etusija määräytyy ilmeisesti lohkomisen maarekisteriin merkitsemisen ajankohdan mukaan. Päästäkseen osalliseksi mahdollisimman täydellisestä vaihdantasuojasta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa määräalan saajan tulee näin ollen hakea heti samanaikaisesti sekä lohkomista että kiinnitystä erottamisoikeuden vakuudeksi. Jos kiinnitys vahvistetaan ensin, niin saaja on suojattu kiinnityshakemuksen jättämisen ajankohdasta lukien edellyttäen, että lohkominen merkitään maarekisteriin ennen kiinnityksen lakkaamista. Jos taas lohkominen suoritetaan loppuun kiinnitysasian käsittelyn ollessa vielä kesken, niin voidaan asettaa kysymyksenalaiseksi, voiko saaja enää jatkaa kiinnitysasiaa lohkomisen tultua merkityksi maarekisteriin. Mikäli saaja ei voisi jatkaa kiinnitysasiaa loppuun hänen etusijapäivänään olisi ilmeisesti tässäkin tapauksessa pidettävä kiinnityshakemuksen jättämisen ajankohtaa, sillä muussa tapauksessa lohkominen saattaisi huonontaa hänen asemaansa, vaikka lain tarkoituksen mukaan saajan aseman pitäisi vahvistua lohkomisen maarekisteriin merkitsemisen yhteydessä eikä suinkaan päinvastoin.

4. Vaihdantasuojasta tilajaotuksen ulkopuolella olevaan maahan nähden

Määräalan saajan vaihdantasuoja määräytyy kaikissa niissä tapauksissa, joissa on kysymys maan luovuttamisesta kahdelle, MK 4:4:ssä lausutun pääsäännön mukaan. Ekstinktion edellytyksistä on sen sijaan laissa eri tapauksia varten erilaisia säännöksiä niin kuin edellä on havaittu. Määräalan saaja voi suojautua ekstinktiota vastaan pääsäännön mukaan kaikissa tapauksissa sillä tavoin kuin LL 21 §:ssä on

säädetty eli hakemalla saannolleen lainhuudon. Tämä on kuitenkin mahdollista vasta määräalan tultua muodostetuksi asianomaiseen rekisteriin merkityksi kiinteistöksi. Sitä ennen määräalan saajan edellytetään suojautuvan hankkimalla itselleen kiinnityksen erottamisoikeuden vakuudeksi JL 202 §:ssä säädetyllä tavalla. Kuitenkin JL 25 ja 26 luvussa on kysymys ainoastaan tilasta luovutetusta määräalasta ja tilojen yhteisestä alueesta luovutetusta määräalasta ja niiden suojaamisesta erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen avulla.[26] Tässä tarkoitetaan tilalla JL 284.1 §:ssä lueteltuja maarekisterikiinteistöjä. Erottamisen edellytetään myös tapahtuvan JL 203.2 §:n mukaan lohkomalla. Muut JL:n mukaiset maanmittaustoimitukset tilusvaihtoa ja eräitä muita lohkomiseen rinnastettavia toimituksia lukuunottamatta muista kiinteistötoimituksista puhumattakaan eivät siten yleensä tulisi kysymykseen. Kysymys ekstinktion edellytyksistä ratkaistaan siten JL:n säännösten mukaan ainoastaan eräissä erikoistapauksissa.

JL 284.2 ja 284.3 §:ssä luetellaan ne maarekisterikiinteistöt, jotka eivät ole tiloja. Tämän ohella edellytetään, että valtion metsämaat ja yleiset vedet eivät ole maarekisterikiinteistöjä. Ne ovat kiinteistöjaotukseen kuulumatonta maata. Näistä kiinteistöistä ja kiinteistöjaotukseen kuulumattomasta maasta luovutetun määräalan saajan vaihdantasuojasta ei ole MK 4: 4:n pääsäännön lisäksi säädetty mitään. Näistä kiinteistöistä ja alueista luovutettuja määräaloja voidaan muodostaa kiinteistöiksi asianomaisissa kiinteistötoimituksissa. Uuden kiinteistön omistajan vaihdantasuoja luovuttajan seuraajia vastaan määräytyy tällöin LL 21 §:n mukaisesti. Toinen ei voi saada ekstinktiota hyväkseen ilman omistajanhallintaa.[27] Tästä taas johtuu, että määräalan saaja voi näissä tapauksissa suojautua ottamalla saamansa määräalan heti *hallintaansa*. Tämän ohella saajan tulee hakea kiinteistön muodostamista tarkoittavaa toimitusta. Sen tultua merkityksi asianomaiseen rekisteriin saaja voi

[26] Oikeuskäytännössä kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi on katsottu mahdolliseksi paitsi tilasta luovutetun määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi myös useiden tilojen yhteisestä alueesta tietyn tilan osuudesta (KoO 1929 II 191), tilan murto-osasta (KoO 1953 II 4) sekä useista tiloista (KoO 1932 II 9) luovutetun määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi. Ks. myös JA 214 §.

[27] KoO 1963 II 113 (ei muutoksenhakulupaa): Tilaan lainhuudon saanut henkilö ei voinut yksinomaan saamansa lainhuudon nojalla erottaa tilaan kuuluvan palstan omistajahaltijaa palstan hallinnasta, jonka jälkimmäinen oli saanut vilpittömässä mielessä.

hankkia saannolleen *lainhuudon.* Määräalan saaja ei sen sijaan näissä tapauksissa voi suojautua pyytämällä kiinnitystä erottamisoikeutensa vakuudeksi niin kuin edellä olevasta on käynyt selville. Niissä tapauksissa, joita erikoissäännökset ekstinktion edellytyksistä eivät koske, määräalan saajan oikeus näyttäytyy jälleen saantoon perustuvana omistajanhallintana.

JL:n säännökset lohkomisesta ja kiinnityksestä erottamisoikeuden vakuudeksi eivät koske myöskään lopullisesti tonttikirjaan merkittyjä kiinteistöjä. Tonttikirjaan merkityn tontin tai yleisen alueen määräalan saanto voi tulla kysymykseen varsinkin niissä tapauksissa, joissa alueelle on *tonttikirjakiinteistöjen* muodostamisen jälkeen vahvistettu uusi asemakaava ja hyväksytty uusi tonttijako. Määräalan saaja voi näissä tapauksissa hankkia itselleen osan uuden tonttijaon mukaisesta tontista. Tämä osa voi kuulua tonttikirjaan merkittyyn tonttiin tai yleiseen alueeseen.

Määräalan saaja ei voi näissä tapauksissa hakea kiinnitystä määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi tonttikirjaan merkittyyn kiinteistöön. Yleisten alueiden osalta tämä johtuu jo yksinomaan KaavJL 83.1 §:n säännöksestä, jonka mukaan yleiseen alueeseen ei saa myöntää lainhuutoa tai kiinnitystä eikä sitä saa ulosmitata. Sekä tonttien että yleisten alueiden osalta tämä johtuu myös siitä, että JL 25 ja 26 luvun lohkomista ja erottamisoikeuden kiinnittämistä tarkoittavat säännökset koskevat yksinomaan tiloja. Tiloilla taas JL:ssa tarkoitetaan JL 284.1 §:ssä mainittuja kiinteistöjä. Sama lopputulos johtuu myös siitä, ettei JL:a eräitä poikkeuksia lukuunottamatta yleensäkään voida soveltaa sillä alueella, jolla kiinteistöt on lopullisesti merkitty tonttikirjaan. JL:n soveltamisalasta ei ole nimenomaisia säännöksiä, mutta tämä käy selville välillisesti JL 282.2 §:stä ja KaavJL 3 §:stä. Näissäkin tapauksissa määräalan saaja voi suojautua ottamalla määräalan *hallintaansa* ja ryhtymällä mahdollisimman nopeasti *kiinteistönmuodostusta* ja *lainhuudatusta* tarkoittaviin toimenpiteisiin.

JL 284.1 §:n 6) kohdan mukaan tiloja ovat myös kaupungin ja eri kuntana olevan kauppalan alueella olevat maa- ja vesikiinteistöt, sikäli kuin niitä ei ole lopullisesti tonttikirjaan merkitty tai siten ole siihen merkittävä. Kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi voidaan siten JL 202 §:n mukaan vahvistaa myös näihin tiloihin. Jos tila kuitenkin samalla kuuluu alueeseen, jolle on vahvistettu asemakaava, lohkominen voidaan toimittaa ainoastaan KaavJL 18 ja 19 §:ssä säädetyin edelly-

tyksin. Kiinteistönmuodostus suoritetaan yleensä kaupungin asemakaava-alueella asemakaavan mukaisesti yleisen alueen mittauksena sekä rakennuskorttelissa hyväksytyn tonttijaon mukaisesti tontinmittauksena. Määräalan tultua erotetuksi tontinmittauksessa ennen erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen lakkaamista määräalan saajan on myös katsottava olevan suojattu samoissa henkilösuhteissa ja samoin etusijoin kuin JL 203.2 §:ssä on tarkoitettu. Lohkomisen maarekisteriin merkitsemisen hetkeä vastaa tällöin tontinmittauksen tonttirekisteriin merkitsemisen hetki.[28]

5. *Määräalan kaksoisluovutuksesta*

Saman määräalan kaksoisluovutuksella ymmärretään niitä tapauksia, joissa kiinteistön omistaja on luovuttanut saman rajoilleen määrätyn määräalan ensin primukselle ja sitten sekundukselle. Aluksi edellytetään nimenomaan, että määräalan rajat on määritelty samalla tavoin kummassakin luovutuksessa. Tämä kaksoisluovutus ei ole käytännössä kovin yleinen, mutta teoreettisen mielenkiintoisuutensa vuoksi sitä on kuitenkin käsitelty usein kirjallisuudessa. Kysymyksen epäselvyydestä taas johtunee, että se on silloin tällöin ollut esillä myös oikeuskäytännössä. Oikeudenkäyntiin on näyttänyt olevan perusteltua aihetta.

Kollisiotilanne syntyy määräalan kaksoisluovutuksessa periaatteessa samalla tavoin kuin kiinteistön kaksoisluovutuksessa. Kiinteistön omistaja menettää luovutuskompetenssinsa asianomaiselta osalta luovutettuaan määräalan primukselle. Jos hän tästä huolimatta luovuttaa saman määräalan sekundukselle, niin sekunduksen saantoa rasittaa kompetenssivirhe, joka aiheuttaa kollisiotilanteen.

a. Kirjallisuudessa esitettyjä käsityksiä. Nyt kysymyksessä olevan kollisiotilanteen ratkaisua on etsitty kirjallisuudessa kahdella päätaholla, joista vanhempi liittyy esineoikeudelliseen käsitykseen ja nuorempi taas velvoiteoikeudelliseen ja sille läheiseen irroittamisoikeudelliseen käsitykseen määräalan luovutuksen luonteesta. Kummankin suunnan esit-

28 Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutukset eivät tietenkään muutu sen vuoksi, että alueelle vahvistetaan asemakaava tai hyväksytään tonttijako. Ks. tämän johdosta myös esim. KaavJL 72.2 §.

tämät kannanotot kollisiotilanteen ratkaisuksi poikkeavat toisistaan huomattavasti sekä perusteiltaan että lopputulokseltaan. Esineoikeudellisen ja velvoiteoikeudellisen suunnan eroavuudet käytännön kysymysten ratkaisuissa tulevat tässä niin kuin yleensä selvästi esille silloin, kun jonkin tapauksen varalta laista puuttuvat selvät ja nimenomaiset säännökset. Tällöin erityisesti velvoiteoikeudellisen ja irroittamisoikeudellisen suunnan taholla on pyritty tekemään johtopäätöksiä teoreettisluontoisista oppirakennelmista.

Suomalais-ruotsalaisessa oikeudessa on vanhastaan katsottu, että määräalan kaksoisluovutustilanteessa on noudatettava samoja säännöksiä kuin kiinteistön kaksoisluovutustilanteessa.[29] Tämä merkitsee MK 4: 4:n aikaprioriteettisäännön asettamista pääsäännöksi. Ainakin *Chydenius, Haataja* ja *Hakulinen* ovat omaksuneet vanhan oikeuden mukaisen kannan. Ekstinktion edellytyksiin nähden he ovat suhteellisen niukkasanaisia. He kieltävät kuitenkin lohkomiseen ja erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettuun kiinnitykseen liittyvät ekstinktiovaikutukset.[30] Sen sijaan he eivät sano, mihin seikastoihin tällaisia vaikutuksia saattaisi liittyä.

Toista näkökantaa määräalan kaksoisluovutukseen nähden edustavat *Serlachiuksen*[31] ensiksi esittämät ja *Caseliuksen*[32] seikkaperäisimmin perustelemat mielipiteet. Myös *Moring* näyttää tässä erikoiskysymyksessä yhtyvän eräissä kohdissa heihin.[33] Tämän näkökannan perusteluissa lähdetään yleensä siitä edellä virheelliseksi osoittautuneesta käsityksestä, että MK 4: 4 tarkoittaisi nimenomaan kiinteistönkauppaa eikä esim. määräalan luovutusta kahdelle. Samalla kuitenkin myönnetään, että primuksella on etusija sekundukseen nähden molempien erottamisoikeuksien ollessa vailla vahvistetun kiinnityksen suomaa suojaa. Tämä aika-

---

29 Vanhemman oikeuden mukaisen käsityksen osalta voidaan viitata esim. Uudenmaan läänin maaherran lausuntoon 31. 12. 1887 lainvalmistelukunnan laatiman ehdotuksen johdosta OsittamisA:ksi (Lagberedningens förslag 1887: 1). Lausunnossa esitetään, että määräalan ostaja voi saada varmuuden luovutuksia vastaan silloin voimassa olleen lain mukaan MK 4: 4:n nojalla. Ks. myös *Haataja* s. 463 av. 2 ja 499 av. 2.

30 *Chydenius* I s. 85 ja 88, *Haataja* s. 498—499, *Hakulinen* Luovutus s. 56 ja *sama* Velvoiteoikeus s. 43.

31 *Serlachius* s. 140—141.

32 *Caselius* s. 113—115.

33 *Moring* s. 263 ja 651.

prioriteettisääntö johtuu kuitenkin esim. *Moringin* mielestä KK 1: 5:stä, koska erottamisoikeus on hänen mukaansa irtainta omaisuutta.[34]

Ekstinktion edellytyksiin nähden tämän suunnan edustajat ovat varsin epäyhtenäisiä. *Caselius* katsoo, että sekundus saa etusijan ainoastaan siinä tapauksessa, että aikaisempi sopimus raukeaa. Tämä taas tapahtuu, jos jälkimmäisen sopimuksen vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys tai määräala on erotettu jälkimmäisen saajan lukuun itsenäiseksi tilaksi edellyttäen samalla, ettei aikaisempaa sopimusta ole säädetyssä järjestyksessä turvattu kiinnityksin. Caselius liittää siten erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettuun kiinnitykseen ja myös lohkomisen maarekisteriin merkitsemiseen välittömästi vaikuttavan ja muista seikoista riippumattoman ekstinktiovaikutuksen. Perusteluina esitetään lain säännöksiä, kirjaamislainsäädännön yleisiä periaatteita ja määräalan erottamisoikeuden luonteesta johtuvia seikkoja.[35] Caseliuksen omaksuma kanta merkitsee kuitenkin lohkomisen oikeusvoimavaikutuksen ulottamista myös sellaiseen primukseen, joka ei ole ollut asianosaisena lohkomisessa. Tämä taas merkitsisi lohkomisen oikeusvoimavaikutuksen ulottamista niin laajalle asianosaisten piirin ulkopuolelle, ettei lopputulosta voida hyväksyä.[36]

---

[34] *Moring* s. 263. *Serlachius* s. 140—141 ei näytä hyväksyvän tätäkään. Hänen mielestään erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettuun kiinnitykseen näyttäisi liittyvän kirjaamiseen liittyvää konstitutiivista vaikutusta muistuttava vaikutus siinä mielessä, ettei mitään kaksoisluovutusta voisi edes tapahtua ennen kiinnitystä erottamisoikeuden vakuudeksi.

[35] *Caselius* s. 113—115, jossa lain säännöksistä mainitaan erityisesti AJ 140, 208.2, 139, 128 ja 36 § sekä AMM 57, 76, 77 §. Erottamisoikeuden luonteeseen viitataan esim. seuraavaan tapaan: »Tosiasiassahan toisen erottamisoikeus on sammunut sen johdosta, että erottaminen on jo tapahtunut.» Lohkomiselle annetaan tässä kaikkiin oikeusalamaisiin ulottuvaa oikeudellista vaikutusta, oikeusvoimavaikutusta. Ks. myös *Caselius* DL 1927 s. 113—114, jossa on esitetty samansuuntaisia perusteluja.

Caselius yhtyy tässä saksalaisen oikeuden mukaisiin oppeihin. Saksan BGB 883 §:n mukainen ennakkomerkinnän varmuusvaikutus (Sicherungswirkung) ulottuu nyt kysymyksessä olevaan henkilösuhteeseen. Ks. *Weber* s. 29—30. Saksalaiset eivät puhu tässä yhteydessä prioriteettivaikutuksesta (Rangwirkung), joka taas liittyy rajoitettuihin esineoikeuksiin. Ks. *Weber* s. 48. Kiinteistötoimitukseen ei liity saksalaisen oikeuden mukaan ekstinktiivisiä vaikutuksia, mutta kylläkin sitä seuraavaan saannon lopulliseen kirjaamiseen.

[36] Ks. edellä 8.2 §:ssä olevaa esitystä.

Moring katsoo myös, että lohkomiseen voi liittyä ekstinktiovaikutuksia. Hän edellyttää kuitenkin, että lohkomisen oikeusvoimavaikutus ulottuu primukseen ainoastaan siinä tapauksessa, että primus on ollut asianosaisena lohkomisessa.[37] Moringin käsitys lähenee esineoikeudellista suuntaa edustavia käsityksiä vielä siinä suhteessa, ettei hän liitä erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettuun kiinnitykseen ekstinktiovaikutusta, koska AJ 36.2 § tarkoittaa hänen mukaansa määräalan saajan ja koko tilan omistajan välistä henkilösuhdetta eikä määräalan saajien välistä henkilösuhdetta kaksoisluovutustilanteessa.[38]

Kahden pääsuunnan rinnalla on esitetty muitakin välittäviä kantoja ratkaisun löytämiseksi tähän vaikeaan kollisiotilanteeseen. *Brotheruksen* mukaan JL 183 §:n säännöksiä ekstinktion edellytyksistä olisi sovellettava määräalan kaksoisluovutustilanteeseen siten, että määräalan saaja saavuttaisi lohkomisen maarekisteriin merkitsemisen jälkeen JL 183.2 §:ssä tarkoitetun koko tilan omistajan aseman.[39]

b. JL 203.2 §:n tarkoittamista henkilösuhteista. Kirjallisuudessa esitetyt kannanotot määräalan kaksoisluovutustilanteen ratkaisemiseksi ovat varsinkin ekstinktion edellytysten osalta niin erilaisia, että tuskin voidaan löytää kahta samanlaista mielipidettä. Kovin monet kannanotot nojautuvat asianomaisen esittäjän omaksumaan teoreettiseen käsitykseen määräalan saajan oikeuden luonteesta. Kulloinkin voimassa olleisiin normeihin näissä esityksissä on sen sijaan kiinnitetty ehkä liian vähäistä huomiota.

Pyrittäessä etenemään voimassa olevien normien tasolla voidaan havaita, että MK 4: 4:n aikaprioriteettisääntö on pääsääntönä. Ekstinktion edellytysten tarkastelua varten joudutaan ensiksi selvittämään eräitä erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutuksia. Tällöin on erityisesti pidettävä silmällä sitä seikkaa, mihin henkilösuhteisiin nähden erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutukset ulottuvat. Vuoden 1895 OsittamisA 40.1 §:n mukaan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys suojasi mää-

37 *Moring* s. 263 ja 651. *Haataja* s. 499 av. 1 antaa mielestämme Moringin käsityksestä liian yksipuolisen kuvan nyt kysymyksessä olevassa asiassa. Vrt. myös *Moring* JFT 1915 s. 280—281, johon nähden Moringin käsityksessä on tapahtunut tiettyä kehitystä ilmeisesti oikeana pidettävään suuntaan.

38 *Moring* s. 263.

39 *Brotherus* LM 1960 s. 343.

räalan saajaa, »vaikka tila sittemmin joutuisikin uudelle omistajalle taikka tulisi toisen saatavasta tahi käytäntöoikeudesta kiinnitetyksi». Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys suojaa tässä määräalan saajaa ensiksikin niitä luovuttajan myöhempiä seuraajia vastaan, jotka ovat saaneet koko tilan haltuunsa. Toiseksi se suojaa määräalan saajaa niitä myöhempiä kiinnityksen haltijoita vastaan, joille on vahvistettu kiinnitys saatavan tahi »käytäntöoikeuden» vakuudeksi. Se ei siten sanamuotonsa mukaan suojaa määräalan saajaa toista määräalan saajaa vastaan, joka on saanut kiinnityksen erottamisoikeuden vakuudeksi ja joka johtaa oikeutensa samalta auktorilta. Tältä pohjalta näyttää siltä, ettei vuoden 1895 OsittamisA:n mukaan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetulla kiinnityksellä ollut vaikutusta kahden määräalan saajan välisessä henkilösuhteessa vaan yleensä ainoastaan OsittamisA 40.1 §:ssä sanotuissa henkilösuhteissa. Tähän seikkaan on kiinnitetty aikanaan huomiota jo erään Lainopillisen yhdistyksen keskustelukysymyksen yhteydessä.[40] Lain sanamuodon mukainen tulkinta on hyväksytty myös oikeuskäytännössä.[41]

AJ 208.2 §:n sanamuoto on edellä tarkoitetussa suhteessa toisenlainen. Sen mukaan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys suojaa määräalan saajaa sitä vastaan, »joka luovutuksen jälkeen on tilan omistajaksi tullut taikka nautintaoikeuden tai kiinnityksen siihen saanut». JL 203.2 §:n mukaan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys suojaa määräalan saajaa samoin sitä vastaan, »joka sen jälkeen, kun kiinnitystä haettiin, on tullut lohottavan tilan omistajaksi tai saanut siihen nautintaoikeuden tai kiinnityksen». JL:n henkilösuhteet ovat siten samoja kuin AJ:ssa. Sanamuoto on sen sijaan huomattavasti toisenlainen kuin vuoden 1895 OsittamisA:ssa. Tämän vuoksi OsittamisA:een perustuvasta oikeuskäytännöstä ei voida ainakaan välittömästi tehdä johtopäätöksiä voimassa olevan oikeuden suhteen.

JL 203.2 §:ssä ei ole välittömästi sanottu, mitä siinä tarkoitetaan

---

40 Ks. JFT 1915 s. 281, jossa määräalan kaksoisluovutuksesta keskusteltaessa on kiinnitetty huomiota siihen, ettei vuoden 1895 OsittamisA 40 § tarkoittanut keskustelun kohteena olevaa henkilösuhdetta. Tämä ajatus ei tosin silloin saavuttanut vielä yleistä kannatusta.

41 OO 25. 11. 1915, JFT 1918 s. 144: Saman määräalan myynti kahdelle. Primuksen kanteesta sekunduksen kauppa julistettiin MK 4: 4:n nojalla mitättömäksi huolimatta siitä, että sekunduksen lukuun suoritettu erottaminen oli merkitty maarekisteriin. Toisin OO 12. 12. 1917 taltio 174, *Caselius* s. 114 av. 2.

kiinnityksen saaneella henkilöllä. JL 344 §:ssä sanotaan kuitenkin, että kiinnityksen haltijalla tarkoitetaan, »mikäli toisin ei ole sanottu, henkilöä, jolla kiinnityksen johdosta tai maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskevien säännösten nojalla on panttioikeus kiinteistöön, niin myös sitä, jolle määräala tilasta on luovutettu ja luovutuksesta tehty merkintä ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon tai jolle määräalan erottamisen vakuudeksi on myönnetty kiinnitys.» Säännöstä laadittaessa on kuitenkin pidetty yksinomaan silmällä niitä henkilöitä, joiden suostumus on eräissä laissa erikseen mainituissa tapauksissa kiinteistötoimituksen suorittamisen edellytyksenä,[42] kuten esim. JL 182.3 §:ssä mainituissa tapauksissa kahdesta tilasta suoritettavan lohkomisen edellytyksenä. JL 344 §:n tarkoittamana kiinnityksenä ei pidetä esim. vuokraoikeuden vakuudeksi eikä KiinA 1.2 ja 1.3 §:ssä mainittujen oikeuksien vakuudeksi vahvistettuja kiinnityksiä.[43] JL 344 §:ää laadittaessa ei sen sijaan ole pidetty silmällä JL 203.2 §:n tarkoittamia henkilösuhteita eikä sen soveltaminen näytä siten voivan tulla kysymykseen tässä yhteydessä. JL 203.2 §:ssä tarkoitettaneen siten yleensä kaikenlaisia tilaan vahvistettuja kiinnityksiä.

c. Ekstinktion edellytyksistä yleensä. Edellä olevan perusteella voidaan lähteä siitä, että JL 203.2 §:ssä tarkoitetaan yleensä kaikenlaisia tilaan vahvistettuja kiinnityksiä. Kuitenkin määräalan saaja saa JL 203.2 §:n mukaan ainoastaan aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijan edellyttäen, että hän hankkii kiinnityksen erottamisoikeuden vakuudeksi. Säännöksessä ei lopultakaan sanota, mitkä ovat ekstinktion edellytykset siinä tarkoitetuissa henkilösuhteissa kussakin erikseen. Siitä ei voida ainakaan välittömästi tehdä sitä johtopäätöstä, että heikommalla etusijalla vahvistetun kiinnityksen haltija saisi kaikissa tapauksissa muista seikoista riippumatta välittömästi ekstinktion hyväkseen määräalan saajan laiminlyödessä kiinnityksensä hankkimisen. Varsin monet seikat tukevat päinvastoin seuraavassa omaksumaamme kantaa, jonka mukaan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys ei suojaa sekundusta toista saman määräalan saajaa vastaan.

---

[42] Ks. KoO:n lausunto 20. 12. 1940 jakoasetustoimikunnan laatiman ehdotuksen johdosta jakolainsäädännöksi s. 173 ja JAT s. 179—180.

[43] JL 344 §:n sanamuoto laadittiin nykyiseen muotoonsa KoO:n lausunnon 20. 12. 1940 s. 173—177 johdosta. Sanamuoto oli toisenlainen vielä jakoasetustoimikunnan mietinnössä s. 67 ja 181. Ks. myös *Suomaa* s. 275.

Erottamisoikeuden vakuúdeksi vahvistettu kiinnitys suojaa määräalan saajaa JL 203.2 §:n mukaan »niinkuin erottaminen olisi tapahtunut silloin, kun kiinnitystä haettiin.» Kiinnityksen oikeusvaikutukset on tällä tavoin kytketty erottamisen oikeusvaikutuksiin. Erottamisen tapahduttua määräalan saaja ei voine myöskään enää saada kiinnitystä erottamisoikeuden vakuudeksi. Tältä pohjalta näyttäisi myös siltä, etteivät kiinnityksen oikeusvaikutukset myöskään ulottuisi laajemmalle kuin kiinteistön muodostamisen oikeusvaikutukset.

Lohkomisen oikeusvaikutuksia tarkasteltaessa kiintyy huomio ensiksikin lohkomisen oikeusvoimavaikutuksen ulottuvuutta koskevaan peruskysymykseen, jota edellä on selvitelty. Oikeusvoima ulottuu pääsäännön mukaan subjektiivisessa suhteessa toimituksen asianosaisiin. Oikeuskäytännössä on katsottu AJ 76 §:n nojalla, ettei primuksena oleva määräalan saaja voi olla asianosaisena sekunduksen vireillepanemassa lohkomisessa.[44] Samaan tulokseen joudutaan yhtä hyvin myös JL 339.2 §:n nojalla. Tämä lopputulos merkitsee sitä, ettei sekunduksen hakemuksesta suoritettu lohkominen voi myöskään loukata primuksen oikeutta. Sen oikeusvoimavaikutus ei ulotu primukseen, joka ei ole päässyt siihen mukaan asianosaiseksi edes niin halutessaan. Missään tapauksessa primukselle ei ole ollut tarpeen antaa toimituksen suorittamista tiedoksi, sillä asianosaisethan voivat sopia lohkomisen suorittamisesta JL 184 §:n nojalla sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta. Sopimuksen tekevät tilan omistaja ja sekunduksena oleva määräalan saaja eikä primus saa välttämättä tietoa lohkomisen suorittamisesta. Tältä pohjalta joudutaan siihen, ettei lohkomisen suorittaminen sekunduksen lukuun merkitse ainakaan ilman muuta ekstinktion edellytysten täyttymistä hänen hyväkseen.

Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys ei myöskään JL 203.2 §:n mukaan merkitse määräalan saajalle laajempaa suojaa kuin lohkomisen suorittaminen. Näin ollen kiinnitys ei myöskään näytä merkitsevän ilman muuta ekstinktion edellytysten täyttymistä sekunduksena olevan määräalan saajan hyväksi. Jos taas määräalan saaja saisi kiinnityksen avulla laajemman suojan kuin lohkomisen johdosta, jouduttaisiin siihen outoon ja kestämättömään tulokseen, että saajan kannattaisi jossakin vaiheessa paremmin hakea kiinnitystä kuin lohkomista.

---

44 KoO 1954 II 36.

Samaan lopputulokseen kuin edellä päädytään myös erään jo usein aikaisemminkin mainitun kiinteistöoikeudessamme vallitsevan keskeisen periaatteen pohjalta. Kiinteistöoikeudessamme omistusoikeus maahan merkitsee yleensä saantoon perustuvaa omistajanhallintaa. Sen, jolla on saantoon perustuva omistajanhallinta, ei ole yleensä tarpeen ekstinktion torjumiseksi ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin oikeutensa suojaamiseksi, ellei jossakin erikoistapauksessa ole nimenomaan toisin säädetty. Esim. määräalan saajan omistajanhallinta ei riitä torjumaan haitallista ekstinktiota koko tilan saanutta luovuttajan myöhempää seuraajaa vastaan, vaan määräalan saajan on hankittava kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi. Milloin taas erikoissäännöksiä ei ole annettu, pääsäännön pitäisi olla voimassa. Erikoissäännöksiä ei voitane tulkita yleensä laajemmin kuin niiden sanamuoto osoittaa. Vielä voidaan huomauttaa, että kiinnityksen vahvistaminen erottamisoikeuden vakuudeksi riippuu JL 202 §:n mukaan eräistä koko tilan omistajaa koskevista edellytyksistä. Jos kiinnityksen oikeusvaikutukset ulottuisivat nyt kysymyksessä olevalla tavalla saman määräalan saajien väliseen henkilösuhteeseen, saajan pitäisi voida kiinnityttää erottamisoikeutensa luovuttajan henkilöön liittyvistä edellytyksistä riippumatta.

JL 203.2 § ei yleensäkään tarkoita lausua, että ekstinktion edellytykset olisivat ilman muuta olemassa määräalan saajan laiminlyödessä kiinnityksen erottamisoikeuden vakuudeksi. Siinä on vain sanottu, että saaja säilyttää aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijansa hankkimalla kiinnityksen. Ekstinktion edellytykset on yksityiskohdissaan sanottu yleensä muualla, kuten esim. koko tilan saaneen luovuttajan myöhemmän seuraajan osalta JL 183.2 ja 183.3 §:ssä. Nyt käsiteltävänä olevan tapauksen varalta niistä ei ole laissa nimenomaisia säännöksiä.

LL 21 §:ssä olevat ekstinktion edellytykset on kuitenkin laadittu niin yleiseen muotoon, että ne koskevat myös näitä tapauksia. Määräalan saaja saa siten ekstinktion hyväkseen primuksena olevaa määräalan saajaa vastaan viimeistään LL 21 §:ssä säädetyin edellytyksin.[45]

---

[45] KoO 1939 II 425 (ään.): Vanhemmat myivät ensin määräalan kahdelle pojalleen yhteisesti sekä sitten saman määräalan toiselle pojalle yksinään. Lohkominen suoritettiin sekunduksen lukuun ja hän sai myös määräalasta muodostettuun tilaan lainhuudon. Jälkimmäinen kauppa ja lainhuuto julistettiin MK 4:4:n nojalla mitättömiksi, koska sekunduksen ei voitu katsoa olleen myöhempää kauppaa tehdessään vilpittömässä mielessä eikä primuksen kannevalta siten

Yksivuotisen määräajan kulumisen ohella primukselta edellytetään lainhuudatuksen laiminlyöntiä ja sekundukselta loppuunsaatettua lainhuudatusta, omistajanhallintaa ja vilpitöntä mieltä saannon tapahtuessa. Sekundukselta edellytetään myös kiinteistönmuodostusta, koska lainhuudatuskaan ei ole sitä ennen mahdollista. Voidaan myös kysyä, mitä primuksen kohdalla tarkoitetaan lainhuudatuksen laiminlyömisellä, primushan on myös määräalan saaja. Sanottu edellytys merkitsee yleensä, ettei edellisen luovutuksen nojalla ole haettu lainhuutoa ennen jälkimmäisen luovutuksen tapahtumista tai, huudattamisajan ollessa jälkimmäisen luovutuksen tapahtuessa vielä kesken, ennen sanotun ajan loppuunkulumista. Määräalan saajan lainhuudatusaika on kuitenkin luettava vasta lohkomisen tai muun sitä vastaavan kiinteistötoimituksen merkitsemisestä asianomaiseen rekisteriin. Määräalan saajan huudattamisaika ei ole tätä ennen edes alkanut eikä se siten ole kesken. Primus voi kuitenkin hankkia itselleen vaihdantasuojaa emätilan omistajana olevan luovuttajan myöhempiä seuraajia ja velkojia vastaan hakemalla kiinnityksen erottamisoikeuden vakuudeksi niin kuin JL 202 ja 203 §:ssä sanotaan. Nyt kysymyksessä olevaan henkilösuhteeseen nähden erotta-

---

ollut LL 21 ja 26 §:n nojalla katkennut. Ratkaisun perusteluista käy selville oikeuskäytännön kanta eräisiin kaikkein keskeisimpiin ongelmiin, jotka liittyvät määräalan kaksoisluovutukseen. Ratkaisu ei sen sijaan soveltuisi *Caseliuksen* omaksumaan teoriaan, koska lohkomiseen ei ole liittynyt välitöntä ekstinktiovaikutusta. Primuksen oikeus ei ole sammunut, vaikka erottaminen on suoritettu sekunduksen lukuun. Ks. edellä av. 35 sekä sen kohdalla lausuttua.

Samantapainen ratkaisu on myös KoO 1937 II 198, jossa sekunduksen kauppa julistettiin hänen seuraajansa saamasta lainhuudosta huolimatta mitättömäksi. Perusteluna mainittiin vielä, että määräala ja siitä muodostettu tila olivat olleet keskeytyksettä primuksen ja hänen seuraajansa hallinnassa.

Horjuvasta oikeuskäytännöstä voidaan luonnollisesti löytää toisenlaisiakin ratkaisuja. *Caseliuksen* teoriaa myötäilee esim. KoO 1940 II 49 (ään.): Tilan omistajat luovuttivat saman määräalan ensin vaihtokirjalla primukselle ja sitten kauppakirjalla sekundukselle. Lohkominen suoritettiin sekunduksen lukuun. Primuksen oikeus määräalan erottamiseen katsottiin rauenneeksi, koska hän ei ollut kiinnittänyt ensiksi hankkimaansa erottamisoikeutta. Tässä on lähdetty liikkeelle kokonaan toisenlaisista premisseistä kuin tekstissä ja ylempänä mainituissa ratkaisuissa. Tätä ratkaisua ei ole kuitenkaan enää otettu esim. *Miettisen* KoO:n ratkaisujen hakemistoon vuodelta 1969 määräalan kaksoisluovutusta koskevien ratkaisujen joukkoon. Sen sijaan hakemistoon on otettu juuri yllä mainitut periaatteelliset ratkaisut vuodelta 1939 ja 1937. Tästä voitaneen myös päätellä, mihin suuntaan oikeuskäytännössä ollaan kehittymässä.

misoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutukset eivät kuitenkaan ulotu.

Määräalan saaja saa edellä olevan mukaan aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijansa MK 4: 4:n nojalla myös toista saman määräalan myöhempää saajaa vastaan. Sekunduksena oleva määräalan saaja taas saa ekstinktion hyväkseen määräalan kaksoisluovutustapauksessa pääsäännön mukaan LL 21 §:ssä säädetyin edellytyksin. Tämän ohella lohkomiseen ja sitä vastaavaan muuhun kiinteistötoimitukseen saattaa liittyä ekstinktiovaikutuksia eräissä erikoistapauksissa.

d. Kiinteistötoimitukseen liittyvästä ekstinktiovaikutuksesta. Caseliuksen mukaan lohkomiseen liittyy yleensä ekstinktiovaikutus. Tämä ei voine kuitenkaan pitää paikkaansa, koska se merkitsisi lohkomisen oikeusvoimavaikutuksen ulottamista kaikkiin oikeusalamaisiin. *Moringin* mukaan taas lohkomiseen liittyy ekstinktiovaikutus yleensä kaikissa niissä tapauksissa, joissa myös primus on ollut asianosaisena toimituksessa.[46] Jälkimmäistäkin kannanottoa rasittaa tietty puutteellisuus, sillä siinäkään ei ole otettu huomioon eräitä keskeisiä kiinteistötoimituksen oikeusvoiman ulottuvuuteen liittyviä seikkoja.

Kiinteistötoimituksen oikeusvoima ulottuu tosin *subjektiivisessa* suhteessa asianosaisiin niin kuin myös *Moring* on havainnut. Tämän ohella on kuitenkin kiinnitettävä huomiota myös kiinteistötoimituksen oikeusvoiman *objektiiviseen* ulottuvuuteen. Toimituksen oikeusvoima ulottuu objektiivisessa suhteessa vain niihin kysymyksiin, jotka toimituksessa on lopullisesti tutkittu ja ratkaistu. Tämä seikka näyttää jääneen Moringilta havaitsematta. Primuksen ja sekunduksen välinen kollisio tulee toimituksessa oikeusvoimaisesti ratkaistuksi ainoastaan siinä tapauksessa, että tuo kysymys on toimituksessa tehty riitaiseksi asianosaisten taholta ja toimituksessa lopullisesti tutkittu ja ratkaistu. Kollisiotilanne ei voi tulla oikeusvoimaisesti ratkaistuksi ainoastaan sillä edellytyksellä, että asianosaiset sattuvat olemaan kumpikin toimituksessa asianosaisina. Kiinteistötoimituksessa nyt kysymyksessä oleva kollisiotilanne on ratkaistava MK 4: 4:n ja LL 21.1 §:n mukaan samalla tavoin kuin

---

[46] *Moring* s. 263 ja 652. Tämän ohella sekundus saa Moringin mukaan ekstinktion hyväkseen hankittuaan kiinnityksen erottamisoikeutensa vakuudeksi edellyttäen, että primus on laiminlyönyt vastaavan kirjaamistoimenpiteen omalta kohdaltaan.

edellä on esitetty. Mikäli asia tehdään riitaiseksi JL:n mukaisessa osittamistoimituksessa, riita on myös toimituksessa ratkaistava JL 67 §:n nojalla. Esim. lohkomiseen JL 67 §:ää sovelletaan JL 194 §:n nojalla.

e. Erilaisista määräaloista. Ne säännökset aikaprioriteetista ja ekstinktiosta, jotka koskevat saman määräalan kaksoisluovutusta, soveltuvat myös niihin tapauksiin, joissa primuksen ja sekunduksen saamat määräalat eivät ole sijainniltaan, muodoltaan ja suuruudeltaan täsmälleen samanlaisia.[47]

Käytännössä sattuu myös toisinaan, että tilan omistaja on luovuttanut tilastaan useita määräaloja vierekkäin siten, että määräalojen keskinäisistä rajoista esiintyy epäselvyyttä. Määräaloja on luovutettu niin, että ne ovat reunoiltaan »päällekkäin», kahden määräalan välinen rajaalue on luovutettu sekä primukselle että sekundukselle. Kysymys on jälleen kaksoisluovutuksesta, periaatteessa saantoriidasta eikä tilusriidasta. Oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa on vanhastaan katsottu, että erotettaessa useampia samasta tilasta luovutettuja määräaloja samassa toimituksessa kahdesti luovutettu alue on erotettava primuksen hyväksi.[48] Ratkaisun voidaan sanoa perustuvan MK 4:4:n säännökseen. Ekstinktion edellytykset eivät ole näissä tapauksissa voineet vielä täyttyä, koska mitään erottamista ja lainhuudatusta ei ole aikaisemmin tapahtunut. Kukaan ei ole pyrkinytkään esittämään, että kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi ratkaisisi kollisiotilanteen tässä kaksoisluovutustapauksessa sekunduksen hyväksi. Nämäkin tapaukset puolestaan tukevat edellä esittämiämme ratkaisuperusteita, jotka soveltuvat kaikkiin määräalan kaksoisluovutustapauksiin riippumatta siitä, onko primuksen ja sekunduksen saama määräala täsmälleen samanlainen vai ovatko ne joiltakin osiltaan ehkä hieman toisenlaiset. Kirjallisuudessa

---

47 KoO 19. 2. 1965, Maanmittaus 1966:1—2 s. 69—70: Tilasta myytiin vuonna 1935 primukselle pieni määräala ja vuonna 1941 sekundukselle suuri määräala, joka käsitti muun ohella primuksen saaman määräalan kokonaan. Lohkominen suoritettiin sekunduksen lukuun siten, että primuksen määräala luettiin kokonaan sekundukselle muodostettuun tilaan. Primuksella oli oikeus saada ostamansa määräala lohkomalla erotetuksi sekundukselle muodostetusta tilasta, koska vuonna 1941 myytyyn määräalaan ei ollut tarkoitettu sisällyttää vuonna 1935 myytyä määräalaa. — Voitaneen sanoa, että LL 21 §:ssä tarkoitetut ekstinktion edellytykset eivät olleet olemassa. Sekundus ei ollut vilpittömässä mielessä.

48 KoO 1928 II 284 ja *Haataja* s. 499 av. 2.

aikaisemmin esitetyt ratkaisuperusteet on jouduttu rakentamaan erilaisiksi sen mukaan, saako sekundus saman vai jonkinverran toisenlaisen määräalan kuin primus.

Tämän kirjoittaja oli taipuvainen tutkimuksensa aikaisemmassa vaiheessa hyväksymään eräin rajoituksin sen *Brotheruksen* kirjallisuudessa esittämän kannan, että määräalan kaksoisluovutukseen olisi ainakin eräissä tähän liittyvissä tapauksissa sovellettava JL 183.2 §:ssä mainittuja ekstinktion edellytyksiä.[49] Brotherus on asettunut puolustamaan *Caseliuksen* teorian mukaista KoO:n ratkaisua 1940 II 49, jossa primuksen määräalaan kohdistuneet vaatimukset hylättiin, koska hän ei ollut kiinnityksin turvannut erottamisoikeuttaan ja määräala oli erotettu sekunduksen lukuun itsenäiseksi tilaksi. *Brotherus* puolustaa ratkaisun lopputulosta kuitenkin sillä perusteella, että sekundus olisi primuksen myöhemmin hakemassa lohkomistoimituksessa samassa asemassa kuin kantatilan uusi omistaja, joka hankkiessaan määräalan itselleen ei olisi hyväksynyt aikaisempaa luovutusta. Brotherus jatkaa, että »jos luovutukset ovat tapahtuneet JL:n voimaan tulon jälkeen ja C (sekundus) on hankkiessaan määräalan ollut tietoinen B:lle (primus) tapahtuneesta luovutuksesta, on B:n oikeuden katsottava säilyneen C:lle suoritetusta lohkomisesta huolimatta.» Jälkimmäinen lause on tietysti totta, sillä vilpitön mieli saannon tapahtumisen hetkellä on ekstinktion edellytyksenä myös LL 21 §:ssä.

Sekunduksena oleva määräalan saaja voi tuskin edes vilpittömässä mielessä ollessaan päästä kantatilan uuden omistajan asemaan JL 183.2 §:n tarkoittamassa mielessä pelkästään sillä perusteella, että hänen myöhemmin saamansa määräala on erotettu hänen lukuunsa. Tällaisen säännön asettaminen merkitsisi jälleen kiinteistötoimituksen oikeusvoiman ulottamista asianosaisten piirin ulkopuolelle kaikkiin oikeusalamaisiin. Tällainen lopputulos on kuitenkin torjuttava sen perusteella, mitä edellä on sanottu kiinteistötoimituksen oikeusvoiman ulottuvuudesta subjektiivisessa suhteessa.

Brotheruksen omaksuma kanta johtaa vaikeuksiin toisellakin tavalla. Hänen mukaansa määräalan saaja saa JL 183.2 §:n tarkoittamassa merkityksessä koko tilan omistajan aseman heti saatuaan kiinteistönmuodostuksen suoritetuksi loppuun omaan lukuunsa. Tällä tavoin määräalan saaja pääsisi ilmeisesti koko tilan omistajan asemaan riippumatta

49 Ks. edellä av. 39 sekä sen kohdalla tekstissä esitettyä.

siitä, olisiko hän primus vai sekundus ja ilmeisesti riippumatta siitä, kumman saajan saama määräala on jonkin verran suurempi tai pienempi kuin toisen saama määräala. Tällä tavoin päädyttäisiin myös siihen, että sekunduksena olevaan koko tilan omistajaan sovellettaviksi tarkoitettuja JL 183.2 §:n säännöksiä olisi sovellettava myös primukseen. Edelleen päädyttäisiin vielä siihenkin, että lohkomista koskevaa JL 183.2 §:n säännöstä olisi sovellettava ratkaistaessa sellaista määräalan kaksoisluovutustilannetta, jossa lohkominen ei voi enää tulla kysymykseen sen vuoksi, että lohkominen on jo suoritettu. Jos lohkominen on suoritettu sekunduksen lukuun, mutta ekstinktion edellytykset eivät ole täyttyneet hänen hyväkseen, niin primuksen ei liene enää tarpeen pyytää uuden samanlaisen lohkomisen suorittamista omaan lukuunsa, koska erottaminen on jo aikaisemmin toimitettu.

Edellä olevista syistä emme voi pitää *Brotheruksen* omaksumaa kantaa määräalan kaksoisluovutuksen osalta oikeaan osuneena.[50]

---

50 Horjuvasta oikeuskäytännöstä voitaneen tosin löytää sellaisiakin ratkaisuja, jotka ehkä näyttäisivät tukevan *Brotheruksen* esittämää käsitystä määräalan kaksoisluovutustilanteen ratkaisuksi. Tekstissä ja myös edellä av. 45 lopussa esitetyn ratkaisun ohella voidaan mainita KoO 23. 3. 1965, Maanmittaus 1966: 1—2 s. 74—75: Valtio luovutti asukkaalle MaanhankintaL:n mukaisen viljelystilan, jota ei ollut vielä lopullisesti muodostettu kiinteistöksi. Asukas luovutti siitä sitten vuonna 1958 määräalan primukselle. Vuonna 1959 hän luovutti koko viljelystilan sekundukselle, joka taas luovutti sen vuonna 1960 edelleen kolmannelle vilpittömässä mielessä olevalle henkilölle. Lohkominen suoritettiin vuonna 1961 viimeksi mainitun lukuun. Primuksen saamaan määräalaan kuuluvat tilukset luettiin myös lohkomisessa muodostettuun uuteen tilaan. Primuksella ei ollut oikeutta määräalansa erottamiseen, koska lokomisen alaisen tilan nykyiset omistajat eivät olleet tietoisia aikaisemmasta määräalan luovutuksesta eikä primus ollut ottanut määräalaa hallintaansa. Ratkaisun perusteluissa mainitaan edelleen, että lohkomisen alaisen tilan nykyisten omistajien »ostama ja heidän hallinnassaan oleva määräala siihen nähden, että se käsittää maanhankintalain säännösten mukaisesti muodostetun koko viljelystilan, on rinnastettava JL 183.2 §:ssä mainittuun tilaan, josta toiselle on luovutettu määräala.»

Tämäkin ratkaisu tukee pikemminkin tekstissä omaksuttuja käsityksiä kuin *Brotheruksen* kantaa. Se osoittaa korkeintaan, että vain tässä nimenomaisessa erikoistapauksessa sekunduksena oleva määräalan saaja on voinut päästä JL 183.2 §:ssä tarkoitettuun koko tilan omistajan asemaan. Jos hänen määräalansa ei olisi ollut MaanhankintaL:n mukainen viljelystila, niin hän ei ilmeisesti yksinomaan loppuunsuoritetun lohkomisen perusteella olisi päässyt tähän asemaan. Sitä paitsi ratkaisua voidaan arvostella sen johdosta, että lohkomisen oikeusvoimavaikutukseen rinnastettavan oikeusvaikutuksen on siinä katsottu ulottuvan ilman

Toinen asia on taas kysymys määräalan luovutuksensaajan vaihdantasuojasta sellaisen luovuttajan seuraajia vastaan, joka itse on myös määräalan saaja. Tilan omistaja on siis myynyt määräalan, josta luovutuksensaaja on myynyt osan edelleen jälkimmäiselle määräalan saajalle. Näissä tapauksissa ei ole välittömästi kysymys kaksoisluovutuksesta. Edellinen määräalan saaja voi saada lohkomisen suoritetuksi omaan lukuunsa, jolloin jälkimmäinen saaja saa suojaa edellisen saajan seuraajia ja velkojia vastaan normaalisti hakemalla kiinnityksen vahvistamista erottamisoikeutensa vakuudeksi edelliselle saajalle muodostettuun tilaan sekä lohkomista. Jos edellinen saaja luovuttaa sen sijaan ennen lohkomista myös muita määräaloja, niin määräalojen saajien keskinäiset suhteet järjestynevät siten kuin edellä on esitetty niiden tapausten osalta, joissa tilan omistaja on ollut luovuttajana.

14 §. Vaihdantasuojasta luovuttajan velkojia vastaan

1. Vaihdantasuojasta kiinnitysvelkojia vastaan

a. Kollisiotilanteesta. Kiinnitykseen liittyy tietty etusija täytäntöönpanossa kiinnityksen haltijan hyväksi. Kiinnityksen oikeusvaikutukset alkavat yleensä siitä päivästä, jona kiinnityshakemus tehdään. Tästä päivästä lasketaan KiinA 22.1 §:n pääsäännön mukaan samaan kiinteistöön kiinnitettyjen oikeuksien keskinäinen etusijajärjestys. Pääsääntönä on jälleen *aikaprioriteettisääntö*. Eräissä tapauksissa etusija lasketaan muun ajankohdan mukaan, kuten esim. maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden osalta kaupantekopäivästä lukien edellyttäen, että kiinnitystä haetaan MK 11: 2:ssa säädetyssä ajassa. Saamisoikeuden vakuu-

---

nimenomaisia perusteita asianosaisten piirin ulkopuolelle, vieläpä sellaisten yksityisoikeudellisten riitakysymysten alueelle, joita asianomaisessa sekunduksen seuraajan lukuun suoritetussa lohkomistoimituksessa ei ole riitautettu eikä myöskään ratkaistu. Tässäkin ratkaisussa on annettu merkitystä myös määräalan saajan hallinnalle, vaikka perusteluissa mainittu säännös ei sitä edellyttäisi. Tämäkin piirre tukee tekstissä esitettyä käsitystä: ekstinktion edellytykset eivät voi yleensä täyttyä omistajanhallinnan saanutta saajaa vastaan niin kuin LL 21 §:ssä edellytetään.

deksi vahvistettu kiinnitys on taas oikeusvaikutuksiinsa nähden erilaisessa asemassa muihin kiinnityksiin verrattuna sen vuoksi, että kiinnityksen vahvistamisen katsotaan tällöin olevan panttioikeuden syntymisen eräänä edellytyksenä.

Kiinteistökiinnityksen *kohteena* on KiinA 2.1 §:n pääsäännön mukaan kokonainen itsenäinen kiinteistö maalla tai kaupungissa taikka sanotunlaisen kiinteistön määräosa. Kiinnityksen haltijan oikeuden turvaamiseksi lainsäädännössä on yleensä nimenomaisin säännöksin pyritty estämään kiinnityksen kohteen vähentäminen kiinnityksen haltijan vahingoksi. Tähän seikkaan on lainsäädännössä kiinnitetty huomiota niin laajalti ja niin monessa eri yhteydessä, että voidaan puhua yleisesti kiinnityksen kohteen säilyttämisen periaatteesta.[1] Tämän periaatteen ja ennen muuta aikaprioriteettisäännön huomioon ottaen kiinteistön omistaja ei voi määräaloja luovuttamalla vähentää niiden kiinnityksen haltijoiden oikeutta, joilla on parempi etusija kuin määräalan saajalla. Kiinteistöstä luovutettu määräala samoin kuin myös siitä muodostettu uusi kiinteistö ovat pääsäännön mukaan vastuussa niistä kiinnityksistä, joiden vahvistamista on haettu ennen määräalan luovuttamista. Määräala ja siitä muodostettu kiinteistö joutuvat vastuuseen myös määräalan luovutuksen jälkeen haetuista ja vahvistetuista kiinnityksistä, ellei määräalan saaja ryhdy toimenpiteisiin ekstinktion torjumiseksi.

Kiinteistön omistajan ajatellaan käyttävän luovutuskompetenssiaan ja luovuttavan kiinteistöstään määräalan saajalle. Toisaalta hänen ajatellaan käyttävän reaaliluottokompetenssiaan, mikä merkitsee kiinnityksen vahvistamista saatavan vakuudeksi tehdyn hakemuksen johdosta. *Panttioikeuden syntymisen* edellytyksenä on vakiintuneen käsitystavan mukaisesti sekä kiinnityksen vahvistaminen että panttausoikeustoimi.[2] Tällöin voi syntyä kollisiotilanne, jossa kiinnitysvelkoja ja määräalan saaja ovat kumpikin johtaneet oikeutensa samalta auktorilta eli kiinteistön omistajalta. Kummankin seuraajan oikeudella on kuitenkin erilainen sisältö

[1] Ks. esim. MetsäkiinnitysL 1—4 §, IrtaimistokiinnitysL 4 ja 13 § sekä Linja-autokiinnitysL 6 ja 9 §. Monien JL:n säännösten tarkoituksena on myös kiinnityksen kohteen arvon säilyttäminen kiinnityksen haltijan edun turvaamiseksi. Ks. esim. JL 182.3 ja 242 § sekä *Aminoff* Mila 1953 s. 290—294. KoO:n lausuntoon 20. 12. 1940 s. 18—70 sisältyy niin ikään seikkaperäinen ja laaja esitys JL-ehdotuksen panttioikeuksia koskevista periaatteista.

[2] Ks. esim. *Wrede—Caselius* s. 456 sekä *Zitting—Rautiala* s. 171 ja siinä mainittua kirjallisuutta.

eivätkä ne siten välttämättä sulje pois toisiaan. Kollisiotilanteen syntyminen on kuitenkin mahdollista, sillä kummankin suksessorin oikeuden toteuttaminen samalla kertaa koko laajuudessaan saattaa tuottaa vaikeuksia. Kummankin suksessorin oikeus kohdistuu myös yksilöllisesti määrättyyn esineeseen. Aikaprioriteettisääntö on siten pääsääntönä. Primuksena olevan määräalan saajan vaihdantasuoja merkitsee aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijan toteuttamista. Toisena ratkaisuvaihtoehtona puhutaan taas ekstinktion mahdollisuudesta.

b. Vastaavasta henkilösuhteesta yleisessä kiinteistöoikeudessa. MK 9: 2:n mukaan kiinnitysvelkoja sai aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijan ennen kiinteistön luovuttajan myöhempiä seuraajia. Aikaprioriteettisääntö näytti tuolloin poikkeuksettomalta. Voimassa olevassa laissa aikaprioriteettisäännön mukainen pääsääntö kiinteistön luovutuksensaajan ja myyjän kiinnitysvelkojien välisessä suhteessa on lausuttu ekstinktion edellytyksineen KiinA 17.1 §:ssä: »Kun kiinteistöön, sittenkuin se on joutunut toisen omaksi, on haettu kiinnitystä entisen omistajan sitoumuksesta; olkoon hakemus, vaikka oikeus sen on myöntänyt, tehoton uutta omistajaa vastaan, jos hän hakee lainhuutoa säädetyn ajan kuluessa. Jos hän sen laiminlyö ja jos sitoumus, johon kiinnityksenhakemus perustuu, on tehty ennen kiinteistön luovutusta; olkoon kiinnitys pysyväinen.»

Kiinteistön luovutuksensaajan edellytetään olevan primuksen asemassa. Hän saa vaihdantasuojan myyjän kiinnitysvelkojia vastaan hakemalla saannolleen lainhuutoa LL 2—4 §:ssä säädetyn ajan kuluessa. Luovutuksen tapahtuminen on siis ratkaiseva ajankohta luovutuksensaajan puolelta määrättäessä kumpi asianosaisista on primuksen ja kumpi sekunduksen asemassa. Kiinnitysvelkojan puolelta taas on laissa annettu kaksi ajankohtaa, kiinnityksen hakemisen ajankohta ja kiinnityshakemuksen perustana olevan sitoumuksen tekemisen ajankohta. Kirjallisuudessa on katsottu, että sitoumuksella KiinA 17.1 §:n tarkoittamassa mielessä ymmärretään panttioikeuden syntymisen edellytyksenä olevaa panttausoikeustointa, milloin kiinteistön omistaja on itse hankkinut kiinnityksen aikaisemmin ja vasta sen jälkeen pantannut velkakirjan. Milloin taas kiinnityksen haltija on hankkinut kiinnityksen, tämän sitoumuksen on katsottu tarkoittavan kiinnityssuostumusta. Panttioikeuden katsotaan yleensä syntyvän edellisessä tapauksessa panttausoikeustoimen tapahtuessa ja jälkimmäisessä tapaukessa kiinnityksen vahvistamisen ajankohtana. Aikaprioriteettisäännön mukainen ratkaiseva ajankohta kiinnitysvelkojan

puolelta on edellisessä tapauksessa panttausoikeustoimen ajankohta ja jälkimmäisessä tapauksessa kiinnityksen hakemisen ajankohta.[3]

Ekstinktio merkitsee poikkeusta aikaprioriteettisäännöstä. Kiinteistön luovutuksensaaja menettää tässä aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijansa myyjän kiinnitysvelkojalle. KiinA 17.1 §:n toisessa lauseessa mainitut ekstinktion edellytykset liittyvät sekä sekunduksena olevan kiinnitysvelkojan omiin toimenpiteisiin että primuksena olevan luovutuksensaajan laiminlyöntiin. Ekstinktio edellyttää kiinnitysvelkojalta kiinnityksen hakemista ja kiinnitysasian perilleajamista säädetyssä järjestyksessä, mikäli kiinteistön omistaja ei ole jo aikaisemmin näitä toimenpiteitä suorittanut. Luovutuksensaajan puolelta se edellyttää lainhuudatuksen laiminlyöntiä säädetyssä ajassa.

Ekstinktio ei edellytä KiinA 17.1 §:n mukaan kiinnitysvelkojan vilpitöntä mieltä, vaikka sitä on de lege ferenda ehdotettu.[4] Myöskään Ruotsin IF 14 § ei sanamuotonsa mukaan edellytä kiinnitysvelkojan vilpitöntä mieltä. Vakiintuneen käsityksen mukaan siellä kuitenkin edellytetään, että kiinnitysvelkojan tulee olla vilpittömässä mielessä kiinnityksen hakemisen hetkellä.[5] Samaan suuntaan käyviä kannanottoja ja ratkaisuja voidaan KiinA 17 §:n vaiheilta esittää meilläkin, vaikka kannanotot eivät ole yhtä vakiintuneita.[6]

c. Historiallisesta kehityksestä. MK 9: 2:n mukaan kiinnitysvelkoja sai aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijan panttiinsa nähden »ennen niitä,

---

[3] *Zitting* s. 356—357 ja *Zitting—Rautiala* s. 292—293 sekä KoO 1967 II 11 (ään.): Kiinteistöön oli luovutuksen jälkeen vahvistettu kiinnitys entisen omistajan velan ja sen perimiskulujen maksamisen vakuudeksi. Kun kiinnityksen myöntäminen oli perustunut entisen omistajan velan pääoman ja koron osalta ennen luovutusta sekä perimiskulujen kohdalta luovutuksen jälkeen antamaan kiinnityssuostumukseen, kiinnitys oli, kun uusi omistaja oli laiminlyönyt hakea lainhuutoa säädetyssä ajassa, velan pääomaa ja korkoa koskevilta osin pysyvä, mutta tehoton, mikäli se koski perimiskuluja. Vrt. Lvk 1930: 20 s. 102.

[4] Lvk 1930: 20 s. 102.

[5] *Olivecrona* Inteckningsförordningen s. 35, *Rodhe* s. 176 ja *Unden* II s. 307—308, joissa viitataan myös runsaaseen ruotsalaiseen kirjallisuuteen ja oikeuskäytäntöön.

[6] Velkakiinnityksen haltijan katsotaan meilläkin saavan vilpittömän mielen suojaa eräissä tapauksissa, vaikkei KiinA 17.3 § tätä edellytä. Ks. esim. *Candolin* JFT 1951 s. 203—215, *Wrede—Caselius* s. 289, *Zitting* s. 356 ja *sama* LM 1958 s. 235—237 sekä KoO 1937 II 240: Tilan omistaja oli kiinnittänyt haltijavelkakirjan tilaansa vuonna 1930. Hän myi tilansa vuonna 1931 primuk-

jotka oston tahi vaihdon nojalla sitä sitten omakseen tahtovat.» MK 9 luvussa säädettiin otsakkeen mukaan »pantiksi pannusta maasta, huoneesta tahi talonasemasta, ja sen kiinnityksestä», eikä siis ainoastaan pantiksi pannusta kiinteistöstä ja sen kiinnityksestä. Vuoden 1734 MK:n maa (jord) ei ole tässäkään merkinnyt vain kiinteistöä vaan maata kollektiivisesti riippumatta siitä onko se muodostettu kiinteistöiksi vai ei.[7] MK 9: 2 ei ole myöskään tarkoittanut yksinomaan kiinteistön luovutuksensaajaa vaan yleensä maan luovutuksensaajaa riippumatta siitä onko maa jaettu kiinteistöihin vai ei ja riippumatta siitäkin onko kysymyksessä kokonainen kiinteistö vai määräala.

Kiinteistön luovutuksensaaja sai KiinA 17.1 §:n mukaan vaihdantasuojan myyjän kiinnitysvelkojia vastaan hakemalla saannolleen lainhuutoa. Aikaisemmin myös määräalan saaja sai hakea saannolleen lainhuutoa yleensä välittömästi saannon tapahduttua niissä tapauksissa, joissa määräalan luovuttaminen MK 4: 9:n säännöksen ja siitä annetut poikkeussäännökset huomioon ottaen yleensä oli mahdollista. KiinA 17 § antoi samalla tavoin vaihdantasuojan myös määräalan saajalle myyjän kiinnitysvelkojia vastaan.[8]

Lohkomista koskevien säännösten tultua annetuiksi vuosien 1864 ja 1883 OsittamisA:ssa määräalan saaja ei voinut enää välittömästi saannon tapahduttua hakea lainhuutoa, vaan lohkomisen materiaalisten edellytysten selvittäminen oli sitä ennen tarpeen. Selvitys koski erityisesti lohkomisessa muodostettavien tilojen ja myös kantatilan itsekannattavuutta. Määräalan saaja saattoi hakea lainhuutoa saannolleen vuoden 1864 OsittamisA 4 §:n mukaan kihlakunnanoikeuden annettua päätöksensä lohkomisen edellytyksistä ja vuoden 1883 OsittamisA 6 §:n mukaan

---

selle ja sen jälkeen vuonna 1932 panttasi velkakirjan sekundukselle. Panttaussopimuksen mitättömäksi julistamista tarkoittanut primuksen kanne hylättiin, koskei asiassa ollut selvitetty, ettei sekundus saadessaan velkakirjan pantiksi eräistä sitoumuksista ollut vilpittömässä mielessä.

7 Ks. erit. edellä 2.5 c §:ssä MK 9 luvun johdosta lausuttua.

8 Uudenmaan läänin maaherran lausunnossa 31. 12. 1887 lainvalmistelukunnan laatiman ehdotuksen johdosta OsittamisA:ksi (Lagberedningens förslag 1887: 1) esitetään, että määräalan ostaja voi saada varmuuden koko tilaan vahvistettuja kiinnityksiä vastaan silloin voimassa olleen lain mukaan KiinA 17 §:n nojalla, jonka mukaan kiinnitys on voimaton uutta omistajaa vastaan, jos saanto ilmoitetaan huudatettavaksi niissä käräjissä, jotka kuuden kuukauden kuluessa saannosta lähinnä seuraavat. Ks. myös *Haataja* s. 463 av. 2.

manttaalin ja veron tultua määrätyiksi lainvoiman saaneella kuvernöörin päätöksellä.

Lainhuudon myöntäminen oli mahdollista kummankin asetuksen mukaan vasta lohkomisen tultua suoritetuksi loppuun. Säännökset osoittivat, että määräalan saajalle pyrittiin järjestämään mahdollisuus saantonsa huudattamisen aloittamiseen niin aikaisessa vaiheessa kuin suinkin. Määräalan saajan oma etu edellytti huudattamisen aloittamista. Toisaalta lainhuudon myöntämistä kiinteistöön ei katsottu voitavan sallia ennen kuin kiinteistö oli lopullisesti muodostettu, sillä muussa tapauksessa olisi ilmeisesti päädytty samaan lopputulokseen, jossa oltiin ennen lohkomista koskevien säännösten ottamista lakiin.

Kirjallisuudessa on korostettu vanhastaan määräalan luovutuksen absoluuttisuutta vielä vuosien 1864 ja 1883 OsittamisA:n voimassa ollessa. Määräalan saajan katsottiin yleensä tuona aikana saaneen omistusoikeuden maahan välittömästi luovutussopimuksen nojalla luovutussopimuksen tekemisen hetkellä, ellei luovutussopimuksesta nimenomaan johtunut muuta. Määräalan saaja sai myös vaihdantasuojan myyjän kiinnitysvelkojia vastaan samalla tavoin kuin kiinteistön luovutuksensaaja hakemalla saannolleen lainhuutoa. Määräalan saaja ei voinut enää hakea lainhuutoa välittömästi, vaan tietty väliaika oli tarpeen lohkomisen edellytysten tutkimista varten.

Väliaika on näyttäytynyt haitallisena varsinkin luovuttajan seuraajien ja kiinnitysvelkojien kannalta. Kiinteistön omistajan seuraajat ja velkojat eivät voineet saada tietoonsa aikaisemmin tehtyjä määräalan kauppoja.[9] Määräalan saajan omistusoikeuden absoluuttiseen luonteeseen liittyen määräalan saaja on taas pääsäännön mukaan ollut suojattu sekä myyjän seuraajia vastaan että KiinA 17.1 §:n nojalla myös myyjän kiinnitysvelkojia vastaan, sillä ekstinktio edellytti lainhuudatuksen laiminlyöntiä. Määräalan saaja ei taas ollut velvollinen huudattamaan saantoaan ennen kuin sen huudattaminen lohkomisen edellytysten tultua tutkituiksi kävi mahdolliseksi.

Vuoden 1895 OsittamisA:ssa määräalan saajan vaihdantasuoja järjestettiin uudelleen myös luovuttajan myöhempiin kiinnitysvelkojiin nähden, henkilösuhde mainittiin nimenomaan OsittamisA 40.1 §:ssä. Aikaprioriteettisääntö oli pääsääntönä jo vanhastaan MK 9: 2:n ja KiinA 17

[9] Lainvalmistelutöissä kiinnitetään huomiota tähän epäkohtaan. Ks. Lagberedningens förslag 1887: 1 s. 35.

§:n nojalla, mutta nyt siitä säädettiin uudelleen OsittamisA 40.1 §:ssä siinä tarkoitettujen henkilösuhteiden osalta. Määräalan saannon lainhuudatuksen aloittaminen ei ollut enää OsittamisA 15.1 §:n huomioon ottaen mahdollista ennen osittamisen loppuunsaattamista. KiinA 17 § ei siten voinut enää suojata määräalan saajaa myyjän myöhempiä kiinnitysvelkojia vastaan. Lainhuudatuksen sijasta määräalan saajan oli pyrittävä hankkimaan kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi.

Ekstinktio edellytti samoin kuin aikaisemminkin määräalan saajan laiminlyöntiä ja kiinnitysvelkojan omia toimenpiteitä. Määräalan saajan oli ekstinktion torjumiseksi hankittava kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi, sillä sen hakeminen ei OsittamisA 40.1 §:n mukaan vielä riittänyt. Vasta vuoden 1916 AJ 208.2 §:ssä kiinnityksen hakemisen ajankohta määrättiin määräalan saajan etusijapäiväksi. Määräalan saajan oli niin ikään ekstinktion torjumiseksi toimittava heti saannon tapahduttua. Hänellä ei ollut toimimisaikaa niin kuin kiinteistön saajalla KiinA 17.1 §:n mukaan. Eräässä vaiheessa määräalan saaja saavutti tosin väliaikaisesti myös samantapaisen toimimisajan, sillä AJ:n muuttamisesta 11. 10. 1946 annetulla lailla määräalan luovutuspäivä määrättiin etusijapäiväksi edellyttäen, että saaja ajaisi perille sanotussa laissa ja 22. 11. 1946 KaupanvahvistajaA 4.3 §:n muuttamisesta annetussa asetuksessa säädetyllä tavalla viran puolesta vireille pannun kirjaamismenettelyn. Kirjaamisasia kuitenkin raukesi, ellei menettelyä jatkettu. Tämä järjestelmä oli voimassa vain muutamia vuosia eli JL:n voimaantuloon saakka.

d. Saajan vaihdantasuojasta JL:n mukaan. Määräalan saajan vaihdantasuoja luovuttajan myöhempiä kiinnitysvelkojia vastaan on voimassa olevan lain mukaan JL:n säännösten varassa. MK 9 luku on kumottu LL 23 §:ssä ja KiinA 17.1 § edellyttää taas lainhuudatuksen hakemista ekstinktion torjumiseksi. Tähän määräalan saaja ei voi kuitenkaan ryhtyä ennen kiinteistönmuodostuksen merkitsemistä asianomaiseen rekisteriin.[10] Nyt puheena olevaa henkilösuhdetta koskeva *aikaprioriteettisääntö* sisältyy myös JL 203.2 §:ään. Ekstinktion edellytyksistä ei ole erillistä nimenomaista säännöstä, mutta ne käyvät välillisesti selville JL 203.2 §:stä. Siinä sanotaan tosin vain, milloin määräalan saaja saa vaihdantasuojan kiinnitysvelkojaa vastaan, mutta samalla voidaan myös pää-

10 Tämä johtuu LL 1 §:stä verrattuna 10 §:ään. Ks. myös *Pietilä* LM 1966 s. 799 sekä siinä mainittua kirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä.

tyä siihen, että muissa tapauksissa ekstinktion edellytykset olisivat olemassa. Tilanne on jossakin määrin samankaltainen kuin edellä käsiteltäessä määräalan saajan vaihdantasuojaa koko tilan saanutta luovuttajan myöhempää seuraajaa vastaan. *Ekstinktio* kiinnitysvelkojan hyväksi edellyttää siten JL 203.2 §:n mukaan ensiksikin primuksena olevan määräalan saajan puolelta kiinnittämisen laiminlyöntiä erottamisoikeuden vakuudeksi. Kiinnitysvelkojan puolelta edellytetään taas kiinnityksen hakemista, mutta samalla kiinnityksen edellytetään myös tulevan vahvistetuksi samasta hakemuksesta. Sen sijaan ekstinktio ei edellytä sanamuodon mukaan kiinnitysvelkojan vilpitöntä mieltä.

Määräalan saajan vaihdantasuojaa luovuttajan myöhempiä kiinnitysvelkojia vastaan voidaan myös *verrata* kiinteistön saajan vastaavaan suojaan. Primuksena määräalan saaja on kiinteistön saajaa huonommassa asemassa, sillä määräalan saajan edellytetään toimivan viipymättä, mutta kiinteistön saajalla on KiinA 17.1 §:ssä säädetty toimimisaika käytettävänään ekstinktion torjumiseen. Määräalan saajalla ei ole voimassa olevan lain mukaan sellaista lainhuudatusaikaa vastaavaa toimimisaikaa niin kuin vuoden 1946 lain mukaan ja myös KiinA 17.1 §:n mukaan. Lainsäätäjä on päätynyt asettamaan suuremman painon kirjaamislaitoksen julkiselle luotettavuudelle kuin määräalan saajan vaihdantasuojalle. Kiinteistön saajan vaihdantasuojan osalta asianlaita on taas tässä päinvastoin.

Määräalan saaja on suojattu *kiinnityshakemuksensa ajankohdasta* lukien edellyttäen, että kiinnitys siitä hakemuksesta vahvistetaan erottamisoikeuden vakuudeksi ja määräala erotetaan ennen kiinnityksen lakkaamista. Kiinnitys on JL 203.1 §:n mukaan voimassa kymmenen vuotta eikä sitä voida uudistaa muussa kuin siinä tapauksessa, ettei erottamista ole kiinnityksen saajan syyttä saatettu loppuun.

Määräalan saaja on suojattu myös samanpäiväisen velkakiinnityksen ja muun samasta päivästä laskettavan kiinnityksen haltijaa vastaan KiinA 22 §:n nojalla.[11] Velkakiinnityksen haltija voi tietysti myös sitoutua pitämään voimassa kiinnittämättömän määräalan saajan oikeuden. Sopimus sitoo tällöin sopijapuolia.[12] Myyjän ja ostajan keskeinen kauppaehto, jonka mukaan määräala myydään »rasituksista vapaana» sitoo myös

[11] Ks. *Caselius* DL 1927 s. 111—112, *Haataja* s. 485, *Iso-Puonti* SPL 1958 s. 637, *Moring* s. 255, *Pietilä* s. 333 ja *Zitting—Rautiala* s. 169.

[12] Ks. myös *Caselius* s. 141—143.

asianosaisia, mutta velkakiinnityksen haltijaan nähden se on tehoton.[13] Ostaja voi siten menettää määräalan tuollaisesta sopimuskohdasta huolimatta. Velkakiinnityksen kuolettaminen määräalasta muodostettua tilaa vastaavalta osalta jää yleensä määräalan saajan kustannettavaksi ellei muuta ole sovittu.[14]

Määräalan saaja on niin ikään suojattu myyjän myöhempiä kiinnitysvelkojia vastaan *lohkomisen maarekisteriin merkitsemisestä* lukien, mikä johtuu JL 203.2 §:stä verrattuna 199 §:ään. Vastaavasti saaja on myös suojattu tontin tonttirekisteriin merkitsemisestä lukien. Kiinnitysrekisterin ja päiväkirjan tarkastaminen ei siis yksinomaan riitä kiinnitysvelkojan ja julkisen luotettavuuden periaatteen kannalta, vaan kiinnitysvelkojan on sen lisäksi tarkastettava vielä maarekisteri tai tonttikirja voidakseen olla vakuuttunut siitä, ettei velkakiinnityksen kohteeksi tarkoitetusta kiinteistöstä ole aikaisemmin luovutettu kiinnitysvastuusta jo vapautuneita määräaloja. Ne kiinnitykset, jotka vahvistetaan emätilaan asianomaiseen rekisteriin merkitsemisen jälkeen, eivät rasita enää lohkotiloja. Kiinnitysrekisteriin taikka sen hakemistoon merkitsemisen ajankohdalla ei ole tässä suhteessa merkitystä. Väliaika jää tosin käytännössä lyhyeksi, sillä maanmittauskonttorin, maistraatin ja järjestysoikeuden tulee ilmoittaa KiinRekA 25 §:n mukaan uusien kiinteistöjen merkitsemisestä asianomaiseen rekisteriin kirjaamisviranomaiselle kuuden päivän kuluessa.

Päästäkseen osalliseksi mahdollisimman tehokkaasta vaihdantasuojasta mahdollisimman nopeasti määräalan saajan on samalla kertaa heti luovutuksen tapahduttua haettava sekä lohkomista että erottamisoikeuden kiinnittämistä. Kiinnittämisasia tulee yleensä heti käsitellyksi loppuun ja saaja saa kiinnityksen erottamisoikeutensa vakuudeksi. Kuitenkin voi käydä myös niin, että lohkominen merkitään maarekisteriin ennen kiinnityksen vahvistamista kiinnitysasian ollessa kuitenkin vireillä. Kiinnitysasiaa ei voitane tällöin enää jatkaa, mutta saajan etusija lienee kui-

[13] KoO 17. 5. 1960, *Kivivuori* s. 37 ja KoO 1963 II 23 (ään.). *Seppälä* Maanmittaus 1930 s. 142 lausuu, että jos kiinnitetty tila halotaan tai lohotaan, osittamisessa syntyneet tilat tulevat solidaariseen vastuuseen koko velasta, elleivät asianosaiset toisin sovi. Tästä lauseesta voi helposti johtua väärään käsitykseen, sillä osittamistoimituksen asianosaiset eivät voi tietenkään sopia vastuusta kuten sanotussa kirjoituksessakin on myöhemmin s. 146 osoitettu. Kiinnityksen haltija ei ole yleensä asianosainen osittamistoimituksessa.

[14] *Caselius* s. 141—142 ja *Seppälä* Maanmittaus 1930 s. 145.

tenkin laskettava kiinnityksen hakemisen eikä lohkomisen maarekisteriin merkitsemisen ajankohdan mukaan. Muussa tapauksessa hän joutuisi joko lykkäämään lohkomista niin kauan, että kiinnitys ehdittäisiin ennen sen maarekisteriin merkitsemistä vahvistaa taikka hänen pitäisi saada jatkaa kiinnitysasiaa loppuun saakka välillä tapahtuneesta maarekisteriin merkitsemisestä huolimatta. Ei voitane nimittäin ajatella, että määräalan saajan oikeusasema huononisi maarekisteriin merkitsemisen johdosta. Määräalan saaja säilyttänee siten kaikissa tapauksissa JL 203.2 §:n mukaisen etusijansa kiinnityksen hakemisen ajankohdan mukaan myös lohkomisen maarekisteriin merkitsemisen jälkeen.

Pintapuolisesti ajateltaessa saattaa näyttää siltä, ettei määräalan saajan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetulla kiinnityksellä ole enää merkitystä lohkomisen tultua merkityksi maarekisteriin. Tästä syystä se on joskus jäänyt myös pois rasitustodistuksesta. Korkeimman oikeuden ratkaisun 27. 1. 1933 tarkoittamassa tapauksessa A myi omistamastaan tilasta RN:o 2^2 vuonna 1916 määräalan B:lle, joka vuonna 1917 sai kiinnityksen erottamisoikeutensa vakuudeksi. Määräala muodostettiin itsenäiseksi tilaksi RN:o 2^3 vuonna 1919 maarekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa kantatilan saadessa siinä rekisterinumeron 2^4. Tätä ennen eli vuonna 1918 tilaan RN:o 2^2 vahvistettiin kiinnitys velan vakuudeksi, joka myös vuonna 1927 uudistettiin samaan tilaan RN:o 2^2. Vuonna 1928 kirjoitettuun rasitustodistukseen jäi merkitsemättä erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys, koska se ei enää ollut voimassa. Samoin rasitustodistukseen jäi merkitsemättä määräalan saajan kannalta merkityksellinen erottamisoikeuden kiinnittämisen mukaan määräytyvä etusijapäivä. Kun suoritusta ei tapahtunut velkakiinnityksen haltija rasitustodistukseen luottaen haki saatavaansa ulos tiloista 2^3 ja 2^4, mutta määräalan saaja saattoi näyttää hänelle muodostetun tilan olevan vapaa vastuusta eikä kiinnityksen haltija voinut vedota vilpittömään mieleensä.[15]

Vilpittömässä mielessä olevan kiinnityksen haltijan on tässä sanottu kärsineen tappiota sen johdosta, että kiinnityslainsäädännössämme on puutteellisuutta. *Caselius* katsoo, että »asia korjaantuu vasta kun kiinnitysten vaikutuksia otetaan nykyistä paremmin huomioon maanmittaustoimituksissa.» Hän tarkoittaa, että »kiinteistöjä jaettaessa ja yhdistettäessä pitäisi aina ottaa esille kysymys kiinnityksistä ja järjestää ne jakotoimi-

[15] KoO 27. 1. 1933, DL 1933 II s. 23.

tuksen yhteydessä.»[16] Tämä olisi tietysti eräs ratkaisu, johon on syytä kiinnittää huomiota harkittaessa lainsäädäntömme kehittämistä edelleen. Tämäntapaisella ratkaisulla on ollut erittäin merkittävää kannatusta sekä tanskalaisessa lainsäädännössä että ruotsalaisissa lainvalmistelutöissä.[17] Kuitenkin nyt näyttää siltä, etteivät tämänsuuntaiset ajatukset ole kehittämiskelpoisia, sillä kiinteistötoimitusten suorittaminen halvalla, nopealla ja varmalla tavalla edellyttää niiden teknistämistä ja yksinkertaistamista. Tämä johtaa siihen, että kiinteistötoimituksen suorittaja olisi vapautettava kaikista sellaisista tehtävistä, jotka eivät välittömästi kuulu toimitukseen.

Voimassa olevan lain kannalta oikeustapauksessa ei ole kysymys muusta kuin väärin kirjoitetusta rasitustodistuksesta. Mitään hankaluuksia ei olisi syntynyt, jos rasitustodistukseen olisi merkitty määräalan saajan etusijapäivä erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen mukaan. Nykyisin rasitustodistukset kirjoitetaan käytännössä käsityksemme mukaan tässä suhteessa oikein.

Oikeustapauksessamme kiinnitys on uudistettu ns. kuolleeseen tilaan eli siihen rekisterinumeroon, joka tilalla on ollut kiinnitystä vahvistettaessa. Kiinnitystä uudistettaessa on jätetty huomioon ottamatta, että kiinteistö on myöhemmin suoritetussa osittamistoimituksessa saanut uuden rekisterinumeron. Kirjaamistuomari ei liene aikaisemmin voinut olla edes tietoinen kiinnitystä uudistaessaan siitä, että kiinnityksen alkuperäinen kohde on osittamisen johdosta jakautunut uusiksi tiloiksi, ellei maarekisterinotetta vaadittu esitettäväksi kiinnityksen uudistamista varten. Nyt kirjaamistuomari saa tiedon osittamisista kiinnitysrekisteriin liittyvästä hakemistosta. Kiinnityksen uudistamismenettelyssä ei kuitenkaan liene käytännössä tapahtunut muutosta, vaan kiinnityksen uudistaminen tapahtunee edelleen ns. kuolleeseen rekisterinumeroon, mikä taas johtuu siitä, ettei kiinnitystä uudistettaessa tutkita sitä seikkaa, mitkä uudet kiinteistöt

---

16 *Caselius* s. 108—109.

17 Ks. Tanskan kirjaamislain (Lov om tinglysning) 22 ja 23 §:n säännöksiä sekä *Fr. Vinding Kruse* Tinglysningsloven s. 151—168.

Ruotsin maakaaren valmistelutöissä suunniteltiin eräässä vaiheessa kiinteistötoimituksessa syntyvän yhteiskiinnityksen purkamista toimituksen yhteydessä. Ks. SOU 1960: 25 s. 166—179. Lainvalmistelutöiden myöhemmässä vaiheessa tästä suunnitelmasta on kuitenkin luovuttu. Ks. Lagrådsremiss ang. ny jordabalk 1966, Motiv s. 294—297.

mahdollisesti ovat vastuussa uudistettavasta kiinnityksestä. Tämän seikan kirjaamistuomari joutuu selvittämään rasitustodistusta antaessaan.

Selväpiirteisempään järjestelmään on päästy esim. Norjan kirjaamislaitoksessa, johon tämän kirjoittajalla on ollut tilaisuus tutustua erään opintomatkan yhteydessä. Kirjaamistuomari laatii siellä kunkin osittamisen jälkeen välittömästi uudet kiinteistökirjan alusteet kaikille osittamisessa muodostuneille tiloille ja kantatilalle. Uusille alusteille merkitään välittömästi kutakin kiinteistöä rasittavat kiinnitykset ja muut rasitukset ja vanhat alusteet poistetaan kiinteistökirjasta.[18] Kiinnityksen uudistaminen ei ole tässä järjestelmässä ollenkaan tarpeen ja rasitustodistuksen antaminen on helppoa ja yksinkertaista. Norjalaisessa järjestelmässä kiinnitysten selvittely ei ole tarpeen kiinteistötoimituksessa. Kiinnitysrekisterin oltua meilläkin voimassa jo yli kymmenen vuotta kiinnitysten uudistamisesta pitäisi voida luopua.

e. Ekstinktiosta saajan hyväksi. Voiko sitten määräalan saaja suhteessaan kiinteistön omistajan kiinnitysvelkojaan saada hyväkseen ekstinktion? Kun panttioikeus yleisen käsityksen mukaisesti syntyy aikaisintaan vasta kirjaamisella, ei kirjaamisen laiminlyöntiin liittyvä ekstinktiovaikutus ole ajateltavissa. Aikaprioriteettisääntö näyttää siten poikkeuksettomalta. Kiinnitetyn kiinteistön omistaja voi myydä määräaloja, mutta lohkomisessa syntyy yhteiskiinnitys ja määräaloista muodostetut tilat ovat myös vastuussa kantatilan kiinnityksistä.[19] Lohkotila voidaan myös tietyin edellytyksin vapauttaa kokonaan tai osaksi emätilaa rasittavasta kiinnitysvastuusta lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta 12. 1. 1937 annetussa laissa säädetyssä järjestyksessä.[20] Tämän asetuksen käytännöllinen merkitys näyttää kuitenkin jääneen jokseenkin vähäiseksi.

Teoreettiselta kannalta asiaa tarkasteltaessa sanotaan yleensä, että kiinnitysvelkojan panttioikeuden kohteena on koko kiinteistö niin kauan kuin määräala on lopullisesti muodostettu itsenäiseksi uudeksi kiinteistöksi ja merkitty asianomaiseen rekisteriin. Näin siinäkin tapauksessa, että määrä-

---

18 Ks. Forskrifter om tinglysing gitt av Justisdepartementet 13. 12. 1935 etter kgl. res. av 18. 10. 1935, erityisesti Art. 15.

19 Ks. *Aminoff* Mila 1953 s. 289, *Caselius* s. 143, *Haataja* s. 491 ja *Seppälä* Maanmittaus 1930 s. 142 sekä *Fr. Vinding Kruse* s. 1494 ja *Wolff—Raiser* s. 116.

20 Ks. myös *Haataja* s. 492—493 ja *Nikupaavola* s. 266 av. 13.

ala on kiinnitetty paremmalla etuoikeudella. Kiinnitys kuoleutuu tällöin maarekisteriin merkitsemisen hetkellä lohkomisessa muodostettavan tilan osalta.[21] *Nikupaavola* sanoo samasta tilanteesta, että kiinnitys säilyy kantatilaa koskevana yksinäiskiinnityksenä ja yhteiskiinnitys, joka osituksessa yleensä syntyy, jää tältä osin syntymättä.[22] Jos osittaminen käsitetään kuten meillä siten, että emätilasta muodostetaan siinä kaksi uutta tilaa, kantatila ja lohkotila, niin lienee sanottava Nikupaavolan tavoin, että oikeudet liittyvät entisen esineen sijasta osittamisen jälkeen uusiin esineisiin. Jos taas lohkominen käsitetään erottamisena kuten Ruotsissa, jossa kantatilan rekisterinumerokin säilyy entisellään, niin mitään siirtymistä ei ole tarpeen kuvitella kantatilan osalta. Lohkotilan osalta yhteispanttioikeus joko syntyy tai jää syntymättä. Käytännöllistä merkitystä on juuri sillä seikalla, onko lohkotila vastuussa kiinnityksistä vai ei.

2. *Vaihdantasuojasta ulosmittausvelkojia vastaan*

a. Kiinteistön luovutuksensaajan vastaavasta suojasta. Kiinteistön luovutuksensaaja saa vaihdantasuojan myyjän ulosmittausvelkojia vastaan pyytämällä saannolleen lainhuutoa UL 4: 26:ssa säädetyssä ajassa. Ekstinktion edellytyksenä ovat jälleen sekunduksen toimiminen ja primuksen lainhuudatuksen laiminlyönti. Vastaavia säännöksiä ei ole määräalasta, minkä vuoksi kysymys on tulkinnanvarainen. Poikettaessa niille alueille, joita erottamisoikeuden kiinnittämisen ja määräalan lohkomisen maarekisteriin merkitsemisen oikeusvaikutuksista annetut säännökset eivät suoranaisesti peitä, joudutaan vaikeiden tulkintakysymysten eteen.[23]

---

21 *Caselius* s. 105—106 ja 141—143.

22 *Nikupaavola* s. 266.

23 Myös *Rodhe* s. 338—341 on kiinnittänyt huomiota näihin suomalaisen oikeuden piirissä syntyviin tulkintavaikeuksiin. Ruotsin oikeudessa tätä tulkintavaikeutta ei synny, sillä määräalan ostaja saa suojaa kiinteistön omistajan ulosmittausvelkojaa vastaan hakemalla saannolleen lainhuutoa Ruotsin ulosottolain 82 §:ssä säädetyssä ajassa samoin kuin koko kiinteistön ostaja, vaikkei lainpaikassa ole nimenomaan sanottu, että se koskee myös määräalaa. Ks. *Olivecrona* Utsökning s. 86—88 ja *Rodhe* s. 294. Saksan oikeuden mukaan ennakkomerkintä ei estä kiinteistön myyntiä pakkohuutokaupassa kokonaan, mutta ennakkomerkinnän turvaaman oikeuden haltija on ZVG 9 §:n mukaan

Tulkintavaikeudet johtuvat osaksi siitä, että erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutuksia koskevat säännökset eivät liity saumattomasti yleiseen kirjaamisjärjestelmäämme. Ne eivät ehkä niinkään johdu siitä, että määräalan saajan oikeus olisi jäänyt lainsäätäjältä huomaamatta UL:a laadittaessa.[24]

b. *Luovutuksesta ulosmittauksen jälkeen.* Kun kiinteistö ulosmitataan, se on UL 4: 30.2:n mukaan myymis- ja hukkaamiskiellon alainen. Tämän vuoksi ja ottaen huomioon myös UL 7: 3.2:n säännöksen kiinteistön omistaja ei voi enää luovuttaa määräalaa ulosmittauksen jälkeen. Myymis- ja hukkaamiskiellon tultua merkityksi ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon määräalan saaja ei voi enää saada suojaa ulosmittausvelkojia vastaan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen muodossa niin kuin UL 7: 8.3:ssa on sanottu. Yleensä on myös katsottu, että saajan hakema lohkominen on jätettävä sikseen.[25] Samoin lienee myös niissä tapauksissa, joissa velallinen on pyytänyt itse lohkomista omaan lukuunsa, sillä lohkominen sinänsä saattaa merkitä tarpeettomia kustannuksia, joista kiinteistöt ovat panttina. Velallinen ei voine enää ulosmittauksen jälkeen disponoida kiinteistöstä muodossa eikä toisessa. Lohkomistoimituksessa ei ole kuitenkaan yleensä tarpeen esittää rasitustodistusta eivätkä toimitusmiehet voi tästä syystä saada tietoa ulosmittauksesta, ellei siitä esitetä heille selvitystä. Erottaminen voi siten tulla suoritetuksi ja merkityksi maarekisteriin joko määräalan saajan tai velallisen lukuun. Lohkominen ei voine kuitenkaan tällöin vaikuttaa velkojan oikeusasemaan.[26]

c. *Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen merkityksestä.* Jos luovutus on tapahtunut ennen myymis- ja hukkaamiskiellon alkamista, niin kiinteistön saaja saa vaihdantasuojan edellisen omistajan ulosmittausvelkojia vastaan UL 4: 26:n nojalla. Määräalasta UL sen sijaan vaikenee, mutta erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen

asianosaisena pakkotäytäntömenettelyssä. Hänen oikeutensa otettaneen ZVG 48 §:n mukaan huomioon myös alinta tarjousta määrättäessä. Kysymys on sielläkin jossakin määrin tulkinnanvarainen. Ks. tarkemmin *Hedemann* s. 70—71 ja *Weber* s. 52—54.

24 Ks. tämän johdosta edellä 5.4 §:ssä av. 55—58 kohdalla esitettyä.

25 *Caselius* s. 160, *Haataja* s. 486, *Hakulinen* LM 1940 s. 343 ja *Moring* s. 256.

26 *Caselius* s. 167 ja *Haataja* s. 486.

osalta lienee noudatettava UL 7: 8.3:n säännöstä, jonka mukaan myymis- ja hukkaamiskielto ei ole voimassa sitä vastaan, joka vilpittömässä mielessä on saanut kiinteän omaisuuden omakseen tahi kiinnityksen siihen ennen kuin kielto on merkitty ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon.

Määräalan saaja voi saada kiinnityksen erottamisoikeuden vakuudeksi ennen myymis- ja hukkaamiskiellon alkamista tehdylle luovutukselle vielä myymis- ja hukkaamiskiellon aikana, vaikka se perustuisi kiellon aikana tehtyyn hakemukseen. Oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa on katsottu, että luovutusta voidaan pitää sellaisena UL 7: 3.2:n tarkoittamana aikaisempana muun oikeuden myönnytyksenä, jonka vakuudeksi voidaan vahvistaa kiinnitys vielä myymis- ja hukkaamiskiellon aikana.[27] Kiinnitys ei kuitenkaan vielä sinänsä riitä ekstinktion torjumiseen, vaikka se on omiaan vahvistamaan määräalan saajan oikeusasemaa. Saaja saa ainoastaan etusijansa mukaisen aseman pakkohuutokaupassa sillä tavoin kuin tuonnempana pakkohuutokauppamenettelyn osalta esitetään.

d. Kiinteistönmuodostuksen merkityksestä. Velvoite- ja esineoikeudellista suuntaa lähellä olevat asiantuntijat ovat esittäneet vastakkaisia mielipiteitä myymis- ja hukkaamiskiellon aikana suoritettavan lohkomistoimituksen edellytyksistä. *Caseliuksen* mukaan lohkomista ei voida suorittaa hukkaamiskiellon aikana edes silloin kun kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi on vahvistettu ennen kiellon alkamista. Hänen perustelunsa ovat seuraavat:

1) erottamisen suorittaminen ulosmittauksen aikana on hyödytön toimenpide, koska pakkohuutokauppa tulee koskemaan koko tilaa ja tavallisesti hävittää erottamisen käytännöllisen merkityksen,

2) lohkominen ei ole verrattavissa erottamisoikeuden kiinnittämiseen, koska jälkimmäinen merkitsee vain irroittamisoikeuden suojaamista,

3) lohkominen merkitsisi omistusoikeuden siirtymistä vieraalle henkilölle ulosottoviranomaisen myötävaikutuksetta hukkaamiskiellon aikana,

4) ulosmittaus merkitsee status quon säilyttämistä lopulliseen selvitykseen asti, jossa kukin saa oikeutensa etusijajärjestyksen mukaan,

5) ei ole mitään syytä asettaa erottamisoikeuden käyttämistä parempaan asemaan kuin esim. panttioikeuden käyttämistä,

---

27 *Caselius* s. 160—161, *Haataja* s. 486, *Hakulinen* LM 1940 s. 343 av. 12, *Moring* s. 256—257 ja *Rautkallio* SPL 1959 s. 96.

6) lohkomistoimituksen viipymisellä ei ole suurtakaan merkitystä, ja 7) lohkomisen lainvoimaisuuden perusteella määräalan saaja voisi väittää, että huutokauppaostaja on laiminlyömällä valituksen hyväksynyt edellisen omistajan luovutuksen.[28]

Caseliuksen perustelut ovat osaksi käytännöllisiä ja osaksi teoreettisia. Käytännölliset perustelut 1) ja 6) kohdissa eivät vastaa enää nykyisissä olosuhteissa todellisuutta. Erottamisella on tietysti huomattava merkitys määräalan saajan kannalta, koska siitä riippuu muun muassa lainhuudatuksen ja suojan saaminen muissa henkilösuhteissa, vaikkei sillä ehkä katsottaisikaan olevan merkitystä nyt käsiteltävänä olevassa henkilösuhteessa. Määräalan saajalla on myös usein huomattava luotontarve, minkä vuoksi lohkominen on hänen kannaltaan kiireellinen. Kohdissa 2) ja 3) esitetyt perustelut johtuvat Caseliuksen omaksumasta teoreettisesta kannasta ja ne merkitsevät kumpikin tavallaan samaa. Näiden perustelujen hyväksyminen merkitsisi tavallaan Caseliuksen teoreettisen kannan hyväksymistä kokonaisuudessaan. Lopuksi 4) ja 5) kohdissa esitetyt perustelut ovat lähinnä oikeuspoliittisia. Niissäkin on itse asiassa kysymys samasta asiasta, jota on tarkasteltu eri puolilta. Oikeuspoliittisissa kysymyksissä voidaan perustellusti päätyä myös eri tuloksiin. Lain säännösten nojalla Caseliuksen esittämää kantaa ei voitane perustella.

Haatajan mukaan erottaminen voidaan suorittaa hukkaamiskiellosta huolimatta ja riippumatta siitä, onko erottamisoikeus kiinnitetty vai ei, sillä määräala on luovutettu jo kaupanteon ajankohtana eikä hukkaamiskielto enää ulotu siihen, koska kiellon tarkoituksena on hakijan oikeuden turvaaminen uusia luovutuksia ja oikeuden myönnytyksiä vastaan. Erottaminen ei vaikuta kuitenkaan heikentävästi velkojan oikeuteen, joka kohdistuu lohkomisen jälkeen siinä muodostettuun tilaan. Hän perustelee kantaansa myös oikeuskäytännöllä, mutta toisessa hänen esittämässään oikeustapauksessa ei ole itse asiassa kysymys vaihdantasuojasta vaan määräalan ulosmittauksesta saajan omasta velasta ja toinenkin on hänen mielestään ratkaistu osittain väärin.[29] Oikeuskäytännön ja kirjallisuudessa vallitsevan kannan mukaisesti voidaan kuitenkin yhtyä Haatajan

---

[28] *Caselius* s. 161—163.

[29] *Haataja* s. 486—487 sekä s. 486 av. 2 mainittuja oikeustapauksia ja *sama* LM 1937 s. 45—46.

käsitykseen siinä suhteessa, että lohkomisen edellytykset ovat olemassa emätilan myymis- ja hukkaamiskiellosta huolimatta.[30]

Lohkomisen merkitys määräalan saajalle vaihdantasuojaa antavana tekijänä on myös tulkinnanvarainen. Lakikirjaan otetussa ja *Haatajankin* äsken mainitsemassa oikeustapauksessa KoO 1932 II 137 määräala myytiin kiinteistöstä ennen kiinteistön ulosmittausta ja muodostettiin lohkomalla tilaksi ulosmittauksen jälkeen ennen pakkohuutokauppaa. Ratkaisussa katsottiin, ettei myymis- ja hukkaamiskielto ollut voinut UL 7: 3.2:n mukaan verrattuna AJ 26 ja 207 §:ään estää määräalan lohkomista. Kun lohkominen oli julistettu lopetetuksi ennen pakkohuutokauppaa, niin määräalan ulosmittauksen katsottiin rauenneen lohkomistoimituksen päättyessä ja lohkomalla muodostettu tila vapautui ulosmittauksesta. Lohkomisessa oli pidetty loppukokous ja annettu valitusosoitus, mutta merkintä maarekisteriin puuttui vielä![31]

Sekä *Caselius* että *Haataja* pitävät ratkaisua vääränä. Caseliuksen mukaan keskeneräiselle maanmittaustoimitukselle ei olisi pitänyt antaa esinekohtaista vaikutusta, minkä aikaansaamiseksi hänen mukaansa vaadittaisiin joko kiinnitys tai lainvoimainen lohkomistoimitus. Caselius ei kuitenkaan myönnä lainvoimaisellekaan lohkomiselle ekstinktiota torjuvaa vaikutusta.[32] Haatajan mukaan sanotussa »ratkaisussa on katsottava hallinnolliselle määräalan tilaksi muodostamiselle annetun sellainen yksityisoikeudellinen vaikutus, johon mikään lain säännös ei anna oikeutta.» Myöskään Haatajan käsityksen mukaan lainvoimaisellakaan lohkomistoimituksella ei ole ekstinktiota torjuvaa vaikutusta.[33]

Haatajan perustelujen johdosta voidaan huomauttaa, että lohkomisen maarekisteriin merkitsemisellä on pitkälle meneviä yksityisoikeudellisia vaikutuksia ekstinktiota torjuvana tekijänä ainakin kiinteistön omistajan myöhempiä kiinnitysvelkojia vastaan sekä AJ:n että JL:n nojalla. Määräalan saajan suojasta kiinteistön omistajan ulosmittausvelkojia vastaan ei

---

30 Näin myös *Hakulinen* Luovutus s. 57, *sama* LM 1940 s. 343 av. 12 ja *Moring* s. 256. Ratkaisussa KoO 1934 II 124 katsottiin, ettei ulosmittauksesta johtunut myymis- ja hukkaamiskielto ollut voinut UL 7: 3.2:n ja AJ 36 ja 207 §:n mukaan estää lohkomista.

31 KoO 1932 II 137 (ään.) sekä sen johdosta *Haataja* s. 486 av. 2.

32 *Caselius* s. 167. Saksan oikeuden mukaisen ennakkomerkinnän oikeusvaikutukset ovat tässä suhteessa samantapaiset. Ks. *Perrey* s. 81—83 ja *Weber* s. 52—54.

33 *Haataja* s. 486 av. 2.

ole sen sijaan nimenomaisia säännöksiä. Läheisten säännösten analoginen soveltaminen saattaisi ehkä olla perusteltua. Edellä mainitussa ratkaisussa ekstinktiota torjuva vaikutus liittyy kuitenkin jo lohkomisen lopettamiseen eikä sen maarekisteriin merkitsemiseen. Kun uusi tila on ollut jo osoitettavissa maastossa, se on myös katsottu voitavan erottaa ulosmittauksesta, vaikkei merkintää maarekisteriin olisi vielä tehty. Ratkaisua ei tietysti voida perustella tässä muodossaan lain säännöksillä. Johdonmukaisempaan tulokseen päästään liitettäessä ekstinktiota torjuva vaikutus *maarekisteriin merkitsemiseen.* Tässä vaiheessa määräalan saaja saa oikeuskäytännön mukaan viimeistään sellaisen oikeusaseman, ettei luovutettua omaisuutta voida enää lukea luovuttajana olevan kantatilan omistajan varoihin ulosmittausmenettelyssä.[34] Määräala on muodostettu itsenäiseksi kiinteistöksi, johon taas sovelletaan UL 4: 26:n säännöstä.

Lopputulosta voidaan pitää tyydyttävänä huolimatta kirjallisuudessa esitetystä kritiikistä. Sitä puolustettaessa voidaan viitata vielä eräisiin näkökohtiin. Joku voi ehkä sanoa *Haatajan* tavoin, ettei ulosmittauksen aikana suoritettavan lohkomisen pitäisi hallinnollisena toimenpiteenä vaikuttaa ulosmittauksen hakijan eikä määräalan saajan oikeuteen. Tällöin jouduttaisiin kuitenkin jälleen siihen kestämättömään lopputulokseen, että määräalan saajan kannattaisi paremmin hakea kiinnitystä erottamisoikeuden vakuudeksi eikä lohkomista, mikäli hän haluaisi mahdollisimman tehokasta suojaa juuri nyt kysymyksessä olevassa henkilösuhteessa. Kiinnityshän voidaan vahvistaa ennen ulosmittausta tapahtuneen määräalan luovutuksen vakuudeksi vielä myymis- ja hukkaamiskiellon

[34] Näin ratkaisussa KoO 1934 II 124: Määräalan kauppa oli tehty ennen kuin tila oli ulosmitattu kiinnittämättömistä saatavista. Myymis- ja hukkaamiskielto ei ollut lohkomisen esteenä. Lohkomisen tultua merkityksi maarekisteriin ennen pakkohuutokaupan toimittamista alueen ulosmittauksen katsottiin rauenneen erottamisen johdosta. Samoin KoO 1930 II 258 (ään.): Tila oli myyty pakkohuutokaupassa määräalan saajan oikeutta pidättämättä 12. 7. 1926. Määräala käsitti torpan tilukset. Torpan lohkominen lopetettiin ennen pakkohuutokauppaa 2. 7. 1926 ja merkittiin maarekisteriin sen jälkeen 16. 2. 1928. Pakkohuutokauppaostajan kanteesta määräalan saaja velvoitettiin luovuttamaan määräala ostajan hallintaan.

Rautkallion SPL 1959 s. 96 mukaan ulosmittauksen on katsottava rauenneen määräalan osalta lohkomistoimituksen päättyessä. Samoin *Ollinen* I s. 86—87 ja *Iso-Puonti* SPL 1958 s. 634. Esityksistä ei käy selvästi ilmi, tarkoitetaanko niissä lohkomisen julistamista päättyneeksi vai sen maarekisteriin merkitsemistä.

aikana ja kiinnityksen nojalla saaja voi saada etusijansa mukaisen aseman pakkohuutokaupassa. JL 203.2 §:ssä erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen oikeusvaikutukset rinnastetaan lohkomisen oikeusvaikutuksiin. Voidaan siten edellyttää, että määräalan saaja saa lohkomisen johdosta ainakin yhtä hyvän tai pikemminkin paremman vaihdantasuojan kuin kiinnityksen johdosta eikä suinkaan huonomman. Oikeuskäytännössä on päädytty juuri parempaan suojaan.

Oikeuskäytännön omaksumaa kantaa voidaan puolustaa myös huomauttamalla, ettei mitään ristiriitaisuutta eikä sekaannusta voi syntyä käsiteltäessä toisaalta nyt kysymyksessä olevia tapauksia ja toisaalta niitä tapauksia, joihin nähden UL 4: 26 käy sovellettavaksi. Oikeuskäytännön omaksuman kannan pohjalta UL 4: 26:n tarkoittamat tapaukset pysyvät erillään.

Oikeuskäytännön omaksuma kanta voidaan kokonaisuutena hyväksyä ottaen myös huomioon, ettei sitä vastaan voitane esittää vakavia huomautuksia. Loppuun asti ajateltuna JL 203.2 § johtanee kuitenkin hiukan toisenlaiseen tulokseen. Sanotussa säännöksessä erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen oikeusvaikutukset rinnastetaan lohkomisen oikeusvaikutuksiin, jolloin voitaisiin päätyä siihen, että määräalan saajan ja ulosmittausvelkojan välistä suhdetta olisi kummassakin tapauksessa arvosteltava täsmälleen samalla tavalla. Määräalan saaja saisi siten sekä kiinnityksen että lohkomisen johdosta samanlaisen etusijansa mukaisen aseman pakkohuutokauppamenettelyssä. Tällaista ratkaisuvaihtoehtoa ei ole tietääksemme kuitenkaan aikaisemmin esitetty enempää kirjallisuudessa kuin oikeuskäytännössäkään.

e. Pakkohuutokauppamenettelystä. Pakkohuutokauppamenettelyssä kiinteistön määräalan luovutus merkitään velkojainluetteloon ja se saa KiinA 22 §:n nojalla etusijan samanaikaisten velkakiinnitysten edellä edellyttäen, että erottamisoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys. Tila tarjotaan ensin pidättäen UL 5: 38:n nojalla määräalan ostajalle hänen oikeutensa. Jos parempioikeuksinen velkoja ei saa tällöin täyttä hyvitystä, kiinteistö tarjotaan uudelleen tekemättä ehtoa määräalan saajan oikeuden säilyttämisestä. Jos määräalan saaja suorittaa tällöin erotuksen, hänen oikeutensa säilyy, mutta muussa tapauksessa hän voi menettää oikeutensa. Säännökset koskevat sanamuotonsa mukaan kiinnitettyä

nautintaoikeutta, mutta niitä sovelletaan myös kiinnitettyyn määräalan saajan oikeuteen.[35]

Kiinnittämättömästä erottamisoikeudesta on sanottu, että se raukeaa aina pakkohuutokaupassa.[36] Käytännössä sitä ei yleensä merkittäne velkojainluetteloon. Voimassa olevan lain kannalta ei pitäisi olla estettä yhtyä niihin mielipiteisiin, joiden mukaan velkojain keskustelussa ilmoittautuvan määräalan saajan oikeus olisi merkittävä ainakin velkojainluetteloon muiden etuoikeudettomien oikeuksien joukkoon. Huutokauppamenettelyssä todettaisiin, jäävätkö luovutukset voimaan vai menettävätkö saajat oikeutensa.[37] Tämän kysymyksen ei pitäisi olla kovin ongelmallinen, varsinkaan kun otetaan samalla huomioon, että määräalan saaja voi hakea kiinnitystä erottamisoikeuden vakuudeksi vielä myymis- ja hukkaamiskiellon aikana.

AJ:n voimassa ollessa on sanottu, että määräalan ostajan suhde koko kiinteistön pakkohuutokauppaostajaan olisi samanlainen kuin hänen suhteensa koko kiinteistön luovutuksensaajaan vapaaehtoisessa kaupassa.[38] JL:n aikana tätä ei liene enää väitetty. JL:n ja AJ:n ero sanotussa suhteessa on siinä, että määräalan kauppa sitoo JL:n mukaan myös kaupasta tietoista kiinteistön luovutuksensaajaa kun se sen sijaan AJ:n aikana

---

35 KoO 1934 II 521: Määräalan ostajan valitus tilan pakkohuutokaupasta, jossa tila oli myyty pidättämättä hänen erottamisoikeuttaan, hylättiin, kun erottamisoikeutta ei ollut kiinnitetty eikä hän ollut tarjoutunut maksamaan erottamisoikeutta pidättämättä ja tuo oikeus pidättäen tehtyjen huutojen välistä erotusta.

Ks. myös *Caselius* s. 168—171, *Haataja* s. 487—488, *Haikonen* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 185, *Hakulinen* LM 1940 s. 343 av. 12, *Iso-Puonti* SPL 1958 s. 635—642, *Ollinen* I s. 86—87 ja II s. 19—21 sekä *Rautkallio* SPL 1959 s. 94.

36 *Caselius* s. 169, *Kivinen* DL 1945 s. 75, *Ollinen* I s. 193—194 ja II s. 21 ja *Rautkallio* SPL 1959 s. 95. Ks. myös KoO 1931 II 135 ja 1961 II 79 (ään.).

37 Voidaan yhtyä *Haikosen* perusteltuun esitykseen Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 185. *Ellilä* Ulosotto-oikeus s. 190 av. 16 lausuu myös, että kysymys kiinnittämättömän määräalan erottamisoikeuden haltijan asemasta kiinteistön pakkohuutokaupassa muodostaa sellaisen pulman, joka olisi kiireimmiten lainsäädäntöteitse poistettava. Samalla hän lisää, että suopealla tulkinnalla nautinto-oikeuden analogian mukaan asia on jonkinverran autettavissa (vrt. UL 5:32 ja 38 sekä KiinA 22.5 §). Tekstissä omaksuttua kantaa perusteltaessa voidaan viitata myös edellä av. 35 selostettuun ratkaisuun KoO 1934 II 521.

38 *Haataja* s. 487. Ks. sen johdosta myös *Haikonen* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 186.

sitoi yleensä ainoastaan luovutuksen hyväksynyttä kiinteistön saajaa.[39] Määräalan kauppa sitoo tietysti luovutuksen hyväksynyttä koko kiinteistön pakkohuutokauppaostajaa.[40] Sen sijaan perillinen ei voine pakkohuutokauppaostajana olla huonommassa asemassa kuin muu pakkohuutokauppaostaja. Pakkohuutokauppaostajan aseman vertailua luovutuksensaajaan ei voida siten pitää oikeana AJ:n aikanakaan. Määräalan kauppa ei sido siitä tietoista pakkohuutokauppaostajaa, koska kiinnitetty määräalan saajan oikeus muodostuisi ilmeisesti tällöin heikommaksi kuin kiinnittämätön oikeus.[41]

f. Eräistä muista henkilösuhteista. Edellä käsitellessämme määräalan luovutuksensaajan vaihdantasuojaa luovuttajan ulosmittausvelkojia vastaan olemme pitäneet silmällä niitä luovuttajia, jotka ovat samalla koko emätilan omistajia. *Luovuttajana* voi kuitenkin olla myös *määräalan saaja.* Käsitellessämme määräalan luovutuksensaajan suojaa luovuttajan myöhempiä seuraajia vastaan olemme havainneet, etteivät erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutukset ulotu periaatteessa kahden määräalan saajan väliseen henkilösuhteeseen. Tähän liittyen voidaan pitää johdonmukaisena ja myös todennäköisenä, etteivät

---

39 Ks. AJ 36.2 § ja JL 183.2 § sekä edellä 13.3 b §:ssä lausuttua.

40 KoO 1939 II 342 (ään.): Tila myytiin siihen kiinnitetyn velan suorittamiseksi pakkohuutokaupassa pidättämättä määräalan saajan oikeutta siinä. Pakkohuutokauppaostajalla oli kuitenkin jutussa ilmenneistä seikoista päätellen ollut tilan ostaessaan tarkoituksena jättää määräalan saajan oikeus voimaan. Hän oli lisäksi sallinut määräalan ostajan pakkohuutokaupasta alkaen usean vuoden ajan asua alueella ja rakentaa sille rakennuksia. Näistä syistä määräalan kauppa katsottiin pakkohuutokauppaostajaa sitovaksi. Eri mieltä ollut jäsen katsoi määräalan kaupan rauenneen pakkohuutokaupassa Ks. myös KoO 1930 II 258 (ään.) ja 1938 II 573.

Ks. myös *Hakulinen* LM 1940 s. 343 av. 12, jossa hän suhtautuu hyväksymiseen eräin varauksin. Varaukset koskevat hyväksymistä silloin, kun pakkohuutokauppa tapahtuu tilaan kiinnitetyn velan maksamiseksi ja pidättämättä määräalan saajan oikeutta. Hakulisen esittämässä oikeustapauksessa KoO 1938 II 596 (ään.) ei ole kuitenkaan nähdäksemme kysymys hyväksymisestä vaan tietoisuudesta. Se seikka, että pakkohuutokauppaostaja on tietoinen määräalan kaupasta, ei tietysti voi merkitä sinänsä hyväksymistä, kun tila myydään pakkohuutokaupassa pidättämättä määräalan saajan oikeutta.

41 *Haikonen* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 186—187. Ks. myös muita Haikosen esittämiä perusteluja sekä *Kartio* LM 1969 s. 560.

sanotun kiinnityksen oikeusvaikutukset ulotu periaatteessa myöskään nyt käsiteltävänä olevalle alueelle.

Lainopillisen yhdistyksen keskustelukysymyksessä 1967: 9 kysyttiin muun muassa, voidaanko UL 4: 10:tä soveltaa määräalan saajan oikeuteen nähden. Tämän kirjoittaja on suhtautunut tähän mahdollisuuteen varsinkin tutkimuksen aikaisemmassa vaiheessa epäröivästi. Meillähän on yleensä katsottu, että myymis- ja hukkaamiskielto koskee samalla tavalla koko kiinteistöä. Samoin pakkohuutokaupassa myydään koko kiinteistö ottaen huomioon siitä mahdollisesti luovutetut määräalat sillä tavoin kuin edellä pakkohuutokauppaa koskevan esityksen yhteydessä on sanottu. Tältä pohjalta saattaisi näyttää pintapuolisesti asiaa tarkasteltaessa, ettei UL 4: 10:n soveltamiselle jäisi sijaa. Vasta tutkimuksemme myöhäisemmässä vaiheessa tämän säännöksen merkitys määräalan saajan oikeusasemaan nähden on selvinnyt. *Träskmanin* artikkeli, joka sisältää hänen vastauksensa yllä mainittuun keskustelukysymykseen, on merkittävä. Keskustelukysymyksen osalta Träskman päätyy tarkemmin mainitsemillaan perusteilla siihen, että kysymyksen tarkoittamaa säännöstä voidaan soveltaa myös määräalaan nähden. Sekä perusteluihin että lopputulokseen voidaan yhtyä.[42] Sen jälkeen kun tästä on päästy yksimielisyyteen, voidaan kysyä, minkälaisissa tapauksissa UL 4: 10 käy sovellettavaksi määräalan saajan oikeuteen nähden. Tähän kysymykseen Träskman antaa pääasiassa esimerkin luontoisia täysin hyväksyttäviä vastauksia. Hän ei ole kuitenkaan nähdäksemme pyrkinyt tyhjentävän vastauksen antamiseen.

Vastauksessamme voidaan lähteä siitä, että UL 4: 9.1 sisältää tavallaan pääsäännön, jonka mukaan velallisen pesästä ei voida ulosmitata mitään, joka havaitaan toisen omaksi. Tästä pääsäännöstä voidaan osoittaa useita poikkeuksia, jotka liittyvät lähinnä vaihdantasuojaa koskevaan kysymykseen ja myös eräisiin muihin sitä lähellä oleviin kysymyksiin.

Kiinteistön luovutuksensaaja saa vaihdantasuojan kiinteistön luovuttajan ulosmittausvelkojia vastaan hakemalla saannolleen lainhuutoa niin kuin UL 4: 26:ssa on sanottu. Irtaimen esineen luovutuksensaaja saa vastaavan suojan välittömästi sopimuksen nojalla menettelemällä sillä tavoin kuin UL 4: 10:ssä on sanottu. Arvopaperin saajan vastaavaan suojaan on sovellettava VKL 22 §:n ja tavallisen velkakirjan siirron-

[42] Ks. *Träskman* JFT 1968 s. 396—402.

saajan suojaan nähden VKL 31.1 §:n säännöstä. Tähän liittyviä poikkeussäännöksiä on siten useita. Määräalan luovutuksensaaja saa vastaavan vaihdantasuojan luovuttajana olevan koko tilan omistajan ulosmittausvelkojia vastaan kiinteistönmuodostuksen muodossa niin kuin edellä on oikeuskäytäntöön liittyen osoitettu. Hän voi myös vahvistaa oikeusasemaansa hakemalla kiinnitystä erottamisoikeutensa vakuudeksi. Tämä kaikki johtuu JL 203.2 §:stä.

Lukuisia edellä mainittuja erikoissäännöksiä sovelletaan ainoastaan tiettyihin säännösten nimenomaan tarkoittamiin erikoistapauksiin. UL 4: 9.1 koskee sen sijaan kaikenlaista omaisuutta riippumatta erikoissäännösten soveltamisaloista. Näin ollen tarvitaan myös menettelysäännös niitä tapauksia varten, joita mikään edellä tarkoitetuista erikoissäännöksistä ei peitä. Tähän tarkoitukseen soveltuu juuri UL 4: 10. Näin ollen sitä sovelletaan myös kiinteistön omistajaan niissä tapauksissa, joissa UL 4: 26:n soveltaminen ei jostakin syystä käy päinsä. Niinpä oikeuskäytännössä on katsottu, ettei emätilan omistaja oikeana omistajana voinut enää moitekanteen perusteella saada määräalaa takaisin määräalan pakkohuutokauppaostajalta koska hän ei ollut saattanut voimaan parempaa oikeuttaan määräalaan UL 4: 10:ssä säädetyssä järjestyksessä.[43] UL 4: 10 käy myös sovellettavaksi sellaiseen kiinteään omaisuuteen, jota ei voida huudattaa ja johon UL 4: 26 ei sen vuoksi sovellu.[44]

Erikoissäännökset eivät koske myöskään määräalan luovutuksensaajan vaihdantasuojaa luovuttajan ulosmittausvelkojia vastaan niissä tapauksissa, joissa luovuttajana ei ole emätilan omistaja vaan esim. määräalan saaja, joko suuremman tai saman määräalan saaja. Näissä tapauksissa määräalan saajan on saatettava oikeutensa voimaan UL 4: 10:ssä säädetyssä järjestyksessä.[45] UL 4: 10 käy yleensä sovellettavaksi niissä tapauksissa, joita nimenomaiset erikoissäännökset eivät koske.

---

43 KoO 1964 II 45.

44 Ks. *Träskman* JFT 1968 s. 397—398 ja myös *Iso-Puonti* SPL 1958 s. 633.

45 KoO p 1923 I 6 (ään.): Kiinteistön omistaja myi siitä vuonna 1914 tehdyillä kolmella kauppakirjalla määräalan A:lle, joka myi saman määräalan 19. 5. 1921 edelleen B:lle. Erottamaton määräala ulosmitattiin 8. 11. 1921 määräalan saajan A:n velasta. B vaati maaherralle jättämässään kirjoituksessa ulosmittauksen kumoamista, mutta maaherra hylkäsi valituksen. Muutoksenhaun johdosta KoO nojautuen UL 4: 10:een kumosi maaherran ja HO:n päätökset ja neuvoi B:tä ajamaan kannetta paremmasta oikeudestaan ulosmitattuun omai-

Träskman käsittelee myös erityisesti niitä tapauksia, joissa määräalan luovutuksensaaja on luovuttanut suuremmasta määräalasta edelleen pienemmän määräalan. Hän lausuu, että jos velallisena oleva suuremman määräalan saaja jo olisi saanut kiinnityksen erottamisoikeuden vakuudeksi omiin nimiinsä, niin myöhempi määräalan saaja ei voisi enää saada uutta kiinnitystä omiin nimiinsä.[46] Tähän tuskin voidaan yhtyä, sillä erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutukset ulottuvat joka tapauksessa suhteellisen laajalle alueelle monenlaisiin eri henkilösuhteisiin. Myöhemmän määräalan saajan oikeutta saantonsa kirjauttamiseen ei pitäisi rajoittaa ilman selviä perusteita.

Määräalasta luovutetun määräalan saaja on suojattu JL 203.2 §:n tarkoittamissa henkilösuhteissa jo yksinomaan sillä perusteella, että ensimmäisen saajan erottamisoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys. Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutukset eivät myöskään ulottune useiden määräalan saajien ja heidän seuraajiensa ja velkojiensa välisiin henkilösuhteisiin. Tällöin olisi jo varsin lähellä sellainen ajatus, ettei myöhemmän määräalan saajan oikeusasemaa voitaisi enää parantaa missään suhteessa hänen erottamisoikeutensa vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen avulla. Näin asia ei kuitenkaan ole.

Ensimmäinen määräalan saaja voi milloin tahansa kuolettaa oman kiinnityksensä ja se voi myös raueta JL 203.1 §:n nojalla. Kaikki tämä voi tapahtua jälkimmäisen määräalan saajan tietämättä ja voimatta vaikuttaa asian kulkuun. Jälkimmäisen määräalan saajan suoja jäisi siten sattuman varaan myös JL 203.2 §:n nimenomaisesti tarkoittamissa henkilösuhteissa, ellei hän voisi saada kiinnitystä emätilaan oman erottamisoikeutensa vakuudeksi riippumatta siitä, hankkiiko hänen saantomiehensä kiinnityksen erottamisoikeutensa vakuudeksi vai ei ja myös riippumatta siitä onko saantomiehen kiinnitys voimassa vai ei. Kaikissa tapauksissa määräalan saajan on selvitettävä saantonsa kiinnitystä hakiessaan. Kirjaamisviranomaisella tuskin olisi käytännössä mahdollisuutta tarkistaa varmuudella, tarkoittaako emätilaan aikaisem-

---

suuteen sen paikkakunnan oikeudessa, missä erottamisoikeuden alainen maa-alue sijaitsi, sekä määräsi, että ulosmittauksen täytäntöönpano oli edelleenkin toistaiseksi oleva keskeytyneenä. Oikeustapaus on sama kuin KoO p 1923 II 507. Ks. myös *Träskman* JFT 1968 s. 401—402.

46 *Träskman* JFT 1968 s. 401.

min vahvistettu kiinnitys juuri samaa vai toista aluetta. Tämänkaltaisista syistä päädytään siihen, että määräalan saaja voi hakea ja myös saada kiinnityksen erottamisoikeutensa vakuudeksi riippumatta siitä, onko hänen saantomiehenään oleva määräalan saaja kiinnittänyt oman erottamisoikeutensa.

3. Vaihdantasuojasta konkurssivelkojia vastaan

Sekä kiinteistön että irtaimen esineen luovutuksensaaja saa vaihdantasuojan luovuttajan konkurssivelkojia vastaan EOA 2 §:n ja KS 54 §:n mukaan luovutussopimuksen perusteella. Luovutuksensaaja saa jo suorastaan sopimuksen nojalla separaatio-oikeuden, sellaisen oikeusaseman, ettei luovutettua esinettä voida enää lukea konkurssipesän varoihin. Kiinnityksen vahvistamisen jälkeen kiinnitysvelkoja taas saa vastaavanlaista suojaa velallisen konkurssivelkojia vastaan EOA 1.2 §:n nojalla. Kuitenkin luovutus tai kiinnityksen vahvistaminen voi olla tapahtunut sinä aikana ennen konkurssin alkamista tai muutoin sellaisissa olosuhteissa, että takaisinsaannin edellytykset ovat olemassa KS 46 ja 47 §:n mukaan.

Myös määräalan luovutuksensaajan osalta olisi pyrittävä ratkaisemaan, missä vaiheessa saaja saa sellaisen oikeusaseman, ettei luovutettua määräalaa voida enää lukea luovuttajan konkurssipesään, ja missä vaiheessa takaisinsaantimahdollisuus katkeaa. Tämän ohella voidaan myös tarkastella, mitä mahdollisuuksia määräalan saajalla on oikeusasemansa parantamiseen vielä konkurssin aikana esim. hakemalla kiinnitystä erottamisoikeuden vakuudeksi sekä lohkomista. Edellä on havaittu, kuinka määräalan saajan on katsottu voivan myymis- ja hukkaamiskiellosta huolimatta vielä kehittää oikeusasemaansa niin, että ulosmittaus raukeaa hänen osaltaan. Vastaavasti voidaan kysyä, onko saajalla samantapaisia mahdollisuuksia ja tarvetta oikeusasemansa kehittämiseen konkurssin alkamisen jälkeen.

Myös KS vaikenee määräalan saajan oikeudesta. Kirjallisuudessa on katsottu, että määräalan saajan oikeus voidaan eräissä suhteissa rinnastaa nautintaoikeuksiin. Määräalan saajalla ei olisi siten oikeutta separaatioon kiinteistön omistajan konkurssissa yksinomaan luovutussopimuksen perusteella. Samalla on kuitenkin katsottu, ettei luovutet-

tua määräalaa voida enää lukea luovuttajan konkurssipesään, jos lohkominen on ehditty merkitä maarekisteriin ennen konkurssin alkamista.[47]

Ruotsissa taas toisin kuin meillä määräalan saajan oikeusasema on nyt kysymyksessä olevassa suhteessa rinnastettu lähinnä kiinteistön luovutuksensaajan oikeusasemaan siten, että myös määräalan saajalla on oikeus separaatioon luovutussopimuksen perusteella niin kuin kiinteistön luovutuksensaajalla. Lainhuudatuksen merkitys ilmenee vasta takaisinsaannin yhteydessä, josta Ruotsissakin on säädetty erikseen.[48] Saksan oikeuden mukaan taas ennakkomerkintä suojaa sekä kiinteistön että määräalan luovutuksensaajaa ennen lopullisen kirjaamisen tapahtumista.[49]

Voidaan pitää selvänä, että ainakin kiinnitetyn erottamisoikeuden haltijalla on separaatio-oikeutensa kiinteistön omistajan konkurssissa suorastaan luovutussopimuksen ja erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen perusteella samalla tavoin kuin sekä kiinteistön että irtaimen esineen luovutuksensaajalla ja kiinnitysvelkojalla.[50]

KS 10.1 §:n mukaan kiinnitystä ei voida vahvistaa kiinteistöön enää konkurssin alkamisen jälkeen tehottomuusseuraamuksen uhalla. Tämä koskee sekä velan että nautintaoikeuden vakuudeksi vahvistettavaa kiinnitystä. Poikkeuksen muodostavat kuitenkin ne tapaukset, joissa hakemus perustuu maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta koskeviin säännöksiin tai joissa kiinnitystä on haettu ennen konkurssin alkamista sillä tavoin, ettei KS 46 §:n k) kohdan nojalla ole takaisinsaannin edellytyksiä. Tätä säännöstä on sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä katsottu voitavan soveltaa myös erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavaan kiinnitykseen.[51]

---

47 *Caselius* s. 163—164 ja *Haataja* s. 489.

48 Ks. *Rodhe* s. 294 ja *Unden* II s. 122.

49 Ks. *Weber* s. 49 a—51.

50 *Caselius* s. 164, *Haataja* s. 489 ja *Moring* s. 257.

51 *Caselius* s. 164 ja 166, *Moring* s. 257 sekä *Granfelt* Suomen konkurssioikeus pääpiirteittäin, Helsinki 1936 s. 87. Ks. myös OO p 1918 II 74 (ään.) ja 75 (ään.). Näissä ratkaisuissa vuoden 1895 OsittamisA 40 §:ään perustuneet kiinnityshakemukset, jotka oli tehty emätilan omistajan konkurssin alkamisen jälkeen, hylättiin KS 10 §:n nojalla. Konkurssipesän hallinto vastusti kiinnityksen vahvistamista. Samoin KoO p 1919 II 462 (ään.). Eri mieltä olleet jäsenet katsoivat kaikissa ratkaisuissa, ettei konkurssi ollut esteenä kiinnityksen vahvistamiselle erottamisoikeuden vakuudeksi vaikka se oli lain mukaan velkakiinnityksen vahvistamisen esteenä. Kaikki ratkaisut on tehty äänestyksen jälkeen 3—2. Ks. myös *Pietilä* s. 330 ja siinä mainittua kirjallisuutta.

Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen suomaa suojaa vailla olevan määräalan saajan oikeudellinen asema kiinteistön omistajan konkurssissa näyttää sen sijaan varsin epäselvältä. Kirjallisuudessa on katsottu, että saaja saa tällöin samantapaisen oikeudellisen aseman kuin etusijaa vailla olevat velkojat ja muunlaisten oikeuksien haltijat. Hänen olisi siten valvottava oikeutensa konkurssissa etuoikeudettomien velkojien tavoin. Tämä lopputulos näyttää tietysti tietyssä mielessä johdonmukaiselta verrattaessa esim. kiinnitysvelkojien oikeusasemaan. Sen perustelut nojautuvat huomattavalta osalta myös aikaisemmassa laissa olleisiin säännöksiin omistusoikeuden siirtymisen ajankohdasta määräalan luovutuksen yhteydessä ja myös teoreettiseen oppiin määräalan luovutuksensaajan oikeudesta irroittamisoikeutena.[52] Tätä käsitystä voidaan tuskin enää hyväksyä sellaisenaan.

Johdonmukaisinta olisi ilmeisesti lähteä siitä, että myös määräalan saaja olisi suojattu *pääsäännön mukaan* suorastaan *luovutuksen perusteella* niin kuin sekä kiinteistön että irtaimen esineen luovutuksensaaja ja niin kuin myös määräalan saaja ruotsalaisen oikeuden mukaan. Tätä käsitystä tukee paitsi muiden luovutuksensaajien oikeusasemaan ja ruotsalaiseen oikeuteen suoritettu rinnastus myös takaisinsaantia koskevat säännökset ja niiden nojalla muodostunut oikeuskäytäntö.

KS 46 ja 47 §:n säännökset takaisinsaannista koskevat vakiintuneen käytännön mukaan soveltuvin osin myös määräalan saajan oikeutta. Oikeuskäytännössä määräalan saajan oikeutta on pidetty irtaimena omaisuutena KS 46 §:n b) kohdan tarkoittamassa merkityksessä. Ratkaisussa KoO 1956 II 74 takaisinsaannin edellytykset eivät siten olleet olemassa, koska kiinnittämätön määräalan kauppa oli tehty enemmän kuin kuusi kuukautta ennen emätilan omistajan luona tehtyjä ulosmittausyrityksiä, eikä oikeustointa näin ollen voitu UVA 29 §:n ja KS 46 §:n b) kohdan nojalla julistaa peräytyneeksi. Eri mieltä olleet jäsenet katsoivat sen sijaan, ettei puheena ollut määräalan kauppa estänyt käyttämästä määräalaa rakennuksineen saamisten maksamiseksi.[53]

Korkein oikeus on käsityksemme mukaan lähtenyt siitä oikeana

---

[52] *Caselius* s. 166 ja *Haataja* s. 489—490. Myös *Moring* s. 261 huomauttaa, että määräalan saajan menettäessä oikeutensa konkurssissa hän joutuu valvomaan oikeutensa laissa säädetyssä ajassa velkojien tavoin.

[53] KoO 1956 II 74 (ään.). Eri mieltä olleet jäsenet olivat samalla kannalla kuin HO.

pidettävästä periaatteesta, että määräalan luovutuksensaaja on suojattu suorastaan luovutussopimuksen perusteella riippumatta erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetusta kiinnityksestä. Takaisinsaanti ei olisi ilmeisesti ollut tarpeen, jos omaisuuskohteen olisi muutenkin katsottu kuuluvan konkurssipesään. Eri mieltä olleet jäsenet taas näyttäisivät liittyneen kirjallisuudessa aikaisemmin esitettyihin käsityksiin, joiden mukaan määräalan saajan olisi ollut valvottava kiinnitystä vailla oleva oikeutensa konkurssissa etuoikeudettomien velkojien tavoin. Korkeimman oikeuden kanta näyttää vastaavan oikeuskäytäntöä.[54] Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys ei näytä olevan tarpeen suojaamaan määräalan luovutuksensaajaa kiinteistön omistajan konkurssivelkojia vastaan, mutta sillä on merkitystä myös konkurssin aikana muissa henkilösuhteissa niin kuin edellä on esitetty. Kiinnityksen vahvistamiselle ei siten pitäisi yleensä olla suorastaan konkurssitilasta johtuvia esteitä niissä tapauksissa, joissa luovutus on tapahtunut ennen konkurssin alkamista ja joissa takaisinsaannin edellytykset eivät ole olemassa. Tähän liittyen näyttäisi myös siltä, ettei KS 10.1 § olisi sovellettavissa erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavaan kiinnitykseen muutoin kuin niissä tapauksissa, joissa luovutuksensaaja ei ole suojattu konkurssipesää vastaan. Näissä tapauksissa luovutuksensaaja joutuu myös etuoikeudettoman oikeuden haltijan tavoin valvomaan konkurssissa oikeutensa tavallisessa järjestyksessä.

Kirjallisuudessa esitetyt mielipiteet poikkeavat toisistaan melkoisesti keskusteltaessa siitä kysymyksestä, voidaanko *lohkominen* tai muu sitä vastaava kiinteistötoimitus suorittaa vielä kiinteistön omistajan konkurssin aikana. *Haatajan* mukaan määräalaa ei voida erottaa enää konkurssin aikana, koska se merkitsisi omistusoikeuden siirtymistä saajalle ja

---

54 Ks. myös KoO 1959 II 10 (ään., ei muutoksenhakulupaa), joka koski takaisinsaantia konkurssipesään KS 46 §:n d) kohdan nojalla. Rakennusliike oli suorittanut tilivelkansa rautakaupalle myymällä sille määräaloja. Rakennusliikkeen katsottiin käyttäneen velkansa maksamiseen epätavallisia maksuvälineitä, minkä vuoksi takaisinsaannin edellytykset olivat olemassa. Määräalan kauppa oli tehty vajaata kuukautta ennen konkurssin alkamista vuonna 1957 eikä erottamisoikeutta ollut kiinnitetty. Takaisinsaantia koskevaan kanteeseen ei ollut sen sijaan sovellettava kiinteistöforumia koskevaa säännöstä. Ks. myös KoO 1939 II 206 (ään.), joka koskee takaisinsaantia konkurssipesään KS 46 §:n a) ja i) kohtien nojalla. Takaisinsaannin edellytysten katsottiin olevan olemassa.

separaatiota.[55] *Caseliuksen* mukaan taas »erottaminen voi kiinnityksen suojatessa luovutuksen saajaa konkurssipesää vastaan tapahtua konkurssin aikanakin, ellei tila ole ulosmitattu, samoin kuin kiinnitysvelkakin voidaan konkurssista huolimatta uloshakea tilasta.» Kiinnityksen suomaa suojaa vailla olevan erottamisoikeuden perusteella ei hänen mukaansa sen sijaan voida sallia erottamista konkurssin alkamisen jälkeen.[56] Nämä käsitykset perustuvat siihen näkökohtaan, ettei luovutuksensaaja olisi suojattu konkurssivelkojia vastaan vielä luovutussopimuksen nojalla.

Moring taas lähtee siitä, että määräala voidaan erottaa tilan omistajan konkurssin aikana edellyttäen, että se on luovutettu ennen konkurssin alkamista.[57] Tämä käsitys vastaa lähinnä omaksumaamme kantaa. Toimitusinsinöörillä ei ole edes käytännöllisiä mahdollisuuksia valvoa viran puolesta konkurssitilasta mahdollisesti johtuvia lohkomisen edellytyksiä, ellei toimituksessa esitetä siitä selvitystä asianosaisen aloitteesta. Tämä seikka ei tietenkään ratkaise yksin tätä kysymystä. Lohkomisen edellytykset eivät ole olemassa, jos lohkominen perustuisi konkurssin alkamisen jälkeen tehtyyn konkurssivelallisen luovutukseen. Lohkomista ei voitane suorittaa myöskään takaisinsaannin edellytysten ollessa olemassa ja sitä tarkoittavan asian ollessa vireillä. Lohkominen voinee käytännössä tulla näissäkin tapauksissa suoritetuksi, mutta sillä ei voine tällöin olla välitöntä konkurssivelkojiin ulottuvaa vaikutusta.

---

55 *Haataja* s. 489—490.

56 *Caselius* s. 164 ja 166.

57 *Moring* s. 257.

VI luku

15 §. Näkökohtia lainsäädännön kehittämisestä

1. Yleisiä suuntaviivoja

Määräalan saajan oikeusasemaa koskevien säännösten voidaan sanoa olevan voimassa olevassa laissamme monissa suhteissa epätyydyttäviä, kuten useissa eri yhteyksissä on käynyt selville yksityiskohdissaan. Tähän viittaa myös se seikka, että kovin monet edellä eri yhteyksissä esitetyistä korkeimman oikeusasteen ratkaisuista on tehty äänestyksen jälkeen ja varsin usein tasaväkisten ryhmien edustaessa vastakkaisia mielipiteitä. Kirjallisuudessa esitetyt käsitykset ovat niin ikään usein toisilleen vastakkaisia. Tällainen asiantila on ollut omiaan synnyttämään epävarmuutta määräalaa koskevien kysymysten käsittelyssä. Vyyhti on tuskin selvitettävissä ilman uutta lainsäädäntöä.

Perussyy määräalan saajan oikeusasemaa koskevan kysymyksen epäselvyyteen näyttää olevan siinä, että pohjoismaiseen *kirjaamisjärjestelmäämme* on tietyissä vaiheissa pyritty liittämään lähinnä saksalaisen järjestelmän piiristä sellaisia määräalan saajan oikeusasemaa koskevia säännöksiä, jotka eivät ole soveltuneet erityisen hyvin edes saksalaiseen järjestelmään. Keskeisenä tekijänä voidaan mainita juuri saksalaisen järjestelmän mukaisen ennakkomerkinnän siirtäminen oikeuteemme erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen muodossa. Vaikeuksia analysoitaessa voidaan kiinnittää huomiota siihen, että muu kiinteistöjärjestelmämme on säilynyt edelleen pohjoismaisen järjestelmän mukaisena. Tästä on taas johtunut, että yleisten kiinteistöoikeudellisten säännösten soveltaminen on vaikeutunut silloin, kun nimenomaiset määräalan saajan oikeusasemaa koskevat säännökset ovat puuttuneet laista. Niiden soveltaminen on kuitenkin helposti mahdollista sekä pohjoismaisen että saksalaisen järjestelmän piirissä kummassakin erikseen. Soveltа-

minen on vaikeutunut vain sellaisen järjestelmän piirissä, jonka eräät osat liittyvät saksalaiseen ja toiset osat pohjoismaiseen järjestelmään.

Määräalan saajan oikeusasemaa koskevan lainsäädännön puutteita ja virheitä ei ole voitu poistaa silloin tällöin toistuvissa vähäisissä lainmuutoksissa. Syyt ovat syvemmällä ja liittyvät koko kirjaamisjärjestelmämme valintaa ja kehittämistä koskevaan laajaan kysymykseen. Viime vuosisadalla ja tämän vuosisadan alussa meillä suunniteltiin saksalaisen järjestelmän omaksumista. Tähän liittyen lainsäädäntöämme pyrittiin kehittämään siihen suuntaan, että saksalaisen mallin mukaisen kirjaamisjärjestelmän omaksuminen käsivi vastaisuudessa kokonaisuudessaan mahdollisimman helpoksi. Tätä taustaa vasten voidaan myös helposti ymmärtää, minkä vuoksi saksalaista ennakkomerkintää lähenevä kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi on omaksuttu järjestelmäämme.[1]

Nykyisin ollaan kuitenkin yksimielisiä siitä, että tulevan kirjaamisjärjestelmämme olisi oltava lähinnä pohjoismaisen järjestelmän mukainen. Tämänkaltaiseen kehitykseen ovat vaikuttaneet paitsi historialliset myös monet tekniset ja taloudelliset syyt, joita on selostettu kirjallisuudessamme. Pohjoismaisen kirjaamisjärjestelmän omaksumista voidaan pitää hyvin perusteltuna.[2] Tähän liittyen myös määräalan luovutuksensaajan oikeusasemaa koskevia säännöksiä olisi nyt kehitettävä siten, että uudet säännökset liittyisivät saumattomasti suunniteltavana olevaan pohjoismaisen järjestelmän mukaiseen kirjaamisjärjestelmäämme, joka rakentuisi mahdollisimman pitkälle julkisen luotettavuuden periaatteen pohjalle ja jossa samalla pyrittäisiin mahdollisimman halpoihin ja yksinkertaisiin ratkaisuihin tehokkuuden ja varmuuden silti kärsimättä.

Ennakkomerkintä voidaan periaatteessa liittää myös sellaiseen kirjaamisjärjestelmään, johon ei liity konstitutiivista vaikutusta. Esim. tanskalaisessa ja norjalaisessa järjestelmässä kehitysvaiheessaan olevaa omistusoikeutta määräalaan suojataan ennakkomerkinnän avulla.[3] Jos kuitenkin omaksumme ennakkomerkinnän järjestelmäämme, niin sen avulla olisi suojattava kehitysvaiheessaan olevia oikeuksia riippumatta siitä

---

[1] Ks. edellä 1.6 §:n loppupuolella olevaa esitystä.

[2] Ks. edellä 1.6 §:ssä av 73 mainittua kirjallisuutta, jossa on selostettu oman kirjaamisjärjestelmämme uudistussuunnitelmia.

[3] Ks. edellä 1.5 §:ssä av. 45 ja 46 mainittua kirjallisuutta sekä sen kohdalla esitettyä.

tarkoittavatko ne koko kiinteistöä vai määräalaa. Koko kiinteistöä tarkoittavista oikeuksista tulisivat lähinnä kysymykseen ehdosta tai aikamäärästä riippuvat oikeudet. Tällöin päästäisiin koko kiinteistöoikeuden alalla yhtenäiseen järjestelmään. Voimassa olevassa järjestelmässämme on eräissä yhteyksissä tavoiteltu kirjaamiseen liittyvää konstitutiivista vaikutusta määräalan luovutuksensaajan oikeuden osalta, mutta muuhun kirjaamiseen sellaista vaikutusta ei ole pyritty liittämään.

Kiinteistökirjaa laadittaessa on vielä selvitettävä, mitä etuja siinä halutaan tavoitella, vaikkapa järjestelmää pidettäisiinkin jo valittuna. Kiinteistökirjan päätarkoituksena on tarjota luotettavat tiedot kiinteistöjä koskevista oikeussuhteista. Kiinteistökirjan luotettavuutta pidetään pohjoismaisen kirjaamisjärjestelmän keskeisimpänä periaatteena. Tällöin tarkoitetaan ensisijaisesti vilpittömän mielen suojaan eli luottamuksensuojaan perustuvaa luotettavuutta. *Julkisella luotettavuudella* ymmärretään tällöin positiivisessa mielessä oikeudenhaltijan oikeutta luottaa siihen, että kiinteistökirjaan merkitty oikeus on pätevästi syntynyt voimassa oleva oikeus. Vilpittömässä mielessä olevaa oikeudenhaltijaa vastaan ei voida vedota kirjatun oikeuden tehottomuuteen. Julkisen luotettavuuden negatiivinen puoli taas merkitsee, ettei muita oikeuksia ole olemassa kirjaan merkittyjen oikeuksien lisäksi. Vilpittömässä mielessä olevaa oikeudenhaltijaa vastaan ei siten voida vedota siihen, että kirjatun oikeuden haltija on jo aikaisemmin luovuttanut oikeutensa toiselle taikka rajoittanut oikeuttaan perustamalla muita oikeuksia.[4]

Myös Saksan järjestelmässä julkisen luotettavuuden periaatteen toteuttamista pidetään eräänä kiinteistökirjan päätarkoituksena. Saksalaiset puhuvat kirjaamisoikeuden *seitsemästä johtavasta periaatteesta,* joiden varaan kiinteistökirja rakentuu ja jotka ilmentävät samalla niitä päämääriä, joita kirjaamisjärjestelmän avulla pyritään toteuttamaan. Useimmat näistä periaatteista ovat yleisesti hyväksyttäviä, vaikka niiden toteuttamiseen eri maissa ja eri järjestelmissä pyritään jonkin verran eri teitä.

Saksan kiinteistökirjaoikeuden johtavista periaatteista kirjaamisperiaate (Eintragungsprinzip) ja tahtojen yhtymisen periaate (Einigungsprinzip) ilmentävät saksalaiseen kirjaamisjärjestelmään kuuluvaa kirjaami-

---

[4] Ks. *Zitting* s. 130—139, *sama* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 147—149 ja *sama* Kivimäen juhlajulkaisu s. 523—526. Ks. myös Tanskan oikeuden osalta *von Eyben* Formuerettigheder s. 330—338 ja *Illum* Tinglysning s. 241—245 sekä Norjan oikeuden osalta *Brækhus—Hærem* s. 435—452.

seen liittyvää konstitutiivista vaikutusta eikä niillä siten ole selvää vastinetta pohjoismaisessa järjestelmässä. Tietysti myös jälkimmäisessä järjestelmässä tahtojen yhtyminen sopimuksen muodossa on yleensä kirjaamisen edellytys. Muut johtavat periaatteet ovat yleensä hyväksyttäviä kaikissa kirjaamisjärjestelmissä. Julkisuusperiaate (Offentlichkeitsprinzip) merkitsee Saksassa sekä edellä esitettyä julkisen luotettavuuden periaatetta että kirjaamisasiakirjojen julkisuusvaatimusta. Jokainen voi tarkastaa kiinteistökirjoja ja niihin liittyviä asiakirjoja sekä saada niistä jäljennöksiä ja todistuksia. Täsmällisyysperiaate (Bestimmtheitsprinzip, Spezialitätsprinzip) liittyy kiinteistöoikeuden numerus clausus-järjestelmään, jonka mukaan kehittyneen suojan saaminen edellyttää sidonnaisuutta kiinteistöoikeuden normijärjestelmän tyyppeihin.[5] Laillisuusperiaate (Legalitätsprinzip) ilmenee lähinnä kirjaamisviranomaiselle tehtävien kirjaamispyyntöjen tutkimisvelvollisuutena. Dispositiivinen periaate (Antragsprinzip) edellyttää kirjaamisen tapahtumista pääsäännön mukaan hakijan omasta pyynnöstä hänen oman etunsa vuoksi ja omaan lukuunsa sekä myös omalla vastuulla. Viran puolesta tapahtuvaa kirjaamista on pidettävä poikkeuksellisena. Lopuksi prioriteettiperiaate (Prioritätsprinzip) liittyy kirjattujen oikeuksien keskinäiseen etusijaan.[6]

2. *Eräiden uusien lakiehdotusten vertailua*

Ryhdyttäessä suunnittelemaan määräalan saajan oikeudellisen aseman turvaamista uudenaikaisen pohjoismaisen järjestelmän mukaisessa meille suunniteltavassa kirjaamisjärjestelmässä on tietysti lähinnä käytettävä hyväksi jo aikaisemmin suoritettua työtä. Meillä on laadittu kaksi erilaista ehdotusta määräalan saajan oikeudellisen aseman turvaamisesta. Lainvalmistelukunta on laatinut *ehdotuksen laiksi määräalan saajan vel-*

---

[5] Toisinaan kiinteistöoikeuden numerus clausus selitetään kirjallisuudessa siten, että laki sallisi ainoastaan tietyntyyppisten rajoitettujen esineoikeuksien perustamisen. Näin esim. *Nykänen* Rasiteinstituutiosta, Maanmittaus 1966: 3—4 s. 33. Sanonta on kuitenkin tässä muodossaan epätäsmällinen ja virheellinenkin. Laki sallii periaatteessa monenlaisten oikeuksien perustamisen, mutta kolmannen miehen oikeutta suojataan tehokkaasti vain ns. tyyppipakkoperiaatteen puitteissa. Suojan heikkous tyyppien ulkopuolella johtuu taas suojan tarpeen vähenemisestä. Ks. tästä esim. *Raiser* s. 14 ja 47—48.

[6] Ks. esim. *Meikel—Imhof—Riedel* s. 287—294 ja *Richter* s. 13—29.

vollisuudesta hakea lainhuudatusta eräissä tapauksissa sekä siihen liittyvän ehdotuksen JL:n muuttamisesta. Ehdotus perustuu määräalan saannon lainhuudatukseen lähinnä ruotsalaista järjestelmää seuraten.[7] Se edellyttäisi siten periaatteessa siirtymistä saksalaisesta kehitysvaiheesta takaisin ruotsalais-suomalaiselle pohjalle.

Toisaalla osittamisrajoitustoimikunnan laatimaan *ehdotukseen laiksi tilan osittamisen edellytyksistä* ja siihen liittyviin lakiehdotuksiin sisältyy myös ehdotus määräalan saajan oikeudellisen aseman turvaamisesta. Tässä ehdotuksessa pyritään säilyttämään meillä voimassa oleva ennakkomerkinnän luontoiseen erottamisoikeuden kiinnittämiseen perustuva määräalan saannon suojajärjestelmä.[8]

Tarkasteltaessa lainvalmistelukunnan ja osittamisrajoitustoimikunnan laatimia ehdotuksia *julkisen luotettavuuden periaatteen* kannalta voidaan havaita, että edellinen on etevämpi, sillä pyytämällä saannolleen lainhuutoa määräalan saaja pääsisi heti osalliseksi kirjaamisjärjestelmään liittyvästä vilpittömän mielen suojasta. Hänen ei tarvitsisi hakea erikseen erottamisoikeuden kiinnittämistä tai odottaa lohkomisen merkitsemistä maarekisteriin kuten nykyisessä järjestelmässämme. Hänen ei tarvitsisi myöskään odottaa osittamisrajoitustoimikunnan ehdotuksen mukaisen julkisesta kaupanvahvistajasta alkavan kirjeketjun perillemenoa kirjaamisviranomaiselle.[9] Osittamisrajoitustoimikunta on tavallaan palannut takaisin vuoden 1946 järjestelmään, joka jo tällöin havaittiin kelvottomaksi. Toimikunta katsoo kuitenkin, ettei asianomaisen tarvitsisi sen ehdottomassa järjestelmässä suorittaa minkäänlaisia toimenpiteitä saantonsa turvaamiseksi, minkä vuoksi vuoden 1946 lain voimassa ollessa havaittuja haittoja ei pääsisi syntymään. Toimikunta on kuitenkin tällöin luopunut eräästä toisesta kirjaamisoikeuden johtavasta periaatteesta,

---

[7] Ks. Lvk 1961: 6.

[8] Ks. Kom.mon. 1963: 60 ja erit. liite s. 6—9. Ks. myös Vp 1967 HE 22 s. 6—9, jonka sisältö on pääpiirteissään samanlainen kuin osittamisrajoitustoimikunnan mietinnön liitteessä.

[9] Ks. kom.mon. 1963: 60 liite s. 7, jonka mukaan suojan saaminen edellyttäisi julkisen kaupanvahvistajan kirjettä maanmittauskonttorille ja edelleen maanmittauskonttorin kirjettä kirjaamisviranomaiselle. Tämänkaltaista järjestelmää lienee ensimmäisen kerran ehdotettu meillä Maanmittausinsinöörien liitto ry:n 16. 4. 1948 asettaman kaupunginjohtaja *Juntusen* puheenjohdolla toimineen komitean mietinnössä. Ks. tarkemmin *Airas* Järjestetyn ryhmäasutuksen muodostamisesta maaseudulla, Mila 1949 s. 248—249.

dispositiivisesta periaatteesta. Kirjaaminen ei toimikunnan ehdotuksen mukaan tässä erikoistapauksessa riippuisikaan asianomaisen omasta aloitteesta vaan viranomaisen toimenpiteestä. Vastuu kirjaamisen laiminlyönnistä siirtyisi myös viranomaisen, esim. maallikkokaupanvahvistajan kannettavaksi. Toimikunnan mielestä eräät oikeudet olisi kirjattava viranomaisen vastuulla ja toiset asianomaisen omalla vastuulla. Järjestelmä muodostuisi näin epäyhtenäiseksi. Vastuukysymykset, joita tosin ehkä käytännössä ilmenisi harvoin, muodostuisivat vaikeasti selvitettäviksi. Valtio on meillä viime kädessä vastuussa virkamiehen aiheuttamasta vahingosta.[10] Vastuukysymyksistä osittamisrajoitustoimikunta kuitenkin mietinnössään vaikenee.

Julkisuusperiaatteen kannalta puheena olevat ehdotukset eivät ehkä poikkea ratkaisevasti toisistaan. Kaikkien kirjaamisasioiden siirtäminen asian käsittelyn ensi vaiheessa samalle viranomaiselle, kirjaamisviranomaiselle, olisi kuitenkin omiaan edistämään julkisuutta. Jos lohkomisen suorittaminen olisi tarpeen, se voitaisiin suorittaa kirjaamispyynnön esittämisen jälkeen.

Laaditut ehdotukset koskettavat läheisesti *legaliteettiperiaatetta*. Lainvalmistelukunnan laatima ehdotus osoittautuu tässäkin myöhäsyntyisempää ehdotusta etevämmäksi. Edellisen ehdotuksen mukaan kirjaamisviranomainen suorittaisi kirjaamisen edellytysten tutkimisen ja antaisi siitä välipäätöksensä. Jälkimmäisen ehdotuksen mukaan maanmittauskonttori suorittaisi ensin vastaavan tutkimuksen, jonka jälkeen kirjaamisviranomainen suorittaisi saman tutkimuksen uudelleen, kuten myös nykyisessä järjestelmässämme.

Lainvalmistelukunta ei ole kuitenkaan ottanut kantaa siihen tärkeään kysymykseen nähden, olisiko maanmittausviranomaisten sen ehdottaman järjestelmän puitteissa lohkomista suorittaessaan tutkittava saanto uudelleen vai olisiko lohkomista pyydettävä kirjaamisviranomaisen välipäätöksen nojalla. Tässä suhteessa lainvalmistelukunnan mietintö kaipaa täydentämistä ennen mahdollista toteuttamistaan. Meillä nyt voimassa olevasta kaksinkertaisesta saannon tutkimisesta olisi kuitenkin päästävä. Siitä päästäisiin toimikunnan ehdottamaan järjestelmään siirryttäessä ainoastaan siten, että lohkominen suoritettaisiin saantoa täydellisesti selvittämättä. Tähän tuskin voitaisiin mennä, vaikka näin tosin menetel-

10 Ks. valtion vastuunalaisuudesta virkamiehen aikaansaamasta vahingosta annetun lain 5 §.

lään Ruotsissa.[11] Sen sijaan kaksinkertainen tutkiminen olisi poistettavissa lainvalmistelukunnan laatiman ehdotuksen mukaisessa järjestelmässä siten, että lohkominen suoritettaisiin kirjaamisviranomaisen asiassa antaman välipäätöksen nojalla sen jälkeen kun kirjaamisviranomainen olisi ensin tutkinut kirjaamisen edellytykset. Tällöin lohkomisviranomainen tutkisi ainoastaan lohkomisen edellytykset muilta osin ja suorittaisi lohkomisen. Saannon tutkiminen olisi jo tällöin suoritettu ja maanmittausviranomainen saisi siitä tarpeellisen selvityksen kirjaamisviranomaisen välipäätöksestä. Lainvalmistelukunnan ehdotusta voidaan siten pitää kehittämiskelpoisempana kuin osittamisrajoitustoimikunnan ehdotusta.

Kirjaamisoikeuden *dispositiivinen periaate* vastaa siviiliprosessioikeuden dispositiivista eli määräämisperiaatetta. Asianosainen voi ratkaista, haluaako hän ja missä laajuudessa kirjaamis- tai prosessioikeudellisten säännösten kussakin tapauksessa suomaa oikeussuojaa ja mitä oikeussuojan muotoja valittavana olevista vaihtoehdoista hän haluaa käyttää.[12] Verrattaessa tarkasteltavana olevia lakiehdotuksia havaitaan, että lopullisen kirjaamispyynnön esittäminen on niissä kummassakin jäänyt dispositiivisen periaatteen mukaisesti asianosaisen tehtäväksi. Osittamisrajoitustoimikunnan ehdotuksessa periaatteesta on poikettu sikäli, että määräalan saannon turvaamista tarkoittavan ennakkomerkinnän tekeminen tapahtuisi osittamisrajoituslakiehdotuksen 11 §:n mukaan viranomaisen pyynnöstä. Vastaava ennakkomerkintä tehdään kuitenkin Saksassa yleensä asianosaisen pyynnöstä,[13] vaikka se tosin eräissä muissa tapauksissa, joista nyt ei kuitenkaan ole kysymys, voidaan tehdä myös viran puolesta.[14] Tarkastelun tulos osoittaa kuitenkin, että toimikunnan laatimassa ehdotuksessa on etäännytty kauemmas kirjaamisoikeuden disposi-

---

[11] Eräässä marraskuussa 1964 Tukholman läänin maanmittauskonttorissa käydyssä keskustelussa vertailtiin muun ohella ruotsalaista ja suomalaista järjestelmää toisiinsa tekstissä mainitussa suhteessa. Lääninmaanmittausinsinööri *Lindskog* piti tällöin saannon tutkimista lohkomisen yhteydessä tarpeettomana niin kuin Ruotsissa yleensä pidetään. Hän lausui, että ainahan erotetut tilat voidaan yhdistää takaisin, jos virheitä joskus harvoin pääsisi syntymään. Siis lohkomistoimituksen purkamista ei pidetä näissä tapauksissa tarpeellisena.

[12] Ks. prosessioikeuden osalta *Tirkkonen* I s. 91.

[13] BGB 883 § ja *Richter* s. 47.

[14] Ks. näistä tapauksista GBO 18.2 § sekä *Meikel—Imhof—Riedel* s. 294 ja 1336—1337.

tiivisesta periaatteesta kuin vastaavassa lainvalmistelukunnan ehdotuksessa. Valitseminen määräämis- ja virallisperiaatteen välillä on tietysti ennen muuta oikeuspoliittinen kysymys. Kirjallisuudessa on tässä yhteydessä korostettu sosiaali- ja kulttuuripoliittisten ja kansanpsykologisten näkökohtien merkitystä.[15] Virallisperiaatteen tuominen sattumanvaraisesti muilta osiltaan dispositiiviseen kirjaamisjärjestelmäämme saattaa joka tapauksessa aiheuttaa vaikeuksia ja sekaannusta.[16] Lainvalmistelukunnan laatimaa ehdotusta voidaan siten pitää myös viimeksi tarkastellussa suhteessa kehittämiskelpoisempana.

Edellä on verrattu lainvalmistelukunnan ja osittamisrajoitustoimikunnan laatimia ehdotuksia toisiinsa kirjaamisoikeuden johtavien periaatteiden kannalta ja päädytty edellisen ehdotuksen etevämmyyteen. Samoja ehdotuksia voidaan verrata myös prosessi- ja hallinto-oikeuden ylimmäksi johtavaksi periaatteeksi mainitun *tarkoituksenmukaisuusperiaatteen* kannalta. Tarkoituksenmukaisuuteen sanotaan usein liittyvän kolme eri näkökohtaa, varmuus, nopeus ja halpuus. Varmuudella voidaan tässä ymmärtää kirjaamisoikeuden johtavien periaatteiden tarkoittamien päämäärien ja erityisesti julkisen luotettavuuden periaatteen toteuttamisesta johtuvaa varmuutta, jota on jo edellä tarkasteltu. Jäljelle jää siten nopeus- ja halpuuskomponentit. Edellä on osoitettu, että lainvalmistelukunnan ehdotus edelleen kehitettynä voi johtaa määräalan saannon kirjaamisen muodollisten edellytysten kaksinkertaisen tutkimisen poistamiseen ja samalla saannon selvittämiseen tarvittavien asiakirjojen kaksinkertaisen hankkimisen käymiseen tarpeettomaksi. Toimikunnan laatiman ehdotuksen mukaisessa järjestelmässä saanto olisi ilmeisesti edelleen selvitettävä kahteen kertaan, kuten voimassa olevassa järjestelmässämme, erikseen maanmittaus- ja erikseen kirjaamisviranomaisen luona. Lainvalmistelukunnan ehdotus osoittautunee siten sopivasti kehitettynä myös nopeammaksi ja halvemmaksi kuin osittamisrajoitustoimikunnan laatima ehdotus.

Tarkastelu näyttäisi kokonaisuutena osoittavan, että *määräalan lainhuudatukseen* perustuvaan järjestelmään olisi kiinnitettävä vakavaa huomiota järjestelmäämme kehitettäessä, varsinkin kun se näyttää sopivan hyvin pohjoismaiseen kirjaamisjärjestelmään.

---

15 Ks. *Tirkkonen* I s. 87.

16 Ks. myös SOU 1960:25 s. 80—81.

3. *Määräalan saannon kirjaamisesta uudessa kirjaamisjärjestelmässä*

Uudessa meille suunniteltavassa kirjaamisjärjestelmässä voidaan lähteä siitä, että kiinteistön saajan tulee pyytää saannon kirjaamista tietyssä määräajassa yleensä saannosta lukien. Sanktion asettaminen määräajan laiminlyönnin seuraamukseksi ei ole kirjaamisjärjestelmän kannalta oleellista, sillä järjestelmän tarjoama suoja ja kirjaamisen laiminlyöntiin liittyvä oikeuden menettämisen vaara riittänevät sinänsä. Kirjaaminen tapahtuu periaatteessa pyynnön esittäjän vaatimuksesta ja hänen oman etunsa vuoksi. Määräalan saanto voidaan tässä rinnastaa kiinteistön saantoon. Sen kirjaamista olisi siten pyydettävä vastaavasti määräajassa saannosta lukien. Kirjaamisvelvollisuuden tulisi koskea myös ehdosta, viranomaisen luvasta ja muusta sellaisesta seikasta riippuvaa saantoa. Eri säännökset kiinteistöstä ja määräalasta eivät olisi näissä asioissa yleensä tarpeen ellei jossakin yksittäistapauksessa ilmenisi erityistä syytä. Kiinteistöä koskevia säännöksiä olisi siten sovellettava yleensä myös tilan tai tontin murto-osaan ja myös määräalaan ellei muuta olisi säädetty.

Kirjaamispyyntö olisi merkittävä päiväkirjaan yleensä heti. Etusija määräytyisi päiväkirjaan tehtävän merkinnän mukaan. Lopullinen kirjaaminen voitaisiin suorittaa välittömästi, jos edellytykset olisivat olemassa. Määräalan saanto edellyttää kuitenkin lohkomisen tai muun kiinteistötoimituksen suorittamista ja lisäksi usein viranomaisen lupaa. Määräalan saannon lopullinen kirjaaminen ei olisi tämän vuoksi välittömästi mahdollista.

Voimassa olevan oikeutemme kannalta on jonkin verran epäselvää, milloin lainhuudatusasia on hylättävä, jätettävä lepäämään taikka lykättävä. Nämä ratkaisuvaihtoehdot olisi uudessa laissa tarkoin erotettava toisistaan. Jos kirjaamiselle ilmaantuisi este, jota ei voitaisi poistaa, pyyntö olisi hylättävä. Jos este olisi poistettavissa, pyynnön esittäjälle olisi pääsäännön mukaan varattava tilaisuus sen poistamiseen. Aina ei voida kuitenkaan sanoa heti onko este poistettavissa vai ei. Tämän vuoksi hylkäämistapaukset olisi lueteltava laissa tyhjentävästi. Jos kirjaamisen edellytykset olisivat kirjaamispyynnön esittämisen ajankohtana olemassa, mutta pyynnön esittäjä ei voisi esittää niistä tarvittavaa näyttöä, asia olisi lykättävä. Jos taas kirjaamiselle olisi tosiasiallinen kuitenkin poistettavissa oleva este, joka ei koskisi ainoastaan näytön esittämistä jo olemassa

olevasta asiantilasta, asia olisi jätettävä lepäämään.[17] Lohkomisen puuttuminen merkitsee periaatteessa sellaisen kirjaamisen edellytyksen puuttumista, joka on poistettavissa. Kysymys ei ole ainoastaan näytön esittämisestä olemassa olevasta tosiasiasta vaan vallitsevan asiantilan muuttamisesta. Tämän vuoksi kirjaamisasia olisi jätettävä lepäämään siksi kunnes erottaminen on suoritettu.

Ruotsin voimassa olevan oikeuden mukaan määräalan saaja voi pyytää saannon kirjaamista joko heti tai lohkomisen jälkeen. Pyytäessään kirjaamista määräalan saaja pääsee osalliseksi LF:n suomasta rajoitetusta vilpittömän mielen suojasta. Asia on kuitenkin jätettävä lepäämään ja lopullinen kirjaaminen toimitetaan lohkomisen tultua suoritetuksi ja maanmittauskonttorin ilmoitettua siitä kirjaamisviranomaiselle.[18] Käytännössä lienee kuitenkin yleisempää, että saannon kirjaamista pyydetään vasta lohkomisen tultua suoritetuksi.

Ruotsin uuden maakaariehdotuksen mukaan määräalan saaja voi pyytää myös saantonsa kirjaamista välittömästi, jolloin asia jätetään lepäämään kiinteistötoimituksen suorittamista varten. Saajan tulee tämän jälkeen itse pyytää lohkomista maanmittausviranomaiselta. Määräalan saajan tulisi siten tehdä kolme eri pyyntöä, ensimmäinen kirjaamisviranomaiselle, toinen maanmittausviranomaiselle ja kolmas kirjaamisasian jatkamista tarkoittava pyyntö lohkomisen tultua suoritetuksi kirjaamisviranomaiselle.[19] Ruotsin vuoden 1947 ehdotuksessa maakaareksi esitettiin harkittavaksi eikö lohkomisen suorittaminen voisi tapahtua viran puolesta ilman eri lohkomispyyntöä. Menettely ajateltiin seuraavanlaiseksi. Määräalan saannon kirjaamispyynnön katsottaisiin samalla sisältävän myös lohkomispyynnön. Kirjaamisviranomainen lähettäisi pyynnön saatuaan luovutuskirjan jäljennöksen maanmittausviranomaiselle, joka suorittaisi lohkomisen ja lähettäisi siitä ilmoituksen kirjaamisviranomaiselle. Maanmittausviranomainen ilmoittaisi myös kirjaamisviran-

17 Ks. SOU 1960: 25 s. 680—693. Voimassa olevan oikeutemme pohjalta kirjaamisasia hylätään käytännössä eräissä sellaisissakin tapauksissa, joissa kirjaamisen edellytykset tosin ovat olemassa, mutta tarvittavaa selvitystä ei ole heti esitetty. Esimerkkinä voidaan mainita KoO 3. 12. 1958, DL 1959 II s. 47. Kirjaamisviranomainen ei ollut siinä velvollinen vastaanottamaan lainhuudatushakemusta, koska verotusarvotodistusta ei ollut esitetty. Leimaveron suorittaminen on kirjaamisen edellytyksenä.

18 LF 6.3 § ja *Unden* Lagfartsförordningen s. 41—42.

19 Ks. SOU 1960: 25 s. 734—737.

omaiselle lohkomisen sikseenjättämisestä ja mahdollisen valituksen johdosta annettavasta lopullisesta ratkaisusta. Kiinteistötoimituksen saatua lainvoiman kirjaamisviranomaisen tulisi ottaa kirjaamisasia lopullisesti käsiteltäväkseen.[20] Tästä suunnitelmasta on kuitenkin luovuttu maakaaren valmistelutyön myöhemmässä vaiheessa.[21] Syyt ovat olleet osaksi käytännöllisiä. Sen lisäksi on katsottu, ettei tässä yksittäistapauksessa olisi syytä poiketa dispositiivisesta periaatteesta, jonka mukaan pyynnön esittäjän asiana olisi omalla vastuullaan ja oman etunsa vuoksi ryhtyä kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin kirjaamisen esteiden poistamiseksi.

Vuoden 1947 ehdotuksella on eräitä yhtymäkohtia osittamisrajoitustoimikunnan ehdotukseen. Molemmissa on osaksi luovuttu dispositiivisesta periaatteesta, mutta sen voidaan katsoa tapahtuneen pyynnön esittäjän edun vuoksi. Hänen kustannustensa säästämiseksi yhden pyynnön katsottaisiin sisältävän sekä kirjaamis- että lohkomispyynnön. Vuoden 1947 ehdotuksen mukaan pyynnöt olisi kuitenkin tehtävä kirjaamisviranomaiselle, mutta osittamisrajoitustoimikunnan ehdotuksen mukaan julkiselle kaupanvahvistajalle, joka ilmoittaisi asiasta maanmittauskonttorille ja tämä edelleen kirjaamisviranomaiselle. Ehdotuksissa kierretään tavallaan samaa rengasta eri suuntiin. Ruotsalaisessa ehdotuksessa on lisäksi kysymys lopullisesta kirjaamisesta, mutta toimikunnan ehdotuksessa ennakkomerkinnän tekemisestä. Osittamisrajoitustoimikunta näyttäisi tavallaan aloittavan kierroksen nurjasta päästä. Jos kierros aloitettaisiin kirjaamisviranomaisesta, pyynnön esittäjä pääsisi heti osalliseksi vilpittömän mielen suojasta, jonka hankkiminen jäisi hänen omalle vastuulleen. Jos taas kierrettäisiin toiseen suuntaan, vilpittömän mielen suojan saaminen jäisi riippumaan ilmoitusketjun perilletulemisesta. Tähän kuluisi joka tapauksessa aikaa ja myös vastuu siirtyisi viranomaiselle.

Sekä kirjaamis- että lohkomispyynnön tekeminen samalla kertaa saman viranomaisen luona ei merkitsisi sinänsä luopumista dispositiivisesta periaatteesta. Tällöin saavutettaisiin eräitä merkittäviä etuja, sillä pyynnön esittäjän tarvitsisi ensiksikin tehdä kahden pyynnön sijasta vain yksi pyyntö ja hankkia saannon selvittämiseen tarvittavat asiakirjat ainoastaan yhden kerran. Tämän lisäksi asiakirjat tutkittaisiin ainoastaan yhden kerran. Voimassa olevassa järjestelmässämme sanotut asiakirjat tutkitaan sen sijaan kolme kertaa, ensiksi toimitusinsinöörin toimesta loh-

[20] SOU 1947:38 s. 178—179.

[21] Ks. SOU 1960:25 s. 80—81.

komisessa tai muussa sitä vastaavassa kiinteistötoimituksessa, toiseksi maanmittauskonttorin tarkastajan toimesta ennen toimituksen merkitsemistä maarekisteriin ja kolmanneksi kirjaamisviranomaisen toimesta ennen lainhuudon myöntämistä. Jos erottamisoikeuden vakuudeksi on vielä haettu kiinnitys, lähes samat asiakirjat hankitaan vielä kolmannen kerran ja tutkitaan neljännen kerran. Moninkertaisen asiakirjojen hankkimisen ja tutkimisen poistamisella saavutettaisiin niin huomattavaa säästöä, että asiaan kannattaa uuden lainsäädännön suunnittelussa kiinnittää vakavaa huomiota.[22]

Voimassa olevan järjestelmämme mukaan suoritettava moninkertainen työ on ilmeisesti poistettavissa. Samanaikaisen kirjaamis- ja lohkomispyynnön esittäjän tulisi liittää pyyntöönsä alkuperäisen luovutuskirjan lisäksi kaksi jäljennöstä siitä, toinen kirjaamisviranomaista ja toinen maanmittausviranomaista varten. Pyynnön saatuaan kirjaamisviranomaisen olisi annettava lepäämäänjättämispäätös. Kirjaamisviranomainen lähettäisi sen jälkeen lepäämäänjättämistodistuksen ja luovutuskirjan jäljennöksen viran puolesta maanmittausviranomaiselle, joka suorittaisi kiinteistötoimituksen ja lähettäisi siitä ilmoituksen kirjaamisviranomaiselle. Vastaava ilmoitus lähetetään myös KiinRekA 25 §:n mukaan kirjaamisviranomaiselle kaikista kiinteistöjaotuksessa tapahtuvista muutoksista. Sen sijaan asianosaisille JA 115 ja 116 §:n mukaan toimitettavien lohkomiskirjanotteiden lähettäminen olisi tarpeetonta. Niitä vastaavia asiakirjojen jäljennöksiä ei laadittanekaan muissa maissa. Maanmittausviranomaisen ilmoituksen saavuttua kirjaamisviranomaisen olisi otettava lepäämässä ollut lainhuudatusasia viran puolesta käsiteltäväkseen. Pyynnön esittäjän kuuleminen olisi tässä vaiheessa yleensä tarpeetonta. Hän voisi kuitenkin omasta aloitteestaan käyttää puhevaltaansa niin halutessaan.

Kirjaamisviranomaisen maanmittausviranomaiselle toimittamaan lepäämäänjättämistodistukseen merkittäisiin määräalan saajan ja hänen saantomiehensä täydelliset nimet ja osoitteet, asian järjestysnumero joko päiväkirjassa tai kiinteistökirjassa sekä asianomaisen kiinteistön nimi ja numero. Asian numero olisi tarpeen aikanaan asian käsittelyä jatkettaessa kirjaamisviranomaisen luona. Asianosaisten nimet riittäisivät selvitykseksi heidän oikeudestaan olla asianosaisena maanmittaustoimituk-

---

22 Tähän epäkohtaan on kirjallisuudessa silloin tällöin kiinnitetty huomiota. Ks. esim. *Kantee* Kiinteistöjärjestelmästämme, Mila 1959 s. 214—215.

sessa ja osoitteet olisivat tarpeen kiinteistötoimituksen tiedottamista varten.

Ehdotetussa järjestelmässä kiinteistötoimitus vapautuisi sitä rasittavasta saannon selvittämistyöstä eli oikeudellisesta painolastista, kuten maanmittausinsinööreillä on tapana sanoa, ja muuttuisi tekniseksi toimitukseksi, jollainen se jo on sekä Ruotsissa että Saksassa. Tekninen kiinteistötoimitus olisi kuitenkin saavutettu tinkimättä lohkomistoimituksen legaliteettiperiaatteesta, missä suhteessa se olisi edellä voimassa olevaa ruotsalaista järjestelmää. Se olisi vielä saksalaista järjestelmää edellä, koska tässä pyynnön esittäjän ei tarvitsisi tehdä kahta kirjaamispyyntöä, erikseen ennakkomerkintää ja erikseen lopullista kirjaamista varten. Kiinteistökirja vapautuisi myös sitä paisuttavista ennakkomerkinnöistä rasitteille varatussa osastossa. Merkintä lepäämään jättämisestä olisi tehtävä saannoille varattuun osastoon.

Käytännössä sattuu joskus, että kiinteistön nimi merkitään määräalan luovutuskirjaan virheellisesti. Yhdysviljelyksessä olevien tilojen omistaja ei aina tunne omistamiensa kiinteistöjen keskinäisiä rajoja. Oikea asiantila selviää kuitenkin kiinteistötoimituksessa ja siitä tehdään korjausmerkintä saantokirjaan.[23] Asia on siten jo kunnossa lainhuudatusta pyydettäessä. Sen sijaan edellä ehdotetun järjestelmän mukaan pyynnön esittäjä pyytäisi määräalan lainhuudatusta väärään kiinteistöön eikä kirjaamisviranomaisella olisi mahdollisuutta todeta oikeata asiantilaa. Asia selviäisi kuitenkin aikanaan kiinteistötoimituksessa ja määräalan saaja voisi tällöin jo toimituksen kestäessä korjata pyyntöään maanmittausinsinöörin luovutuskirjaan tekemän todistuksen perusteella. Tapaukset ovat käytännössä siksi harvinaisia, ettei järjestelmästä liene syytä luopua yksinomaan tämän hankaluuden takia. Asianosainen jäisi sitä paitsi näissä tapauksissa vaille suojaa oman laiminlyöntinsä vuoksi, hän on laiminlyönyt ottaa selon, mihin kiinteistöön hänen ostamansa määräala kuuluu.

Leimaveron perimisen on myös sanottu tuottavan vaikeuksia määräalan lainhuudatuksen yhteydessä.[24] Tämänkään seikan ei tarvitsisi kuitenkaan muodostua esteeksi, sillä lepäämäänjättämispäätös voitaisiin antaa perimättä leimaveroa, jonka periminen voitaisiin jättää asian lopul-

---

23 Ks. maanmittaushallituksen kiertokirjeen n:o 73 § 68.

24 Ks. maanmittaushallituksen lausunto maatalousministeriölle 25. 9. 1962 n:o 1124/339 Lvk 1961: 6:n johdosta.

lisen käsittelyn yhteyteen. Tällöin olisi jo käytettävissä uuden kiinteistön verotusarvotodistus. Periaatteessa rahan puuttuminen ei saisi olla esteenä kirjaamisjärjestelmän suoman suojan nauttimiselle. Lainvalmistelukunnan laatima ehdotus leimaverolaiksi jättäisi kiinteistönluovutusveron perimisen kokonaan verotusviranomaisen tehtäväksi.[25] Kiinteistönluovutusvero on kuitenkin fiskaalisista syistä katsottu välttämättömäksi ja se on useissa muissakin maissa asetettu kirjaamisasian tutkittavaksi ottamisen edellytykseksi.[26] Veronmaksun valvonta voitaisiin järjestää esim. siten, että veroviranomainen tekisi merkinnän veron suorittamisesta luovutuskirjaan leimasinta käyttäen, minkä jälkeen kirjaamisviranomainen voisi tarkastaa, onko vero suoritettu. Kielteisessä tapauksessa kirjaamisviranomainen tekisi ilmoituksen veroviranomaiselle, joka voisi ryhtyä perimistoimenpiteisiin. Kirjaamisasiaa ei näin tarvitsisi viivyttää veron suorittamisessa ilmenneen laiminlyönnin takia.

Lainsäädäntökysymyksiä käsittelevässä luvussa on edellä kiinnitetty huomiota vain määräalan saannon kirjaamiseen. Panttioikeuden ja muun oikeuden kirjaaminen määräalaan jää käsittelemättä. Määräalan saannon lainhuudatusjärjestelmä antanee myös entistä suuremmat mahdollisuudet määräalan käyttämiseen reaaliluoton vakuutena ja ainakin paikan varaamiseen etusijajärjestyksessä jo ennen lohkomista.

---

[25] Ks. Lvk 1962: 2, Ehdotus hallituksen esitykseksi Eduskunnalle leimaverolaiksi ym., Helsinki 1962 s. 46—48.

[26] Näin sekä Ruotsin vanha 19. 11. 1914 annettu förordning angående stämpelavgiften 34.1 § että Ruotsin nyt voimassa oleva 21. 5. 1964 annettu stämpelskatteförordning 3.1 §. Ks. myös Kungl. Maj:ts proposition 1964: 75 s. 67—68. Samoin Tanskan 23. 4. 1929 annettu lov om afgift ved tinglysning mm. 21 ja 25 §. Ks. viimeksi mainitun johdosta myös *Fr Vinding Kruse* Tinglysningsloven s. 52 ja 411—412.

ÜBER DIE RECHTSSTELLUNG DES ERWERBERS EINES GRUNDSTÜCKSTEILS

nach geltendem finnischem Recht

Zusammenfassung

I. Die Problematik zur Rechtsstellung des Erwerbers eines Grundstücksteils hat sich, vom Blickpunkt unterschiedlicher Grundstückssysteme betrachtet, zu einer rechtlich interessanten Frage im allgemeinen erst in jener historischen Entwicklungsphase herausgebildet, in der sich das Grundstückssystem zu einer solchen Stabilität zu entwickeln vermocht hat, dass die Eigentumsrechtseinheit und das Grundstück deutlich voneinander haben unterschieden werden können. In den frühesten Entwicklungsphasen haben sich mit der Übertragungsmassnahme des Grundstücksteils gemeinhin zugleich auch die Bekanntmachung der Grundstücksübereignung und des weiteren die Neubildung eines Grundstücks verbunden, alles im allgemeinen als einzige Ganzheit auf Betreiben der Beteiligten. In späterer Phase haben sich die Entscheidungen in den einzelnen Ländern und bei den verschiedenen Systemen in sogar beträchtlich voneinander abweichenden Richtungen entwickelt.

In der Bundesrepublik Deutschland schliesst bei dem nach dem BGB bestehenden System die Eintragung des Erwerbs eine konstitutive Wirkung ein, die eine Übertragung des Eigentumsrechtes im Zeitpunkt der Einigung und Eintragung bedeutet. In der Zeit zwischen dem schuldrechtlichen Veräusserungsvertrag und der Eintragung wird das Recht des Erwerbers des Grundstücksteils als dingliche Anwartschaft charakterisiert. Während dieser Zeit kann der Erwerber seine Rechtsstellung durch Beschaffung einer Auflassungsvormerkung verstärken lassen. Bei dem deutschen System hat man die mit dem Erwerb des Grundstücksteils verbundenen rechtlichen Wirkungen auf diese Weise an gewisse relativ wenige Phasen zu knüpfen versucht. Mit den übrigen

Phasen, wie z.B. mit der katastermässigen Vermessung, verbinden sich keine ihr unmittelbar nicht zugehörigen rechtlichen Wirkungen. Im nordischen wie auch im englischen System schliesst sich keine entsprechende konstitutive Wirkung an die Eintragung, deren Bedeutung vom Standpunkt des Eigentumserwerbers als Verstärkung seiner Rechtsstellung hervortritt. Besonders beim nordischen System gestaltet sich die mit dem Erwerb des Grundstücksteils zusammenhängende Erscheinung des Eigentümerwechsels zu einer mannigfaltigen Geschehensfolge, in der sich neben Erwerb und Eintragung viele rechtlich bedeutsame Phasen erkennen lassen.

Einige zentrale Vorschriften über den Erwerb unbeweglichen Eigentums im finnischen Gesetz sind in dem Abschnitt über Eigentum und andere Rechte an Grund und Boden im Gesetzbuch vom Jahre 1734 enthalten. Im juristischen Schrifttum pflegt man jedoch im allgemeinen zu sagen, dass die genannten Vorschriften das gesamte Grundstück und seinen Erwerb, aber weder einen Grundstücksteil noch dessen Erwerb betreffen. Doch gründet sich eine derartige im Schrifttum von jeher vorgekommene Auffassungsweise eher auf gewisse theoretische Lehrgebäude als auf das Gesetz. Zur Zeit der Erlassung des Gesetzes von 1734 war das Grundstückssystem Finnlands noch nicht so gefestigt, dass man in den gesetzlichen Vorschriften ausschliesslich von konkreten Grundstücksdingen und ihrem Erwerb hätte reden können. Als Gegenstand des privaten Grundeigentums bezeichnete man im Gesetz eher den Grund und Boden als kollektive Masse mitsamt den zugehörigen Bestandteilen und dem Zubehör, unabhängig davon, ob der Boden in jedem einzelnen Falle in Grundstücke eingeteilt ist oder nicht oder ob er etwa ein ganzes Grundstück oder nur einen Grundstücksteil umfasst. Ein derartiges Endergebnis lässt sich mit mancherlei Begründung nachweisen, wie z.B. durch die Vorarbeiten für das Gesetz von 1734, durch die liegenschaftsrechtlichen Verhältnisse, die alte Gerichtspraxis wie auch durch die Gesetzentwurfsarbeiten Schwedens und die Entwicklung seiner Gesetzgebung. Hat doch das Gesetz von 1734 seinerzeit sowohl in Finnland als auch in Schweden in Kraft gestanden, wo es auch heute noch teilweise weiterhin gültig ist.

II. In dem Schrifttum über die Rechtsstellung des Erwerbers eines Grundstücksteils hat man sich von jeher oft auf gewisse theoretische Lehrgebäude gestützt, denen teils die klassische Zweiteilung der Vermögensrechte in Sachen- und Schuldrechte und teils die theoretischen

Lehren über das Eigentumsrecht und den Zeitpunkt seiner Übertragung zugrunde gelegen haben. Im Schrifttum hat man oft als Ausgangspunkt auf Grundfragen nach dem Charakter des Rechtes des Erwerbers eines Grundstücksteils und seiner Stellung im System sowie nach dem Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums zu antworten gesucht. Auf Grund der in diesen Fragen angenommenen Lösungen hat man dann sogar weitgehende Schlüsse über einzelne praktische Fragen zum Inhalt des Rechtes des Erwerbers eines Teilstückes und zu seinem Rechtsschutz ziehen können. Doch sind dabei die Entscheidungen nicht unmittelbar von den gültigen Rechtsnormen, sondern eher von einem theoretischen Lehrgebäude abgeleitet worden. Die bei den Fragen der Praxis anerkannten Lösungen haben auch bei einer derartigen Ableitung oft in verschiedene Richtungen geführt, je nach den Ergebnissen, zu denen man bei der Beantwortung der eingangs gestellten Grundfragen gelangt ist.

Bei dem älteren Schrifttum kann somit von einer schuld- und einer sachenrechtlichen Theorie die Rede sein, von denen sich erstere zu einem beträchtlichen Teil auf deutsche juristische Schriften und die in ihnen dargestellten Lehren stützt, während letztere entsprechend auf altes nordisches Recht zurückgeht. Im neueren Schrifttum wiederum ist die Rechtsstellung des Erwerbers eines Grundstücksteils bald als Abtrennungsrecht und bald als Anteil nach der Steuerwerteinheit oder als Eigentumsrecht gekennzeichnet. Auch hat man aus einem anerkannten Lehrgebäude Schlüsse über das gültige Recht und seine Einzelheiten zu ziehen versucht. Dabei ist nicht immer hinreichend beachtet worden, dass man im geltenden Recht keine konsequente Linie angenommen hat, sondern der Gesetzgeber auch in gewissen Zusammenhängen bald zu der einen, bald zu der anderen Hauptrichtung oder zu einem Standpunkt der durch diesen nahestehende Theorien bedingten Lösungen tendiert zu haben scheint. Die Gesetzgebung ist dadurch uneinheitlich geworden. Die auf das gültige Recht gegründeten Entscheidungen sind somit unabhängig vom theoretischen Lehrgebäude in jedem Fall gesondert zu suchen.

Vom Standpunkt des in Finnland geltenden Rechtes kann die Rechtslage des Erwerbers eines Grundstücksteils einerseits als Eigentümerstellung und anderseits als die Stellung des Beteiligten entweder im Grundstücksverfahren oder sonst bei der Behörde und vor Gericht gekennzeichnet werden. Vom Standpunkt der Eigentümerstellung aus kann man reden vom Inhalt des Rechtes des Erwerbers eines Grundstücksteils, wie dem

Besitz und der privatrechtlichen negoziablen Kompetenz, sowie vom statischen, dynamischen und institutionellen Rechtsschutz. Bei Betrachtung des Inhalts des dem Erwerber des Grundstücksteils zustehenden Rechtes lässt sich erkennen, dass dem Erwerber ein solcher auf den Vertrag gegründeter, ausschliesslicher, auf eigene Rechnung erfolgender geschützter Besitz am Sachteil zukommt, der mit guter Begründung als das Besitzrecht des Eigentümers bezeichnet werden kann. Auch für den Teil der privatrechtlichen Geschäftsfähigkeit ist erkennbar, dass die Eigentümerstellung des Erwerbers eines Grundstücksteils in mancher Hinsicht der entsprechenden Stellung des Erwerbers eines Grundstücks gleicht. Auch der Erwerber eines Grundstücksteils kann sein Eigentumsobjekt weiter veräussern, und er kann es als Sicherheit seines Personalkredits benutzen und auf es bezogene Vermögensrechte geltend machen. Der Grundstücksteil kann beschränkt auch als Garantie des Realkredits seines Eigentümers gebraucht werden. Doch ist die Voraussetzung der Eintragung des Pfandrechtes im allgemeinen die Genehmigung des Aufgebots für das Grundstück, und die Voraussetzung dafür wiederum ist die Eintragung des Grundstücks in das Register, nachdem das betreffende Verfahren zur Grundstücksbildung vollendet worden ist.

Im neuesten Rechtsschrifttum hat in verschiedenen Zusammenhängen ein Befreien von den für die ältere Rechtswissenschaft bezeichnenden Lehrgebäuden wahrgenommen werden können. Die Rechtsstellung des Erwerbers eines Grundstücksteils hat sich als Entwicklungserscheinung in Form einer Geschehensfolge von Abwandlungen gesondert in jeder Phase und in jeder persönlichen Beziehung betrachten lassen. Der neue Gesichtswinkel ist eine konsequente Folge aus der im Bereich der nordischen Rechtswissenschaft auch allgemein erkennbaren realistischen Einstellung zum Forschungsobjekt und zum Erkenntnisbegriff überhaupt. Diese als sog. nordischer Realismus bekannte Denkweise hat sich in ihrer früheren Entwicklungsphase an den logischen Empirismus und später insbesondere an die sog. logisch-analytische Philosophie angelehnt. Die realistische Richtung hat die im Bereich der früheren Forschung wahrzunehmenden methodischen Fehlerquellen nachzuweisen vermocht.

Vergleicht man auf der oben dargestellten Grundlage, nach finnischem Recht, den Inhalt des Rechtes am Grundstücksteil mit dem des entsprechenden Rechtes des Grundstückseigentümers, so lässt sich in ihnen eine weitgehende Ähnlichkeit in einem solchen Masse erkennen, dass auch beim Erwerber eines Grundstücksteils mit guter Begründung von

einem Eigentumsrecht am Vermögensobjekt die Rede sein kann. Ebensowenig gibt eine Betrachtung des Gegenstandes des Eigentumsrechtes Anlass, zu einem andersartigen Ergebnis zu gelangen. Desgleichen kann man auch von einem Zeitpunkt der Übertragung sprechen. Vom Standpunkt des Besitzrechtes des Eigentümers aus kann man sagen, dass das Eigentumsrecht in der Erwerbssituation des Grundstücks wie auch des Grundstücksteils übergeht, während das Besitzrecht des Eigentümers auf den Erwerber übertragen wird, oder also im allgemeinen bei vor sich gehendem Erwerbsgeschäft oder zu einem anderen von den Beteiligten in einem Vertrag festgelegten Zeitpunkt. Vom Standpunkt der rechtlichen Bestimmungsgewalt aus kann man sagen, dass das Eigentumsrecht in der Erwerbssituation des Grundstückes wie auch des Grundstücksteils übergeht, während der Eigentumserwerber vom Veräusserer in bezug auf seine privatrechtliche negoziable Kompetenz eine unabhängige Rechtsstellung erhält, und zwar auch in dem Sinne, dass der Eigentumserwerber unabhängig vom Veräusserer seine Rechtsstellung des weiteren zu einer solchen im Prinzip vollständigen rechtlichen Gewalt über den Gegenstand zu entwickeln vermag, die man nach der klassischen Definition als Eigentumsrecht in seiner typischen Form bezeichnen kann. Die vom Veräusserer unabhängige Bestimmungsgewalt erhält der Eigentumserwerber im allgemeinen in der Erwerbssituation des Grundstücks sowie des Grundstücksteils im Zeitpunkt des Erwerbsvorgangs. Vom Standpunkt des dynamischen Schutzes aus wird als Augenblick des Übergangs des Eigentumsrechtes wiederum oft der Zeitpunkt angesehen, in dem der Eigentumserwerber gegen die Gläubiger des Veräusserers Schutz gewinnt.

III. Wenn man die Stellung des Erwerbers eines Grundstücksteils als die eines Beteiligten bei der Behörde oder vor Gericht betrachtet, kann die Hauptaufmerksamkeit seiner Stellung als Beteiligter des Grundstücksverfahrens in erster Linie bei dem Verfahren zugewandt werden, in dem der von ihm erhaltene Grundstücksteil zu einem Grundstück gestaltet wird. Diese Stufe bildet eine zentrale Phase in jener Reihe von Handlungsverläufen, während der sich das Recht des Erwerbers des Grundstücksteils zu einem auf das Grundstück bezogenen Eigentumsrecht entwickelt. Im Bodenteilungsgesetz Finnlands hat man im allgemeinen danach gestrebt, ausführlich diejenigen Personen aufzuzählen, die als am Grundstücksverfahren Beteiligte angesehen werden können.

Doch hat man dem Verzeichnis nicht in allen verwickelten Situationen

folgen können, sondern in der Praxis ist man oft dazu gekommen, die Stellung eines Beteiligten auch einer solchen Person zuzubilligen, die in dem als erschöpfend gedachten Beteiligtenverzeichnis des Gesetzes nicht erwähnt ist. Zuweilen wiederum hat man sich bei den in der Praxis rezipierten Entscheidungen buchstäblich nach dem Beteiligtenverzeichnis des Gesetzes gerichtet, wobei man wiederum oft zu vom Standpunkt des Erwerbers des Grundstücksteils unbillig erscheinenden Ergebnissen gelangt ist. Auch ist die Gerichtspraxis oft schwankend gewesen, wie z.B. bei den Entscheidungen, die sich auf die dem Erwerber eines Grundstücksteils gehörige Stellung als Beteiligter an dem auf dem Muttergrundstück auszuführenden Grenzabmarkungsverfahren beziehen. In der Rechtspraxis dürfte man zu einem konsequenteren Ergebnis gelangen können, indem man auf das in der kasuistischen Form des Gesetzes geschriebene Beteiligtenverzeichnis verzichtet oder es nur als ein anleitungsweise gegebenes Verzeichnis erachtet, von dem abgewichen werden könnte, wenn das wirkliche Interesse des Beteiligten dies fordern sollte.

In der Erörterung über die Stellung des Beteiligten ist im allgemeinen auf prozessrechtliche Weise nicht der Umstand besprochen worden, ob bei theoretischer Betrachtung der sog. materielle Beteiligtenbegriff anzuerkennen wäre, nach dem als Beteiligte in erster Linie Subjekte eines bestrittenen Rechtsverhältnisses angesehen werden müssten, oder ob man den sog. formellen oder prozessuellen Beteiligtenbegriff zu rezipieren hätte, nach dem als Beteiligte diejenigen Personen anzusehen wären, in deren Namen prozessiert und am Grundstücksverfahren teilgenommen wird. Das im Gesetz als erschöpfend vorausgesetzte Beteiligtenverzeichnis scheint im allgemeinen die Erörterung über das Bodenteilungsgesetz an dieser theoretischen Streitfrage vorbeigeführt zu haben. Das Besprechen dieser Frage scheint denn auch oberflächlich fruchtlos, denn sowohl im Schrifttum als auch in der Gesetzgebung spricht man von dem Beteiligten in mancherlei Sinn. In der ersten Phase versteht man unter den Beteiligten diejenigen Personen, die bei dem Verfahren von Amts wegen aufzufordern sind, als daran Beteiligte zu fungieren. Im prozessrechtlichen Bereich redet man in entsprechenden Fällen im allgemeinen von der notwendigen Streitgenossenschaft. In der zweiten Phase versteht man unter den Beteiligten diejenigen Personen, denen gegenüber im Handlungsverfahren gewisse Rechtswirkungen angeordnet werden. Den Beteiligten kann die Zahlung gewisser Kosten auferlegt

werden, und sie sind verpflichtet, sich denjenigen Beschränkungen der Nutzungsfreiheit der Grundstücke zu fügen, die durch die Rechtshängigkeit des Grundstücksverfahrens bedingt sind. Die mit der Rechtshängigkeit des Verfahrens verbundenen rechtlichen Wirkungen erstrecken sich im allgemeinen auf die Beteiligten. In der dritten Phase kann gefragt werden, welche Personen von den Wirkungen des vollendeten Verfahrens ergriffen werden. Dabei kann man z.B. die rechtskräftige Wirkung des Verfahrens beachten.

Besonders bei der ersten Phase versteht man unter den Beteiligten diejenigen Personen, die Subjekte der bestrittenen oder sonstwie bei dem Verfahren zu behandelnden rechtlichen Beziehungen sind. Bei dieser Phase handelt es sich also um den materiellen Beteiligtenbegriff. Besonders bei der dritten Phase lässt sich wiederum erkennen, dass sich die rechtlichen Wirkungen des Verfahrens in erster Linie auf diejenigen Beteiligten erstrecken, in deren Namen man an der Verfahrensbehandlung teilgenommen hat und in deren Namen prozessiert worden ist. Dabei ist unter dem Beteiligten wiederum ein solcher nach dem prozessuellen Beteiligtenbegriff zu verstehen. Bei jeder Phase besteht im Prinzip Anlass, gesondert zu untersuchen, welche Personen jeweils unter den Beteiligten zu verstehen sind. Vom Standpunkt des Erwerbers eines Grundstücksteils führt ein derartiger Gesichtswinkel dazu, dass in jedem Einzelfall gesondert zu untersuchen ist, welcherlei rechtliche Wirkungen bei dem Grundstücksverfahren auf den Erwerber des Grundstücksteils bezogen werden können und wann die rechtlichen Wirkungen bereits vollzogener Verfahren sich auf den Erwerber erstrecken können. Aus dem im Gesetz enthaltenen Beteiligtenverzeichnis lassen sich keine zu weit gehenden Schlüsse ziehen. Das Gesagte betrifft nicht nur die Bodenteilungsgesetzgebung sondern auch die boden- und wasserrechtliche Gesetzgebung überhaupt. In dieser Hinsicht kann die Aufmerksamkeit auch darauf gerichtet werden, dass sich aus den bei Betrachtung der Eigentümerstellung erlangten Ergebnissen zum mindesten unmittelbar keine Schlüsse über die mit der Stellung des Beteiligten zusammenhängenden Fragen ziehen lassen. Diese zwei Aspekte sind auseinanderzuhalten. Auch weitere als diese zwei dürften sich nachweisen lassen.

IV. Die Kollisionssituation wird im Schrifttum allgemein als Zusammenstoss zweier oder mehrerer Rechte charakterisiert. Ein gewisses Recht gerät gleichzeitig in zwei oder mehrere Rechtsbereiche derart, dass

nicht alle Rechte zugleich geltend gemacht werden können, weil sie wenigstens teilweise einen gleichen Inhalt haben, wie z.B. bei zwei Eigentumsrechten auf denselben Gegenstand, wenn das Miteigentumsrecht ausser Betracht bleibt. Der dynamische oder Kollisionsschutz bedeutet dabei die bindende Kraft des Rechtsgrundes in der Kollisionssituation. Bei Betrachtung der zwischen den Kontrahenten bestehenden Beziehungen behilft man sich dann im allgemeinen mit der sog. analytischen Unwirksamkeitstheorie, in deren Rahmen die Unwirksamkeitsgründe und die mit ihnen verbundene Unwirksamkeit vom Blickpunkt vieler auseinanderzuhaltender Faktoren, wie z.B. des Behebens der Unwirksamkeit, ihrer Geltendmachung und Reichweite in bezug auf verschiedene persönliche Beziehungen, gesondert berücksichtigt werden können. Bei Betrachtung der Beziehungen Dritter wiederum ist eine noch weiter gehende Unterscheidung von Schutzformen und persönlichen Beziehungen im allgemeinen notwendig. Bei der Untersuchung von Unwirksamkeitsfällen werden einesteils solche beachtet, die auch im Zusammenhang mit dem Erwerb des ganzen Grundstücks vorkommen können. Dabei lassen sich Nebeneinanderstellungen mit dem allgemeinen Liegenschaftsrecht vornehmen. Andernteils wiederum werden Unwirksamkeitsfälle, die ausschliesslich für den Erwerb eines Grundstücksteils bezeichnend sind, im Auge behalten.

Die auf den Erwerb unbeweglichen Eigentums bezogene Formvorschrift des Abschnittes über Eigentum und andere Rechte an Grund und Boden im Gesetz vom Jahre 1734 betrifft den Erwerb sowohl eines ganzen Grundstücks als eines Grundstücksteils wie auch von ausserhalb der eigentlichen Grundstückseinteilung gebliebenem Grund und Boden. Neben dieser allgemeinen Formvorschrift können sowohl beim Erwerb eines Grundstücks als auch bei dem eines Grundstücksteils in einigen Sonderfällen gewisse spezielle Formvorschriften angewandt werden. Im Bereich der Gesetzgebung über Bodenteilung gibt es darüber hinaus einige den Formvorschriften nahestehende Bestimmungen, nach denen der Erwerb eines Teilgrundstückes in beschränkten Fällen im Zusammenhang mit dem Vermessungsverfahren in Frage kommen kann. Dabei handelt es sich im allgemeinen um das Ausführen von Zusätzen oder Änderungen in einem früher geschlossenen Vertrag.

Der Veräusserer eines Grundstücks oder sein Nachfolger soll die auf einen Formfehler gegründete Klage im Verlaufe eines Jahres nach

dem Zeitpunkt erheben, an dem das Grundstück nach dem Erwerb zum erstenmal sein Aufgebot erhielt und der Veräusserer es aufgab, das Grundstück als Eigentümer zu besitzen. Ein Formfehler wird, kann man sagen, auch bei einem Grundstücksteil in der Übertragungssituation spätestens unter gleichen Voraussetzungen behoben. Doch kann der mit dem Erwerb eines Grundstücksteils verbundene Formfehler in einigen Fällen auch vor dem besagten Zeitpunkt in Zusammenhang mit dem Vermessungsverfahren verbessert werden, vorausgesetzt, dass die Sache bei dem Verfahren streitig gemacht wird und man dazu kommt, sie auf die in der Gesetzgebung für Bodenteilung angegebene Weise im Zusammenhang mit dem Verfahren mit den auf dessen Beteiligte sich erstreckenden rechtlichen Wirkungen zu entscheiden.

Ein im Inhalt der Übertragungsmassnahme steckender Fehler kann sowohl beim Erwerb eines Grundstückes als auch bei dem eines Grundstücksteils auf die Ausserachtlassung gewisser zum allgemeinen Liegenschaftsrecht gehörender Vorschriften zurückzuführen sein. Die rechtserheblichsten Fälle sind jedoch ausschliesslich mit dem Erwerb eines Grundstücksteils verbunden, wie z.B. die Ungültigkeitsgründe, die auf die Gesetzgebung über die Begrenzung der Teilung sowie auf die Planungs- und Baugesetzgebung zurückgehen.

Das der früheren Gesetzgebung entsprechende Begrenzen der Bodenteilung hat sich im allgemeinen auf das sog. Verminderungsverbot für steuerpflichtigen Boden gegründet, ein Verbot, dessen Übertretung im allgemeinen durch Ungültigkeitsfolgen sanktioniert wurde. Manche mit dem Ungültigkeitsproblem zusammenhängende Teilfragen sind dabei Sache der Interpretation geblieben. Später ist man im allgemeinen zu andersartigen Lösungen übergegangen. Das Bodenteilungsgesetz der Planungsgebiete enthält viele Bodenteilungsbeschränkungen, die für die Durchführung des Planes und zur Erleichterung seines Entwurfes notwendig sind. Soweit in dem Vertrag über die Veräusserung eines Grundstücksteils diese auf die Planung zurückgehenden Voraussetzungen nicht berücksichtigt worden sind und der Fehler im Zusammenhang mit dem Verfahren nicht behoben werden kann, nimmt man das auf die Abtrennung des Grundstücksteils abgesehene Grundstücksverfahren im allgemeinen zurück. Doch folgt aus dem Zurücknehmen des Verfahrens nicht unbedingt die Ungültigkeit des Veräusserungsvertrages, sondern der Erwerber oder sein Nachfolger hat das Recht auf Rückgängigmachung dieses Vertrages im Laufe des Jahres nach dem Zeit-

punkt, an dem der Beschluss zur Zurücknahme rechtskräftig geworden ist. Trotz seines kurzen Wortlauts antwortet das Gesetz auf manche Teilfragen zur Ungültigkeit. Ausserdem verfügt der Erwerber des Grundstücksteils über eine bestimmte Zeit zum Handeln, in deren Verlauf er nach eigenem Ermessen Massnahmen entweder zur Behebung des im Inhalt des Veräusserungsvertrages steckenden Fehlers oder zur Rückgängigmachung dieses Vertrages zu ergreifen.

Die von der finnischen Regierung an den Reichstag eingebrachte Vorlage zu einer neuen Gesetzgebung über die Bodenteilungsbeschränkung wird von ihm behandelt. Ihr Zweck ist es, aus land- und forstwirtschaftlichen Gründen mit einer umfangreicheren Beschränkung der Bodenteilung zu beginnen, um die Grundstücksstruktur der Landgüter zweckmässig zu erhalten und diese lebensfähig zu bewahren. Nach der Vorlage hätte die Ablehnung der Bodenteilungsgenehmigung die Nichtigkeit des Veräusserungsvertrages zur Folge. Den neuen Gesetzesvorschlägen kann jedoch Kritik insbesondere darum zuteil werden, weil aus ihnen nicht präzise hervorgeht, was unter Nichtigkeit zu verstehen ist. Manche mit dem Ungültigkeitsproblem zusammenhängende Teilfragen blieben wieder auf die Gerichtspraxis angewiesen, weil man in der Praxis dazu käme, offenbar fortgesetzt Veräusserungsverträge auch in solchen Fällen abzuschliessen, in denen die Frage nach der Bodenteilungsgenehmigung noch nicht gelöst wäre.

V. Für die im progressiven Drittenverhältnis in Frage kommenden Kollisionssituationen können als Beispiel diejenigen Geschäftslagen angeführt werden, in denen ein Miteigentümer des Grundstückes einen Teil des gemeinsamen Grund und Bodens ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer veräussert in der Absicht, nur seinen eigenen Anteil an der gemeinsamen Liegenschaft zu vermindern. In diesen Fällen hat man sich allgemein an die Aussage gewöhnt, dass ein Miteigentümer seinen ganzen Anteil oder einen Bruchteil davon verkaufen kann, dagegen aber keinen konkreten materiellen Teil des gemeinsamen Grundstückes. Bei Betrachtung der auf den besagten Fehler zurückgehenden Ungültigkeit im Lichte der Gesetzgebung und insbesondere der Gerichtspraxis lässt sich erkennen, dass die Regel kaum ohne Ausnahme ist. Auf die durch den Fehler bedingte Ungültigkeit kann man sich im allgemeinen nicht vor der Abtrennung des Grundstückes stützen, weil in ihr erst im allgemeinen festgestellt werden kann, ob und in welchem

Masse der Veräusserungsvertrag das Recht der übrigen Miteigentümer verletzt.

Der Schutz des Eigentumserwerbers eines Grundstücks gegenüber den Nachfolgern des Veräusserers regelt sich auf Grund der Vorschriften des Abschnittes über Eigentum und andere Rechte an Grund und Boden im Gesetz von 1734 gemäss der als Hauptverordnung gegebenen Zeitprioritätssatzung. Dem Sekundus kommt jedoch auf Grund der Vorschriften über die Eintragung Extinktion zugute. Voraussetzung der Extinktion sind dann neben dem Ablauf einer einjährigen Frist von seiten des Primus das Unterlassen der Eintragung und von seiten des Sekundus vollführte Eintragung, Eigentümerbesitz und guter Glaube im Augenblick des sich vollziehenden Erwerbs.

Über den Schutz des Erwerbers eines Grundstücksteils gegenüber den Nachfolgern des als Veräusserer handelnden Eigentümers des gesamten Grundstücks wird in den zum Bereich des Bodenteilungsgesetzes gehörenden Vorschriften im allgemeinen gesondert verfügt. Der Erwerber eines Grundstücksteils kann gemeinhin zur Sicherung des Rechtes zur Abtrennung eines Grundstücksteils eine vormerkungsähnliche Eintragung in das Grundstück beschaffen, aus dem jenes Trennstück verkauft worden ist, um sich gegen die Nachfolger und die Hypothekengläubiger des Veräusserers zu schützen. Daneben ist der Erwerber gegen diejenigen Nachfolger des Veräusserers geschützt, die das ganze Grundstück zu eigen bekommen haben, um die Veräusserung des Grundstücksteils wissend, oder die die Übertragung genehmigt haben, wie auch gegen die Erben der genannten Eigentümer. Die Vorschriften über die vormerkungsähnliche Eintragung der Veräusserung eines abzutrennenden Grundstücksteils beziehen sich jedoch nicht auf den ausserhalb der katastermässigen Grundstückseinteilung gelegenen Boden. Für dessen Teil sind die anfangs genannten allgemeinen grundstücksrechtlichen Bestimmungen über die Zeitpriorität und über die Voraussetzungen der Extinktion wieder gemeinhin zu befolgen. Die Bedeutung des Besitzes wächst in diesen Fällen, während hingegen in jenen Fällen, in denen die vormerkungsähnliche Eintragung in Frage kommt, die Bedeutung des Besitzes im Hintergrund bleibt.

Die Rechtswirkungen einer vormerkungsähnlichen Eintragung erstrecken sich auch nicht unmittelbar auf die Fälle, in denen ein und derselbe Grundstücksteil an zwei Personen veräussert wird. Eine Kollisionssituation entsteht dann zwischen Primus und Sekundus, die beide

jeder für sich Erwerber des Grundstücksteils sind. Die auf die Vorschriften des Abschnittes über Eigentum und andere Rechte an Grund und Boden im Gesetz vom Jahre 1734 zurückgehende Zeitprioritätsregel kann auch in diesen Fällen als Hauptbestimmung angesehen werden. In bezug auf die Voraussetzungen der Extinktion wiederum werden letztens die eingangs angeführten allgemeinen grundstücksrechtlichen Vorschriften angewandt. In gewissen Fällen kann ein Streit zwischen Primus und Sekundus um das Recht an dem Grundstücksteil auch im Zusammenhang mit dem der Abtrennung ebendieses Teiles geltenden Grundstücksverfahren zu einer gesetzlich unanfechtbaren Entscheidung gelangen. Dieselben Vorschriften über den Doppelerwerb eines Grundstücksteils werden im allgemeinen auch in den Fällen befolgt, in denen die auf den Primus und Sekundus übertragenen Grundstücksteils nicht ganz gleich, sondern vielleicht in ihrem Umfang in gewissem Masse unterschiedlich sind.

Der Erwerber eines Grundstücksteils kann sich Schutz gegen Hypothekengläubiger des Veräusserers verschaffen, indem er eine vormerkungsähnliche Eintragung in das Grundstück beschafft, aus dem das Trennstück veräussert worden ist. Der Schutz gegen Zwangsvollstreckungsgläubiger des Veräusserers des Grundstücksteils gestaltet sich dagegen in gewissen Hinsichten komplizierter. Ist die Übertragung des Grundstücksteils vor der Zwangsvollstreckung erfolgt, so kann der Erwerber noch zur Zeit des auf die Zwangsvollstreckung zurückgehenden Verkaufsverbots eine vormerkungsähnliche Eintragung erhalten. Doch genügt diese an sich noch nicht für die Ablehnung der Extinktion. Sie verbürgt dem Erwerber lediglich eine seiner Bevorrechtigung entsprechende Stellung in der vielleicht auf die Zwangsvollstreckung zurückzuführenden Zwangsversteigerung des Grundstücks. Die Rechtsstellung des Erwerbers eines Grundstücksteils verstärkt sich wesentlich in der hier in Rede stehenden Beziehung, nachdem das auf die Grundstücksbildung abgesehene Verfahren in das betreffende Register eingetragen worden ist.

In der Konkurssituation sind sowohl der Erwerber eines Grundstücks als auch der eines Grundstücksteils nach der Hauptvorschrift auf Grund des Veräusserungsvertrages gegen die Konkursgläubiger des Veräusserers geschützt. Neben der Hauptvorschrift kann geklärt werden, in welcher Phase der Erwerber eine solche Rechtsstellung annimmt, dass der Grundstücksteil auf Grund der Bestimmungen über die Wiedergewinnung nicht mehr zurückerstattet werden kann.

VI. Die Vorschriften über die Rechtsstellung des Erwerbers eines Grundstücksteils sind in Finnland in mancher Hinsicht unbefriedigend. Ihre Erneuerung hängt jedoch mit der umfassenden Frage nach der Reform des gesamten Grundbuchsystems zusammen. Man hat in der früheren Phase geplant, dieses System hauptsächlich in der Form des Aufbaus des BGB zu erneuern. Daran anschliessend ist die Gesetzgebung in einer bestimmten Phase in der von den deutschen Vorbildern gewiesenen Richtung entwickelt worden. Z.B. in der Aufstellung der Vorschriften über die Eintragung der Veräusserung eines abzutrennenden Grundstücksteils scheint die nach deutschem Recht bestehende Vormerkung das Vorbild gewesen zu sein. In der späteren Phase hat man jedoch geplant, die Gesetzgebung über die Eintragung nach dem nordischen System zu erneuern. Dabei sind als Vorbilder in erster Linie das dänische System sowie die in Schweden für die Reform des Abschnittes über Eigentum und andere Rechte an Grundstücken geleisteten Gesetzentwurfsarbeiten angesehen worden. Auf solcher Grundlage schiene es, dass diese Entwürfe bei dem Vorhaben, die Vorschriften über die Rechtsstellung des Erwerbers eines Grundstücksteils zu entwickeln, ebenfalls zu berücksichtigen wären. Dabei dürfte das auf die Eintragung des Erwerbs eines Grundstücksteils gegründete System beim Entwickeln eines Schutzapparats für den Erwerber eines Grundstücksteils eine bedeutsame Alternative bieten, zumal da ein derartiges System sich an das nordische Eintragungsverfahren anschliessen würde.

ASIAHAKEMISTO

Aikaprioriteettisääntö 286—287, 303—304, 326, 336, 342
Alueen siirtäminen tilasta toiseen 8, 29
Asemakaava 322
Asialegitimaatio 171—172, 183
Asianosainen
— aineellinen käsite 174, 182—184
— funktionaalinen käsite 220—223
— jakolainsäädännössä yleensä 173—177, 181—187
— jakotoimituksessa 173
— lohkomisessa 173, 198—200
— muodollinen käsite 174, 181
— rajankäynnissä 200
— ulkomaisessa jakolainsäädännössä 177—181
— välillinen 180
— välitön 180
Assignatio 4
Asutuslainsäädäntö 73, 120—121, 240, 244—245, 299

Dispositiivinen periaate 368, 370—372
Dynaaminen suoja
— etenevässä sivullissuhteessa 286—289
— käsite 224—225
— takautuvassa sivullissuhteessa 302—304
— vuoden 1734 laissa 56—57

Ekstinktio 286—287
Ennakkokysymys
— kiinteistötoimituksessa 211—215, 264
— oikeudenkäynnissä 211
Ennakkomerkintä 7, 82, 366
Erillisen alueen liittäminen tilaan 8, 82
Erillisen alueen tilaksi muodostaminen 73
Esine
— esineoikeuden kohteena 168
— irtain 66
— julkinen 67
— kiinteä 65—72
— yksityinen 67

Halkominen 291, 295
Hallintaoikeus
— määräalaan 100—113
— omistajan 99—100, 164
— vuokramiehen 99—100

Institutionaalinen oikeussuoja 160, 163
Irroittamisoikeudet 86—87
Irtain omaisuus 36, 39

Jakotoimitukset
— asianosaiset 173
— kustannukset 195
— määräalan saaja jaossa 192, 203, 294—295
— tiedoksianto 190—191
— tiet 180, 195
— tilusten käyttö 191—193
— yksityisoikeudelliset sopimukset 295
Julkinen luotettavuus 13—14, 367, 369

Kaksoisluovutus
— kiinteistön 304
— määräalan 194, 323—336
Kalastusoikeus 107
Katualue 205
Kaupanvastuu 56, 74, 199, 296
Kiinnityksen
— haltija 328
— kohde 337
— uudistaminen 346
Kiinnitys
— erottamisoikeuden vakuudeksi 23, 90, 311—312, 328—329, 343—346, 349—350
— irtaimisto- 337
— laitos- 120, 137
— linja-auto- 337
— metsä- 337
— rekisteri 344, 347
— vastuusta vapautuminen 347

— velan vakuudeksi 118—119, 162, 343
— yhteis- 347—348
Kiinteistö
— ainesosa 36, 167
— alkumuoto 18
— kaupunki- 36, 72
— käsite 41—42
— laajassa merkityksessä 67—69
— maalais- 36, 72
— maarekisteri- 29, 69—72
— oikeutena 66
— saksalainen 6
— tarpeisto 36, 39
— teollisuus- 36, 72
— tonttikirja- 68—72, 322
— varsinaisessa merkityksessä 67—69
— vuoden 1734 laissa 46
Kiinteistönmuodostus
— englantilainen 11—12
— roomalainen 4—5
— saksalainen 8
— suomalainen 25
— suomalainen kehitys 18, 21
— teknisenä vaiheena omistajanvaihdoksessa 8, 12, 263
Kiinteistötoimitukset
— edellytykset 269—272
— kustannukset 195—197
— lainvoima 207—208
— lis pendens-vaikutus 193—195
— muutoksenhaku 202, 222
— oikeusvoima 207—220
— puhevallan käyttö 197—202
— riita omistusoikeudesta 183, 211—215, 264
— tarkastus 208, 257
— tiedoksianto 189—191
— tiekysymykset 180
Kiinteä omaisuus
— kirjallisuudessa 33—44
— käsite 61—65
— lainsäädännössä 44—50
— lajit 36, 39
— vuoden 1734 laissa 46, 50—61
Kirjaamisjärjestelmä
— amerikkalainen 13
— egyptiläinen 2
— englantilainen 10—13
— johtavat periaatteet 367—368
— konstitutiivinen vaikutus 6, 12, 14
— norjalainen 13—16
— roomalainen 2
— ruotsalainen 13—16
— saksalainen 6—9
— suomalainen 16—25
— tanskalainen 13—16
Kollisio 224—225
Kollisiosuoja, ks. dynaaminen suoja
Kompetenssi
— henkilöluotto- 127—134
— luovutus- 116—118
— normit 113—114
— prosessuaalinen 160, 171—172
— reaaliluotto- 118—127
— vaihdanta- 114, 116, 171
— varallisuusoikeuksien luovuttamiseen 134—137
— vuokraus- 137
Kompetenssitehottomuus 229
Konkurssi 360—364
Kylä 17
Käsitteenmuodostus 26, 151

Lahjoitusmaa 29, 50
Lainhuudatus
— kiinteistön 124, 162
— määräalan 21—22, 53, 368—378
Lainvoima 207—208
Lohkominen
— asianosaiset 173, 193, 198—200, 203
— jaon yhteydessä 294—295
— konkurssissa 363—364
— kustannukset 195—196
— lis pendens 194
— luovutussopimuksessa oleva virhe 262—266, 319—320
— murto-osasta luovutetun määräalan 292—296
— sikseenjättäminen 267—269, 278
— tiekysymykset 198
— ulosmitatun määräalan 133
— ulosmitatusta kiinteistöstä 349—354
— yleensä 29
Lunastusoikeus
— järjestelmässä 87
— osatalokkaan 54
— tontinosan omistajan 98
— valtion, pakkohuutokaupassa 97
Luonto
— kruunun 53, 56
— maan luonnot 52
Luovutuksensaaja 74
Luovutus 74
Luovutussopimus
— käsite 74
— muuttaminen 242—243, 249—253
— purkaminen 241—242

Maakirja 19
Mancipatio 3—4
Manttaali 94—96
Metsänhakkuuoikeus 112, 137

Metsän hävittäminen 107, 112
Metsästysoikeus 107, 112
Muotoamisoikeudet 87, 90
Muoto, maan luovutuksen
— funktio 235, 240, 259
— erityiset säännökset 244—254
— määräalan luovutuksen 53, 233—240
— yleinen 230—233
Muotovirhe
— korjautuminen 254—266
— näkyvät ja piilevät 255—256
Muuntamisoikeudet 87
Myymis- ja hukkaamiskielto 127, 132—133, 349
Määräala, käsite
— kirjallisuudessa 25—30
— tutkimuksessamme 73—75
Määräalan saajan oikeus
— ehdollisena sopimuksena 80—83
— esineoikeutena 78—83
— irroittamisoikeutena 85—94
— julkisoikeutena 81
— manttaalinosana 94—96
— omistusoikeutena 80, 97—99
— velvoiteoikeutena 83—85
— vertailevia huomautuksia 157—163
— yhteisomistuksena 92

Nautintaoikeus 117, 173, 175, 197, 355
Normi
— asema oikeustieteessä 31, 148—150
— kompetenssi- 113—114
— käsite 147
— käyttäytymis- 113—115
— organisaatio- 114
— performatiivi- 114—115, 161
— perusrelaatio 31, 148
— reaktio- 115
Numerus clausus 368

Oikeusasema 74, 157
Oikeussuhde 156—157
Oikeusvoima
— kiinteistötoimituksessa 203, 206—220, 265, 332
— objektiivinen ulottuvuus 211
— prosessioikeudessa 207
— subjektiivinen ulottuvuus 209, 211, 216
Omaisuus 37, 61—65
Omaperäismylly 70, 162
Omistajanhallinta 10, 41, 99, 109—113
Omistusoikeus
— ajattelutavasta 76—78, 147—157
— jaettu 76
— kohde 167—170
— määräalaan 97—99, 159—163
— siirtyminen määräalaan 8—9, 15, 163—167
— sisältö 11, 163
— suoja 11, 163
Osittamisrajoitukset
— englantilainen 283—284
— finanssipoliittiset 19—21, 272—275
— hallituksen esitys 275—277, 369—372
— kaavoitukselliset 278—281
— osittamisvapaus 21, 272
— ruotsalainen 281—282
— saksalainen 7, 283
Osuus yhteisiin 251, 297

Pakkohuutokauppa 127, 354—356
Pakkolunastuslainsäädäntö 48, 206
Panttioikeus
— kiinteistöön 55, 118—119
— maksamattoman kauppahinnan 56, 121—126
— määräalaan 55, 119—121, 378
— syntyminen 337
— toimituskustannuksista 197
— ulosmittaus- 127, 133
Perinnönjako 28
Possessio 4
Purkaminen
— kiinteistötoimituksen 194, 297
— luovutussopimuksen 241—242
Pätemättömyys 227—229

Rajankäynti 200, 216—219
Rajoitettu esineoikeus 40, 117, 134, 368
Rakennuskaava 205
Rakennuskielto 278
Rakennuslainsäädäntö 72, 74, 123, 205
Rakennuslupa 113
Rasiteoikeus
— haltija asianosaisena 173, 175, 178, 197—198
— haltijan kompetenssi 118
— luovuttaminen 137, 243
— tiehen 40, 135
— sisältö 134
Rasitustodistus 345—346
Res 3—5
Roomalainen oikeus 2—5

Saantokelpoisuus 301—302
Saanto-oikeudet 87
Sarkajako 20, 34, 52
Sisällössä oleva virhe 266—269
Sivullissuhteet
— etenevä 286—287
— takautuva 302—304

Staattinen suoja 110
Subjektiivinen oikeus 31, 147—153

Tahtovirhe 300
Takaisinsaanti 360—363
Tehottomuus 226—229
Tielainsäädäntö 92, 174, 204, 206
Tietoimitus
— yksityinen tie 189, 204
— yleinen tie 206
Tila 36, 71
Tilusvaihto 245—248
Tontinmittaus 29, 323
Tontti
— hallinnollinen 28
— kaavatontti 28
— oikeudellinen 28
— rekisteritontti 28, 50, 120, 322
— tontin määräala 27, 54, 72—73

Ulosmittaus
— irtaimen 127
— kiinteistön 127
— määräalan 127—133, 244

Vaihdantasuoja, kiinteistön saajan
— luovuttajan kiinnitysvelkojia vastaan 338—339, 343
— luovuttajan konkurssivelkojia vastaan 360
— luovuttajan seuraajia vastaan 304
— luovuttajan ulosmittausvelkojia vastaan 348—349

Vaihdantasuoja, määräalan saajan
— luovuttajan kiinnitysvelkojia vastaan 342—347
— luovuttajan konkurssivelkojia vastaan 361—364
— luovuttajan seuraajia vastaan 323—336
— luovuttajan ulosmittausvelkojia vastaan 349—354
Valtion metsämaa 53, 68—69, 96, 238, 321
Varallisuusoikeuksien jaottelu 78, 85
Veronalaisen maan vähentämiskielto 19—21, 34, 53—54, 59, 272—275
Vesialue 51
— yleinen 68—69, 321
Vesijättö
— erillinen 29, 96, 239—240
— luovutus 109, 238—240
Vesilainsäädäntö 107, 195
Vuokra-alueiden lunastamislainsäädäntö 27, 121
Vuokraoikeus
— maan 27, 54, 118, 135, 173, 197, 313, 328
Väliintulija 176, 201—202
Välttämätön prosessinyhteys 183—184

Yhteinen alue 29
Yhteisomistus 289—299
Yksityinen tie 195
Yksityisautonomia 114—115
Yleisen alueen mittaus 323

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. Loppuunm.
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. Loppuunm.
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. Loppuunm.
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, nid. 7,50 mk (3,75 mk)
22. **ERIK CASTRÉN, Valtioiden velvollisuus vastaanottaa kansalaisiaan ja kansalaisuudettomia.** 1942. Loppuunm.
23. **TAPIO TARJANNE, Kirjoituksia ja lausuntoja.** 1943. Loppuunm.
24. **TAUNO SUONTAUSTA, Valtion alueellisesta puolueettomuudesta.** 1944, nid. 6 mk (3 mk)
25. **MARTTI RAUTIALA, Puolisoiden velkasuhteet avioliittolain mukaan I.** Aviotiliton aikana. 1945. Loppuunm.
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, nid. 8 mk (4 mk)
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, nid. 5 mk (2,50 mk)
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 vapaudenriisto. Asialliset edellytykset.** 1950, nid. 25 mk (nid. 13 mk)
43. **SIMO ZITTING, Omistajanvaihdoksesta siirrettäessä erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia.** 1951. Loppuunm.
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. Loppuunm.
48. **LASSI KILPI, Harkintataksoitus.** 1955, nid. 7 mk (3,50 mk)

Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja

A-SARJA

49. **EINO PURHONEN, Parlamentaarinen valtiontilintarkastus Suomen valtiontalouden valvontajärjestelmässä.** 1955. Loppuunm.
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. Loppuunm.
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, sid 15 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. Loppuunm.
68. **KAUKO SIPPONEN, Lainsäädäntövallan delegoiminen.** 1965, nid. 32 mk, sid. 35 mk (nid. 16 mk, sid. 19 mk)
69. **ERIK CASTRÉN, Siviiliväestön oikeussuoja maaja 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. STAHLBERG, 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 asialliesta soveliutusalasta.** 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)
82. **JORMA PIETILÄ, Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan.** 1968, nid. 38 mk, sid. 41 mk, (nid. 28 mk, sid. 31 mk)
83. **TENHO AUTERE, Kansainvälisten riitojen rauhanomaisesta selvittelystä. Erityisesti tuomiovaltaa silmällä pitäen.** 1968, nid. 20 mk, sid. 23 mk (nid. 15 mk, sid. 17 mk)
84. **KAARLO SARKKO, Työrauhavelvollisuudesta.** 1969, nid. 30 mk, sid. 33 mk (nid. 22 mk, sid. 25 mk)
85. **HANNU TAPANI KLAMI, Iulius Paulus.** 1969, nid. 20 mk, sid. 25 mk (nid. 15 mk, sid. 18 mk)
86. **AULIS AARNIO, Kysymyksiä testamenttioikeuden alalta.** 1969, nid. 20 mk, sid. 25 mk (nid. 15 mk, sid. 18 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.)