

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 92

Veikko O. Hyvönen

ASIANOSAISTEN MÄÄRÄÄMISTOIMISTA KIINTEISTÖ- TOIMITUKSESSA

**SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA**

A-sarja N:o 92

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 92

VEIKKO O. HYVÖNEN

ASIANOSAISTEN
MÄÄRÄÄMISTOIMISTA
KIINTEISTÖ-
TOIMITUKSESSA

ÜBER DIE VERFÜGUNGSGESCHÄFTE DER
BETEILIGTEN IM GRUNDSTÜCKSVERFAHREN
ZUSAMMENFASSUNG

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

ASIANOSAISTEN MÄÄRÄÄMISTOIMISTA KIINTEISTÖ- TOIMITUKSESSA

KIRJOITTANUT

VEIKKO O. HYVÖNEN

OIKEUSTIETEEN TOHTORI, TEKNIKAN LISENSIAATTI
MAANMITTAUSINSINÖÖRI, VARATUOMARI

Tekniikan tohtorin arvon saavuttamiseksi
laadittu väitöskirja, joka asianomaisella
luvalla esitetään julkisesti tarkastettavaksi
Teknillisen korkeakoulun maanmittaus-
osaston luentosalissa M 1 marraskuun
7 päivänä 1970 kello 12.

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1970, Vammalan Kirjapaino Oy

ISBN 978-951-855-853-1 (PDF)

ALKUSANAT

Professori *Jorma Pietilä* ja professori *Tauno Tirkkonen* ovat Teknillisen Korkeakoulun väitöskirjojen esitarkastusta suorittavan toimikunnan pyynnöstä lukeneet käsikirjoituksen. Dosentti, tekniikan tohtori *Paavo Lappi* on niin ikään lukenut käsikirjoituksen kokonaan. He ovat tehneet useita hyödyllisiä huomautuksia. Pyydän lausua heille kaikille kunnioittavan kiitokseni.

Kyösti Haatajan rahasto ja *Valtion yhteiskuntatieteellinen toimikunta* ovat myöntäneet apurahan tätä väitöskirjatyötä varten. Pyydän saada kiittää tästä arvokkaasta tuesta, joka osaltaan on auttanut työstä johtuneiden kustannusten peittämisessä.

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

Otaniemessä 10 päivänä heinäkuuta 1970.

Veikko O. Hyvönen

SISÄLLYSLUETTELO

Alkusanat	V
Sisällysluettelo	VII
Lyhenteitä	XI
Kirjallisuutta	XIV
Oikeustapauksia	XXIII

1 §. TUTKIMUSTEHTÄVÄN ASETTELU

1. Johdanto	1
2. Dispositiivisesta periaatteesta	4
a. Prosessi- ja hallinto-oikeudessa	4
b. Jakolainsäädännössä	5
3. Aiheen käsittelytavasta kirjallisuudessa	9
a. Sopimusten systematiikkaa Haatajan mukaan vuodelta 1917	10
b. Tahdonilmaisujen systematiikkaa Noposen mukaan	13
c. Sopimusten systematiikkaa Haatajan mukaan vuodelta 1949	16
4. Rajankäyntejä ja vertailukohtia muilta oikeusaloilta	20
a. Siviiliprosessioikeus	21
b. Yhtiöoikeus	23
c. Varallisuus oikeudelliset oikeustoimet	25
5. Vertailukohtia ulkomaisesta lainsäädännöstä	30
a. Ruotsi	30
b. Norja	34
c. Saksan liittotasavalta	37
d. Englanti	41
6. Toimitusmenettelyn oikeudellisesta luonteesta	42
7. Kiinteistötoimituksesta ja asianosaisesta	47

2 §. JÄRJESTELMÄN MUODOSTAMISESTA

1. Yleisiä perusteita	49
2. Asianosaisen tahdonilmaisusta yleensä	52
3. Yksipuolisista määräämistöimistä	55
a. Asianosaisen suostumus materiaalisessa asiassa	55

b. Toimituksessa suoritettujen toimenpiteiden hyväksyminen	58
c. Koko toimituksen hyväksyminen	65
d. Eräitä muodollisia määräämistöimiä	69
e. Nimen antaminen tilalle	71
4. Kollektiivisista määräämistöimistä yleensä	72
a. Lakiteksteissä käytettyjä sanamuotoja	72
b. Järjestelmän muodostamisesta	75
5. Kaikkien asianosaisten muodollisista määräämistöimistä	77
6. Kaikkien asianosaisten aineellisista määräämistöimistä	84
a. Kiinteistötoimituksen edellytyksiä ja laajuutta koskevat sopimukset	84
b. Sopimukset jakoperusteesta	91
c. Sopimukset tilikorvauksista	94
d. Sopimukset lisäyksistä ja muutoksista lohkomistöimituksen perustana olevaan asiakirjaan sekä sopimukset tilusvaihdosta	101
e. Sopimukset toimituskustannuksista	103
7. Saapuvilla olevien asianosaisten muodollisista määräämistöimistä	106
a. Sopimukset toimitusmiesten valitsemisesta	106
b. Sopimus toimituskirjojen kielestä	109
c. Sopimus jatkokokouksen tiedottamisesta	109
8. Saapuvilla olevien asianosaisten aineellisista määräämistöimistä	111
a. Sopimukset jyvityksestä	111
b. Sopimukset jakeohdotuksesta ja eräät muut niihin liittyvät sopimukset	114
c. Sopimukset rajan paikasta	116
9. Asianosaisten enemmistö päätöksistä	121
10. Näkökohtia de lege ferenda	123

3 §. MÄÄRÄÄMISTÖIMEN MUOTO

1. Kollektiivisen määräämistöimen muoto JL:n mukaan	126
a. JL 52 §:n sisältö	126
b. JL 52 §:n muodollisuudet	127
c. JL 53 §	130
d. JL 52 ja 53 §:n soveltamisalasta	132
e. Asianosaisten enemmistö päätöksen muoto	133
2. Yksipuolisen määräämistöimen muoto JL:n mukaan	134
3. Määräämistöimen muoto KaavJL 4, 5 ja 6 luvun mukaisissa kiinteistötoimituksissa	143
4. Ulkomaista oikeutta sekä näkökohtia de lege ferenda	147

4 §. ASIALEGITIMAATIOTA KOSKEVIA KYSYMYKSIÄ

1. Yleisiä huomautuksia	151
2. YhteisalueL:iin liittyviä kysymyksiä	153

a. YhteisalueL 7 §:n mukainen järjestetty ja pysyvä hallinto	154
b. YhteisalueL 16 §:n mukainen uskotun miehen hallinto	155
c. Hallintoa vailla oleva yhteinen alue	156
3. YhtomL:iin liittyviä kysymyksiä	160
a. YhtomL 4 §	160
b. YhtomL 6 §:n mukainen uskotun miehen hallinto	163
4. Asialegitimatiosta JL 66 §:n mukaan	164
a. Säännösten sisältö	164
b. Kirjallisuudessa esitettyjä käsityksiä	165
c. Esitettyjen käsitysten arviointia	166
d. JL 54 §	170
5. Valtion asiamiehen puhevallasta	172

5 §. MÄÄRÄÄMISTOIMEN SITOVUUDESTA

1. Pätemättömyysopista jakolainsäädännössä	177
a. Klassinen pätemättömyysoppi jakolainsäädännössä	177
b. Analyttisestä pätemättömyysopista	179
2. Sitovuudesta sopijapuolten välisessä suhteessa	181
a. Muotovirheestä	181
b. OikTL 28—33 §:ssä tarkoitetuista virheistä	185
c. Sisällössä olevasta virheestä	189
3. Kompetenssivirheestä	191
4. Eräitä sivullissuhteisiin liittyviä kysymyksiä	195
a. Toimitukseen saapumatta jääneestä asianosaisesta	195
b. Asianosaisten seuraajista	197
c. Väliintulijasta ja kolmannelta henkilöstä	200
5. Määräämistoimen muuttamisesta	203
a. Muuttamisesta asianosaisten sopimuksen perusteella	203
b. Muuttamisesta vastoin asianosaisten tahtoa	205

6 §. ERITYISKYSYMYKSIÄ

1. KaavJL 61.2 §:n mukaisesta määräämistoimesta	207
a. Säännöksen sanamuoto	207
b. KaavJL 61 §:n tulkinnasta alkuperäisessä muodossa	208
c. Kehityksen suunnasta KaavJL 61.2 §:ssä	213
2. JL 191.1 §:n mukaisesta määräämistoimesta	214
a. JL 191.1 §:n sanamuoto	214
b. Määräämisvallasta	215
c. Osuuden suuruudesta	215
d. Kysymys säästömanttaalia vastaavista osuuksista	216
e. Maanmittaushallituksen ohjeet	217

3. Sopimukseen perustuvista maanjakorasitteista	221
a. Klassinen kahtiajako pakko- ja sopimusrasitteisiin	221
b. Nykäsen kahtiajako	224
c. Maanjakorasitteiden kehityksestä ja sijainnista systemaattisessa jär- jestelmässä	225
d. Rasitesopimuksen sitovuudesta	229
e. Rasitteen perustamisesta JL 17 luvun mukaan	233
f. Rasitteen perustamisesta JL 30 luvun mukaan	239
g. Rasitteen poistamisesta ja siirtämisestä JL:n mukaan	241
Zusammenfassung	246
Asiahakemisto	257

LYHENTEITÄ

Aikakausjulkaisuja

DL	= Defensor Legis
JFT	= Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
LM	= Lakimies
Mila	= Maanmittausinsinööri, Maanmittausinsinöörien liiton aikakauskirja
SKL	= Suomen Kunnallislehti
SvJT	= Svensk Juristtidning
SvLT	= Svensk Lantmäteritidskrift

Säädöksiä

AJ	= Asetus jakolaitoksesta 26. 10. 1916
AL	= Avioliittolaki 13. 6. 1929
AMM	= Asetus menettelystä maanmittaustoimituksissa 26. 10. 1916
AsutusL	= Asutuslaki 6. 11. 1936
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch für das Deutsche Reich 18. 8. 1896 (Saksan liittotasavalta)
FBL-ehdotus	= Förslag till Fastighetsbildningslag 1963—1969 (Ruotsi)
FlurbG	= Flurbereinigungsgesetz 14. 7. 1953
HM	= Suomen Hallitusmuoto 17. 7. 1919
HolhousL	= Holhouslaki 19. 8. 1898
IsojakoA, vuoden 1775	= Kongl. Förordningen angående Storskiiftsdelningar i Finland och hvad dervid iakttagas bör 27. 7. 1775
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
KaivosL	= Kaivoslaki 17. 9. 1965
KalastusL	= Kalastuslaki 28. 9. 1951
KaupantahvistajaA	= Asetus julkisista kaupanvahvistajista 9. 6. 1933
KieliL	= Kielilaki 1. 6. 1922
Kiina	= Asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9. 11. 1868

KK	= Vuoden 1734 lain kauppakaari
LunastamisL	= Laki eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalauskunnissa 16. 8. 1958
LVV	= Laki sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta 23. 7. 1902
MaanhankintaL	= Maanhankintalaki 5. 5. 1945
MaanhankkimisL	= Laki valtion maan käyttämisestä ja maan pakkolunastamisesta maankäyttölain tarkoituksiin 16. 8. 1958
MaanmittausA, vuoden 1783	= Kongl. Förordningen om Landtmäteriet i Riket 12. 8. 1783
MetsästysL	= Metsästyslaki 13. 4. 1962
MK	= Vuoden 1734 lain maakaari
MKL	= Maankäyttölaki 16. 8. 1958
MO, vuoden 1848	= Reglemente, angående Landtmäteriet, Ägodelnings- och Skattnämningsverket, samt justeringen af mått, mål och wigt i Finland 15. 5. 1848
OikTL	= Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13. 6. 1929
OK	= Vuoden 1734 lain oikeudenkäymiskaari
OsittamisA, vuoden 1895	= Asetus maatilojen osittamisesta 12. 6. 1895
OYL	= Laki osakeyhtiöistä 2. 5. 1895
PakkolunastusL	= Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 14. 7. 1898
PK	= Perintökaari 5. 2. 1965
RakA	= Rakennusasetus 26. 6. 1959
RakK	= Vuoden 1734 lain rakennuskaari
RakL	= Rakennuslaki 16. 8. 1958
SPM	= Keisarillisen Suomen Senaatin päätös maanmittaustoimittuksissa noudatettavista ohjeista 7. 11. 1916
UL	= Ulosottolaki 3. 12. 1895
VesiL	= Vesilaki 19. 5. 1961
VJL	= Laki vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kaupaloissa 9. 3. 1962
YhteisalueL	= Laki eräistä yhteisistä alueista ja niihin verrattavista etuuksista 9. 5. 1940
YhteisalueA	= Asetus eräistä yhteisistä alueista ja niihin verrattavista etuuksista annetun lain soveltamisesta 24. 1. 1941
Yhteismetsäl	= Yhteismetsälaki 14. 7. 1969
YhtomL	= Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25. 4. 1958
YksTL	= Laki yksityisistä teistä 15. 6. 1962
YITL	= Laki yleisistä teistä 21. 5. 1954

Muita lyhenteitä

HE	= Hallituksen esitys Eduskunnalle
HO	= Hovioikeus

KHO	= Korkein hallinto-oikeus
Kom.	= Komiteanmietintö
KoO	= Korkein oikeus
Ltk	= Laintarkastuskunta
Lvk	= Lainvalmistelukunta
OO	= Senaatin oikeusosasto
Vp	= Valtiopäivät

KIRJALLISUUTTA

- Aarnio, Aulis*, Havaintoja perintöosuuden luovutuksesta. DL 1969 s. 73—112.
- Ahla, Väinö*, Tierasitteen perustaminen maanmittaustoimituksissa. Mila 1925 s. 253—259.
- Aho, Matti L.*, Varallisuus oikeudellisen oikeustoimen tulkinnasta. Porvoo 1968.
- Airaksinen, Kalevi*, Tietäkkeiden syntymisestä yksityisistä teistä annetussa laissa. LM 1964 s. 823—837.
- Airas, Vilho*, Onko maanmittauslaitos kangistunut kaavoihinsa? Mila 1966 s. 156—158.
- » — Onko nykyiset jaon arvioimisperusteet säilytettävä? Uusjakolainsäädännön kehittäminen. Pori 1948 s. 66—75.
- Almquist, Jan Eric*, Svensk rättshistoria III. Fastighetsrättens historia. Efter föreläsningar av professor Jan Eric Almquist. Tredje reviderade upplagan. Stockholm 1964.
- Anttila, Lauri*, Maanmittaustoimituksen tilien muodollisesta käsittelystä. Mila 1935 s. 204—223.
- Augdahl, Per*, Norsk Civilprosess. Tredje utgave. Trondheim 1961.
- Baur, Fritz*, Lehrbuch des Sachenrechts. Dritte, neubearbeitete Auflage. Nordlingen 1966.
- Bergman, C. Gunnar*, Studier i svensk servitutsrätt — I. Gränslinjer. — II. Historisk utveckling af begreppet och dess förutsättningar. Uppsala 1909. (Bergman I—II)
- Brown, Curtis M.*, Boundary Control and Legal Principles. Fourth Printing. New York 1965.
- Brotherus, Harry*, Omistusoikeutta koskevat riidat jakotoimituksissa. LM 1960 s. 329—348.
- » — Rajankäynti ja tilusriita. LM 1932 s. 1—31.
- Brækhus, Sjur — Hærem, Axel*, Norsk tingsrett. Gjøvik 1964.
- Bäärnhielm, Mauritz*, Delaktighet i allmänning efter avstyckning. SvLT 1969 s. 401—407.
- Caselius, Ilmari — Heikonen, A. R. — Huttunen, Allan*, Osakeyhtiö. Edellinen osa. Neljäs uusittu ja täydennetty painos. Porvoo 1968.
- Cervin, Ulf*, Delningslinje och gränsbestämningslinje. Stockholm 1964. (Delningslinje)
- » — Fastighetsbildning för tätbebyggelse. Stockholm 1967. (Fastighetsbildning)
- Cheshire, G. C.*, The Modern Law of Real Property. Ninth Edition. London 1962.
- Christensen, Helge*, Jordskifteloven med kommentar. Annen utgave. Oslo 1962.

- Clark, Frank Emerson*, A Treatise on the Law of Surveying and Boundaries. Third Edition by John S. Grimes. Indianapolis 1959.
- David, René*, Nykyajan suuret oikeusjärjestelmät I. Suomentanut Asa Koljonen. Iisalmi 1970.
- Ekelöf, Per Olof*, Processuella grundbegrepp och allmänna processprinciper. Några problem inom den allmänna processrättsläran. Stockholm 1956.
- Ekström, F. W.*, Privaträttens allmänna läror. Utgiven av Einar Cavenius. Helsingfors 1921—1925.
- Ellilä, Tauno*, Oikeuspaikkaväitteen prosessuaalinen käsittely. LM 1958 s. 142—172.
- von Eyben, W. E.*, Formuerettigheder. Anden Udgave. København 1963.
- Fagerlund, Bertel*, Jakomaanmittarin mietteitä. Mila 1961 s. 242—249.
- Granfelt, O. Hj.*, Arvostelu teoksesta *Skeie*, Den Norske Civilproces I—III. JFT 1935 s. 265—269.
- » — Officialprincipen och dess tillämpning på materiellrättslig grund i vanliga tvistemål anhängiga vid underdomstol enligt gällande finsk och svensk rätt. JFT 1912 s. 319—364.
- » — Officialprincipen och dess tillämpning på processrättslig grund i vanliga tvistemål anhängiga vid underdomstol enligt gällande finsk och svensk rätt. JFT 1915 s. 170—210.
- Grefberg, G.*, Lagen om delning av jord å landet. Stockholm 1927.
- Grefberg, G. — Palm, Gunnar*, Lagen om delning av jord å landet. Supplement. Stockholm 1933.
- Gullnäs, Ingvar*, Lagrådsremiss beträffande ny jordabalk. SvJT 1966 s. 546—549.
- Gullnäs, Ingvar — Landahl, Tore*, Lagrådsremiss beträffande ny fastighetsbildningslag. SvJT 1968 s. 513—521.
- Haataja, Kyösti*, Jakolainsäädäntö. Helsinki 1917.
- » — Maanjakotoimi ja oikeustiede. Mila 1952 s. 71—74.
- » — Maanjaot ja talojärjestelmä. Helsinki 1949. (*Haataja*)
- » — Maa-oikeus I. Helsinki 1936.
- » — Maa-oikeus II. Asutuslainsäädäntö. Porvoo 1940. (Asutuslainsäädäntö)
- » — Vesioikeus I. Vaasa 1951.
- Hafström, Gerhard*, Den svenska fastighetsrättens historia. Andra upplagan. Lund 1968.
- Hakulinen, Y. J.*, Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvahvistajan asemasta ja tehtävistä. Toinen täydellisesti uusittu painos. Vammala 1949.
- Halila, Jouko*, Eräitä näkökohtia alistuksesta rikosprosessissa. LM 1958 s. 332—354.
- » — Tunnustamisesta. Vammala 1950. (*Halila*)
- Hannikainen, Antti*, Kiinnitysten kirjoihinmerkitsemissäännösten kehittämisestä. LM 1950 s. 124—148.
- » — Kirjaamislaitostamme kehitettäessä huomioon otettavia näkökohtia. Pykälä ry:n 30-vuotisjuhla-julkaisu. Alaviite 1965: 2 s. 6—7.

- Harbek, Ole F. — Solem, Erik*, Tinglysingsloven med kommentar. 4. utgave. Oslo 1961.
- Hedlund, Gunnar*, Till frågan om rättshandlingsservituten och tvångsservituten. Uppsala 1938.
- Heikkinen, Erkki*, Kokemuksia KaavJL:n tarkoittaman yleisen alueen muodostamisesta. Mila 1963 s. 59—67.
- Heikonen, A. R.*, Uuden yhteisomistustulain pääperiaatteet. Suomen lakimiesliiton kymmenensien lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1959 s. 73—92. (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959)
- » — Yhteisomistustulain sovellutusala. LM 1959 s. 629—646.
- Heiskanen, Ossi*, Teiden käsittelystä osittamistoimituksissa. Mila 1967 s. 119—125.
- Heitzer, Sebastian — Oestreicher, Ernst*, Bundesbaugesetz mit Ausführungsvorschriften des Bundes, Hinweis auf die mit Raumordnungsgesetz und Landesplanungsgesetzen. Kommentar. Dritte, verbesserte Auflage. Berlin 1968.
- Hemmer, Ragnar*, Suomen oikeushistorian oppikirja III. Varallisuus oikeuden historia. II muuttamaton painos. Vammala 1967.
- Henkow, Hugo — von Schultz, Åke*, Avstyckning och sammanläggning beträffande fastigheter å landet. Stockholm 1948.
- Hernberg, Alarik*, Om servituter vid jorddelning. JFT 1899 s. 309—321.
- Hietalahti, Heikki*, Kiinteistöjen rekisteröinnissä ja toimituksissa todettujen virheiden ja puutteiden oikaiseminen. Kunnallistekniikka 1967 s. 20—23 ja 138—140.
- Hillos, Lauri*, Jakolainsäädännön uudistaminen. Mila 1950 s. 1—14.
- Hillert, Sten*, Servitut. Förmån och last. En studie över servitutsfigurens funktion och avgränsning, särskilt dess förhållande till nyttjanderätt. Stockholm 1960.
- Holmbäck, Åke*, 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.
- Holopainen, Toivo*, Vesihuollon oikeuskysymyksistä I. Käyttövesikysymyksiä. LM 1964 s. 846—880.
- Hygstedt, Thore*, Materiella regler om fördelning av fiskerätt vid avstyckning enligt jorddelningslagen. SvLT 1963 s. 384—402.
- 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.
- » — Maankäyttötoimikunnan kokoonpanosta Lapissa. Mila 1960 s. 268—269.
- » — Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. Vammala 1970. (Hyvönen)
- » — Osittamisen edellytyksistä erällä rakennuskieltoalueilla. LM 1969 s. 198—202.
- » — Osittamisrajoituksesta historian, talouspolitiikan ja oikeustieteen kentässä. Maanmittaus 1968: 1—2 s. 34—67.

- Hyvönen, Veikko O.*, Siirron edellytyksistä. Mila 1961 s. 293—296.
- Hällfors, Edvard*, Arvostelu teoksesta *Moring*, Finlands Skiftesrätt. JFT 1928 s. 248—259.
- Härme, Väinö*, Maanmittaustoimitusten yksinkertaistuttamisesta. Mila 1957 s. 237—241.
- Jakoasetustoimikunnan kirje Maatalousministeriölle 12. 5. 1949. Jakoasetustoimikunnan vuonna 1949 laatiman jakolakiehdotuksen perustelut. (JAT 1949)
- Jakolainsäädäntökomitean mietintöluonnos, josta komitea on kirjeellään 20. 4. 1970 pyytänyt lausuntoja. (Jakolainsäädäntökomitea)
- Jodlowski, Jerzy*, Puolan siviiliprosessin johtavat periaatteet. LM 1962 s. 607—624.
- Jutikkala, Eino*, Suomen talonpojan historia. Toinen uudistettu ja lisätty laitos. Helsinki 1958.
- Kannel, Väinö*, Korkeimman oikeuden lainkäyttö jakojutuissa. LM 1929 s. 137—160.
- Kantee, Lauri*, Nykyinen uusjakomenettely Saksan liittotasavallassa. Maanmittaus 1963: 3—4 s. 32—38 ja 1964: 1—2 s. 19—26.
- » — Tielainsäädännön tarkastelua. Mila 1961 s. 21—25.
- Kantola, Jorma*, Kaivoslain mukainen korvausjärjestelmä. Maanmittaus 1968: 3—4 s. 1—10.
- » — Lisää vuokra-alueista. Mila 1961 s. 119—136.
- Kivimäki, T. M.* — *Ylöstalo, Matti*, Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. Toinen, uudistettu laitos. 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) 1946: 37. Kalastuslainsäädännön uudistamiskomitean mietintö.
- » — (monistettu) 1956: 6. Ehdotus kaupungin jakolaiksi. Valmistanut 20. 10. 1949 asetettu kaupungin jakolakikomitea helmikuussa 1956.
- » — (monistettu) 1958: 6. Yhteisomistuskomitean mietintö.
- » — (monistettu) 1963: 60. Osittamisrajoitustoimikunnan mietintö. (Kom.mon. 1963: 60) — Ehdotus Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle tilojen osittamisen rajoittamisesta sekä tilojen ja tilanosien yhdistämistä koskevaksi lainsäädännöksi. (Kom. mon. 1963: 60 liite)
- » — 1965: B 32. Ehdotusta pakkolunastusmenettelyn yksinkertaistamiseksi laatimaan asetetun pakkolunastusmenettelykomitean mietintö. Helsinki 1965.
- » — 1969: A 20. Ehdotus uudeksi osakeyhtiölaiksi. Osakeyhtiölakikomitean mietintö ja pohjoismaiset rinnakkaisehdotukset. Helsinki 1969.
- 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.
- Kungl. Maj:ts proposition 1969: 128 med förslag till Fastighetsbildningslag. Del A. Del B 1. Del B 2.* Stockholm 1969. (Prop. 1969: 128)
- » — 1970: 20 med förslag till Jordabalk. Del A. Del B 1. Del B 2. Stockholm 1970. (Prop. 1970: 20)
- Kyläkallio, Juhani*, Määräosainen yhteisomistus. Helsinki 1965.
- Lagberedningens förslag till lag angående skiftesväsendet jämte motiv. Helsingfors 1900. (Lagberedningens förslag 1900: 3)
- Lainvalmistelukunnan julkaisuja 1935: 17. Ehdotus Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laiksi yhteisten alueiden ja niihin verrattavien etuuksien hallinnosta ja käytöstä perusteluineen. Helsinki 1935.
- » — 1938: 6. Ehdotus Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laiksi eräistä yhteisistä alueista ja niihin verrattavista etuuksista (tarkistettu ehdotus). Helsinki 1938.
- » — 1940: 12. Ohjesääntöjen ja pöytäkirjojen mallit eräistä yhteisistä alueista ja niihin verrattavista etuuksista 9 päivänä toukokuuta 1940 annetussa laissa tarkoitetun pysyvän hallinnon järjestämistä varten. Helsinki 1940.
- » — 1951: 1. Ehdotus Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista lisäperusteluineen. Helsinki 1951.
- » — 1954: 3. Ehdotus Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista (tarkistettu ehdotus liitteineen). Helsinki 1954.
- Lappi, Paavo*, Jyvitysmenetelmän kehittämismahdollisuuksista. *Mila* 1951 s. 49—54.
- » — Keskipohjalainen uusjako. *Mila* 1958 s. 41—49.
- » — Peltö- ja metsätalustilusten arvosuhteesta maanjaossa. Helsinki 1948. (*Lappi*)
- » — Tutkimuksia eräistä viljelykelpoisten tilusten käsittelyyn maanjaossa vaikuttavista tekijöistä. Maanmittaus 1952 s. 1—108.
- Larma, Otto*, Rakennuslaki ja -asetus. Helsinki 1963.
- Larsson, Sven*, Lagrådet yttrande över jordabalksförslaget. *SvJT* 1969 s. 715—717.
- Lehto, Seppo*, Nykyisen tietoitusmenettelyn parannusehdotus. *Mila* 1969 s. 26—27.
- 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*)
- Manner, E. J.*, Arvostelu teoksesta *Pietilä*, Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Virallisen vastaväittäjän lausunto. *LM* 1969 s. 701—718.
- Manninen, M. G.*, Eräitä näkökohtia maamme jako-olojen kehittämisessä. *Mila* 1945 s. 193—211.
- Melander, Ilmari*, Asutusmaan pakkolunastuksen yleiset perusteet vuoden 1936 asutuslain ja maanhankintalain mukaan. Porvoo 1950. (*Melander*)
- » — Eräitä kalastusoikeutta koskevia kysymyksiä. *LM* 1961 s. 378—390.

- Merikoski, V.*, Hallinto-oikeuden oikeussuojajärjestelmä. Toinen uusittu painos. Vammala 1968. (*Merikoski*)
- » — Prosessuaalisten oppien omaksunnasta hallinnossa. Juhlaulkaisu Tauno Tirkkosen 70-vuotispäivänä 2. 8. 1968. Vammala 1968 s. 148—157. (Tirkkosen juhlaulkaisu)
- Meurman, Ivar*, Välin suorituksista jakotoimituksissa. *Mila* 1901 s. 1—18 ja 38—53.
- Meyer, Klaus — Stich, Rudolf — Tittel, Hans-Joachim*, Bundesbaurecht. M. von Brauchitsch, Verwaltungsgesetze des Bundes und der Länder. Köln 1966.
- Moring, K. A.*, Finlands skiftesrätt I—III. Helsingfors 1922—1927. (*Moring*)
- » — Om delning af jordlägenheter. *JFT* 1911 s. 1—73.
- » — Om vattenverk enligt finsk rätt II. Tillstånd till anläggning. Helsingfors 1908. (*Moring II*)
- Murén, Edvard*, Rasitteista. *SKL* 1964 s. 334—337.
- » — Yleisen alueen mittaus. *SKL* 1962 s. 10—12 ja 37.
- Muukkonen, P. J.*, Muotosäännökset. Varallisuus oikeudellisia sopimuksia koskeva tutkimus. Vammala 1958. (*Muukkonen*)
- » — Sopimusvapauden käsitteestä. *LM* 1956 s. 601—612.
- Niskanen, Viljo*, Asianosaisista maanmittaustoimituksissa sekä eräistä toimitusmenettelyyn ja maarekisterinpitoon liittyvistä kysymyksistä. *Mila* 1953 s. 204—219.
- » — Eräistä maanmittaustoimitusten tilikysymyksistä. *Mila* 1955 s. 187—196.
- » — Norjan maanmittauslaitoksesta, maanmittareista ja maanmittaustoimituksista. *Mila* 1957 s. 331—345.
- Nissilä, Viljo*, Maarekisterin tilannimien valinta. *Mila* 1969 s. 83—84.
- Noponen, V. K.*, Maanjakomenettelyssä noudatettavia oikeudellisia periaatteita. Maanmittaus 1936 s. 139—159.
- » — Oikeudesta ryhtyä liikennettä ja voimansiirtoa tarkoittaviin rakennustoi-
miin naapurin maalla. Helsinki 1931. (Rakennustoimista)
- » — Rasitteista maanjaossa. Helsinki 1932. (Rasitteista)
- Nordling, E. V.*, Allmänna bestämmelser om servituter enligt svensk lag. Andra upplagan. Upsala 1868.
- Nykänen, Paavo*, Rasiteinstituutiosta. Maanmittaus 1966: 3—4 s. 32—47.
- Persson, Eskil*, Den svenska jordabaksreformen. *SvLT* 1967 s. 121—133.
- Pietilä, Jorma*, Kaavoitusalueiden jakolain sisältämisestä osittamisrajoituksista. *LM* 1962 s. 65—97.
- » — Kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteistä ja niiden keskinäisestä suhteesta. *LM* 1966 s. 782—831.
- » — Lainsäädäntö. Kiinteistöjärjestelytoiminnan kehittäminen. Maanmittaus 1969: 1—2 s. 22—26.
- » — Maanomistajan oikeussuoja rasitteen rasittavuuden lisääntyessä. *Mila* 1967 s. 4—9.
- » — Näkökohtia maanmittausoikeuden systematiikasta. *Mila* 1964 s. 3—14.
- » — Tienpitovelvollisuuden järjestelystä jakolain mukaisissa maanmittaustoimituksissa. *Mila* 1960 s. 142—159.

- Pietilä, Jorma*, Tilojen yhteenrakentamisesta rakennuskaava-alueilla. LM 1964 s. 539—565.
- » — Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Maaoykeudellinen tutkimus. Vammala 1969. (*Pietilä*)
- » — Yksityistietoimituksissa esiintyviä laintulkintakysymyksiä. Mila 1966 s. 94—100.
- Powell-Smith, Vincent*, The Law of Boundaries and Fences. London 1967.
- Pölonen, H. F.*, Toimituksen tarkastuksessa havaittua ja muistiin merkittyä. Mila 1944 s. 97—145.
- Reinikainen, Veikko*, Prosessinedellytysten puuttumisen oikeusseuraamuksista. Vammala 1958.
- 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. FBL)
- Rodhe, Knut*, Aktiebolagsrätt enligt 1944 års lag om aktiebolag. Sjätte upplagan. Stockholm 1970. (Aktiebolagsrätt)
- » — Gränsbestämning och äganderättstvist. Lund 1944. (Gränsbestämning)
- » — Om fastighetsindelningen och dess betydelse. Uppsala 1941. (*Rodhe*)
- Saarinen, K. A.*, Asianosaisten oikeudesta tehdä päätöksiä ja sopimuksia maanmittaustoimituksissa. Mila 1927 s. 247—252.
- Schrevelius, Fredrik*, Lärobok i Sveriges allmänna nu gällande Civil-Rätt II. Andra upplagan. Lund 1857. (*Schrevelius* II)
- Schütz, Walter — Froberg, Günther*, Kommentar zum Bundesbaugesetz. Zweite, neu bearbeitete und erweiterte Auflage. Darmstadt 1962.
- Seppälä, Aapo*, Kenttämiehen huomioita toimitusten käsittelyssä y.m. Mila 1950 s. 210—214.
- Seppälä, Väinö V.*, Lohkomisesta. Suomen lakimiesliiton kymmenensien lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1959 s. 93—111. (Lakimiespäivien pöytäkirja 1959)
- » — Uudesta jakolaista. LM 1955 s. 273—289.
- Serlachius, Julian*, Sakrätten enligt gällande finsk rätt. 3 uppl. Helsingfors 1916.
- Statens offentliga utredningar 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.
- » — 1969: 43. Nytt lantmäteri. Stockholm 1969.
- Steuer, Robert*, Flurbereinigungsgesetz. Kommentar. 2., neubearbeitete Auflage. Berlin 1967.

- Sundström (Salmiala), Bruno A.*, Asianosaiskäsitteestä Suomen siviiliprosessi-oikeudessa I. Hämeenlinna 1923. (*Salmiala*)
- Suomaa, Väinö*, Jakolainsäädäntö selityksineen. Porvoo 1954. (*Suomaa*)
- » — Jyvityksen historiaa. Maanmittaus 1958 s. 1—25.
- » — Rasitteista tonttijakoalueella. Mila 1962 s. 64—70.
- » — Uusi kaavoitusalueiden jakolaki. Mila 1960 s. 127—141.
- Thulin, Gabriel*, Om delningsgrund vid skifte. Minneskrift ägnad 1734 års lag II. Stockholm 1934 s. 465—484.
- Tirkkonen, Tauno*, Suomen siviiliprosessioikeus I—II. Porvoo 1961—1966. (*Tirkkonen I—II*)
- Tolstrup, Flemming*, Landboret. Tredie Udgave. København 1968.
- Undén, Osten*, Svensk sakrätt. — I. Lös egendom. — II. Fast egendom. Femte genomsedda upplagan. Lund 1965—1968. (*Undén I—II*)
- Uljas, Juhani*, Uusjakotoiminnan nykyvaihe ja kehittämismahdollisuudet. Mila 1968 s. 46—49.
- Vartiala, Jussi*, Yhteisäluelaki. Mila 1970 s. 61—62.
- Vilkkonen, Eero*, Hallintotoimen mitättömyydestä. Vammala 1970.
- Virtamo, Niilo*, Lohkomistoimituksissa yleisimmin esiintyneistä virheellisyyksistä. Mila 1936 s. 234—244.
- Westerlind, Peter*, Lagberedningens förslag till ny jordabalk. SvJT 1961 s. 431—462.
- Westermann, Harry*, Sachenrecht. 5., neu bearbeitete Auflage. Karlsruhe 1966.
- Wiiala, Arvid*, Maanjaon arvioimisoppi I. Tiluslaji- ja jyvitysoppi. Vammala 1958. (*Wiiala I*)
- » — Maankäyttö ja yhteiskunta. Vammala 1969. (*Maankäyttö*)
- » — Maaseudun jako-olojen parantamisesta. Mila 1963 s. 50—57.
- » — Pakkolunastus- ja tilikorvaukset. Maanjaon arvioimisoppi II. Vammala 1966. (*Wiiala II*)
- » — Uusjaon vaikutuksesta jakokunnan maatalouteen. Helsinki 1948. (*Uusjaon vaikutuksesta*)
- » — Yksityiset tiet. Vammala 1962.
- Willgren, K.*, Suomen talousoikeus. Helsinki 1930.
- 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.*, Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan I—II. Toinen painos. Toimittanut *Ilmari Caselius*. Helsinki 1946—1947. (*Wrede—Caselius*)
- » — Finlands gällande civilprocessrätt. Första bandet. Fjärde upplagan utgiven av Bo Palmgren. Vammala 1953. (*Wrede I*)
- » — Grunddragen av sakrätten enligt Finlands lag I—II. Helsingfors 1925—1926. (*Sakrätt*)
- » — Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13 päivältä kesäkuuta 1929

- sekä sen yhteydessä julkaistut lait. Suomentanut Onni Heinonkoski. Kolmas painos. Helsinki 1953. (Oikeustoimilaki)
- Zitting, Simo*, Arvopaperin luovutuksensaajan oikeussuojasta. Porvoo 1957. (Arvopaperi)
- » — 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.
- » — Luentoja sivullissuojasta varallisuus oikeudessa. Helsinki 1969. (Sivullissuojasta)
- » — Näkökohtia pohjoismaisesta kehityksestä kirjaamisoikeuden alalla. Toivo Mikael Kivimäen juhlaulkaisu. Vammala 1956 s. 511—526. (Kivimäen juhlaulkaisu)
- » — Omistajanvaihduksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Vammala 1951. (*Zitting*)
- Zitting, Simo — Rautiala, Martti*, Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. 2. tarkastettu ja täydennetty painos. Vammala 1966.

OIKEUSTAPAUKSIA

Senaatin oikeusosasto (OO)

p 29. 10. 1901, Mila 1912 s. 334 ..	111
t 13. 4. 1907, JFT 1908 s. 63b/12	226
p 18. 5. 1910, JFT 1911 s. 100a/35	157
p 7. 9. 1912, Mila 1912 s. 331 ..	111
t 5. 12. 1913, JFT 1914 s. 135b/12	225
p 19. 10. 1914, Mila 1914 s. 307 ..	96
t 18. 12. 1915, JFT 1916 s. 257b/44	198, 200

Korkein oikeus (KoO)

t 1921 II 153	59
p 1922 II 1194	169
p 1923 II 1697	97
20. 4. 1926, Maanmittaus 1926 s. 143	97, 204
1927 II 55	60
17. 3. 1927 taltio 1118	127
27. 10. 1927 taltio 3736	66
6. 3. 1928, Maanmittaus 1928 s. 189	183, 201
11. 4. 1928 taltio 1359	112, 191
1929 II 617	118
14. 3. 1929, Maanmittaus 1929 s. 177	197
1. 9. 1930, Maanmittaus 1931 s. 28	205
21. 11. 1930, Maanmittaus 1931 s. 29	65, 169
13. 2. 1931, Maanmittaus 1931 s. 92	61
30. 4. 1931, Maanmittaus 1931 s. 159	190
1932 II 223	59
13. 10. 1932, Maanmittaus 1933 s. 106	91, 191
17. 11. 1932, Maanmittaus 1933 s. 27	206
1933 I 17	231
7. 2. 1933, Maanmittaus 1933 s. 164	91
29. 3. 1933, Maanmittaus 1934 s. 128	205

4. 12. 1933, Maanmittaus 1934 s. 127	202
1935 II 455	205
11. 1. 1935, Maanmittaus 1935 s. 284	59
1936 II 358	102, 193
1936 II 404	127, 131
1937 II 55	226
1937 II 562	65
1938 II 580	89
1939 II 286	90
1939 II 375	231
7. 4. 1939, Maanmittaus 1939 s. 250	206
9. 6. 1939, Maanmittaus 1939 s. 252	61
1941 II 123	230
1942 II 22	230
11. 5. 1944, Maanmittaus 1945 s. 38	206
1946 II 225	191
1947 II 192	187—188
1948 II 209	206
1949 II 79	188
1949 II 301	239
1950 II 15	198—199, 204
1954 II 28	127, 130
1955 II 83	154
2. 2. 1956, Maanmittaus 1956 s. 104	96
1. 8. 1956, Maanmittaus 1957 s. 42	226
21. 2. 1957, Maanmittaus 1957 s. 80	196, 197
4. 9. 1957, Maanmittaus 1957 s. 90	65
18. 3. 1958 taltio 536	135, 185
23. 4. 1959, Maanmittaus 1960 s. 28	97, 193
1960 II 133	233
1961 II 26	66, 184
1962 II 37	155
1962 II 131	101
11. 1. 1962 taltio 76	59
4. 12. 1962, Maanmittaus 1963: 1—2 s. 70	238

1963 II 89	217	5. 3.1968 taltio 669	187
1963 II 127	65, 184	12. 3.1968, Maanmittaus 1968:3	
4.11.1963, Maanmittaus 1965:1		—4 s. 45	225
—2 s. 90	186	5.12.1968 taltio 2988	64
1964 II 63	64	27. 3.1969 taltio 812	65
22. 7.1965 taltio 1664	96, 186	8. 9.1969 taltio 1806	135
9. 9.1965, Maanmittaus 1968:3		24. 9.1969 taltio 2001	90
—4 s. 44	225	7.11.1969 taltio 2441 136—138, 185	
29. 4.1966, Maanmittaus 1966:3		13. 1.1970 taltio 65	206
—4 s. 53	185	4. 2.1970, DL 1970 II s. 36 ..	232
8.11.1966 taltio 2862 139—141, 185			
8.11.1966, Maanmittaus 1967 s. 36	185		
6. 3.1967, Maanmittaus 1969:1			
—2 s. 78	225		
4. 4.1967 taltio 894	65		
13. 2.1968 taltio 401	86, 198		

Korkein hallinto-oikeus (KHO).

18. 1.1965, Maanmittaus 1965:3	
—4 s. 69	234
1966 A II 128	3

1 §. TUTKIMUSTEHTÄVÄN ASETTELU

1. Johdanto

Maa- ja vesioikeudellisia kysymyksiä käsiteltäessä näyttäisi usein siltä, ettei ratkaisevalle viranomaiselle riittäisi yksinomaan sen seikan sitova vahvistaminen, mikä yksittäistapauksessa on oikein. Ei ainoastaan lainsäätäjää vaan myös sen soveltaja näyttäisi kerran toisensa jälkeen joutuvan kovin monenlaisten voimaviivojen vaikutuskenttään, jonka kaikinpuoliseen arvosteluun laista ei läheskään aina näytä löytyvän suoranaisista ohjetta. Samalla kertaa olisi otettava huomioon teknistaloudellinen tarkoituksenmukaisuus maata ja vettä hyväkseen käyttävän yrittäjän toiminnan kannalta, maanomistajan omistusoikeuden loukkaamattomuus ja siihen liittyvät siviilioikeudelliset maa- ja vesioikeuden pohjana olevat perusteet sekä lopulta koko muun yhteiskunnan hyvinvointi ja viihtyvyys. Eri näkökohdat näyttäisivät usein johtavan ratkaisua eri suuntiin.

Teknistaloudellinen tarkoituksenmukaisuus voi merkitä maanmittausoikeudessa esim. tiluksiltaan ja etuuksiltaan järkipäraseen maatilatalouden harjoittamiseen soveltuvan optimaalisen käyttöyksikön, maatalan, muodostamista. Vesioikeudessa se saattaa merkitä esim. vesistöä jätevedellä kuormittavan teollisuuslaitoksen suoritus- ja kilpailukyvyyn sekä asianomaisen vesistön puhdistautumiskyvyn ottamista huomioon jäteveden johtamista koskevan asian ratkaisemisessa. Asiaa ei ole tarpeen ymmärtää niin, että teknistaloudellisen tarkoituksenmukaisuuden saavuttaminen olisi jollakin tavoin ristiriidassa lain tai jonkin sen yläpuolella olevan oikeudenmukaisuuden kanssa. Koko kysymystä voidaan pikemminkin tarkastella monisäikeisen eturistiriidan kokonaisratkaisuun tähtäävän lain oikeana ymmärtämisenä.

Lainsäätäjän lähtökohtana on tietysti suhteessa ollut siviilioikeudellinen pohja, johon liittyviin normeihin maanomistaja joutuu usein perustamaan oikeussuojavaatimuksensa eturistiriitatilanteessa. Maanomistajan

omistusoikeus on varsinkin varhaisvaiheessa ymmärretty individualistisen käsityksen mukaisena periaatteessa täydellisenä oikeudellisena valtana esineeseen nähden, kuten omistusoikeus yleensä vieläkin määritellään siviilioikeuden oppikirjoissa. Individualistisen käsityksen mukaan omistajan määräämisvalta on ulottunut periaatteessa kaikkiin maahan liittyviin oikeussuhteisiin, ellei jonkin kysymyksen osalta ole laissa nimenomaan määrätty toisin tai ellei sopimukseen perustuva oikeus rajoita omistajan määräämisvaltaa. Johtavana periaatteena mainitaan usein roomalaisesta oikeudesta peräisin oleva ns. omistusoikeuden tai maan vapauden periaate, libertas dominii, joka merkitsee individualistisen käsityksen mukaisen omistusoikeuden ja sen kohteena olevan maan säilyttämistä mahdollisimman vapaana sekä sopimukseen että välittömästi lakiin perustuvista rajoituksista. Tämä periaate on lausuttu Saksan BGB 903 §:ssä seuraavasti: »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.» Vasta myöhemmässä vaiheessa on tullut kuvaan mukaan omistusoikeuden sosiaalisen sidonnaisuuden periaate, joka on lausuttu muun ohella Bonnin perustuslain 14 artiklassa: »Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.»

Maa- ja vesioikeudellisissa prosessissa näiden kahden periaatteen välinen näennäinen ristiriitaisuus näyttäisi esiintyvän korostetusti asianosaisten ja viranomaisten välisen määräämisvallan rajaamisessa. Asianosaiset näyttävät kovin usein pitävän määräämisvaltansa rajoja varsin laajalle ulottuvina. Ratkaisevaa viranomaista lähellä olevissa ammattimiespiireissä taas ollaan usein valmiita siirtymään päinvastaiseen suuntaan ja rajoittamaan asianosaisen määräämisvaltaa entisestäänkin viittaamalla vaatimusten tueksi erityisesti teknistaloudellisen tarkoituksenmukaisuuden toteuttamisen välttämättömyyteen.

Problematiikkaa voidaan valaista parin maa- ja vesioikeuden eri aloilta valitun esimerkin pohjalta. Tämän kirjoittajan aikanaan suorittamassa halkomistoimituksessa asianosaiset sopivat metsätilikorvausten (puustotilikorvausten) kuittaamisesta. Tällöin otettiin huomioon, että metsän pinta-ala oli satojen hehtaarien laajuinen ja että heikohko syrjäisestä asemasta ja tavarán laadusta johtuen vähäarvoinen puusto oli jakautunut jokseenkin tasaisesti eri osakkaiden kesken. Tilan pääosakas ei tahtonut metsätiliä tehtäväksi, koska hän olisi joutunut kustantamaan suurimman osan kalliista toimenpiteestä osuutensa mukaan. Myös muut

toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset olivat valmiit allekirjoittamaan metsätilikorvausten kuittaamista koskevan sopimuksen. Maanmittauskonttori palautti kuitenkin toimituksen uuteen käsittelyyn, koska kaikki jako-osakkaat eivät olleet kokouksessa saapuvilla eivätkä siten voineet yhtyä tilikorvausvaatimusten kuittaamista koskevaan sopimukseen. Eräs kaikkein pienimmistä osakkaista ei katsonut tarpeelliseksi osallistua koko toimitukseen eikä käynyt kertaakaan toimituskokouksissa. Muut asianosaiset eivät voi tämänkaltaisissa tapauksissa käsittää, mitä varten metsien lukemiseen olisi käytettävä niin paljon varoja, että kustannukset muodostuisivat kohtuuttoman suuriksi puuston arvoon verrattuna. Tässäkin tapauksessa toimitusmiehet ovat löytäneet ratkaisun, joka on tyydyttänyt lopulta sekä asianosaisia että viranomaisia, mutta ratkaisun löytäminen ei ole ollut suinkaan itsestään selvää asianosaisten ja viranomaisten määräämisvallan rajoja koskevassa jakolainsäädännön pykäläviidakossa. Ratkaisuun palataan myöhemmin tilikorvauksia koskevan esityksen yhteydessä.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa 1966 A II 128 katsottiin, että hakijan ja uittoyhdistyksen välillä tehtyä uittolaitteiden rakentamista ja korvausta koskevaa sopimusta ei voitu ottaa huomioon vahvistettaessa, mitä rakennelmia ja laitteita voimalaitoksen omistaja oli velvoitettava Vesil 2:18.1:n nojalla tekemään. Sopijapuolina olleet voimalaitosyhtiö ja uittoyhdistys olivat toiminnassaan nojautuneet pääasiassa sopimukseen, jolla uskottiin voitavan ratkaista huomattavaa taloudellista arvoa edustava varsin moniulotteinen eturistiriitatilanne, mutta lähinnä metsähallituksen vaatimuksesta ylin oikeusaste joutui ottamaan huomioon julkisen intressin osuuden asiassa. Voidaan perustellusti otaksua, että nykyinen asiaruuhka vesioikeuksissa johtuu osaltaan siitä, etteivät asianosaiset voi läheskään aina luottaa sovinnollisen ratkaisun pysyvyyteen niissäkään tapauksissa, joissa tällainen ratkaisu olisi löydettävissä ilman oikeuskäsittelyä. Asioiden vaikeus ja monipuolisuus näyttävät johtavan sekä lainsäätäjää että asianosaista tunnustamaan oikeudellisen käsittelyn välttämättömyyden.

Asianosaisen ja viranomaisen määräämisvallan rajojen selvittäminen näyttäisi tässä vaiheessa sekä tarpeelliselta että tarkoituksenmukaiselta. Periaatteessa asia kaipaaisi tutkimusta koko maa- ja vesioikeuden osalta, mutta seuraavassa rajoitutaan jakolainsäädäntöä koskevien kysymysten tarkasteluun. Nyt rakennetulta pohjalta tutkimusta voidaan myöhemmin jatkaa koskemaan muuta maa- ja vesioikeutta.

2. Dispositiivisesta periaatteesta

a. *Prosessi- ja hallinto-oikeudessa. Määräämis- eli dispositiivisella periaatteella* ymmärretään prosessi- ja hallinto-oikeudessa yleensä asianosaisen valtaa määrätä hänelle tulevasta oikeussuojasta. Asianosaisella on sen mukaan valta ratkaista, haluaako hän oikeussuojaa, missä laajuudessa hän tahtoo oikeussuojaa ja mitä oikeussuojan mahdollisista eri muodoista hän haluaa yksittäistapauksessa käyttää hyväkseen. Tätä periaatetta perustellaan siviiliprosessioikeudessa yleensä lausumalla, että siviiliprosessin kohteena on säännönmukaisesti sellainen yksityisoikeudellinen intressi, josta asianosaiset voivat määrätä, minkä vuoksi asianosaisella tulee olla myös oikeus määrätä hänelle tulevasta oikeussuojasta.¹

Määräämisperiaate ilmenee siviiliprosessioikeudessa muun ohella OK 11 luvun haastetta koskevissa säännöksissä, jotka edellyttävät asianosaisen aloitetta oikeudenkäynnin vireillepanossa. Se ilmenee epäsuorasti myös OK 24:3.1:n tuomioistuimen ratkaisua koskevasta säännöksestä, jonka mukaan tuomioistuin ei voi sivuuttaa mitään haasteen nojalla esille tuotua asianhaaraa eikä se voi myöskään panna päätökseensä mitään sellaista, mikä ei oikeastaan kuulu asiaan. Voimassa olevan oikeutemme mukaan asianosaiset saavat milloin tahansa luopua oikeudenkäynnistä riita-asiassa ja jättää asian joko entiselleen taikka järjestää sen sovintoiteitse tai välimiesmenettelyssä.²

Hallinto-oikeudessa vallitsevan käsityksen mukaan asianosaisella ei ole yleensä valtaa disponoida julkisoikeudellisesta oikeussuhteesta läheskään samassa laajuudessa kuin siviiliprosessissa, joskin asianosaisella on »eräänlainen disponointioikeus itse asian suhteen», kuten *Merikoski* asian ilmaisee. Puhtaiden rahasuoritusten osalta asianosaisen määräämisvalta näyttää kuitenkin laajemmalta kuin yleensä.³

Määräämisperiaatteen vastakohtana puhutaan *virallisperiaatteesta*, joka siviiliprosessissa merkitsee oikeussuojan antamista yksityisen henkilön tahdosta riippumatta. Luonteenomaisina indispositiivisina riita-asioina mainitaan yleensä avioeroa ja perheoikeudellista statussuhdetta koskevat asiat. Näissä asioissa sovinto ei ole sallittu eivätkä asianosaiset voi jättää

¹ *Tirkkonen* I s. 90—91 ja *Wrede* I s. 76—77. Ks. myös *Halila* s. 1—7 ja *Ekelöf* s. 266—267.

² *Tirkkonen* I s. 91—92 ja *Wrede* I s. 77—78. Ks. myös *Ekelöf* s. 247—267.

³ *Merikoski* s. 138—139.

asiaansa ratkaistavaksi välimiesmenettelyssä. Prosessioikeudessa puhutaan tällöin virallisperiaatteen soveltamisesta aineellisoikeudellisella perusteella. Dispositiivisissakin riita-asioissa esiintyy kuitenkin sellaisia yksittäisiä kysymyksiä, joista asianosaiset eivät saa määrätä. Näistä mainitaan usein esim. absoluuttisia prosessinedellytyksiä koskevat kysymykset ja myös eräitä todistuslainsäädännön piiriin kuuluvia kysymyksiä. Niiden osalta siviiliprosessioikeudessa puhutaan virallisperiaatteen soveltamisesta prosessioikeudellisella perusteella.⁴ Hallinto-oikeudellisessa kirjallisuudessa korostetaan vastaavissa yhteyksissä julkisen intressin vaikutusta, mutta samalla huomautetaan, ettei virallisperiaate ole kuitenkaan yksinään vallitsevana, vaan se tulee syrjäytetyksi erittäinkin erilaisissa anomus- ja hakemusasioissa, joissa asianosaisen edun mukaista on asian vireille saattaminen ja ratkaisuun vieminen.⁵

b. *Jakolainsäädännössä.* Jakolainsäädännön varhaisissa historiallisissa kehitysvaiheissa asianosaisten määräämisvallan katsottiin ulottuvan periaatteessa yhtä laajalle kuin yleisessä tuomioistuimessa tapahtuvassa riita-asiain oikeudenkäynnissä. Dispositiivisen periaatteen voidaan sanoa olleen *sarkajaossa* pääsääntönä siinä mielessä, että sarkajako oli asianosaisten suoritettava. Kyläyhteisöllä oli käytettävänä tiettyjä keinoja yksittäisen asianosaisen pakottamiseksi järjestelmään. Suurimmat osakkaat saivat määrätä peltopalstojen lukumäärästä. Jakoperusteesta asianosaiset sopivat yksimielisesti ja ellei sopimusta syntynyt, siitä oli riideltävä oikeudessa. Sarkajakoa koskevat säännökset kirjoitettiin yleensä dispositiiviseen muotoon. Jakovalta oli yleensä sillä, joka jakaa tahtoi, mutta lain mukaan kerran suoritettua jakoa pidettiin periaatteessa pysyvänä, elleivät asianosaiset sopineet uuden jaon toimittamisesta.⁶

⁴ Tirkkonen I s. 93—95 ja Wrede I s. 78—80. Ks. myös Granfelt JFT 1912 s. 319—324 ja sama JFT 1915 s. 170—210.

⁵ Merikoski s. 39.

⁶ Ks. erit. RakK 1:1 sekä RakK 1:3, jossa lausutaan muun muassa: »Hvart-hera skal få sitt skifte, then ene efter then andra, som hans tomt ligger til i folk-skifte och väderstrek, och råde han, eller the, som största del i by äga, i huru många skiften åker och äng läggas må; doch att hvar niuter jämngodt emot annan.» Ks. myös RakK 1:4, jossa lausutaan muun muassa seuraavaa: »ingen hafve våld then by rifva, som i rätta solskifte lagt är, utan alle jordägare therom åsämjas.» Nimenomaiset jakovaltaa koskevat säännökset puuttuivat vuoden 1734 laista.

Kirjallisuudesta ks. Almquist s. 233—234, Haataja s. 54—55, Hafström s.

Isojakotoimituksen vireillepano riippui myös aluksi asianosaisten sopimuksesta, mutta vuoden 1757 isojakolainsäädännössä jakovalta oli myöhemmin usein toistetun säännön mukaan sillä, joka jakaa tahtoi. Myös viranomaisen saattoi panna vireille isojakotoimituksen. Samalla viranomaisen katsottiin olevan velvollinen valvomaan, että jakotoimitukseen vastoin tahtoaan joutunut asianosainen sai jaossa jakoperusteen mukaisen osuuden tiluksista ja muista etuuksista. Tässä mielessä isojakotoimituksessa siirryttiin julkisen intressin vaikutuksesta virallisperiaatteen kannalle. Varhaisessa jakolainsäädännössä asianosaisilla oli kuitenkin yleensä varsin laaja määräämisvalta niihin toimituksessa esiintyviin yksittäisiin kysymyksiin nähden, joista he saattoivat olla yksimielisiä. Jaon kokonaisuudessaan edellytettiin perustuvan asianosaisten keskeiseen sovitteluratkaisuun. Sitä koskevat riidat taas käsiteltiin kihlakunnan-oikeudessa.⁷ Vielä vuoden 1775 isojakolainsäädännön mukaan asianosaisten edellytettiin sopivan muun muassa jyvityksestä ja jakoehdotuksesta ja ellei sopimusta syntynyt, asia oli alistettava maanjako-oikeudelle.⁸

Kuluvan vuosisadan oikeuskirjallisuudessa ollaan yksimielisiä siitä, että jakolainsäädännön mukaisessa toimitusmenettelyssä noudatetaan *pääsääntönä virallisperiaatetta*, josta kuitenkin voidaan osoittaa useita poikkeuksia dispositiivisen periaatteen hyväksi.⁹ Poikkeuksista taas säädetään yleensä laissa nimenomaisesti kussakin tapauksessa erikseen.

Dispositiivisen periaatteen soveltamisalan kaventumisen voidaan sanoa johtuvan myöhemmässä vaiheessa pääasiassa omistusoikeuden sosiaalisen

140—143, *Jutikkala* s. 69—82, *Moring* s. 116—121 ja *Thulin* s. 465—477. On tosin jonkin verran epäselvää, missä määrin sarkajako on ollut voimassa Suomessa.

⁷ Ks. Kongl. Förordningen om Hemmansägors läggande i Storskiften, den 5. 4. 1757. Asetuksen esipuheessa on selitetty jo aikaisemmin tapahtunutta kehitystä ja myös lainsäädäntöpoliittisia päämääriä. Kirjallisuudesta ks. *Almquist* s. 235, *Haataja* s. 69—70, 75—76 ja 133, *Hafström* s. 143—145, *Jutikkala* s. 246—252 sekä *Moring* s. 121—122 ja 184—185.

⁸ Vuoden 1775 IsojakoA 6, 8 ja 11 §.

⁹ Ks. *Granfelt JFT* 1912 s. 350—356, *Haataja* s. 156, 689 ja 763—768, *sama* *Mila* 1952 s. 72, *Hyvönen* Maanmittaus 1967 s. 9, *Moring* s. 90—91 ja 447, *Noponen* Rasitteista s. 71—73, *sama* Maanmittaus 1936 s. 151—152, *Pietilä* s. 77—78, *erit. av* 65, ja *Saarinen* *Mila* 1927 s. 247—248.

Esim. *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 151 lausuu, että »maanjakomenettelyssä virallisuusperiaate on vallitsevana, ellei laki nimenomaan jossakin kysymyksessä anna määräämisperiaatteelle sijaa.» Myös maanmittausinsinöörit ovat usein yhtyneet samanlaisiin käsityksiin. Ks. esim. *Pölönen* *Mila* 1944 s. 106.

sidonnaisuuden periaatteesta. Kiinteistönmuodostuksen katsotaan nykyisin palvelevan koko yhteiskuntaa eikä ainoastaan asianomaisen toimituksen asianosaisia. Tarkoitukseen sijoitetaan myös huomattavat määrät yhteiskunnan varoja. Dominoivana näkökohtana kiinteistönmuodostuksessa pidetään nykyisin tarkoituksenmukaisuuden saavuttamista koko yhteiskunnan ja sen jäsenten kannalta eikä yksinomaan kiinteistön kulloisenkin omistajan näkökulmasta.¹⁰

Toisinaan kuulee mainittavan, että asianosaisten määräämisvalta olisi julkisen intressin vaikutuksesta jatkuvasti kaventumassa jakolainsäädännön alalla yleensä. Kaventumista on todella tapahtunut pitkäkhön ajan kuluessa useista eri syistä, mutta tämäntapainen kehitys ei ole ollut yhtäjaksoista, vaan tietyissä historiallisissa vaiheissa voidaan havaita myös asianosaisten määräämisvallan laajentumista. Erityisesti osittamisrajotuskysymystä koskevan historiallisen kehityksen tarkastelu osoittaa, että vuosien 1895 ja 1916 jakolainsäädännössä asianosaisten määräämisvalta laajeni tiettyjen kysymysten osalta huomattavasti entisestään osittamisvapauden periaatteen tultua omaksutuksi pääsäännöksi. Määräämisvallan laajeneminen tämän yksittäiskysymyksen osalta johtui useista eri syistä, jotka ovat liittyneet sekä yhteiskunnallisiin että maailmankatsomuksellisiin näkökohtiin.¹¹ Eräiden muiden kysymysten osalta voidaan havaita samanaikaisesti päinvastaista kehitystä.¹²

Valinta määräämis- ja virallisperiaatteen välillä riippuu moninaisista sosiaali- ja kulttuuripoliittisista ja kansanpsykologisista tekijöistä.¹³ Monet näistä tekijöistä ovat myös ideologisella tasolla. Kommunistisissa järjestelmissä on varsinkin maa- ja siviiliprosessioikeuden alalla luovuttu laajassa mittakaavassa dispositiivisesta periaatteesta ja omaksuttu sen tilalle myös riita-asioissa ns. objektiivisen totuuden peri-

¹⁰ Ks. *Haataja* s. 688—689 ja 766—770, *Pietilä* s. 78 ja *Wiiala* Maankäyttö s. 273 ym. Ks. myös tämän kirjoittajan suorittamaa analyysia kiinteistötoimituksen tuloksesta ja päämäärästä Maanmittaus 1967 s. 1—22. Ruotsin lainsäädännön kannalta ks. *Cervin* Fastighetsbildning s. 40—65 ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 85—87.

¹¹ Osittamisrajotuskysymyksen kehityksestä ks. *Hyvönen* Maanmittaus 1968: 1—2 s. 34—45 ja siinä mainittua kirjallisuutta.

¹² Esim. rasitteiden perustaminen rajoitettiin vuoden 1895 OsittamisA 10 §:ssä tiettyihin tyyppisiin kysymyksen oltua aikaisemman lainsäädännön osalta nimenomaisten säännösten puuttuessa jossakin määrin epäselvä.

¹³ *Tirkkonen* I s. 87. Ks. myös *David* s. 124—125.

aatē, jonka puitteissa asianosaiselle voidaan myöntää oikeussuojaa laajemmaltikin kuin hänen vaatimuksensa ulottuu.¹⁴ Sen sijaan englantilaisessa ja anglo-amerikkalaisessa yhteiskunnassa maa-oikeudellisissa kysymyksissä asianosaisten määräämisvalta ulottuu varsin monien kysymysten osalta huomattavasti laajemmalle kuin esim. meillä.¹⁵

Oman jakolainsäädäntömme kokonaisuudistus näyttää tällä hetkellä ajankohtaiselta. Sitä harkittaessa joudutaan myös ratkaisemaan määräämisperiaatteen soveltamista koskeva kokonaiskysymys. Tällöin voidaan kiinnittää erityistä huomiota paitsi omaa oikeusjärjestystämme koskeviin tutkimuksiin myös niihin tuloksiin, joita on saavutettu Ruotsin uuden jakolainsäädännön valmistelutöissä. Ruotsin uusimmissa lainvalmistelutöissä kiinteistönmuodostusta koskevaa lainsäädäntöä pidetään pääasiassa yksityisoikeudellisena lainsäädäntönä, jonka olennaisena tehtävänä on järjestellä asianosaisten välisiä maata koskevia oikeussuhteita. Tiedetyt julkisoikeudelliset piirteet tulevat kuitenkin mukaan valvottaessa yhteiskunnan etuja erityisesti kiinteistönmuodostuksen edellytyksiä koskevissa kysymyksissä. Nämä jakolainsäädännön ja ehkä koko maa- ja vesioikeuden kaksi erilaista hallitsevaa funktiota näyttäisivät johtavan siihen, että yksityisoikeutta koskevat riita-asiat olisi ratkaistava tuomioistuimessa kun taas maapoliittiset, kaavoitukselliset sekä muut julkista intressiä koskevat kysymykset olisi ratkaistava hallinnollisessa järjestyksessä. Käytännöllisistä syistä Ruotsissa päädyttäneen kuitenkin siihen, että kumpaankin ryhmään kuuluvat kysymykset käsitellään kiinteistönmuodostuksen osalta samassa toimituksessa, jossa asianosaisten määräämisvaltaa on laajennettu entisestään erityisesti yksityisoikeudellisten kysymysten osalta. Viranomaisen tehtäväksi on taas jäänyt julkisen intressin valvominen keskeisimmissä maa- ja kaavoituspoliittisissa ja muissa niihin liittyvissä kysymyksissä sekä edelleen yksityisen edun turvaaminen niissä tapauksissa, joissa asianomaista oikeuden haltijaa, kuten esim. kiinnityksen haltijaa, ei yleensä pidetä asianosaisena kiinteistötoi-

¹⁴ Ks. *David* s. 232, *Ekelöf* s. 181—183 ja *Jodlowski* LM 1962 s. 614—615. Ks. myös tämän kirjoittajan esitystä *Maanmittaus* 1967 s. 11.

¹⁵ Asianosainen voi varsin usein määrätä sekä toimitusinsinöörin valinnasta että siinä suoritettavista tehtävistä kiinteistötoimituksessa. Ks. englantilaisen oikeuden osalta esim. *Powell-Smith* s. 128 ja USA:n oikeuden osalta *Brown* s. 230—241 ja *Clark* s. 11—32.

mituksessa, vaikka toimitus saattaa koskea myös hänen etuaan ja oikeuttaan.¹⁶

Meillä ei ole myöskään syytä uskoa asianosaisten määräämisvallan jatkuvasti kaventuvan, sillä yleisen sivistys- ja varallisuustason kohoamisen johdosta asianosaisilla on entistä paremmat mahdollisuudet valvoa etujaan ja oikeuksiaan toimituksessa. Tämä taas luo edellytykset virkakoneiston vastaavalle keventämiselle. Perustellusti voidaan yhtyä vanhan ja kokeneen uusjakomaanmittarin mietteisiin, kun hän lausuu, ettei toimitusmaanmittari voi vaikuttaa asianosaisten valintaan, mutta »kuitenkin on parasta lähteä ennen kaikkea siitä, että he suurin piirtein ovat kelpo väkeä, jolla on hyvä ymmärrys ja kyky valvoa etujaan ja omaisuuttaan.»¹⁷

3. Aiheen käsittelytavasta kirjallisuudessa

Siviilioikeudessa puhutaan *sopimusvapaudesta* kovin monenlaisessa merkityksessä eikä maa- ja vesioikeus ole voinut tietenkään säilyä vapaana samankaltaisesta rasituksesta. Sopimusvapaudesta puhuttaessa on syytä pitää erillään siihen liittyvät erisisältöiset vapaudet, kuten päättäväisyys, sopimuskumppanin valitsemisvapaus, tyyppivapaus, sisältövapaus, muotovapaus ja purkamisvapaus. Muitakin näkökohtia voitaneen osoittaa.¹⁸

Maa- ja vesioikeuden piirissä tulee kuvaan mukaan erityisesti eräitä julkisoikeutta lähellä olevia аспектеjä. Jakolainsäädäntöä koskevassa kirjallisuudessa kiinnitetään usein huomiota siihen, ettei esim. sopimus metsätalustilasta ole varallisuus oikeudellinen oikeustoimi samanlaisessa merkityksessä kuin yksityisoikeudessa yleensä tarkoitetaan sopimuksesta puhuttaessa, vaan jakolainsäädännön tarkoittamassa sopimuksessa on mukana sellaisia julkisoikeudellisia piirteitä, jotka oikeuttavat puhumaan varallisuus oikeudellisen sopimuksen sijasta tai sen ohella (prosessuaalisesta) *määräämistöimestä*.¹⁹ Varsinkin maanmittausoikeudellisessa kir-

¹⁶ Ks. SOU 1963:68 s. 123—126 ja Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 18—31 ja 56—61, sekä Prop. 1969:128 B s. 18—31 ja 56—61.

¹⁷ Fagerlund Mila 1961 s. 243.

¹⁸ Ks. Muukkonen LM 1956 s. 601—612, erit. s. 607—608, jossa sopimusvapauden käsitettä eritellään varsin pitkälle menevällä tavalla.

¹⁹ Yksityisoikeudellisen sopimuksen ja kiinteistötoimituksen määräämistoi-

jallisuudessa sopimusvapaudesta puhuttaessa kiinnitetään pääasiassa huomiota kahteen näkökohtaan. Tällöin kysytään, millaisista asioista asianosaisten voivat sopia kiinteistötoimituksessa, ja kutka ovat ne henkilöt, joiden suostumus on tarpeen kussakin tapauksessa sitovan sopimuksen aikaansaamiseen.²⁰ Nämä kysymykset ovat keskeisiä, mutta problematiikka ei rajoitu läheskään tähän. Monet muut sopimusvapauteen liittyvät osakysymykset odottavat vastaustaan.

a. Sopimusten systematiikkaa Haatajan mukaan vuodelta 1917. Asianosaisten sopimusten eli kollektiivisten määräämistointen systemaattinen ryhmittely lienee kirjallisuudessamme suoritettu yksityiskohtaisesti ensimmäisen kerran *Haatajan* julkaisemassa AJ:n selitysteoksessa. Ryhmittely on suoritettu asianosaisten sopimuksia koskevien AJ 73 ja 74 §:n kohdalla. Nämä säännökset kuuluvat AJ II osastoon, joka sisältää yleisiä määräyksiä maanjaon ja tilusvaihdon toimittamisesta, sekä tarkemmin AJ 7 lukuun, joka sisältää yleisiä määräyksiä menettelystä sanotuissa toimituksissa. AJ 6 ja 7 luvun menettelyä koskevia säännöksiä noudatettiin AJ 60.3 §:n ja AMM 97 §:n mukaan myös muissa AJ:n ja AMM:n mukaisissa maanmittaustoimituksissa sikäli kuin jonkin tapauksen varalta ei ollut säädetty toisin. Näin ollen myös *Haatajan* suorittama systemaattinen ryhmittely koskee pääsäännön mukaan kaikkia AJ:n ja AMM:n mukaisia kiinteistötoimituksia eikä siis yksinomaan jakotoimituksia ja tilusvaihtoa.²¹

Asianosaisten sopimukset kiinteistötoimituksessa ryhmitellään *Haatajan* esityksessä muodollisella perusteella sen mukaan, keiden asianosaisten

men väliseen käsitteelliseen eroavuuteen kiinnittävät erityistä huomiota muun muassa *Moring* s. 447 sekä *Noponen* Rasitteista s. 71 ja *sama* Maanmittaus 1936 s. 154.

²⁰ Nämä kysymykset ovat hallitsevia esim. *Haatajan* s. 132—136, *Moringin* s. 447—452 ja *Noposen* Maanmittaus 1936 s. 153—156 asianosaisten sopimuksia koskevissa esityksissä.

²¹ Samalla on syytä huomauttaa, ettei AJ:n mukainen jakotoimituksen käsite ollut samanlainen kuin JL:ssa, sillä lohkominen ja palstatilan erottaminen luettiin AJ I osastossa jakotoimituksiin kun taas vesialueen ja vesijätön jakoa koskevat säännökset eivät sisältyneet maanjakoja käsittelevään osastoon. JL I osastossa taas vesialueen, vesijätön, kosken ja erillisen yhteisen alueen jako esitetään isojaon, uusjaon ja halkomisen rinnalla jakotoimituksina kun taas lohkomista koskevat säännökset eivät sisälly jakotoimituksia koskevaan osastoon. Näihin käsitteellisiin eroavuuksiin ei ole aina kirjallisuudessa kiinnitetty

suostumusta pätevän sopimuksen syntyminen kussakin asiassa edellyttää. Haataja jakaa ne asiat, joissa asianosaisilla on sopimusvapaus, viiteen ryhmään, jotka ovat

— kysymykset, joissa pätevän sopimuksen aikaansaamiseen laissa nimenomaan vaaditaan kaikkien asianosaisten suostumus ja joissa siis sopimus, jos joku asianosainen on poissa, ei ole pätevä,

— kysymykset, joissa pätevän sopimuksen aikaansaamiseen vaaditaan kaikkien niiden asianosaisten suostumus, joita asia koskee, ja joissa siis sopimus, jos joku tällainen asianosainen on poissa, ei ole pätevä,

— kysymykset, joissa asian luonnosta seuraa, vaikkei sitä ole laissa nimenomaan mainittu, että pätevän sopimuksen aikaansaamiseen vaaditaan niiden asianosaisten suostumus, joita asia välittömästi koskee, ja joissa siis sopimus, jos joku tällainen asianosainen on poissa, ei ole myöskään pätevä,

— kysymykset, joissa toimituksessa läsnäolevat asianosaiset voivat tehdä pätevän sopimuksen, mutta joissa AJ 74.1 §:n säännös poissaolevasta asianosaisesta tulee sovellettavaksi, ja

— kysymykset, joissa toimituksessa läsnäolevat asianosaiset voivat tehdä pätevän sopimuksen eikä AJ 74.1 §:ää myöskään voida soveltaa.²²

Haatajan suorittaman ryhmittelyn perusrunkona näyttää olevan jo vuoden 1848 jakolainsäädännössä ja sitä edeltäneessä isojakolainsäädännössäkin havaittavissa oleva asianosaisten sopimusten erottelu siltä poh-

riittävää huomiota. Esim. *Pietilä* LM 1962 s. 67 esittää, että 17. 7. 1931 annetun lain siitä, mitä jakotoimituksissa taajahkoa asutusta varten maaseudulla on huomioonotettava, 2 §:n mukaan AJ:n alaan kuuluvaa jakotoimitusta ei ollut lupa tehdä sillä osalla kaupunkialuetta, jolle tonttijako oli vahvistettu. *Pietilä* jatkaa, että »säännös JL:n voimaantultua tietenkin tarkoitti JL:n alaan kuuluvaa jakotoimitusta.» Tällainen johtopäätös ei voi olla täsmällinen kun otetaan huomioon edellä selitetyt systemaattiset jakotoimituksen käsitettä koskevat muutokset.

²² *Haataja* Jakolainsäädäntö s. 103—105, jossa samalla esitetään yksityiskohtainen luettelo kuhunkin ryhmään kuuluvista asioista. *Moring* s. 447 nojautuu asianosaisten sopimuksia ryhmitellessään pääasiassa Haatajaan. *Moring* lähtee myös siitä, että virallisperiaate on pääsääntönä jakotoimituksen toimitusmenetelyssä. Asianosaisten sopimuksissa edellytetään hänen mukaansa yleensä kaikkien toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten suostumusta. Tietyissä tapauksissa laissa on kuitenkin määrätty, että asianosaisten sopimuksen pätevyyden ehtona on joko kaikkien asianosaisten suostumus tai kaikkien niiden asianosaisten suostumus, joita asia koskee. *Moringin* esitys eroaa Haatajan käsityksestä pääasiassa siinä, että *Moring* katsoo AJ 74.1 §:ää voitavan soveltaa kai-

jalta lähtien, että sitovan sopimuksen tekemiseen tarvitaan toisinaan kaikkien asianosaisten suostumus, kun taas toisinaan toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset voivat tehdä sopimuksen. Esim. vuoden 1775 IsojakoA 5 §:ssä, vuoden 1783 MaanmittausA 71 §:ssä ja vuoden 1848 MO 44 §:ssä korostetaan nimenomaan jyvitystä ja jakoehdotusta koskevien sopimusten edellyttävän kaikkien (alla, samtelige) asianosaisten yhtymistä sopimukseen. Erottelu ei ole kuitenkaan muodostunut täsmälliseksi lakiteksteissä, joissa usein ylimalkaisesti puhutaan asianosaisten sopimuksesta mainitsematta tarkemmin, keitä asianosaisia tarkoitetaan. Erottelu ei ole ilmeisesti ollut johdonmukaista käytännössäkään, kuten seuraavassa esim. jyvitystä koskevan esityksen yhteydessä voidaan osoittaa.

Haataja on järjestelmää muodostaessaan pyrkinyt suurempaan täsmällisyyteen ja johdonmukaisuuteen kuin aikaisemmin. Hän näyttää kuitenkin antavan näin suorittamassaan ryhmittelyssä ratkaisevan merkityksen laissa esiintyville sanamuodoille. Asia käy ymmärrettäväksi, kun otetaan huomioon, että teoksessa on selitetty aivan uutta lainsäädäntöä, jonka pohjalta ei ole vielä ehtinyt muodostua oikeuskäytäntöä eikä kirjallisuuttakaan. Ryhmittelyn perustelut ovat näistä syistä kovin suppeita. *Haataja* näyttäisi lähtevän siitä, että milloin laissa ei olisi sanottu muuta, asianosaisten sitovan sopimuksen tekeminen edellyttäisi ainoastaan toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten mukanaoloa lukuunottamatta muutamia kolmanteen ryhmään kuuluvia asian luonnon mukaan erotettavia tapauksia. Saapuvilla olevien asianosaisten määräämisvalta olisi kuitenkin rajoitettu AJ 74.1 §:ssä mainitulla tavalla poissa olevan asianosaisen hyväksi. Jos sen sijaan laissa olisi jossakin kohdassa nimenomaan sanottu, että toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset voivat tehdä siinä sitovan sopimuksen, niin näissä tapauksissa saapuvilla olevien asianosaisten määräämisvaltaa ei olisi rajoitettu poissa olevan asianosaisen hyväksi AJ 74.1 §:ssä tarkoitetulla tavalla. AJ 74.2 §:ssä tarkoitetut valitukset ovat kuitenkin käytännössä jääneet niin harvinaisiksi, ettei kysymyksellä ole ollut sanottavaa käytännöllistä merkitystä.

Haatajan ryhmittely ottaa huomioon vain asianosaisten sopimukset.

kissa niissä tapauksissa, joissa sitova sopimus on aikaansaataavissa ilman kaikkien asianosaisten mukanaoloa. Myös *Haataja* s. 135 tarkistaa myöhemmin omaa kantaansa tässä suhteessa sikäli, että hän katsoo AJ 74.1 §:n säännöstä voitavan soveltaa kaikissa niissä tapauksissa, joissa toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset voivat tehdä sitovan sopimuksen. Tämä kanta onkin ilmeisesti ollut oikea. Ks. myös *Saarinen* Mila 1927 s. 248.

Siinä ei kiinnitetä huomiota asianosaisten muunlaisiin määräämistoimiin puhumattakaan muista asianosaistoimista. Laajempi systemaattinen tarkastelu ei ole ollut mahdollistakaan lain pykäläjärjestystä seuraavassa kommentaarissa. Mutta itse sopimustenkin osalta ryhmittelyn taustana näyttäisi olevan ns. *klassinen pätemättömyysoppi*. Määräämistoimi on Haatajan mukaan joko pätevä tai pätemätön lähtökohdan ollessa samantapainen kuin aikaisemmassa oikeuskirjallisuudessa varallisuus-oikeudellisen oikeustoimen pätevyyskysymystä käsiteltäessä. Myös varallisuus-oikeudellisen oikeustoimen katsottiin aikanaan olleen joko mitättömän tai moitteenvaraisen. Tämän peruskysymyksen tultua ratkaistuksi kaikkien muiden pätemättömyysoppiin liittyvien osakysymysten katsottiin selvinneen samalla kertaa asiaa koskevien yleisten periaatteiden pohjalta. Myöhemmin pätemättömyysprobleemi on hajoitettu lukuisiksi osakysymyksiksi, joihin kuhunkin etsitään vastausta toisista osakysymyksistä ja niitä koskevista ratkaisuperiaatteista riippumatta. Tältä pohjalta puhutaan nykyisin pätemättömyyden voimaansaattamisesta, ulottuvuudesta, vahvuudesta, korjautumisesta jne.²³ Määräämistoimen pätevyyskysymys ei voi olla maanmittausoikeudessakaan yhtä yksinkertainen kuin klassisessa pätemättömyysopissa on yleensä edellytetty. Myös määräämistoimen pätemättömyyttä koskevat osakysymykset olisi erotettava toisistaan ja käsiteltävä erikseen.

b. *Tahdonilmaisujen systematiikkaa Noposen mukaan.* Noponen lähtee asianosaisten määräämisvaltaa analysoidessaan AJ:n mukaisen jakotoimituksen toimitusmenettelyssä pääsääntöisesti noudatettavasta virallis-periaatteesta ja katsoo asianosaisten tahdonilmaisun poikkeukseksi, josta laissa on kussakin tapauksessa säädetty nimenomaisesti erikseen. Hänen analyysinsä ulottuu laajemmalle kuin Haatajan esitys, joka on tietysti ollut hänelläkin pohjana.

Noposen mukaan dispositiivinen periaate ilmenee jakotoimituksessa asianosaisten *tahdonilmaisuihin*, jotka hän ryhmittelee aluksi yksipuolisiin ja yksimielisesti annettuihin tahdonilmaisuihin. Yksipuolisia tah-

²³ Ks. pätemättömyyttä koskevasta kysymyksestä siviilioikeudessa esim. tämän kirjoittajan esitystä *Hyvönen* s. 224—229 sekä siinä mainittua kirjallisuutta, erit. *Muukkonen* s. 107—133 ja *Zitting* s. 52—55. Ks. myös jäljempänä 5.1 §:ssä olevaa esitystä. Uusimmassa oikeuskirjallisuudessa *Vilkkonen* s. 77—146 on suorittanut laajan pätemättömyysoppia koskevan selvityksen siviili-, prosessi- ja hallinto-oikeuden kannalta.

donilmaisuja ovat muun muassa asianosaisen yksinkertainen aloitevaatimus sekä kumulatiivinen toisen toimituksen yhteydessä esitetty aloitevaatimus, asianosaisen suostumus sellaiseen toimenpiteeseen, johon toimitusmiehet eivät olisi voineet ryhtyä ilman suostumusta, sekä asianosaisen vaatimus, joka antaa aiheen sellaiseen toimenpiteeseen, johon toimitusmiehillä ei olisi muuten lupa ryhtyä. Viimeksi mainitusta tahdonilmaisusta hän esittää esimerkkinä muun ohella AJ 50.2 §:ssä tarkoitetun suostumuksen kiinteistön ottamiseen uusjakoon. Edellä mainitusta vaatimuksesta hän taas esittää esimerkkinä muun ohella AJ 25 §:ssä tarkoitetun asianosaisen vaatimuksen erityisen jakoperusteen noudattamisesta väliaikaisesti tai sovintojaolla jaetun tilan halkomisessa.

Noposen mukaan *yksimielisesti* annettuihin tahdonilmaisuihin kuuluvat prosessuaalinen sopimus ja toimitusmiesten päätöksen hyväksyminen sellaisessa asiassa, joka ilman hyväksymistä olisi alistettava. Hän käyttää prosessuaalisesta sopimuksesta myös prosessitoimen nimeä. Hän ryhmittellee prosessuaaliset sopimukset edelleen menettelyn ulkonaiseen kulkuun vaikuttaviin ja menettelyn tulokseen vaikuttaviin sopimuksiin. Jälkimmäiset jaetaan edelleen jakoon otetun tilusmäärän järjestelyä koskeviin sekä toimituksen jälkiselvittelyä ja ylimenokauden järjestelyä koskeviin sopimuksiin. Menettelyn tulokseen vaikuttavista sopimuksista edellisten tarkoittamalla asiantilalla on hänen mukaansa pysyväinen luonne kun taas viimeksi mainittujen sopimusten tarkoittamalla järjestelyllä on enemmän tai vähemmän tilapäinen luonne.²⁴

Noposen yksimielisesti annettujen tahdonilmaisujen ryhmittely on suoritettu *aineellisella* perusteella sopimuksen sisällön mukaan. *Noposella* on tämän rinnalla myös toinen *muodollisella* perusteella suoritettu ryhmittely, joka nojautuu *Haatajan* suorittamaan analyysiin vuosilta 1917 ja 1936. Haataja on vuoteen 1936 mennessä siirtynyt aikaisemmasta viisijaostaan yksinkertaisempaan ryhmittelyyn. Ryhmittelyperuste on kuitenkin sama. Jälleen kysytään, kutka ovat ne asianosaiset, joiden mukanaoloa pätevän sopimuksen aikaansaaminen edellyttää. Asiaryhmiä on nyt *kolme*, jotka ovat

— asiat, joissa tehtävään pätevään sopimukseen vaaditaan kaikkien toimitukseen kuuluvien asianosaisten suostumus,

— asiat, joissa sopimukseen tarvitaan kaikkien niiden asianosaisten suostumus, joita asia koskee, ja

²⁴ *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 153—155.

— asiat, joista toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset voivat pätevästi sopia.²⁵

Verratessaan asiallisella ja muodollisella perusteella muodostamiaan asiaryhmiä toisiinsa *Noponen* havaitsee, että menettelyn ulkonaiseen kulkuun vaikuttavat sopimukset edellyttävät eräässä tapauksessa kaikkien toimitukseen kuuluvien asianosaisten mukanaoloa sopimuksen tekemisessä ja yleensä toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten mukanaoloa. Menettelyn tulokseen vaikuttavat sopimukset edellyttävät taas hänen mukaansa yleensä niiden asianosaisten mukanaoloa, joita asia koskee, tai sitten ainoastaan saapuvilla olevien asianosaisten mukanaoloa.²⁶

Noposen suorittama asianosaisten tahdonilmaisujen systemaattinen ryhmittely liikkuu huomattavasti laajemmalla pohjalla kuin *Haatajan* esitys. *Noponen* ei tee kuitenkaan varsinaista eroa asianosaisten vaatimuksen ja yksipuolisen määräämistoimen välillä niin kuin yleensä siviiliprosessioikeudessa. Erottelun tekeminen ei ehkä olekaan toimitusmenettelyn kannalta yhtä yksinkertaista kuin siviiliprosessissa, sillä määräämistoimen oikeudellinen vaikutus jää kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyssä säännön mukaan riippumaan siitä, ovatko edellytykset kysymyksessä olevaan disponointiin olemassa. Edellytysten tutkiminen on säännön mukaan toimitusmiesten asia.

Siviiliprosessioikeudessa taas määräämistoimen vaikutusten sanotaan yleensä syntyvän välittömästi asianosaisen selityksen nojalla ja vain poikkeuksellisesti edellytetään esim. tuomioistuimen suostumusta.²⁷ Kuitenkin myös siviiliprosessissa suorastaan prosessilain yleisestä luonteesta sanotaan johtuvan, että asianosaisten määräämistoimet ovat mahdollisia vain silloin, kun laki nimenomaan sallii sellaisen disponoimisen.²⁸ Tästä myös seuraa, että tuomioistuimen on säännön mukaan tutkittava, ovatko disponoimisen edellytykset lain mukaan olemassa. Määräämistointen muodollisissa edellytyksissä olevat eroavuudet siviiliprosessiin verrattuna eivät ehkä tältä pohjalta lähdetäessä ole niin huomattavia kuin ensi näkemältä saattaisi näyttää. Muihin oikeusaloihin suoritettujen

²⁵ Tekstissä selostetun ryhmittelytavan on esittänyt *Haataja* teoksessaan *Maaoikeus* I s. 87—88. *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 154—155 on omaksunut sen *Haatajalta*, johon hän tässä yhteydessä viittaa.

²⁶ *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 154—155.

²⁷ *Tirkkonen* I s. 610 ja *Wrede* I s. 402.

²⁸ Ks. *Tirkkonen* I s. 610 ja 34 sekä *Wrede* I s. 402—403.

rinnastusten avulla asianosaisten määräämisvaltaa voidaan eritellä myös maa- ja vesioikeuden alalla vieläkin pitemmälle menevällä tavalla kuin Noponen on tehnyt.

Noposen suorittama jakotoimituksen asianosaisten tahdonilmaisujen ryhmittely ei sisällä myöskään sellaista asianosaisten vaatimusta, joka koskee toimitusmiesten viran puolesta käsiteltävää asiaa. Tämänkaltaiset vaatimukset ovat jakotoimituksissa luonnollisesti yleisiä. Noponen käsittelee kuitenkin asianosaisten tahdonilmaisuja poikkeuksina virallisperiaatteen soveltamisesta. Viran puolesta käsiteltävää asiaa tarkoittava vaatimus ei ehkä ilmene poikkeuksena sanotusta periaatteesta, se ilmentää pikemminkin kontradiktorista kuin dispositiivista periaatetta. Noposen tarkoituksena ei ole ehkä ollut asianosaisten tahdonilmaisujen tyhjentävä käsitteleminen vaan ainoastaan dispositiivisen periaatteen erilaisten ilmenemismuotojen esittäminen maanmittausoikeuden alalla. Hän kiinnittää toisessa yhteydessä huomiota myös kontradiktoriseen periaatteeseen maanjakomenettelyssä.²⁹

c. *Sopimusten systematiikkaa Haatajan mukaan vuodelta 1949.* Haataja lausuu asianosaisten asemaa ja asianosaistoimia koskevan esityksensä johdannoksi seuraavaa: »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.»³⁰ Lyhyessä lausunnossa on esitetty sekä kontradiktorisen että dispositiivisen periaatteen soveltamista koskevat pääkohdat jakolainsäädännön ja sen mukaisen toimitusmenettelyn osalta. Jakotoimituksen asianosaistoimet esiintyvät siinä vaatimuksina, väitteinä ja sopimuksina. Tarkemman käsittelyn yhteydessä vaatimukset ja väitteet jäävät Haatajan esityksessä jokseenkin vähäiselle huomiolle kun taas asianosaisten sopimukset joutuvat yksityiskohtaisen tarkastelun kohteeksi.

Haataja siirtyi jo vuonna 1936 aikaisemmasta viisijaostaan kolmijakoon ryhmitellessään asianosaisten sopimuksia jakotoimituksessa muo-

²⁹ Ks. Noponen Maanmittaus 1936 s. 148.

³⁰ Haataja s. 120—121.

dollisella perusteella, niin kuin edellä on jo esitetty. Haatajan AJ:n pohjalta suorittama ryhmittely on lopullisessa muodossaan seuraava.

Sellaisia asioita, joissa tehtävään pätevään sopimukseen vaaditaan *kaikkien toimitukseen kuuluvien asianosaisten suostumus*, ovat sopimukset

- 1) jakoperusteesta, kun laissa määrättyä ja ehdotonta jakoperustetta ei ole tai sitä ei voida erityisistä syistä seurata,
- 2) maatilan osittamisen tai vapaaehtoisen tilusvaihdon ja niissä sattuvan rajankäynnin toimittamisesta ilman kuulutusta,
- 3) vapaaehtoisen tilusvaihdon toimittamisesta,
- 4) rajan suunnasta milloin se ei ole ennestään määrätty, ja
- 5) toimituksen peruuttamisesta milloin maaherra ei ole määrännyt sitä suoritettavaksi ilman asianosaisten aloitetta.

Sellaisia asioita, joissa sopimukseen tarvitaan *kaikkien niiden asianosaisten suostumus, joita asia koskee*, ovat

- 1) metsäalueen jättäminen jaossa yhteismetsäksi,
- 2) rahavastikkeen käyttäminen eräissä tilusvaihtotapauksissa,
- 3) sopimus siitä, mitä tiluksia kukin on ennen jakoa nauttinut,
- 4) eri tiluslajien jaossa toisiinsa vaihtaminen,
- 5) tileissä suoritettavien korvauksien määrä sekä niiden jakamisen perusteet sekä suorittamistapa ja -aika,
- 6) vuokrasopimuksen pysyttäminen jaon jälkeen uuden tilan tiluksilla, johon se jaossa on joutunut, tai sen siirtäminen ja jaosta johtuva vuokramiehen aseman järjestely,
- 7) tiluspalstalla uuden omistajan sitä haltuun ottaessa olevan kasvun korjaaminen,
- 8) ennen käydyn rajan suunta, jos se on epävarma eikä entisistä rajamerkeistä saada selvää, ja
- 9) toimituskustannuksien suorittaminen eräissä tapauksissa (AJ 82 §).

Sellaisista asioista, joista *toimituksessa saapuvilla olevat asianomaiset saavat sopia*, mainitaan

- 1) todistajien käyttäminen uskottujen miesten sijasta eräissä pienemmissä toimituksissa,
- 2) asianosaisten kutsuminen toimitukseen milloin toimitus on siirrettävä toistaiseksi,
- 3) yhteisten alueiden erottaminen,

- 4) tilan siirtäminen milloin useammat tilat voidaan yhtä hyvin siirtää,
- 5) uusien palstojen vastaanottamisen aika,
- 6) tilusten uuden mittaamisen ja kartallepanon toimittaminen, ja
- 7) jakotoimituksen jatkaminen, vaikka sen yhteydessä toimitettu piirirajankäynti ei ole vielä tullut lainvoimaiseksi.³¹

Haatajan esitystä tarkasteltaessa on luonnollisesti pidettävä mielessä, ettei se perustu nyt voimassa olevaan lakiin vaan AJ:n aikaiseen lainsäädäntöön. Ryhmittelyssä kysymykseen tulevat johtavat periaatteet eivät ole kuitenkaan uudessa lainsäädännössä sanottavasti muuttuneet, joten *Haatajan* esitys muodostaa pohjan myös voimassa olevan oikeuden tarkastelulle. *Haatajan* suorittama kolmijako asianosaisten sopimusten ryhmittelyssä on pääpiirteissään hyväksytty myös JL:n mukaisessa oikeuskirjallisuudessa.³²

Haataja pitää suorittamaansa ryhmittelyä tyhjentävänä. Hän on pyrkinyt mainitsemaan luettelossaan kaikki ne asiat, jotka kuuluvat AJ:n mukaan kahteen ensiksi mainittuun asiaryhmään. Viimeksi mainittuun ryhmään kuuluvista asioista on taas tyydytty mainitsemaan ainoastaan esimerkkejä.

Haatajan ensimmäiseen ja toiseen ryhmään kuuluvia asioita voidaan verrata toisiinsa, jolloin aluksi kysytään, onko näillä ryhmillä ja niihin kuuluvilla asioilla mitään sellaista olennaista eroa, jota *Haataja* tarkoittaa. Loogisesti on kaksi mahdollisuutta. Ensimmäiseen ryhmään kuuluvissa asioissa yksimieliseen tahdonilmaisuun olisi yhdyttävä niidenkin asianosaisten, joita kysymyksessä oleva asia ei ollenkaan koske, jotta sitova sopimus saataisiin aikaan. Tätä ei toki laissa liene tarkoitettu. Toisen mahdollisuuden mukaan asia voidaan ymmärtää niin, että ensimmäiseen ryhmään kuuluvat asiat *koskevat konkreettisesti kaikkia* toimitukseen kuuluvia asianosaisia. Näin asia tuskin kuitenkaan on.

Tarkastellaan esim. *Haatajan* ensimmäisen ryhmän 4) kohdassa ja toisen ryhmän 8) kohdassa mainittuja asioita ja niissä tehtäviä sopimuksia. Niissä kummassakin käsitellään jaon yhteydessä suoritettavaa piirirajankäyntiä. Edellisessä puhutaan ennestään määräämättömän rajan paikasta, josta säädettiin AJ 166 §:ssä. Jälkimmäisessä on taas

³¹ *Haataja* s. 133—135. *Haataja* on suorittanut samantapaisen ryhmittelyn asialuetteloineen jo teoksessaan *Maa-oikeus* I s. 87—88.

³² Ks. *Niskanen* *Mila* 1953 s. 215. Myös *Suomaa* s. 57 viittaa *Haatajan* sopimusten systematiikkaa koskeviin esityksiin.

kysymys jo aikaisemmin käydyn rajan paikasta, josta säädettiin AJ 164.2 §:ssä. Nämä kaksi asiaa ovat Haatajan mielestä niin erilaisia, että ne kuuluvat eri asiaryhmiin. Kuinka tämä eroavuus olisi sitten ollut otettava huomioon käytännön maanmittaustoimituksessa. Jos piiriraja käydään uusjaon jakokunnan ja yhden rajanaapurin välillä niin sekä AJ 166 §:n että 164.2 §:n tarkoittamassa tapauksessa sopimuksen tekemiseen olisi ollut osallistuttava sekä jakokunnan kaikkien osakkaiden että tuon yhden rajanaapurin. Siinä rajankäyntitoimituksessa, jossa jakokunnan kaikki epäselvät piirirajat käydään, on yleensä myös suuri joukko muita rajanaapureita asianosaisina, mutta heidän kaikkien yksimielinen tahdonilmaisu ei ole voinut olla tarpeen AJ 166 §:n eikä 164.2 §:n tarkoittamassa tapauksessa sovittaessa ainoastaan yhtä rajanaapuria vastaan käytävän rajan paikasta.

Kukaan ei ole voinut käytännön maanmittaustoimituksessa vaatia kaikkia toimituksessa asianosaisina olevia rajanaapureita osallistumaan vain yhtä rajanaapuria koskevaan sopimukseen. Olisi kovin teoreettista ja todellisen asiantilan kanssa ristiriitaista mennä selittämään, että uusjaon yhteydessä suoritettavassa rajankäyntitoimituksessa suoritettaisiin yhtä monta toimitusta kuin rajanaapureina on tiloja. Mutta vaikka näinkin selitettäisiin, niin sittenkään ensimmäisen ryhmän 4) kohdassa ja toisen ryhmän 8) kohdassa mainituilla asioilla ei ole sellaista eroa kuin *Haataja* on pyrkinyt esittämään, vaan kummassakin tapauksessa samojen asianosaisten on ollut oltava mukana sopimuksen tekemisessä.

Haataja on joutunut viemään nämä kaksi asiaa eri ryhmiin tarkastelemalla yksinomaan lain sanamuotoja. AJ 166.1 § kuuluu seuraavasti: »Jos rajaa ei ole vahvistettu sellaisella rajanmääräyksellä kuin 164 §:ssä on mainittu, ja *kaikki* asianosaiset eivät sovi rajan suunnasta, on toimitusmiehillä päätösvalta asiassa.» AJ 164.2 §:ssä ei sen sijaan mainita nimenomaan, että kaikkien asianosaisten olisi oltava mukana sopimuksessa, vaan siinä sanotaan näin: »Jos rajamerkit ja kartta näyttävät eri tavalla tahi muutoin ilmaantuu epävarmuutta rajan oikeasta suunnasta, niinkuin siinä että rajamerkkiä puuttuu tai ne ovat paikoiltaan siirretyt tahi joutuneet hukkaan tahi eri kartat näyttävät eri tavalla; silloin on raja käytävä auki niiden merkkien mukaan, jotka ovat käytävään rajaan nähden vahvistetut tahi *molemmin puolin* hyväksytään tahi, kun sellaisia merkkejä ei ole, sen mukaan mitä kartta tai eri kartoista se, jossa raja on viimeksi laillisesti määrätty, näyttää, taikka sen mukaan mitä muuten katsotaan olevan määrätty.»

Haataja on suorittanut ensimmäiseen ja toiseen ryhmään kuuluvien asioiden erottelun huonosti kirjoitetun lain sanamuotojen eikä asian sisällön perusteella. Emme voi havaita mitään tosiasiallista eroa *Haatajan* ensimmäiseen ja toiseen ryhmään kuuluvien asioiden välillä. Käytännön maanmittaustoimituksissa asianosaisten keskeisiä sopimuksia tehtäessä sopimuksen tekemiseen eivät osallistu ne asianosaiset, joita asia ei ollenkaan koske. Tämän pitäisi olla itsestään selvä asia.

Haatajan ensimmäiseen ryhmään kuuluvista asioista koskevat ehdottomasti *kaikkia* toimitukseen kuuluvia asianosaisia ainoastaan toimituksen suorittaminen sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta ja toimituksen peruuttaminen eli ensimmäisen ryhmän 2) ja 5) kohdassa mainitut asiat. Voimassa oleva JL tuntee nyt vain yhden asian, joka välttämättömästi koskee kaikissa tapauksissa *kaikkia* toimitukseen kuuluvia asianosaisia, nimittäin toimituksen suorittamisen sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta.

Haatajan suorittamassa ryhmittelyssä voidaan havaita muitakin puutteellisuksia. Jakolainsäädäntö on tuntenut sekä *Haatajan* aikana että nyt myös sellaisia sopimuksia, joita ei voida viedä mihinkään *Haatajan* mainitsemista kolmesta ryhmästä. Jakolainsäädäntö tuntee nimittäin sellaisiakin asioita, joissa edellytetään määräenemmistön, yksinkertaisen enemmistön taikka määrävähemmistön mukanaoloa määräämistoimen tekemisessä. Esim. määräenemmistöä edellytetään JL 12.1 §:n mukaisessa sopimuksessa, jota vastaava säännös oli *Haatajan* aikana AJ 47 §:ssä. Yksinkertaisen enemmistön tahdonilmaisua edellytetään voimassa olevassa laissa ainakin JL 68 §:ssä. Kosken lohkomista koskevissa JL 39 ja 183.5 §:ssä tarkoitetut aloitevaatimukset voidaan taas mainita esimerkkeinä määrävähemmistön suorittamista tahdonilmaisista.

4. *Rajankäyntejä ja vertailukohtia muilta oikeusaloilta*

Suorittaessaan aikaisemmin eräitä kiinteistötoimituksen oikeusvoimaa koskevia tutkimuksia tämän kirjoittaja on voinut havaita, kuinka oikeusvoiman ulottuvuutta koskevat opit on aluksi kehitetty prosessioikeuden piirissä, josta ne ovat myöhemmin siirtyneet hallinto-oikeuden käyttöön. Näiden oppien oltua prosessioikeuden alalla jo vakiintuneita maa- ja vesioikeudessa selitettiin vielä, että oikeusvoiman ulottuvuutta koskevaa kysymystä ei olisi tarpeen tutkia samassa merkityksessä kuin prosessioikeudessa, koska yleistiedoksianto velvoittaisi kaikki oikeusalamaiset

ottamaan selon menettelystä, mikäli se sattuisi koskemaan heidän oikeuksiaan.³³ Vasta aivan viime aikoina kiinteistötoimituksen oikeusvoiman ulottuvuutta on opittu sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä tarkastelemaan samankaltaisista näkökulmista kuin prosessi- ja hallinto-oikeuden piirissä on tehty jo paljon aikaisemmin.³⁴ Vertailukohteiden etsimisestä muilta oikeusaloilta on tällä tavoin ollut hyötyä maa- ja vesioikeudelle.

Maa- ja vesioikeudellisten menettelykysymysten tutkimuksessa voidaan otaksua vastaisuudessaakin saavutettavan tuloksia etsimällä vertailukohteita varsinkin niiltä oikeusaloilta, joilla menettelykysymyksiä on jo vanhastaan tutkittu huomattavasti enemmän ja perusteellisemmin kuin maa- ja vesioikeudessa. Tällöin tulee juuri ensimmäisenä mieleen siviiliprosessioikeus. Tämä ei ole kuitenkaan läheskään ainoa oikeusala, jota menettelykysymykset ovat kiinnostaneet. Vertailukohteiden etsiminen esim. siviiliprosessioikeudesta ei tietenkään merkitse sitä, että kiinteistötoimituksen toimitusmenettely rinnastettaisiin samalla ilman muuta siviiliprosessiin. Tällainen käsitys on tietysti heti torjuttava. Vertailuja sikäli kuin niitä tehdään on tietysti suoritettava suurella varovaisuudella.

a. *Siviiliprosessioikeudessa* prosessi- eli oikeudenkäyntitoimella tarkoitetaan sellaisia tuomioistuinten ja asianosaisten toimia, jotka suoraanaisesti kohdistuvat oikeudenkäynnin tarkoituksen toteuttamiseen eli oikeussuojan antamiseen. Käsitteenmuodostus on siviiliprosessioikeudessa ja prosessioikeudessa yleensäkin tältä osin vielä suhteellisen uutta ja osaksi kiistanalaistakin, mutta selvästi kuitenkin vakiintumassa.³⁵

Prosessitoimet ryhmitellään edelleen tuomioistuintoimiin ja asian-

³³ *Moring* II s. 138—139 on esittänyt tekstissä mainitun käsityksen oikeusvoiman ulottuvuudesta maa- ja vesioikeuden alalla vesilaitoksen rakentamislupaa koskevan esityksensä yhteydessä. Oikeusvoimaisuutta koskevan kysymyksen kehityksestä prosessioikeuden piirissä ks. esim. *Tirkkonen* II s. 330—340 ja hallinto-oikeuden piirissä *Merikoski* s. 80—81 sekä niissä mainittua kirjallisuutta. Prosessuaalisten oppien omaksunnasta hallinnossa yleensä ks. erit. *Merikoski* *Tirkkosen* juhlaulkaisu s. 148—157.

³⁴ Ks. *Hyvönen* s. 207—220 ja *Pietilä* s. 474—481.

³⁵ *Tirkkonen* I s. 585. *Halilan* s. 31 mukaan prosessitoimet ovat oikeudenkäyntisubjektien toimia, joiden välittömänä tarkoituksena on aloittaa tai lopettaa tietty oikeudenkäynti taikka saada siinä aikaan prosessuaalisia vaikutuksia. Ks. myös *Wrede* I s. 376—377 ja *Ekelöf* s. 29—30.

osaistoiimiin sen mukaan, kuka suorittaa prosessitoimen oikeudenkäynnin yhteydessä. Tuomioistuintoimet jaetaan taas havaintoihin, pöytäkirjaamistoiimiin ja selityksiin. Selitysten joukossa on erityisen huomattava ja keskeinen merkitys tahdonilmaisilla eli määräyksillä, joista taas tärkeimpiä ovat ratkaisumääräykset, prosessinjohtotoimenpiteet ja toimeenpano- eli täytäntöönpanomääräykset. Asianosaisten prosessitoimet jaetaan siviiliprosessioikeuden piirissä selityksiin ja muihin asianosais-toimiin. Selitykset ryhmitellään toisaalta tuomioistuimeen kohdistuviin ja vastapuoleen kohdistuviin sekä toisaalta lausumiin ja tahdonilmaisuihin.³⁶ Kunkin ryhmän pääasiallinen sisältö käy selville pääpiirteissään asianomaiselle ryhmälle annetusta nimestä. Asianosaisen lausuma ilmaisee, mitä hän tietää tai luulee tietävänsä jostakin tosiasiallisesta, kokemusperäisestä tai oikeudellisesta asiasta.³⁷

Analyysia jatketaan siviiliprosessioikeudessa vielä pitemmälle Asianosaisten tahdonilmaisut ryhmitellään vaatimuksiin sekä yksipuolisiin ja kollektiivisiin määräämistoiimiin. Vaatimuksen tarkoituksena on aikaansaada tietynlaista toimintaa tuomioistuimen taholta. Ne kohdistuvat siten tuomioistuimeen ja sisältävät sille osoitetun vaatimuksen ryhtyä määrätynlaisiin toimenpiteisiin. Vaatimukset ryhmitellään edelleen aineellisiin eli asiallisiin ja muodollisiin eli prosessuaalisiin vaatimuksiin.³⁸ Edelliset tarkoittavat menettelyn asiallista tulosta ja jälkimmäiset taas menettelyä itseään.

Määräämis- eli dispositiotoimella tarkoitetaan prosessioikeudessa sellaisia asianosaisten tahdonilmaisuja, joiden tarkoituksena on välittömästi vaikuttaa oikeudenkäyntiin. Määräämistoiimia ryhmitellään prosessioikeudessa edelleen kohteen mukaan välittömästi oikeudenkäynnin kohteeseen kohdistuviin (sovinto, oikeudenkäynnin aikana solmittu välityssopimus jne.) sekä oikeudenkäyntimenettelyyn ja yksityisiin prosessuaalisiin kysymyksiin kohdistuviin (kanteesta luopuminen, prorogaatio-sopimus jne.) määräämistoiimiin. Asianosaisten määräämistoiimet ovat mahdollisia siviiliprosessissakin ainoastaan silloin, kun laki nimenomaan sallii disponoimisen. Määräämistoiimen vaikutuksen sanotaan tällöin yleensä syntyvän välittömästi lain nojalla asianosaisen selityksen johdosta.

³⁶ Ryhmittely on esitetty tekstissä *Tirkkosen* mukaan. Ks. *Tirkkonen* I s. 584—612 ja myös siinä mainittua kirjallisuutta, kuten esim. *Halila* s. 32—33.

³⁷ *Tirkkonen* I s. 607.

³⁸ *Tirkkonen* I s. 608.

Poikkeuksellisissa tilanteissa vaaditaan vaikutuksen syntymiseen kuitenkin tuomioistuimen suostumus. Esimerkkinä tästä mainitaan OK 18:3:n tarkoittama hovioikeudessa tapahtuva pääväliintulo, jossa asianosaisten sopimuksen ohella tarvitaan tuomioistuimen suostumus siihen, että pääväliintulijan kanne otetaan suoraan hovioikeudessa käsiteltäväksi. Asianosaisten määräämistoimet ovat siviiliprosessissa yleensä yksipuolisia. Oikeuskirjallisuudessa tunnetaan tosin kaksipuolisiakin määräämistoimia, kuten prorogaatiosopimus, prosessuaalinen sovinto ja oikeudenkäynnin vireillä ollessa solmittu välityssopimus.³⁹

Prosessioikeudessa suoritettut jaotellut ovat olleet lähimpänä esikuvana myös edellisessä kappaleessa esitetyssä kirjallisuudessa suoritetuille jakotoimituksen toimitusmenettelyssä esiintyvien määräämistointen jaotelluille. Varhaisimman jakolainsäädännön yhteys siviiliprosessioikeuteen näyttää olevan vielä läheisempi kuin nykyisen. Asianosaisten sopimusvapauteen nähden noudatettiin aikaisemmin yleensä samoja periaatteita kuin siviiliprosessissa tuomioistuimissa.⁴⁰

b. *Yhtiöoikeudessa* menettelykysymysten käsittelyllä on myös keskeinen sija. Osakeyhtiön asioiden hoitamisesta päättävät yleensä yhtiökokous ja hallitus. Osakeyhtiö on pohjimmiltaan taloudellinen yritys, jossa suurempaan pääomaan liittyy myös suurempi vastuu ja suurempi riski sekä näistä seikoista johtuen myös suurempi määräämisvalta yhtiön asioiden hoitamisessa. Osakeyhtiö lienee tosin varhaisvaiheissaan ollut tietyssä mielessä osaksi julkisoikeudellinen yritys, mutta myöhemmässä vaiheessa lähdettiin liikkeelle sopimusvapauden periaatteesta. Sivullisen katsottiin tarvitsevan suojaa vain eräissä jokseenkin poikkeuksellisissa tapauksissa, kuten esim. sivullisen sijoittaessa varojaan yhtiöön tuntematta sen perustajia ja yrityksen laatua. Meidän vielä toistaiseksi voimassa oleva OYL liittyy lähinnä tähän kehitysvaiheeseen. Viimeisimmässä kehitysvaiheessaan osakeyhtiölainsäädännössä on kiinnitetty jatkuvasti enenevässä määrin huomiota vähemmistönsuojaa ja suoranaisesti sivullissuojaa, kuten esim. velkojainsuojaa, koskeviin kysymyksiin.⁴¹

³⁹ Tirkkonen I s. 610.

⁴⁰ Ks. esim. Haataja s. 133.

⁴¹ Ks. esim. Caselius—Heikonen—Huttunen s. 27—33, Rodhe Aktiebolagsrätt s. 17—18 ja 173—174 sekä Kom. 1969: A 20 s. 57—59.

Osakeyhtiö kuten yhtiömuodot yleensä on pohjimmiltaan tarkoitettu useiden henkilöiden yhteiseksi taloudelliseksi yritykseksi, vaikka kehitys on tosin myöhemmin kulkenut eräissä suhteissa toisenlaiseenkin suuntaan.⁴² Tästä johtuu, että useat henkilöt joutuvat yleensä osallistumaan päätöksen tekemiseen päätettäessä osakeyhtiön asioiden hoitamisesta. Kollektiivinen määräämistoimi näyttäisi siten muodostuvan yhtiöoikeudessa pääsäännöksi toisin kuin esim. siviiliprosessioikeudessa, jonka osalta kollektiivista määräämistointa on edellä pidetty poikkeuksellisenä. Tässä suhteessa eri yhteisömuodoissa on myös kehitytty eri suuntiin. Osakeyhtiössä määräämisvalta näyttää keskittyvän pääosakkaalle ja pääosakkaille, kun taas osuuskunnissa on lähdetty periaatteesta mies ja ääni.

Kaikissa yhteisömuodoissa on ollut tarpeen ottaa lakiin lukuisia säännöksiä siitä, kuinka kollektiiviset määräämistoimet on tehtävä erilaisissa tapauksissa. Uudessa osakeyhtiölainsäädännössä on yleensä lähdetty siitä, että tärkeimmissä asioissa ja nimenomaan niissä asioissa, joissa on kysymys vähemmistönsuojasta, mahdollisimman suuren osakasmäärän ja myös pääomamäärän edellytetään olevan päätöksen takana. Asiat joudutaan tällä tavoin lainsäädännössä porrastamaan tiettyjen näkökohtien mukaan.

Ruotsin osakeyhtiölainsäädäntöä koskevien tutkimustensa pohjalta Rodhe ryhmittelee osakeyhtiön yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ja erityisesti yhtiöjärjestyksen muutosta edellyttävät asiat muodollisella perusteella useihin eri ryhmiin sen mukaan, kuinka suuri osakasmäärä laskettuna joko kaikista äänestäneistä tai koko osakepääomasta taikka kokouksessa edustetusta osakepääomasta tarvitaan päätöksen taakse, jotta asianomainen sitova päätös voitaisiin tehdä.⁴³ Meidän voimassa olevassa osakeyhtiölainsäädännössämme asioiden erottelu ja porrastus on jokseenkin vähäistä. Esim. OYL 27.1 §:ään on otettu säännös määräänemmistöstä osakepääomaa korotettaessa.⁴⁴ Uudessa ehdotuksessa osakeyhtiölainsäädännöksi ollaan kuitenkin jo paljon pitemmällä.⁴⁵

⁴² Huttunen Yhdenmiehen osakeyhtiöstä, Porvoo 1963 s. 1 lausuu, että nykyään muodostanevat yhdenmiehen osakeyhtiöt meillä osakeyhtiöistä enemmistön.

⁴³ Ks. Rodhe Aktiebolagsrätt s. 176—181.

⁴⁴ Ks. Caselius—Heikonen—Huttunen s. 128—129 ja Kom. 1969: A 20 s. 124.

⁴⁵ Ks. Kom. 1969: A 20 s. 58 ja 124—127.

c. *Varallisuus oikeudellisia oikeustoimia* koskeva oikeusala on yleensä haluttu pitää erillään kiinteistötoimituksen määräämistöimiä koskevasta oikeusalaista. Kirjallisuudessa on usein korostettu, että kiinteistötoimituksen määräämistöimet eivät ole sopimuksia yksityisoikeudellisessa merkityksessä. Tästä pääperiaatteesta kirjallisuudessa ollaan yksimielisiä,⁴⁶ mutta sen sijaan ei ole yleensä kuitenkaan selvitetty, mikä merkitys periaatteella on käytännöllisiä oikeudellisia ratkaisuja tehtäessä. Ilmeisesti kirjallisuudessa tarkoitetaan yleensä, ettei yksityisoikeudellisia sopimuksia koskevia säännöksiä voida ainakaan ilman muuta soveltaa prosessuaalisiin määräämistöimiin. Tässä mielessä erotteluun näyttää olevan perusteltua aihetta.

Mutta vaikka yksityisoikeudellisten sopimusten ja kiinteistötoimituksen määräämistöinten välistä erottelua pidetään kirjallisuudessa selvänä ja välttämättömänä, niin kuitenkin on kiinnitetty suhteellisen vähän huomiota niihin tunnusmerkkeihin, joiden nojalla erottelu olisi suoritettava. Tunnusmerkkejä lienee pidetty liiankin suuressa määrin itsestään selvinä. *Moringin* erotteluperusteena näyttäisivät olevan yksinomaan muodolliset tunnusmerkit. Jos sopimus on tehty AJ 73 ja 74 §:n mukaisessa järjestyksessä, niin se ei ole siviilioikeudellinen sopimus vaan (prosessuaalinen) määräämistöimi. *Moring* ei lausu kuitenkaan tunnusmerkkejään selvästi, vaan erottelu jää kokonaisuudessaan ylimalkaisten mainintojen varaan.⁴⁷

Saarisen esityksessä valitetaan aluksi sitä seikkaa, ettei jakoasetuksessa ole tarkoin erotettu, milloin jakolainsäädännössä edellytetään yksi-

⁴⁶ Näin nimenomaan *Moring* s. 447, *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 154 ja *Saarinen* Mila 1927 s. 248.

⁴⁷ *Moring* s. 447: »I vissa frågor, som äro uttryckligen omnämnda i skiftesförfattningarna, äga dock sakägarna besluta. Vilka dessa äro, kommer att framgå av det följande. För att beslut skall komma till stånd, erfordras samtliga närvarandes samtycke (SF § 74.1). Däremot binder sådant beslut i allmänhet de frånvarande. Beslutet är nämligen ej ett civilrättsligt avtal, utan ett processuellt rättsärende.

För vissa fall är emellertid särskilt föreskrivet, att samtliga sakägares samtycke erfordras för överenskommelses giltighet. I dessa kan således ej beslut komma till stånd, om någon är frånvarande och icke ställt ombud för sig. I andra åter fordras samtycke av alla dem, som saken angår. Detta är uttryckligen nämnt i en del fall; i andra framgår det av sakens natur. Här hindrar sådan sakägares frånvaro ingående av överenskommelse.»

Ks. myös *Moring* s. 183—184, 384 ja 832.

tyisoikeudellista sopimusta ja milloin prosessuaalista määräämistointa. Sopimusluontoisina eli siis yksityisoikeudellisina sopimuksina olisi hänen mukaansa »pidettävä sellaisia oikeustoimia, joissa pätevyyden edellytyksenä on kaikkien jako-osakasten tahi ainakin kaikkien niitten osakasten, joita esillä oleva kysymys koskee, yksimielinen suostumus.» Prosessuaalisia määräämistointia olisivat hänen mukaansa ilmeisesti niissä asioissa tehtävät sopimukset, joista toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset saisivat määrätä. Saarisen erotteluperustetta on ilmeisesti pidettävä virheellisenä. Esim. sopimus kiinteistötoimituksen suorittamisesta sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta olisi ilmeisesti Saarisen esittämien tunnusmerkkien mukaan sopimusluontoinen yksityisoikeudellinen välipuhe niin kuin hän myös asialuettelossaankin mainitsee.⁴⁸

Saarisen esityksessä ei ole lähdeviittauksia, mutta hänen artikkelissaan voidaan helposti havaita samanlaisia kuvioita kuin *Moringin* teoksessa,⁴⁹ johon hän on tietysti tutustunut. Nyt kysymyksessä olevassa asiassa *Moringin* ylimalkaiset edellä selostetut maininnat yksityisoikeudellisten sopimusten ja prosessuaalisten määräämistointien erottelusta näyttäisivät johtaneen Saarisen osaksi harhaan.

Noponen erottaa ulkoprosessuaaliset sopimukset ja prosessuaaliset määräämistoinet toisistaan pääasiassa sillä perusteella, että »sopimus ei kuulu itse menettelyyn». Ulkoprosessuaalisia sopimuksia ovat *Noposen* mukaan sopimus määrääalan luovuttamisesta (AJ 36.2 §), sopimus vapaaehtoisesta tilusvaihdesta (AJ 59 ja 142 § sekä AMM 5.1 §), sopimus jakoperusteesta milloin jakoperuste ei ole ehdoton (AJ 5.1 ja 99 §), sopimus maarajan suunnasta, kun rajaa ei ole rajankäyntimääräyksellä aikaisemmin vahvistettu (AJ 166.1 §), ja sopimus vesijätön lunastamisesta rahalla (AJ 58.4 ja 162.1 §).⁵⁰

Erottelun suorittamisen jälkeen *Noponen* huomauttaa, että sopimus tilusvaihdesta, jakoperusteesta, rajan suunnasta tai vesijätön lunastamisesta tehdään usein myös jakotoimituksen yhteydessä. Hänen esityksestään saa sen käsityksen, että nämä sopimukset säilyttäisivät ulkoprosessuaalisen sopimuksen luonteensa siinäkin tapauksessa, että ne tehtäisiin jaon yhteydessä eli siis menettelyn piirissä eikä sen ulkopuolella. Tässäkin tapauksessa nämä sopimukset olisi pidettävä erillään proses-

⁴⁸ *Saarinen* Mila 1927 s. 248—249.

⁴⁹ Ks. *Moring* s. 447 ja *Saarinen* Mila 1927 s. 248—249.

⁵⁰ *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 144.

suaalisista määräämistoimista. Tähän käsitykseen antaa aiheen hänen esityksessään muun ohella se seikka, että hän viittaa yksityisoikeudellisiin periaatteisiin käsitellessään näitä sopimuksia myös jaon yhteydessä tehtyinä. Samaan suuntaan viittaa myös se seikka, ettei hän mainitse enää näitä sopimuksia käsitellessään myöhemmin jakotoimituksessa esiintyviä prosessuaalisia määräämistoimia.⁵¹ Tällä tavoin Noposen mainitsema alkuperäinen erotteluperuste menettää merkitystään ja sen tilalle tulee toinen erotteluperuste: ulkoprosessuaaliset sopimukset koskevat yksityisoikeudellisia intressejä kun taas prosessuaalisilla sopimuksilla on pääasiassa merkitystä vain itse toimitusmenettelylle.⁵²

Määräämistoimen käsitteen muodostaminen kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyn tarkastelua varten lienee sopivimmin suoritettavissa samanlaiselta pohjalta kuin siviiliprosessioikeudessa on menetelty. Määräämistoimelle on tällöin ominaista sen tarkoitus. Määräämistoimi on asianosaisten tahdonilmaisu, jonka tarkoituksena on välittömästi vaikuttaa toimitukseen tai oikeudenkäyntiin. Sille on myös ominaista sen liittyminen toimitus- tai oikeudenkäyntimenettelyyn riippumatta siitä, koskeeko määräämistoimi jotakin materiaalista seikkaa vaiko toimitusmenettelyä itseään. Sen erottaminen muista läheisistä ilmiöistä on tuskin mahdollista muutoin kuin näillä muodollisilla perusteilla.

Oikeustoimella taas ymmärretään yksityisoikeudellisessa merkityksessään muodollisessa mielessä yksityisen subjektin ilmaisua, joka joko yksin tai yhdessä jonkin toisen ilmaisun tai muun tosiseikan kanssa saa, ellei vastasyitä ole, osoittamansa oikeusvaikutukset. Oikeustoimella aineellisessa mielessä taas tarkoitetaan yksityisen subjektin tietoista käyttäytymistä, joka lain kulloinkin määräämän aineiston pohjalta tulkittuna on katsottava osoittamiensa oikeusvaikutusten aikaansaamista tarkoittavaksi ilmaisuksi.⁵³ Varallisuus oikeudelliselle oikeustoimelle on siten ominaista subjektin tahdon ilmaiseminen ja tarkoitettujen oikeusvaikutusten aikaansaaminen. Määritelmät ovat laajasisältöisiä ja käsitteenmuodostus on jokseenkin epämääräistä varsinkin rajatapauksissa.

Yksityisoikeudellisen oikeustoimen ja kiinteistötoimituksen määräämistoimen erottaminen toisistaan on tuskin mahdollista asialuetteloita

⁵¹ Noponen Maanmittaus 1936 s. 145 ja 154—155.

⁵² Noponen Maanmittaus 1936 s. 154. Ks. myös Saarinen Mila 1927 s. 249, jossa sama erotteluperuste esitetään ikään kuin toissijaisena.

⁵³ Ks. Aho s. 18—19 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

laatimalla. Erotteluperusteet eivät ole tässä mielessä yhteismitallisia. Samasta asiasta voidaan sopia kummallakin tavalla, kuten esim. vapaaehtoisesta tilusvaihdesta. Jos tilusvaihtosopimus tehdään ennen toimituksen aloittamista toimituksen ulkopuolella, niin tällöin voidaan puhua varallisuus oikeudellisesta oikeustoimesta, joka toimituksessa voidaan asettaa käsittelyn pohjaksi. Vaikka näin tapahtuisi, niin oikeustoimi ei tietenkään menetä varallisuus oikeudellisen oikeustoimen luonnetta siinä merkityksessä, ettei siihen voitaisi edelleen soveltaa varallisuus oikeudellisia oikeustoimia yleensä koskevia säännöksiä. Mahdollisten virheiden korjautuminen toimituksen yhteydessä on kuitenkin huomattava erikseen.

Jos taas tilusvaihtosopimus tehdään toimituksen yhteydessä ja tilusvaihto suoritetaan sopimuksen pohjalta toimituksessa, niin tällöin voidaan puhua määräämistöimestä. Nyt täytyvät ilmeisesti sekä varallisuus oikeudelliselle oikeustoimelle että määräämistöimelle yleensä asetettavat tunnusmerkit samalla kertaa. Oikeusvaikutukset ulottuvat ilmeisesti myös monessa suhteessa kummallekin alueelle. Oikeusvaikutuksia voidaan tällöin tutkia yksityiskohtaisesti kussakin tapauksessa erikseen. Määräämistöimen voidaan sanoa samalla kertaa sisältävän myös yksityisoikeudellisen oikeustoimen. Jos taas määräämistöimi ei koske ollenkaan varallisuus oikeudellisia kysymyksiä vaan yksinomaan toimitusmenettelyä, kuten esim. sopimus toimituksen suorittamisesta sitä säädettyllä tavalla tiedottamatta, niin tällöin ei tietenkään voida puhua varallisuus oikeudellisesta sopimuksesta vaan yksinomaan toimitusmenettelyä koskevasta määräämistöimestä. Oikeustieteen piirissä voidaan siten pyrkiä varallisuus oikeudellisten oikeustointen ja kiinteistötoimituksen määräämistointen erotteluun toisistaan, vaikka erotteluperusteet eivät ole ehdottomia vaan suhteellisia. Samassa tahdonilmaisussa voi esiintyä sekä yksityisoikeudellisia että prosessuaalisia tunnusmerkkejä ja samaan tahdonilmaisuun nähden joudutaan soveltamaan sekä yksityisoikeudellisia oikeustoimia että määräämistöimiä koskevia säännöksiä.

Käytännön maanmittausinsinöörien keskuudessa tehdään erehdyksiä myös toisenlaiseen suuntaan. Erehdyksen syynä voi olla se seikka, ettei yksityisoikeudellista oikeustointia ja määräämistointia ole voitu ensinkään erottaa toisistaan. Voidaan viitata esim. *Heikkisen* esitykseen, jossa hän käsittelee KaavJL 61.2 §:ssä tarkoitettua määräämistointia sellaisena kuin se oli alkuperäisessä muodossaan eli ennen KaavJL:n muuttamisesta 19.1.1968 annetun lain voimaantuloa. Säännös koskee

maarekisterissä olevan kiinteistön tai alueen epäselvän rajan määräämistä tontinmittauksessa. Alkuperäisen sanamuodon mukaan kiinteistö-insinöörin oli epäselvyyden ilmaantuessa keskeytettävä tontinmittaus-toimitus ja haettava maanmittauskonttorilta määräys maanmittausinsinöörille rajankäynnin toimittamiseen. Ne saapuvilla olevat asianosaiset, joita asia koskee, voivat kuitenkin sopia rajan määräämisestä tontinmittauksessa.

Heikkinen kritisoi vallitsevaa tulkintaa vastaan. Hänen mukaansa asia käy vaikeaksi, jos laki tulkitaan siten, »että maarekisterissä olevan kiinteistön rajan määräämisen edellytyksenä on aina sopimus, siis ainakin kahden sopimuspuolen ja jokaisen kiinteistön, jota raja koskee, edustajan paikalla olo.»⁵⁴ Kirjoituksessa edellytetään ainakin kahden sopijapuolen mukanaoloa toimitusmenettelyä koskevassa määräämistöimessä. Tällaiseen tulkintaan laki tuskin antaa aihetta. Virheellinen käsitys johtuu siitä, että menettelyä koskevaa määräämistointa on pidetty kysymyksessä olevassa suhteessa samanlaisena kuin varallisuusoi-keudellista sopimusta. Sopimusoikeudellisesta analogiasta lähdettäessä on virheellisesti päädytty siihen, että määräämistöimen täytyy olla aina kaksipuolinen oikeustoimi. Se seikka, että määräämistointa nimitetään jakolainsäädännössä sopimukseksi, on ollut omiaan ylläpitämään tätä virheellistä käsitystä.

Jakolainsäädännön tarkoittama määräämistöimi voi kuitenkin periaatteessa olla yksipuolinen myös niissä tapauksissa, joissa määräämistointa on lakitekstissä nimitetty sopimukseksi. Muunlainen tulkinta johtaa käytännössä täysin kestävämmään tulokseen. Käytännössä lohkomis-toimitus suoritetaan usein kiinteistön omistajan omaan lukuun niin kuin myös JL 183.1 §:ssä on edellytetty. Kiinteistön omistaja on tällöin usein yksin ainoana asianosaisena toimituksessa. Jos tämänkaltaisessa toimituksessa edellytettäisiin välttämättä kahta sopijapuolta kaikissa JL:n tarkoittamissa sopimuksissa, niin oltaisiin ilmeisesti hukassa. Kaikki ratkaisut olisi perustettava toimitusmiesten päätökseen eikä toimitusta voitaisi edes aloittaa ilman kuulusmenettelyä. Näin ei menetellä, vaan yksi ainoa asianosainen määrää käytännössä kaikista niistä asioista, joissa asianosaisilla on lain mukaan määräämisvalta.

Samalla tavoin yksi asianosainen voi määrätä kaikista niistä asioista,

⁵⁴ *Heikkinen* Mila 1963 s. 63. Ks. tarkemmin jäljempänä 6.1 §:ssä olevaa esitystä.

joista toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset saavat toimituksessa määrätä, mikäli muita asianosaisia ei ole saapuvilla. Määräämistoimi ei ole tässä mielessä varallisuus oikeudellinen sopimus eikä varallisuus-oikeudellisia sopimuksia koskevia oppeja voida soveltaa. Milloin taas asianosaiset voivat tehdä varallisuus oikeudellisen sopimuksen määräämis-toimena toimituksen yhteydessä, niin laki edellyttää yleensä kaikkien niiden asianosaisten mukanaoloa, joita asia koskee. Näin on esim. J.L. 186.2 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa.

5. Vertailukohtia ulkomaisesta lainsäädännöstä

a. *Ruotsi.* Voimassa olevan jakolainsäädäntömme lähimpänä ulko-maisena esikuvana on ollut Ruotsin vuoden 1926 JDL. Myös J.L:n mukainen asianosaisten määräämistointen järjestelmä liittyy läheisesti vastaavaan ruotsalaiseen järjestelmään. JDL:n mukaiset sopimukset ryhmitellään ruotsalaisessa kirjallisuudessa muodollisella perusteella saman pääperiaatteen mukaan kuin *Haataja. Grefberg—Palmin* mukaan eräissä asioissa edellytetään kaikkien asianosaisten liittymistä sopimuk-seen kun taas toisissa asioissa on tarpeen ainoastaan toimituksessa saa-puvilla olevien asianosaisten liittyminen.⁵⁵

Ruotsin JDL 18 luku koskee asianosaisten ja toimitusmiesten oikeutta päättää jakotoimituksessa esiintyvistä kysymyksistä. Pääsääntönä on JDL 18:2:ssa lausuttu *virallisperiaate*. Sen mukaan toimitusmiesten on neuvoteltuaan asianosaisten kanssa ratkaistava kaikki ne asiat, joita laissa ei ole nimenomaisen säännöksen nojalla määrätty dispositiivisiksi. Asianosaisten sopimuksen muodosta on säädetty JDL 3:6.2:ssa. Disposi-tiivisissa asioissa taas pidetään pääsääntönä toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten päätävävaltaa, kuten JDL 18:1.1:ssä on sanottu. Laissa on yleensä kussakin tapauksessa sanottu erikseen, milloin sito-van sopimuksen tekemisen edellytyksenä on kaikkien niiden asianosais-ten liittyminen sopimukseen, joita asia koskee.

Nyt JDL:n järjestelmää pidetään Ruotsissa jo vanhentuneena. Tämä käy selville Ruotsin jakolainsäädännön kokonaisuudistusta tarkoittavista lainvalmistelutöistä, jotka ovat jo valmistumisvaiheessaan. Uuden kiin-

⁵⁵ *Grefberg—Palm* s. 45.

teistönmuodostuslain lasketaan tulevan voimaan parin vuoden kuluessa.⁵⁶ Näissä lainvalmistelutöissä edellytetään *asianosaisten* saavan huomattavasti *suuremman määräämisvallan* kiinteistötoimituksissa esiintyviin kysymyksiin nähden kuin aikaisemmassa laissa. Lainvalmistelutöissä korostetaan *dispositiivisen periaatteen* merkitystä ja myös *kiinteistötoimituksen yksityisoikeudellista luonnetta*, jota pidetään vallitsevana piirteenä uudessa kiinteistönmuodostusta koskevassa lainsäädännössä. Kiinteistönmuodostukseen liittyy kuitenkin samalla julkisoikeudellisia aineksia. Asianosaisten entisestään laajeneva määräämisvalta edellyttää toisaalta julkisen intressin turvaamista maapoliittisissa ja erityisesti kaa-voituksellisissa kysymyksissä sekä toisaalta muiden kuin toimituksessa asianosaisina olevien henkilöiden oikeuksien suojaamista. Asianosaisten määräämisvallan lisäämisen katsotaan merkitsevän kiinteistötoimitusten yksinkertaistumista ja samalla niiden nopeutumista ja halpenemista.⁵⁷ Muutosta aikaisempaan lainsäädäntöön verrattuna on pidetty niin huomattavana, että uusia asianosaisten määräämisvaltaa koskevia säännöksiä on sanottu *kaikkein vallankumouksellisimmiksi säännöksiksi* koko lakiehdotuksessa.⁵⁸ Uudistusehdotusten vallankumouksellisuudesta huolimatta ne on kuitenkin hyväksytty jokseenkin yksimielisesti kaikissa piireissä.⁵⁹

Kuitenkin *virallisperiaate* on jäänyt uusissa säännösehdoituksissa edelleen pääsäännöksi. Kussakin tapauksessa säädettäisiin erikseen, milloin asianosaiset saisivat määrätä jostakin toimituksessa esiintyvistä asiasta. Eräissä lausunnoissa on tämän johdosta esitetty arvostelua. Niissä on

⁵⁶ Uuden kiinteistönmuodostuslain lasketaan tulevan voimaan yhdessä uuden maakaaren kanssa aikaisintaan 1.1.1972. Ks. Prop. 1969:128 A s. 4 ja Prop. 1970:20 A s. 2 sekä esim. Persson SvLT 1967 s. 121—122 ja SOU 1969:43 s. 69. Ruotsin uuden kiinteistönmuodostuslain lainvalmistelutyöt sisältyvät seuraaviin julkaisuihin: SOU 1963:68, Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv och Bilagor, sekä Prop. 1969:128. Ks. niiden johdosta myös Gullnäs—Landahl SvJT 1968 s. 513—521 sekä SOU 1969:43 s. 69—80.

⁵⁷ Dispositiivisen periaatteen uudenaikaisesta asemasta uudessa lakiehdotuksessa ks. erit. SOU 1963:68 s. 123—126 ja 389—391 sekä Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 447—456, ja Prop. 1969:128 B s. 447—456.

⁵⁸ Ks. Gotlannin läänin ylimaanmittarin lausunnon johdosta Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 451—452, ja Prop. 1969:128 B s. 451—452.

⁵⁹ Ks. erit. Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 451—453, ja Prop. 1969:128 B s. 451—453, joissa on selostettu asian johdosta annettuja lausuntoja, sekä s. 453 esitettyä yhteenvetoa lausuntojen johdosta.

katsottu, että suurin osa järjestelytoimituksistaakin perustuisi käytännössä uuden lain mukaan asianosaisten sopimukseen. Tämän vuoksi laki olisi kirjoitettava siihen muotoon, että sopimukseen perustuvat järjestelytoimitukset esitettäisiin pääsääntönä ja pakolliset toimitukset poikkeuksellisinä. Kuitenkin lähinnä lainsäädäntöteknisistä syistä virallis-periaate säilytettäneen pääsääntönä ja asianosaisten määräämisvalta esitettäneen poikkeuksena. Lakiehdotukset on ainakin nykyisessä vaiheessaan kirjoitettu siihen muotoon, että kussakin tapauksessa sanottaisiin erikseen, milloin asianosaiset saisivat määrätä kiinteistötoimituksessa käsiteltävistä asioista.⁶⁰

Asianosaisten laajeneva määräämisvalta ilmenee uudessa FBL-ehdotuksessa ensiksikin dispositiivisten asioiden lukumäärän lisääntymisenä. Tämän ohella sopimusvapaus ilmenisi uudessa järjestelmässä myös muotovapautena. JDL 3:6.2:n muutosäänöksestä on uudessa ehdotuksessa luovuttu. Toimituspöytäkirjan pitämistä koskevasta FBL-ehdotuksen 4:16:sta johtuisi kuitenkin, että sopimus tai suostumus olisi merkittävä pöytäkirjaan, ellei siitä olisi laadittu erillistä asiakirjaa, joka liitettäisiin toimituksen asiakirjoihin. Eräissä kiinteän omaisuuden luovutukseen liittyvissä erikoistapauksissa noudatettaisiin kuitenkin FBL-ehdotuksen 5:18.3:n erityistä muutosäännöstä.⁶¹

Ruotsin lainsäädännössä havaittavia kehitysnäkymiä voidaan verrata myös oman järjestelmämme kehittämismahdollisuuksiin. Onhan kiinteistönmuodostusta koskeva lainsäädäntömme kaikkina aikoina liittynyt varsin läheisesti Ruotsin vastaavaan lainsäädäntöön, joskin omaan lainsäädäntöömme on myös toisinaan liittynyt saksalaisia aineksia. Näistä voidaan mainita esimerkkinä määräalan erottamisoikeuden kiinnittämistä koskevat JL:n säännökset. Eräistä erikoispiirteistään huolimatta lainsäädäntömme on kuitenkin perusrakenteeltaan varsin lähellä vastaavaa ruotsalaista lainsäädäntöä. Perustellusti voidaan myös otaksua, että kehitys tulee vastaisuudessaakin kulkemaan kummassakin maassa samaan

⁶⁰ Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 453, ja Prop. 1969:128 B s. 453. Uuden lakiehdotuksen mukaisista sopimukseen perustuvista järjestelytoimituksista puhuttaessa on huomattava, että ehdotuksessa pidetään järjestelytoimituksina suhteellisen yksinkertaisiakin toimituksia. JL:n mukainen vapaaehtoinen tilusvaihto suoritettaisiin yleensä FBL-ehdotuksen mukaan järjestelytoimituksena. Ks. esim. SOU 1963:68 s. 294—295.

⁶¹ SOU 1963:68 s. 390—393 ja Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 453—456, sekä Prop. 1969:128 B s. 453—456.

suuntaan. Tähän viittaa erityisesti kiinteistökirjaa ja kirjaamislainsäädäntöä koskevien uudistussuunnitelmien kehitys. Kiinteistökirjajärjestelmää pyritään nyt toteuttamaan sekä meillä että Ruotsissa pohjoismaisen järjestelmän mukaisena.⁶² Erityisesti Ruotsissa on voitu havaita, kuinka kiinteistönmuodostusta koskeva lainsäädäntö liittyy niin läheisesti kirjaamislainsäädäntöön ja maakaaren kokonaisuudistukseen yleensä, että molempien säännöstöjen lainvalmistelut on ollut suoritettava samanaikaisesti ja myös niiden voimaantulon hetki pyritään ajoittamaan samaan ajankohtaan eli 1 päivään tammikuuta 1972.⁶³

Suomen maanmittausteknistä ja -oikeudellista kirjallisuutta tarkasteltaessa joudutaan havaitsemaan, ettei siinä ole sanottavasti esitetty asianosaisten määräämisvallan lisäämistä tarkoittavia vaatimuksia. Näyttää siltä, ettei meillä olla vielä täysin kypsytty näkemään, kuinka dispositiivisen periaatteen soveltaminen voisi johtaa toimituksia ja niissä tehtäviä ratkaisuja monissa tapauksissa suurempaan selvyyteen ja yksinkertaisuuteen ja myös samalla nopeampaan suoritukseen ja halvempiin kustannuksiin. Rakennus- ja kaavoituslainsäädännön alalla tapahtunut lainsäädännön laajamittainen uudistaminen on johtanut käytännössä julkisen intressin vaikutuksen lisääntymiseen. Samalla kirjallisuudessa on jouduttu korostamaan virallisperiaatteen merkitystä ehkä enemmänkin kuin olisi ollut tarpeen.⁶⁴ Aivan uusimman kirjallisuuden perusteella

⁶² Oman kiinteistökirjamme ja kirjaamislainsäädäntömme uudistussuunnitelmista ks. *Hannikainen* Alaviite 1965:2 s. 6—7, *sama* LM 1950 s. 124—148, *Zitting* Kivimäen juhlaulkaisu s. 511—526, *sama* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 146—152 ja *sama* LM 1959 s. 498—507. Ruotsin maakaaren kokonaisuudistusta tarkoittavat lainvalmistelutyöt sisältyvät seuraaviin julkaisuihin: SOU 1947:38, 1960:24—26 ja 1963:55 sekä *Lagrådsremiss ang. ny jordabalk*, *Motiv och Bilagor*, ynnä Prop. 1970:20. Ks. niiden johdosta myös esim. *Gullnäs* SvJT 1966 s. 546—549, *Larsson* SvJT 1969 s. 715—717, *Persson* SvLT 1967 s. 121—133 ja *Westerlind* SvJT 1961 s. 431—462.

⁶³ Ks. Prop. 1969:128 A s. 4 ja Prop. 1970:20 A s. 2 sekä esim. *Persson* SvLT 1967 s. 121—122 ja SOU 1969:43 s. 69.

⁶⁴ Johtavat maanmittausinsinöörit ovat useissa eri yhteyksissä korostaneet pikemminkin asianosaisten määräämisvallan rajoittamista kuin dispositiivista periaatetta. Pari vuosikymmentä sitten *Manninen* Mila 1945 s. 205 on ennustanut kehityksen suuntaa seuraavasti: »Maanjako-oloja ei lopullisesti voida kuitenkaan saada yhtenäisen kehityksen alaisiksi ennenkuin maanjako saatetaan joka suhteessa julkiseksi tehtäväksi niin, että sen yksityinen toimitusluonne muuttuu. Tässäkin suhteessa on näkynyt ehdotuksia, ja vastainen kehitys näyttää ilmeisesti suuntautuvan siihen, että maanjako tulisi valtion toimesta suoritettavaksi jul-

voitaneen kuitenkin jo osoittaa joitakin merkkejä lehden kääntymisestä.⁶⁵

b. *Norjan kiinteistönmuodostamisoikeudella on erittäin läheiset yhteydet siviiliprosessioikeuteen.* Norjan 22. 12. 1950 annetun jakolain (Lov om jordskifte o.a.) mukaisten kiinteistötoimitusten toimitusmenettelyä pidetään siviiliprosessin erikoislajina. Jakolain mukaisten toimitusten suorittajana on siviiliprosessuaalinen erikoistuomioistuin, *jordskifteretten*, joka on myös mainittu Norjan 13. 8. 1915 annetun tuomioistuinlain (Lov om domstolene) 2.1 §:ssä olevassa erikoistuomioistuinten luettelossa.⁶⁶ Kiinteistötoimituksia suorittavan erikoistuomioistuimen kokoonpano on kuitenkin jakoasiaa käsiteltäessä Norjan jakolain 9.1 §:n mukaan samanlainen kuin JL:n mukainen jakotoimituksen toimitusmiehistö, nimittäin maanmittausinsinööri puheenjohtajana ja kaksi uskottua miestä.

Norjan jakolain mukaisia toimituksia ovat varsinainen jakotoimitus, yhteisten tilusten käytön järjestelyä koskeva toimitus, rasitetoimitus ja rajankäynti. Lohkomistoimitusta koskevat säännökset sisältyvät sen

kiseksi tehtäväksi.» Mitä kaikkea tässä lausuttuun sitten sisältyneekään, niin muusta tekstistä käy joka tapauksessa selville, että siinä tarkoitetaan ainakin asianosaisten määräämisvallan kaventamista jakotoimituksissa. Samansuuntaisia ajatuksia on esitetty uudemmassakin kirjallisuudessa. *Kantee* Mila 1961 s. 23 ehdottaa asianosaisten määräämisvallan rajoittamista YITL:n mukaisten korvauskysymysten käsittelyssä tietotoimituksessa. Ks. sen johdosta myös tämän kirjoittajan kritiikkiä *Maanmittaus* 1967 s. 9—12. *Kantola* Mila 1961 s. 130—131 esittää asianosaisten sopimusvapauden *LunastamisL:n* mukaisessa vuokra-alueen lunastamistoimituksessa suppeana ja korostaa julkisen intressin vaatimuksia. Ks. sen johdosta myös tämän kirjoittajan kritiikkiä Mila 1961 s. 293—294.

Ks. myös *Tirkkonen* I s. 104—105, jossa kehityksen sanotaan meillä kuten muuallakin kulkeutuvan siihen suuntaan, että julkiset intressit yhä enemmän tunkeutuvat yksityisoikeudenkin alalle. Tämä on johtanut myös siihen, että virallistoimintaisuus on ollut lisääntymässä siviiliprosessissa.

⁶⁵ *Uljas* Mila 1968 s. 48 korostaa vapaaehtoisen maanostotoiminnan merkitystä tilojen suuruusrakenteen parantamisessa uusjakotoimituksissa. *Lehto* Mila 1969 s. 26—27 korostaa taas asianosaisten määräämisvallan ensisijaisuutta YITL:n mukaisten korvauskysymysten käsittelyssä tietotoimituksissa. Tässä nuoren kirjoittajan tutkintotehtävään perustuvassa artikkelissa on siten valittu kokonaan toinen lähtökohta kuin edellisessä alaviitteessä mainitussa *Kanteen* artikkelissa.

⁶⁶ *Augdahl* s. 15 ja 295—297, *Brækhus—Hærem* s. 348 ja *Eckhoff* Sivilprosess, Oslo 1962 s. 11. Ks. myös *Granfelt* JFT 1935 s. 267 ja *Niskanen* Mila 1957 s. 332—333.

sijaan 20.8.1909 annettuun erilliseen lakiin (Lov om skylddeling m.v.). Lohkomisen suorittavat yleensä varsinaisella maaseudulla nimismiehen kussakin tapauksessa erikseen asettamat maallikkotoimitusmiehet (1.2 §). Lohkominen voidaan suorittaa myös jakolain 97—99 §:n mukaan jakotoimituksen yhteydessä, jolloin se suoritetaan tuomioistuimen toimesta.

Jakolain mukaisten toimitusten toimitusmenettelyn siviiliprosessuaalinen luonne ilmenee käytännössä siinä, että menettelyssä noudatetaan varsin laajassa mittakaavassa riita-asiain oikeudenkäynnistä alioikeudessa annettuja säännöksiä. Tuomioistuinlakia sovelletaan sen 2.2 §:n mukaan myös erikoistuomioistuihin nähden, ellei jonkin kysymyksen osalta ole nimenomaan sanottu toisin. Riita-asiain oikeudenkäyntiä koskevaa 13.8.1915 annettua lakia (Lov om rettergangsmaaten for tvistemaal) sovelletaan niin ikään huomattavalta osalta toimitusmenettelyyn jakolain 108 §:ssä olevan nimenomaisen säännöksen nojalla. Tällä tavoin jakolain mukaisen kiinteistötoimituksen toimitusmenettely muodostuu monessa suhteessa riita-asiain oikeudenkäynnin kaltaiseksi. Nimenomaiset toimitusmenettelyä koskevat säännökset ovat tarpeen jakolaissa vain poikettaessa siviiliprosessissa noudatettavasta menettelystä ja myös silloin, kun tarpeelliset menettelysäännökset puuttuvat prosessilaeista.

Siviiliprosessioikeuden johtavat periaatteet soveltuvat yleensä myös jakolain mukaiseen toimitusmenettelyyn.⁶⁷ Samalla kuitenkin korostetaan toimitusmenettelyn erikoispiirteitä. Eräs huomattavimmista erikoispiirteistä on preseptiivisten asioiden suuri lukumäärä. Ruotsalais-suomalaisessa lainsäädännössä on yleensä pidetty virallisperiaatetta pääsääntönä, minkä ohella laissa on kussakin tapauksessa erikseen sanottu, milloin asianomaiset saavat määrätä jostakin asiasta. Norjan jakolainsäädännön suhde dispositiiviseen periaatteeseen näyttää toisenlaiselta *dispositiivisen periaatteen* siirtyessä tavallaan *pääsäännöksi*. Eroavuus liittyy toimitusmenettelyn siviiliprosessuaaliseen luonteeseen.

Dispositiivista periaatetta ei ole tosin sanottu nimenomaisesti prosessilaeissakaan ja se on myös eri maissa ymmärretty eri tavoin.⁶⁸ Meillä se ilmenee esim. useista OK:n säännöksistä, jolloin keskeisiä näkökohtia ovat sovinnon sallittavuus ja asianosaisten oikeus määrätä heille tulevan

⁶⁷ Tämän havainnon on tehnyt myös *Niskanen* Mila 1957 s. 333. Norjalaiset eivät sen sijaan erityisesti korosta tätä puolta, mikä osaltaan johtunee siitä, että he pitävät asiaa itsestään selvänä.

⁶⁸ Ks. *Augdahl* s. 3—4, *Ekelöf* s. 214—231 ja *Tirkkonen* I s. 90.

oikeussuojan laajuudesta, kuten edellä on jo esitetty. Tuomioistuin ei saa periaatteessa antaa asianosaiselle oikeussuojaa laajemmalti kuin tämä on vaatinut niin kuin OK 24:3.1:stä käy välillisesti selville. Dispositiivinen periaate ilmenee Norjan prosessilainsäädännössä vastaavassa suhteessa riita-asiain oikeudenkäyntiä koskevan edellä mainitun lain 85 §:ssä. Sen mukaan tuomioistuin ei voi antaa asianosaiselle oikeussuojaa enempää kuin tämä on vaatinut lukuunottamatta niitä asioita, joista asianosaiset eivät saa vapaasti määrätä.

Dispositiivisen periaatteen kannalta keskeistä edellä mainittua 85 §:n säännöstä ei ole kuitenkaan mainittu jakolain 108 §:ssä niiden säännösten joukossa, joita toimitusmenettelyssä on välittömästi sovellettava. Tällä tavoin korostetaan virallistoimintoisuutta toimitusmenettelyssä. Toimitusmenettelyn suhde dispositiiviseen periaatteeseen jää samalla jossakin määrin epäselväksi. Kirjallisuudessa on katsottu, että lukuisia riita-asiain oikeudenkäyntiä koskevia säännöksiä sovelletaan analogisesti toimitusmenettelyyn siitä huolimatta, ettei niitä ole mainittu jakolain 108 §:ssä.⁶⁹ Riita-asiain oikeudenkäyntiä koskevan lain 85 §:n johdosta on sanottu, että se koskee tiettyssä suhteessa myös maanjakoasioita. Epäilyksettä sitä sovelletaan jakolain 17 §:ssä tarkoitettujen puhtaasti yksityisoikeudellisten riitakysymysten käsittelyssä. Esim. riita omistusoikeudesta ja myös rajan paikasta luetaan näihin asioihin.⁷⁰ Muussa suhteessa toimitusmenettelyssä ei ehkä olla samalla tavoin sidottuja asianosaisten vaatimuksiin kuin siviiliprosessissa.⁷¹

Norjan jakolaissa ei katsota tarpeelliseksi mainita kussakin tapauksessa erikseen, milloin asianosaiset saavat määrätä jostakin toimituksessa käsiteltävästä asiasta. Asian dispositiivisesta luonteesta saattaa johtua muutenkin, että asianosaiset saavat määrätä. Näin on asianlaita esim. jakolain 10 luvussa käsiteltyjen toimituskustannuksia koskevien kysymysten osalta. Tuomioistuin ei ole sidottu ehdottomasti laissa sanottuihin toimituskustannusten jakoa koskeviin säännöksiin, vaikkei tätä ole säännöksissä nimenomaan sanottu. Asianosaisten sopimus voi olla myös kustannustenjakoa koskevan ratkaisun pohjana.⁷²

⁶⁹ Christensen s. 229.

⁷⁰ Christensen s. 52 ja 66.

⁷¹ Christensen s. 61.

⁷² Ks. Christensen s. 173, jossa huomautetaan, että jakolain 73 § sisältää ainoastaan suuntaviivoja kustannustenjakoa koskevasta kysymyksestä ja sallii tuomioistuimen arvostella asiaa suhteellisen vapaasti.

Toimitusmenettelylle on ominaista niin Norjassa kuin kaikkialla muuallakin preseptiivisten asioiden suuri lukumäärä. Näitä asioita koskevilla norjalaisissa säännöksissä on usein korostettu nimenomaan sitä seikkaa, että asiat ovat toimitusmiesten ratkaistavia. Tätä seikkaa ei ole pidetty ehkä yhtä itsestään selvänä asiana kuin Suomen ja Ruotsin lainsäädännössä. Esim. jakoehdotus on jakolain 20.1 §:n mukaan oikeuden laadittava ja esitettävä asianosaisille. Sovinto ei ole sallittu jakoehdotusta koskevilla kysymyksissä yleensä, mutta oikeuden on otettava huomioon myös asianosaisten jakoehdotukseen liittyvät sopimukset siinä laajuudessa kuin se on mahdollista tarkoituksenmukaiseen jakoon pyritäessä.⁷³

Norjan jakolaki lähestyy asianosaisten määräämisvaltaa koskevia kysymyksiä tavallaan toisesta suunnasta kuin suomalainen ja ruotsalainen lainsäädäntö. Lopputulokset eivät kuitenkaan ehkä poikkea toisistaan niin paljon kuin ensi näkemältä voitaisiin otaksua. Asianosaisten määräämisvalta näyttää norjalaisen lainsäädännön mukaan kuitenkin jonkin verran laajemmalta kuin meillä ja Ruotsissa. Esimerkkinä voidaan mainita vaikkapa rajan suuntaa koskevat sopimukset.⁷⁴ Siviili-prosessuaalisesta luonteesta johtuvat eroavuudet näyttäytyvät selvimmän muilla alueilla kuten esim. todistelua koskevilla säännöksissä.⁷⁵

c. *Saksan liittotasavalta*. Edellä on havaittu, että Norjan jakolainsäädäntö liittyy läheisesti siviiliprosessioikeuteen. Saksan vastaava lainsäädäntöä tarkasteltaessa joudutaan havaitsemaan samantapaisia liittymäkohtia yhteisöoikeuteen. Jakotoimitus on tietysti mielessä taloudellinen yritys, jossa asianosaisten määräämisvaltaa käytetään eräissä suhteissa samojen periaatteiden mukaan kuin taloudellisessa useiden osakkaiden yhteisessä yrityksessä yleensä.

⁷³ Tästä on nimenomainen säännös jakolain 52.1 §:ssä. Säännös koskee siirtymistä jakotoimituksessa ja vastaa pääpiirteissään JL 134 §:ää. Ks. myös *Christensen* s. 132, jossa on selitetty tarkemmin asianosaisten tekemän sopimuksen merkitystä siirtymistä koskevassa asiassa, sekä *Niskanen Mila* 1957 s. 339.

⁷⁴ Ks. *Christensen* s. 62 ja 218 ja myös *Niskanen Mila* 1957 s. 334.

⁷⁵ Riita-asiain oikeudenkäyntiä koskevan lain kaikkia todistelua koskevia säännöksiä sovelletaan jakolain 108 §:n mukaan sellaisenaan myös toimitusmenettelyssä. Todistelua koskevat säännökset sisältyvät sanotun prosessilain toiseen osastoon eli 183—271 §:iin. Toimitusmenettelyn siviiliprosessuaalinen luonne tulee näin myös käytännön menettelyssä selvästi havaittavaksi.

Maatalousmaan järjestelytoimitukset (Flurbereinigung) suoritetaan Saksassa 14. 7. 1953 annetun uusjakolain (FlurbG) nojalla. *Rakennusmaan järjestelytoimitukset* (Umlegung) suoritetaan taas 23. 6. 1960 annetun rakennuslain (Bundesbaugesetz) 45—84 §:n nojalla. Maatalousmaan järjestelytoimitus on FlurbG 2 §:n mukaan osavaltion asia. Toimitusmenetelyä johtaa osavaltion asettama uusjakoviranomainen.

Uusjakotoimituksen asianosaiset on jaettu FlurbG 10 §:ssä kahteen ryhmään. Osakkaita ovat jakokuntaan kuuluvien kiinteistöjen omistajat tontinvuokraoikeuden haltijoiden (Erbbauberechtigte) ollessa asianosaisina omistajan vertaisia. Muut asianosaiset (Nebenbeteiligte) on lueteltu laissa seitsemän kohtaa käsittävässä yksityiskohtaisessa luettelossa.⁷⁶

Asianosaisten määräämisvaltaan nähden osakas ja muu asianosainen ovat erilaisessa asemassa. Ainoastaan osakkaat ja heidän veroisensa muodostavat FlurbG 16 §:ssä tarkoitetun julkisoikeudellisen *osakasyhteisön* (Teilnehmergemeinschaft) ja käyttävät yhteisissä asioissa päätäntävaltaansa pääasiassa sen puitteissa. Pakkojäsenyyden mahdollisuuden sanotaan olevan erottavana tekijänä tämän julkisoikeudellisen juridisen henkilön ja luonnollisten henkilöiden muodostamien yksityisoikeudellisten juridisten henkilöiden välillä.⁷⁷ Uusjakotoimituksessa pakkojäsenyys johtuu FlurbG 16 §:stä. Osakasyhteisön on myös suoritettava tiettyjä laissa sen suoritettavaksi määrättyjä tehtäviä uusjakoviranomaisen valvonnan alaisena niin kuin 17 ja 18 §:ssä on sanottu. Osakasyhteisön tehtävät ulottuvat kaikkiin osakkaiden yhteisiin asioihin uusjakoyrityksessä aina perusparannustöiden suorittamista myöten. Osavaltio voi myös FlurbG 18.2 §:n mukaan siirtää uusjakoviranomaiselle kuuluvia tehtäviä osakasyhteisön suoritettavaksi.⁷⁸

Osakasyhteisön päätäntävaltaa käyttää yleensä sen hallitus (Vorstand), jonka kokoonpanosta säädetään FlurbG 25 §:ssä. Hallituksen jäsenet valitaan uusjakoviranomaisen toimittamassa vaalissa, jossa kullakin osakkaalla on yksi ääni. Uusjakoviranomainen määrää myös hallituksen jäsenten lukumäärän. Jokaiselle jäsenelle valitaan samalla varajäsen. Eräissä erityistapauksissa myös uusjakoviranomainen voi määrätä halli-

⁷⁶ Ks. tarkemmin *Steuer* s. 113—122. Ks. myös *Kantee Maanmittaus* 1963: 3—4 s. 34.

⁷⁷ *Steuer* s. 135.

⁷⁸ Ks. tarkemmin *Steuer* s. 138—144 ja myös *Kantee Maanmittaus* 1963: 3—4 s. 35.

tuksen jäsenen ja varajäsenen. Hallitus valitsee 26 §:n mukaan keskuudesta puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallitus on puheenjohtajan tai uusjakoviranomaisen kokoonkutsumana päätösvaltainen, kun vähintään puolet jäsenistä tai heidän varamiehistään on läsnä. Hallituksen päätökseksi tulee se ehdotus, johon saapuvilla olevien jäsenten *yksinkertainen enemmistö* on yhtynyt. Puheenjohtajan ääni yleensä ratkaisee äänten mennessä tasan.

Osakasten kokousta koskevat säännökset sisältyvät FlurbG 22 §:ään. Hallitus voi tarvittaessa kutsua koolle osakasten kokouksen. Lisäksi osakasten kokous on kutsuttava koolle, jos kolmannes osakkaista tai uusjakoviranomainen sitä vaatii. Uusjakoviranomainen on myös aina kutsuttava kokoukseen. Hallituksen ja osakasten kokouksen toimivallan välinen suhde määrätään 22.3 §:n mukaisessa ohjesäännössä (Satzung), jonka sisällöstä päätetään osakasten kokouksessa ja joka on uusjakoviranomaisen hyväksyttävä. Kokouksessa saapuvilla olevien osakasten annetuista äänistä laskettu *yksinkertainen enemmistö* ratkaisee yleensä asian.⁷⁹

Viranomaisen ja asianosaisen määräämisvallan välinen suhde määräytyy yleensä kunkin kysymyksen osalta erillisten säännösten nojalla. Uusjakoviranomaisen toiminnalle on ominaista virallistoimintoisuus. Uusjakoviranomainen johtaa toimituksen suorittamista. Kaikissa tärkeissä kysymyksissä uusjakoviranomainen toimii kuitenkin yhdessä osakasyhteisön hallituksen kanssa. Näin on nimenomaan säädetty monista erityiskysymyksistä, kuten esim. 31 §:ssä arvioimisen suorittamisesta.

Osakasyhteisön toimivalta ulottuu pääasiassa osakkaiden yhteisten asioiden hoitamiseen. Osakasyhteisö ei periaatteessa hoida yksittäistä osakasta tai vähäistä osakasryhmää koskevia asioita. Asianosaisten määräämisvaltaa tarkasteltaessa tulee näin kuvaan mukaan vielä yksityisen asianosaisen ja uusjakoviranomaisen määräämisvallan välinen suhde. Yksityistä asianosaista koskeviin asioihin nähden osakas ja muu asianosainen ovat pääpiirteissään samassa asemassa. Toimitusta suorittaessaan uusjakoviranomainen esittää arvioimisen tulokset sekä jakeohdotuksen ja ehdotuksensa muiksi toimenpiteiksi suoraan osakkaille ja niille muille asianosaisille, joita asiat koskevat. Esim. arvioinnin tulokset on esitettävä 32 §:n mukaan asianosaisille, jotka voivat esittää niiden johdosta muistu-

⁷⁹ Ks. FlurbG 22 ja 25 §:n johdosta myös *Steuer s. 162—167* ja *177—181*. *Steuer s. 167—174* on myös julkaissut ohjesäännön mallin.

tuksensa. Niiden tultua käsitellyiksi uusjakoviranomainen vahvistaa arvioinnin tulokset. Sama koskee pääpiirteissään 58 ja 59 §:n mukaan myös uusjakosuunnitelman (Flurbereinigungsplan) käsittelyä.

Uusjakoviranomaisen toimivalta pyrittäessä tarkoituksenmukaisen jaon aikaansaamiseen on jokseenkin laaja. Ilman asianosaisen kussakin tapauksessa erikseen antamaa *suostumusta* uusjakoviranomainen ei voi kuitenkaan muuttaa ratkaisevalla tavalla yksityisen osakkaan omistamaa tilaa taloudellisesti toisenlaiseksi, kuten 44.4 ja 44.5 §:ssä säädetään. Ainoastaan asianosaisen suostumuksella hänen tiluksensa voidaan jaossa joko kokonaan tai osaksi korvata rahalla (52 §). Rajoitetussa määrin tämä on kuitenkin mahdollista 44.3 §:n nojalla myös ilman suostumusta, milloin se on välttämätöntä tarkoituksenmukaisen tuloksen aikaansaamiseksi. Huomattavan metsäalueen olennainen muuttaminen jaossa riippuu 85 §:n 7 ja 8 kohdan mukaan yleensä asianosaisen suostumuksesta, samoin kuin myös eräät muut tärkeät muutokset. Sen sijaan laajojen asianosaisryhmien keskeisiä *kollektiivisia määräämistöimiä* on laissa yleensä *vältetty*.⁸⁰

Saksan maatalousalueita koskevalle uusjakolainsäädännölle on ominaista kehittynyt yhteisöoikeudellinen piirre. Asianosaisten määräämisvalta on kehittynyt siinä erityisesti osakkaiden yhteisten asioiden hoitamisen osalta laajaksi ja tehokkaaksi. Asianosaiset hoitavat omien elintensä avulla monia sellaisia tehtäviä, jotka muissa järjestelmissä kuuluvat viranomaisille. Yhteisten asioiden hoitamisessa asianosainen jää kuitenkin taustalle ja hänen puolestaan toimii osakasyhteisö hallitukseineen. Yksityistä asianosaista koskevissa asioissa asianosainen toimii kuitenkin itsenäisesti ja hän on yhteydessä suoraan uusjakoviranomaiseen. Järjestelytoimituksen suoritusta johtaa viranomainen, mutta asianosainen valvoo suorituksessa itsenäisesti häntä koskevien kysymysten käsittelyä. Tärkeät asianosaisen asemaa koskevat muutokset edellyttävät asianosaisen suostumusta.

Saksan *rakennuslain* mukaisen *järjestelytoimituksen* asianosaiset on myös lueteltu yksityiskohtaisesti rakennuslain 48 §:ssä pääpiirteissään samalla tavoin kuin uusjakolaissa.⁸¹ Toimituksen suorittaminen on kuitenkin rakennuslain 46.1 §:n mukaan kunnan asia. Osakkaat eivät myös-

⁸⁰ Ks. erit. *Steuer* s. 281—292.

⁸¹ Ks. tarkemmin *Heitzer—Oestreicher* s. 176—178, *Meyer—Stich—Tittel* s. 250—253 ja *Schütz—Frohberg* s. 208—210.

kään muodosta julkisoikeudellista osakasyhteisöä. Muussa suhteessa asian käsittelylle on ominaista virallistoimintoisuus niin kuin uusjakotoimituksessakin. Asianosaisten määräämisvalta muodostuu myös yksityisen asianosaisen ja viranomaisen välistä suhdetta silmällä pitäen monissa suhteissa samantapaiseksi kuin maatalousaluetta koskevassa uusjakotoimituksessa.⁸²

d. *Englanti.* Norjan jakolainsäädäntöön liittyy tietyssä mielessä prosessioikeudellisia ja Saksan järjestelytoimituksia koskevaan jakolainsäädäntöön yhteisöoikeudellisia aineksia. Mikäli vastaavaa liittymäkohtaa halutaan etsiä myös Englannin jakolainsäädännöstä, niin sen voitaneen sanoa olevan lähempänä yleistä *yksityisoikeutta* kuin muut edellä tarkastellut järjestelmät. Englantilaisessa ja myös anglo-amerikkalaisessa jakolainsäädännössä on ehkä enemmän yksityisoikeudellisia aineksia kuin muualla.

Suurilla järjestelytoimituksilla on Englannissa suhteellisen vähäinen merkitys, mikä johtuu pääasiassa siitä, että kiinteistöjen rakenne on sekä niiden suuruuteen että muotoon nähden säilynyt vanhastaan suhteellisen edullisena. Tämä taas johtuu sekä vanhoillisesta kiinteistö- ja perintölainsäädännöstä että ehkä myös maan vanhastaan korkeasta elintasosta. Yksinkertainen lohkomista ja tontinmittausta vastaava kiinteistötoimitus suoritetaan sekä maalla että kaupungissa vapaata ammattia harjoittavan maanmittausinsinöörin toimesta ja maan omistajan pyynnöstä. Toimituksen luonne on kokonaisuudessaan yksityisoikeudellinen. Asianosainen valitsee itse toimitusmiehen konsession saaneiden valantehneiden maanmittausinsinöörien joukosta ja toimitus suoritetaan myös periaatteessa asianosaisen osoituksen mukaan.⁸³

Asianosaiset voivat olla myös eri mieltä toimitukseen liittyvistä kysymyksistä, jolloin he voivat pyytää yhteisen maanmittausinsinöörin antamaan lausuntonsa riitakysymyksistä lain mukaan. He voivat pyytää myös kumpikin oman maanmittausinsinöörinsä, jolloin asiasta voidaan riidellä oikeudessa. Toimitusinsinöörillä tai -insinööreillä on tässä jär-

⁸² Meyer—Stich—Tittel s. 253 selostaa erityisesti asianosaisen määräämisvaltaa koskevaa kysymystä rakennuslain mukaisessa järjestelytoimituksessa. Asianosaisten määräämisvaltaa kosketellaan varsin lukuisissa rakennuslain säännöksissä.

⁸³ Ks. tarkemmin Hyvönen s. 10—13 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

jestelmässä asiantuntijan ja myös sovittelijan asema. Asianosaiset voivat yleensä määrätä toimituksen suorittamiseen liittyvistä kysymyksistä. Asianosaisten toimituksen yhteydessä riitakysymyksistään tekemät sopimukset ovat yksityisoikeudellista laatua, niiden oikeusvaikutukset ovat myös samantapaisia kuin yksityisoikeudellisten sopimusten oikeusvaikutukset yleensä.⁸⁴

Toimituksen suorituksessa on tietysti otettava huomioon myös julkisoikeudellisia, erityisesti kaavoitukseen liittyviä intressejä, joiden valvonta on periaatteessa kunnan asiana. Kirjaamisviranomaisen taas valvoo, että kunta on tarvittaessa antanut suostumuksensa toimitukseen. Toimitusinsinööri asianosaisten asiantuntijana on selvillä kaikista tähän liittyvistä kysymyksistä.⁸⁵

Yksinkertaisuus ei ole kuitenkaan ominaista lohkomista vastaavalle kiinteistötoimitukselle yksinomaan englanninkielisessä maailmassa. Myös esim. Saksassa ja Tanskassa yksinkertaisen kiinteistötoimituksen suorittamiseen liittyy samantapaisia piirteitä. Nämä toimitukset ovat kokonaan toisenlaisia kuin edellä selostetut laajat järjestelytoimitukset. Asianosaisilla on niissä suurempi määräämisvalta kuin järjestelytoimituksissa, mutta kunta valvoo kuitenkin kaavoituksellisia intressejä toimitusinsinöörin ollessa lähinnä teknisenä vapaata ammattia harjoittavana ammattimiehenä. Mahdolliset riitaisuudet voidaan ratkaista oikeudessa.⁸⁶

6. Toimitusmenettelyn oikeudellisesta luonteesta

Klassinen teoreettisluontoinen kiistakysymys kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyn sijoittamisesta oikeustieteessä hallinnon, lainkäytön tai ennakkoturvaamisen menettelyn piiriin taikka muihin vastaaviin luokkiin eli kysymys kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyn oikeudellisesta luonteesta saattaa tuntua etäiseltä tämän tutkimuksen keskeisimmän aiheen kannalta. Tämän kirjoittaja on myös aluksi aikonut sivuuttaa sen käsittelemisen varsinkin sen vuoksi, että tyhjentävä tarkastelu joh-

⁸⁴ Ks. *Brown* s. 230—241, *Clark* s. 11—32 ja *Powell-Smith* s. 128 ja 133.

⁸⁵ Ks. esim. *Powell-Smith* s. 136—139.

⁸⁶ Ks. tarkemmin esim. tämän kirjoittajan esityksiä *Mila* 1967 s. 51—53 ja *Hyvönen* s. 6—9 ja 13—16 sekä niissä mainittua kirjallisuutta, Tanskan osalta erit. *Tolstrup* s. 44—48 ja 83—98.

taisi helposti laajaan aikaisemman kirjallisuuden selostamiseen ja polemiikkiin sekä oikeusfilosofisiin mietelmiin, jotka lopultakin liittyvät aiheeseen jokseenkin irrallisina. Kuitenkin niiden asiantuntijoiden taholla, joiden kanssa tämän kirjoittaja on voinut keskustella käsikirjoituksen johdosta, on oltu myös sitä mieltä, että tämän kysymyksen käsittely saattaisi olla teoreettiselta kannalta huomattavastikin antoisampaa kuin esim. edellä oleva laajahko ulkomaisen oikeuden tarkastelu. Näin ollen näyttäisi olevan aihetta puuttua lyhyesti myös vanhaan kiistakysymykseen.

Tämän kirjoittajan mielestä nimenomaan laajahko ulkomaisen lainsäädännön tarkastelu osoittaa sen, ettei toimitusmenettelyn oikeudellista luonnetta koskevaan kysymykseen lopultakaan voida antaa mitään yksiselitteistä lopullista vastausta. Vastauksen antaminen riippuu aikaan ja paikkaan sidotusta lainsäädännöstä, sillä toimitusmenettelyllä ei tietenkään voi olla mitään lainsäädännöstä riippumatonta perusluonnetta. Luonnekysymyksiä on edellä jo lähestytty lausuttaessa, että Norjan jakolainsäädäntöön liittyy tietyssä mielessä prosessioikeudellisia, Saksan järjestelytoimituksia koskevaan lainsäädäntöön yhteisöoikeudellisia sekä Englannin ja eräiden muiden maiden yksinkertaisia kiinteistötoimituksia koskevaan lainsäädäntöön yksityisoikeuteen liittyviä aineksia.

Vomassa olevan ja sitä edeltäneen jakolainsäädäntömme osalta kirjallisuudessa on esitetty lukuisia mielipiteitä kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyn oikeudellisesta luonteesta. *Moringin* mielestä *AJ:n* mukaisissa jakotoimituksissa järjestellään yleensä yksityisten henkilöiden välisiä oikeussuhteita. Myös valtion viranomaisten toiminta tapahtuu toimituksessa pääasiassa yksityisten intressien suojaksi. Tämän vuoksi ja muilla esittämillään perusteilla *Moring* päätyy siihen, ettei jakotoimituksen toimitusmenettelyä voida pitää hallinnon piiriin kuuluvana toimintana, vaan jakotoimitukset olisi luettava vapaaehtoisen oikeudenhoidon piiriin.⁸⁷ *Brotherus* näyttää varhaisvaiheessaan yhtyvän tähän käsitykseen.⁸⁸ *Moringin* käsitystä voidaan tuskin pitää onnistuneena ja sitä

⁸⁷ *Moring* s. 94—99.

⁸⁸ *Brotherus* LM 1932 s. 9 lausuu, että »kun uusi kiinteistö muodostetaan, sen ulottuvuus ja rajat vahvistetaan erityisellä vapaaehtoisen oikeudenkäytön alaan kuuluvalla oikeudellis-teknillisellä toimenpiteellä,» jolla toimenpiteellä hän näyttää tarkoittavan kiinteistötoimitusta. Myöhemmässä vaiheessa *Brotherus* ei enää palaa tähän konstruktion eikä liioin teoreettisluontoiseen luonnekysymykseen ollenkaan. Hän puhuu toimitusmenettelyä tarkoittaessaan teknistaloudelli-

onkin kritisoitu vakuuttavin perustein eri yhteyksissä. Erityisesti voidaan yhtyä *Pietilän* esittämään kritiikkiin, vaikka samalla *Pietilän* tavoin on myönnettävä, että *Moringin* käsityksissä on myös jotakin oikeata.⁸⁹

Vallitsevan käsityksen mukaan kiinteistötoimituksen suorittamista pidetään kirjallisuudessamme hallintotoimintana.⁹⁰ Vallitsevaa käsitystä perustellaan kirjallisuudessa ensiksikin kiinteistötoimituksessa käsiteltävänä olevien asioiden luonteen pohjalta vertaamalla käsiteltävien asioiden asiallista luonnetta hakemuslainkäytön, prosessin ja hallintotoiminnan vastaavanlaisiin yleisesti hyväksytyihin ja määriteltyihin ominaisuuksiin. Dominoivana näkökohtana on tällöin kiinnitetty huomiota erityisesti muodostettavien kiinteistöjen tarkoituksenmukaisuuteen, ei ainoastaan kulloisenkin omistajan vaan myös koko yhteiskunnan kannalta. Tämänkaltaisten seikkojen ohella vallitsevaa käsitystä perustellaan myös huomauttamalla, että kiinteistötoimituksen toimitusmiehet on

sia tehtäviä suorittamaan sopeutetusta virkakoneistosta ja painottaa siten niitä näkökohtia, joiden nojalla toimitusmenettely on yleensä viety hallinnon piiriin. Ks. *Brotherus* LM 1960 s. 329 ja 345.

⁸⁹ *Pietilä* s. 73—79. Ks. myös *Haatajan* s. 765—768, *Hällforsin* JFT 1928 s. 251—252 ja *Noposen* Maanmittaus 1936 s. 139—140 esittämää kritiikkiä.

⁹⁰ Nykyisen jakolainsäädäntömme pohjalta kiinteistötoimitukset ja lähinnä niissä noudatettava toimitusmenettely on toimitusmiesten käsiteltävänä olevalta osalta luettu hallintotoiminnan piiriin muun muassa seuraavissa esityksissä: *Manner* LM 1969 s. 708—709, *Merikoski* (I nide, 1. painos 1959) s. 20, *Pietilä* s. 73—79 ja *Tirkkonen* I s. 155. *Merikoski* s. 19 ei mainitse enää maanjako-toimia uusimmassa painoksessaan luetellessaan esimerkkejä tuomioistuinten tutkittavista ja ratkaistavista hallinto-oikeudellisten säännösten puitteisiin kuuluvista asioista, joita hän pitää hallinnon piiriin kuuluvina sikäli kuin hallintoviranomaiset niitä käsittelevät. Tämä uusimpaan painokseen tehty muutos ei kuitenkaan johtune toimitusmenettelyä koskevasta mielipiteen muutoksesta vaan pikemminkin esitysteknisistä syistä, sillä uuden painoksen esimerkit on valittu nimenomaan yleisten tuomioistuinten tutkittavista asioista kun taas kiinteistötoimituksia koskevat asiat käsitellään ensimmäisessä asteessa erikoistuomioistuimessa.

Aikaisemman lainsäädännön pohjalta maanmittaustoimituksia on pidetty hallinnon piiriin kuuluvina toimenpiteinä muun muassa seuraavissa esityksissä: *Granfelt* JFT 1935 s. 267, *Haataja* s. 768, *Hällfors* JFT 1928 s. 251—252, *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 139—140, *Palme* Om civilprocessens begrepp och avgränsning från den frivilliga rättsvården, *Tammerfors* 1933 s. 166 av. 8 ja *Willgren* s. IX. Lainsäädäntöä ei ole kuitenkaan muutettu sillä tavoin, että olisi syytä otaksua käsitysten sen vuoksi muuttuvan.

meillä organisoitu hallinnolliseksi viranomaiseksi eikä esim. tuomioistumeksi.⁹¹

Erityisesti viimeksi mainittu peruste näyttää vaikuttavan ratkaisevasti siihen suuntaan, että vallitsevan kannan mukaiseen käsitykseen voidaan perustellusti yhtyä voimassa olevan lainsäädäntöemme pohjalta. Käsiteltävänä olevien asioiden lainsäädännöstä riippumaton teknistaloudellista tarkoituksenmukaisuutta kiinteistönmuodostuksessa tavoitteleva ominaisuus (luonne) ei ole yksinään voinut vaikuttaa siihen suuntaan, että kiinteistötoimituksen toimitusmies olisi yleensä kaikissa maissa organisoitu hallinnolliseksi viranomaiseksi. Päinvastoin yksinkertaisten kiinteistötoimitusten suorittamiseen erikoistunut maanmittausinsinööri on yleensä teknistaloudellisiin kysymyksiin perehtynyt vapaata ammattia harjoittava ammattimies, jota ei ole organisoitu hallinnolliseksi viranomaiseksi.⁹² Varsinkin Englannin ja myös Saksan lainsäädännössä lohkomista vastaavan määrääalan saantoon perustuvan yksinkertaisen kiinteistötoimituksen suorittaminen liittyy varsin läheisesti vastaavaan kirjaamisasiaan ja samalla teknisenä vaiheena monivaiheiseen omistajanvaihdosprosessiin.⁹³ Näissä maissa yksinkertaista kiinteistötoimitusta ei siten voida luonnehtia hallintotoiminnaiksi. Norjan jakolain mukainen toimitusmiehistö on taas organisoitu siviiliprosessuaaliseksi erikoistuumioistuimeksi niin kuin edellä on esitetty.⁹⁴ Asioiden luonne ei ole sinänsä ollut esteenä eri suuntiin meneville ratkaisuille. Tämän kirjoittaja on tarkastellut toisessa yhteydessä myös niitä syitä, jotka ovat johtaneet eri maissa tehtyjä ratkaisuja huomattavastikin eri suuntiin.⁹⁵

Edellä suoritettu ulkomaisen lainsäädännön tarkastelu ja myös nyt esillä olevan luonnekysymyksen käsittely ovat osoittaneet, etteivät kiinteistötoimituksessa käsiteltävien asioiden teknistaloudelliset ominaisuudet johda välttämättä siihen, että kiinteistötoimituksen suorittaja olisi organisoitava hallinnolliseksi viranomaiseksi, vaan pikemminkin historialliset syyt ovat meillä ja Ruotsissa johtaneet tähän lopputulokseen. Meidän lainsäädännössämme tällä kohtaa tehtyjä ratkaisuja ei ole sen

⁹¹ Ks. edellisessä av:ssa mainittua kirjallisuutta, erit. *Pietilä* s. 78—79.

⁹² Ks. esim. *Brown* s. 230—241, *Clark* s. 11—24, *Powell-Smith* s. 128 ja *Tolstrup* s. 40—48.

⁹³ Ks. esim. *Powell-Smith* s. 20—24 ja *Westermann* s. 388—394.

⁹⁴ Ks. edellä 1.5 b §:ssä olevaa esitystä.

⁹⁵ Ks. *Hyvönen* LM 1969 s. 321—325.

vuoksi syytä pitää itsestäänselvyyksinä eikä ainoana mahdollisena konstruktiona. Kiinteistötoimituksen toimitusmiehet tai toimitusmies ovat tosin meillä organisoitu hallinnolliseksi viranomaiseksi, mutta kiinteistötoimituksesta johtuvia riitaisuuksia ei kuitenkaan käsitellä hallinnollisessa järjestyksessä, vaan ensimmäisessä asteessa siviiliprosessuaalisessa erikoistuomioistuimessa, maanjako-oikeudessa,⁹⁶ jossa noudatettava menettely joudutaan luonnollisesti viemään lainkäytön piiriin siitä huolimatta, että käsiteltävänä olevat asiat itse ovat samoja kuin toimituksessa käsitellyt asiat. Myös vesiasioissa joudutaan käsittelemään runsaasti teknis-taloudelliseen tarkoituksenmukaisuuteen liittyviä kysymyksiä, mutta näitä asioita käsittelevät viranomaiset on meillä siitä huolimatta organisoitu tuomioistuimiksi, vesioikeuksiksi. Asian laatu sinänsä ei siten ratkaise sitä seikkaa, minkä nimikkeen alle kiinteistötoimituksen toimitusmenettely olisi oikeudellisissa ryhmittelyissä luokiteltava. Toimitusmenettely joudutaan viemään hallinnon piiriin toimitusmiesten käsiteltävänä olevalta osalta muun ohella sen vuoksi, että toimitusmiehet tai toimitusmies on meillä lähinnä historiallisista syistä organisoitu hallinnolliseksi viranomaiseksi.

Asianosaisten määräämistöiden järjestelmää muodostettaessa käytetään seuraavassa eräitä prosessioikeuden piiristä saatuja malleja. Tämä johtuu siitä, että prosessioikeuden piirissä on aikaisemmin saavutettu merkittäviä tuloksia nimenomaan menettelykysymysten tutkimuksessa. Prosessioikeudessa kiinnitetään nykyisin erityistä huomiota menettelyä koskeviin kysymyksiin ja korostetaan tämän oikeusalan teknisyyttä.⁹⁷ Prosessioikeudesta saatujen mallien käyttäminen ei suinkaan merkitse, että haluaisimme pitää kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyä siviiliprosessina, eikä sitäkään, että haluaisimme kehittää lainsäädäntöä tämänkaltaiseen suuntaan. Tällainen ajatus on luonnollisesti torjuttava. Myös hallinto-oikeudessa on käytetty useissa eri yhteyksissä prosessioikeuden piirissä kehitettyjä malleja.⁹⁸ Jo JL 292.1 §:ssä lausutaan, että kiinteistötoimituksesta johtuvat riitaisuudet käsittelee maanjako-oikeus ensimmäisenä tuomioistuimena. Ajatus toimitusmiehistöstä tuomioistuimena on

⁹⁶ Ks. *Tirkkonen* II s. 566—570 ja myös *Brotherus* LM 1960 s. 345, *Haataja* s. 686—690 ja *Witala* Maankäyttö s. 283.

⁹⁷ Ks. *Halila* s. 28.

⁹⁸ Ks. *Merikoski* Tirkkosen juhlaulkaisu s. 148—157.

tällä tavoin torjuttu suorastaan voimassa olevassa laissa.⁹⁹ Yleisen kehityksen suuntaviivoja jakolainsäädännön alalla olemme taas selostaneet toisessa yhteydessä.¹⁰⁰

7. Kiinteistötoimituksesta ja asianosaisesta

Uudessa maanmittausoikeudessa ja kiinteistöopissa puhutaan yleisesti *kiinteistötoimituksesta*. Pietilä on meillä ensimmäisenä perustellut uuden nimityksen käyttöönottoa. Hän lausuu, että maanmittaustoimituksen nimitys antaa vain vajanaisen kuvan toimituksen luonteesta sen vuoksi, että meillä tunnetaan myös sellaisia maanmittaustoimituksia, joissa ei suoriteta mitään maanmittausta. Tämän vuoksi Pietilä siirtyy puhumaan maanmittaustoimituksen ohella kiinteistötoimituksesta. Samalla hän huomauttaa, että nimitys maanmittaustoimitus on tosin vakiintunut lainsäädännössämme.¹⁰¹

Pietilän esittämän perusteen ohella voidaan esittää muita perusteita, jotka näyttävät johtavan kiinteistötoimituksen nimityksen käyttämiseen. Maanmittaustoimituksella tarkoitetaan vakiintuneen kielenkäytön mukaisesti ainakin JL:n mukaisia maanmittaustoimituksia ja myös KaavJL 2 ja 3 luvun mukaisia maanmittaustoimituksia. Sen sijaan KaavJL 4, 5 ja 6 luvun mukaisista toimituksista ei käytetä tätä nimitystä.¹⁰² Muun lainsäädännön tarkoittamien toimitusten osalta kielenkäyttö on usein epäjohdonmukaista. Näin ollen tarvitaan uusi yhteisnimitys, jonka piiriin kuuluvat sekä maanmittaustoimitukset että ne toimitukset, joista tätä nimitystä ei käytetä lakiteksteissä ja kirjallisuudessa vakiintuneen kielenkäytön mukaan.

Tämänkaltaisista syistä kiinteistötoimituksen nimitys voidaan omaksumaan merkitsemään kaikkia niitä toimituksia, joiden tarkoituksena on joko uuden kiinteistön muodostaminen tai kiinteistön alueen, osuuksien ja

⁹⁹ Ks. myös *Brotherus* LM 1960 s. 345.

¹⁰⁰ Ks. *Hyvönen* LM 1969 s. 327—332.

¹⁰¹ *Pietilä* Mila 1964 s. 8—9. Ks. myös *Pietilä* s. 61.

¹⁰² Lakitekstin kielenkäyttö on tällä pohjalla. KaavJL 2 luvun otsakkeena on maanmittaustoimitukset, mutta myös 3 luvun mukaisia toimituksia nimitetään maanmittaustoimituksiksi KaavJL 35, 45.1 ja 47 §:ssä. Samalle kannalle vakiintuneesta kielenkäytöstä kirjallisuudessa ks. esim. *Suomaa* Mila 1960 s. 128 ja 137—138.

etuuksien muodostaminen uudelleen toisenlaisiksi kuin ne ovat aikaisemmin olleet taikka kiinteistön alueen, rajojen, osuuksien tai etuuksien määrittäminen sellaisina kuin nämä ovat aikaisemmissa toimituksissa tulleet määräytyiksi. Kiinteistötoimituksen nimitystä käytetään siten tässä esityksessä merkitsemään kaikkia sanotunlaisia toimituksia riippumatta siitä lainsäädännöstä, johon asianomaisen toimituksen suorittaminen perustuu. Tällä tavoin sen käyttö on myös nähdäksemme vakiintunut uudessa kirjallisuudessa.¹⁰³ JL:n ja KaavJL:n mukaiset maanmittaustoimitukset muodostavat siten oman rajoitetun ryhmänsä kiinteistötoimitusten joukossa.

Pietilä jakaa kiinteistötoimitukset *konstitutiivisiin* ja *deklaratiivisiin* toimituksiin. Edellisiin kuuluvat ne toimitukset, joissa kiinteistö on josakin suhteessa muuttunut toisenlaiseksi, se ei ole enää kiinteistötoimituksen jälkeen samanlainen kuin ennen sitä. Jälkimmäisiin taas kuuluvat ne toimitukset, joiden kiinteistöön kohdistuvat oikeusvaikutukset ovat ainoastaan selittävää laatua, alueen ja etuuksien puolesta kiinteistöt pysyvät muuttumattomina.¹⁰⁴ Saman periaatteen pohjalta on muodostettu myös Ruotsin uusissa lainvalmistelutöissä kiinteistötoimitusten kaksi pääryhmää, kiinteistön muodostaminen (*fastighetsbildning*) ja kiinteistön alueen, rajojen ja etuuksien määrääminen (*fastighetsbestämning*). Edellinen merkitsee konstitutiivista ja jälkimmäinen deklaratiivista toimintaa.¹⁰⁵ Esimerkkeinä voidaan mainita lohkominen edellisestä ja rajankäynti jälkimmäisestä toimituslajista.

Voidaan myös kysyä, missä merkityksessä puhumme kiinteistötoimituksen *asianosaisesta*. Tähän kysymykseen voidaan vastata viittaamalla aikaisempaan esitykseemme, jossa olemme voineet perusteellisemmin paneutua asianosaisen käsitettä koskevaan kysymykseen kiinteistötoimituksen kannalta. Asianosaisen käsitettä koskevaa problematiikkaa voidaan nyt pitää tunnettuna aikaisemmin käsitellyltä osalta.¹⁰⁶

¹⁰³ Ks. oikeuskirjallisuudesta esim. *Pietilä* s. 58 ja kiinteistöt teknisestä kirjallisuudesta *Wiiala* Maankäyttö s. 249. Ks. myös tämän kirjoittajan esitystä Maanmittaus 1967 s. 1—3.

¹⁰⁴ *Pietilä* Mila 1964 s. 9—10. Deklaratiivisesta yksityistietoimituksesta ks. myös *Pietilä* Mila 1966 s. 99 ja erit. av. 18.

¹⁰⁵ SOU 1963:68 s. 130—132 ja Prop. 1969:128 B s. 71—75. Ks. myös *Hyvönen* Maanmittaus 1967 s. 1—2.

¹⁰⁶ Ks. *Hyvönen* s. 171—202 ja 220—223.

2 §. JÄRJESTELMÄN MUODOSTAMISESTA

1. Yleisiä perusteita

Kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyssä voidaan erottaa toimitusmiestoimet ja asianosaistoimet toisistaan samantapaisten perusteiden nojalla kuin tuomioistuintoimet ja asianosaistoimet prosessioikeudessa.¹ Toimitusmenettelyn yhteydessä ei liene kuitenkaan syytä puhua prosessitoimista, koska toimitusmenettelyä sinänsä ei pidetä toimitusmiesten käsiteltävänä olevalta osalta prosessina, vaan mikäli yhteisnimitystä tarvitaan, voitaisiin puhua esim. toimitustoimista.

Kiinteistötoimituksen voidaan sanoa olevan, kuten oikeudenkäynnin, vaiheittainen sarja siihen osallistuvien henkilöiden toimenpiteitä, jotka toimituksessa muodostavat kokonaisuuden ja tähtäävät tiettyyn päämäärään² eli toimituksen tarkoituksen toteuttamiseen. Kiinteistötoimituksen toimitusmiehet tekevät havaintoja, antavat selityksiä ja pitävät pöytäkirjaa, kuten tuomioistuin, mutta heidän tehtävänsä ei näytä rajoittuvan tähän. *Maanjako- eli kiinteistöopissa* toimituksessa suoritettavia tehtäviä onkin vanhastaan ryhmitelty jonkin verran toisenlaiselta pohjalta. Kiinteistöopissa jakotoimituksen toimitusmenettelyä tutkittaessa on erotettu vanhastaan toimituksen kolme päävaihetta, jotka ovat *inventointi, suunnittelu ja täytäntöönpano*. *Wiiala* on kehittänyt tämän kolmijaon seuraavaan muotoon:

- järjestelyalueen inventointi,
- alueen maankäytön tehostaminen, johon kuuluvat tuotantoalueiden tiluslajeista päättäminen, perusparannusten suorittaminen ja tuotantolohkojen muodostaminen,
- tilanmuodostussynteesi, johon kuuluvat asutusmuodon järjestely

¹ Ks. edellä 1.4 a §:ssä olevaa esitystä.

² Ks. oikeudenkäynnin osalta *Halila* s. 30.

ja tuotantolohkojen yhdistäminen tiloiksi, sekä

— tiliasiat.³

Kiinteistöopin toimitusmalli osoittaa, mihin suuntaan siellä ollaan pyrkimässä. Toimituksessa ei tyydytä enää omaisuuden jakamiseen, vaan samalla maankäytön suunnitteluun ja tarpeellisten perusparannusten suorittamiseen. Prosessioikeudessa suoritettussa prosessitointen ryhmittelyssä kiinnitetään huomiota prosessitoimen suorittajaan ja toimen oikeudelliseen vaikutukseen, kun taas kiinteistöopissa kiinnitetään huomiota tehtävien suorittamisjärjestykseen ja siihen teknistaloudelliseen lopputulokseen, johon toimituksessa kussakin vaiheessa pyritään. Mallit muodostuvat siten erilaisiksi, vaikka niissä pohjimmiltaan tarkastellaan samantapaisia asioita, vaiheittaisen tapahtumasarjan muotoista menettelyä, johon useat henkilöt osallistuvat.

Kiinteistötoimituksen osalta voidaan myös kiinnittää huomiota tehtävän suorittajaan. Toimitusmiesten havaintojen ja selitysten ohella voidaan puhua kirjaamistoimista yleensä eikä ainoastaan pöytäkirjaamistoimista, sillä toimituksessa laaditaan monenlaisia karttoja ja asiakirjoja eikä siis yksinomaan pöytäkirjaa. Lisäksi voidaan puhua täytäntöönpanotoimista, jotka käsittävät muun ohella maastossa suoritettavia teknisiä tehtäviä, kuten perusparannustöitä ja rajankäyntejä.

Asianosaistointien kohdalla voidaan puhua selityksistä ja muista asianosaistimista. Jälkimmäiset voivat liittyä tiedoksiantoon, täytäntöönpanoa tarkoittaviin ja muunlaisiin teknisiin tehtäviin. Selitykset taas kohdistuvat yleensä joko toimitusmiehiin tai asianosaisiin. Niiden kohdalla voidaan puhua lausumista ja tahdonilmaisista asianosaisen lausuman ilmaistessa, mitä hän tietää tai luulee tietävänsä jostakin tosiasiallisesta, kokemusperäisestä tai oikeudellisesta asiasta.

JL:ssa ei ole suorastaan ilmaistu *kontradiktorista periaatetta*, mutta sen noudattamista kuitenkin edellytetään useissa eri säännöksissä, minkä vuoksi sen voidaan katsoa kiistattomasti olevan voimassa myös jakolainsäädännön mukaisessa toimitusmenettelyssä. Kontradiktorisen periaatteen sanotaan sisältävän sen, ettei asianosaiselle voida antaa oikeus-suojaa ennen kuin vastapuolella on ollut tilaisuus antaa vastineensa asiassa. Asianosaisen tulee saada esittää lausumansa ja vaatimuksensa perusteluineen ja todisteineen, minkä lisäksi hänen tulee saada tietoonsa

³ Wiiala Mila 1963 s. 52.

vastapuolen vaatimukset, väitteet ja todisteet.⁴ Kontradiktorinen periaate käy selville JL 64, 65 ja 66 §:stä. Erityisesti voidaan kiinnittää huomiota JL 65 §:ään, jonka mukaan väliintulijalla on toimituksessa rajoitettu puhevalta. Asianosaisen puhevallan edellytetään olevan laajempi ja vastaavan kontradiktorisen periaatteen sisältöä sellaisena kuin se yleensä esitetään. Samaa asiaa täsmennetään JA 16 §:ssä, jonka 1 ja 2 momentin perustavaa laatua olevat säännökset yleisestä tarkoituksenmukaisuusperiaatteesta ja kontradiktorisesta periaatteesta näyttäisivät pikemminkin kuuluvan lakiin kuin asetukseen.⁵

Kontradiktorinen periaate on voimassa toimitusmenettelyssä, mutta ei sen sijaan vielä toimituksen vireillepanoa tarkoittavan hakemuksen käsittelyssä, kuten JL 58 §:n toimituksen peruuttamista koskevista säännöksistä käy selville. Kontradiktorinen periaate astuu voimaan — jos niin voidaan sanoa — toimituksen tiedottamisen ajankohtana, sillä hakija voi yksin saada peruutetuksi sellaisen toimituksen, jota ei ole vielä tiedotettu aloitettavaksi, mutta muussa tapauksessa toimitusmiesten on kuultava peruuttamista tarkoittavan pyynnön johdosta muita asianosaisia ja ratkaistava asia päätöksellä. Tiedottamisen ajankohtana lienee näissä säännöksissä pidettävä sitä ajankohtaa, jolloin muu asianosainen kuin

⁴ Tirkkonen I s. 88—89 ja Merikoski Tirkkosen juhlaulkaisu s. 152—154.

⁵ Yleinen tarkoituksenmukaisuusperiaate on sanottu Ruotsin laissa JDL 19:2:n lohkosta koskeissa säännöksissä. Ks. *Cervin* Fastighetsbildning s. 40—43 ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 85—87. Uusissa lainvalmistelutöissä periaate ehdotetaan ulottumaan kaikkiin konstitutiivisiin kiinteistötoimituksiin. Ks. SOU 1963:68 s. 14 ja 147—158 sekä Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 102—114, lakiehdotuksen 3:1:n kohdalta. Ks. myös tämän kirjoittajan esitystä tarkoituksenmukaisuusperiaatteesta Ruotsin laissa Maanmittaus 1967 s. 12—13. Kontradiktorinen periaate on taas lausuttu edellä mainitun lakiehdotuksen 4:14.3:ssa seuraavasti: »Sakägare och andra, som enligt särskild föreskrift skall underrättas om sammanträdet, skall få tillfälle att yttra sig och förebringa utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.» Lagrådsremiss ang. FBL, Bilagor s. 9, ja Prop. 1969:128 A s. 7 ja 13.

Kontradiktorisen periaatteen toteuttaminen näyttää ratkaisevan tärkeältä myös kokeneen uusjakotoimituksia käsittelevän maanmittausinsinöörin mielestä. *Fagerlund* Mila 1961 s. 246 lausuu: »Kaikki vaatimukset ja väitteet tehdään julkisessa kokouksessa tai ilmoitetussa katselmuksessa, että asianosaiselle varataan jokaisen kysymyksen osalta tähän tilaisuus sekä että minkäänlaatuinen kaupan hieronta ei tule kysymykseen.» Virkkeen alkuosassa on selvästi esitetty kontradiktorisen periaatteen sisältö toimituksessa. Virkkeen loppuosan tarkoitusta emme ole sen sijaan täysin ymmärtäneet.

hakija on voinut muodossa tai toisessa saada selon tiedoksiannosta. Ajankohta lienee siis laskettava kirjeen saapumisesta, kuulutuksen julkaisemisesta ilmoitustaululla tai sanomalehden ilmestymisestä lukien riippuen siitä, mikä näistä ajankohdista sattuu ensiksi. Jos toimitusinsinööri voi peruuttaa jo suorittamansa tiedoksiannon esim. soittamalla sanomalehden toimitukseen ennen kuin kuulutusta on ehditty julkaista, asia ei voine vielä koskea muita asianosaisia kuin hakijaa, ellei tiedoksiannosta ole vielä muussakaan muodossa ehditty toimittaa muille asianosaisille.⁶

2. Asianosaisten tahdonilmaisuihin yleensä

Asianosaisten tahdonilmaisujen voidaan sanoa olevan kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyn kannalta joko vaatimuksia tai määräämistöimiä. Vaatimuksen tarkoituksena on aikaansaada tietynlaista toimintaa yleensä viranomaisen taholta. Viranomaisella tarkoitetaan tällöin lähinnä toimitusmiehiä, mutta esim. aloitevaatimus voidaan kohdistaa myös maanmittauskonttorille, muutoksenhakuvaatimus esim. maanjako-oikeudelle jne. Asianosaisen vaatimus voi tarkoittaa myös asianosaisten määrättävissä olevaa asiaa, jolloin sen tarkoituksena voi olla esim. tietynsisällöisen kollektiivisen määräämistöimen aikaansaaminen. Vaatimuksen voidaan siten sanoa kohdistuvan myös muihin asianosaisiin.

Asianosaisten vaatimuksia voidaan ryhmitellä vaatimuksen sisällön perusteella toimituksen asiallista tulosta tarkoittaviin eli asiallisiin ja toimitusmenettelyä itseään tarkoittaviin eli muodollisiin vaatimuksiin.⁷ Systemaattista tarkastelua silmällä pitäen voidaan ajatella myös ajanmukaista järjestystä, jolloin puhuttaisiin aloitevaatimuksista, toimituksen aikana esitettävistä asiallisista ja muodollisista vaatimuksista sekä muutoksenhakuvaatimuksista. Toimitusmiesten tulee antaa lausuntonsa kaikkien toimituksessa esitettävien asianosaisten vaatimusten johdosta.

Määräämis- eli dispositiotoimien voidaan sanoa olevan toimitusmenettelyn kannalta sellaisia asianosaisten tahdonilmaisuja, joiden tarkoituk-

⁶ Ks. myös JAT s. 117—118, jossa annetaan merkitystä sille seikalle, ovatko muut asianosaiset voineet ryhtyä toimitusta varten valmistaviin toimiin, joista ehkä on voinut aiheutua myös kustannuksia, sekä Jakolainsäädäntökomitea s. 11, jossa JL 58 §:ää ehdotetaan eräissä suhteissa tarkistettavaksi.

⁷ Ks. edellä 1.4 a §:ssä olevaa esitystä.

sena on välittömästi vaikuttaa toimituksen kulkuun. Toimituksesta johtuvan oikeudenkäynnin kannalta määräämistointen tarkoituksena on taas vaikuttaa oikeudenkäyntiin. Vaikutus on välitöntä siinä mielessä, että määräämistoimi on otettava huomioon toimituksessa sisältönsä mukaisena, mikäli laissa säädetyt edellytykset siihen ovat olemassa. Toimitusmiesten on siis tutkittava kussakin tapauksessa erikseen, ovatko sanotut edellytykset olemassa. Maanmittausoikeudellinen määräämistoimi ei sanottavasti eroa sanotussa suhteessa siviiliprosessuaalisesta määräämistä, sillä myös prosessioikeudellinen lainsäädäntö edellyttää vastaavien edellytysten tutkimista viran puolesta.⁸

Systemaattisessa tarkastelussa voidaan puhua *toimituksen asiallista tulosta tarkoittavista eli aineellisista ja toimitusmenettelyä tarkoittavista eli muodollisista määräämistöimistä*. Sen sijaan ei ole ehkä syytä puhua Noposen tavoin prosessuaalisesta määräämistöimestä silloin kun tarkoitetaan toimitusmiesten käsiteltävänä olevaa toimitusta. Edelleen voidaan puhua *yksipuolisista ja kollektiivisista määräämistöimistä*, jolloin edellisessä tapauksessa tarkoitetaan yhden asianosaisen antamaa tahdonilmaisua ja jälkimmäisessä tietynsuuruisen asianosaisryhmän antamaa yksimielistä tahdonilmaisua. Kummassakin tapauksessa asianosaisten tarkoituksena on vaikuttaa välittömästi toimituksen kulkuun. Samantapaista ryhmittelyä on suoritettu aikaisemminkin sekä prosessi- että maanmittausoikeudessakin.⁹ Kollektiivinen määräämistoimi syntyy tavallaan siten, että useat tai kaikki asianosaiset yhtyvät kukin erikseen samaan määräämistöimeen. Se koostuu siten tavallaan useista yksipuolisista samansisältöisistä määräämistöimistä.

Asianosaisen vaatimuksen ja yksipuolisen määräämistöimen välisen rajan määrittäminen ei ole kovin yksinkertainen asia. Erottelua on edellä ehdotettu suoritettavaksi sen mukaan, onko asianosaisen tahdonilmaisun tarkoituksena vaikuttaa lähinnä toimitusta käsittelevään viranomaiseen, jotta tämä ryhtyisi tarkoitettuihin toimenpiteisiin, vai onko tahdonilmaisun tarkoituksena välitön vaikuttaminen itse toimituksen kulkuun. Näin sanottaessa erottelun tekeminen vaikuttaa näennäisesti hel-

⁸ Asianosaisten määräämistöimet ovat prosessioikeudessa vallitsevan käsityksen mukaan mahdollisia vain silloin, kun laki nimenomaan sallii sellaisen disponoimisen. Ks. esim. *Tirkkonen* I s. 610. Sanotusta seuraa myös, että oikeuden on aina tutkittava viran puolesta salliiko laki disponoimisen, eli toisin sanoen, ovatko edellytykset määräämistöimen tekemiseen olemassa.

⁹ Ks. edellä 1.4 a ja 1.3 b §:ssä olevaa esitystä.

polta, mutta käytännössä se hämärtyy, koska välitön vaikuttaminen toimitukseen ei yleensä näytä mahdolliselta, vaan se riippuu toimituksessa tutkittavista edellytyksistä.

Tyypillisissä tapauksissa erottelun tekeminen näyttää kuitenkin selvältä. Esim. JL 185.1 §:n mukaan asianosainen voi välittömästi määrätä, että lohkomistoimitus suoritetaan alusta alkaen uskottujen miesten avulla tai toimituksen aikana siirrytään käyttämään uskottuja miehiä. Asianosaisen määräämistoimi on tällöin ilmeisesti yksipuolinen muodollinen määräämistoimi, joka siis vaikuttaa välittömästi itse toimituksen kulkuun. Se ei riipu sanottavasti toimitusmiesten tutkittavista edellytyksistä, vaan asianosaisen yksipuolinen määrääminen riittää, asianosainen katsoo tarpeelliseksi, kuten lakitekstissä sanotaan.¹⁰ Ruotsin uudessa ehdotuksessa kiinteistönmuodostuslaiksi päädytään kiinteistön muodostamista tarkoittavan toimituksen osalta siihen, että asianosaisen vaatimukseen uskottujen miesten käyttämisestä voidaan suostua ainoastaan, ellei siitä aiheudu haitallista keskeytystä toimitukselle. Asianosainen ei voisi siten enää vaikuttaa välittömästi itse toimituksen kulkuun, vaan hän osoittaa vaatimuksensa viranomaiselle, jonka tehtäväksi jäävät laissa säädettyjen edellytysten tutkiminen ja ratkaisun tekeminen.¹¹

Asianosaisten vaatimuksia ja yksipuolisia määräämistoimia koskevan erottelun johdosta voidaan myös huomauttaa, ettei erottelun tekeminen ehkä ole ollenkaan tarpeellista. Erottelun pohjalta ei tietenkään voida tehdä mitään suoranaisia johtopäätöksiä, vaan kussakin yksittäistapauksessa on luonnollisesti tutkittava erikseen, mitä oikeudellisia vaikutuksia asianosaisen tahdonilmaisuuksiin liittyy ja ovatko edellytykset disponoimiseen olemassa. Yksittäistapausten systemaattista tarkastelua varten erottelun tekeminen saattaa olla paikallaan.

¹⁰ *Suomaa* s. 51 lausuu tosin, että lohkomisessa ja eräissä muissa hänen mainitsemisensa maanmittaustoimituksissa »uskottujen miesten asemesta saadaan käyttää, jos asianosaiset siitä sopivat, kahta jäävitöntä todistajaa». Suomaan käsitys perustuu vielä AJ 60.1 §:n sanamuotoon, jossa edellytettiin asianosaisten sopimusta.

¹¹ FBL-ehdotuksen 4:1.1:n johdosta ks. Lagradsremiss ang. FBL, Motiv s. 203—204, ja Prop. 1969:128 B s. 203—204. Ehdotuksessa esitetyn toisen vaihtoehtoon mukaan toimitusinsinööri suorittaisi toimituksen yksin. Muita jäävittämiä todistajia ei siis ollenkaan tunneta uskottujen miesten ohella.

3. Yksipuolisista määräämistöimistä

Toimitusmiesten on yleensä viran puolesta ratkaistava kiinteistötoimituksessa esiintyvät kysymykset lain edellyttämällä tavalla, elleivät asianosaiset voi tai halua käyttää määräämisvaltaansa niissä asioissa, joissa disponointi on sallittu. Toimitusmiehet joutuvat valitsemaan ratkaisunsa silmällä pitäen asianomaisia lain säännöksiä ja teknistaloudellista tarkoituksenmukaisuutta. Eräissä tapauksissa tietynsisältöisen ratkaisun edellytykseksi on säädetty nimenomaan, että asianosainen tai muu henkilö, jonka oikeutta toimitus saattaa koskea, on antanut siihen suostumuksensa. Toimitusmiehet voivat eräissä laissa säädetyissä tapauksissa ryhtyä tietynlaisiin toimenpiteisiin tai päätyä tietynsisältöiseen ratkaisuun ainoastaan asianosaisen suostumuksen perusteella. Varsinkin näissä tapauksissa voidaan perustellusti puhua asianosaisen yksipuolisesta määräämistöimestä. Seuraavassa suoritettavassa tarkastelussa ei pyritä kaikkien tapausten yksityiskohtaiseen käsittelyyn, vaan tarkastelun kohteeksi valitaan eräitä keskeisiä yksipuolisia määräämistöimisiä.

a. *Asianosaisen suostumus materiaalisessa asiassa.* Tietynsisältöisen toimituksessa esiintyvän ratkaisun edellytyksenä oleva asianosaisen suostumus voi koskea sekä materiaalista toimituksen lopputulokseen välittömästi vaikuttavaa asiaa että myös menettelyä koskevaa asiaa. JL 125.3 §:n mukaan tilan tiluksia ei voida ilman pakottavaa syytä ja vastoin sen omistajan suostumusta muuttaa jaossa niin, että tilan kelpoisuus siihen tarkoitukseen, johon sitä on ennen jakoa käytetty, tulisi tuntuvasti huonommaksi. JL 132 §:n mukaan tilaan kuuluva kivilouhos, koski, kalastus tai muu sellainen etuus voidaan, milloin se tarkoituksenmukaisen jaon aikaansaamiseksi on välttämätöntä ja voi tapahtua kenellekään haittaa tuottamatta, vaihtaa toiseen samanlaatuiseen etuuteen tai, jos etuuden omistaja siihen suostuu, muulla tavalla ottaa jakoon. Tilan tai siihen kuuluvien etuuksien muuttaminen jaossa ratkaisevasti toisenlaisiksi edellyttää siten asianomaisen tilan omistajan suostumusta.

Säännöksistä ilmenevän ajatuksen pohjana näyttäisi olevan vanhemman jakolainsäädännön mukainen sopimukseen perustuva jakoehdotus. Vaikka asianosaisilla ei enää ole määräämisvaltaa jakoehdotukseen nähden koko laajuudessaan, niin yksityisellä asianosaisella on kuitenkin valta estää omalta kohdaltaan sellaisen jakoehdotuksen aikaansaami-

nen, joka ratkaisevasti muuttaisi aikaisempia olosuhteita ja edellytyksiä toisenlaisiksi ja asianosaisen kannalta haitalliseen suuntaan.

Vastaava periaate on helposti havaittavissa verraten hallitsevana useissa nykyaikaisissa ja pitkälle kehittyneissä jakolainsäädännöissä. Esim. Saksan FlurbG 44 §:n mukaan uusjaossa muodostettavan tilan tulee periaatteessa laadulleen ja laajuudelleen vastata osakkaan jakokunnassa aikaisemmin omistamia kiinteistöjä ja tiluksia. Jos kiinteistöä joudutaan kuitenkin muuttamaan jaossa niin paljon, että sillä harjoitettavan yrityksen rakenne tämän johdosta on muutettava toisenlaiseksi, niin osakkaan suostumus on tarpeen toimenpiteeseen.¹² Metsäalueen muuttaminen jaossa toisenlaiseksi ja vaihtaminen muuhun tiluslajiin edellyttää myös FlurbG 85 §:n mukaan merkittävissä tapauksissa omistajan suostumusta.¹³ Erikoislaatuisten kiinteistöjen muuttaminen jaossa toisenlaisiksi on yleensä FlurbG 45 §:n mukaan mahdollista ainoastaan uusjaon tarkoituksen sitä vaatiessa, minkä ohella eräissä tärkeissä tapauksissa edellytetään lisäksi omistajan suostumusta.¹⁴ Samat periaatteet voidaan havaita myös Ruotsin uusissa ehdotuksissa FBL:ksi.¹⁵

¹² FlurbG 44.4 §: »Die Landabfindung eines Teilnehmers soll in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer grosszügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist.»

FlurbG 44.5 §: »Wird durch die Abfindung eine völlige Änderung der bisherigen Struktur eines Betriebes erforderlich, so bedarf sie der Zustimmung des Teilnehmers. Die Kosten der Änderung sind Ausführungskosten.»

Ks. näiden säännösten johdosta tarkemmin *Steuer* s. 287—292.

¹³ FlurbG 85 §: »Für die Einbeziehung von Waldgrundstücken in ein Flurbereinigungsverfahren gelten folgende Sondervorschriften:

...7. Eine geschlossene Waldfläche von mehr als drei Hektar Grösse darf nur mit Zustimmung des Eigentümers oder der Forstaufsichtsbehörde wesentlich verändert werden.

8. Nur wenn der Eigentümer zustimmt oder der Zweck der Flurbereinigung in anderer Weise nicht erreicht werden kann, darf eine Waldfläche einem anderen gegeben werden. Für aufstehendes Holz ist, soweit möglich, Abfindung in Holzwerten zu geben. ...»

Ks. tarkemmin *Steuer* s. 412—414, jossa huomautetaan, että omistaja voi antaa suostumuksensa hiljaisesti hyväksymällä uusjakosuunnitelman.

¹⁴ FlurbG 45 §. Ks. tarkemmin *Steuer* s. 293—305. Tekstissä mainittuihin lainpaikkoihin on viitattu myös *Kanteen* Saksan uusjakolainsäädäntöä koskevassa esityksessä Maanmittaus 1964:1—2 s. 22—23.

¹⁵ FBL-ehdotuksen 5: 8: »Vid fastighetsregleringen iakttagas att däri ingående

Toimitusmiehet ovat yleensä osoittautuneet käytännössä suoritetuissa jakotoimituksissa varovaisiksi käsitellessään jaossa JL 125 §:ään liittyviä kysymyksiä. Käytännössä ei ole yleensä haluttu päätyä sellaisiin ratkaisuihin, joissa tiluslajeja vaihdetaan huomattavammin toisiinsa niissäkään tapauksissa, joissa asianosaiset ovat sitä tahtoneet. Tällainen asenne johtuu siitä, että tiluslajien vaihtuminen johtaa käytännössä usein myös kokonaispinta-alojen muuttumiseen ja edelleen epäoikeudenmukaiselta vaikuttavaan lopputulokseen, joka ei ole kokonaisuudessaan asianosaisen eikä toimitusmiestenkin nähtävissä vielä jakoehdotusta laadittaessa, koska tilikorvauksia ei voida käsitellä vielä jakoehdotuksen yhteydessä.¹⁶

JL 132 §:n tarkoittamissa tapauksissa päädytään myös yleensä siihen, että erityinen etuus jää jaossa sille tai niille tiloille, joille se on aikaisemminkin kuulunut. Erityinen etuus voidaan myös säännöksessä tarkemmin mainituin edellytyksin vaihtaa jaossa toiseen samanlaiseen etuuteen. Suostumuksen antaminen näyttää sen sijaan jäävän käytännössä harvinaiseksi, sillä asianosaiset eivät halua antaa suostumustaan arvokkaan etuuden jakoon ottamiseen, varsinkaan kun sen mahdollista korvaamista koskevaa kysymystä ei voida JL 139, 143.1 ja 307.2 §:n säännökset huomioon ottaen edes käsitellä ennen jakoehdotusta koskevan kysymyksen lopullista ratkaisemista.¹⁷

Jakoehdotusta koskevat yksipuoliset suostumukset näyttävät siten jäävän käytännössä suhteellisen vähäisiksi. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että niitä koskevat säännökset olisivat vähämerkityksisiä. Säännöksillä on epäilemättä oma vaikutuksensa toimitusten kulkuun sellaisenaan. Käytännössä tuskin voisi myöskään yleensä tapahtua, että asianosainen antaisi KaavJL 6.1 §:ssä tarkoitetun suostumuksensa asema-

fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får icke ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot inlösen enligt 8 kap.»

Sanotusta säännösehdotuksesta voitaisiin poiketa ehdotuksen 5:18.1:n 3 kohdan nojalla asianosaisen antaessa suostumuksensa poikkeamiseen. Ks. Lagradsremiss ang. FBL, Motiv s. 378—383, ja Prop. 1969:128 B s. 378—383.

¹⁶ *Lappi* on erityisesti selvittellyt monia tiluslajien vaihtumisesta johtuvia jakoteknisiä ja oikeudellisia ongelmia useissa eri yhteyksissä. Ks. *Lappi* s. 134—158 sekä *sama* Maanmittaus 1952 s. 76—90 ja *Mila* 1958 s. 43.

¹⁷ Ks. myös *Suomaa* s. 108 ja 122.

kaava-alueella rakennuskortteliin kuuluvan maan tai rakennuskaava-alueella rakennusmaan vaihtamiseen muunlaiseen maahan, ellei korvauksen määrästä myös välittömästi voitaisi sopia samalla kertaa. Tämän vuoksi KaavJL 6.1 §:n säännös on jäänyt käytännössä vähämerkityksiseksi. Asianosaiset eivät tietenkään ole halukkaita yksipuoliseen myönnytykseen ainakaan sellaisissa tapauksissa, joissa mahdollista korvauskysymystä ei voida käsitellä toimituksen samassa vaiheessa. Enemmän soveltamismahdollisuuksia käytännössä näyttäisi olevan niillä disponointitoimilla, joissa asianosainen voi vaatia tietyn aikaisemmin nauttimansa etuuden säilyttämistä itsellään jakoehdotuksessa. Tällaisen vaatimuksen tueksi asianosainen voi viitata esim. JL 127 ja 132 §:ään.

Asianosaisen suostumus on edellytyksenä toimitusmiesten toimenpiteeseen eräissä muissakin tapauksissa, joista voidaan mainita JL 69.2 §:ssä tarkoitettu omistajan lupa puiden vahingoittamiseen ja kaatamiseen puutarhassa ja puistossa jaon yhteydessä.

b. Toimituksessa suoritettujen toimenpiteiden hyväksymisellä on erityistä merkitystä niissä tapauksissa, joissa hyväksymättä jättämisen seuraamukseksi on säädetty toimituksen alistaminen joko oikeudelle tai hallinnolliselle viranomaiselle.

Jakotoimitus suoritetaan voimassa olevan lain mukaan *kolmessa päävaiheessa* siten, että ensimmäisessä vaiheessa ratkaistaan toimituksen edellytyksiä ja laajuutta koskeva kysymys, toisessa vaiheessa jyvitystä, jakoperustetta ja jakoehdotusta sekä eräitä muita niihin liittyviä seikkoja koskevat kysymykset ja kolmannessa vaiheessa tili- ja muut toimituksen täytäntöönpanoon liittyvät kysymykset. Kussakin vaiheessa toimituksessa tehdyt ratkaisut tarjotaan yleensä asianosaisten hyväksyttäväksi asianomaisessa vaiheessa asianosaisten ja toimitusmiestenkin tietämättä vielä niitä lopputuloksia, joihin hyväksyttäväksi tarjottavat ratkaisut johtavat toimituksen myöhemmissä vaiheissa.

Hyväksyminen tapahtuu JL 55 §:n tarkoittamissa tapauksissa JL 52 ja 53 §:ssä säädettyä muotoa noudattaen eli pääsäännön mukaan siten, että asianosaiset allekirjoittavat ja toimitusmiehet vahvistavat hyväksymisestä toimituspöytäkirjaan tehdyn merkinnän. JL 55 § koskee toimitusmiesten päätöksen hyväksymistä sellaisessa asiassa, joka ilman asianosaisten hyväksymistä olisi alistettava maanjako-oikeuden ratkais-

tavaksi. Hyväksyminen merkitsee *luopumista* enemmästä puhevallasta hyväksyttyihin toimenpiteisiin nähden.¹⁸

Jakotoimituksen edellytyksiä ja laajuutta koskeva päätös, jota asianosaiset eivät ole hyväksyneet, alistetaan maanjako-oikeuden ratkaistavaksi JL 79, 307.1 ja 308 §:n mukaan uusjaossa, vesialueen ja vesijätön jaossa, kosken jaossa, erillisen yhteisen alueen jaossa, koskitilan ja muun vesitilan halkomisessa sekä jaon täydentämisessä välittömästi päätöksen tekemisen jälkeen. Asianosaiset voivat kuitenkin käyttää hyväkseen JA 16.3 §:ssä mainitun kohtuullisen miettimisajan. Edellytyksiä ja laajuutta koskevaa päätöstä ei kuitenkaan alisteta, jos toimitus on määrätty jätettäväksi sikseen.¹⁹

Alistaminen toimitetaan samoissa tapauksissa kuin edellä myös vesijätöjen järjestelyssä, jonka laajuuden ja menettelyn osalta yleensä sovelletaan JL 257.3 ja 309 §:n mukaan uusjaosta annettuja säännöksiä. Myös halkomisen (muun kuin koski- tai vesitilan) edellytyksiä ja laajuutta koskeva kysymys, jota asianosaiset eivät ole hyväksyneet, joudutaan alistamaan maanjako-oikeudelle, mutta alistamista ei suoriteta välittömästi päätöksen antamisen jälkeen, vaan se tapahtuu vasta toisessa

¹⁸ KoO t 1921 II 153: Valittajat olivat halkomistoimituksessa tehtyjen pöytäkirjan ja nautintaselitelmän mukaan hyväksyneet jyvityksen, minkä vuoksi heillä ei ollut puhevaltaa asiassa jyvityksen osalta.

KoO 1932 II 223: Halkomisen asianosaiset eivät olleet hyväksyneet toimitusmiesten esittämää nautintaselitelmää, vaan myöhemmin esitetyn jakoehdotuksen, minkä jälkeen toimitus oli julistettu lopetetuksi ja annettu valitusosoitus. Korkein oikeus poisti kaikki toimituksessa jakoehdotuksen esittämisen jälkeen suoritettut toimenpiteet ja palautti asian toimitusmiehille uudelleen käsiteltäväksi, koska asianosaiset pöytäkirjan mukaan olivat ilmoittaneet tyytymättömyyttä jyvitykseen eikä heille ollut heidän hyväksyessään jakoehdotuksen huomautettu, että he sen kautta menettäisivät puhevaltansa valmisteleviin toimenpiteisiin nähden eivätkä nuo toimenpiteet niin ollen olleet saaneet lainvoimaa.

¹⁹ KoO 11.1.1962 taltio 76, joka koski Pyhäjärven kunnan Siikalan kylässä Uudenmaan lääniä suoritettua jaontäydentämistoimitusta. Toimituksen sikseenjättämisestä oli annettava valitusosoitus. Tämä johtuu jaon täydentämisen osalta JL 308 ja 313 §:stä sekä muiden tekstissä mainittujen jakotoimitusten osalta JL 307.1 §:n 1 kohdasta ja 313 §:stä.

Ks. myös KoO 11.1.1935, Maanmittaus 1935 s. 284, joka koskee muutoksenhakua halkomistoimituksen sikseenjättämisestä tehdyn vaatimuksen hylkäämistä koskevaan päätökseen. Päätöksestä olisi pitänyt valittaa erikseen ja myös antaa erillinen valitusosoitus AJ 71 ja 84 §:n nojalla, kuten myös voimassa olevan JL 312 §:n 3 kohdan nojalla.

vaiheessa yhdessä jyvitystä, nautintaa, jakoperustetta ja muita JL 307.1 §:n 2 kohdassa mainittuja seikkoja koskevien kysymysten kanssa. Muun kuin koski- tai vesitilan halkomisen edellytyksiä ja laajuutta koskevan kysymyksen alistamisesta ei mainita laissa nimenomaisesti, mutta alistaminen johtuu JL 307.1 §:n 3 kohdasta. Edellytyksiä ja laajuutta koskeva ratkaisu vaikuttaa välillisesti myös jakoperustetta ja jakoehdotusta koskeviin ratkaisuihin. Sikseenjättämispäätöksestä annetaan tietysti halkomisessakin valitusosoitus.

Jyvitystä, nautintaa, jakoperustetta ja jakoehdotusta koskeva toimitusmiesten jakotoimituksessa tekemä päätös, jota asianosainen ei ole hyväksynyt, on niin ikään alistettava maanjako-oikeuden ratkaistavaksi JL 139.1 ja 307.1 §:n mukaan. Sama koskee myös ennen jakoehdotuksen näyttämistä tapahtunutta menettelyä, mikäli siihen ei ole ollut erikseen haettava muutosta. Nämä säännökset koskevat siis kaikkia jakotoimituksia. Samoja säännöksiä on sovellettava vielä vesijättöjen järjestelyyn JL 257.3 ja 309 §:n nojalla.

Jakotoimituksessa suoritettujen toimenpiteiden hyväksymistä ja alistamista koskevista säännöksistä johtuu, että toimitusmenettely jakautuu kolmeen toisistaan selvästi erottuvaan päävaiheeseen. Ensimmäisessä vaiheessa ratkaistaan toimituksen edellytyksiä ja laajuutta koskevat kysymykset, toisessa vaiheessa inventointiin ja suunnitteluun liittyvät kysymykset sekä kolmannessa vaiheessa jaon täytäntöönpanoon liittyvät kysymykset. Vaiheittaisuus muodostuu vielä selväpiirteisemmäksi, kun otetaan huomioon, että alistamista koskeviin säännöksiin liittyy rajoitetussa laajuudessa myös *toimituksen jatkamista estävä vaikutus*. Ensimmäisen vaiheen osalta toimituksen jatkamisesta säädetään JL 79 §:ssä, jonka mukaan edellytyksiä ja laajuutta koskevan riitakysymyksen tultua alistetuksi maanjako-oikeuden ratkaistavaksi toimitusta ei voida jatkaa ennen riitakysymyksen lopullista ratkaisemista kuin riidattoman alueen kartoituksen osalta. Toisen vaiheen osalta toimituksen jatkamisesta taas säädetään JL 307.2 §:ssä, jonka mukaan toimituksen jatkaminen kokonaisuudessaan on lykättävä siksi, kunnes jakoehdotusta koskevaan kysymykseen sekä muihin samassa yhteydessä alistettaviin asioihin on saatu lainvoimainen päätös.²⁰ Uusjaon jatkamisesta säädetään erikseen JL

²⁰ KoO 1927 II 55: Toimitusmiehet olivat jakoehdotusta esittäessään liittäneet siihen samalla päätöksen eräistä siirtokustannusten osittelun perusteista. Korkein oikeus poisti siirtokustannustiliä koskevat lausunnot, koskei toimitus-

139.2 ja 325 a §:ssä, joiden mukaan uusjaossa voidaan tehdä päätös toimituksen jatkamisesta alistuksesta huolimatta riidattomalla alueella suoritettavan jakorajain käynnin sekä alustavien tiliarviointien osalta.

Toimituksen alistamista ja sen jatkamista estävää vaikutusta koskevat säännökset osoittavat jakolainsäädäntöme kehittymättömyyttä ja vanhentuneisuutta. Suomen prosessilainsäädännössä luovuttiin oikeudenkäyntiä estävistä prosessiväitteistä vuoden 1960 lainsäädännössä OK 16 luvun muuttamisesta, minkä jälkeen prosessilainsäädäntöme ei ole enää tuntenut oikeudenkäyntiä estäviä prosessiväitteitä. Tämä käy selville OK 16:3.1:stä, jonka mukaan sellaiseen tuomioistuimen päätökseen, jossa oikeudenkäyntiväite on hylätty, saadaan hakea muutosta ainoastaan pääasian yhteydessä.²¹ Maanjako-oikeuden osalta on säädetty samasta asiasta erikseen JL 323 §:ssä.

Alistamista koskevista säännöksistä ollaan prosessilainsäädännössä myös luopumassa. Alistussäännöstöä on käytetty hyväksi rikosprosessioikeudessa pyrittäessä suurten rikosten käsittelyssä varmaan ja yhdenmukaiseen lainkäyttöön. Samalla alistussäännöstö ilmentää kuitenkin epäluottamusta alimman oikeusasteen kykyyn käsitellä ja ratkaista suuria ja tärkeitä asioita. Nykyaikaiset prosessijärjestelmät eivät yleensä enää tunne alistussäännöstöä, jota meilläkin on syystä pidetty luonnottomana järjestelmänä.²²

Samantapaiset näkökohdat näyttävät olevan relevantteja myös nyky-

miehillä ollut aihetta vielä jakoehdotuksen yhteydessä ottaa käsiteltäväksi tilikysymyksiä.

KoO 13.2.1931, Maanmittaus 1931 s. 92: Maanjako-oikeuden tuomio ja toimitusmiesten lausunto poistettiin hyväksymättä jätetyn jakoehdotuksen johdosta alistetussa halkomistoimituksessa sikäli kuin ne koskivat viljelystilä, koska paltain sijoitusta varten ei ollut tarpeen määrätä asianosaisten kesken ehkä toimitettavan viljelystilin perusteista.

KoO 9.6.1939, Maanmittaus 1939 s. 252: Toimitusmiesten halkomistoimituksessa tileistä ja tilusten vastaanotosta ennen jakoehdotuksen laillistumista teke-
mät päätökset poistettiin, koska toimitusmiesten ei olisi pitänyt ottaa sanottuja kysymyksiä käsiteltäväkseen ennen sanottua ajankohtaa.

Ratkaisut perustuvat AJ 113.2 §:ään, jossa toimituksen jatkamista estävä vaikutus on halkomisen osalta samansisältöinen kuin voimassa olevassa laissa.

²¹ Ks. tarkemmin esim. *Ellilä* LM 1958 s. 142—165, *Tirkkonen* I s. 562—563 ja *Wrede* I s. 368—371.

²² Ks. alistussäännöstön asemasta rikosprosessioikeudessa *Halila* LM 1958 s. 335 ja 350—354 sekä *Tirkkonen* Rikosprosessioikeus I, Porvoo 1969 s. 174—182, ynnä niissä mainittua kirjallisuutta.

aikaisessa jakolainsäädännössä, jossa ollaan samoin luopumassa sekä alistamisesta että toimituksen jatkamista estävistä säännöksistä. Ruotsin uudessa ehdotuksessa kiinteistönmuodostuslaiksi alistaminen rajoitetaan muutamiin harvoin tapauksiin ja se voi tulla kysymykseen ainoastaan viranomaisen, kuten ylimaanmittarin ja rekisterin pitäjän, muttei sen sijaan asianosaisen vaatimuksesta.²³ Muutosehdotukset ovat merkittäviä kun otetaan huomioon, että JDL:n alistussäännöstö on vielä laaja ja monipuolinen. Esim. JDL 3:12 ja 19:15.3 sisältävät omistusoikeutta koskevan riidan osalta sellaisia alistussäännöksiä, joista omassa lainsäädännössämme on luovuttu jo aikaisemmassa vaiheessa. Saksan järjestelylainsäädännössä ei myöskään käytetä alistussäännöstöä.²⁴ Ilmeisesti myös omaan jakolainsäädäntöömme sisältyvät alistamista koskevat säännökset ovat olleet omiaan viivästyttämään erityisesti uusjakotoimituksia, varsinkin kun näihin säännöksiin samalla liittyy toimituksen jatkamista estäviä vaikutuksia. Samalla ne ovat omiaan lisäämään jakotoimitusten kustannuksia.²⁵

Alistamista koskevat säännökset johtavat siihen, että asianosainen tavallaan pakotetaan hyväksymään tiettyjä jaon lopputulokseen ratkaisevasti vaikuttavia premissejä sellaisessa jakotoimituksen vaiheessa, jossa lopputulos ei ole vielä asianosaisten eikä toimitusmiestenkaan nähtävissä. Näiden premissien, kuten varsinkin jyvityksen ja jakoehdotuksen, vaikutukset jaon lopulliseen tulokseen ovat hyväksymisen ajankohtana vielä suhteellisen vaikeasti havaittavissa, kun otetaan huomioon, ettei tilejä voida vielä tässä vaiheessa esittää asianosaisille. Jos tietyt tilikorvaukset olisivat olleet asianosaisen tiedossa jo jyvityksen ja jakoehdotuksen hyväksymisen ajankohtana, hän ei ehkä olisi ollenkaan hyväksynyt sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat johtaneet tilikorvausten muodostumiseen. Tällaiset näkökohdat johtavat siihen, että vastaisuudessa säädettävässä laissa olisi samalla kertaa esitettävä asianosaisten hyväksyttäväksi Saksan uusjakolainsäädännön tapaan *jakosuunnitelma*

²³ Ks. SOU 1963:68 s. 267, 287 ja 723.

²⁴ Saksan FlurbG, 59 ja 61 §:n mukaan uusjakosuunnitelmaan haetaan muutosta valittamalla ja suunnitelma laillistuu, ellei siitä ole määräajan kuluessa valitettu tai mahdolliset valitukset on lopullisesti ratkaistu.

²⁵ Tekstissä mainittuihin epäkohtiin on kiinnitetty huomiota jo JL:n valmistelutöiden aikana laadituissa kirjoituksissa. Ks. esim. *Hüllos* Mila 1950 s. 1—4 ja 7. Ks. myös *Pietilä* Maanmittaus 1969:1—2 s. 25—26 ja *Wiiala* Maankäyttö s. 280—285.

kokonaisuudessaan, joka sisältäisi sekä arvio- ja jakoehdotuksen että myös tiliehdotuksen. Asianosainen voisi tällöin hyväksyä suunnitelman joko kokonaisuudessaan tai joltakin osalta ja niin halutessaan hakea myös siihen muutosta valittamalla maanjako-oikeuteen säädetyn lyhyen määräajan kuluessa. Tällaisten vaatimusten tueksi voidaan myös viitata jakolainsäädännössämme esiintyviin ensimmäisiin tilikorvauksia koskeviin säännöksiin. Vuoden 1783 MaanmittausA 74 §:n mukaan tilikorvauksesta voitiin sopia tai päättää ennen jakoehdotusta koskevan kysymyksen lopullista ratkaisemista.²⁶

Alistamista koskevat säännökset muodostuvat epäyhtenäisiksi myös

²⁶ Vuoden 1783 MaanmittausA 74 §:n viljelystilejä koskeva yllättävän nykyaikainen (ei tosin muutoksenhakujärjestelmän osalta) säännös kuuluu seuraavasti: »Om vid en Storskiiftsdelning i en By skulle finnas någon grannes ägor vara så illa häftrade, att de icke kunna svara emot andra grannars välfärdade jord, böra, innan delning och lottning för sig går, Byamännens öfverenskomma, eller tvenne gode Män utstaka, huru mycket i ersättning bör gifvas i gödsel, arbete eller penningar, för hvarje således illa häftrade jord, hvilken ersättning straxt bör komma den till godo, som får det sämre skiftet, och den missnöjde må vid Häradsrätten söka rättelse, om han sig dertill befogad finner; hvilket äfven om den så kallade stubbejorden bör förstås, men sedan lottning och delning för sig gått, må ingen ersättning sökas, då den förut icke utstakad är.» Ks. myös *Haataja* s. 277. Vuoden 1783 MaanmittausA:n isojakoa koskevat säännökset eivät kuitenkaan näytä olleen voimassa Suomessa. Ks. *Suomaa* Maanmittaus 1958 s. 21.

Haataja s. 305 mainitsee, että »siirroista aiheutuvien sekä viljelys- ja metsätilien teko oli aikaisemman lainsäädännön mukaan luettava jakoehdotusta valmistaviin toimenpiteisiin ja siis tehtävä ennen jakoehdotuksen alistamista maanjako-oikeuteen (1848 MO 48 ja 55 §)». Saman lain 60 §:ssä säädettiin kuitenkin, että »heti paalutuksen lopetettuaan tulee maanmittarin tehdä täydellinen suoritus maanomistajain välillä ulosmuutto-kustannuksista ja niistä korvauksista, joista 55 §:ssä puhutaan.» Käytäntö näyttää pikemminkin olleen 60 §:n edellyttämällä kannalla, joka omaksuttiin myös vuoden 1916 ja nykyisessä lainsäädännössä. *Meurman* Mila 1901 s. 6 lausuu vuoden 1848 jakolainsäädäntöön perustuvasta käytännöstä seuraavaa: »Kuten nykyään yleensä menetellään, esitetään ehdotusjako asiallisten hyväksyttäväksi ilman että ulosmuuttokustannukset ovat lopullisesti arvioidut ja jaoitellut tilanomistajain kesken ja tulee asiallisten kuitenkin joko hyväksyä tai hylätä palstain sijoitus kartalla.» Samalla *Meurman* arvosotelee tätä järjestelmää, jossa asianosainen joutuu hyväksymään ehdotusjaon tuntematta kokonaisratkaisua ja jossa tilikysymykset käsitellään vasta sitten, kun asianosaiset »jo ovat jäävin-alaisia päättämään ulosmuuttokustannuksista, koska tietysti niiden etu, joiden tulee ottaa muuttoon osaa, vaatii muuttokustannuksien polkemista niin alhaisiksi kuin mahdollista ja muuttajien etu taas vaatii kustannusten kohottamista mahdollisimman korkeiksi.»

sen vuoksi, että alistaminen suoritetaan yleensä maanjako-oikeudelle, kuten edellä on esitetty, mutta eräissä tapauksissa se on taas suoritettava hallinnolliselle viranomaiselle. Esim. JL 50.2 §:n mukaan asiantuntijan kutsumista ja asiantuntijalle suoritettavan palkkion perusteita koskeva päätös alistetaan maanmittaushallitukselle asianosaisen kieltäytyessä sitä hyväksymästä toimituksessa. Tällä tavoin samaa toimitusta koskevat eri riitakysymykset voivat olla samalla kertaa sekä oikeudellisten että hallinnollisten viranomaisten käsiteltävänä. Tällaisesta asiantilasta saat-
taa aiheutua sekaannusta ja asian käsittelyn viivästymistä. Tosin 50.2 §:n mukaiset alistusasiat ovat käytännössä harvinaisia.

Vastaisuudessa säädettävässä laissa ei voitane edellyttää, että asianosainen voisi määrätä toimituksen alistamisesta maanjako-oikeudelle. Asianosaisen oikeussuojan kannalta näyttäisi riittävän, että hän voisi hakea toimitukseen muutosta valittamalla säädetyin ajan kuluessa jakosuunnitelman esittämisestä ja toimituksen lopettamisesta lukien. Jakolainsäädännössämme voidaan ilmeisesti harkita täydellistä luopumista alistamista koskevista jokseenkin epäjohdonmukaisista säännöksistämme ja ainakin alistaminen voitaisiin vastaisuudessa rajoittaa suhteellisen harvoin tapauksiin ehkä samaan tapaan kuin Ruotsin lainvalmistelutoimissa, joiden mukaan se suoritettaisiin ainoastaan viranomaisen aloitteesta. Meilläkin alistaminen maanjako-oikeudelle perustuu viranomaisen aloitteeseen muun ohella JL 310 ja 311 §:n sekä KaavJL 28.1 §:n tarkoittamissa käytännössä tosin suhteellisen harvoin esiintyvissä tapauksissa.²⁷ Viranomaisaloitteinen alistaminen maanmittauskonttorille taas voi tapahtua muun muassa JL 63 §:n sekä 140 ja 141 §:n tarkoittamissa tapauksissa. JL 63 §:n mukaisia puiden myymistä koskevia alistuksia

²⁷ KoO 1964 II 63 (ään.): Maanmittauskonttori alisti lohkomistoimituksen kaavoituksellisten edellytysten puuttumisen vuoksi KaavJL 28.1 §:n nojalla maanjako-oikeuden tutkittavaksi. Toimitus poistettiin maanjako-oikeudessa, mutta jätettiin pysyväksi ylimmässä oikeusasteessa. Maanmittauskonttoreiden myöhemmin noudattaman käytännön mukaan toimitukset palautetaan yleensä kaavoituksellisten edellytysten puuttuessa toimitusmiehille uudelleen käsiteltäväksi toimituspaikalla. Alistamisesta on siis käytännön kokemuksen perusteella oltu näissä tapauksissa luopumassa. Ks. tarkemmin *Hyvönen LM 1969 s. 200–201* ja myös *Suomaa Mila 1960 s. 140*.

Uudesta oikeuskäytännöstä voidaan mainita KoO 5.12.1968 taltio 2988 (ään.): Maanmittauskonttori katsoi lohkomisen johdosta muodostuvan järjestämätöntä taaja-asutusta, minkä vuoksi toimitus palautettiin toimitusinsinöörille uuteen käsittelyyn toimituksen sikseenjättämistä varten. Toimitusinsinööri ei kuiten-

esiintyy myös silloin tällöin käytännössä, kun taas JL 140 ja 141 §:n mukaiset alistukset näyttävät olevan käytännössä jokseenkin harvinaisia. Tontinmittauksen alistaminen maistraatille voi taas tulla kysymykseen kiinteistöinsinöörin aloitteesta KaavJL 59 §:n tarkoittamassa tapauksessa.

c. *Koko toimituksen hyväksyminen.* Kiinteistötoimituksen hyväksymisestä voidaan tehdä merkintä toimituspöytäkirjaan, jonka asianosaiset allekirjoittavat ja toimitusmiehet vahvistavat. Hyväksyminen merkitsee pääsäännön mukaan *valitusoikeudesta luopumista*, toimituksen hyväksynyt asianosainen on luopunut enemmästä puhevallasta toimitukseen, jonka voidaan sanoa saavuttaneen rajoitetun lainvoimaisuuden asianosaisiin nähden.²⁸ Hyväksymisen edellytetään koskevan koko toi-

kaan jättänyt toimitusta sikseen, minkä vuoksi maanmittauskonttori alisti asian KaavJL 28.1 §:n nojalla maanjako-oikeudelle, joka kumosi toimitusmiesten suoritettaman toimituksen ja jätti sen sikseen. KoO katsoi puolestaan KaavJL 23 ja 138.1 §:n sekä RakL 121.1 ja 150 §:n nojalla, ettei ollut esitetty syytä muuttaa sitä lopputulosta, johon maanjako-oikeus oli päätynt.

²⁸ KoO 21.11.1930, Maanmittaus 1931 s. 29: Tilan omistajan vuokra-alueen lohkomistoimituksesta tekemää valitusta ei otettu tutkittavaksi, koska hänen avoimen asianajovaltakirjan nojalla esiintynyt asiamiehensä oli hyväksynyt toimituksen allekirjoituksellaan.

KoO 1937 II 562: Tilan omistajan vuokra-alueen lohkomistoimituksesta tekemää valitusta ei otettu tutkittavaksi, koska hän oli hyväksynyt toimituksen ja allekirjoittanut siinä laaditun pöytäkirjan hyväksymismerkintöineen. Selostettu myös Maanmittaus 1938 s. 181.

KoO 4.9.1957, Maanmittaus 1957 s. 90: Määräalan saajan vuoden 1945 MaanhankintaL:n mukaisesta lohkomistoimituksesta tekemää valitusta ei voitu ottaa tutkittavaksi, koska hän oli hyväksynyt toimituksen ja allekirjoittanut sitä koskevan merkinnän toimituksen asiakirjoissa.

KoO 1963 II 127: Määräalan saajan holhoojan saajan puolesta lohkomistoimituksesta tekemää valitusta ei voitu ottaa tutkittavaksi, koska hän oli holhoojana allekirjoituksellaan hyväksynyt toimituksen eikä hänellä niin ollen ollut oikeutta hakea siihen muutosta.

KoO 4.4.1967 taltio 894: Asianosaiset olivat allekirjoituksillaan hyväksyneet lohkomistoimituksen eikä V. J. K. „joka oli väittänyt allekirjoittaneensa toimituksen hyväksymistä koskevan lausuman väkijoumien vaikutuksen alaisena, ollut edes tarjoutunut esittämään mitään selvitystä tämän väitteensä tueksi. Maanjako-oikeus jätti valitukset tutkittavaksi ottamatta nojautuen JL 196 §:stä ilmenevään »periaatteeseen, että kaikkien asianosaisten allekirjoituksin hyväksytty lohkomistoimitus on kohta lainvoimainen.» KoO: Ei muutosta.

KoO 27.3.1969 taltio 812: Koska E. R. samoin kuin B. R:n laillisesti val-

mitusta eikä esim. vain toimituspöytäkirjaa.²⁹ Hyväksymiseltä edellytetään vielä tiettyä nimenomaisuutta ja virheettömyyttä.³⁰ Tämän vuoksi tuskin voidaan pitää suotavana, että hyväksymismerkintä on jo valmiina painetussa pöytäkirjanlomakkeessa, joka tarjotaan asianosaisten allekirjoitettavaksi.³¹ Tällaisia pöytäkirjanlomakkeita käytettäessä asianosaisille olisi erityisesti huomautettava, että allekirjoitus merkitsee samalla koko toimituksen hyväksymistä siihen liittyvine oikeusvaikutuksineen.

Eräissä erityistapauksissa toimituksen hyväksymisellä on lisäksi se merkitys, että toimitus voidaan *merkitä asianomaiseen rekisteriin valitusajan päättymistä odottamatta*, mikäli kaikki asianosaiset ovat sen allekirjoituksillaan hyväksyneet, tällöin siis edellytetään kaikkien asianosaisten hyväksymistä. Viimeksi mainitussa merkityksessä toimituksen hyväksymisestä säädetään lohkomisen osalta JL 196 §:ssä ja tilusvaihdon osalta JL 216.1 §:ssä. Toimituksen hyväksymisellä on sama vaikutus myös niissä JL:n ja KaavJL:n mukaisissa kiinteistötoimituksissa, joiden

tuuttama asiamies olivat rajankäyntitoimituksessa allekirjoituksillaan hyväksyneet valituksenalaisen toimituksen, eikä valittajilla niin ollen ollut oikeutta hakea siihen muutosta, niin valitukset jätettiin tutkittavaksi ottamatta.

Kaksi ensiksi mainittua ratkaisua perustuvat 15.10.1918 annettuun lakiin vuokra-alueiden lunastamisesta, jonka 37, 40 ja 42 §:n mukaan menettelyn osalta noudatettiin sekä lohkomisessa että järjestelyssä kuin myös maanjako-oikeudessa yleisen jakolainsäädännön piiriin kuuluvia säännöksiä, sikäli kuin jonkin asian osalta ei ollut nimenomaisia säännöksiä.

Viimeksi mainitut ratkaisut ovat voimassa olevan JL:n mukaisia. Lainsäädännössä ei ole kuitenkaan havaittavissa esillä olevassa suhteessa muutoksia.

Kiinteistötoimituksen rajoitetusta lainvoimaisuudesta ks. tarkemmin *Hyvönen* s. 207—208 ja siinä mainittua kirjallisuutta.

²⁹ KoO 27.10.1927 taltio 3736, Maanmittaus 1928 s. 112 ja *Kannel* LM 1929 s. 143: Asianosaisten ei katsottu hyväksyneen koko toimitusta eikä luopuneen valitusoikeudestaan, vaikka hän oli hyväksynyt ja allekirjoittanut toimituksessa laaditun pöytäkirjan.

³⁰ KoO 1961 II 26: Lohkomistoimituksen hyväksyminen ei estänyt määräalan saajaa hakemasta siihen muutosta, koska lohkomista ei ollut toimitettu asianosaisten sopimuksen mukaisesti ja tuon sopimuksen voitiin päätellä vaikuttaneen siihen, että asianosainen oli hyväksynyt toimituksen.

³¹ Nykyisin käytännössä olevissa painetuissa lohkomistoimituksen pöytäkirjanlomakkeissa on painettu merkintä koko toimituksen hyväksymisestä. Tämä koskee sekä valtion että Maanmittausinsinöörien liitto r.y:n kuin myös Mikkelin maanjakokerhon painattamia lomakkeita. Ks. painettujen hyväksymismerkintöjen johdosta myös *Niskanen* Mila 1955 s. 191—192.

menettelyyn sovelletaan joko lohkomista tai tilusvaihtoa koskevia säännöksiä. Pääpiirteissään samansisältöinen säännös toimituksen hyväksymisestä sisältyy edelleen tontinmittausta koskevana KaavJL 68 §:ään, jota 81 §:n mukaan sovelletaan myös yleisen alueen mittauksen ja 96.1 §:n mukaan tonttirasitteita koskevaan rasitetoimitukseen. Vastaavia säännöksiä toimituksen hyväksymisestä on muuallakin yksinkertaisia kiinteistötoimituksia koskevassa lainsäädännössä, kuten esim. vuokraluoteiden lunastamista koskevassa lainsäädännössä.

Koko toimituksen hyväksymistä koskevat säännökset ovat tietysti omiaan nopeuttamaan asian käsittelyä kiireellisissä tapauksissa. Käytännössä toimitukset ovat kuitenkin usein viipyneet enemmän muista syistä, kuten esim. työn ruuhkautumisesta toimitusten tarkastuksessa. Tämän vuoksi toimitusten hyväksymistä koskevilla säännöksillä ei ole aina voinut olla sellaista merkitystä asian käsittelyn nopeuttajana kuin ehkä olisi ollut toivottavaa.

Säännökset ovat olleet pääpiirteissään samansisältöisiä jo aikaisemmassa lainsäädännössä.³² Pääasiassa historialliset syyt näyttäisivät siten johtaneen siihen, että JL:n mukaiset jakotoimitukset ja muut niihin verrattavat laajahkot järjestelytoimitukset ovat toimituksen hyväksymiseen nähden jonkin verran toisenlaisessa asemassa kuin yksinkertaiset toimitukset, sillä jako- ja järjestelytoimituksen hyväksyminen merkitsee vain puhevallan menettämistä, mutta sillä ei ole välitöntä vaikutusta rekisteröimisen edellytyksiin. Vastaavilla säännöksillä ei ilmeisesti voi olla sanottavaa merkitystä jakotoimitusten nopeuttamisen kannalta. Jakolainsäädännön yksinkertaistamisen kannalta näyttäisi kuitenkin suotavalta, että toimituksen hyväksymiselle annettaisiin samanlainen merkitys kaikissa toimituksissa, varsinkin kun ei voitane osoittaa mitään painavia syitä, jotka puoltaisivat eri toimitusten osalta erilaisia ratkaisuja. Ruotsissa laadituissa ehdotuksissa uudeksi jakolainsäädännöksi päädyttäneen toimituksen rekisteröimisen edellytysten osalta yhdenmukaisiin säännöksiin, jotka samalla kertaa koskisivat kaikkia toimituksia.³³

³² JL 196 §:ää vastaava säännös sisältyi SPM 85 §:ään. Samantapainen ajatus sisältyi myös vuoden 1895 OsittamisA 23.1 §:ään.

³³ Toimituksen rekisteröimisen ajankohtaa ja edellytyksiä koskevat säännökset sisältyvät FBL-ehdotuksen 19 luvun alkuosaan. Ks. SOU 1963: 68 s. 782—792 ja erit. toimituksen hyväksymisen merkityksestä s. 788 sekä Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 945—955.

JL 196 §:n säännöstä toimituksen hyväksymisestä on tulkittu käytännössä siten, että myös lohkomisen yhteydessä suoritettu piirirajan käynti voidaan tarkastaa ja merkitä maarekisteriin valitusajan päättymistä odottamatta, vaikka erillisestä rajankäyntitoimituksesta ei ole laissa vastaavaa säännöstä. Käytännössä omaksuttua kantaa voidaan pitää tarkoituksenmukaisena. Lohkomisen yhteydessä suoritetun tilusvaihdon osalta asia ei muodostu tulkinnanvaraiseksi, sillä tilusvaihtoa koskevassa JL 216.1 §:ssä on viitattu nimenomaan myös 196 §:ään.

Hyväksytty toimitus voidaan JL 196 §:n mukaan tarkastaa ja merkitä maarekisteriin valitusajan päättymistä odottamatta. Sanamuoto näyttää johtavan siihen, ettei tarkastusta voida aloittaa ilman asianosaisen hyväksymistä ennen valitusajan päättymistä. Tähän tulokseen päädytään myös JL 326 §:n nojalla, jonka mukaan tarkastus on maanjako-oikeuden eikä siis maanmittauskonttorin suoritettava, jos toimitus on saatettu maanjako-oikeuden tutkittavaksi. Säännöksissä edellytetään, ettei tarkastusta suoriteta kahta kertaa. Maanmittauskonttorien noudattama käytäntö vastaa myös käsityksemme mukaan sanamuodon mukaista yllä esitettyä tulkintaa.

Toisenlainen ratkaisu näyttäisi kuitenkin eräissä tapauksissa johtavan tarkoituksenmukaisempaan ja ennen muuta halvempaan lopputulokseen asian käsittelyssä. Asianosaiset kääntyvät usein käytännössä maanmittauskonttorin puoleen havaitessaan toimituksessa virheitä ja tiedustelvat mahdollisuuksia niiden korjaamiseen. Jos virhe on sen laatuinen, että maanmittauskonttorin olisi puututtava siihen JL 174 §:n mukaisessa tarkastuksessa, niin asian palauttaminen toimitusinsinöörille korjattavaksi saattaisi olla tarkoituksenmukaisin ja ennen kaikkea usein nopein ja halvin tapa virheen korjaamiseen. Asianosainen välttyisi siten valituksen tekemiseltä, jos maanmittauskonttori voisi suorittaa toimituksen tarkastuksen valitusajan päättymistä odottamatta sellaisessakin tapauksessa, jossa asianosaiset eivät ole hyväksyneet toimitusta. Tämänkaltaisen menettely saattaisi johtaa siihen, että oikeudenkäynti kävisi tarpeettomaksi. Maanmittauskonttori ei voi kuitenkaan nykyisten säännösten mukaan antaa ainakaan lopullista päätöstä tarkastuksen tuloksesta ennen valitusajan päättymistä lukuun ottamatta 196 §:ssä tarkoitettua tapausta.

Voimassa olevan lain tarkoituksena on välttää sekaannuksen mahdollisuutta, joka näyttäisi olevan olemassa, mikäli asianosaisten hyväk-

symistä vailla oleva toimitus voitaisiin palauttaa uuteen käsittelyyn ennen valitusajan päättymistä. Tällainen menettely nimittäin saattaisi johtaa siihen, että samalla kertaa toimituksesta tehtäisiin valitus ensimmäisen käsittelyn johdosta ja toimitusta muutettaisiin valituksenalaisten asioiden osalta uudessa käsittelyssä. Sekaannukselta välttytään, jos tarkastuksen johdosta annetaan lopullinen päätös vasta valitusajan päättymisen jälkeen. Mikään ei kuitenkaan estäne aloittamasta tarkastusta jo ennen sanottua ajankohtaa, vaikkei sitä voidakaan saattaa loppuun. Eräältä valitukselta välttyttiin tämän kirjoittajan toimiessa maanmittauskonttorin tarkastajana siten, että toimitus tarkastettiin ennen valitusajan päättymistä ja asianosaisen asiamies sai myös kuulla sen lopputuloksen, johon tarkastuksessa tultaisiin päätyään. Toimitus palautettiin kuitenkin toimitusinsinöörille uuteen käsittelyyn vasta sen jälkeen kun valitusajan päätyttyä oli havaittu, ettei toimituksesta valitettu määrääjassa.

Asianosaiset voivat samanlaisin vaikutuksin hyväksyä kiinteistötoimituksen myös toimituksen lopettamisen jälkeen. Tontinmittauksen osalta tämä on sanottu nimenomaisesti KaavJL 68 §:ssä, mutta myös JL:n vastaavia säännöksiä voidaan tulkita samoin. Näin on myös tarpeen vaatiessa menetelty käytännössä. Mitään estettä tällaiselle menettelylle ei voitane havaita.

d. *Eräitä muodollisia määräämistöimiä.* Yksittäinen asianosainen ei voi yleensä määrätä toimitusmenettelystä, sillä se on pääasiassa lakiin sidottua toimintaa, josta laissa näyttäisi ehkä toisinaan olevan liiankin yksityiskohtaiset ja tarkat säännökset.³⁴ Yksittäisen asianosaisen mahdollisuudet vaikuttaa menettelyyn rajoittuvat suhteellisen harvoin ja vähämerkityksisiin tapauksiin, ellei oteta lukuun niitä edellä käsiteltyjä tapauksia, joissa asianosainen voi määrätä toimituksen alistamisesta maanjako-oikeudelle tai hallinnolliselle viranomaiselle kieltäytymällä hyväksymästä toimituksessa tehtyjä ratkaisuja.

³⁴ Käytännön maanmittausinsinöörit esittävät kirjoituksissaan usein tämänkaltaisia arvostelevia huomautuksia, jotka monta kertaa myös näyttävät perustelluilta. Ks. esim. *Härme* Mila 1957 s. 237—241 ja *Seppälä* Mila 1950 s. 210—211, joissa erityisesti kiinnitetään huomiota siihen, että samat asiat on kirjattava kovin moneen kertaan toimitusasiakirjoihin. Niinpä merkinnät rasitteista tehdään ainakin kolmeen kertaan, pöytäkirjaan ja lohkomiskirjaan sekä palvelevan että hallitsevan kiinteistön kohdalle.

JL:n mukaisen kiinteistötoimituksen hakija voi yksin määrätä 58.1 §:n mukaan sellaisen toimituksen peruuttamisesta, jota ei ole vielä tiedotettu aloitettavaksi, pyytämällä peruuttamista kirjallisesti toimitusinsinööriltä. Toimitusinsinööri voi jättää sikseen sellaisen toimituksen, joka ei ole vielä tullut muiden asianosaisten tietoon. Tiedottamisen jälkeen asia koskee jo muita asianosaisia eikä hakija voi enää yksin määrätä peruuttamisesta.³⁵

Asianosainen voi rajoitetussa laajuudessa määrätä JL:n mukaisissa toimituksissa myös toimitusmiehistä. Uskottujen miesten ja todistajien kutsuminen on pääsäännön mukaan asianosaisten tehtävänä. Toimitusinsinöörin edellytetään määrävän asiasta JL 48.2 §:n mukaan vastaa sitten, jos asianosaiset eivät voi sopia asiasta. Kahden osakkaan kesken suoritettavassa halkomistoimituksessa ja myös lohkomistoimituksessa menetellään usein niin, että kumpaakin osapuolta edustava asianosainen kutsuu yhden toimitusmiehen, lohkomistoimituksessa kiinteistön omistaja voi tällöin kutsua toisen ja määräalan saajat yhdessä toisen todistajan. Vaikeuksia voi syntyä vasta laajemmissa toimituksissa, mutta nekaan eivät näytä yleensä olevan käytännössä merkittäviä. JL 48.2 § näyttää johtavan siihen, että toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset saavat tällöin määrätä uskottujen miesten valitsemisesta. Tähän kysymykseen palataan siten asianomaisessa yhteydessä myöhemmin.³⁶ Yksittäinen asianosainen voi sen sijaan JL 185 §:n mukaan määrätä lohkomistoimituksessa ja myös eräissä muissa siihen rinnastettavissa toimituksissa, että asian käsittelyssä siirrytään käyttämään uskottuja miehiä. Todistajien käyttämistä voidaan siten pitää lohkomisessa pääsääntönä eikä se siis edellytä erityistä asianosaisten sopimusta asiasta.³⁷ Yksittäinen asianosainen näyttäisi myös voivan määrätä esim. katselmuksen toimittamisesta maastossa maanjako-oikeuden käsiteltävänä olevassa asiassa niin kuin JL 324 §:ssä on sanottu.

³⁵ Ks. *Suomaa* s. 62.

³⁶ Ks. tuonnonpana 2.7 a §:ssä olevaa esitystä.

³⁷ AJ 60.1 §:n mukaan lohkomisessa, palstatilan erottamisessa ja vapaaehtoisessa tilusvaihdoissa ynnä niiden yhteydessä sattuvissa rajankäynneissä saatiin uskottujen miesten sijasta käyttää kahta jäävitontä maatalouteen perehtynyttä todistajaa, jos asianosaiset siitä sopivat. *Suomaa* s. 51 ja *Koskinen—Muukkonen* s. 7—8 puhuvat vielä voimassa olevan lain pohjalta sopimuksesta, vaikka JL 185 § ei enää sellaista edellytä.

e. *Nimen antaminen tilalle.* JL 341 §:n mukaan jokaiselle maanmittaustoimituksessa muodostettavalle uudelle tilalle on toimituksessa annettava nimi. Säännöksessä jätetään mainitsematta, kenen asiana nimen antaminen on, mutta sitä on yleensä tulkittu niin, että tilan omistaja määrää nimen. Toimitusmiehillä on kuitenkin mahdollisuus vaikuttaa nimen antamiseen, kuten myös JL 341 §:stä ja maanmittaushallituksen kiertokirjeen n:o 73 28.2 §:stä käy selville: saman nimen antamista useille samassa kylässä oleville tiloille on vältettävä. JL 256.1 ja 257.5 §:n sanamuodot näyttäisivät johtavan siihen, että erillisestä vesijätöstä muodostettavan tilan nimi olisi toimitusmiesten annettava. Menettelyssä ei voitane kuitenkaan havaita mitään eroavuutta, vaan myös viimeksi mainittuja säännöksiä tulkitaan samoin kuin JL 341 §:ää. Erilliset säännökset nimen antamisesta ja myös numeron ehdottamisesta erillisestä vesijätöstä muodostettaville tiloille näyttävät siten tarpeettomilta; yleiset säännökset nimen ja jakomerkin antamisesta riittäisivät ilmeisesti hyvin myös erillisiä vesijätöjä koskevissa toimituksissa.

Nimen antamista koskeviin säännöksiin ei yleensä kiinnitetä sanottavaa huomiota jakolainsäädäntöämme koskevassa oikeuskirjallisuudessa. Niissä tyydytään vain mainitsemaan asiasta.³⁸ Tästä ehkä myös osaltaan johtuu, että nimen antamiseen on kiinnitetty käytännössä liiankin vähän huomiota, sitä on pidetty rutiininomaisena asianosaisen ilmoituksesta tapahtuvana kirjaamistoimenpiteenä. Kun asianosainenkin on usein vasta toimituskokouksessa nimeä tiedusteltaessa havahtunut ajattelemaan asiaa, niin aina ei ole jäänyt edes tarpeellista miettimisaikaa. Tästä on taas ollut seurauksena, että käytännössä on usein päädytty mitänsanomattomiin standardityyppeihin nimiin, vaikka asianomaisilla uusien tilojen sijaintipaikoilla olisi ollut käytössä vakiintuneita ikivanhoja ja sen vuoksi arvokkaita nimiä. Käytännössä ei ole voitu edes valvoa lain edellyttämällä tavalla sitäkään, ettei samoja nimiä annettaisi useille samassa kylässä oleville tiloille, koska nimikysymys ratkaistaan välittömästi toimituskokouksessa asianosaisen ehdotuksen mukaan toimitusmiesten voimatta toimituspaikalla tietää, onko samaa nimeä jo aikaisemmin käytetty samassa kylässä.

Kokonaisuutena nimen antamista koskevaan kysymykseen olisi vas-

³⁸ Ks. esim. *Moring* s. 443—444, jossa viitataan kuitenkin ohimennen myös paikkakunnalla käytettyjen nimien merkitykseen.

taisuudessa ilmeisesti kiinnitettävä entistä suurempaa huomiota erityisesti vanhastaan käytössä olleiden ja sen vuoksi arvokkaiden nimien säilyttämiseksi.³⁹

4. Kollektiivisista määräämistöimistä yleensä

a. *Lakiteksteissä käytettyjä sanamuotoja.* Lakiteksteissä käytetyt sanontatavat ovat kovin epäyhtenäisiä haluttaessa ilmaista, että tietynsuuruinen asianosaisryhmä voi yhdessä kollektiivisesti määrätä jostakin kiinteistötoimituksessa käsiteltävänä olevasta asiasta. Ilmaisun epäyhtenäisyys johtaa samalla epäselvyyteen; yksinomaan lain sanamuotoja vertailemalla ei voida päästä täyteen selvyyteen lain tarkoituksesta ja sisällöstä.

Asianosaisten kollektiivista määräämistointa sanotaan jakolainsäädännössä yleensä sopimukseksi, jota nimeä lyhyiden vuoksi käytetään usein myös seuraavassa. Haluttaessa ilmaista tietynsuuruisen asianosaisryhmän määräämisvaltaa asiassa lakiteksteissä käytetään muun ohella seuraavia sanontoja:

- 1) jos kaikki asianosaiset (jako-osakkaat) asiasta sopivat,
- 2) jos kaikki ne asianosaiset, joita asia koskee, siitä sopivat,
- 3) jos ne asianosaiset, joita asia koskee, siitä sopivat,
- 4) jos asianosaiset puolin ja toisin asiasta sopivat,
- 5) jos toimituksessa saapuvilla (läsnä) olevat asianosaiset asiasta sopivat,
- 6) jos ne saapuvilla olevat asianosaiset, joita asia koskee, siitä sopivat,
- 7) jos asianosaiset asiasta sopivat,
- 8) jos vähintään kolme neljäsosaa alueen osakkaista, joiden tilat vastaavat vähintään kolmea neljättäosaa alueen yhteisestä veroluvusta, asiasta sopivat,
- 9) jos kokouksessa saapuvilla olevien asianosaisten enemmistö katsoo tarpeelliseksi, ja

³⁹ Ks. tarkemmin tilan nimen valitsemisesta *Nissilä Mila* 1969 s. 83—84. Ilmeisesti siinä esitettyjä näkökohtia olisi myös syytä tähdentää maanmittaushallituksen kiertokirjeissä.

10) jos ne kosken osakkaat, joille kuuluu vähintään kolmannes kosta, sitä vaativat.

Luettelon 1) kohdassa mainittua sanamuotoa käytetään yleisesti lakiteksteissä puhuttaessa asianosaisten määräämisvallasta tärkeissä materiaalisissa kysymyksissä, kuten esim. JL 2.3, 7 ja 23.2 §:ssä jakoperusteesta sekä JL 214 §:ssä vapaaehtoisesta tilusvaihdoista. Samaa sanamuotoa käytetään myös puhuttaessa tärkeistä menettelyä koskevista kysymyksistä, kuten esim. JL 72 §:ssä jakotoimituksen, JL 184 §:ssä lohkomisen ja KaavJL 55.2 §:ssä tontinmittauksen suorittamisesta sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta. Näissä säännöksissä käytetään nimenomaan sanaa »kaikki», mikä viittaa siihen, että sanamuotoja laadittaessa on myös pidetty silmällä *Haatajan* edellä esitettyä klassista kolmijakoa.⁴⁰

Luettelon kohdassa 2) mainittua sanamuotoa on käytetty ainakin AJ 106.2 §:ssä puhuttaessa osittelusta poikkeamisesta eri tiluslajien välillä, mutta se ei enää esiintyne tässä muodossaan voimassa olevassa lainsäädännössä, jossa JL 125.2 §:n muutoin samansisältöisessä säännöksessä sana »kaikki» on jätetty ilmeisesti tarpeettomana ilman perusteluja pois ja siten siirretty kohdassa 3) mainittuun sanamuotoon. Viimeksi mainittua sanamuotoa käytetään muun muassa tärkeässä ja soveltamisalaltaan laajassa JL 159.2 §:n tilikorvauksista tehtäviä sopimuksia koskevassa säännöksessä.

Luettelon 4) kohdassa mainittu sanamuoto on jokseenkin harvinainen ja se esiintyy JL 237.1 §:n vapaaehtoista rasitetoimitusta koskevassa säännöksessä. Seuraavassa kohdassa mainittua ilmaisutapaa ei myöskään yleensä käytetä, mikä johtunee siitä, että laissa tarkoitetaan yleensä saapuvilla olevia asianosaisia, mikäli toisin ei ole nimenomaan sanottu.

Luettelon 6) kohdassa mainittua ehkä tarpeettoman koukeroista sanamuotoa käytettiin KaavJL 61.2 §:n alkuperäisessä muodossa, jossa se johti eräisiin huomattaviin tulkinnallisiin erimielisyyksiin ja vaikeuksiin, joihin palataan myöhemmin.⁴¹ Voimassa olevassa lainsäädännössä tätä sanamuotoa ei enää esiinny. Luettelon 7) kohdassa mainittua sanamuotoa voidaan sen sijaan pitää kaikkein yleisimpänä ilmaistaessa asianosaisten kollektiivista määräämistointa jakolainsäädännössä. Samalla voidaan myös sanoa, että tätä yksinkertaista sanamuotoa on valitettavasti käy-

⁴⁰ Ks. edellä 1.3 c §:ssä olevaa esitystä.

⁴¹ Ks. jäljempänä 6.1 §:ssä olevaa esitystä.

tetty lakiteksteissä kovin huolimattomasti. Sen on tulkittu merkitsevän yleensä toimituskokouksessa saapuvilla olevia, mutta joskus myös kaikkia niitä asianosaisia, joita asia koskee.⁴² Tätä yleistä sanamuotoa käytetään puhuttaessa sekä materiaalisista, kuten esim. JL 105.1 §:n jyvitystä koskevassa säännöksessä, että myös toimitusmenettelyä koskevista asioista, kuten esim. JL 62.1 §:n jakotoimituksen jatkokokouksen tiedottamista koskevassa säännöksessä.

Asianosaisten määräänemmistöllä, yksinkertaisella enemmistöllä tai määrävähemmistöllä on määräämisvalta voimassa olevan jakolainsäädännön mukaan jokseenkin harvalukuisissa kysymyksissä. Määräänemmistö voi eräissä tapauksissa päättää JL 12.1 §:n mukaan uusjaon toimittamisesta sellaisella alueella, jossa isojaon tai aikaisemman uusjaon toimittamisesta ei ole kulunut kolmeakymmentä vuotta. Edellä 8) kohdassa mainittu sanamuoto on lainattu sanotusta säännöksestä. Toimituskokouksessa saapuvilla olevien asianosaisten yksinkertainen enemmistö voi määrätä JL 68 §:n mukaan eräissä toimitsijan kutsumista koskevissa kysymyksissä, kuten 9) kohdassa mainitun sanamuodon avulla ilmaistaan. Yksinkertaisella enemmistöllä näyttäisi olevan määräämisvalta myös eräissä JA 34 ja 36.2 §:ssä mainituissa kartoitukseen liittyvissä kysymyksissä. Edellä olevan luettelomme 10) kohdassa mainittu määrävähemmistöä tarkoittava sanamuoto on taas otettu kosken lohkomista koskevasta JL 39 §:stä.

Luettelon alkupuoliskoa tarkasteltaessa voidaan havaita, että perustana ilmaisutapojen kehittämisessä on ollut *Haatajan* edellä esitetty ryhmitely, jota voitaneen sanoa klassiseksi kolmijaoksi. Keskiavaiheilla mukaan tulee myös uusia ilmaisutapoja ja luettelon loppupuolella on jo selvästi luovuttu *Haatajan* kolmijaosta ja omaksuttu sellaisia uusia määräämistoi-mia, joita muodollisten tunnusmerkkien perusteella ei voida sijoittaa mihinkään *Haatajan* kolmesta ryhmästä. Uusissa määräämistoi-missa edellytetään asianosaisten määräänemmistön, yksinkertaisen enemmistön ja myös määrävähemmistön määräämisvaltaa, kun taas *Haatajan* ryhmitelyssä edellytettiin yksinomaan kaikkien asianosaisten, kaikkien niiden asianosaisten, joita asia koskee, ja toimituksessa saapuvilla olevien asian-

⁴² Esimerkkinä voidaan mainita JL 186.2 §:n mukainen sopimus lisäyksistä tai muutoksista lohkomistoimituksen perustana olevaan asiakirjaan. Tätä sopimusta voidaan tuskin tulkita toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten sopimukseksi. Ks. tarkemmin tuonnempana 2.6 d §:ssä olevaa esitystä.

osaisten määräämisvaltaa. Haatajan klassisen jaon mukaiset määräämistöimet, sopimukset, edellyttivät aina asianosaisten yksimielisyyttä.

Ilmaisutapoja tarkasteltaessa joudutaan esittämään useita kysymyksiä. Ensiksikin voidaan kysyä, tarkoitetaanko kaikissa tapauksissa erilaisia asianosaisryhmiä vai onko sama asia ilmaistu monella eri tavalla. Ilmeistä on, että myös saman asian ilmaisemiseen on käytetty useita erilaisia sanontoja varsinkin kun otetaan huomioon, ettei luettelomme ole suinkaan otettu mukaan kaikkia lakiteksteissä esiintyviä ilmaisutapoja vaan ainoastaan eräitä tyypillisiä, joiden pohjalta asiaa voidaan sopivasti tarkastella. Samalla voidaan myös kysyä, onko toimituksessa käsiteltävien asioiden ryhmittely laissa kovin moneen eri luokkaan ollut tarpeen siltä pohjalta lähtien, että eri asioissa määräämisvalta on eri suuruisella asianosaisryhmällä alkaen kaikista asianosaisista ja päättyen toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten määrävähemmistöön. On selvää, että useita eri luokkia tarvitaan ja asiat on ryhmiteltävä niiden tärkeyden ja muun laadun mukaan erilaisiin ryhmiin, mutta samalla voidaan kysyä, eikö suhteellisen vähälukuisiin luokkiin pyrittäessä olisi samalla päästy suurempaan selvyyteen ja yksinkertaisuuteen kenenkään oikeussuojaa silti loukkaamatta. Tilannetta arvosteltaessa joudutaan ottamaan huomioon samanlaisia näkökohtia kuin esim. osakeyhtiölainsäädäntöön liittyviä vähemmistönsuojakysymyksiä tarkasteltaessa.

Vielä voidaan kysyä, kuinka asia olisi ilmaistavissa lakiteksteissä. Jos voidaan selvittää, kuinka monta ryhmää on tarpeen muodostaa asianosaisten kollektiivisten määräämistöinten järjestelmää varten, niin lopulta voidaan vielä kysyä, millä tavoin asia voidaan ilmaista mahdollisimman yksinkertaisesti ja selvästi vastaisuudessa mahdollisesti säädettävässä laissa, jotta päästäisiin voimassa olevaa lainsäädäntöä rasittavasta epä johdonmukaisuudesta ja epäselvyydestä. Kutakin määräämistöinten ryhmää varten tarvittaneen ainoastaan yksi ilmaisutapa.

b. Järjestelmän muodostamisesta. Haatajan klassinen kolmijako ei riitä asianosaisten kollektiivisia määräämistöimia koskevan käsittelyn pohjaksi sellaisenaan, koska hänen suorittamansa erottelu on osaksi loogisesti virheellinen⁴³ eikä se myöskään ota lukuun sellaisia määräämistöimia, joissa suuruudeltaan harvoin kysymykseen tulevat asianosaisryhmät saavat määrätä asiasta.

⁴³ Ks. edellä 1.3 c §:ssä olevaa esitystä.

Asianosaisten yksimielisestä kollektiivisesta määräämistoimesta voitaneen puhua kolmessakin eri merkityksessä. Ensiksikin voidaan ajatella kaikkia niitä asianosaisia, joita kysymyksessä oleva asia koskee. Tämän ohella voidaan ajatella kaikkia niitä toimituskokouksessa saapuvilla olevia asianosaisia, joita asia koskee. Lopuksi voitaisiin ehkä ajatella kaikkia toimituksessa saapuvilla olevia asianosaisia, joita asia koskee, mutta kuitenkin samalla voitaisiin edellyttää, että nämä asianosaiset edustaisivat kumpaakin tai kaikkia riita- tai muita osapuolia, esim. kumpaakin rajanaapuria rajankäynnissä, palvelevaa ja hallitsevaa kiinteistöä rasitetoimituksessa, kutakin jako-osakasta jakotoimituksessa jne. Lakitekstissä voitaisiin tällöin ajatella puhuttavan saapuvilla olevista asianosaisista puolin ja toisin. Voimassa olevan lain pohjalta viimeksi mainitun määräämistointen ryhmän muodostaminen ei kuitenkaan näytä tarpeelliselta eikä mahdolliseltakaan.

Kaikissa tapauksissa on tietysti edellytettävä, että asiasta määräävät ne asianosaiset, joita asia koskee. Muu ei voi olla mielekäästä, koska ei voida ajatella, että jostakin asiasta voisivat määrätä sellaisetkin asianosaiset, joita kysymyksessä oleva asia ei ollenkaan koske. Tämän vuoksi ei ole tarpeen *Haatajan* tavoin korostaa erottelua kaikkien asianosaisten ja niiden asianosaisten välillä, joita asia koskee. Paitsi kaikista asianosaisista voidaan puhua myös asianosaisten määräenemmistöstä, yksinkertaisesta enemmistöstä ja määrävähemmistöstä. Käytännön tarpeet voivat tuskin vaatia vieläkin suurempaan yksityiskohtaisuuteen menevää luokittelua. *Asianosaisten kollektiivisten määräämistointen* yksityiskohtaista käsittelyä varten voidaan siten edellä olevan perusteella esittää seuraavat luokat:

1) asiat, joissa sitovan määräämistoimen voivat tehdä kaikki ne asianosaiset, joita asia koskee (kaikkien asianosaisten määräämistoimet),

2) asiat, joissa sitovan määräämistoimen voivat tehdä ne toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset, joita asia koskee (saapuvilla olevien asianosaisten määräämistoimet), ja

3) asiat, joista asianosaisten määräenemmistö tai yksinkertainen enemmistö voi määrätä sitovasti, jolloin samalla voidaan huomauttaa myös niistä asioista, joissa asianosaisten määrävähemmistöllä näyttää olevan määräämisvaltaa.

Ryhmittely on suoritettu muodollisella perusteella sen mukaan, kuinka

suuri asianosaisryhmä voi määrätä asianomaisesta asiasta. Ryhmittelyä voidaan jatkaa kussakin ryhmässä edelleen jakamalla määräämistöistä toimituksen asiallista tulosta tarkoitaviin eli aineellisiin ja toimitusmenettelyä tarkoitaviin eli muodollisiin määräämistöisiin. Yksityiskohtaisessa käsittelyssä ei voida pyrkiä kaikkien tapausten tyhjentävään käsittelyyn. Tarkasteltaviksi valitaan seuraavassa keskeisiä asianosaisten kollektiivisia määräämistöistä kustakin ryhmästä.

5. Kaikkien asianosaisten muodollisista määräämistöistä

Jakolainsäädäntömme tuntee periaatteessa vain yhden määräämistöiden, joka välttämättömästi koskee kaikkia asianomaisen kiinteistötoimituksen asianosaisia, nimittäin sopimuksen toimituksen suorittamisesta sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta. Tällainen sopimus voidaan tehdä muun muassa JL 72 §:n mukaan halkomisessa ja sen yhteydessä suoritettavassa vapaaehtoisessa tilusvaihdossa ja rajankäynnissä, JL 184 §:n mukaan lohkomisessa ja sen yhteydessä suoritettavassa vapaaehtoisessa tilusvaihdossa ja rajankäynnissä sekä KaavJL 55.2 §:n mukaan tontinmittauksessa.

JL 184 §:n mukaista tiedottamismenettelyä noudatetaan vapaaehtoisessa tilusvaihdossa 213.2 §:n nimenomaisen viittaussäännöksen mukaan. Samaa menettelyä noudatetaan myös niissä JL:n ja KaavJL:n mukaisissa kiinteistötoimituksissa, joita koskevissa säännöksissä on viitattu yleisesti lohkomisen menettelysäännöksiin, kuten JL 237.3 §:ssä vapaaehtoisen rasiin perustamisen, JA 230 §:ssä ja KaavJL 15.4 §:ssä niissä tarkoitettujen toimitusten sekä KaavJL 47 §:ssä katualueen erottamistoimituksen osalta. JL 248 §:ssä tarkoitettujen vapaaehtoisten eli siis asianosaisten sopimukseen perustuvien toimitusten osalta viitataan vielä vapaaehtoista tilusvaihtoa koskeviin menettelysäännöksiin ja siis myös 213.2 §:ään ja edelleen 184 §:ään.

Tontinmittauksen tiedottamista koskevaa KaavJL 55.2 §:n säännöstä sovelletaan taas KaavJL 76.3 §:n mukaan yleisen alueen mittauksessa ja 96.1 §:n mukaan KaavJL 6 luvun tarkoittamassa rasiin toimituksessa kuitenkin 96.3 §:ssä mainittua poikkeusta lukuun ottamatta. Yleisen alueen mittaukseen ei voida kuitenkaan käytännössä suorittaa

yleensä asianosaisten sopimuksen nojalla sitä säädettyllä tavalla tiedottamatta lähinnä suuren asianosaismäärän takia.⁴⁴

Edellä mainitut JL 184 §:ää ja KaavJL 55 §:ää koskevat viittaukset tarkoittavat kaikkia sanotuissa säännöksissä mainittuja erilaisia tiedottamistapoja. Säännökset ovat sanotussa suhteessa selviä eikä mitään tulkinnallisia vaikeuksia ole syntynyt. Toisinaan on tosin keskusteltu siitä, voidaanko sopimus toimituksen suorittamisesta sitä säädettyllä tavalla tiedottamatta tehdä osaksi toimituksen ulkopuolella esim. siten, ettei asianosainen saapuisi ollenkaan toimituskokoukseen, vaan antaisi kirjallisen ilmoituksen, jossa hän vakuuttaisi suostuvansa toimituksen suorittamiseen sitä säädettyllä tavalla tiedottamatta hänen poissaolostaan huolimatta. Voimassa olevan lainsäädännön kannalta toimitusmenettelyä koskevaa sopimusta ei voitane tehdä toimituksen ulkopuolella. Tämä johtuu JL 52 ja 53 §:n muutosäännöksistä, joissa edellytetään sopimuksen allekirjoitusta ja vahvistamista toimituskokouksessa. Kokoukseen saapumatta jäävän olisi siten annettava valtakirja jollekin toiselle asianosaiselle. Sama kanta on omaksuttu myös KaavJL:n alalla, vaikkei siellä ole vastaavia muutosäännöksiä.⁴⁵

Tiedottamista koskevia tulkintavaikeuksia syntyy vasta niissä toimituksissa, joiden menettelyä koskevissa säännöksissä viitataan joko jakotoimituksen tiedottamista tai siinä noudatettavaa menettelyä yleensä koskeviin säännöksiin. Näissä viittaussäännöksissä jää nimittäin epäselväksi, tarkoitetaanko yksinomaan kaikkia jakotoimituksia koskevaa JL 70 §:n säännöstä vai sen ohella lisäksi halkomistoimitusta koskevaa 72 §:n

⁴⁴ Ks. yleisen alueen mittaustoimituksen tiedottamisesta *Heikkinen* Mila 1963 s. 61 ja rasi-toimituksen tiedottamisesta *Suomaa* Mila 1962 s. 67—68.

⁴⁵ *Virtamo* Mila 1936 s. 236 huomauttaa, että AJ:n mukaisen toimituksen aloittaminen asianosaisten sopimuksesta ilman säädettyä tiedotusta edellyttää, että »kaikki asianosaiset ovat alkukokouksessa saapuvilla tai laillisesti edustettuina.» Samoin *Haataja* s. 163—164 ja *Pölonen* Mila 1944 s. 102.

Maanmittaushallituksen kanta KaavJL:n alalla käy selville Forssan kaupungin kiinteistöinsinöörin toiminnan tarkastuksesta laaditusta pöytäkirjasta 27.9. 1967: »Mikäli toimitus suoritetaan KJL:n 55 §:n 2 momentissa mainitulla tavalla kaikkien asianosaisten tekemän sopimuksen perusteella, on kaikkien asianosaisten joko itse tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä hyväksyttävä toimituksen pöytäkirjassa mainittu sopimus siitä, että toimitus voidaan aloittaa tiedottamatta. Jos asianosaisten hyväksymismerkintä tehdään pöytäkirjan loppuun koko toimitusta koskevana, on katsottu asianosaisten hyväksyneen myös em. sopimuksen.»

poikkeussäännöstä. Jakotoimituksen alkukokouksen tiedottamista koskeviin säännöksiin viitataan nimenomaisesti JL 184 §:ssä lohkomisen, 213.1 §:ssä pakollisen tilusvaihdon ja 220 §:ssä erillisenä toimituksena suoritettavan rajankäynnin osalta. Näiden säännösten vertailu antaa aiheen otaksua, että niissä tarkoitetaan yksinomaan 70 §:ää eikä siis ollenkaan 72 §:ää. Tätä käsitystä tukee erityisesti se seikka, että JL 184 §:ssä on katsottu tarpeelliseksi mainita erikseen asianosaisten mahdollisuudesta sopia toimituksen suorittamisesta sitä säädettyllä tavalla tiedottamatta. Jos viittauksen jakotoimituksen tiedottamista koskeviin säännöksiin olisi katsottu tarkoittavan sekä 70 että 72 §:ää niin erillinen maininta sopimuksesta 184 §:ssä olisi ollut tarpeeton. Kun sitten pakollisen tilusvaihdon ja rajankäynnin tiedottamista koskevissa JL 213.1 ja 220 §:ssä ei ole erillistä mainintaa sopimuksen mahdollisuudesta, niin näitä säännöksiä on johdonmukaisesti edellisen kanssa tulkittu sekä käytännössä suoritetuissa toimituksissa että kirjallisuudessa⁴⁶ siten, etteivät asianosaiset voi tehdä sopimusta toimituksen suorittamisesta ilman tiedottamisen menettelyä.

Pakollisen tilusvaihdon tiedottamista koskevaan JL 213.1 §:ään viitataan nimenomaisesti pakollista rasitteen perustamista tarkoittavassa JL 237.3 §:ssä sekä tontinosan ja rakennuspaikan osan lunastamista tarkoittavissa KaavJL 39.2 ja 45.2 §:ssä. Yleisesti vallitsevan ja ilmeisesti myös hyväksyttävän käsityksen mukaan näitäkään toimituksia ei voida suorittaa asianosaisten sopimuksesta.⁴⁷ Tämän ohella JL 248 §:ssä viitataan yleisesti tilusvaihtoa koskeviin menettelysäännöksiin. Näin ollen myös siinä tarkoitetuissa pakollisissa eli siis toimitusmiesten päätökseen perustuvissa JL 243 ja 246 §:n mukaisissa vesijättöalueen lunastamisessa

⁴⁶ Ks. *Suomaa* s. 78 ja 191 sekä lainvalmistelutöistä JLK s. 211—212, jossa ainoastaan viitataan Ruotsin vastaavaan lainsäädäntöön, sekä JAT s. 149, jossa myös ollaan kovin niukkasanaisia. Ruotsin JDL 3:4.5:n, 7:1.2:n, 8:1.7:n, 19:5:n, 19:7:n ja 20:6.1:n tiedottamista koskevat säännökset ovat saaneet kuitenkin 1.6.1951 annetussa laissa uuden sisällön. Sekä laillinen jako että rajankäynti ja tilusvaihto jaon yhteydessä suoritettuina ja myös erillisinä toimituksina voidaan nyt suorittaa ilman tiedotusta, jos kaikki asianosaiset ovat saapuneet toimitukseen. Uuden FBL-ehdotuksen 4:18.1:ssä, 4:23:ssa ja 14:2.1:ssä ollaan samalla kannalla. Ks. Prop. 1969:128 A s. 14—15 ja 48. Ks. myös *Henkow—von Schultz* s. 88 ja 91—92 sekä *Holmbäck* s. 169—170.

⁴⁷ Ks. *Suomaa* s. 78 ja 208 sekä *sama* Mila 1960 s. 138.

ja erillisen alueen liittämisesä tilaan noudatetaan JL 213.1 §:n tiedottamista koskevia säännöksiä.

Jakotoimituksen tiedottamista koskeviin säännöksiin viitataan vielä erillisen vesijätön tilaksi muodostamista tarkoittavassa JL 253 §:ssä, johon puolestaan viitataan nimenomaisesti vesijätöjen järjestelytoimitusta koskevassa 257.4 §:ssä. Johdonmukaisesti edellä olevan kanssa viittausten on katsottu tarkoittavan yksinomaan JL 70 §:ää.⁴⁸ Erillisen alueen tilaksi muodostamista tarkoittavan toimituksen menettelystä säädetään JL 240 §:ssä, että toimituksessa noudatetaan 256 §:n säännöksiä, jollei muualla ole toisin säädetty. Viittaus muodostuu varsin tulkinnanvaraiseksi, sillä erillisen vesijätön tilaksi muodostamista tarkoittavassa 256 §:ssä viitataan edelleen toimituksen toimitusmiesten, lopettamisen, valitusosoituksen antamisen sekä toimituksen tarkastamisen ja maarekisteriin merkitsemisen osalta lohkomiseen. Viittaus lohkomista koskeviin säännöksiin ei kuitenkaan tarkoita tiedottamista, koska erillisen vesijätön tilaksi muodostamisen tiedottamisesta on säädetty erikseen 253 §:ssä. Tämän vuoksi olisi ilmeisesti katsottava, että myös JL 240 §:ssä tarkoitettu toimitus olisi tiedotettava samalla tavoin kuin erillisen vesijätön tilaksi muodostaminen.

Suomaa päätyy perusteluja mainitsematta siihen, että 240 §:n tarkoittama toimitus olisi tiedotettava niin kuin 70 ja 72 §:ssä on säädetty.⁴⁹ Tällä tavoin hän tulkitsee 253 §:ssä olevaa viittausta jakotoimituksen tiedottamista koskeviin säännöksiin teoksensa eri kohdissa eri tavoin. Selittäessään erillisen vesijätön tilaksi muodostamista hän katsoo sen tarkoittavan yksinomaan 70 §:ää, mutta erillisen alueen tilaksi muodostamista selittäessään hän taas katsoo sen tarkoittavan sekä 70 että 72 §:ää. Johdonmukaisen tuloksen muodostaminen näyttäisi edellyttävän, että myös 240 §:ssä olevan viittauksen katsottaisiin tiedottamisen osalta merkitsevän yksinomaan 70 §:ssä säädettyä tiedottamismenettelyä. Eri asia taas on, että tarkoituksenmukaisen ja joustavan menettelyn aikaansaamiseksi suhteellisen yksinkertaisissa toimituksissa ainakin vastaisuudessa säädettävässä laissa olisi pyrittävä välttämään jakotoimituksen toimitusmenettelyä tarkoittavia viittaussäännöksiä.

⁴⁸ *Suomaa* s. 219 lausuu 253 §:ää koskevassa selityksessään, ettei poikkeusluontoista 72 §:n säännöstä halkomisen tiedottamisesta voitane soveltaa.

⁴⁹ *Suomaa* s. 78.

Jakotoimituksen toimitusmenettelyä ja samalla myös tiedottamista koskeviin säännöksiin viitataan JL 236 §:ssä jaon täydentämisen, 238.1 §:ssä rasitteen poistamisen ja 239.2 §:ssä välillisesti rasitteen siirtämisen osalta. Näitä toimituksia koskevissa selityksissään *Suomaa* katsoo viittausten tarkoittavan tiedottamisen osalta sekä 70 että 72 §:ää.⁵⁰ Myös käytäntö on vakiintunut Suomaan omaksuman kannan mukaiseksi. Lopputulosta ei voida kuitenkaan pitää kovin johdonmukaisena. *Suomaa* näyttää päätyvän siihen, että nimenomaiset viittaukset jakotoimituksen tiedottamista koskeviin säännöksiin tarkoittaisivat yksinomaan 70 §:ää, mutta viittaukset jakotoimituksen toimitusmenettelyä koskeviin säännöksiin yleensä tarkoittaisivat tiedottamisen osalta sekä 70 että 72 §:ää. Suomaan järjestelmässä muodostaisi tällöin kuitenkin poikkeuksen JL 240 §:ssä tarkoitettu toimitus, jota koskevissa säännöksissä viitataan lopulta nimenomaisesti jakotoimituksen tiedottamista koskeviin säännöksiin, mutta siitä huolimatta *Suomaa* katsoo viittausten tarkoittavan sekä 70 että 72 §:ää. Ottaen huomioon kuitenkin toimitusten tiedottamisessa vakiintuneen käytännön Suomaan omaksumaa kantaa täytynee pitää sen epäjohdonmukaisuudesta huolimatta voimassa olevan oikeuden kantana. Ei ole myöskään syytä yksinomaan johdonmukaisuuden saavuttamiseksi ryhtyä täyttämään käytäntöä siihen suuntaan, että viimeksi mainituissa usein varsin yksinkertaisissa toimituksissa ryhdyttäisiin noudattamaan nykyistä monimutkaisempaa ja hankalampaa tiedottamismenettelyä, varsinkin kun vanhentuneen jakolainsäädäntömme mukainen menettely jo nykyisellään on usein tarpeettoman hankala.

Voimassa olevan jakolainsäädännön ja sen tulkinnan muodostumiseen on vaikuttanut ratkaisevasti myös nykyistä edeltänyt lainsäädäntö, jonka mukaista pakollista tilusvaihtoa ja rajankäyntiä ei voitu erillisinä toimituksina suorittaa säädetyllä tavalla tiedottamatta.⁵¹ Aikaisempi lainsäädäntö ei sen sijaan tuntenut erillistä jaon täydentämistä eikä rasitetöimistä, joten näiltä osin uuden lainsäädännön tulkinnalla on ollut paremmat mahdollisuudet kehittyä tarkoituksenmukaiseen suuntaan vapaana aikaisemmin voimassa olleen lainsäädännön rasituksesta.

Vakiintunutta käytäntöä voitaisiin ehkä kehittää rajankäynnin ja pakollisen tilusvaihdon tiedottamisen osalta. Näitä toimituksia koskevat

⁵⁰ *Suomaa* s. 78, 207 ja 209.

⁵¹ Ks. AJ 67 ja 141 § sekä niiden johdosta *Haataja* Jakolainsäädäntö s. 93 ja 177 sekä *Moring* s. 430—436 ja 704—705.

säännökset eivät millään tavoin estäne tulkitsemasta jakotoimituksen tiedottamista koskeviin säännöksiin tehtyjä viittauksia siten, että ne tarkoittaisivat sekä 70 että 72 §:ää. Rajankäynti ja tilusvaihto ovat usein pienehköjä ja yksinkertaisia toimituksia, joissa asianosaisten lukumäärä on usein myös pieni. Tällöin näyttäisi tarkoituksenmukaiselta, että 72 §:n yksinkertaista tiedottamistapaa voitaisiin noudattaa myös näissä toimituksissa, joita koskevissa säännöksissä viitataan jakotoimituksen tiedottamista koskeviin säännöksiin yleensä eikä siis ainakaan nimenomaisesti vain 70 §:ään.

Tulkinnan kehittämistä edellä mainittuun suuntaan voidaan perustella paitsi tarkoituksenmukaisuussyin myös eräillä muilla näkökohdilla. Jakotoimituksen toimitusmenettelyä koskevia viittaussäännöksiä tulkitaan eräissä muissa kohdissa usein siten, että ne tarkoittavat yksinkertaisinta menettelyä erityisesti silloin, kun halkomista varten on säädetty muita jakotoimituksia joustavampi menettely. Vaikka rasitetoimituksia koskevissa JL 238.1 ja 239.2 §:ssä viitataan jakotoimitusta koskeviin menettelysäännöksiin, niin toimituksen edellytyksiä ja laajuutta koskevien päätösten alistaminen ei voi tulla kysymykseen. Jos taas jossakin lainpaikassa tarkoitetaan nimenomaan monimutkaisinta menettelyä, niin silloin viitataan suorastaan uusjakoa koskeviin menettelysäännöksiin, kuten esim. JL 257.3 §:ssä. Jaon täydentämisen osalta pelkkä viittaus jakotoimituksen menettelysäännöksiin ei ole myöskään riittänyt, vaan sen lisäksi on katsottu tarpeelliseksi nimenomainen säännös JL 308 §:ssä toimituksen edellytyksiä ja laajuutta koskevan päätöksen alistamisesta erikseen maanjako-oikeuden tutkittavaksi.

Viittaukset jakotoimituksen menettelysäännöksiin muodostuvat joka tapauksessa jossakin määrin vaikeaselkoisiksi sellaisissa toimituksissa, joissa mitään jakoa ei suoriteta eikä jakotoimituksen toimitusmenettelylle lainsäädännössämme luonteenomainen kolmivaiheisuus monine alistuksineen ja toimituksen aikana tehtävine valituksineen voi kuitenkin tulla kysymykseen. Esim. erillistä rasitetoimitusta koskevat säännökset olisivat ilmeisesti onnistuneet nykyistä paremmin, jos kaikissa tapauksissa olisi viitattu lohkomista eikä siis jakotoimitusta koskeviin menettelysäännöksiin.

Tulkinnan kehittäminen edellä esitetyltä pohjalta näyttäisi siten mahdolliselta siihen suuntaan, että kaikkia niitä säännöksiä, joissa viitataan joko jakotoimituksen tiedottamista tai toimitusmenettelyä yleensä tarkoit-

taviin säännöksiin, tulkittaisiin yhdenmukaisesti siten, että viittausten katsottaisiin tarkoittavan sekä 70 että 72 §:ää. Vakiintuneen tulkinnan muuttaminen ei tietenkään ole ilman lain säännösten muuttamista mikään yksinkertainen asia.

Tulkinnassa havaittavat epäjohdonmukaisuudet liittyvät samalla eräisiin huomattavasti laajempiin ilmiöihin. Ne osoittavat, että jakolainsäädännössämme on muodostettu tarpeettoman monia toimituslajeja niitä koskevine hajanaisine ja monimutkaisine menettelysäännöksineen. Lukuisat viittaukset eri toimituslajeja koskeviin menettelysäännöksiin muodostavat lopulta sellaisen pykäläviidakon, jossa oikean ja johdonmukaisen lopputuloksen löytäminen muodostaa varsin vaikean tehtävän. Näyttää siltä, että jakolainsäädännössämme olisi vastaisuudessa pyrittävä huomattavasti vähälukuisempiin toimituslajeihin ja menettelysäännöksiin, jolloin myös lukuisilta viittauksilta vältyttäisiin. Tämän suuntainen kehitys vastaisi myös kansainvälistä kehitystä alalla.⁵²

Vastaisuudessa säädettävän lain kannalta asiaa tarkasteltaessa voidaan perustellusti päätyä siihen, ettei kaikkien asianosaisten kollektiivinen määräämistoimi ole ollenkaan sopiva ratkaisu järjestettäessä kiinteistötoimituksen suorittamista sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta. Kollektiivisen määräämistoimen tekeminen on varsinkin suurissa toimituksissa monine allekirjoituksineen hankala ja paljon aikaa vaativa toimenpide, jota sen vuoksi pitäisi välttää yksinkertaisten asioiden käsittelyssä. Ruotsin JDL:n tiedottamista koskevien säännösten mukaan toimitus voidaan yleensä suorittaa riippumatta siitä, onko tiedottamista toimitettu säädetyllä tavalla vai ei, jos kaikki asianosaiset ovat saapuneet toimitukseen. Samalla kannalla ollaan myös Ruotsin uusissa lainvalmistelutöissä. Kehitys näyttää olevan kulkemassa myös meillä samaan oikeana pidettävään suuntaan, sillä jakolainsäädäntökomitea on ehdottanut vuoden 1970 mietintöluonnoksessaan JL 72, 184 ja 220 §:n muuttamista siten, että kaikki jakotoimitukset ja lohkominen niiden yhteydessä suoritettavine rajankäynteineen ja vapaaehtoisine tilusvaihtoineen sekä rajankäynti erillisenä toimituksena voitaisiin suorittaa erikseen tiedottamatta, jos kaikki asianosaiset ovat joko itse tai laillisesti edustettuina saapuvilla eikä kukaan vastusta toimituksen aloittamista. Eri toimituslajien tiedottamista kos-

⁵² Ks. tarkemmin esim. tämän kirjoittajan esityksiä Mila 1967 s. 50—51 ja LM 1969 s. 321—322 sekä Pietilä Maanmittaus 1969: 1—2 s. 23—24.

kevia säännöksiä on siten pyritty sekä yhtenäistämään että myös yksinkertaistamaan samaan suuntaan kuin Ruotsissa.⁵³

Lainsäädäntöämme voitaisiin ilmeisesti huomattavasti yksinkertaistaa myös siten, että laissa osoitettaisiin kaikkia toimituslajeja varten yhteisesti muutamia erilaisia vaihtoehtoisia tiedottamismenettelyjä, joista toimitusinsinööri voisi valita kuhunkin toimitukseen ja yksittäistapaukseen sopivimman tiedottamistavan.

6. Kaikkien asianosaisten aineellisista määräämistoimista

Asianosaisten määrättävissä olevissa materiaalisissa asioissa edellytetään jakolainsäädännössämme yleensä kaikkien niiden asianosaisten sopimusta, joita asia koskee, mutta menettelyä koskevissa asioissa edellytetään sen sijaan yleensä toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten sopimusta.⁵⁴ Materiaalisia asioita on siten pidetty yleensä tärkeäimpinä kuin muodollisia. Kaikkien asianosaisten materiaalisia määräämistoimia koskeva asiaryhmä on siten suhteellisen laaja ja monipuolinen. Siihen kuuluvat kaikkein keskeisimmät ja tärkeimmät asianosaisten määrättävissä olevat asiat eri kiinteistötoimituksissa.

a. *Kiinteistötoimituksen edellytyksiä ja laajuutta koskevat sopimukset.* Kiinteistötoimituksen edellytykset voidaan ryhmitellä niiden yksityiskohtaista tarkastelua varten kahteen pääryhmään eli *muodollisiin* ja *aineellisiin* edellytyksiin sen mukaan, liittyvätkö edellytykset toimitusmenettelyn muodolliseen puoleen vai siihen tulokseen, jota toimitusmenettelyssä tavoitellaan.⁵⁵ Kummassakin ryhmässä voidaan puhua myös siviiliprosessioikeuden tapaan ehdottomista ja tahdonvaltaisista edellytyksistä. Toimitusmiehet ovat velvollisia ottamaan toimituksessa viran puolesta huomioon ehdottoman edellytyksen puuttumisen, kun taas tahdonvaltaisen edellytyksen puuttuminen otetaan viran puolesta huomioon ainoastaan asianosaisten jäädessä saapumatta toimitukseen. Useimmat

⁵³ Ks. Ruotsin osalta edellä av. 46 mainittuja säännöksiä ja lainvalmistelutöitä sekä omista lainvalmistelutöistämme Jakolainsäädäntökomitea s. 16—17.

⁵⁴ Tämän havainnon ovat tehneet *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 154—155 ja *Saarinen* *Mila* 1927 s. 249.

⁵⁵ Ks. tekstissä suoritetun ryhmittelyn johdosta tarkemmin *Hyvönen* s. 269—272 sekä siinä mainittua kirjallisuutta.

siviiliprosessissa esiintyvät prosessinedellytykset ovat ehdottomia.⁵⁶ Maanmittausoikeudessa pääsääntöisesti vallitsevaan virallisperiaatteeseen liittyen näyttää siltä, että kiinteistötoimituksen edellytykset ovat myös yleensä ehdottomia. Asianosaiset eivät voi yleensä sopia siitä, että toimitus suoritettaisiin edellytyksissä olevasta puutteesta huolimatta.

Asiallisista edellytyksistä voidaan tarkastella esim. KaavJL:n mukaisen kiinteistötoimitusten kaavoituksellisia edellytyksiä ja JL:n mukaisten jakotoimituksen yleisiä maapoliittisia edellytyksiä. KaavJL 28.1 ja 67.1 §:stä käy selville, että KaavJL:n mukaiset *kaavoitukselliset edellytykset* on toimituksessa otettava huomioon viran puolesta eikä asianosaisilla ole oikeutta sopia niiden sivuuttamisesta toimituksessa.

Samat asiat eivät ole läheskään yhtä selviä JL:n mukaisten jakotoimitusten *maapoliittisten edellytysten* osalta. Jakolainsäädännössä ollaan tietysti yleensä sillä kannalla, että maapoliittiset edellytykset ovat kuten kaavoituksellisetkin ehdottomia edellytyksiä, joista asianosaiset eivät myöskään voi sopia.⁵⁷ JL:n tulkinnassa voidaan kuitenkin osoittaa eräissä kohdissa tiettyjä piirteitä, jotka näyttäisivät viittaavan siihen, että asianosaiset saisivat sopia eräistä jakotoimituksen maapoliittisiin edellytyksiin liittyvistä kysymyksistä. Nämä piirteet liittyvät jo sarkajaon ajalta peräisin olevaan käsitykseen, jonka mukaan jakotoimitus kokonaisuudessaan on varhaisvaiheissaan voinut perustua asianosaisten sopimukseen.⁵⁸

Merkittävimpänä tilusten järjestelyä tarkoittavan toimituksen maapoliittisena edellytyksenä voidaan pitää *hyödyn saavuttamista* toimituksen tuloksena.⁵⁹ Tätä periaatetta koskeva pääsääntö sisältyy JL:n mukaisen uusjaon osalta 11 §:ään, jonka mukaan uusjako voidaan toimittaa, »jos tilusten sijoitus saadaan sen kautta entistä sopivammaksi ja sen ohessa harkitaan uusjaon aiheuttaman hyödyn siinä määrin lisäävän tilojen arvoa, että jaon toimittaminen, vaikka siitä johtuvat kustannukset ja

⁵⁶ Vrt. siviiliprosessioikeudessa esitettyihin oppeihin, kuten *Reinikainen* s. 11, *Tirkkonen* I s. 559—562 ja *Wrede* I s. 346—348.

⁵⁷ Tällä kannalla oltiin myös hallituksen esityksessä eduskunnalle osittamisrajoituslainsäädännöksi, jota eduskunta ei tosin ehtinyt käsitellä loppuun ennen vuoden 1970 vaaleja ja joka sen vuoksi raukesi. Ks. Vp 1967 HE 22 s. 13, lähinnä osittamisrajoituslakiehdotuksen 1 ja 2 §, sekä Kom. mon. 1963: 60 liite s. 3 ja 14.

⁵⁸ Jaon edellytettiin kokonaisuudessaan perustuvan asianosaisten sopimukseen vielä vuoden 1775 IsojakoA 5.2 §:ssä. Ks. myös esim. *Haataja* s. 14 ja 133.

⁵⁹ Tämä periaate käy selville muun muassa Saksan FlurbG 1 ja 4 §:stä ja Ruotsin FBL-ehdotuksen 5:4:stä ja 5:5:stä.

haitat otetaan huomioon, tuottaa jako-osakkaille olennaista etua.» Hyödyn saavuttamista koskevan säännöksen dispositiivisuudesta ei laissa nimenomaisesti mainita. Tämän vuoksi näyttäisi jakolainsäädännössä noudatettavien yleisten periaatteiden ja lain yleisen rakenteen pohjalta siltä, etteivät asianosaiset saisi sopia hyödyn saavuttamista koskevan viran puolesta huomioon otettavan edellytyksen sivuuttamisesta. Kuitenkin JA 27 §:n viimeisessä virkkeessä edellytetään, että asianosaiset voivat tehdä myös uusjaon edellytyksiä ja laajuutta koskevia sopimuksia seuraavasti: Jos asianosaiset ovat yksimielisiä uusjaon suorittamisesta ja sopivat sen laajuudesta, ei uusjaossa tarvitse toimittaa sellaista katselmusta eikä laatia sellaista selitelmiä eikä hyöty- ja kustannuslaskelmaa kuin 27 §:ssä on määrätty.

Kirjallisuudessa on vanhastaan katsottu, että uusjaon aineellisia edellytyksiä koskevat AJ:n säännökset ovat olleet dispositiivisia. *Haatajan* mukaan niiden soveltaminen tulee »kysymykseen ainoastaan, elleivät asianosaiset asiasta sovi. Jos he siitä sopivat, on uusjako toimitettava ilman, että lain säätämiä edellytyksiä tarvitsee tutkia.» Asian dispositiivisuuden katsottiin käyvän selville vuoden 1916 lainsäädännössä AJ 87 ja 89 §:stä sekä SPM 35 §:stä.⁶⁰

Kaikesta edellä sanotusta huolimatta JL 11 §:n säännökset hyödyn saavuttamisesta uusjaossa eivät ole enää voimassa olevassa laissa dispositiivisia. JL:n valmistelutöissä ei kiinnitetä sanottavaa huomiota uusjaon aineellisia edellytyksiä koskevien säännösten dispositiivisuuteen. Käsitystämme voidaan kuitenkin perustella sekä lain sanamuotojen että sen yleisen rakenteen nojalla. Asian dispositiivisuudesta mainitaan yleensä kussakin tapauksessa erikseen, milloin asianosaiset saavat sopia

⁶⁰ *Haataja* s. 97. Samalla kannalla ovat muun muassa *Moring* s. 354 ja 463, *Pietilä* s. 164 av. 73 sekä *Wuola* Uusjaon vaikutuksesta s. 12—13.

KoO 13. 2. 1968 taltio 401: Valittajien saantomiehet olivat uusjakotoimituksessa ja sen yhteydessä suoritettavassa halkomisessa 11. 5. 1939 pidetyssä kokouksessa sopineet muiden jako-osakkaiden kanssa, että uusjako suoritettaisiin tutkimatta sen asianomaisille tiloille tuottamaa hyötyä. Sopimus otettiin myös pöytäkirjaan ja allekirjoitettiin asianmukaisesti. Tämän vuoksi ja koska sanottu sopimus AJ 79 §:n mukaan ja ottaen huomioon AJ 78.2 §:n sitoi myös valittajia, jotka sittemmin olivat saaneet omistukseensa kysymyksessä olevat tilojen osuudet, heidän vaatimuksensa jätettiin tutkittavaksi ottamatta. Valittajat vaativat eräiden tilojen jättämistä uusjaon ulkopuolelle, koska uusjako ei tuottaisi hyötyä sanotuille tiloille.

asiasta. JL 77 §:n mukaan toimitusmiesten on sen sijaan tutkittava, ovatko lailliset edellytykset toimituksen suorittamiseen olemassa. Toimituksen laajuus on niin ikään JL 78 §:n mukaan toimitusmiesten tutkittava ja ratkaistava.⁶¹ JA 27 §:n säännöksissä tosin edellytetään asianosaisten voivan olla yksimielisiä uusjaon ehdotonta edellytystä koskeva kysymyksestä ja myös uusjaon laajuudesta, mutta asetuksella tuskin on voitu enää muuttaa lakia. Edellytysten tutkiminen on vain voitu järjestää yksinkertaisemmaksi niissä tapauksissa, joissa asianosaiset ovat asiasta yksimielisiä, kuten JA 27 §:ssä on tehty.

Käytännössä ei ole läheskään aina tehty yksityiskohtaisia kannattavuuslaskelmia varsinkaan sovintojakoalueiden uusjaoissa, mutta toimitusmiehet ovat kuitenkin yleensä tutkineet tilannetta kannattavuuden kannalta ja antaneet siitä myös lausuntonsa.⁶² Kannattavuuslaskelmia ei ole myöskään tehty halkomisuusjaoissa, mutta tämäkään ei merkitse sitä, ettei myös näissä toimituksissa edellytettäisi hyödyn saavuttamista. Halkomisuusjaossa hyöty saavutetaan yleensä tarkoituksenmukaisempana tilusten sijoituksena, vaikkei tästä hyödystä olekaan tarpeen laatia kannattavuuslaskelmia niiden uusjakojen tapaan, joissa uusjaon toimittamista myös vastustetaan.

Voimassa olevaa jakolainsäädäntöä koskevassa kirjallisuudessa ollaan

⁶¹ JLK s. 99 huomauttaa, että »yleiset säännökset uusjaosta ja sen edellytyksistä sekä jakoperusteesta ovat pysytetyt lakiehdotuksessa asiallisesti pääasiassa sellaisina kuin ne ovat 1916 v:n jakolainsäädännössä,» minkä jälkeen selostetaan uusjaon asiallisissa ja muodollisissa edellytyksissä tehtyjä pienehköjä muutosehdotuksia. Jakotoimituksen edellytyksiä ja laajuutta koskevasta kysymyksestä yleensä ks. JLK s. 117.

Pietilän s. 164 av. 73 mukaan toimitusmiesten on JL 77 §:n nojalla siihen katsomatta vastustetaanko haettua uusjakoa vai ei, viran puolesta tutkittava, ovatko sen edellytykset käsillä, kun taas AJ 87 §:n mukaan uusjaon edellytysten tutkiminen oli tarpeen vain silloin, kun joku asianosaisista vastusti sen toimeenpanoa.

Ruotsin JDL:n mukaisen laillisen jaon maapoliittiset edellytykset käyvät pääasiassa selville JDL 1:8:sta, 1:10:stä, 1:11:sta ja 1:13:sta. Jakokunnan ja siinä aikaisemmin suoritettujen jakojen laadusta jää lähinnä riippumaan, missä määrin asianosaiset saavat sopia maapoliittisista edellytyksistä. Ks. *Holmbäck* s. 144—145 ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 41—44.

⁶² Ks. esim. *Lappi* Mila 1958 s. 42 ja *Uljás* Mila 1968 s. 47. Jakolainsäädäntökomitea s. 3 ehdottaa myös lakia muutettavaksi siten, että uusjako voitaisiin kiinteistöolojen järjestämiseksi suorittaa sovintojakoalueella hyöty- ja kustannuslaskelmaa tekemättä.

myös edellä esitetyllä kannalla. *Suomaan* mukaan myös halkomisuusjaon toimittamisen ehtona on, vaikka kaikki asianosaiset toimitusta haluavatkin, että JL 10 ja 11 §:ssä säädettyjen edellytysten uusjakoon todetaan olevan olemassa. Tämän seikan toteaminen tapahtuu vain muulla tavoin eikä yksityiskohtaisten kannattavuuslaskelmien muodossa.⁶³

Jako- ja järjestelytoimitusten maapoliittisia edellytyksiä koskevat asiat eivät ole yleensä JL:n mukaan muiltakaan osilta dispositiivisia. *Vesialueen jaon* osalta voidaan havaita tässä suhteessa samantapaista kehitystä kuin uusjaon asiallisia edellytyksiä koskevissa säännöksissä. Yhteinen vesialue on jaettava JL 25.1 §:n mukaan, jos osakkaat sitä vaativat. Jos toinen tahtoo jakaa, mutta toinen ei, niin sillä tai niillä, jotka jakoa tahtovat, on valta saada osuutensa jaolla erotetuksi, jos se voi tapahtua muille haittaa tuottamatta ja sikäli kuin vesialueen etuisuus ei jaon vuoksi sanottavasti vähene. Perusteluissa on selitetty, että haittaa koskevan edellytyksen tarkoituksena on jako-osakkaiden yksityistaloudellisten etujen huomioon ottaminen, kun taas vesialueen etuisuuden vähenemistä koskevan edellytyksen tarkoituksena on valvoa yleistalouden kannalta tärkeitä etuja ja estää siten myös vesialueiden liiallista pirstoutumista.⁶⁴

JL 25.1 §:ssä lausuttu periaate on yksityistaloudelliselta osaltaan ollut jo vanhastaan voimassa, mutta yleistaloudellinen puoli on otettu lakiin vasta nykyisessä jakolainsäädännössä. Yksityistaloudellista edellytystä koskevaa säännöstä on myös vanhastaan pidetty dispositiivisena⁶⁵ ja sellaiselta se näyttää myös voimassa olevassa lainsäädännössä, koska jako voi tapahtua sanamuodon mukaan *muille* haittaa tuottamatta, siis haittaa voitaisiin kyllä aiheuttaa niille, jotka jakoa tahtovat. Laissa olisi

⁶³ *Suomaa* s. 27—28 ja myös s. 25. Jakolainsäädäntökomitea s. 3 ehdottaa JL:iin uuden 11 a §:n, jonka mukaan halkomisuusjako voitaisiin suorittaa, vaikka kustannukset nousisivat hyötyä suuremmiksi.

⁶⁴ JLK s. 103.

⁶⁵ Periaate lausuttiin vuoden 1734 lain vesialueen jakoa koskevassa RakK 17:1:ssä seuraavasti: »Jos toinen vaatii jakoa ja toinen vastustaa, olkoon valta vaativalla, jos tuomari näkee sen käyvän muiden haitatta laatuun.» Sama periaate lausuttiin vuoden 1916 jakolainsäädännössä AJ 147 §:ssä: »Yhteinen vesialue jaettakoon, jos omistajat sitä vaativat. Jos toinen tahtoo jakaa, vaan toinen ei, olkoon sillä valta, joka jakaa tahtoo, jos sen tutkitaan voivan tapahtua muille haittaa tuottamatta.»

Haataja Vesioikeus I s. 376 lausuu, että jos »kaikki kylän osakkaat vaativat

ilmeisesti päästy johdonmukaisempaan lopputulokseen, jos vesialueen jaon edellytyksenä olisi ollut, että se voisi tapahtua *kenellekään* haittaa tuottamatta. Tällöin sanamuoto ei ehkä periaatteessa edellyttäisi dispositiivisuutta ja se olisi myös johdonmukainen verrattaessa sitä JL 29 §:ssä ja erityisesti 40 §:ssä omaksuttuihin sanamuotoihin. Erillisen yhteisen alueen jaon edellytyksenä on 40 §:n mukaan muun ohella, että jako voi tapahtua *kenellekään* haittaa tuottamatta. Lopulta myös JL 25.1 §:n perusteluissa lausutaan, ettei vesialueen jaosta saa aiheutua *kenellekään* jako-osakkaalle haittaa.⁶⁶ Eroavuudet eivät ole siten olleet lainvalmistelutyössä täysin selvillä.

Lopputulokseksi näyttää kuitenkin jäävän, että vesialueen jaon alialisia edellytyksiä koskevat JL 25.1 §:n säännökset ovat yksityistaloudelliselta osaltaan dispositiivisia, mutta yleistaloudelliselta osalta asianosaiset eivät saa sopia asiasta. Tältä osalta toimitusmiesten on aina tutkittava viran puolesta, ovatko jaon edellytykset olemassa.⁶⁷ Kummassakin kohdassa näyttää kuitenkin lopulta olevan kysymys samasta asiasta, jota voidaan tarkastella sekä yksityis- että kansantaloudelliselta kannalta. Näin ollen asialla ei näytä olevan erityisen huomattavaa käytännöllistä merkitystä. Vaikka aikaisempi jakolainsäädäntö tuns i ainoastaan yksityistaloudellisen puolen, eli siis jako-osakkaalle aiheutuvan haitan, niin myös yleisen tilusten pirstoutumisen katsottiin voivan aiheuttaa tätä haittaa. Nykyisen lain mukaan taas tilusten pirstoutumisesta katsotaan johtuvan myös yleistaloudellista vesialueen etuisuuden vähenemistä kuten edellä on huomautettu.⁶⁸

Maapoliittisia edellytyksiä koskevat säännökset eivät ole yleensä dispositiivisia myöskään vähäisemmissä tilusten järjestelyä edellyttävissä

jakoa, on noudatettava lain (147 §) nimenomaista säännöstä, jonka mukaan yhteinen vesialue jaettakoon, jos omistajat sitä vaativat. Silloin siis haitan tutkiminen ei tule kysymykseen, vaan jako on toimitettava, vaikka se tuottaisikin jollekin haittaa.» Samoin *Moring* s. 718 sekä käytännön toimitusinsinööreistä *Fagerlund Skifte av vattenområde*, Mila 1950 s. 82—83.

⁶⁶ JLK s. 103.

⁶⁷ Näin *Seppälä* LM 1955 s. 280.

⁶⁸ Aikaisemmista ratkaisuista ks. KoO 1938 II 580: Vesialueen jaon edellytykset puuttuivat AJ 147 §:n nojalla, koska asiassa ei ollut selvitetty, että valittajan vesiosuuksien erilleen jakaminen yhteisestä vesialueesta voisi tapahtua muille vesialueen osakkaille haittaa tuottamatta. Päätöksessä mainittiin muun ohella, että vesialue pirstoutuisi liian pieniin osiin ja kalastuksen har-

toimituksissa. Sekä pakollisessa että vapaaehtoisessa *tilusvaihdoissa* noudatetaan periaatteessa JL 211 ja 212 §:n säännöksiä tilusvaihdon alustavista edellytyksistä. Asianosaiset voivat sopimuksessa poiketa näistä edellytyksistä ainoastaan säännöksissä nimenomaan lausutuissa rajoissa.⁶⁹

Kiinteistötoimituksen *laajuutta* koskevat asianosaisten kollektiiviset määräämistoimet näyttävät myös jäävän lainsäädännössämme harvalukuisiksi, sillä JL 78 §:n pääsäännön mukaan jakotoimituksen laajuus on toimitusmiesten tutkittava ja ratkaistava. Poikkeuksena voitaneen kuitenkin mainita JL 14.2 §:n mukainen kaikkien kosken osakkaiden sopimus kosken ottamisesta uusjakoon. JL 14.2 §:ssä sanotaan, että koski, joka aikaisemmassa jaossa on erotettu yhteiseksi, jätettäkään uusjakoon ottamatta, jolleivät kaikki kosken osakkaat toisin sovi. Sanotun kosken ottaminen uusjakoon näyttää siten edellyttävän kaikkien asianosaisten yksimielistä määräämistointa eli siis sopimusta, joka olisi tehtävä myös JL 52 tai 53 §:ssä säädettyssä muodossa.

Asia olisi vastaisuudessa säädettävässä laissa järjestettävissä yksipuolisen eikä kollektiivisen määräämistoimen avulla siten, että osakas saisi kieltää kosken ottamisen uusjakoon. Saksan uusjakolainsäädännössä vastaavanlaiset kysymykset on yleensä ratkaistu FlurbG 45 §:ssä tällaiselta pohjalta niin kuin edellä on esitetty. Erikoislaatuisten kiinteistöjen ja tilusten muuttaminen toisenlaiseksi on jaossa yleensä mahdollista ainoastaan erityisten edellytysten vallitessa ja eräissä tapauksissa myös asianosaisten suostumus on tarpeen. Suostumus taas voidaan antaa myös hyljaisesti uusjakosuunnitelman hyväksymisen muodossa.⁷⁰ Asianosainen voi siten yksipuolisesti estää hänen mielestään haitallisen ratkaisun. Ilmeisesti myös JL 14.2 § olisi voitu vastaavasti kirjoittaa sellaiseen muotoon, että asianosainen voisi niin halutessaan estää kosken ottamisen jakoon ilmoittaessaan siitä toimituskokouksessa. Kummassakin tapauksessa koski näyttää jäävän käytännössä uusjaon ulkopuolelle.

joittaminen kävisi hankalaksi, jos toisetkin osakkaat tahtoisivat osuutensa erilleen. Samanlainen ratkaisu on myös KoO 1939 II 286 (ään.).

Uudesta oikeuskäytännöstä voidaan mainita KoO 24. 9. 1969 taltio 2001, jossa valitus hylättiin ja vesialueen jako määrättiin JL 25.1 §:n nojalla suoritettavaksi, koska vesialueen ei katsottu pirstoutuvan liian pieniin osiin, ja edellytykset olivat muutoinkin olemassa.

⁶⁹ Ks. *Suomaa* s. 189—190.

⁷⁰ Ks. edellä av. 14 sekä sen kohdalla esitettyä. Jakolainsäädäntökomitea s. 5 on puolestaan ehdottanut JL 14.2 §:n kumoamista.

b. *Sopimukset jakoperusteesta.* JL:n mukaisen jakotoimituksen osakkaat eivät voi yleensä sopia jakoperusteesta. Tämä on sanottu JL 121 §:ssä, jonka mukaan jakoperuste on toimitusmiesten määrättävä, paitsi mikäli laissa on myönnetty asianosaisille oikeus siitä sopia ja tällainen sopimus tehdään. Voimassa olevassa laissa asianosaisten sopimusvapautta on sanotussa suhteessa supistettu entisestään viittaamalla lähinnä kiinnityksen haltijan etuihin. Jos nimittäin jako-osakkaat voisivat sopia jakoperusteesta oleellisesti toisin kuin heidän lakiin perustuvat oikeutensa osoittavat, niin tästä saattaisi aiheutua erityistä vahinkoa kiinnityksen haltijoille, jotka eivät ole edes asianosaisia jakotoimituksessa.⁷¹

Asianosaisten sopimusvapaus ei ollut jakoperusteen osalta kovin laaja myöskään AJ:n aikana, jonka isojakoa, halkomista ja uusjakoa koskeneessa 99.1 §:ssä säädettiin, että jos johonkin tapaukseen ei ollut määrättyä ja ehdotonta jakoperustetta ja asianosaiset sopivat jostakin jakoperusteesta, sitä oli noudatettava. Sama säännös saattoi tulla noudatettavaksi myös AJ 155 §:n nojalla vesialueen jaossa ja 158 §:n nojalla vesijätön jaossa.⁷²

Haataja puhuu AJ 99 §:n pohjalta kolmenlaisesta jakoperusteesta, jotka ovat lain ehdottomasti määräämä yleinen jakoperuste, kuten esim. uusjaossa nautinta ja halkomisessa osaluku, asianosaisten sopimukseen perustuva jakoperuste ja toimitusmiesten määräämä jakoperuste. Viimeksi mainittu voisi tulla kysymykseen lähinnä AJ 5 ja 8 §:n nojalla niissä tapauksissa, joissa asianosaiset tosin olisivat voineet sopia jakoperusteesta, mutta sopimusta ei ole kuitenkaan syntynyt, minkä vuoksi toimitusmiehet ovat joutuneet määräämään jakoperusteen AJ 99.2 §:n nojalla. Jakoperustetta koskevaan sopimukseen tarvitaan Haatajan mukaan kaikkien toimitukseen kuuluvien asianosaisten suostumus, vaikka

⁷¹ Ks. JLK s. 99, joka koskee JL 7 §:n mukaista isojaon jakoperustetta, mutta jonka vaikutukset ulottuvat sanotun säännöksen soveltamisalan huomioon ottaen myös eräisiin muihin jakotoimituksiin, kuten vesialueen ja vesijätön jakoon sekä erillisen yhteisen alueen jakoon. Ks. JL 30.1 ja 40 § sekä *Suomaa* s. 22.

Sama pääsääntö vallitsee myös Ruotsin oikeudessa, jossa viitataan samantyyppisiin näkökohtiin. Ks. *Ljungman—Stjernquist* I s. 47—48.

⁷² KoO 7.2.1933, Maanmittaus 1933 s. 164: Vesijätö määrättiin jaettavaksi tilojen manttaalien mukaan eikä osakkaiden toimituksen ulkopuolella tekemän sopimuksen ja nautinnan mukaan. Ks. myös KoO 13.10.1932, Maanmittaus 1933 s. 106, jota selostetaan jäljempänä 5.2 c §:ssä av. 34.

säännösten sanamuodot esim. AJ 99.1 §:ssä eivät näyttäisi suoranaisesti sitä edellyttävän.⁷³

Voimassa olevan JL 7 §:n mukaan *isojaon jakoperuste* voidaan eräissä tapauksissa määrätä niin, että se »kohtuullisesti vastaa sitä oikeutta, mikä kylän osakkailla muutoin toistensa rinnalla on.» Näin voi tapahtua, milloin muulla tilalla kuin erikseen verollepannalla ulkopalstalla ei ole määrättyä verolukua tai isojaon jakoperustetta koskevia yleisiä säännöksiä ei voida muusta syystä soveltaa. JL 7 §:ssä mainitaan samalla asianosaisten sopimusvapaudesta: »Jos kaikki asianosaiset tällöin jakoperusteesta sopivat eikä sopimus ole kenellekään kohtuuton, noudatettakoon sitä». Tämän lisäksi asianosaiset näyttävät voivan sopia isojaon jakoperusteesta JL 2.3 ja 8 §:n tarkoittamissa tapauksissa. Vaikka isojako onkin jo suoritettu maassamme loppuun, isojaon jakoperustetta koskevilla säännöksillä näyttää edelleen olevan tiettyä käytännöllistä merkitystä, koska niitä joudutaan soveltamaan JL 30.1 §:n nojalla *vesialueen ja vesijätön jaossa* sekä 40 §:n nojalla *erillisen yhteisen alueen jaossa*.

Sekä JL 2.3 että 7 §:ssä mainitaan nimenomaan sana »kaikki», sitovan sopimuksen aikaansaaminen edellyttää kaikkien asianosaisten osallistumista sopimuksen tekemiseen. Voimassa olevan lain sanamuodot vastaavat siten *Haatajan* järjestelmää ja aikaisemman lain pohjalta omaksumaa tulkintaa siltä osin, etteivät yksinomaan saapuvilla olevat asianosaiset voi tehdä sitovaa sopimusta jakoperusteesta. Sen sijaan voimassa olevan lain sanamuodot eivät vastaa *Haatajan* järjestelmää eräässä toisessa suhteessa. JL 2.3 §:ssä edellytetään nimittäin kaikkien kylän osakkaiden eli siis jako-osakkaiden sopimusta, mutta JL 7 §:ssä taas edellytetään kaikkien asianosaisten sopimusta. *Haatajan* järjestelmään verrattaessa edellinen määräämistoimi näyttäisi siis edellyttävän niiden asianosaisten suostumusta, joita asia koskee, sillä nyt kysymyksessä oleva asiahan koskee juuri jako-osakkaita. Jälkimmäinen määräämistoimi taas näyttäisi edellyttävän kaikkien toimitukseen kuuluvien asianosaisten suostumusta. Tällainen erottelu ei voi kuitenkaan olla mielekäs, kuten jo edellä on osoitettu.⁷⁴ Kummassakin tapauksessa jako-osakkaat voivat määrätä jakoperusteesta, mikäli edellytykset sopimuksen toteuttamiseen toimituksessa ovat olemassa. Nämä edellytykset taas koskevat asiallisessa suhteessa 7 §:n mukaan toisaalta sopimuksen kohtuullisuutta ja toisaalta

⁷³ *Haataja* s. 134 ja 240.

⁷⁴ Ks. edellä 1.3 c §:ssä olevaa esitystä.

sitä seikkaa, ettei ole olemassa laissa ehdottomasti määrättyä jakoperustetta, jota asianosaiset eivät voisi sivuuttaa sopimuksessaan. Muita asianosaisia kuin jako-osakkaita sopimus jakoperusteesta ei voi koskea siinä määrin, että he voisivat estää osakkaiden tekemän sopimuksen toteuttamisen toimituksessa. Sopimuksen vaikutukset voivat tietysti ulottua myös muihin asianosaisiin ja jopa asianosaisten piirin ulkopuolellekin, kuten kiinnityksen haltijoihin, mutta kaikki tämä toimitusmiesten on otettava huomioon viran puolesta harkitessaan sopimuksen kohtuullisuutta.⁷⁵

Halkomisen yleisenä jakoperusteena on JL 20.1 §:n mukaan osaluku. Koskitilan halkomisessa on kuitenkin noudatettava JL 22 §:n mukaan kosken jaosta ja muun vesitilan halkomisessa vesialueen jaosta voimassa olevia säännöksiä. Kun vesialueen jaon jakoperustetta koskevassa JL 30.1 §:ssä viitataan edelleen muun muassa isojaon jakoperustetta koskeviin säännöksiin, niin lienee päädyttävä siihen, että myös halkomisessa voidaan poikkeuksellisissa tapauksissa joutua soveltamaan isojaon jakoperustetta koskevia säännöksiä, joiden mukaan asianosaisilla on myös rajoitettu sopimusvapaus jakoperusteen osalta kuten edellä on esitetty.

Tämän ohella asianosaiset voivat sopia jakoperusteesta JL 23.2 §:n mukaan myös väliaikaisesti jaetun ja kauan voimassa olleella sovintojaolla jaetun tilan halkomisessa siten, että jakoperusteena voi olla kaikkiin tiluksiin nähden nautinta. Tämäkin sopimus, kuten jakoperustetta koskevat sopimukset yleensä, edellyttää myös sanamuodon mukaan kaikkien jako-osakkaiden yksimielisyyttä. Kollektiivista määräämistointa edellyttävän säännöksen soveltamisala ei voi kuitenkaan tässä muodostua merkitykselliseksi, koska myös toimitusmiehet voivat määrätä ilman sopimustakin nautinnan jakoperusteeksi kaikkiin tiluksiin nähden niin kuin 23.2 §:ssä sanotaan. Ruotsissa ollaan sovintojakoja osalta menty vielä askel pitemmälle ja tunnustettu kauan voimassa ollut sovintojako tietyin edellytyksin sellaisenaan lailliseksi jaoksi.⁷⁶

⁷⁵ Ks. JLK s. 99, jossa jako-osakkaiden edellytetään kuitenkin voivan sopia jakoperusteesta JL 7 §:n tarkoittamissa tapauksissa, vaikka lakiehdotuksessaakin puhutaan jo asianosaisten eikä siis jako-osakkaiden sopimuksesta. Sana »kaikki» on lisätty 7 §:ään vasta jakoasetustoimikunnan toimesta. Ks. JAT s. 8. Samalla lainvalmistelutöissä kiinnitetään huomiota kiinnityksen haltijan oikeusasemaan.

⁷⁶ Ks. Ruotsin lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning den 29.11.1968. Ks. sen johdosta myös *Hyvönen* s. 281–282. Ks.

Lopuksi voidaan huomauttaa, että meillä vallitsevan osittamisen vapauden periaatteen mukaan tilan omistajalla on oikeus saada tila halkomalla jaetuksi niin kuin JL 21.1 §:ssä on sanottu. Jos tilan yhteisomistajat ovat siten yksimielisiä jakoperusteesta, niin he voivat määrätä halkomisen suoritettavaksi sovitun jakoperusteen mukaan siinäkin tapauksessa, että tämä jakoperuste ei vastaa heidän omistamiaan osuuksia.⁷⁷ Tällainen halkominen ei voi tietenkään muuttaa yhteisomistajien omistamien osuuksien suuruutta.

c. *Sopimukset tilikorvauksista.* Vanhan jakolainsäädäntömme mukaan asianosaisten määräämisvalta tilikorvauksiin nähden on ollut huomattavan laaja ja se on edelleenkin säilynyt suhteellisen laajana verrattaessa esim. jakoperustetta ja jakoehdotusta koskeviin jakotoimituksen peruskysymyksiin. Vuosien 1783 ja 1848 jakolainsäädännössä asianosaisten edellytettiin yleensä sopivan tilikorvauksista ja ainoastaan ellei sopimusta syntynyt, tilikorvaukset oli toimitusmiesten määrättävä. Samalla kannalla ollaan edelleen vuoden 1916 AJ 121 §:ssä. Muutosta näyttää tapahtuneen lähinnä menettelyn osalta, sillä vielä vuoden 1848 MO 48 ja 55 §:n mukaan tiliehdotukset voitiin tehdä myös ennen jakoehdotuksen alistamista ja lopullista hyväksymistä, mutta vuoden 1916 ja nykyisen lainsäädännön mukaan tilikysymykset ratkaistaan vasta jakoehdotuksen tultua lopullisesti hyväksytyksi.⁷⁸ Kehitystä voidaan tässä suhteessa tuskin pitää onnistuneena.⁷⁹

JL 159.1 §:n mukaan tilikorvauksen suuruus sekä sen maksutapa ja -aika on toimitusmiesten määrättävä. Asianosaisten sopimuksesta säädetään JL 159.2 §:ssä seuraavaa: »Jos asianosaiset, joita tilikorvaus koskee, sopivat sen määrästä, suorittamisen tavasta ja ajasta tai korvausvaatimuksien kuittaamisesta, noudatettakoon sopimusta. Mikäli sopimus kuitenkin ilmeisesti loukkaisi kiinnityksen haltijan oikeutta, meneteltä-

myös *Thulin* s. 478—481. Samantapaiseen lopputulokseen päästään uusjaossa tunnustamalla nautinta jakoperusteeksi kaikkiin tiluksiin nähden, josta ks. *Lappi Mila* 1958 s. 48—49.

⁷⁷ Ks. *Moring* s. 207.

⁷⁸ Ks. edellä 2.3 b §:ssä av. 26 ja sen kohdalla lausuttua sekä av. 20 esitettyjä oikeustapauksia. Ks. myös *Haataja* s. 277 ja *Wiiala* II s. 174—175 ja 182—183.

⁷⁹ Saksan FlurbG 58.1 §:n mukainen uusjakosuunnitelma (Flurbereinigungsplan) sisältää sekä jako- että tiliehdotuksen.

köön, niin kuin 1 momentissa on säädetty». Näissä säännöksissä on uutta aikaisempaan lainsäädäntöön verrattuna ensiksikin momenttien järjestyks. Sopimus esitettiin aikaisemmin ensisijaisena ratkaisuvaihtoehtona, mutta nyt johdonmukaisesti jakolainsäädäntömme yleisen rakenteen kanssa toimitusmiesten päätöstä pidetään pääsääntönä myös tilikorvausten käsittelyssä ja asianosaisten määräämistoimi esitetään toissijaisena ratkaisuvaihtoehtona.⁸⁰ Asioiden esittämisjärjestys ei tosin sellaisenaan ole vaikuttanut lain sisältöön. Samalla asianosaisten sopimuksen toteuttaminen on asetettu laissa riippumaan tietyistä edellytyksistä. Sopimuksella ei voida loukata kiinnityksen haltijan oikeutta. Asianosaisten sopimusvapauden rajoittamista on perusteltu lainvalmistelutöissä pääasiassa samanlaisilla näkökohdilla kuin edellä jakoperustetta koskevan kysymyksen osalta. Lainvalmistelutöissä on voitu myös viitata Ruotsin lainsäädäntöön, jossa asianosaisten sopimusvapautta oli jo rajoitettu vuoden 1926 lainsäädännössä samanlaisin perustein.⁸¹

JL 159 §:n säännökset koskevat kaikkia lukuisia jakotoimituksessa esiintyviä tilikorvauskysymyksiä ja monien viittaussäännösten nojalla niitä sovelletaan myös yleensä muissa kiinteistötoimituksissa. Tilien yksityiskohtaista tekemistä koskevissa erillisissä säännöksissä mainitaan usein myös asianosaisten sopimuksen mahdollisuudesta, kuten esim. JL 147.3 ja 148.1 §:n rakennustiliä koskevissa säännöksissä. JL 159 §:ää voidaan kuitenkin pitää asianosaisten määräämisvaltaa koskevana pääsääntönä tilikorvasasioissa.

JL 159.2 §:stä käy selville, että asianosaiset voivat sopia tilikorvauksen määrästä, suorittamisen tavasta ja ajasta tai korvausvaatimuksien kuittaamisesta. Voidaan kysyä, onko luettelon tarkoituksena ollut siirtää joitakin tilikorvausta koskevia kysymyksiä asianosaisten määräämisvallan ulkopuolelle. Ellei näin olisi asianlaita, niin eikö säännös olisi voitu kirjoittaa huomattavasti lyhyempään ja yksinkertaisempaan muotoon lausumalla, että asianosaisten tilikorvauksesta tekemää sopimusta on noudatettava, ellei sopimus ilmeisesti loukkaa kenenkään oikeutta. Nykyinen sanamuoto näyttää olevan peräisin AJ 121 §:ssä ja Ruotsin JDL 14: 13:ssa

⁸⁰ Muutos tapahtui vasta lainvalmistelutöiden myöhäisessä vaiheessa. Ks. JAT 1949 s. 45. Ks. myös JLK s. 202 ja JAT s. 33, joissa asioiden esittämisjärjestyksen osalta ollaan samalla kannalla kuin AJ:ssa.

⁸¹ Ks. JAT s. 140—141 ja *Suomaa* s. 145. Ruotsin JDL 14:9:n ja 14:13:n vastaaviin säännöksiin viittaa myös JLK s. 203.

omaksutuista ilmaisutavoista. Aikaisemmassa kirjallisuudessa säännöksiä on todella pyritty tulkitsemaan siten, etteivät asianosaiset voisi sopia esim. tilien perusteista koko laajuudessaan eikä esim. tilin tekemisen tavasta.⁸² Myöhemmin ollaan kuitenkin sekä kirjallisuudessa ja lainvalmistelutoissa⁸³ että käytännössä suoritetuissa toimituksissa oltu siirtymässä vapaamman tulkinnan kannalle.⁸⁴

Kirjallisuudessa AJ:n pohjalta vakiintuneen käsitystavan mukaan sopimus tilikorvauksesta edellyttää kaikkien niiden asianosaisten suostumuk-

⁸² Ks. *Haataja* Jakolainsäädäntö s. 162, jossa huomautetaan, että asianosaiset eivät voi AJ 121 §:n nojalla sopia esim. siitä, että he itse tekevät tilin korvauksista. Haatajan mielestä tili on aina maanmittarin tehtävä. Syynä rajoituksiin lienee ollut sellaisen lopputuloksen välttäminen, että toimituksessa tili jätettäisiin asianosaisten tehtäväksi määräämättömään aikaan, jolloin se käytännössä helposti jäisi kokonaan tekemättä ja asiasta aiheutuisi ehkä yleisessä tuomioistuimessa käsiteltäviä riitaisuuksia. Ks. *Meurman* Mila 1901 s. 45 sekä OO 19.10.1914, Mila 1914 s. 307, jossa toimitusmaanmittarin oli itse suoritettava metsätili, jonka perustaksi voitiin kuitenkin panna asianosaisten muilla toimituttama metsän lukeminen ja arviointi. Nykyisin metsätili voidaan antaa esim. metsäammattimiehen tehtäväksi, mutta asia on kokonaisuudessaan käsiteltävä toimituksessa.

Ruotsin osalta *Grefberg* s. 224 kiinnittää myös huomiota siihen, etteivät asianosaiset voi sopia tilikorvausten perusteista koko laajuudessaan vaan ainoastaan niissä suhteissa, joista laissa nimenomaan mainitaan.

⁸³ *Anttila* Mila 1935 s. 218 ja *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 155 katsovat, että asianosaiset voivat sopia myös kaikista tilien perusteista. Jakolainsäädäntökomitea s. 29 on ehdottanut JL 159.2 §:ää muutettavaksi siten, että asianosaiset saisivat sopia tilikorvauksen määräämisessä noudatettavista perusteista.

Ruotsin FBL-ehdotuksessa tekstissä mainitut sopimusvapauden rajoitukset on poistettu. Ks. ehdotuksen 5:10—12 sekä 5:18.1 ynnä niiden johdosta SOU 1963:68 s. 389—390 ja Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 455. Kiinnityksen haltijaa asianosaisten haitalliselta sopimukselta suojaavat säännökset ovat sen sijaan luonnollisesti säilyneet uusissa lakiehdotuksissa, kuten FBL-ehdotuksen 5:18.2 osoittaa.

Ruotsin voimassa olevia säännöksiä on uudessa kirjallisuudessa tulkittu myös samaan suuntaan. *Ljungman—Stjernquist* I s. 58 katsoo, että asianosaiset voivat sopia tilin perusteista ja tilin tekemisen tavasta.

⁸⁴ KoO 2.2.1956, Maanmittaus 1956 s. 104: Halkomisessa sovittiin, mitä rakennuksia tulee kullekin osakkaalle, mutta osakkaat eivät olleet sopineet AJ 73 §:ssä säädettyyn tapoihin siitä, että he pitäisivät saamansa rakennukset ilman tilitystä, minkä vuoksi rakennustili määrättiin tehtäväksi sovittujen perusteiden mukaisesti.

KoO 22.7.1965 taltio 1664, Maanmittaus 1966:1—2 s. 70: Asianosaiset

sen, joita tilikorvaus koskee.⁸⁵ Tämä seikka näyttää käyvän ilmi myös lakitekstistä, vaikka siinä nyt tosin puhutaan vain asianosaisista eikä kaikista asianosaisista kuten AJ 121.2 §:ssä. Kaikkia asianosaisia edellytetään kuitenkin myös sekä aikaisemmassa⁸⁶ että uudessa oikeuskäytännössä.⁸⁷ Kaikkien edellytetään olevan valvomassa etujaan sopimusta tehtäessä; toimitusmiesten tehtävänä on ainoastaan valvoa kiinnityksen haltijain etuja, koska nämä eivät ole asianosaisia. Julkinen etu näyttää sen sijaan olevan taka-alalla, koska asianosaisten keskeisillä rahasuorituksilla ei näytä olevan merkitystä sen kannalta.

Luotettavan tuntuinen järjestelmä näyttää kuitenkin johtavan vaikeuksiin eräissä käytännössä esiintyvissä tapauksissa. Asiaa voidaan valaista erään esimerkin avulla. Lapin läänin maanmittauskonttori on kirjeellään 16.2.1961 palauttanut Kittilän kunnan Kittilän kylässä olevalla Alapieti nimisellä tilalla RN:o 48² suoritettun halkomistoimituksen ja sen yhteydessä suoritettun osittaisen piirirajankäynnin toimitus n:o 3758 JL 174.2 §:n nojalla uuteen käsittelyyn toimituspaikalla pääasiassa metsätiliä (puustotiliä) koskevan kysymyksen käsittelyssä havaitsemiensa puutteellisuuksien vuoksi. Maanmittauskonttori lausuu kirjeessään muun ohella seuraavaa: »Koska kaikki jako-osakkaat eivät ole olleet 25.8.1959 pidetyssä kokouksessa saapuvilla, eivät kaikki asianosaiset, joita tilikorvaus koskee, ole voineet yhtyä pöytäkirjan 27 §:ssä mainittuun tilikorvausvaatimusten kuittaamista koskevaan sopimukseen.»

sopivat metsätilin tekemisestä halkomisesta siten, että tili käsitti vain osan eräälle halkomisesta muodostettavalle tilalle jaetusta metsäalueesta. Halottavalla tilalla oli ollut voimassa sovintojako ja kunkin osakkaan katsottiin omistavan sovintojakopalstallaan olevan puuston. Sopimus tilin tekemisen tavasta katsottiin asianosaisia sitovaksi, koskei ollut näytetty sen olevan niin epäselvän tai puutteellisen, ettei metsänlukua sen mukaan voitaisi toimittaa tai asianosaisten olleen tietämättömiä siitä, mitä alueita sopimuksessa tarkoitettiin.

⁸⁵ Ks. Anttila Mila 1935 s. 216—217, Haataja s. 134 ja 306, Moring s. 556, 569 ja 577, Noponen Maanmittaus 1936 s. 155, Pölönen Mila 1944 s. 143 ja Saarinen Mila 1927 s. 248—249.

⁸⁶ KoO 20.4.1926, Maanmittaus 1926 s. 143: Toimituksessa ei voitu sopia eikä myöskään päättää tilikorvauksen kuittaamisesta osakkaan ollessa poissa toimituskokouksesta. KoO p 1923 II 1697: Kaikkien asianosaisten sopimusta tilikorvausten kuittaamisesta oli noudatettava toimituksessa.

⁸⁷ KoO 23.4.1959, Maanmittaus 1960 s. 28: Eräs osakas ei ollut yhtynyt metsätilikorvauksen kuittaamista koskevaan sopimukseen, minkä vuoksi koko sopimus katsottiin mitättömäksi.

Pääasiassa tästä syystä maanmittauskonttori on määrännyt toimituksen käsiteltäväksi uudelleen toimituspaikalla annetun valitusosoituksen esteenä olematta sillä tavoin kuin JA 99 §:ssä tarkoitetaan.

Toimituspöytäkirjan 27 §:ään on merkitty asianosaisten sopineen toimituksessa, ettei metsätiliä eikä mitään muutakaan tiliä tehdä toimituksessa lukuunottamatta toimituskustannusten tiliä. Kaikki jako-osakkaat eivät olleet kokouksessa läsnä sopimusta tehtäessä. Halkomisen alaisen tilan metsän laajuus on noin 200 hehtaaria. Puuston määrä on verraten vähäinen ja jakautunut suhteellisen tasaisesti koko metsäalueelle lukuunottamatta eräitä suoalueita, joilla puusto on heikkoa. Asianosaiset ovat saaneet toimituksessa metsämaata suunnilleen osuuksiansa vastaavat määrät. Sekä toimitusmiehet että asianosaiset ovat voineet myös summitaisesti arvioida, että puusto on jakaantunut jokseenkin tasaisesti eri osakkaiden kesken jakoperusteen mukaan. Näillä perusteilla toimituksessa päädytään siihen lopputulokseen, että metsätilin tekeminen on tarpeetonta. Sitä koskevia vaatimuksia ei esitetä toimituksessa milteen taholta.

Metsätiliä koskevat JL 154.2 ja 155 §:n sekä JA 83 §:n säännökset ovat varsin yksityiskohtaiset. JA 83 §:n mukaan järeä puusto on luettava ja lajiteltava tarkoituksenmukaisiin luokkiin puulajin, paksuuden ja pituuden sekä tarvittaessa laadun mukaan, jolleivät asianosaiset toisin sovi. Siis järeä puusto on luettava yksityiskohtaisesti. Puuston yksityiskohtainen lukeminen taas saattaa muodostua laajoilla puustoltaan heikkohkoilla metsäalueilla metsän arvoon nähden huomattavan kalliiksi ja kannattamattomaksi toimenpiteeksi. Suhteellisen vähäarvoisen laajalaisen tilan halkomiskustannukset voivat muutenkin nousta suhteettoman korkeiksi, joten tällaisissa oloissa olisi pyrittävä jakokustannusten alentamiseen ja vältettävä tarpeettomia kustannuseriä. Juuri metsätilin kohdalla jakokustannusten alentaminen näyttäisi käytännössä usein mahdolliselta. Tyytyminen yksinkertaisempaan arvioimistapaan merkitsee usein tuntuvaa jakokustannusten alentumista lopputuloksen tarkkuuden sanottavasti kärsimättä.

JA 83 §:ssä säädettyä arvioimistapaa yksinkertaisemman menetelmän käyttäminen edellyttää kuitenkin saman säännöksen mukaan asianosaisten sopimusta. Sopimus taas merkitsee JL 159.2 §:n mukaan kaikkien niiden asianosaisten mukanaoloa, joita tilikorvaus koskee. Metsätilikorvaus taas koskee kaikkia halkomistoimituksen jako-osakkaita. Esi-merkkitoimituksessa tila halotaan kolmeen osaan. Tilalla asuva ja sitä

viljelevä pääosakas on saanut perinnön kautta huomattavan osan tilasta ja pyrkinyt sen jälkeen ostamaan muita osuuksia, mutta kaikkia hän ei ole kuitenkaan onnistunut ostamaan, minkä vuoksi hän on hakenut oman osuutensa erottamista halkomalla. Myös eräs toinen toimituksessa jatkuvasti saapuvilla oleva osakas on pyytänyt osuutensa erottamista halkomalla saman toimituksen yhteydessä. Jäljelle jääneet vähäiset osuudet ovat jakautuneet varsin monien osakkaiden kesken eikä niiden kaikkien omistussuhteita ole voitu selvittää halkomisen yhteydessä. Kaikki asianomaiset omistajat eivät ole myöskään missään vaiheessa saapuneet toimitukseen, josta on tiedotettu säädetyssä järjestyksessä. Eräs näille omistajille yhteisesti muodostettavan tilan osakkaista on kuitenkin ollut saapuvilla toimituksessa ja myös allekirjoittanut siinä tehdyt sopimukset. Nyt näyttää siltä, ettei tilikorvausta koskevan sopimuksen tekemiselle ole kuitenkaan edellytyksiä, koska kaikki jako-osakkaat eivät ole läsnä toimituksessa. Pienen osakkaan jääminen pois näyttää pakottavan pääosakkaan alistumaan yksityiskohtaisen metsätilin tekemiseen ja suorittamaan myös pääosan siitä johtuvista kustannuksista. Esimerkkitapauksessa maanmittauskonttorin alussa mainitussa 16.2.1961 päivätyssä kirjeessä omaksuma kanta johtaisi välittömästi tähän epätarkoituksenmukaiselta näyttävään lopputulokseen, jota toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset eivät toimitusmiehetkään näytä voivan hyväksyä.

Esimerkkitoimituksen uudessa käsittelyssä, joka maanmittauskonttorin määräyksestä tapahtui uuden toimitusinsinöörin toimesta, pöytäkirjaan merkittiin 38 §:n kohdalle samalla tavoin kuin toimituksen ensimmäisessä käsittelyssä seuraavaa: »Tilistä läsnäolevat asianosaiset sopivat, ettei metsätiliä eikä muutakaan edellä selostettua tiliä tehdä lukuunottamatta toimituskustannusten tiliä, joka on jo pöytäkirjan 28 §:ssä ja sen liitteenä olevassa tilissä suoritettu.» Tällä kierroksella maanmittauskonttori on katsonut voivansa hyväksyä toimituksen suorittamisensa tarkastuksessa ja toimitus merkittiin 15.11.1961 maarekisteriin. Mitään muutosta toimituksen uudessa käsittelyssä ei tällä kohdalla saavutettu, sillä sopimus metsätilistä oli käytännön tarpeiden pakottamana joka tapauksessa tehtävä, vaikka kaikki ne asianosaiset, joita asianomainen tilikorvaus koski, eivät olleet JL 159.2 §:n tarkoittamalla tavalla läsnä myöskään toimituksen uudessa käsittelyssä. Tämä käy selville toimituspöytäkirjan 34 §:stä.

Mistä sitten johtuu, että lain säännösten täsmällinen noudattaminen

näyttää johtavan epätydyttävään tulokseen. Puutteellisuudet ja epäjohtonmukaisuudet liittyvät toisaalta tilin tekemisen tapaa koskevien säännösten liialliseen yksityiskohtaisuuteen ja samalla jäykkyyteen sekä toisaalta kaikkien asianosaisten kollektiivisen määräämistoimen raskasliikkeisyyteen, joka ilmenee erityisesti suuressa toimituksessa. Metsätilin tekemisen tapa on vahvistettu JA 83 §:ssä, muita menetelmiä asetuksen mukaan ei voida hyväksyä kuin asianosaisten sopimuksesta. Tällä tavoin eräs tilintekotapa on legalisoitu asetuksessa oikeaksi tavaksi, vaikka maanjako-opin kehittyessä voitaisiin osoittaa muita yhtä etevä ja ehkä etevämpiäkin menetelmiä, joista olosuhteiden mukaan pitäisi kulloinkin voida valita sopivimmat.⁸⁸

Kaikkien asianosaisten kollektiivinen määräämistoimi näyttää samalla muodostuvan varsinkin suuren toimituksen kannalta tarpeettoman raskasliikkeiseksi, sillä asianosaisten lukumäärän lisääntyminen merkitsee käytännössä sopimusten aikaansaamisen vaikeutumista ja samalla asianosaisten määräämisvallan kaventumista. Asiassa päästäisiin ilmeisesti kaikkia osapuolia tyydyttävään tulokseen siirtämällä laissa kaikille asianosaisille pidätettyä määräämisvaltaa nykyistä enemmän toimituksessa saapuvilla oleville asianosaisille. Tähän suuntaan ollaan kehittymässä sekä Ruotsin että Suomen lainvalmistelutöissä.⁸⁹ Samalla toimitusmies-

⁸⁸ Kirjallisuudessa kiinnitetään usein huomiota tämäntapaisiin jakolainsäädäntöömme rasittaviin epäkohtiin. Ks. esim. *Uljas Mila* 1968 s. 47, jossa vastaavasti osoitetaan, mitä haittavaikutuksia saattaa liittyä siihen seikkaan, että uusjaon kannattavuuslaskelmien tekemisen tapa on määrätty JA 27 §:ssä liian yksityiskohtaisesti, vaikka käytännössä voitaisiin osoittaa muunkinlaisia laskentatapoja.

⁸⁹ Ks. Ruotsin osalta Prop. 1969:128 B s. 448 sekä Suomen osalta Jakolainsäädäntökomitea s. 29, joiden mukaan saapuvilla olevat asianosaiset saisivat määrätä dispositiivisista tilikorvauskysymyksistä.

Samalla voidaan mainita, että lainvalmistelukunnan laatimassa ehdotuksessa jakolaitoslaiksi vuodelta 1900 tarkoitettiin antaa määräämisvaltaa toimituksessa saapuvilla oleville asianosaisille nykyistä enemmän. Ehdotuksen 117.1 §:n mukaan saapuvilla olevat osakkaat olisivat saaneet määrätä tilikorvausasiasta unohtamatta kuitenkin toimitusmiesten osuutta asian päättämisessä. Ehdotuksen sanamuoto kuuluu seuraavasti: »I fråga om ersättning, som enligt denna lag bör utgå, ege närvarande delägare, der de alla äro ense, under rådplägning med förrättningsmännen, besluta huruvida ersättningen skall, på sätt för hvarje fall finnes medgifvet, utgå i penningar eller i arbete eller körslor eller vissa alster eller förnödenheter, samt angående öfriga allmänna

ten olisi kuitenkin pidettävä huolta siitä, ettei sopimus ole *kenellekään* kohtuuton. Toimitusmiesten olisi siten valvottava vastaisuudessa säädettävässä laissa samalla kertaa sekä kiinnityksen haltijan että toimitukseen saapumatta jääneen asianosaisen kuin myös julkisen intressin etua.

d. *Sopimukset lisäyksistä ja muutoksista lohkomistoimituksen perustana olevaan asiakirjaan sekä sopimukset tilusvaihdoista.* Asianosaiset eivät voi sopia lohkomisessa määräalan kaupasta toimituksen yhteydessä JL 52 §:ssä säädettyllä tavalla, vaan määräalan kauppa on tehtävä pääsäännön mukaan MK 1:2:ssa säädettyä muotoa noudattaen. Tämä käy selville JL 186 §:stä ja välillisesti myös eräistä muista säännöksistä. Esim. KaavJL 15.2 §:n alueen siirtämistä tilasta toiseen koskevissa säännöksissä viitataan määräalan luovutuksesta voimassa oleviin yleisiin säännöksiin. JL 240 §:ssä tarkoitettu alueen liittäminen tilaan edellyttää ilmeisesti myös toimituksen perustana olevaa itsenäistä sopimuskirjaa. Sen sijaan JL 241 §:ssä tarkoitettut sopimukset osuuden ja yhteisen alueen jaossa tulevan vähäisen alueen siirtämisestä tilasta toiseen on yleensä katsottu voitavan tehdä myös JL 52 §:ssä säädettyssä järjestyksessä.⁹⁰ Rajan vetäminen MK 1:2:n ja JL 52 §:n soveltamisalojen välille ei ole suinkaan kovin yksinkertaista.⁹¹

grunder för ersättningen och tiden för dess utgörande.» Ks. Lagberedningens förslag 1900:3 s. 35.

Norjan jakolain yleisen rakenteen mukaisesti laissa lausutaan yleensä nimenomaan, milloin asianosaiset eivät voi sopia jostakin asiasta. Näin ollen asianosaiset voivat sopia yleensä tilikorvauksia koskevista asioista, vaikkei sitä tarkoittavia nimenomaisia säännöksiä ole laissa. Toimitusmiesten on kuitenkin samalla harkittava, voidaanko sopimukset toteuttaa toimituksessa. Ks. esim. puustotilikorvausta koskevasta sopimuksesta *Christensen* s. 112 ja siirtokustannusten tiliä koskevasta sopimuksesta *Christensen* s. 132.

⁹⁰ *Suomaa* s. 211. *Pietilä* LM 1966 s. 795 av. 32 lausuu seuraavaa: »JL 241 §:n sanamuoto osoittaa, että jos tilojen omistajien osuuden luovutusta koskeva sopimus on tarkoitettu toteutettavaksi niinkuin tuossa pykälässä mainitaan, niin sitä ei tarvitse tehdä MK 1:2 säätämässä muodossa. Jos osuuden luovutus ei sen sijaan tarkoita sen siirtoa tilasta toiseen, niin silloin on viimeksi mainitun pykälän säätämää muotoa noudatettava.» *Pietilä* näyttää siten hyväksyvän rajoitetuissa tapauksissa vapaamuotoisenkin osuuden luovuttamista tarkoittavan sopimuksen, sillä hän viittaa samalla ratkaisuun KoO 1962 II 131 (ään.), joka koskee vapaamuotoista tilusvaihtosopimusta eikä siis osuuden luovuttamista. Omasta puolestamme edellyttämme joko MK 1:2:ssa tai JL 52

Tilusvaihtoa koskevat säännökset ovat osaksi toisenlaisella pohjalla. Asianosaiset voivat sopia tilusvaihdosta kokonaisuudessaan toimituksen aikana JL 52 §:ssä säädettyssä järjestyksessä eikä siis ainoastaan lisäyksistä ja muutoksista toimituksen perustana olevaan asiakirjaan. Tämä käy selville JL 210 ja 214 §:stä. Tilusvaihtosopimus voidaan luonnollisesti tehdä myös MK 1:2:ssa säädettyä muotoa noudattaen joko ennen toimituksen aloittamista tai toimituksen aikana sen yhteydessä.

Tilusvaihtosopimusta koskevassa JL 214 §:ssä edellytetään nimenomaan kaikkien asianosaisten sopimusta.⁹² JL 186.2 §:ssä tyydytään sen sijaan lausumaan, että asianosaiset voivat tehdä sopimuksen lisäyksistä ja muutoksista toimituksen aikana mainitsematta erikseen kaikkia asianosaisia. *Haataja* näyttää eräissä tapauksissa olevan taipuvainen tulkitsemaan AJ:n sanamuotoja siten, että puhuttaessa pelkästään asianosaisista tarkoitettaisiin toimituksessa saapuvilla olevia asianosaisia, kun taas kaikkia asianosaisia tarkoitettaessa tämä olisi yleensä sanottu nimenomaan laissa.⁹³ Näin ei ilmeisesti kuitenkaan ole asianlaita. Ei voitane hyväksyä, että toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset voisivat muuttaa lohkomistoimituksen perustana olevaa luovutuskirjaa toisenlaiseksi, vaikka sen tekeminen on voinut tapahtua yleisen lain mukaan ainoastaan »kaikkien asianosaisten» ollessa yhtäaikaa saapuvilla joko henkilökohtaisesti tai laillisesti edustettuina niin kuin myös KaupanvahvistajaA 3.1 §:ssä edellytetään.

Ilmeisesti JL 186.2 ja 214 §:n tarkoittamat tilanteet ovat niin lähellä toisiaan, että kummassakin tapauksessa vain kaikki asianosaiset voivat tehdä sitovan määräämistoimen, vaikka tämä on sanottu laissa nimenomaan ainoastaan 214 §:ssä. Asia tuskin muuttuisi toisenlaiseksi siinäkään tapauksessa, että toimituksen perustana olevassa asiakirjassa olisi

§:ssä säädetyn muodon noudattamista sekä tilusvaihtoa että osuuden luovuttamista tarkoittavissa sopimuksissa lähinnä niillä perusteilla, jotka olemme esittäneet toisessa yhteydessä. Ks. *Hyvönen* s. 245—248.

⁹¹ Ks. tarkemmin *Hyvönen* s. 230—244 ja 248—254. Jakolainsäädäntökomitea on ehdottanut JL 186.2 §:ää täydennettäväksi siten, että se koskisi ainoastaan niitä lohkomistoimituksen perustana olevaan asiakirjaan tehtäviä lisäyksiä ja muutoksia, jotka eivät tarkoita lisäalueen luovuttamista.

⁹² Samoin sitä edeltäneessä AJ 142.1 §:ssä, johon perustuen ratkaisussa KoO 1936 II 358 (ään.) tilusvaihtotoimitus poistettiin, koska saapuvilla olevat asianosaiset eivät voineet sopia tilusvaihdosta.

⁹³ Ks. *Haatajan* s. 133—135 esittämän asialuettelon johdosta edellä 1.3 c §:n loppupuolella esitettyä.

määrätty jostakin sellaisesta asiasta, josta toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset saisivat muutoin lain mukaan määrätä. Vaikka Ruotsin uusissa lainvalmistelutoissa on asianosaisten määräämisvaltaa pyritty laajentamaan ja myös määräämistoimen muotovaatimuksia yleensä lieventämään, niin kiinteistön luovutusta ja siihen verrattavia oikeustoimia ei ole kuitenkaan voitu muuttaa vapaamuotoisiksi kiinteistötoimituksen yhteydessä tehtyinä, vaan niissä pyritään seuraamaan yleisiä muotomääräyksiä.⁹⁴

e. Sopimukset toimituskustannuksista. JL 33 luku sisältää yksityiskohtaiset ja nimenomaiset säännökset toimituskustannusten suorittamisesta JL:n mukaisissa kiinteistötoimituksissa. Toimituskustannusten sisältö määräytyy yleensä JL 263 ja 264 §:n mukaan eikä asianosaisilla näytä olevan sanottavia mahdollisuuksia sopia siitä, mitä eriä toimituskustannuksiin on luettava. Asianosaisten sopimusvapauden rajoitukset näyttävät tarpeen vaatimilta muun muassa sen vuoksi, että valtio osallistuu myös monin tavoin toimituskustannusten suorittamiseen niissäkin tapauksissa, joissa se ei ole asianosainen. Rajatapauksissa ei liene kuitenkaan estettä, että asianosaiset sopivat heidän lopulliseksi menokseen jäävistä eristä ja niiden lukemisesta toimituskustannuksiin, JL 263 §:n 5 kohdan mukaanhan toimituskustannuksiin luetaan myös muut laissa erikseen mainittuihin kustannuseriin verrattavat toimituksen suorittamisesta joutuvat kustannukset, joten tulkinnalle saattaa jäädä varaa.⁹⁵

Asianosaiset eivät näytä yleensä voivan sopia siitäkään, *kuka toimituskustannukset suorittaa*. AJ 82.1 §:n mukaan asianosaiset eivät voineet sopia isojaon, uusjaon eikä halkomisen toimituskustannusten suorittamisesta, mutta sen sijaan lohkomisen, vapaaehtoisen ja pakollisen tilusvaihdon sekä palstatilan erottamisen kohdalla asianosaisten sopimus oli mahdollinen.⁹⁶ Voimassa olevassa laissa asianosaisten vastaava määräämisvalta näyttää eräiltä osilta jonkin verran laajemmalta.

Jaon toimituskustannukset on jako-osakkaiden suoritettava JL 266.1

⁹⁴ Ks. FBL-ehdotuksen 5:18.3:n johdosta SOU 1963:68 s. 392—393, Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 455—456, ja Prop. 1969:128 B s. 455—456. Ks. myös jäljempänä 3.4 a §:ssä olevaa esitystä.

⁹⁵ Lainvalmistelutoissa huomautetaan, ettei toimituskustannusten luetteloa ole voitu laatia täysin tyhjentäväksi, vaikka tarkkuuteen tosin on pyritty. Ks. JLK s. 153—154 ja JAT s. 158—159.

⁹⁶ Ks. AJ:n johdosta *Haataja* s. 750 ja *Moring* s. 871—876.

§:n pääsäännön mukaan kunkin hänelle annettujen tilusten jyvitysarvon mukaan taikka, jollei tätä perustetta jossakin tapauksessa voida kohtuudella noudattaa, manttaalin tai muun jaossa noudatetun jakoperusteen mukaan. Jollei mitään näistä perusteista voida kohtuudella soveltaa, osuus määrätään jako-osakkaiden jaosta saaman hyödyn tai muun kohtuulliseksi katsottavan perusteen mukaan. Tällaisena kohtuulliseksi katsottavana perusteena voi tietysti tulla kysymykseen myös asianosaisten sopimus, joka siis jää joka tapauksessa toissijaiseksi perusteeksi toimituskustannuksia ositeltaessa ja sovellettavaksi vasta siinä tapauksessa, ettei ensisijaisia perusteita voida kohtuudella noudattaa.

Lohkomisen, tilusvaihdon, rasitetoimituksen sekä JL 240, 241, 243 ja 246 §:ssä mainittujen toimitusten toimituskustannusten suorittamisesta asianosaiset voivat sen sijaan säännön mukaan sopia niin kuin JL 267, 268, 271 ja 273 §:ssä on sanottu. Jaon täydentämisessä noudatetaan JL 270 §:n mukaan kustannusten suorittamisen osalta jakoa koskevia säännöksiä, joiden soveltaminen voi toissijaisesti tulla kysymykseen JL 272 §:n mukaan myös erillisten vesijättöjen itsenäisiksi tiloiksi muodostamista tarkoittavissa toimituksissa.

Asianosaisten sopimuksen mahdollisuudesta ei mainita mitään *rajankäynnin* toimituskustannusten suorittamista koskevassa JL 269.1 §:ssä, mutta maanmittaushallitus näyttää hyväksyneen maanmittauspalkkiolaskuja tarkastaessaan käytännössä noudatetun kannan, jonka mukaan asianosainen voi yksipuolisesti sitoutua suorittamaan rajankäynnin toimituskustannukset myös rajanaapurin puolesta toisin kuin laissa edellytetään. Tämä merkitsee käytännössä asianosaisten sopimusvapauden tunnustamista myös rajankäynnin toimituskustannusten suorittamisen osalta.

Kaikissa edellä mainituissa sekä voimassa olevan että sitä edeltäneen lain säännöksissä puhutaan yksinkertaisesti asianosaisten sopimuksesta mainitsematta erikseen, tarkoitetaanko kaikkien vai saapuvilla olevien asianosaisten määräämisvaltaa. Kirjallisuudessa vallitsevan käsityksen mukaan AJ 82.1 §:ssä tarkoitettiin kaikkia niitä asianosaisia, joita asia koskee.⁹⁷ JL:n valmistelutyöt eivät anna aihetta otaksua, että

⁹⁷ *Haataja* s. 134, *sama* Jakolainsäädäntö s. 105 ja *sama* Maa-oikeus I s. 88, joihin myös *Moring* s. 447 ja *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 155 näyttävät yhtyvän. *Haataja* Jakolainsäädäntö s. 105 korostaa, että tekstissä mainittu seikka johtuu asian luonnosta, vaikkei sitä ole nimenomaan mainittu lakitekstissä.

tässä suhteessa olisi pyritty toisenlaiseen ratkaisuun kuin aikaisemmassa laissa.⁹⁸

Ruotsin JDL 17:1:n ja 18:1.2:n mukaan asianosaiset eivät voi sopia jaon toimituskustannusten suorittamisesta, mutta sen sijaan JDL 19:27:n mukaan he voivat kyllä sopia samanlaisesta asiasta lohkomistoimituksessa.⁹⁹ Säännökset muistuttavat sisällöltään vastaavia JL:n säännöksiä, joiden esikuvana ne ovat olleet lainvalmistelutöissä. Lohkomista koskeva JDL 19:27 ei ota kuitenkaan kantaa siihen kysymykseen nähden, saavatko saapuvilla olevat asianosaiset sopia toimituskustannusten suorittamisesta. Kirjallisuudessakaan tätä kysymystä ei välittömästi käsitellä. Asia lienee kuitenkin sen laatuinen, ettei siinä voida edellyttää välittömästi saapuvilla olevien asianosaisten määräämisvaltaa; yksinkertaisessa normaalitapauksessa tarvitaan sekä kiinteistön omistajan että määräalan saajan tahdonilmaisu. Tämä näyttää johtuvan myös siitä edellä käsitellystä periaatteellisesta kysymyksestä, joka koskee asiallisten ja muodollisten edellytysten riippuvuutta toisistaan. Sopimuksen toteuttamisen asiallisten edellytysten ollessa vaatimattomia päädytään siihen, että kaikki asianosaiset ovat saapuvilla valvomassa etuaan ja oikeuttaan. Jos sen sijaan toimitusmiehet ovat velvollisia valvomaan saapumatta jääneen asianosaisten ja kolmannen oikeutta, niin heidän läsnäolonsa ei ole oikeusturvan saavuttamisen kannalta välttämätöntä. Lohkomisen toimituskustannusten suorittamista koskeva sopimus voidaan sekä *Ruotsin* että *Suomen* lainsäädännön mukaan toteuttaa toimituksessa sellaisenaan. Toimitusmiehet eivät ole velvollisia tutkimaan sopimuksen kohtuullisuutta, kuten sekä JL 267 §:stä että JDL 19:27:stä käy selville. Sama koskee myös muita lohkomiseen verrattavia yksinkertaisia kiinteistötoimituksia. Tämän vuoksi näyttää siltä, että sopimuk-

⁹⁸ Lainvalmistelutöiden perusteluissa tätä kysymystä ei käsitellä. Laki-ehdotusten kohdalla viitataan kuitenkin muun muassa *Ruotsin* vastaaviin säännöksiin eli toimituskustannuksiin luettavien erien osalta JDL 17:1:een ja lohkomisen toimituskustannusten suorittamisen osalta JDL 19:27:een. Ks. JLK s. 153—154 ja 222.

⁹⁹ Ks. *Grefberg* s. 234 ja *Holmbäck* s. 235 sekä *Ruotsin* voimassa olevan lain osalta myös SOU 1963:68 s. 143—144. *Norjan* jakolaissa ei ole sanottu, että asianosaiset saavat sopia jakolain mukaisten toimitusten toimituskustannusten jaosta toisin kuin 10 luvussa on säädetty. Asian dispositiivisesta luonteesta katsotaan kuitenkin johtuvan, että asianosaisten sopimus voi olla toimituskustannusten jakoa koskevan ratkaisun pohjana toimituksessa. Ks. *Christensen* s. 173.

sen tekeminen edellyttää ainakin kaikkien maksamaan sitoutuneiden asianosaisten mukanaoloa. Sen sijaan asia ei näytä koskevan sellaista asianosaista, joka sopimuksen nojalla vapautuu maksuista.

Ruotsin uusissa lainvalmistelutöissä ollaan siirtämässä määräämisvaltaa asianosaisille nykyistä enemmän. Asianosaiset saavat sopia sekä kiinteistön muodostamista että sen alueen ja rajojen määräämistä tarkoittavan toimituksen toimituskustannusten suorittamisesta koko laajuudessaan. Samalla kuitenkin toimitusmiehet ovat velvollisia valvomaan, että sopimuksen toteuttamisen edellytykset ovat olemassa toimituksessa sekä muodollisessa että asiallisessa suhteessa. Sopimuksen toteuttamisen asialliset edellytykset ilmaistaan FBL-ehdotuksen 2:6.3:ssa seuraavasti: »Överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förärrättningskostnaderna på annat sätt än som följer av lagens bestämmelser skall gälla, om det icke är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.»¹⁰⁰ Samalla näyttää siltä, että saapuvilla olevat asianosaiset voivat sopia asiasta. Asian luonnosta kuitenkin johtuneen, että maksavan osapuolen täytyy joka tapauksessa olla mukana määräämässä asiasta. Ruotsin FBL-ehdotuksen mukaan saapuvilla olevat asianosaiset voivat yleensä sopia kaikista niistä asioista, joissa asianosaisilla on määräämisvalta, ellei jonkin asian osalta ole nimenomaan ehdotettu säädettäväksi toisin.¹⁰¹

7. Saapuvilla olevien asianosaisten muodollisista määräämistoimista

a. *Sopimukset toimitusmiesten valitsemisesta.* JL 48 ja 71 §:n säännökset johtavat siihen, että asianosaiset saavat määrätä, kutka henkilöt kutsutaan jakotoimitukseen *uskotuiksi miehiksi*, kunhan toimitusmiehiksi

¹⁰⁰ FBL-ehdotuksen 2:6 koskee kustannusten jakamista kiinteistön muodostamista tarkoittavissa toimituksissa. Vastaava deklaratiivista kiinteistötoimitusta koskeva säännös sisältyy FBL-ehdotuksen 14:10.1:een, jossa viitataan 2:6:een. Perustelujen mukaan asianosaisten ei voitaisi sallia sopivan toimituskustannusten suorittamisesta siten, että maksuvelvollisuuden täyttäminen voisi sen johdosta vaarantua. Maanmittausviranomaisten ei olisi kuitenkaan tarpeen aina ryhtyä tutkimaan asianosaisten maksukykyä, vaan heidän tulisi puuttua asiaan erityisten syiden antaessa siihen aihetta. Ks. SOU 1963:68 s. 144, Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 97, ja Prop. 1969:128 B s. 97.

¹⁰¹ Ks. SOU 1963:68 s. 390, josta käy selville, että tekstissä mainittu periaate on hallitsevana myös JDL:ssä.

kutsutuilla vain on laissa säädetty yleinen ja erityinen kelpoisuus. JL 184, 185.1 ja 194 §:n säännökset johtavat myös siihen, että asianosaisilla on lohkomistoitimuksessa sama määräämisvalta. Kun muiden JL:n mukaisten toimitusten menettelyn osalta viitataan yleensä jakoa tai lohkomista koskeviin menettelysäännöksiin, niin saman periaatteen voidaan sanoa koskevan yleensä kaikkia JL:n mukaisia toimituksia.

Asianosaiset saavat JL 48.2 §:n mukaan määrätä siitä, ketkä toimitukseen saapuneista uskotuista miehistä otetaan toimitusmiehiksi, milloin uskottuja miehiä on asianosaisten kutsusta saapunut useampia kuin kaksi. Säännöksessä tarkoitetaan toimituksessa saapuvilla olevia asianosaisia, vaikkei sitä ole nimenomaan sanottu. Tästä johtuu välillisesti, että saapuvilla olevat asianosaiset saavat periaatteessa määrätä uskotujen miesten ja todistajien valitsemisesta laissa säädettyjen kelpoisuusehtojen rajoissa.¹⁰²

Toimitusinsinööriä asianosaiset eivät sen sijaan yleensä voi valita. Maanmittauskonttorit ovat kuitenkin käytännössä usein sallineet, että useat maanmittausinsinöörit saavat ottaa vastaan JA 6.1 §:ssä mainittuja toimituksia samassa työpiirissä. Tällöin asianosaisilla on JA 6.1 §:ssä tarkoitettujen toimitusten osalta mahdollisuus kääntyä haluamansa asianomaisessa työpiirissä toimituksia suorittavan toimitusinsinöörin puoleen. Maanmittaushallitus on myös katsonut voivansa myöntää Imatran Voima Oy:lle konsession tapaisen toimiluvan sanotun yhtiön palveluksessa yksityisoikeudellisessa työsuhteessa olevalle maanmittausinsinöörille eräiden sellaisten toimitusten, kuten PakkolunastusL 19 §:n mukaisten toimitusten ja lohkomisten, suorittamiseen, joissa sanottu yhtiö on asianosaisena.¹⁰³ Yhtiö on tällä tavoin voinut valita myös toimitusinsinöörin suorittamaan niitä toimituksia, joissa se itse on asianosaisena. Voidaan kysyä, ulottuuko maanmittaushallituksen lain mukainen toimivalta täl-

¹⁰² Ks. AJ:n vastaavien säännösten johdosta *Haataja* s. 117, 173 ja 553.

¹⁰³ Maanmittaushallituksen päätöksellä 4. 4. 1951 maanmittausinsinööri *Ollila* on oikeutettu toistaiseksi ja kunnes toisin määrätään ylimääräisen maanmittausinsinöörin oikeuksin eri lääneissä suorittamaan Imatran Voima Oy:n ja Oulujoki Oy:n maanmittaustoimituksia sekä myös Valtion Metallitehtaitten hänen tehtävikseen haluamia pakkolunastus- ym. maanmittaustoimituksia. Tätä tehtävää varten maanmittausinsinööri *Ollilalle* on myönnetty samalla 15. 5. 1951 lukien toistaiseksi virkavapautta omasta virastaan eli kolmannen palkkausluokan maanmittausinsinöörin virasta Uudenmaan läänissä. Ks. *Mila* 1951 s. 140. Toimilupa ja virkavapaus ovat tätä kirjoitettaessa edelleen voimassa.

laisen konsession antamiseen. Tasapuolisuuden vuoksi pitäisi ilmeisesti myös toisella asianosaisella olla vastaavanlainen mahdollisuus, mutta näin ei ole asianlaita.¹⁰⁴ Meillä suoritettu kokeilu eroaa siten ratkaisevasti esim. englantilaisesta ja anglo-amerikkalaisesta järjestelmästä, joissa asianosaisilla on mahdollisuus kullakin valita oma toimitusmiehensä, minkä jälkeen toimitusmiehet voivat valita itselleen puheenjohtajan ratkaisemaan asian tai asiasta voidaan tarpeen vaatiessa riidellä oikeudessa.¹⁰⁵

Uusimmassa lainsäädännössämme ollaan yleensä oltu taipuvaisia rajoittamaan asianosaisten määräämisvaltaa toimitusmiesten valitsemisessa. YITL 38.1 §:n mukaan toimitusinsinööri kutsuu uskotut miehet tietotoimitukseen jakotoimituksia varten valituista uskotuista miehistä. Samansisältöinen säännös on otettu myös tilusjärjestelytoimitusta koskevaan rajakuntien tilusjärjestelylain 12.1 §:ään ja kaivospiiritoimitusta koskevaan KaivosL 28.1 §:ään. Asianosaisilla ei ole yleensä mahdollisuutta vaikuttaa toimitusmiehen valitsemiseen myöskään KaavJL 4, 5 ja 6 luvun mukaisissa toimituksissa, jolloin poikkeuksena voidaan kuitenkin mainita KaavJL 61.2 §:n tarkoittama asianosaisten oikeus vastustaa rajan määräämistä tontinmittauksen yhteydessä ja saattaa se maanmittausinsinöörin käsiteltäväksi uskottujen miesten avulla rajankäyntitoimituksessa. Maanjako-oikeuden puheenjohtaja kutsuu niin ikään JL 294.3 §:n mukaan kunnan valitsevat jäsenet maanjako-oikeuden istuntoon.

Monet eri syyt ovat johtaneet asianosaisten määräämisvallan rajoittamiseen toimitusmiesten valitsemisessa. Toimitusmiesten puolueettomuuden¹⁰⁶ vaatimuksen ohella voidaan mainita myös käytännöllisiä syitä. Suurissa toimituksissa uskotut miehet jäävät helposti kokonaan kutsumatta, jos heidän kutsumisensa jää asianosaisten tehtäväksi eikä ketään yksittäistä asianosaista nimetä tehtävään. Käytännöllisiin syihin viitaten jakolainsäädäntökomitea on ehdottanut JL 43.1 §:ää muutettavaksi siten, että toimitusinsinööri kutsuisi uskotut miehet myös yleisen jakolainsäädännön mukaisissa toimituksissa.¹⁰⁷

¹⁰⁴ Ks. myös *Hyvönen* Mila 1967 s. 51.

¹⁰⁵ Ks. *Powell-Smith* s. 128 ja *Clark* s. 11—13.

¹⁰⁶ Tämän kirjoittaja on aikanaan kiinnittänyt huomiota niihin vaikeuksiin, joita on esiintynyt puolueettomuusperiaatteen toteuttamisessa MKL:n mukaisen maankäyttötoimikunnan kokoonpanossa. Ks. Mila 1960 s. 268—269.

¹⁰⁷ Ruotsin JDL 3:3:n mukaan toimitusinsinöörin on kutsuttava uskotut

b. *Sopimus toimituskirjojen kielestä.* JL 51 §:n sekä KaavJL 58 ja 78 §:n mukaan kiinteistötoimituksessa pidetään pöytäkirjaa kaikesta, mitä toimituksessa tapahtuu. Kaksikielisellä virka-alueella toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset voivat KieliL 6 ja 7 §:n mukaan sopia toimituskirjan ja siten myös pöytäkirjan kielestä. Kielestä sovitessa sovitaan tavallisesti myös toimituksen kulun tulkitsemisesta toiselle kielelle, mikäli tarvetta tähän ilmaantuu. Jos asianosaiset käyttävät eri kieliä eivätkä voi sopia asiasta, niin toimituskirjojen kielenä käytetään virka-alueen väestön enemmistön kieltä, ellei viranomaisen asianosaisten oikeutta ja etua silmällä pitäen KieliL 6.2 §:n 2 kohdan nojalla toisin määrää. Kunnan viranomaisen puoleen kääntyessä kaksikielisellä alueella voidaan kuitenkin käyttää KieliL 7.1 §:n mukaan jompaakumpaa alueen kielistä, mutta muuten noudatetaan edellä sanottuja sääntöjä.

c. *Sopimus jatkokokouksen tiedottamisesta.* JL 62 §:ssä lausutaan, että jos toimitus täytyy siirtää toistaiseksi eikä seuraavaa kokouspäivää voida ennen kokouksen lopettamista määrätä ja asianosaisille ilmoittaa, on tieto siitä annettava 70 §:ssä säädetyllä tai asianosaisten sopimalla tavalla. Näin tapahtuvasta toimituksen jatkamisesta on kuitenkin ilmoitettava erikseen julkiselle asiamiehelle. Asianosaisilla on siten valta määrätä jatkokokouksen tiedottamistavasta. Vakiintuneen käsityksen mukaan tarkoitetaan saapuvilla olevia asianosaisia.¹⁰⁸

Säännös on sellaisenaan epäonnistunut. Asia on sikäli vähämerkityksinen ja rutiiniluontoinen, ettei sen järjestäminen ole ollut toimituksenmukaista asianosaisten kollektiivisen määräämistoimen avulla. Kollektiivinen määräämistoimi johtaa luonnollisesti myös JL 52 §:n muutosäännöksen noudattamiseen, mikä taas käytännössä osoittautuu suurissa toimituksissa kovin hankalaksi ja mahdottomaksikin.¹⁰⁹ Suurissa toimituksissa on käytännössä päädytty siihen, etteivät asianosaiset alle-

miehet. Samalla kannalla ollaan FBL-ehdotuksen 4:3.1:ssä. Ks. SOU 1963:68 s. 229—230, Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 209, ja Prop. 1969:128 A s. 10.

¹⁰⁸ Ks. *Haataja* s. 134 ja *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 154. AJ 71.3 §:n vastaavassa säännöksessä puhuttiin tosin jatkokokouksen tiedottamisesta asianosaisten päättämällä tavalla eikä siis asianosaisten sopimuksesta, mutta molempien ilmaisutapojen on katsottu merkitsevän samaa. Ks. tämän johdosta myös JAT s. 118, jossa sanamuodon muutosta on perusteltu.

¹⁰⁹ Ks. *Suomaa* s. 65 ja Jakolainsäädäntökomitea s. 10.

kirjoita JL 62.1 §:ssä tarkoitettua sopimusta, joka siis merkitään ainoastaan pöytäkirjaan. Käytännössä näyttää myös siltä, että sopimukset on katsottu tämänkaltaisessa tapauksessa asianosaisia sitoviksi ilman allekirjoitustakin.¹¹⁰

Asianosaisten kollektiivista määräämisvaltaa edellyttävä säännös olisi syytä poistaa myös lakitekstistä, koska sitä ei ole voitu käytännössäkään noudattaa. Vastaava asia on järjestetty Ruotsin JDL 3:11.2:ssa samalta pohjalta kuin omassa lainsäädännössämme, mutta Ruotsin uusissa lainvalmistelutöissä on pyritty siirtämään määräämisvaltaa toimitusinsinööreille, joka voisi asianosaisia kuultuaan määrätä jatkokokouksen tiedottamisen tavasta. Saapuvilla olevien asianosaisten yksimielisyyttä ei siten enää olisi tarpeen saavuttaa. Uudet ehdotukset näyttävät sanotussa suhteessa tarkoituksenmukaisemmilta kuin voimassa oleva lainsäädäntö.¹¹¹

¹¹⁰ Kuusamon kunnan Kantokylää olevassa Törmäsen jakokunnassa suoritetussa 29. 2. 1960 maarekisteriin merkityssä isojakotoimituksessa asianosaiset sopivat jatkokokouksen tiedottamisen tavasta, mutta eivät suurissa toimituksissa noudatetun yleisen käytännön mukaan kuitenkaan allekirjoittaneet sopimusta. Eräs toimituksen asianosaisista esitti kantelukirjelmässään oikeuskanslerille lukuisia erilaisia huomautuksia loppuun suoritetun ja jo lainvoiman saaneen toimituksen laillisuutta vastaan, mutta viranomaiset eivät katsoneet niiden antavan aihetta toimenpiteisiin eivätkä myöskään kiinnittäneet huomiota toimituksen tiedottamistapaan, joka siis katsottiin joko lailliseksi tai siinä mahdollisesti olleen virheen korjautuneen, varsinkin kun kantelija oli toimituspöytäkirjan mukaan ollut läsnä miltei kaikissa isojaossa pidetyissä kokouksissa ja useimmissa niistä käyttänyt myös puhevaltaa. Apulaisoikeuskanslerin kirje 28. 7. 1964 n:o 1314 maanmittaushallitukselle sekä maanmittaushallituksen sen johdosta kirjeellään 1. 10. 1964 n:o 2255/275 antama lausunto. Kantelukirjelmä ei antanut aihetta toimenpiteisiin apulaisoikeuskanslerin puolelta.

Ks. myös Jakolainsäädäntökomitea s. 10.

¹¹¹ Ks. FBL-ehdotuksen 4:20.2 sekä sen johdosta Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 250—251. Ks. myös SOU 1963: 68 s. 261, jossa vastaava säännösehdotus sisältyy 4: 23:een.

Näyttää siltä, että meillä ollaan taipuvaisia siirtymään samaan suuntaan. Pakkolunastusmenettelykomitea on ehdottanut, että pakkolunastuslautakunnan jatkokokouksesta voitaisiin tiedottaa lautakunnan määräämällä tavalla. Ks. komitean laatiman lakiehdotuksen 41.2 §:n johdosta Kom. 1965: B 32 s. 13. Väljään muotoon kirjoitetut säännökset edellyttävät myös vastuuta toimitusmiesten puolelta ja asianosaisten kuulemista. Jatkokokouksesta ei voida tietenkään tiedottaa suullisesti jatkokokouksen alussa! Jakolainsäädäntökomitea on kuitenkin ehdottanut JL 62.1 §:n kollektiivisen määräämistoimen säilyttämistä entisellään.

8. Saapuvilla olevien asianosaisten aineellisista määräämistoimista

a. *Sopimukset jyvityksestä.* Jyvityksen idea on omaksuttu jakolainsäädäntöömme 1700-luvulla.¹¹² Asianosaiset saivat aluksi sopia vapaasti jyväluvuista ja jyvitystä koskevista kysymyksistä yleensä,¹¹³ katsottiinhan koko jakotoimitus alkuvaiheessaan asianosaisten keskeiseksi sopimukseksi. Vuoden 1775 IsojakoA 5.1 §:n ja vuoden 1783 MaanmittausA 71.1 §:n jyvitystä koskevissa säännöksissä mainittiin tosin, että määräämisvalta jyvitystä koskevissa asioissa on kaikilla (alla, samtelige) osakkailla, mutta käytännössä tämä lienee kuitenkin johtanut siihen, että toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset käyttivät määräämisvaltaa. Vuoden 1848 MO 44 §:ssä korostettiin erityisesti sitä seikkaa, että jako-osakkaat voivat sopia jyväluvuista ainoastaan siinä tapauksessa, että he olivat kaikki asiasta yksimielisiä ja myös kaikki saapuvilla toimituksessa. Muussa tapauksessa toimitusmiesten oli päätettävä asiasta.¹¹⁴

¹¹² Ks. *Haataja* s. 221, *Moring* s. 473—475, *Suomaa* Maanmittaus 1958 s. 6—9 ja *Wiiala* I s. 224—232.

¹¹³ Ks. *Haataja* s. 228, *Moring* s. 475, *Suomaa* Maanmittaus 1958 s. 13 ja 22 sekä *Wiiala* I s. 229—232 ja 239 ynnä niissä mainittuja vanhaan jakolainsäädäntöön sisältyviä lainpaikkoja.

¹¹⁴ Ks. *Mila* 1912 s. 327—329. Toimitusmaanmittari selostaa siinä maanjako-oikeuden halkomistoimituksessa tekemää ratkaisua, jossa toimitusmiesten asianosaisten sopimukseen perustunut päätös vanhan jyvityksen käyttämisestä tarpeen mukaan korjattuna kumottiin ja määrättiin uusi jyvitys maalla toimitettavaksi, koska kaikki asianosaiset eivät olleet saapuvilla sopimassa vanhan jyvityksen käyttämisestä. Tila halottiin toimituksessa kolmeen osaan. Osakas A oli allekirjoittanut sopimuksen, joka julistettiin tehottomaksi hänen seuraajansa vaatimuksesta. Sen sijaan osalla C oli useita yhteisomistajia, joista ainoastaan muutamat olivat saapuvilla toimituksessa. Päätös perustui nimenomaan viimeksi mainittuun seikkaan ja vuoden 1848 MO 44 §:ään.

Toimitusmaanmittari ei ole ymmärrettävistä syistä ollut tyytyväinen ratkaisuun eikä siinä saamaansa »sakkoon». Hän kysyy, onko hän ainoa maanmittari, joka tällaista laittomuutta harjoittaa, ja jatkaa: »Sillä eipä ole johdunut mieleenikään lähteä jyvitystä maalla tarkastamaan, kun asialliset yksimielisesti ovat sopineet vanhaa jyvitystä seurattavaksi tahi sitä jossakin kohdassa muutettavaksi, olipa sitten kysymyksessä halkominen tahi, mikä sattuu vielä useammin, tiluslohkominen.»

Ks. myös OO 7.9.1912, *Mila* 1912 s. 331, ja OO 29.10.1901, *Mila* 1912 s. 334. Näissä ratkaisuissa sopimus vanhan jyvityksen käyttämisestä halkomisessa on kumottu vuoden 1848 MO 44 §:n nojalla, koska ainoastaan saapuvilla olevat

Asianosaisten määräämisvaltaa rajoitettiin edelleen vuoden 1916 jakolainsäädännössä, jolloin siirryttiin periaatteessa nykyiselle kannalle. JL:n voimaantulo ei ole sen sijaan merkinnyt sanottavia muutoksia. AJ 97.1 §:n mukaan jyväluvut on toimitusmiesten määrättävä eivätkä asianosaiset siis voi niistä enää sopia.¹¹⁵ Muutoksen perusteluista on oikeuskirjallisuudessa yleensä esitetty, että kiinnityksen haltijan oikeussuoja on vaatinut sopimusvapauden rajoittamista. Kiinteistöopillisessa kirjallisuudessa on taas muutosta perusteltaessa korostettu tasapuolisuuden vaatimusta nimenomaan jako-osakkaiden kannalta ja yhtenäisten tieteellisten jyvitysperusteiden käyttöönottamisen merkitystä.¹¹⁶ Lainvalmistelutöissä muutoksesta on yleensä mainittu ainoastaan ohimennen.¹¹⁷ Ilmeisesti molemmat näkökohdat ovat olleet vaikuttamassa asiaan.

JL 100 §:n mukaan tilukset on jyvityksessä tutkittava ja sen nojalla määrättävä kullekin tiluskuviolle jyväluku, joka osoittaa tiluksen pysyvän arvon verrattuna toisten tilusten samanlaiseen arvoon. Jyväluvut

asianosaiset ovat tehneet sopimuksen. Jälkimmäisessä tapauksessa tila halottiin kahteen osaan ja toista osapuolta edusti sopimusta allekirjoitettaessa omistajan vaimo ilman valtakirjaa.

Voimassa olevan lain mukaan vanhan jyvityksen käyttämistä koskevan sopimuksen voivat tehdä saapuvilla olevat asianosaiset. Ehkä edellä selostettu keskustelu vuodelta 1912 on ollut omiaan kypsyttämään lainsäätäjän tekemiä ratkaisuja oikeana pidettävään suuntaan. Samaa laittomuutta harjoitetaan kuitenkin vielä tänäkin päivänä tilikorvauksia koskevien sopimusten käsittelyssä, kuten edellä 2.6 c §:ssä oleva esitys osoittaa. Niitä koskeva keskustelu olisi ilmeisesti ollut myös tarpeen.

Ks. vuoden 1848 MO 44 §:n johdosta myös *Haataja* s. 228, *Moring* s. 475 ja *Wiiala* I s. 239.

¹¹⁵ KoO 11. 4. 1928 taltio 1359, Maanmittaus 1928 s. 192 ja *Kannel* LM 1929 s. 143: Uusjakotoimituksen osakas selitti sopineensa naapurinsa kanssa, että epätarkoituksenmukaisen jaon korjaamiseksi välirajaa siirrettäisiin naapurin puolelle, ja vaati sopimuksen toteuttamista tarpeen mukaan muuttamalla asianomaisten tilusten jyvitystä. Vaatimus hylättiin alistetun asian käsittelyssä maanjako-oikeudessa ja myös KoO:ssa, koska asianosaisilla ei ollut oikeutta sopia jyvityksestä, jonka he sitä paitsi olivat hyväksyneet. Ratkaisun johdosta voidaan huomauttaa, että sopimus on koskenut jakoehdotustakin.

¹¹⁶ Ks. oikeuskirjallisuuden osalta *Haataja* s. 229 sekä kiinteistöopillisen kirjallisuuden osalta *Wiiala* I s. 246—247. *Moring* s. 483 viittaa tapahtuneeseen muutokseen, mutta ei kommentoi sen perusteluja.

¹¹⁷ Ks. esim. Vp 1913 laki- ja talousvaliokunnan mietintö Arm. esityksen 12 johdosta asetukseksi jakolaitoksesta s. 7—8 ja *Lagberedningens förslag* 1900: 3 s. 108.

perustuvat siten toimitusmiesten suorittamaan tutkimukseen eivätkä asianosaiset voi niistä sopia. Kuitenkin asianosaiset saavat sopia JL 105.1 §:n mukaan vanhan jyvityksen käyttämisestä tarpeen mukaan oikaistuna, jos tilukset on aikaisemmin jyvitetty ja toimitusmiehet katsovat vanhan jyvityksen käyttämisen tarkoituksenmukaiseksi. Uusjaossa halkomisuusjakoa lukuunottamatta tilukset on kuitenkin 105.2 §:n mukaan aina jyvitetty uudelleen. Vakiintuneen käsityksen mukaan 105.1 §:ssä tarkoitetaan toimituksessa saapuvilla olevia asianosaisia, joilla siis on valta säädettyjen edellytysten vallitessa määrätä vanhan jyvityksen käyttämisestä jaossa.¹¹⁸ Samoja jyvitystä koskevia säännöksiä noudatetaan edelleen JL 194 §:n mukaan lohkomisessa, jossa jyvitys voidaan 195 §:n mukaan toimittaa myös siten, että eri tiluslajit jyvitetään summittain, jolleivät erityiset syyt vaadi toisenlaista jyvitystä.

Voimassa olevan lain säännökset vastaavat muutoin AJ:n kantaa, mutta AJ 97.2 ja 138 §:n sekä AMM 26.3, 54.1 ja 55 §:n mukaan vanhan jyvityksen käyttäminen perustui sekä halkomisessa että lohkomisessa toimitusmiesten päätökseen eikä siis asianosaisten sopimukseen. Nykyiset säännökset näyttäisivät olevan kirjoitettu siihen muotoon, etteivät toimitusmiehet voisi lohkomisessakaan päättää vanhan jyvityksen käyttämisestä ilman vastaavaa asianosaisten sopimusta. Summittainen jyvitys sen sijaan kyllä voidaan suorittaa lohkomisessa JL 195 §:n mukaan toimitusmiesten päätöksen perusteella eikä tällöin ole tarpeen saavuttaa asianosaisten yksimielisyyttä. Säännöksissä näyttäisi näin olevan epäjohtonmukaisuutta. Ruotsin JDL 11:5:n vastaavassa säännöksessä vanhan jyvityksen käyttäminen perustuu toimitusmiesten päätökseen, jota vastaava asianosaisten sopimus ei ole tarpeen.

Ruotsin uusissa lainvalmistelutöissä ollaan sen sijaan siirtymässä, jos niin voidaan sanoa, moniarvoiseen arvioimisoppiin. Jyvitykseen perustuva jako- ja järjestelytoimitus ei ehkä ole ainoa vaihtoehto, vaan sen rinnalla voidaan soveltaa muita arvioimisjärjestelmiä ilman tiluskoh- taista jyvitystä.¹¹⁹ Meillä käydyssä keskustelussa toisaalta jyvitykseen ja toisaalta kokonaisten kiinteistöjen arviointiin perustuva järjestelmä on ehkä liian usein nähty toisiinsa sovittamattomina vastakohtina, joista

¹¹⁸ Käytäntö on vakiintunut *Suomaan* s. 99 mielipiteen mukaiseksi.

¹¹⁹ Ks. FBL-ehdotuksen 5:9:n johdosta SOU 1963:68 s. 365–366 ja Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 395–403. Ruotsin voimassa olevasta oikeudesta ks. *Holmbäck* s. 214–219 ja *Ljungman—Stjernquist* I s. 49–51.

välttämättömyyden pakosta olisi valittava vain toinen ja toinen hylättävä.¹²⁰ Meillä käydyssä keskustelussa ei ole aina voitu havaita, etteivät nämä kaksi järjestelmää ole toisiinsa nähden vastakkaisuuden suhteessa vaan niitä molempia — sikäli kuin näillä kahdella järjestelmällä ollenkaan on periaatteellista eroavuutta — voidaan soveltaa rinnakkain. Sitä paitsi niiden rinnalle voidaan ehkä osoittaa myös muita käyttökelpoisia järjestelmiä.

Jyvitystä koskevaa kysymystä voidaan myös tarkastella järjestelymenetelmään liittyvänä osakysymyksenä. Tällöin voidaan kiinnittää huomiota siihen, että asianosaiset ovat vanhastaan saaneet määrätä tilikorvauksista, kunhan vain kiinnityksen haltijan ja muun kolmannen henkilön oikeusasema tulee turvatuksi. Tähän liittyen asianosaiset saavat määrätä myös tilusten ja kiinteistöjen arvoista sikäli kuin näitä kysymyksiä käsitellään tilikorvausten eikä jyvityksen yhteydessä. Tältä kannalta ei näyttäisi olevan myöskään periaatteellista estettä laajentaa asianosaisten määräämisvaltaa koskemaan myös tiluskohtaista arviointia.

b. *Sopimukset jakoehdotuksesta ja eräät muut niihin liittyvät sopimukset.* Vanhassa jakolainsäädännössä jakoehdotuksen katsottiin yleensä perustuvan asianosaisten sopimukseen. Vuoden 1775 IsojakoA 5.2 §:n mukaan asianosaisten edellytettiin sopivan yleisten (allmänna) alueiden erottamisesta ja palstain sijoituksesta sarkajaon mukaista järjestystä seuraten, jos se voi haitatta käydä päinsä, mutta muussa tapauksessa ja ellei sopimusta voitu saada aikaan, tilusten sijoituksesta oli määrättävä arvalla. Samalla korostettiin kuitenkin myös toimitusmaanmittarin osuutta tilusten sijoituksessa. Vuoden 1848 MO 53 §:ssä ja vuoden 1916 AJ 107 §:ssä toimitusmiesten asema on kehittynyt jakoehdotuksen laatimisessa keskeiseksi. Asianosaiset eivät voineet enää sopia jakoeh-

¹²⁰ Maanmittausalan kirjallisuudessa *Airas* tunnetaan voimassa olevan jyvitykseen perustuvan arvioimisjärjestelmän ankarimpana vastustajana ja kokonaisten kiinteistöjen arvioimisopin kehittämisen puoltajana jo useiden vuosikymmenien ajalta. Hänen kysymyksenasettelunsa näyttää usein keskittyvän joko — tai vaihtoehtoon. Ks. esim. *Airas* Uusjakolainsäädännön kehittäminen s. 66—75 ja *sama* Mila 1966 s. 156—158. Viimeksi mainitussa kirjoituksessaan hän kysyy edelleen joko — tai vaihtoehdon pohjalta: »Olisiko jyvitys hylättävä ja siirryttävä suoraan arvioimiseen.» *Lappi* Mila 1951 s. 49—54 luottaa taas jyvityksen kehittämismahdollisuuksiin.

dotuksesta muutoin kuin eräiden erikoiskysymysten osalta, kuten esim. eräiden yhteisten alueiden erottamisesta ja siirtojen toimittamisesta.¹²¹

Nykyiset säännökset ovat pääpiirteissään samanlaisella pohjalla kuin vuoden 1916 lainsäädännössä. JL 124, 125 ja 126 §:n jakoehdotusta koskevien keskeisimpien säännösten mukaan jakoehdotus on toimitusmiesten ja lähinnä toimitusinsinöörin laadittava tiettyjen laissa selitettyjen yleisten perusteiden mukaan. Asianosaisten määräämisvalta ulottuu periaatteessa erikoiskysymyksiin.¹²² Asianosainen voi tietysti tämän ohella jättää jakoehdotuksen hyväksymättä niin kuin JL 139 §:ssä säädetään, jolloin asia alistetaan maanjako-oikeuden tutkittavaksi. Tämä ei kuitenkaan merkitse periaatteessa asianosaisen määräämisvallan laajentumista vaan ainoastaan asian saattamista oikeuden tutkittavaksi hänen esittämiensä muistutusten pohjalta.

Voimassa olevan lain mukaan asianosaiset saavat määrätä eräistä jakoehdotukseen liittyvistä erityiskysymyksistä laissa nimenomaan mainituissa tai siinä edellytetyissä tapauksissa, kuten

- alueen jättämisestä yhteiseksi tai erottamisesta yhteistä taikka tilan erityistä tarvetta varten eräissä JL 16 luvussa säädetyissä tapauksissa,
- tiluslajien vaihtamisesta toisiinsa JL 125 §:ssä säädetyissä rajoissa,
- jakoehdotuksesta JL 130 ja 131 §:n tarkoittamissa tapauksissa, ja
- tilan siirtämisestä JL 134.2 §:n tarkoittamassa tapauksessa.

Kaikissa näissä säännöksissä puhutaan yleisesti asianosaisten sopimuksesta mainitsematta tarkemmin, tarkoitetaanko saapuvilla olevia vai kaikkia asianosaisia. Kirjallisuudessa on yleensä katsottu sekä AJ:n vastaavien säännösten kuin myös JL:n pohjalta, että määräämisvalta kuuluu näissä kysymyksissä yleensä toimituksessa saapuvilla oleville asianosaisille.¹²³ Eräitä poikkeuksia on kuitenkin samalla esitetty. Pysyvän metsätalouden harjoittamiseen käytettävän metsämaan erottaminen jaossa

¹²¹ Ks. historiallisen kehityksen ja AJ:n johdosta *Haataja* s. 241—273 ja *Moring* s. 502—530.

¹²² Samalla periaatteellisella kannalla ollaan yleensä myös ulkomaisessa jakolainsäädännössä. Ks. *Christensen* s. 132, *Ljungman—Stjernquist* I s. 53—57 ja *Steuer* s. 349—356.

¹²³ Ks. *Haataja* s. 135, *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 155 ja sama *Rasiteista* s. 70—71.

Suomaa s. 105 katsoo, että saapuvilla olevat asianosaiset voivat tehdä JL 112.1 §:ssä tarkoitetun sopimuksen alueen jättämisestä yhteiseksi vesialueen jaossa.

yhteiseksi edellyttää kaikkien asianosaisten määräämistointa niin kuin JL 109.2 §:ssä myös on sanottu. Muussa tapauksessa yhteismetsä erotetaan ainoastaan niille, jotka ovat erottamisesta sopineet, ja toisten osuudet jaetaan jakoperusteen mukaan. Sopimus tiluslajien vaihtamisesta näyttää sanotussa suhteessa epäselvältä, sillä kirjallisuudessa esitetyt mielipiteet ovat toisilleen vastakkaisia. *Haatajan* ja AJ 106.2 §:n sanamuodon mukaan sopimukseen tarvitaan kaikkien asianosaisten suostumus, mutta *Noposen* mukaan toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset saavat määrätä.¹²⁴ Käytännössä suoritetuissa toimituksissa saapuvilla olevien asianosaisten lienee yleensä sallittu määrätä asiasta. JL 125 §:ssä säädetty sopimuksen toteuttamisen asialliset edellytykset näyttävät olevan takeena siitä, ettei sopimus voi loukata toimitukseen saapumatta jääneen asianosaisten eikä kolmannen miehen oikeutta. Jo *Noposen* aikana omaksumaan tulkintaan voidaan yhtyä myös tässä. Sitä voidaan nyt perustella myös siten, että JL 125.2 §:n sanamuodossa ei puhuta enää kaikkien niiden asianosaisten sopimuksesta, joita kysymys koskee kuten AJ 106.2 §:ssä, vaan ainoastaan niiden asianosaisten sopimuksesta, joita asia koskee. Lainvalmistelutöissä ei kiinnitetä huomiota tähän vähämerkityksiseltä tuntuvaan sanamuodon muutokseen.

c. *Sopimukset rajan paikasta.* Asianosaiset eivät saa yleensä sopia rajan paikasta rajankäynnissä. Tätä lopputulosta on perusteltu lainvalmistelutöissä sekä tilojen muuttumattomuuden periaatteen ja yleisen edun avulla että myös kiinnityksen haltijan oikeusaseman turvaamiseen liittyvillä syillä.¹²⁵ JL 221.1 §:n mukaan aikaisemmin oikeusvoimaisesti määrätty ja käyty raja on käytävä entiseen paikkaansa.¹²⁶ Jollei rajan paikkaa taas ole aikaisemmin määrätty, niin toimitusmiesten on JL 222 §:n mukaan otettava selville sen paikkaa koskevat vaatimukset ja niiden perusteet sekä harkittava niiden nojalla ja kaiken asiasta saatavan selvityksen huomioon ottaen, mikä on oleva rajan paikka.

Asianosaiset saavat sopia rajan paikasta JL 223 §:ssä säädettyjen

¹²⁴ *Haataja* s. 134 ja *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 155.

¹²⁵ Ks. JLK s. 143—144. Ruotsin osalta ks. *Rodhe* Gränsbestämning s. 26 ja 56—57.

¹²⁶ Lakitekstissä tosin puhutaan lainvoimaisuudesta eikä oikeusvoimaisuudesta, vaikka siinä ilmeisesti tarkoitetaan viimeksi mainittua ominaisuutta. Ks. tarkemmin *Hyvönen* s. 216—218 sekä siinä mainittuja oikeustapauksia ja kirjallisuutta.

edellytysten vallitessa. Ensiksikin sopimus voidaan toteuttaa ainoastaan rajan paikan ollessa epävarma; selvän rajan paikasta asianosaiset eivät voi sopia. Lisäksi toimitusmiesten on tutkittava viran puolesta JL 221 ja 222 §:ssä säädetyllä tavalla, mikä on rajan oikea paikka, vaikka asianosaiset pääsisivätkin sopimukseen. Sopimus voidaan toteuttaa, jos se voidaan katsoa oikeaksi ja kohtuulliseksi. Samat säännökset koskevat sopimuksen osalta sekä ennestään määrättyä että määräämätöntä rajan paikkaa.¹²⁷ KaavJL 48.2 §:n tarkoittamassa tonttirekisteriin merkityn tontin rajojen tai sen alueen tarkistamista varten suoritettavassa tontinmittauksessa asianosaiset eivät voi sopia rajan paikasta toisin kuin raja on aikaisemmin oikeusvoimaisesti määrätty ja käyty.¹²⁸ Mikään ei estäne kuitenkaan asianosaisia sopimasta sellaisesta epävarman rajan suunnasta, joka havaitaan toimituksessa oikeaksi ja kohtuulliseksi JL 223 §:n analogiaa soveltaen. Kaupunkeja ja maalaiskuntia koskevia säännöksiä voitaneen hyvin suositella yhdenmukaistettavaksi tällä linjalla sekä tulkinassa että vastaisuudessa säädettävässä laissa.¹²⁹

AJ 164 ja 166 §:n mukaan asianosaisten mahdollisuudet sopia rajan paikasta olivat jonkin verran laajemmat. AJ 164.2 §:n mukaan asianosaiset voivat sopia rajamerkkien paikasta niiden ollessa epävarmat,

¹²⁷ Asianosaisten sopimusten toteuttamisen asialliset edellytykset on määriteltä samaan suuntaan sekä Ruotsin voimassa olevassa JDL 7:3:ssa että myös uusissa lainvalmistelutöissä FBL-ehdotuksen 14:5:ssä. Sopimusvapauden rajat näyttävät kuitenkin jonkin verran väljemmiltä kuin meillä, sillä sopimukseen perustuvan rajan paikan ei tarvitse olla »oikea». Asianosaiset eivät saa sopia rajan paikasta yleistä vesialuetta vastaan. Sopimuksen toteuttamisen asiallisia edellytyksiä koskee ehdotuksen 14:5.2: »Överenskommelse som anges i första stycket skall icke beaktas, om den avtalade sträckningen väsentligt avviker från gränsens rätta läge eller om ett fastställande av sträckningen skulle innebära att fastighets värde undergår minskning av betydelse eller att olägenhet uppkommer från allmän synpunkt.» Ks. Prop. 1969:128 A s. 49. Perustelujen osalta ks. SOU 1963:68 s. 671—675 ja Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 808—814, sekä voimassa olevan oikeuden osalta *Rodhe* Gränsbestämning s. 26—28.

Englannin oikeudessa sopimus rajan paikasta ei näytä olevan riippuvainen asiallisista edellytyksistä, mutta sopimus ei ilmeisesti sido kolmatta, joka joutuisi kärsimään sen johdosta, kuten esim. kiinnityksen haltijaa. Ks. *Powell-Smith* s. 128.

¹²⁸ Ks. *Pietilä* s. 404—405.

¹²⁹ Ruotsin uusissa lainvalmistelutöissä samat säännösehdotukset on tarkoitettu koskemaan kaikkia kuntamuotoja.

mutta muuten he eivät voineet sopia ennestään määrätyn rajan paikasta.¹³⁰ Maarajan ollessa määräämätön asianosaisten sopimuksen toteuttamiselle ei näyttänyt AJ 166 §:n mukaan olevan mitään asiallisia esteitä. Ennestään määräämättömän vesirajan paikasta asianosaiset eivät sen sijaan voineet AJ 168.1 §:n mukaan sopia, vaan se oli joka tapauksessa määrättävä MK 12:4:n ja LVV:n säännösten mukaan toimittaen kuitenkin tarpeelliseksi katsottavia tilusvaihtoja ja rajan oikaisuja,¹³¹ joiden osalta asianosaisilla näyttäisi olevan jossakin määrin myös määräämisvaltaa tilusvaihtoa koskevien säännösten nojalla.

Haatajan mukaan asianosaisten sitova sopimus ennestään määräämättömän maarajan suunnasta edellyttää AJ 166.1 §:n mukaan kaikkien toimitukseen kuuluvien asianosaisten suostumuksen. Sen sijaan asianosaisten sopimus ennestään käydyn epävarman rajan suunnasta, kun entisistä rajamerkeistä ei saada selvää, edellyttää AJ 164.2 §:n mukaan ainoastaan kaikkien niiden asianosaisten suostumuksen, joita asia koskee.¹³² Tällainen erottelu ei voine perustua muuhun kuin huolimattomasti kirjoitetun lain sanamuotoihin eikä sillä voine olla merkitystä lain soveltamisen kannalta, kuten edellä on jo kiinnitetty huomiota.¹³³ Kuitenkin kirjallisuuden pohjalta voitaneen pitää selvänä, että yksinomaan toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset eivät ainakaan AJ:n mukaan voineet sopia rajan suunnasta; sitova sopimus edellytti kaikkien niiden asian-

¹³⁰ KoO 1929 II 617: Asianosaiset sopivat rajankäyntitoimituksessa, että aikaisemmin mutkaiseksi käyty raja oikaistaisiin suoraksi. Toimitusmiehet eivät voineet toteuttaa sopimusta toimittamatta tilusvaihtoa rajan oikaisemiseksi siinä järjestyksessä kuin siitä oli säädetty ja tutkimatta olivatko edellytykset sellaisen tilusvaihdon toimittamiselle olemassa. Asia palautettiin tämän vuoksi toimitusmiehille uudelleen laillisesti käsiteltäväksi.

Haataja s. 134 ja *sama* Jakolainsäädäntö s. 197 katsoo, että asianosaisilla on AJ 164.2 §:n nojalla oikeus sopia ennestään määrätyn epävarman rajan suunnasta ja rajamerkeistä, jos entisistä rajamerkeistä ei saada selvää. Myöhemmin *Haataja* s. 610 katsoo, etteivät asianosaiset saa sopimuksella määrätä ennestään määrätyn rajan paikasta toisin kuin toimitusmiehet katsovat oikeaksi. Lau-
suntojen ei välttämättä tarvitse olla ristiriidassa keskenään, sillä asianosaisten sopimuksen toteuttamisen edellytyksenä näyttää olleen silloin kuten nytkin, että sovittua rajan suuntaa voidaan pitää pääpiirteissään »oikeana».

¹³¹ Ks. asianosaisten sopimusvapaudesta AJ:n mukaan *Haataja* s. 610 ja *sama* Jakolainsäädäntö s. 197—200 sekä *Moring* s. 805 ja 823. Aikaisemmasta historiasta ks. myös *Brotherus* LM 1932 s. 19.

¹³² *Haataja* s. 134.

¹³³ Ks. edellä 1.3 c §:n loppupuolella esitettyä.

osaisten mukanaoloa, joita asia koskee. Tämä kanta näyttää varsin johdonmukaiselta ottaen myös huomioon sen, että asianosaiset ovat saaneet AJ:n mukaan sopia asiallisessa suhteessa jokseenkin esteettömästi ennestään määräämättömän rajan suunnasta.

Vertaileva tutkimus näyttäisi osoittavan, että sopimuksen toteuttamisen asiallisia edellytyksiä tiukennettaessa voitaisiin samalla luopua joistakin ankarista vaatimuksista muodollisten edellytysten puolella. Varhaisessa lainsäädännössä sopimus rajan suunnasta kuten sopimus jakoehdotuksestakin jaossa näyttäisi olevan luonteeltaan lähellä yksityisoikeudellista sopimusta, jossa asianosaisilla olisi laaja määräämisvalta asiallisessa suhteessa. Samalla olisi kuitenkin edellytettävä, että sitova sopimus voisi syntyä ainoastaan kaikkien asianosaisten myötävaikutuksella. Uudessa lainsäädännössä rajan suuntaa koskevan sopimuksen toteuttaminen toimituksessa on asetettu riippumaan tietyistä asiallisista edellytyksistä; sovittu raja ei voi poiketa ainakaan huomattavasti oikeana pidettävästä rajan suunnasta. Samalla ollaan kuitenkin luovuttu yksityisoikeudelliselle sopimukselle ominaisesta kaikkien asianosaisten saapuvilla oloa koskevasta vaatimuksesta.

Ruotsin lainsäädännössä ja lainvalmistelutöissä edellytetään että toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset voivat hyvin sopia myös rajan suunnasta nimenomaan sen vuoksi, että toimitusmiesten on joka tapauksessa valvottava, ettei sopimus ole kenellekään kohtuuton, ei saapumatta jääneen asianosaisen, kiinnityksen haltijan eikä muunkaan kolmannen henkilön kannalta.¹³⁴ Näyttää siltä, että meidän lainvalmistelutöissämme ei ole kiinnitetty sanottavaa huomiota tähän riippuvuuteen.

JL:n kanta näyttää muodollisia edellytyksiä koskevan kysymyksen osalta epäselvältä eivätkä lainvalmistelutyötkään näytä tuovan asiaan sanottavaa valaistusta. Lainvalmistelutöissä viitataan sekä AJ 166 §:ään että Ruotsin JDL 7:3:een.¹³⁵ Edellisessä puhutaan kaikkien ja jälkimmäisessä toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten määräämisvallasta.

¹³⁴ Ruotsin JDL 7:3:ssa ja FBL-ehdotuksen 14:5:ssä edellytetään, että saapuvilla olevat asianosaiset voivat sopia rajan suunnasta laissa säädettyjen asiallisten edellytysten vallitessa. Perustelujen osalta ks. erit. SOU 1963:68 s. 673—674, jossa määräämisvallan säilyttämistä toimituksessa saapuvilla olevilla asianosaisilla perustellaan myös sillä näkökohdalla, että rajan suuntaa koskeva kysymys ratkaistaan joka tapauksessa toimituskokouksessa. Ks. myös *Cervin* Delningslinje s. 158—161.

¹³⁵ JLK s. 212.

JL:n lainvalmistelutöissä korostetaan erityisesti, että sopimuksen toteuttamisen asiallisia edellytyksiä on Ruotsin vastaaviin säännöksiin liittyen muutettu toisenlaisiksi kuin AJ:ssa. Muodollisista edellytyksistä lainvalmistelutöissä ei mainita nimenomaisesti mitään, mutta sanamuotoja tarkasteltaessa voidaan kuitenkin havaita, että tässäkin suhteessa on lähestytty Ruotsin säännöksiä, koska JL 223 §:ssä puhutaan vain asianosaisista, kun taas AJ 166.1 §:ssä puhuttiin nimenomaan kaikista asianosaisista.¹³⁶

Edellä mainitut seikat tukevat sitä käsitystä, että muodolliset edellytykset ovat myös muuttuneet voimassa olevassa laissa. JL 223 §:ää voidaan nyt perustellusti tulkita siten, että saapuvilla olevat asianosaiset saavat sopia rajan suunnasta, mikäli laissa muutoin säädetty sopimuksen toteuttamisen asialliset ja muodolliset edellytykset ovat olemassa. Kysymys on tosin jonkin verran tulkinnanvarainen.

Tilanne näyttää muuttuvan jonkin verran toisenlaiseksi niissä järjestelmissä, joissa sekä asianosaisten sopimus että mahdollinen toimitusmiesten päätös rajan suunnasta rajankäyntitoimituksessa merkitään julkista luotettavuutta nauttivaan kiinteistökirjaan. Asianosaiset saavuttavat tällöin kiinteistökirjaan tehdyn merkinnän mukaisen etusijan muihin kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoihin nähden. Järjestelmä johtaa periaatteessa siihen, ettei viranomaisen ole tarpeen valvoa kiinteistöjen muuttumattomuuden periaatetta kiinnityksen haltijan oikeuden suojaamiseksi, koska hänen kiinteistökirjan mukainen etusijansa määrää sen seikan, sitooko kiinteistön omistajien rajan suunnasta tekemä sopimus kiinnityksen haltijaa vai ei. Kunnallista viranomaista kiinnostaa tietysti, että sopimuksessa on otettu huomioon kaavoitukselliset intressit. Muutoin asianosaisten mahdollisuudet sopia rajan suunnasta näyttävät jokseenkin laajoilta varsinkin englantilaisessa, mutta myös esim. Tanskan järjestelmässä. Englannissa asianosaiset voivat ottaa joko yhteisen maanmittausinsinöörin tai kumpikin erikseen omansa samalla kertaa sekä sovittelijaksi että tuomariksi, minkä jälkeen asiasta voidaan tarpeen vaatiessa riidellä oikeudessa. Jos taas asianosaiset kääntyvät Tanskassa eri maan-

¹³⁶ JL 223 § on laissa JLK:n esittämässä sanamuodossa. Ks. JLK s. 143—144 ja 212—213 ehdotuksen 265 §:n johdosta. Ruotsin JDL 7:3:ssa puhutaan sen sijaan nimenomaan saapuvilla olevien asianosaisten määräämisvallasta, joten mitään tulkintavaikeuksia ei ole sen pohjalta voinut syntyä. Ks. myös SOU 1963: 68 s. 674.

mittausinsinöörien puoleen, niin toimituksen suorittaa se maanmittausinsinööri, joka on ensiksi ottanut tehtävän vastaan, minkä jälkeen varsinaisesta asiasta voidaan taas riidellä oikeudessa.¹³⁷

9. Asianosaisten enemmistöpäätöksistä

Asianosaiset eivät voi yleensä toimituksessa tehdä enemmistöpäätöksiä, vaan heidän määräämisvaltansa käyttäminen edellyttää pääsäännön mukaan yksimielisyyttä. Lainvalmistelutöiden varhaisvaiheessa on torjuttu jo sellainen ajatuskin, että asianosaisten enemmistö voisi laajahkossa mittakaavassa päättää asioista vastoin vähemmistön kantaa.¹³⁸ Kuitenkin JL:iin on pujahtanut joitakin harvoja säännöksiä, jotka eivät ollenkaan sovellu *Haatajan* muodostamaan asianosaisten määräämistointen eli sopimusten systematiikkaan, klassiseen kolmijakoon.

Menettelyä koskevista tähän ryhmään kuuluvista asioista voidaan mainita JL 68 §:ssä tarkoitettu päätös *toimitsijan valitsemisesta*: »Jos kokouksessa saapuvilla olleiden asianosaisten enemmistö katsoo sen tarpeelliseksi, on heidän valittava yksi tai useampia toimitsijoita suorittamaan sellaisia toimituksen yhteydessä tai sen lopettamisen jälkeen esiintyviä tehtäviä kuin toimitusmiesten tiedonantojen saattamista asianosaisten tiedoksi, apumiesten hankkimista, sen valvomista, että määräyksiä tilusten ja metsän käytöstä sekä rakennusten rakentamisesta ja korjaamisesta jaon aikana noudatetaan, ja näiden määräyksien rikkomisen syytteen saattamista, tilikorvauksien perimistä ja luontoissuorituksena määrättyjen tehtävien toimeenpanoa, sekä muita niihin verrattavia asianosaisten suoritettavia toimia.»

¹³⁷ Ks. Englannin osalta *Powell-Smith* s. 20—22 ja 128 sekä Tanskan osalta *Tolstrup* s. 73—80. Myös Norjan jakolain mukaan asianosaiset voivat yleensä sopia epävarman rajan suunnasta ja rajankäynti merkitään kiinteistökirjaan. Sen sijaan Norjan lain mukaan asianosaiset eivät voi itse valita toimitusinsinööriä, vaan asianomainen oikeus käsittelee asian. Ks. *Christensen* s. 62 ja 216—218 sekä *Harbek—Solem* s. 78.

¹³⁸ Ks. JAT s. 118, jossa jakotoimituksen jatkokokouksen tiedottamistapaa käsiteltäessä torjuttiin jyrkästi sellainen ajatus, jonka mukaan asia voitaisiin järjestää saapuvilla olevien asianosaisten enemmistöpäätöksellä vastoin vähemmistön tahtoa. Sanamuotoja muutettiin, koska »lainsäädännössä kaikkialla muualla puhutaan asianosaisten sopimuksesta.»

Enemmistöpäätöksestä puhuttaessa joudutaan myös heti kysymään, onko enemmistö laskettava pääluvun, osuuksien suuruuden vai ehkä jonkin muun perusteen mukaan. JL 68 §:ssä tarkoitetaan pääluvun mukaan laskettavaa enemmistöä, kuten myös lainvalmistelutöissä on huomautettu.¹³⁹ Muuten 68 §:n mukainen päätös toimitsijan valitsemisesta lienee ainoa JL:n tuntema asianosaisten yksinkertaisen enemmistön ratkaistavissa oleva asia. Sen sijaan JA 34 ja 36.2 §:n mukaan asianosaisten yksinkertainen enemmistö voi päättää eräistä kartoitusta koskevista kysymyksistä.¹⁴⁰

Asioita ei yleensä ratkaista meidän jakolainsäädäntömme mukaan asianosaisten enemmistöpäätöksellä. Tällainen asiantila ei ole suinkaan ainoa ratkaisuvaihtoehto. Esim. Saksan uusjakolainsäädännössä enemmistöpäätösten tekemistä pidetään jakolainsäädäntöönkin hyvin soveltuvana menettelytapana.¹⁴¹ Jostakin syystä juuri toimitsijan vaalin kohdalla meillä on siirrytty antamaan päätösvaltaa asianosaisten yksinkertaiselle enemmistölle. Ruotsin JDL 3:15.1:n säännös ei ole ollut esikuvana, sillä sen mukaan saapuvilla olevat asianosaiset sopivat toimitsijan valitsemisesta. Meidän lainvalmistelutöissämme tämäkin ratkaisuvaihtoehto on ollut eräänä mahdollisuutena.¹⁴² On mielenkiintoista havaita, että tässä yksityiskohdassa Ruotsin lainvalmistelutöissä on nyt siirrytty meidän lainsäädännössämme jo aikaisemmin omaksutulle kannalle. FBL-ehdotuksen 4:36.1:n mukaan saapuvilla olevien asianosaisten enemmistö voisi päättää toimitsijan valitsemisesta samoin kuin JL 68 §:ssä. Tämän ohella Ruotsissa ehdotetaan, että toimitsija olisi valittava myös silloin, kun viranomainen katsoo sen tarpeelliseksi.¹⁴³ Ruotsin uusista lainvalmistelutöistä ei voitane sanottavasti löytää sellaisia yksityiskohtia,

¹³⁹ KoO:n lausunto 20.12.1940 s. 97.

¹⁴⁰ Ks. myös *Haataja* s. 188.

¹⁴¹ Osakasyhteisön hallituksen jäsenet valitaan muun muassa yleensä enemmistöpäätöksellä. Ks. *Steuer* s. 169. Päätösvalan käyttämisestä määrätään tarkemmin osakasyhteisön säännöissä niin kuin FlurbG 22.3 §:ssä on säädetty.

¹⁴² Ks. KoO:n lausunnossa 20.12.1940 s. 96—97 esitettyjä meillä omaksutun ratkaisun perusteluja. JL 68 § on muodostunut eräänlaiseksi kompromissiksi JDL 3:15.1:n saapuvilla olevien asianosaisten yksimielisen sopimuksen ja JLK:n s. 116 ja 186 sekä JAT:n s. 17 ehdottaman järjestelmän välillä. Viimeksi mainituissa ehdotuksissa toimitusmiehet olisivat myös asianosaisten ohella voineet päättää toimitsijan valitsemisesta kuten FBL-ehdotuksessakin.

¹⁴³ Ks. Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 305—307, jossa toimitusmiesten työn keventämiseksi on katsottu tarpeelliseksi, että myös viranomainen voisi

joissa olisi päädytty nimenomaan JL:ssa aikaisemmin omaksuttuihin ratkaisuihin.

JL tuntee myös toisenlaisen asianosaisten enemmistöpäätöksen. JL 12.1 §:n mukaan uusjaon toimittamiseen alueella, jossa isojaon tai aikaisemman uusjaon päättymisestä ei ole kulunut kolmeakymmentä vuotta, vaaditaan sen lisäksi, mitä uusjaon edellytyksistä on muutoin säädetty, että vähintään kolme neljäsosaa alueen osakkaista, joiden tilat vastaavat vähintään kolmea neljättäosaa alueen yhteisestä veroluvusta, jaon toimittamisesta sopivat. Samassa pykälässä mainitaan myös eräitä poikkeuksia tästä uusjaon edellytyksiä koskevasta säännöstä.¹⁴⁴

Samassa yhteydessä voitaneen viitata myös JL 39 ja 183.5 §:n asianosaisten määräämisvaltaa koskeviin säännöksiin. Niissä mainitun lohkomisvaatimuksen voivat tehdä sellaiset kosken osakkaat, joille kuuluu vähintään kolmannes osuuksista. Niitä koskeva esitys sopii kuitenkin paremmin asianosaisten aloitevaatimuksia koskevan käsittelyn yhteyteen.

10. Näkökohtia de lege ferenda

Voimassa olevan jakolainsäädäntömme pohjalta muodostettu järjestelmä ja sen puitteissa suoritettu tarkastelu antavat kuvan asianosaisten määräämisvallasta kiinteistötoimituksissamme. Suoritetun tarkastelun jälkeen voidaan myös esittää joitakin kokonaisarviointeja lainsäädännössämme omaksutuista ratkaisuista, jotka eivät läheskään aina näytä parhailta mahdollisilta, kuten myös edellä on eri yhteyksissä jouduttu havaitsemaan.

Ennen muuta näyttää siltä, että *painopiste* on sijoittunut väärään kohtaan määräämistointen järjestelmässämme. Edellä olevasta esityksestä voidaan havaita, että lainsäädännössämme omaksutussa järjestelmässä on painopiste kaikkien asianosaisten määräämistointen kohdalla. Varsin lukuisat asiat, joista asianosaiset saavat määrätä, näyttävät sijoittuvan

velvoittaa asianosaiset valitsemaan toimitsijan. Perusteluissa edellytetään, että enemmistö laskettaisiin pääluvun mukaan ja äänten mennessä tasan vaali ratkaistaisiin arvalla.

¹⁴⁴ Jakolainsäädäntökomitea s. 3 on ehdottanut nykyisen JL 12 §:n poistamista laista tarpeettomana, koska »olosuhteet nykyisin muuttuvat huomattavasti nopeammin» kuin JL:n säätämisen aikoihin.

tähän ryhmään.¹⁴⁵ Tällainen sijoittelu merkitsee kuitenkin samalla asianosaisten määräämisvallan kaventumista, sillä varsinkaan suurehkoissa toimituksissa ei voida samalla kertaa yleensä saada kaikkia asianosaisia koolle eikä yksimielisyyden saavuttaminen suuressa asianosaisjoukossa ole muutenkaan kovin helppoa.

Yksittäiskysymyksiä tarkasteltaessa lainsäädäntömme kehityksessä voidaan havaita vähittäistä siirtymistä kaikkien asianosaisten määräämistöimistä saapuvilla olevien asianosaisten määräämistöimiin. Edellä on selostettu kirjallisuudessa käytyä keskustelua, joka on koskenut vanhan jyvityksen käyttämiseen liittyviä sopimuksia. Keskustelun perusteella myös lakia on muutettu niin, että saapuvilla olevat asianosaiset saavat sopia JL 105.1 §:n mukaan vanhan jyvityksen käyttämisestä jakotoimituksessa, kun taas sama asia vuoden 1848 MO:n mukaan edellytti kaikkien asianosaisten yksimielisyyttä. Vanhan jyvityksen käyttämistä koskevassa kysymyksessä on siirrytty kaikkien asianosaisten määräämistöimestä saapuvilla olevien asianosaisten määräämistöimeen.¹⁴⁶

Uusimmista lainvalmistelutöistä voidaan osoittaa samantapaisia esimerkkejä. Jakolainsäädäntökomitea on kiinnittänyt huomiota siihen, ettei suurissa toimituksissa voida tehdä tilikorvauksia koskevia sopimuksia, jos sopimuksiin vaaditaan kaikkien asianosaisten hyväksyminen. Jakolainsäädäntökomitea on tämän vuoksi ehdottanut JL 159.2 §:ää täydennettäväksi siten, että tilikorvauksista voisivat sopia saapuvilla olevat asianosaiset.¹⁴⁷

Painopisteen sijainnissa havaittavissa oleva perusvirhe voidaan tietysti korjata siten, että lukuisia yksittäiskysymyksiä korjataan erikseen pitkäkhön ajan kuluessa. Kuitenkin jakolainsäädäntömme kokonaisuudistus näyttää monesta eri syystä tarpeen vaatalta. On selvää, että asianosaisten määräämistöinten järjestelmää koskeva kokonaiskysymys joudutaan ottamaan samalla harkittavaksi. Tällöin näyttää myös ilmeiseltä, että painopistettä joudutaan siirtämään ratkaisevasti toiseen kohtaan. Haluttaessa edetä varovasti meillä voidaan suositella siirtymistä Ruotsin esimerkin mukaisesti saapuvilla olevien asianosaisten yksimielisiin määräämistöimiin. Tämänkaltaisen siirtyminen merkitsee kuitenkin samalla sitä, että toimitusmiehet joutuvat kussakin tapauksessa

¹⁴⁵ Ks. edellä erit. 2.6 §:ssä olevaa esitystä.

¹⁴⁶ Ks. tarkemmin edellä 2.8 a §:ssä olevaa esitystä.

¹⁴⁷ Ks. Jakolainsäädäntökomitea s. 29.

erikseen harkitsemaan, aiheutuuko sopimuksesta haittaa toimitukseen saapumatta jääneille asianosaisille, kiinnityksen haltijoille ja ehkä myös muille kolmansille henkilöille. Samalla olisi myös harkittava määräämisvallan siirtämistä joissakin kohdissa saapuvilla olevien asianosaisten enemmistölle, ja myös siirtymistä eräiltä osin kollektiivisesta määräämistoimesta yksipuoliseen määräämistoimeen, kuten esim. Saksan uusjakolainsäädännössä on tapahtunut.¹⁴⁸

Uuden lainsäädännön valmisteluissa olisi myös kiinnitettävä tarpeellista huomiota säännösten *sanamuotoihin*, jotta välttyttäisiin nykyistä lainsäädäntöä rasittavilta moninaisilta tulkintakysymyksiltä. Nykyisessä lainsäädännössähän puhutaan kovin usein lyhyesti ja yksinkertaisesti asianosaisten sopimuksesta mainitsematta erikseen, tarkoitetaanko kaikkien vai saapuvilla olevien asianosaisten sopimusta. Esim. JL 105.1 ja 186.2 §:n sanamuodot ovat samanlaiset, kummassakin puhutaan yksinkertaisesti asianosaisten sopimuksesta. Kuitenkin edellistä säännöstä joudutaan tulkitsemaan siten, että siinä tarkoitetaan saapuvilla olevien asianosaisten sopimusta, kun taas jälkimmäisessä säännöksessä halutaan puhua kaikkien asianosaisten sopimuksesta. Joudutaan kysymään, minkä vuoksi lainsäädännössämme on kovin usein päädytty lyhimpään mahdolliseen ilmaisutapaan, vaikka laissa olisi pitänyt kussakin tapauksessa lausua erikseen, millaista sopimustyyppiä tarkoitetaan.

Yksinkertaisiin sanamuotoihin lienee päädytty lähinnä vastaavien Ruotsin lain mallien mukaisesti. Ruotsin lainsäätäjä on kuitenkin välttänyt sekaannuksen ottamalla lakiin JDL 18:1.1:n yleissäännöksen, jossa määräämisvaltaa siirretään yleisesti saapuvilla oleville asianosaisille: »I de frågor, som omtalas i 5, 10 och 15 kap., äge närvarande delägare efter överläggning med förrättningsmännen besluta, där ej annat är särskilt föreskrivet.» Meidän lainsäädännössämme ei ole vastaavaa yleissäännöstä. Tämän vuoksi laissa olisi pitänyt ilmaista kullakin kerralla erikseen, millaista sopimustyyppiä tarkoitetaan. Näin ei ole kuitenkaan voimassa olevan lain osalta johdonmukaisesti tapahtunut, mikä on ollut omiaan aiheuttamaan sekaannusta ja tulkintavaikeuksia. Vastaisuudessa säädettävässä laissa olisi pyrittävä huomattavasti suurempaan johdonmukaisuuteen sekä sopimustyyppien valitsemisessa että ilmaisutavoissa.

¹⁴⁸ Ks. esim. edellä 2.3 a §:ssä olevaa Saksan oikeutta koskevaa esitystä.

3 §. MÄÄRÄÄMISTOIMEN MUOTO

1. Kollektiivisen määräämistoimen muoto JL:n mukaan

a. JL 52 §:n sisältö. Asianosaisten kollektiivinen määräämistoimi eli sopimus tehdään JL:n mukaisessa kiinteistötoimituksessa pääsäännön mukaan 52 §:ssä säädettyä muotoa noudattaen. JL 52 §:n sanamuoto kuuluu seuraavasti: »Sopimus, jonka asianosaiset jaon yhteydessä tekevät, on heidän allekirjoitettava ja toimitusmiesten vahvistettava.» Muotosäännöksen sisältö on ollut samanlainen jo vuoden 1916 jakolainsäädännössä AJ 73.1 §:ssä¹ eivätkä eroavuudet ole huomattavia myöskään verrattaessa esim. vuoden 1848 MO 7.4, 44 ja 45 §:n asianosaisten sopimuksia koskeviin säännöksiin.² Muotosäännöksen sisältö on siten säily-

¹ AJ 73.1 §: »Sopimus, jonka asianosaiset tämän asetuksen mukaan tekevät, on heidän allekirjoitettava sekä toimitusmiesten oikeaksi vahvistettava.»

Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa jakolaitoslaiksi vuodelta 1900 vastaava säännös oli 19 §:ssä seuraavassa muodossa: »Varder enligt denna lag förening af närvarande delegare ingången, skall ock den i protokollet intagas samt af delegarne jemte gode männen underskrifvas. Sålunda undertecknad förening lände sedan till efterrättelse, med iakttagande likväl af hvad 123 § innehåller rörande frånvarande delegares rätt. Lag samma vare, der delegare vägrar sin underskrift, ändå att han föreningen inför protokollet godkänner.» Ks. Lagberedningens förslag 1900:3 s. 6 ja 108—109.

² Vuoden 1848 MO 7.4 §: »Kaikesta, mitä toimituksessa on tapahtunut, kirjoittakoon maamittari selvän ja täydellisen pöytäkirjan, johon ne sovinnot ja suostumukset, joita asianosaiset ovat tehneet, myöskin ovat pantavat. Ennenkuin toimitusmiehet erkanevat, on tämä pöytäkirja asiallisille luettava. Jos he sen sisällyksen hyväksyvät, pitää se seikka heidän sekä saapuvilla olevain uskottujen miesten nimien ja puumerkkien allekirjoituksella vahvistettaman. Jos maanomistajat kieltäytyvät allekirjoittamasta, olkoon pöytäkirjalla sittenkin todistusvoima, kun asialliset sen oikeaksi myöntävät tahi lautamiehet eli uskotut miehet asianomaisesti todistavat sen pitävän yhtä sen kanssa, mitä toimituksessa on tapahtunut.»

nyt lainsäädännössä suhteellisen pysyvänä, millä seikalla on oma merkityksensä oikeuskäytännön vakiintuneisuuteen. Tämän vuoksi myös vanhempaa oikeuskäytäntöä voidaan yleensä käyttää hyväksi muotomääräyksiä tutkittaessa.

b. JL 52 §:n *muodollisuudet* käyvät pääpiirteissään selville lain sanamuodosta. Ensiksikin edellytetään *kirjallista* muotoa. Sopimus voidaan saattaa kirjalliseen asuun joko toimituksen pöytäkirjassa tai pöytäkirjan liitteenä olevassa erillisessä asiakirjassa, kuten JA 13.4 §:ssä on sanottu.³

Kirjallisen muodon ohella edellytetään *asianosaisten allekirjoitusta*.⁴ Asian laadusta riippuen sitovan sopimuksen syntymiseen tarvitaan joko kaikkien tai toimituksessa saapuvilla olevien tai ehkä muunlaisen asianosaisryhmän allekirjoitus sen mukaan kuin edellisessä pykälässä on esitetty.

Asianosaisten tekemä sopimus on edelleen *toimitusmiesten vahvistettava* allekirjoituksillaan.⁵ Voimassa olevassa laissa ollaan tässäkin

MO 44 §: »... Jos maanomistajat joko itse tahi asiamiehen kautta ovat kaikki saapuvilla ja jos he sopivat muusta arvosta, kuin mitä maamittari on ehdottanut, määrätään jyväluku semmoisen heidän yksimielisen suostumuksensa mukaan, mutta muutoin sen määräävät toimitusmiehet.»

MO 45 §: »... Jos nautintoin ylöspano ja jyvitys myönnetään oikeaksi, on toimituskirja asiallisten ja toimitusmiesten allekirjoitettava ja vahvistettava.»

³ JA 13.4 §:ää vastaava säännös sisältyi myös AMM 17.2 §:ään.

⁴ KoO 1936 II 404: Asianosaiset eivät olleet halkomistoimituksessa allekirjoittaneet palstain sijoituksesta tehtyä toimituspöytäkirjaan merkittyä sopimusta eikä pöytäkirja osoittanut, että sitä olisi edes *tarjottu* heidän allekirjoitettavakseen. Tämän vuoksi sopimus ei sitonut osakasta. Jakoehdotus oli tehty sopimuksen osoittamalla tavalla siten, että eri tiluslajeja oli vaihdettu toisiinsa. Maanjako-oikeus hylkäsi vaatimukset, koska palstain sijoitus oli sekä sopimuksen että tarkoituksenmukainen. KoO kumosi tuomion ja jakoehdotuksen sekä palautti asian toimitusmiehille.

KoO 17.3.1927 taltio 1118, Kannel LM 1929 s. 143.

⁵ KoO 1954 II 28 (ään.): Halkomistoimituksen pöytäkirjan mukaan asianosaiset olivat sopineet 22.10.1949 tilikorvausten kuittaamisesta metsätilin osalta ja tilin tekemättä jättämisestä. Valituksen tehnyt osakas ei ollut kuitenkaan allekirjoittanut toimituspöytäkirjaa eivätkä toimitusmiehetkään olleet vahvistaneet pöytäkirjaa ja siinä olevaa sopimusta oikeaksi siinä tilaisuudessa, jossa sopimus oli otettu pöytäkirjaan, vaan vasta toimituksen päättyessä 16.10.1950, sen vuoksi ja kun sopimusta näin ollen ei ollut tehty AJ 73 §:ssä säädetyin tavoin, valittajan vaatimus toimituksen oikaisemisesta hyväksyttiin. Eri mieltä olleet jäsenet katsoivat sopimuksen sitovan kaikkia asianosaisia.

samalla kannalla kuin aikaisemmassa lainsäädännössä, vaikka lainvalmistelutöissä on tosin eräässä vaiheessa ruotsalaiseen lainsäädäntöön liittyen ehdotettu, että vahvistaminen suoritettaisiin uskottujen miesten eikä toimitusmiesten toimesta.⁶ Tästä ajatuksesta on kuitenkin luovuttu, koska myös toimituspöytäkirja on toimitusmiesten vahvistettava ja sopimus voidaan merkitä pöytäkirjaan, jolloin yhdenmukaisuuden vuoksi voidaan pitää perusteltuna, että toimitusmiehet vahvistavat sopimuksen.⁷ Sopimus on asianosaisten allekirjoitettava ja toimitusmiesten vahvistettava myös silloin, kun se on JA 13.4 §:n mukaisesti kirjoitettu pöytäkirjan liitteenä olevaan erilliseen asiakirjaan.⁸

JL 52 § ja JA 13 § eivät edellytä paikan ja ajan merkitsemistä sopimuksesta laadittuun asiakirjaan. Näiden merkintöjen puuttuminen pöytäkirjasta tai erillisestä asiakirjasta ei voine myöskään vaikuttaa sopimuksen sitovuuteen. Kiinteistönkaupan muotomääräysten osalta ollaan sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä usein päädytty siihen, ettei vähäinen tai epäoleellinen muotovirhe ole välttämättä johtanut ainakaan kaikissa yksittäistapauksissa niihin oikeusseuraamuksiin, jotka normaalisti liittyvät muotovirheeseen, vaikka kiinteistönkaupan muotomääräyksiä pidetään yleensä ankarina.⁹ Sopimuksen päiväys käy joka

Keskeisimpien muodollisuuksien noudattamisen välttämättömyyttä asianosaisia sitovan määräämistoimen tekemisessä korostetaan varsin usein myös kirjallisuudessa. Ks. AJ 73 §:n osalta *Anttila* Mila 1935 s. 216—217, *Haataja* s. 135—136, *Kannel* LM 1929 s. 142—143, *Moring* s. 450, *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 145 ja 154, *Pölönen* Mila 1944 s. 106—107 ja 143 sekä *Saarin* Mila 1927 s. 250. Ks. JL 52 §:n osalta *Niskanen* Mila 1953 s. 215, *sama* Mila 1955 s. 191, *Seppälä* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 100—101 ja *Suomaa* s. 57.

⁶ Ks. ehdotuksen 69 §:n johdosta JLK s. 112 ja 183.

Ruotsin JDL 3:6.2: »Träffas förening, där sådant enligt denna lag är medgivet, skall den upprättas skriftligen, undertecknas av delägarna och bestyrkas av gode mannen eller, där sådana ej biträda, av lantmätaren samt i huvudskrift biläggas protokollet.»

⁷ Ks. JAT 1936 s. 116, jossa perustellaan muotosäännöksen palauttamista aikaisemmin voimassa olleen lain kannalle. Monet riitaisuudet ovat jakoasetustoimikunnan mielestä myös osoittaneet, ettei ole syytä siirtyä vapaa-muotoisempaan suuntaan.

⁸ Tästä seikasta on huomautettu maanmittaushallituksen kiertokirjeen n:o 73 12.3 §:ssä.

⁹ Ks. esim. *Hakulinen* s. 24—25 ja *Muukkonen* s. 63 av. 103 ja s. 211—212 sekä siinä mainittua kirjallisuutta. Kiinteistönkaupan muotovirheeseen normaalisti liittyvä oikeusseuraamus on kaupan pätemättömyys.

tapauksessa selville toimituspöytäkirjasta, sillä toimituskokouksen aika ja paikka on merkittävä pöytäkirjaan. Tätäkään seikkaa tarkoittavaa nimenomaista säännöstä ei tosin ole lainsäädännössä, mutta se johtuu JL 51 §:n ja JA 13 §:n pöytäkirjan pitämistä koskevista säännöksistä.¹⁰ Sen sijaan esim. KaavJA 29.1 §:ssä on nimenomaan mainittu, että siinä tarkoitettujen toimitusten pöytäkirjaan on merkittävä toimituksen suorittamisen aika ja paikka.

Kiinteistönkauppaa koskevassa kirjallisuudessa puhutaan yhdenaikaisuus- eli samanaikaisuusvaatimuksesta tarkoittaessa KaupanvahvistajaA 3.1 §:n edellyttämää vaatimusta, jonka mukaan kaupanvahvistajan todistajineen sekä asianosaisten tulee olla kaupantekotilaisuudessa kaikkien samanaikaisesti läsnä. Tällaista yhdenaikaisuutta ei vaadita JL 52 §:ssä. Asianosaiset voivat siten yhtyä aikaisemmin tehtyyn sopimukseen esim. vasta seuraavassa toimituskokouksessa. Sopimusta tehtäessä on kullakin kerralla noudatettava erikseen muotomääräyksiä.

Asia näyttää sen sijaan jossakin määrin toisenlaiselta tarkasteltaessa yhdenaikaisuusvaatimusta toimitusmiesten eikä siis asianosaisten kannalta. Voidaan sanoa, ettei mitään sopimusta ole syntynyt, elleivät toimitusmiehet ole sitä vahvistaneet samassa kokouksessa, jossa sopimus on tehty. Lainvalmistelutöissä on kiinnitetty huomiota niihin vaikeuksiin, joita saattaa aiheutua sopimusten kirjaamiselle silloin, kun pöytäkirjaa ei ehditä kirjoittaa puhtaaksi kokouksen aikana. Näitä tapauksia silmällä pitäen asetukseen on otettu säännöksiä sopimuksen merkitsemisestä erilliseen asiakirjaan, joka otetaan pöytäkirjan liitteeksi. Nämä säännökset viittaavat siihen, että sopimus olisi vahvistettava nimenomaan samassa tilaisuudessa, jossa se on tehty, eikä esim. vasta toimituksen loppukokouksessa. Myös kirjallisuudessa on yhdenaikaisuusvaatimusta korostettu lähinnä tältä kannalta. Kirjallisuudessa ei ole kuitenkaan ensisijaisesti ajateltu sopimuksen sitovuutta siinä tapauksessa, että asianosaiset ja toimitusmiehet allekirjoittaisivat sen eri aikoina. Kirjallisuudessa on ensisijaisesti ajateltu niitä vaikeuksia, joita asialle saat-taisi aiheutua sen vuoksi, että jokin osapuoli ei olisi enää myöhemmin tilaisuudessa ollenkaan allekirjoittamaan. Tämän vuoksi on korostettu, että sopimukset olisi heti allekirjoitettava ja vahvistettava samanaikai-

¹⁰ Ks. myös maanmittaushallituksen kiertokirjeen n:o 73 9, 12 ja 13 §, jotka sisältävät toimituspaikkaa ja -aika sekä pöytäkirjan pitämistä koskevia yksityiskohtaisia määräyksiä.

sesti.¹¹ Kuitenkin myös oikeuskäytännössä on viitattu siihen, että sopimuksen samanaikainen vahvistaminen olisi edellytyksenä sitovan sopimuksen syntymiselle.¹² Pienehkössä toimituksessa voidaan tietysti niin haluttaessa allekirjoittaa ja vahvistaa toimituspöytäkirja loppukokouksessa samanaikaisesti sekä asianosaisten että toimitusmiesten puolelta siinä olevine sopimuksineen, jolloin sopimusten voidaan katsoa tulleen lopullisesti tehdyiksi vasta loppukokouksessa.

Sopimuksen tekemistä voitaisiin ajatella myös siten, että asianosaiset allekirjoittaisivat sopimuksesta laaditun asiakirjan toimituskokouksen ulkopuolella ja toisivat sen sitten kokoukseen toimitusmiesten vahvistettavaksi. Tällaista menettelyä ei ole kuitenkaan aina käytännössä toimituksia tarkastettaessa maanmittauskonttoreissa hyväksytty. Tätä käytännön omaksumaa kantaa voitaneen pitää perusteltuna, sillä JL 52 § koskee sanamuotonsa mukaan ainoastaan jaon yhteydessä eikä siis toimituksen ulkopuolella tehtyjä sopimuksia. Viimeksi mainittuja toimitusmiehet eivät voine yleensä vahvistaa JL 52 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Asianosaisten toimituksen ulkopuolella tekemiä toimitukseen liittyviä materiaalisia sopimuksia lienee toimituksessa arvosteltava JL 129 §:n tarkoittamina yksityisoikeudellisina sopimuksina, jotka voidaan ottaa toimituksessa huomioon, mikäli edellytykset siihen ovat muutoin olemassa. Toimitusmenettelyä koskevaa sopimusta ei ole yleensä syytä tehdä toimituksen ulkopuolella. Näin on asianlaita esim. sovittaessa toimituksen suorittamisesta sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta. Tämän sopimuksen osalta on yleensä korostettu, että kaikkien asianosaisten tulee olla alkukokouksessa läsnä sopimusta tekemässä ja allekirjoittamassa joko henkilökohtaisesti tai edustajan välityksellä.¹³

c. JL 53 §. JL 52 §:n pääsäännön mukaan kollektiivinen määräämis-toimi on asianosaisten allekirjoitettava. JL 53 §:n mukaan allekirjoittamista koskevasta vaatimuksesta voidaan poiketa, jos asianosainen *hyväksyy* sopimuksen toimituskokouksessa, mutta *kieltäytyy* allekirjoittamasta siitä laadittua asiakirjaa. Hyväksyminen on tällöin todettava pöytäkirjassa ja sillä on sama vaikutus kuin asianosaisen allekirjoituksella.

¹¹ Ks. esim. *Niskanen* Mila 1955 s. 191.

¹² Ks. edellä av. 5 selostettua ratkaisua KoO 1954 II 28.

¹³ Ks. edellä 2.5 §:ssä av. 45 mainittua kirjallisuutta.

JL 53 §:ää on täydennetty AJ 73.2 §:ään verrattuna siten, että asianosaisen hyväksyminen on nyt pöytäkirjassa nimenomaan todettava.¹⁴

JL 53 §:n merkityksen painopiste näyttäisi liittyvän erityisesti jakoehdotuksen hyväksymiseen, minkä vuoksi sitä joudutaan käsittelemään seuraavassa kappaleessa yksipuolisen määräämistoimen muotoa koskevan kysymyksen yhteydessä. Jo nyt voidaan huomauttaa, että JL 53 §:n soveltaminen edellyttää lain sanamuodon mukaan nimenomaan, että asianosainen on kieltäytynyt allekirjoittamasta. Kieltäytyminen taas edellyttää, että asianosaista on kehotettu allekirjoittamaan.¹⁵ Kehottaminen taas voi tapahtua vain asianosaisen tai hänen edustajansa ollessa saapuvilla. JL 53 §:ää voidaan siten soveltaa vain toimituskokouksessa saapuvilla olevaan asianosaiseen nähden. Käytännössä on joskus voitu havaita, että toimitusinsinöörit ovat pöytäkirjoissaan viitanneet JL 53 §:ään sellaisissakin tapauksissa, joihin tämä säännös ei sovellu. Jos esim. asianosaisten tekemä sopimus edellyttäisi jossakin asiassa kaikkien niiden asianosaisten mukanaoloa, joita asia koskee, mutta joku sanotunlainen asianosainen ei olisi saapuvilla toimituskokouksessa, niin sopimusta ei tietenkään voida saada sitovaksi viittaamalla pöytäkirjassa 53 §:ään.

Pääsäännön mukaan kollektiivinen määräämistoimi voidaan tehdä kaikissa niissä asioissa, joissa asianosaisilla yleensä on sopimusvapaus, sekä 52 että 53 §:ssä säädetyllä tavalla. Tätä edellytetään JL 54 §:ssä. Myös JL 55 §:ssä viitataan nimenomaan kumpaankin lainpaikkaan. Kuitenkin JL 186.2 §:ssä tarkoitettu sopimus lisäyksistä tai muutoksista lohkomistoimituksen perustana olevaan asiakirjaan on tehtävä siten kuin 52 §:ssä säädetään. Tämän kirjoittaja on esittänyt aikaisemmin sen käsityksen, ettei 186.2 §:n tarkoittamaa sopimusta voida tehdä asianosaisia sitovalla tavalla 53 §:ssä säädettyä muotoa noudattaen.¹⁶ Tuolloin esitettyä käsitystä voidaan pitää perusteltuna. Samat näkökohdat, jotka puoltavat kiinteistönkaupan muutosäännösten ankaruutta tukevat

¹⁴ AJ 73.2 §:ää vastaava säännös otettiin lainvalmistelukunnan laatimaan ehdotukseen laiksi jakolaitoksesta (19 §) ja sitä perusteltiin käytännön tarpeiden vaatimuksilla. Ks. Lagberedningens förslag 1900:3 s. 6 ja 82. JL:iin tehty täydennys on taas poistanut aikaisemmin esiintyneen tulkintavaikeuden, jota erit. *Moring* s. 450—451 on kommentoinut.

¹⁵ Ks. edellä av. 4 selostettua ratkaisua KoO 1936 II 404.

¹⁶ Ks. *Hyvönen* s. 250—251.

sananomukaista tulkintaa, sillä kiinteistönkauppaa voidaan täydentää ja muuttaa JL 186.2 §:ssä säädettyssä järjestyksessä.

d. *JL 52 ja 53 §:n soveltamisalasta.* JL 52 ja myös sitä täydentävän 53 §:n säännökset sisältyvät jakotoimituksessa noudatettavaa menettelyä koskevaan JL II osastoon ja 8 lukuun, jossa ne siis koskevat välittömästi ainoastaan jakotoimituksia. JL 194 §:n mukaan menettelyä koskevia säännöksiä sovelletaan myös lohkomiseen sikäli kuin toisin ei ole säädetty. Jakotoimituksessa noudatettavaa menettelyä koskevien säännösten soveltaminen on edelleen ulotettu koskemaan JL 216.1 §:ssä tilusvaihtoa, 228 §:ssä rajankäyntiä, 229 §:ssä rajamerkkien siirtämistä, 236 §:ssä jaon täydentämistä, 237.2, 238.1 ja 239.2 §:ssä rasi-toimituksia, 240 §:ssä erillisen alueen tilaksi muodostamista, 248 §:ssä alueen siirtämistä tilasta toiseen, 256.3 §:ssä erillisen vesijätön tilaksi muodostamista ja 257.3 §:ssä vesijätöjen järjestelyä. Tällä tavoin sanottuja säännöksiä sovelletaan kaikkiin JL:n mukaisiin kiinteistötoimituksiin.

Näiden säännösten soveltamisala ulottuu edelleen JL:n ulkopuolelle. KaavJL 33 §:n yleissäännöksen mukaan KaavJL 2 luvussa tarkoitetuissa maanmittaustoimituksissa sovelletaan, mikäli toisin ei ole säädetty, JL:n säännöksiä. Samoja menettelyä koskevia säännöksiä sovelletaan edelleen KaavJL 39.2 ja 45.2 §:n mukaan tontinosan ja rakennuspaikan osan lunastamistoimituksessa sekä KaavJL 47 §:n mukaan maalaiskunnassa olevan katualueen erottamistoimituksessa. Edellisissä säännöksissä viitataan pakollista tilusvaihtoa ja jälkimmäisessä lohkomista koskeviin menettelysäännöksiin. YksTL 51 §:n mukaan yksityistietoimituksen toimitusmenettelyssä noudatetaan jakolainsäädännössä rasi-toimituksesta annettuja säännöksiä, mikäli YksTL:n säännöksistä ei johdu muuta. YITL:n mukaisessa tietoimituksessa on myös 38.2 §:n mukaan noudatettava menettelyyn nähden JL:n säännöksiä, mikäli YITL:n säännöksistä ei johdu muuta. Vuokra-alueiden lunastamistoimituksessa ja vuokra-alueiden järjestelytoimituksessa noudatetaan LunastamisL 56.3 §:n ja VJL 67.1 §:n säännöksistä johtuen soveltuvin osin JL:n toimitusmenettelyä koskevia säännöksiä.

JL 52 ja 53 §:n soveltamisala ulottuu edellä olevan mukaan varsin laajalle alueelle. Näitä säännöksiä ei sovelleta kuitenkaan kaikissa lainsäädäntömme tuntemissa kiinteistötoimituksissa. Niitä ei sovelleta ainakaan välittömästi tontinmittaustoimituksessa, yleisen alueen mitaustoimituksessa eikä myöskään KaavJL 6 luvun mukaisessa rasi-toimi-

tuksessa. Kaivospiiritoimituksen osalta asia on taas jonkin verran epäselvä. KaivosL tuntee useita asioita, joista asianosaiset voivat sopia kaivospiiritoimituksessa. Sopimuksen muodosta ei ole kuitenkaan erillistä säännöstä eikä menettelyn osalta eräitä KaivosL 28.2 ja 37.2 §:ssä mainittuja erikoistapauksia lukuunottamatta myöskään viitata yleisesti JL:n menettelyä koskeviin säännöksiin. Käytännön toimituksissa lienee kuitenkin JL 52 ja 53 §:ää sovellettu analogian avulla. Korvauksen ja siis myös korvausta koskevan sopimuksen osalta on kuitenkin KaivosL 37.2 §:stä johtuen sovellettava yleisen PakkolunastusL:n säännöksiä ja lähinnä sen 34 §:ää.¹⁷

e. Asianosaisten enemmistöpäätöksen muoto. JL 52 ja 53 § koskevat periaatteessa ainoastaan asianosaisten sopimuksia, kuten myös lakitekstissä sanotaan. Asianosaisten enemmistöpäätöksiä¹⁸ laissa ei taas yleensä sanota sopimuksiksi, vaikkei niiden ja sopimusten välillä ehkä periaatteessa ole muuta eroavuutta kuin muodollinen: riippuu asian laadusta, kutka asianosaiset saavat käyttää asianosaisten määräämisvaltaa toimituksessa. Laissa puhutaan sopimuksesta ainoastaan niissä tapauksissa, joissa päättäminen eli siis asianosaisten määräämisvallan käyttäminen edellyttää asianosaisten yksimielisyyttä, joko kaikkien tai saapuvilla olevien.

Asianosaisten enemmistöpäätös merkitään yleisen pöytäkirjaamista koskevan JL 51 §:n mukaan pöytäkirjaan, jossa se JA 13 §:n mukaan yhdessä muun pöytäkirjan kanssa luetaan julki sekä allekirjoitetaan toimitusinsinöörin ja uskottujen miesten toimesta. Mitään muita muotosäännöksiä pöytäkirjaamista koskevien säännösten lisäksi ei voida tällä kohdalla osoittaa.

JL 52 §:n muotosäännöksen ankaruus ja muodollisuuksien moninaisuus erillisine allekirjoituksineen ja vahvistuksineen joutuu harkittavaksi tällä kohdalla jonkin verran toisesta näkökulmasta kuin yleensä on totuttu tarkastelemaan. Loppujen lopuksi asian laadun perusteella ei ole kovin helppoa ratkaista, milloin laissa olisi vaadittava asianosaisten sopimus ja milloin tultaisiin toimeen enemmistöpäätöksellä. Saapuvilla olevien asianosaisten yksimielinen päätös ei ole sekään kuin tietynlainen enemmistöpäätös, saapuvilla olevat voivat päättää asiasta

¹⁷ Ks. myös Kantola Maanmittaus 1968: 3—4 s. 4.

¹⁸ Ks. edellä 2.9 §:ssä olevaa esitystä.

vastoin muiden tahtoa. Tältä kannalta tarkasteltaessa ei ole niinkään helppoa perustella eräissä tapauksissa ankaria muotovaatimuksia, jos toisissa läheisissä tapauksissa tullaan toimeen pelkästään normaalilla pöytäkirjan laatimisella ja allekirjoittamisella.

2. Yksipuolisen määräämistoimen muoto JL:n mukaan

JL 55 §:ssä lausutaan seuraavaa: »Jos saapuvilla olevat asianosaiset hyväksyvät toimitusmiesten päätöksen asiassa, joka muutoin olisi alistettava maanjako-oikeuden ratkaistavaksi, on tällainen hyväksyminen todettava sillä tavalla, kuin 52 ja 53 §:ssä säädetään, ja on se silloin yhtä pätevä kuin asianosaisten kesken tehty sopimus. Tällöin on myös noudatettava, mitä 54 §:ssä on säädetty.»

Toimituksessa suoritettujen toimenpiteiden hyväksymistä on edellä käsitelty yksittäisen asianosaisen kannalta asianosaisen yksipuolisena määräämistoimena.¹⁹ Jos kaikki saapuvilla olevat asianosaiset kuitenkin hyväksyvät yksimielisesti tiettyjä toimituksessa suoritettuja toimenpiteitä, niin yhtä hyvin voidaan puhua asianosaisten kollektiivisesta määräämistoimesta. Myös JL 55 §:n muodollisuudet ja niiden noudattamatta jättämisestä aiheutuvat seuraamukset ovat samoja kuin kollektiivisia määräämistoimia koskeissa muutosäännöksissä, joihin 55 §:ssä on viitattu.

JL 55 §:n soveltamisalan osalta voidaan korostaa, että se koskee ainoastaan *maanjako-oikeudelle alistettavissa* asioissa tapahtuvaa hyväksymistä. Periaatteessa se ei koske sanotunlaisessa asiassa yksittäisen asianosaisen puolelta ilmaistua hyväksymättä jättämistä, joka siis merkitään yleisten pöytäkirjaamista koskevien säännösten nojalla ainoastaan pöytäkirjaan. Se ei koske myöskään asianosaisten kollektiivista hyväksymistä sellaisessa asiassa, jossa hyväksymättä jättäminen voi merkitä asian alistamista hallinnolliselle viranomaiselle, kuten JA 34 §:n tarkoittamassa tapauksessa.²⁰ Lopulta se ei koske myöskään niitä lukuisia

¹⁹ Ks. edellä 2.3 b §:ssä olevaa esitystä.

²⁰ Jakolainsäädäntökomitea s. 11 on ehdottanut JL 55 §:ää muutettavaksi siten, että se tulisi koskemaan maanjako-oikeudelle alistettavien asioiden lisäksi myös JL 50.2 §:n mukaan maanmittaushallitukselle alistettavaa asiantuntijan kutsumista ja tälle suoritettavan palkkion perusteita koskevaa päätöstä, jota asianosainen on kieltäytynyt hyväksymästä.

tapauksia, joissa asianosaiset voivat hyväksyä sellaisia toimituksessa suoritettavia toimenpiteitä, joiden hyväksymättä jättämisestä ei ole seuraamuksena alistaminen. Se ei koske myöskään koko toimituksen hyväksymättä jättämistä. Kaikissa näissä tapauksissa asianosaisten määräämistoimi kirjataan normaalissa järjestyksessä pöytäkirjaan, jolloin sitä voidaan pitää asianosaisia sitovana. Sama koskee yleensä asianosaisten yksipuolisia määräämistoimia,²¹ joskin seuraavassa voitaneen esittää vielä joitakin poikkeuksia tästä pääsäännöstä.

Asianosainen voi olla *yksin* saapuvilla toimituksessa tai hän voi olla yksin ainoana asianosaisena koko toimituksessa. Hän voi myös tällöin yksin määrätä kaikista niistä asioista, joissa määräämisvalta lain mukaan kuuluu asianosaisille. Näyttää siltä, että yksipuolinenkin määräämistoimi joudutaan tällöin kirjaamaan JL 52 ja 53 §:ssä säädettyssä muodossa, jos asia on sellainen, josta määrättäessä edellytetään yleensä asianosaisten yksimielisyyttä. Asianosainen voi myös tehdä yksipuolisen määräämistoimen sellaisessa toimituksessa, jossa on saapuvilla myös muita asianosaisia, ja sellaisessa materiaalisessa asiassa, jossa yleensä edellytetään vähintään saapuvilla olevien asianosaisten yksimielisyyttä. Asianosainen voi *sitoutua yksipuolisesti* esim. suorittamaan sellaisia toimituskustannuksia tai muita tilikorvauksia, joista asianosaiset yleensä voivat määrätä kollektiivisesti.²² Myös tällöin yksipuolinen määräämistoimi lienee kirjattava 52 ja 53 §:ssä säädettyssä muodossa.

JL 55 § koskee saapuvilla olevien asianosaisten hyväksymisen toteamista säädetyllä tavalla. Poissa olevaan asianosaiseen nähden sovelletaan 54 §:n säännöksiä. Toimituskokoukseen *saapumatta jääminen* ei siten merkitse hyväksymästä kieltäytymistä eikä myöskään asian alistamista maanjako-oikeudelle.²³ Jos taas asianosaisella on ollut laillinen este eikä hän ole myöskään pätevästä syystä voinut lähettää puolestaan

²¹ Ks. edellä 2.3 §:ssä olevaa esitystä asianosaisten yksipuolisista määräämistöimistä.

²² Ks. *Hyvönen* Mila 1961 s. 294 sekä siinä mainittua ratkaisua KoO 18.3.1958 taltio 536.

²³ KoO 8.9.1969 taltio 1806: Osakas oli estettä ilmoittamatta ollut poissa laillisesti tiedotetusta toimituskokouksesta, jossa halkomisen jakoehdotus esitettiin asianosaisille ja hyväksyttiin säädettyssä järjestyksessä. Hänen ei tuolla menettelyllään katsottu kieltäytyneen hyväksymästä jakoehdotusta, minkä vuoksi ja huomioon ottaen JL 139 §:n säännöksen hän menetti puhevaltansa jakoehdotusta vastaan.

asiamiestä toimitukseen, hän joutuu valittamaan päätöksestä JL 54 ja 312 §:n 10 kohdan nojalla. Jos taas asianosainen ilmoittaa kieltäytyvänsä hyväksymästä esitettyä jakoehdotusta ja poistuu sen jälkeen toimituskokouksesta, niin saapuvilla olevat asianosaiset eivät voine sen jälkeen enää määrätä toimituksen hyväksymisestä ja jatkamisesta alistamista toimittamatta.

JL 55 §:ää voidaan verrata myös LunastamisL 61.1 §:n ja VJL 64.1 §:n säännöksiin. Viimeksi mainittujen säännösten mukaan vuokra-aluetta tarkoittavaan toimitukseen tai sen yhteydessä suoritettuun muuhun toimitukseen tyytymättömän asianosaisen on ilmoitettava tyytymättömyyttä toimituksen loppukokouksessa, jolloin toimitus on alistettava maanjako-oikeuden ratkaistavaksi. Vuokra-alueiden lunastamista ja järjestelyä koskevat säännökset edellyttävät asianosaisen omaa aktiivisuutta tyytymättömyyden ilmoittamisessa, kun taas toimitusmiesten puolelta ei edellytetä erityisiä toimenpiteitä asianosaisen kannan selvittämisessä. JL 55 §:n kannalta asia näyttää taas toisenlaiselta. Sen mukaan toimituksen hyväksyminen on säädetty tehtäväksi tiettyä muotoa noudattaen, kun taas erityisestä tyytymättömyyden ilmoittamisesta ei ole laissa nimenomaista mainintaa. Tämä asiantila näyttäisi johtavan siihen, että toimitusmiesten olisi JL 55 §:n mukaan selvítettävä, voidaanko hyväksyminen todeta laissa säädetyssä järjestyksessä. Toimitusmiehiltä vaaditaan tässä suurempaa aktiivisuutta kuin vuokra-alueiden lunastamista tarkoittavassa lainsäädännössä.²⁴

JL 55 §:n ja siihen liittyen myös 52 ja 53 §:n soveltamista tarkastellaan edelleen uusimman oikeuskäytännön valossa, josta ensiksikin voidaan mainita *korkeimman oikeuden* tuomio 7.11.1969 taltio 2441 Nastolan kunnan Immilän ja Arrajoen kylissä JL 232 §:n nojalla suoritettua jaon täydentämistä tiedoksien järjestelyä varten koskeneessa jutussa. Toimituksen lopettamisen jälkeen tehdyssä valituksessa lausuttiin asiallisten vaatimusten lisäksi, että edellytykset toimituksen suorittamiseen ovat kokonaan puuttuneet, koska osakkaat eivät olleet allekirjoituksillaan hyväksyneet toimituksen edellytyksistä ja laajuudesta tehtyjä päätöksiä. Toimituksen edellytyksiä ja laajuutta käsiteltiin toimituksessa 1.6.1965 pidetyssä kokouksessa, jolloin toimituspöytäkirjan 7

²⁴ Pietilä on tämän kirjoittajan kanssa käydyssä keskustelussa kiinnittänyt erityistä huomiota vuokra-alueiden lunastamislainsäädännön ja jakolainsäädännön väliseen eroavuuteen tekstissä mainitussa suhteessa.

§:ään merkittiin asiasta seuraavaa: »Toimitusmiehet harkitsivat tehtyjä vaatimuksia ja päättivät toimituksen edellytyksistä ja laajuudesta seuraavaa: Jakolain 232—233 §:ien mukaisesti ryhdytään suorittamaan teiden järjestelyä tarkoittavaa jaontäydennystoimitusta Immilän kylässä seuraavasti: a) ... b) Arrajärven kylässä ... Samalla allekirjoittanut esitti jakolain 308 §:n ja ilmoitti, että jos edelläolevaa päätöstä ei nyt moitita, toimitusta jatketaan välittömästi, asian joutuessa muussa tapauksessa Maanjako-oikeuden ratkaistavaksi. — Päätös hyväksyttiin.» Samassa kokouksessa toimituspöytäkirjan 12 §:ssä lausuttiin seuraavaa: »Merkittään, että asianosaiset hyväksyivät tässä pöytäkirjassa mainitut päätökset ja sopimukset, mutta eivät halunneet allekirjoittaa pöytäkirjaa, mikä seikka tuotiin ennen kokouksen lopettamista esille. — Kokous lopetettiin.» Toimitusinsinööri ja uskotut miehet ovat allekirjoittaneet pöytäkirjan.

Maanjako-oikeus lausui päätöksessään 1.11.1967 asian johdosta seuraavaa: »Maanjako-oikeus on tutkinut asian ja mitä ensiksi tulee väitteeseen siitä, että toimitusmiesten olisi jakolain 308 §:n nojalla pitänyt alistaa valituksenalaisen jaontäydennystoimituksen edellytysten ja laajuuden osalta asia maanjako-oikeuden tutkittavaksi, maanjako-oikeus katsoo selvitetyn, että toimituksen asianosaiset ovat toimituspöytäkirjan 7 §:n mukaisesti suullisesti hyväksyneet toimitusmiesten jaon edellytyksistä ja laajuudesta tekemän päätöksen sekä edelleen toimituspöytäkirjan 12 §:n kohdalla kieltäytyneet allekirjoittamasta 7 §:n kohdalla hyväksymäänsä päätöstä näistä edellytyksistä ja toimituksen laajuudesta. Tämän vuoksi ja kun toimituksessa jakolain 52, 53 ja 55 §:n säännökset huomioonottaen on katsottava syntyneen asianosaisia sitovan sopimuksen jaontäydennystoimituksen edellytyksistä ja laajuudesta niin, ja kun valituksenalaisessa toimituksessa Nastolan kunnan Immilän kylän alueella käsitelty tieolosuhteet ovat epäselvät ja olosuhteet vaativat poistamaan vanhoja teitä ja perustamaan uusia teitä, maanjako-oikeus jakolain 232 §:n nojalla katsoo, että edellytykset jaontäydennystoimitukseen näiden teiden järjestelemiseksi ovat olemassa.» Näillä perusteilla maanjako-oikeus hylkäsi valituksen nyt kysymyksessä olevalta osalta. Muilta osilta valittajan vaatimukset niin ikään hylättiin.

Maanmittaushallitus lausui valituksen johdosta nyt kysymyksessä olevalta osalta seuraavaa: »Mitä tulee valittajan maanjako-oikeudessa esittämään huomautukseen, ettei edellytyksiä toimituksen suorittamiselle valittajan mainitsemasta syystä ole olemassa, on todettava, että toimitus-

pöytäkirjan 12 §:n mukaan asianosaiset ovat hyväksyneet toimituksen edellytyksiä ja laajuutta koskevan päätöksen, mutta eivät ole halunneet allekirjoittaa sitä koskevaa pöytäkirjaa. Koska kysymyksessä oleva, jakolain 55 §:n tarkoittama toimitusmiesten päätöksen hyväksyminen on todettu toimituksessa jakolain 53 §:ssä säädetyllä tavalla, on valittajan ko. asiaa koskeva huomautus maanmittaushallituksen mielestä aiheeton.»

Korkein oikeus katsoi tuomiossaan 7. 11. 1969, ettei ollut esitetty syytä muuttaa maanjako-oikeuden päätöstä, joka siis jäi pysyväksi.²⁵

Ratkaisua ja sen pohjana olevia asiakirjoja tarkasteltaessa voidaan ensiksikin kiinnittää huomiota siihen, että suoritettun toimituksen pöytäkirjan mukaan asianosaiset eivät ole allekirjoittaneet määräämistointa JL 52 ja 55 §:ssä säädetyllä tavalla. Asianosaiset eivät ole myöskään pöytäkirjan mukaan *kieltäytyneet* allekirjoittamasta määräämistointa niin kuin 53 §:ssä on sanottu. Sen sijaan asianosaiset eivät *halunneet* allekirjoittaa pöytäkirjaa niin kuin sen 12 §:ään on merkitty. Sanamuoto näyttäisi viittaavan siihen, ettei asianosaisia ole myöskään kehoitettu allekirjoittamaan, sillä ilman kehotusta kieltäytyminen ei voine olla mahdollista. Toimitusinsinööri on kuitenkin aktiivisesti osallistunut kysymyksessä olevan asian selvittämiseen ja hänen johdollaan määräämistöimen muotoa koskeva kysymys on käsitelty JL 53 ja 55 §:n nojalla sillä tavoin kuin tapahtumien kulkua vastaavat yksityiskohtaiset pöytäkirjan merkinnät osoittavat. Suurehkon toimituksen joustava ja nopea käsittely on näyttänyt vaativan 53 §:n soveltamista toisin kuin tarkka sanamuodon mukainen tulkinta näyttäisi edellyttävän. Ylin oikeusaste on myös katsonut voivansa hyväksyä toimituksessa omaksutun kannan. JL 53 §:n edellyttämän kieltäytymisen sijasta asianosaisilta on ainoastaan tiedusteltu, että haluavatko he allekirjoittaa määräämistöimen. Asianosaisten passiivisuuden on tulkittu merkitsevän asianosaisten haluttomuutta, mistä on tehty merkintä pöytäkirjaan.

Asian käsittelyn voidaan katsoa kokonaisuudessaan vastaavan suurissa ja suurehkoissa toimituksissa vakiintunutta käytäntöä. Menettelytapaa voidaan myös suositella noudatettavaksi ottaen huomioon, että JL 52 ja 53 §:n kirjaimen mukainen menettely muodostuu käytännössä sano-

²⁵ KoO 7. 11. 1969 taltio 2441 sekä maanmittaushallituksen lausunto 22. 2. 1969 N:o 1101/84 KoO:lle. Toimitusinsinööri on myös antanut KoO:lle 23. 2. 1968 saapuneen lausuntonsa, jossa hän käsittelee kuitenkin ainoastaan valituksen aineellista puolta eikä nyt esillä olevaa kysymystä.

tunlaisissa toimituksissa hankalaksi.²⁶ Samalla voidaan kuitenkin korostaa, että JL 53 §:n soveltaminen edellyttää toimitusinsinöörin aktiivisuutta sen seikan selvittämisessä, hyväksyvätkö asianosaiset toimituksessa suoritettujen toimenpiteiden vai eivät. Pelkkä määräämistoimen sanamuodon kirjaaminen pöytäkirjaan ja asianosaisen mahdollisen tyytymättömyyden ilmoittamisen odottaminen ja vastaanottaminen eivät näytä JL:n mukaan riittävän. Näin ollen JL 55 § eroaa LunastamisL 61.1 §:stä ja VJL 64.1 §:stä.

Käytännössä JL 53 ja 55 §:n soveltamisessa ollaan toisinaan oltu taipuvaisia siirtymään vieläkin väljemmälle linjalle. Jakoehdotuksen hyväksymisen on katsottu sitovan asianosaisia sellaisissakin tapauksissa, joissa toimitusinsinööri on tyytynyt ainoastaan tekemään merkinnän toimituksen pöytäkirjaan toimituksessa suoritettujen toimenpiteiden hyväksymisestä noudattamatta ollenkaan muotomääräyksiä.

Oikeuskäytännöstä voidaan tällä kohdalla mainita *korkeimman oikeuden* tuomio 8. 11. 1966 taltio 2862 Kalannin kunnan Hakoisten kylän sekä osia Kaukolan kylästä ja Ranekon yksinäistalosta käsittävässä jakokunnassa suoritettua uusjakotoimituksen jakoehdotusta ja tilikorvauksia koskevassa jutussa.

Uusjakotoimituksen jakoehdotuksen hyväksymisestä on merkitty 12. 1. 1960 pidetyn kokouksen pöytäkirjan 83 §:ään seuraavaa: »Toimitusinsinööri totesi, että koska jaosta näin on päästy yksimielisyyteen, tullaan se laskemaan yksityiskohtaisesti sovittujen muutosesitysten mukaisesti. Seuraavassa kokouksessa esitetään rajojen paikat tarkalleen, uudet yhteisiksi erotetut tilukset, osuudet yhteisiin, rasitteet ja poikkeamat osittelusta. Muutokset tulevat kuitenkin olemaan niin vähäisiä, että jakoehdotuksen on jo katsottava tulleen hyväksytyksi.» Toimitusinsinööri ja uskotut miehet ovat allekirjoittaneet 85 §:n kohdalla pöytäkirjan, joka seuraavassa kokouksessa 89 §:n kohdalla on myös luettu muistutuksitta. Asianosaiset eivät ole allekirjoittaneet pöytäkirjaa eikä heitä ole myöskään siihen kehoitettu.

Lopullinen jakoehdotus on esitetty asianosaisille 22. 8. 1961 pidetyssä kokouksessa pöytäkirjan 93 §:n kohdalla. Pöytäkirjan 92 §:n mukaan N.L. ja I.L. »vastustivat aluksi koko jakoehdotusta, mutta ilmoittivat kui-

²⁶ Tähän hankaluuteen viittaavat esim. Jakolainsäädäntökomitea s. 10 ja Suomaa s. 65.

tenkin lopulta hyväksyvänsä sen.» Hyväksymisen toteamista koskevia muotomääräyksiä ei tälläkään kerralla noudatettu. Toimitusta jatkettiin välittömästi ja se suoritettiin loppuun.

Maanjako-oikeus lausui päätöksessään 18.5.1965 jakoehdotuksen muuttamista koskevan toimituksen lopettamisen jälkeen tehdyn valituksen johdosta seuraavaa: »Vaikka toimitusmiesten jakoehdotuksesta antaman päätöksen hyväksymistä ei ole todettu jakolain 52 ja 53 §:n säättämässä järjestyksessä, niin kun kuitenkin on ilmeistä, että jako-osakkaat eivät ole ainakaan kieltäytyneet lopullista jakoehdotusta hyväksymästä ja että jakoehdotus on siten saanut lainvoiman, maanjako-oikeus ei ota tutkittavakseen jakoehdotuksen muuttamista tarkoittavia vaatimuksia.»

Toimitusinsinööri on valituksen johdosta korkeimmalle oikeudelle antamassaan 22.9.1965 päivätyssä lausunnossa ilmoittanut käsityksensä seuraavaa: »Toimitusmiehet ovat kokouksissa 12.1.1960 ja 22.8.1961 katsooneet, että N.L. ja I.L. eivät ole jakolain 139 §:n tarkoittamalla tavalla kieltäytyneet heille selostettua jakoehdotusta hyväksymästä, vaan ovat hyväksyneet sen suullisesti kuten muutkin jako-osakkaat (pöytäkirjan §§ 76, 82, 83, 92). Koska toimitusmiesten käsityksen mukaan tällainen hyväksyminen riitti, ei keneltäkään pyydetty allekirjoitusta. Jakoehdotus katsottiin hyväksytyksi ja toimitusta jatkettiin asianmukaisessa järjestyksessä. Edelleenkin katson, että jakoehdotus on aikanaan tullut lailisesti hyväksytyksi, vaikka hyväksymistä ei silloin todettu jakolain 52 ja 53 §:n säättämässä järjestyksessä. Valittajien väite, että pöytäkirja olisi tältä osin virheellinen, on perusteeton.»

Maanmittaushallitus esitti korkeimmalle oikeudelle antamassaan lausunnossa jakoehdotuksen muuttamista tarkoittavien vaatimusten johdosta seuraavaa: »Vaikka asianosaiset eivät ole allekirjoittaneet tai kieltäytyneet allekirjoittamasta asiassa laadittua pöytäkirjaa jakoehdotuksen hyväksymisen merkiksi jakolain 52 ja 53 §:ssä säädetyllä tavalla, mutta kun asianosaiset eivät ole kuitenkaan kieltäytyneet hyväksymästä jakoehdotusta jakolain 139 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla ja vaikkakin vasta toimituspöytäkirjan 93 §:ssä selostetun yhteisten alueitten erottamisen on katsottava kuuluvan jakoehdotuksessa ratkaistaviin asioihin, niin maanmittaushallitus katsoo, että toimitus on jakoehdotuksen osalta saavuttanut lainvoiman eikä maanjako-oikeus ole voinut ottaa jakoehdotusta tarkoittavia muutosvaatimuksia tutkittavakseen, minkä vuoksi valit-

tajan vaatimukset olisi tältä osin hylättävä ja asia jätettävä suoritettun toimituksen varaan.»

Korkein oikeus katsoi tuomiossaan 8. 11. 1966, ettei ollut esitetty syytä muuttaa maanjako-oikeuden päätöstä, joka siis jäi pysyväksi.²⁷

Korkeimman oikeuden ratkaisu näyttää merkitsevän jakoehdotuksen hyväksymistä koskevan kysymyksen osalta luopumista JL 55 §:n sekä 52 ja 53 §:n muutosäännöksistä. Ratkaisussa on hyväksytty toimitusinsinöörin menettely, vaikka toimitusinsinööri on tyytynyt ainoastaan merkitsemään asianosaisten määräämistoimet pöytäkirjaan ja jäänyt passiivisena odottamaan mahdollista tyytymättömyyden ilmoitusta. Toimituspöytäkirjan 92 §:stä näyttäisi lisäksi käyvän selville, että tyytymättömyyden ilmoituksen tultua tehdyksi asian selvittelyä on edelleen jatkettu siihen saakka, kunnes asianosaiset »lopulta», kuten pöytäkirjaan on merkitty, hyväksyivät jakoehdotuksen. Toimitusinsinöörin lausunnossa on vielä korostettu, ettei keneltäkään pyydetty allekirjoitusta, koska toimitusmiesten käsityksen mukaan suullinen hyväksyminen riittäisi. Pöytäkirjaan tehtyä merkintää lopultakin tapahtuneesta hyväksymisestä on väitetty vääräksi, mutta valittaja ei ole pystynyt näyttämään väitettään toteen.

Eräissä lausunnoissa on viitattu myös JL 139 §:ään, joka koskee kieläytymistä hyväksymästä jakoehdotusta. Tämän johdosta voidaan kuitenkin huomauttaa, ettei 139 §:ää voida soveltaa määräämistoimen muotoa koskevaa kysymystä arvosteltaessa, sillä 139 §:ssä tarkoitetun määräämistoimen muodosta on säädetty erikseen 55 §:ssä.

Oikeusviranomaiset näyttävät hyväksyneen menettelyn osaksi siitä syystä, että paljon työtä, kustannuksia ja aikaa vaatinut toimitus on jo suoritettu loppuun siitä huolimatta, että se olisi pitänyt alistaa maanjako-oikeudelle aikaisemmassa vaiheessa. Toimituksen tultua virheellisestä menettelystä huolimatta suoritetuksi loppuun, sen kumoaminen aiheuttaisi käytännöllisesti katsoen koko toimituksen suorittamisen uudelleen. Tämä taas merkitsisi muutenkin suurten toimituskustannusten kaksinkertaistumista ja toimituksen huomattavaa viivästymistä. Näistä syistä maanmittaushallitus ja oikeusviranomaiset ovat katsoneet olevansa pakotettuja hyväksymään toimituksen siinä suoritettuneine toimenpiteineen,

²⁷ KoO 8. 11. 1966 taltio 2862 sekä maanmittaushallituksen lausunto 24. 2. 1966 N:o 3664/78 KoO:lle.

vaikka toimitusmenettelyn lainmukaisuus saattaa näyttää eräissä suhteissa kysymyksenalaiselta.

Asianosaisen oikeusturvan kannalta kehitystä voidaan pitää vähintään arveluttavana. Asianosaisen pitäisi voida luottaa siihen, ettei sitova määräamistoimi voi syntyä vastoin lain selviä määräyksiä. Vaikka toisaalta JL:n ja toisaalta LunastamisL:n ja VJL:n säännöksissä voidaan havaita selviä eroavuuksia, niin alistamiseen johtava menettely näyttää muodostuvan käytännössä kummassakin tapauksessa samanlaiseksi. Jos taas säännökset ovat sellaisenaan epäonnistuneita ja käytäntöön soveltumattomia, niin niiden muuttamiseen pitäisi luonnollisesti pyrkiä lainsäädäntöteitse, kuten näyttää myös tapahtuvan.²⁸ Nykyisellään tilanne näyttää johtavan epävarmuuteen, varsinkin kun käsiteltävänä olevassa tapauksessa jakoehdotuksen on katsottu tulleen hyväksytyksi asianosaisia sitovalla tavalla jo 12. 1. 1960 pidetyssä kokouksessa pöytäkirjan 83 §:n kohdalla, vaikka lopullista jakoehdotusta ei ole vielä voitu tässä vaiheessa edes esittää asianosaisille. Jakoehdotushan on esitetty asianosaisille lopullisessa muodossaan vasta 22. 8. 1961 pidetyssä kokouksessa pöytäkirjan 92 ja 93 §:n kohdalla. Vasta tällöin asianosaisille on esitetty muun muassa yhteisiksi erotettavia alueita ja osittelusta poikkeamista koskevat kysymykset. Nykyisestä epävarmuuden tilasta voidaan päästä irti joko muuttamalla lakia vastaamaan paremmin käytännön olosuhteita tai palaamalla takaisin voimassa olevan lain noudattamiseen.

Asianosaisen kannalta JL 312 §:n 10 kohdan mukaisen valituksen tekeminen näyttää olevan oikea menettelytapa niissä tapauksissa, joissa asianosainen kieltäytyy hyväksymästä jakoehdotusta, mutta toimitusinsinööri laiminlyö alistamisen maanjako-oikeudelle ja ryhtyy välittömästi jatkamaan toimitusta. Valitus olisi siten tehtävä ennen toimituksen lopettamista ja siis välittömästi jakoehdotusta koskevan kysymyksen tultua käsitellyksi loppuun ja myös ennen toimituksen jatkamista tilikorvauksia ja muita täytäntöönpanotoimia koskevien kysymysten osalta. Jakotoimituksen tultua suoritetuksi loppuun muutosten saaminen jakoehdotukseen näyttää nykyisellään mahdottomalta riippumatta siitä, nojaudutaanko toimituksen lopettamisen jälkeen tehdyssä valituksessa menettelyä koskeviin vai asiallisiin virheisiin tai puutteisiin.

²⁸ Jakolainsäädäntökomitean uusien ehdotusten johdosta ks. jäljempänä 3.4 §:ssä olevaa esitystä.

3. Määräämistoimen muoto KaavJL 4, 5 ja 6 luvun mukaisissa kiinteistötoimituksissa

JL 52 ja 53 §:n muutosäännösten soveltamisala ei ulotu ainakaan välittömästi tontinmittaukseen, yleisen alueen mittaustoimitukseen eikä KaavJL 6 luvun mukaiseen rasi-toimitukseen, kuten edellä on jo huomautettu. Esim. KaavJL 2 ja 3 luvussa on nimenomaiset viittaukset JL:n vastaaviin menettelysäännöksiin, mutta KaavJL 4, 5 ja 6 luvusta vastaavat viittaukset puuttuvat. Nämä luvut sisältävät yleensä omat menettelysäännöksensä niissä tarkoitettuja toimituksia varten.

Otsakkeessa mainituissa KaavJL:n luvuissa on mainittu nimenomaan useita asioita, joista asianosaiset saavat sopia kiinteistötoimituksen yhteydessä. Voidaan mainita KaavJL 55.2 §:ssä tarkoitettu sopimus tontinmittauksen suorittamisesta sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta. Samanlainen sopimus voidaan tehdä KaavJL 76.3 ja 96.1 §:stä johtuen myös yleisen alueen mittaustoimituksessa ja rasi-toimituksessa. KaavJL 88.1 §:ssä edellytetään sopimukseen perustuvaa rasi-toimitusta, jossa voidaan sopia, paitsi rasi-teen perustamisesta, poistamisesta ja siirtämisestä myös kunnossapidosta ja korvauksesta niin kuin KaavJL 92.1 ja 95 §:ssä on sanottu.

Kyiseisissä luvuissa ei ole kuitenkaan sanottu, missä muodossa tällaiset sopimukset olisi tehtävä ollakseen asianosaisia sitovia. Pöytäkirjaa koskevassa KaavJA 29.2 §:n 6 kohdassa on tosin mainittu, että asianosaisten vaatimukset ja sopimukset on merkittävä pöytäkirjaan. KaavJA 40 §:ssä on taas sanottu, että milloin asianosaiset tekevät siinä tarkoitettua rasi-etta tai väliaikaista oikeutta koskevan sopimuksen, se on joko alkuperäisenä tai virallisesti oikeaksi todistettuna taikka kiinteistöinsinöörin todistamana jäljennöksenä otettava pöytäkirjan liitteeksi tai asianosaisten allekirjoittamana pöytäkirjaan. JL 52 ja 53 §:ää vastaavia säännöksiä ei sen sijaan ole olemassa.

Pietilä katsoo, ettei KaavJA 40 § sisällä varsinaista muutosäännöstä, jonka noudattamatta jättämiseen liittyy sopimuksen pätemättömyys, vaan se on toimituksessa noudatettava järjestysmääräys, jonka tarkoituksena on saattaa tehdyn sopimuksen sisältö notoriseksi. Se on hänen mukaansa »epävarsinainen muutosäännös, jollaisen noudattamatta jättämiseen ei kytkeydy tehottomuusseuraamus, vaan sellainen seuraamus, ettei rasi-toimituksessa tarkoitettua tointa voida toimituksessa suorittaa, jos sopi-

mus on sen suorittamisen edellytyksenä.»²⁹ Pietilän mukaan myös suullinen rasitesopimus on sitova. Suullisesta sopimuksesta ja sen sisällöstä ei voitaisi kuitenkaan riidellä toimituksen yhteydessä, vaan vahvistuskannetta olisi ajettava yleisessä tuomioistuimessa.³⁰

KaavJA 40 §:n säännös on sijoitettu asetukseen, kun taas sitä lähinnä vastaavat JL 52 ja 53 §:n säännökset on otettu lakiin. Tämä saattaa antaa aiheen otaksua, että säännökset olisivat myös oikeusvaikutuksiinsa nähden eri luokkaa. Ennen johtopäätösten tekemistä on kuitenkin syytä erottaa toisistaan varallisuus oikeudellista oikeustointa ja toimituksen yhteydessä tehtävää määräämistointa koskevat kysymykset.

Rasitetta tai väliaikaista oikeutta koskeva varallisuus oikeudellinen oikeustoimi voidaan tietysti tehdä toimituksen ulkopuolella siinä järjestyksessä ja sellaista muotoa noudattaen kuin tuollaisista sopimuksista on yleisen lain mukaan voimassa. Useissa eri yhteyksissä on uudessakin kirjallisuudessa oltu sitä mieltä, että suullinen pysyvän kiinteistörasitteen perustamista koskeva sopimus on voimassa olevan oikeutemme mukaan periaatteessa sitova paitsi sopijapuolten välisessä suhteessa myös yleensä sivullissuhteissa.³¹ Tähän kysymykseen, joka on monilta osiltaan varsin puutteellisesti selvitetty palataan uudelleen myöhemmin.³² Sikäli kuin KaavJA 40 §:ssä tarkoitetaan toimituksen ulkopuolella tehtyjä rasitesopimuksia, varallisuus oikeudellisia oikeustoimia, se ei ole muutosäännös eikä siis edes epävarsinainen muutosäännös. Sopimuksen muodollahan tarkoitetaan yleensä sellaisia välittömästi sopimuksen solmimiseen liittyviä ulkoisia seikastoja, jotka ilmaisevat, missä järjestyksessä sopimus on tehtävä.³³ Toimituksen ulkopuolella tehdyn rasitesopimuksen osalta

²⁹ Pietilä s. 418 ja av. 72, jossa esityksen pohjana on Muukkosen s. 79—80 ja 176—194 sekä Kivimäki—Ylöstalon s. 269—271 tapaan muutosäännösten ryhmittely varsinaisiin, epävarsinaisiin ja ohjesisältöisiin muutosäännöksiin.

³⁰ Pietilä s. 419. Kirjallisuudesta ks. myös Murén SKL 1964 s. 335.

³¹ Ks. esim. Nykänen Maanmittaus 1966: 3—4 s. 41—45. Mielestämme sopimukseen perustuvia rasiteoikeuksia tutkittaessa ratkaisuja olisi etsittävä lähinnä samanlaiselta pohjalta kuin Holopainen LM 1964 s. 867—868. Holopaisen suorittamaa ryhmittelyä maanjakorasitteisiin ja maanmittausrasitteisiin ei voida kuitenkaan sellaisenaan hyväksyä ryhmittelyn epäselvyyden ja sekavuuden vuoksi niin kuin Pietilä s. 414 av. 61 on huomauttanut. Ks. myös sanotuissa lähteissä mainittua kirjallisuutta sekä jäljempänä 6.3 c §:ssä olevaa esitystä.

³² Ks. tuonnempana 6.3 §:ssä olevaa esitystä.

³³ Ks. esim. Muukkonen s. 26 sekä sitä edeltävää asian kehittelyä ja sen yhteydessä mainittua kirjallisuutta.

KaavJA 40 §:ssä ei käsitellä tuollaisia asioita. Se sisältää ainoastaan määräyksiä siitä, millä tavoin toimituksessa on esitettävä näyttöä toimituksen ulkopuolella tehdystä sopimuksesta ja millä tavoin tuo näyttö on toimituksessa liitettävä asiakirjoihin. Tämäntapaiset määräykset eivät liity välittömästi sopimuksen muotoa koskevaan kysymykseen, vaikka niillä saattaa olla välillistä merkitystä myös muutokysymykseen nähden.

Asia muuttuu toiseksi, jos rasitesopimus tai väliaikaista oikeutta koskeva sopimus tehdään toimituksen yhteydessä toimituskokouksessa määräämistoimenä. Käytännössä suoritetuissa toimituksissa asianosaisten määräämistoimen sisältö merkitään yleensä pöytäkirjaan niin kuin KaavJA 29.2 §:ssä on sanottu. Asianosaiset eivät sen sijaan näytä yleensä allekirjoittavan pöytäkirjaa eikä myöskään siihen merkittyjä vähämerkityksisempiä sopimuksia, koska mikään säännös ei tätä edellytä. Kiinteistöinsinööri allekirjoittaa pöytäkirjan yleensä yksin. Tärkeäähköissä asioissa kiinteistöinsinöörit ovat sen sijaan vaatineet yleensä asianosaisia allekirjoittamaan tekemänsä sopimukset. Tähän liittyen myös maanmittaushallitus on eräässä tarkastuspöytäkirjassa lausunut, että mikäli tontinmittaus suoritetaan KaavJL 55.2 §:n nojalla kaikkien asianosaisten tekemän sopimuksen perusteella, on kaikkien asianosaisten joko itse tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä hyväksyttävä toimituksen pöytäkirjassa mainittu sopimus siitä, että toimitus voidaan aloittaa tiedottamatta.³⁴ Tarkastuskertomuksessakaan ei sanota kuitenkaan nimenomaisesti, että asianosaisten olisi allekirjoitettava sopimus hyväksymisensä merkiksi, vaikka tätä on kuitenkin tarkoitettu. Maanmittaushallituksen omaksuman kannan mukaisesti sopimus tontinmittauksen suorittamisesta sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta allekirjoitetaan nykyisin yleensä myös asianosaisten toimesta, vaikka aikaisemmin on myös esiintynyt toisenlaista käytäntöä.³⁵ Yleisen alueen mittauksessa vastaava sopimus ei sen sijaan yleensä tule käytännössä kysymykseen asianosaisten suuren lukumäärän takia.³⁶ Nykyisen asiantilan voidaan kokonaisuutena sanoa vastaavan käytännön tarpeiden vaatimuksia.

³⁴ Tekstissä tarkoitetaan Forssan kaupungin kiinteistöinsinöörin toiminnan tarkastuksesta 27. 9. 1967 laadittua pöytäkirjaa.

³⁵ Tontinmittaustoimitusten tarkastaja *Hietalahti* maanmittaushallituksesta on kiinnittänyt näihin seikkoihin huomiota tämän kirjoittajan kanssa käydyssä keskustelussa.

³⁶ Ks. esim. *Heikkinen* Mila 1963 s. 61.

Edellä selostetulta pohjalta voidaan myös etsiä vastausta kysymykseen, missä muodossa asianosaisten kollektiiviset ja myös yksipuoliset määräämistoimet on tehtävä KaavJL 4, 5 ja 6 luvuissa tarkoitetuissa kiinteistötoimituksissa, jotta ne olisivat asianosaisia sitovia. Pöytäkirjaa koskevista säännöksistä eli KaavJL 58.1, 78 ja 96.1 §:stä sekä niitä täydentävästä KaavJA 29 §:stä johtuu, että asianosaisten määräämistoimet on merkittävä pöytäkirjaan ollakseen asianosaisia sitovia. Pöytäkirjan allekirjoittaa kiinteistöinsinööri yksin. Asianosaisten allekirjoitukset eivät sen sijaan ole pääsäännön mukaan tarpeen. Määräämistöimestä voidaan myös laatia erillinen asiakirja, jonka asianosaiset allekirjoittavat ja joka otetaan pöytäkirjan liitteeksi. Erillisestä asiakirjasta tehdään merkintä pöytäkirjaan KaavJA 29.2 §:n 1 kohdan mukaisesti. Toimituskokouksessa tehty suullinen sopimus, jota ei ole otettu pöytäkirjaan ja josta ei ole tehty myöskään erillistä asiakirjaa toimituksen asiakirjoihin liitettäväksi, ei voine olla asianosaista sitova esim. muutoksenhakuvaiheessa.

KaavJA 40 § näyttää sisältävän poikkeuksen tästä pääsäännöstä. Pöytäkirjan pitämistä koskevista edellä mainituista säännöksistä johtuu tässäkin, että asianosaisten määräämistöimi on merkittävä kokonaisuudessaan pöytäkirjaan, mikäli siitä ei laadita erillistä asiakirjaa. Yleisistä säännöksistä on nyt kuitenkin poikettu siten, että määräämistöimi on asianosaisten allekirjoitettava siinäkin tapauksessa, että se otetaan pöytäkirjaan. Yleisten säännösten mukaan pöytäkirja on tietysti kiinteistöinsinöörin allekirjoitettava. Sen ohella pöytäkirja on määräämistointa koskevalta osalta asianosaisten allekirjoitettava. Suullisen sopimuksen tekeminen ei siten voine tulla kysymykseen toimituskokouksessa eikä sellainen suullinen sopimus voine myöskään olla asianosaisia sitova. Tässä mielessä oltaneen myös tekemisissä varsinaisen muutosäännöksen kanssa. Määräämistöimi sisältää KaavJA 40 §:n tarkoittamassa tapauksessa samalla kertaa varallisuus oikeudellisen oikeustoimen. Sen sijaan esim. KaavJL 55.2 §:n tarkoittama määräämistöimi ei sisällä mitään varallisuus oikeudellisia aineksia vaan yksinomaan prosessuaalisia.

Edellä selitetty normikompleksi, johon myös KaavJA 40 § kuuluu täydentävänä säännöksenä, näyttää sisältävän edellä mainitussa merkityksessä varsinaisen muutosäännöksen, joka on myös kilpaileva muutosäännös samaan tapaan kuin MK 1:2 ja UL 5:26 keskenään sekä myös MK 1:2 ja JL 52 §.³⁷ Virallisuontoisissa menettelyssä noudatetaan toi-

37 Ks. tarkemmin *Muukkonen* s. 91—94 ja myös *Hyvönen* s. 253—254.

senlaista muotoa kuin muulloin. Toimituksen yhteydessä tehty määräämistöimi ei voi sen sijaan olla voimassa olevan lain mukaan vapaamuotoinen.

4. *Ulkomaista oikeutta sekä näkökohtia de lege ferenda*

Ruotsin JDL 3:6.2:n mukaan sopimus on tehtävä kirjallisesti sekä asianosaisten allekirjoitettava ja uskottujen miesten vahvistettava. Milloin toimituksessa ei käytetä uskottuja miehiä, sopimus on toimitusinsinöörin vahvistettava.³⁸ Tätä ankaraa muutosäännöstä ei ole käytännössä aina sovellettu vähämerkityksisiin sopimuksiin, jotka siis on otettu yksinkertaisesti vain pöytäkirjaan.³⁹ Ruotsin uuden jakolainsäädännön valmistelutöissä ankarasta muutosäännöksestä ollaan luopumassa. Kehitysilmiö liittyy osana koko jakolainsäädännön yksinkertaistamista ja asianosaisten määräämisvallan laajentamista tarkoitaviin toimenpiteisiin. Näitä kahta näkökohtaa on pidetty vireillä olevassa lainsäädäntötyössä erittäin keskeisinä.⁴⁰

Täydelliseen muotovapauteen ei ole kuitenkaan katsottu voitavan siirtyä. Ehdotuksessa kiinteistönmuodostuslaiksi edellytetään niin kuin aikaisemminkin, että asianosaisten sopimus olisi tehtävä kirjallisessa muodossa. Valtiopäiville annetun esityksen 4:16:n pöytäkirjaamista koskevista säännöksistä⁴¹ johtuisi, että asianosaisten sopimus olisi otettava pöytäkirjaan tai siitä olisi laadittava erillinen asiakirja pöytäkirjan liitteeksi, mikäli sopimus ei olisi muuten laadittu kirjalliseen muotoon. Perusteluissa korostetaan huolellisuuden merkitystä pöytäkirjan pitämässä, jotta epäselvyyttä ei syntyisi vastaisuudessa sopimuksen sisällystä.⁴²

Kiinteistön luovutusta muistuttavissa sopimuksissa noudatettaisiin kuitenkin ankarampia muutosäännöksiä. Esityksen 5:18.3:n mukaan kiin-

³⁸ Ks. edellä av. 6, johon on otettu JDL 3:6.2:n sanamuoto.

³⁹ Näin Ruotsin voimassa olevan lainsäädännön osalta SOU 1963:68 s. 390. Ks. myös erit. rajankäyntiä silmällä pitäen *Cervin* Delningslinje s. 158—161.

⁴⁰ Ks. edellä 1.5 a §:ssä olevaa esitystä ja siellä mainittua kirjallisuutta, erit. SOU 1963:68 s. 389 ja Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 447 ja 453.

⁴¹ Ks. Prop. 1969:128 A s. 13.

⁴² Ks. SOU 1963:68 s. 390—391, Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 448—449 ja 453, sekä Prop. 1969:128 B s. 448—449 ja 453.

teistön omistajan suostumus tarvittaisiin kirjallisena niissä tapauksissa, joissa kiinteistön jyvitysarvo tulisi huomattavammin vähenemään asianosaisten sopimuksen perusteella. Lainvalmistelutöiden varhaisemmassa vaiheessa ehdotettiin samalla, että tällainen sopimus olisi todistajien vahvistettava, mutta myöhemmin tästä vaatimuksesta on luovuttu.⁴³ Vastaava kysymys on ollut epäselvä myös maakaaren valmistelutöissä kiinteistön luovutuksen muotomääräyksiä laadittaessa, mutta valtiopäiville annetussa esityksessä todistajista on luovuttu.⁴⁴

Verrattaessa Ruotsin lainvalmistelutöitä omaan lainsäädäntöömme voidaan havaita, että Ruotsissa tunnetaan entistä suurempaa luottamusta maanmittausviranomaisen kykyyn ja taitoon kirjata asianosaisten määräämistoimet pöytäkirjaan tahdonilmaisujen mukaisena. Sen sijaan meidän lainsäädännössämme maanmittausviranomaiseen ei luoteta yhtä paljon kuin oikeusviranomaiseen alioikeudessa, jossa myös meillä tyydytään yksinomaan pöytäkirjan pitämiseen. Ruotsin lainvalmistelutyöt näyttävät olevan lähempänä KaavJL:ssa kuin JL:ssa omaksuttuja ratkaisuja, sillä KaavJL 4, 5 ja 6 luvun mukaisissa kiinteistötoimituksissa asianosaisten määräämistoimet merkitään pääsäännön mukaan ainoastaan pöytäkirjaan, asianosaisten ja todistajien allekirjoitukset eivät ole yleensä tarpeen. Käytännössä meillä näyttää kuitenkin siltä, että myös sanotuissa KaavJL:n mukaisissa toimituksissa tärkeätköistä sopimuksista laaditaan erillinen asiakirja, jonka myös asianosaiset allekirjoittavat, vaikka lain mukaan sopimuksen sitovuuden edellytykseksi riittäisi sen ottaminen pöytäkirjaan. Tällaista menettelyä voidaan pitää suositeltavana merkityksellisiä sopimuksia tehtäessä. Vastaavaa menettelyä suositellaan myös Ruotsin lainvalmistelutöissä.⁴⁵

Oikeuskäytännön kehittyminen, KaavJL:n muutosäännökset ja Ruotsin lainvalmistelutyöt osoittavat, *mihin suuntaan* myös yleisen jakolainsäädännön alalla olisi pyrittävä. Jakolainsäädäntökomitea on kiinnittänyt huomiota siihen, että käytäntö on muodostunut myös JL:n soveltamisessa samantapaiseksi kuin KaavJL:n säännökset edellyttävät. Myös JL:n mukaisissa toimituksissa on toimitusten nopeuttamiseksi omaksuttu

⁴³ Ks. Prop. 1969:128 A s. 27 sekä SOU 1963:68 s. 392—393 ja Lagradsremiss ang. FBL, Motiv s. 450—451 ja 455.

⁴⁴ Ks. Prop. 1970:20 A s. 8 ja B s. 128—141. Ks. myös Lagradsremiss ang. ny jordabalk, Motiv s. 147—148 ja 151—152 sekä Bilagor s. 5.

⁴⁵ Ks. Prop. 1969:128 B s. 453. Samalla kannalla ollaan myös Norjan jakolainsäädännössä, josta ks. *Christensen* s. 65.

sellainen käytäntö, että ainoastaan tärkeimmät sopimukset tehdään JL 52 ja 53 §:n muotomääräyksiä noudattaen ja merkitykseltään vähäiset sopimukset merkitään ainoastaan pöytäkirjaan. Jakolainsäädäntökomitea on pitänyt tällaista menettelyä toimitusten joutuisan suorittamisen kannalta tarkoituksenmukaisena ja ehdottanut muotomääräyksiä väljennettäväksi niin, että vain tärkeimmät laissa erikseen lueteltavat sopimukset olisi asianosaisten allekirjoitettava ja toimitusmiesten vahvistettava. Samalla ehdotetaan, että asianosaisten allekirjoitus käytännössä jo omaksettua menettelyä noudattaen voitaisiin korvata heidän toimituskokouksessa valitsemiensa henkilöiden allekirjoituksella.⁴⁶

Jakolainsäädäntökomitea on ehdottanut JL 52 §:n sanamuotoa muutettavaksi seuraavasti:

»Asianosaisten jaon yhteydessä tekemä sopimus on ollakseen pätevä asianosaisten tai heidän toimituskokouksessa valitsemiensa henkilöiden allekirjoitettava taikka asianosaisten toimituskokouksessa hyväksyttävä. Hyväksymisestä on tehtävä merkintä pöytäkirjaan. Sopimus on otettava pöytäkirjaan tai sen liitteeksi.

Milloin on kysymyksessä 2 §:n 3 momentissa, 7, 23, 109 ja 148 §:ssä, 156 §:n 2 momentissa, 159 §:n 2 momentissa, 162 §:ssä, 148 §:ssä, 168 §:n 2 momentissa ja 241 §:n 1 momentissa tarkoitettu sopimus, on asianosaisten tekemän sopimuksen pätevyyden edellytyksenä, että toimitusmiehet vahvistavat sopimuksen.»

JL 53 §:n sisältämät asiat ovat uudessa sanamuodossa tulleet lausutuksiksi jo 52 §:ssä, joten 53 § ehdotetaan samalla kumottavaksi. Laissa lueteltujen tärkeimpien asioiden joukossa ei mainita esim. JL 55 §:ää, jossa mainitusta määräämistöimestä voitaisiin siten ehdotuksen mukaan tehdä ainoastaan merkintä pöytäkirjaan ilman asianosaisten allekirjoitusta ja toimitusmiesten vahvistusta. Sen sijaan JL 52 §:n merkitys varsinaisena muutosäännöksenä näyttäisi korostuvan entisestään, sillä muutosäännöksessä itsessään lausuttaisiin nyt nimenomaan, että säädetyn muodon noudattaminen olisi sopimuksen pätevyyden edellytyksenä. Tätä seikkaa ei ole lausuttu JL 52 ja 53 §:ssä sellaisina kuin ne ovat voimassa olevassa laissa. Uusi ehdotus ei kuitenkaan merkitsisi sanotussa suhteessa asiallista muutosta voimassa olevaan lainsäädäntöön verrattuna,

⁴⁶ Jakolainsäädäntökomitean ehdotuksia on selostettu komitean alustavan mietintöluonnoksen perustelujen s. 10 mukaan. Komitean lopullinen mietintö ei ole tätä kirjoitettaessa kesäkuulla 1970 vielä käytettävissä.

sillä muutosäännöksen noudattamatta jättämisen seuraamuksena on myös nykyisin pääsäännön mukaan sopimuksen pätemättömyys, kuten esim. JL 54 ja 55 §:stä käy välillisesti selville.⁴⁷

Jakolainsäädäntökomitean ehdotuksen perustelut voidaan hyväksyä. Samalla voidaan kysyä, vastaako ehdotuksen mukainen sanamuoto sitä sisältöä, joka ehdotuksen perustelujen mukaan haluttaisiin antaa uudelle säännökselle. Ehdotuksen 52.2 §:stä ei käy selville, onko tärkeiden sopimusten tekemisessä noudatettava yksinomaan 52.2 §:n muutosäännöstä vai onko 2 momentin mukaisia muodollisuuksia noudatettava 1 momentin muodollisuuksien lisäksi. Perusteluista käy tosin selville, että jälkimmäistä vaihtoehtoa tarkoitetaan. Myöskään ehdotuksen mukaisesta 52.2 §:stä ei käy selville, että tärkeä sopimus olisi asianosaisten allekirjoitettava. Ehdotuksen mukainen sanamuoto saattaa johtaa siihen, että tärkeässä asiassa tehtävä sopimus olisi asianosaisia sitova, jos asianosaiset hyväksyisivät sopimuksen ilman allekirjoitusta ja toimitusmiehet vahvistaisivat sen. Ehdotuksen sanamuodosta ei käy myöskään selville, millä tavoin toimitusmiehet vahvistaisivat sopimuksen, riittäisikö ehkä vahvistamisesta tehty merkintä pöytäkirjaan vai tarvittaisiinko kaikkien toimitusmiesten allekirjoitukset samaan asiakirjaan sopimuksen kanssa. Jälkimmäistä vaihtoehtoa ilmeisesti tarkoitetaan. Säännöksen sanamuoto olisi kuitenkin sanotuissa suhteissa selvennettävä.

Ehdotuksesta ei käy myöskään selville, kutka asianosaiset saisivat määrätä niiden henkilöiden valitsemisesta, jotka uuden 52.1 §:n mukaan allekirjoittaisivat sopimuksia asianosaisten puolesta. Säännöksestä pitäisi käydä selville, edellytetäänkö siinä saapuvilla olevien asianosaisten yksimielisyyttä vai tapahtuuko vaali joko pääluvun tai osuuksien suuruuden mukaan laskettavan enemmistöpäätöksen nojalla. Sanamuoto voitaisiin tarkistaa siten, että vaalissa noudatettaisiin JL 68 §:ssä säädettyä menettelytapaa.

⁴⁷ Ks. tarkemmin jäljempänä 5.1 a ja 5.2 a §:ssä olevaa esitystä.

4 §. ASIALEGITIMAATIOTA KOSKEVIA KYSYMYKSIÄ

1. Yleisiä huomautuksia

Siviilioikeudessa *legitimaatiolla* ymmärretään yleensä oikeusjärjestyksen antamaa kelpoisuutta jonkin toimenpiteen suorittamiseen.¹ Prosessioikeudessa taas puhutaan *asialegitimaatiosta* eli *asiavaltuudesta*, jolla tarkoitetaan kelpoisuutta prosessata omissa nimissään riitautetusta intressistä. Prosessioikeudessa korostetaan samalla, että asialegitimaatiosta puhuttaessa tarkoitetaan asiaan eikä siis henkilöihin liittyvää ominaisuutta.² Säännön mukaan asialegitimaatio kuuluu siviiliprosessissa riitautetun oikeussuhteen subjektille eli siis asianosaiselle, mutta poikkeuksellisissa tilanteissa asiavaltuutta koskeva kysymys erottuu sen sijaan selvästi käytännössäkin oikeussuhteen subjektiivisesta puolesta.³

Tirkkonen ryhmittelee *poikkeukselliset tilanteet* seuraavasti:

a) asialegitimaatio kuuluu oikeussuhteen subjektien ulkopuolella olevalle henkilölle, jolloin subjekti itse ei voi prosessata riitautetusta intressistä, kuten esim. konkurssitilanteessa,

b) yksikin oikeussuhteen subjekteista voi tietyin edellytyksin muista samalla puolella olevista subjekteista riippumatta toteuttaa riitautetun intressin, kuten esim. YhtomL 4.2 §:ssä mainitussa tapauksessa, ja

c) oikeussuhteen subjektin rinnalla ja hänestä riippumatta joku oikeussuhteen subjektien ulkopuolella oleva henkilö voi prosessata riitautetusta intressistä, kuten esim. lastenvalvoja avioliiton ulkopuolella syntyneistä lapsista annetun lain 16.2 §:n tarkoittamassa tapauksessa.⁴

¹ Zitting Arvopaperi s. 20—21. Ks. myös siinä mainittua kirjallisuutta.

² *Tirkkonen* I s. 373. Ks. siinä av. 33 mainittua kirjallisuutta sekä *Salmiala* s. 68—70.

³ Ks. *Tirkkonen* I s. 375 ja 379.

⁴ *Tirkkonen* I s. 375—376.

Eräissä hieman toisenlaisissa tilanteissa puhutaan taas *välttämättömästä prosessinyhteydestä*. Prosessinyhteydellä tarkoitetaan yleensä sellaisia oikeudenkäynnissä esiintyviä tilanteita, joissa samassa oikeudenkäynnissä on useita henkilöitä joko kantajina tai vastaajina. Välttämättömän prosessinyhteyden tilanteissa ne vaateet, jotka saman oikeus-suhteen perusteella toteutetaan oikeudenkäyntiteitse, on ehdottomasti käsiteltävä yhdessä. Näissä tilanteissa määrätyn oikeuden (vaateen) voivat saattaa voimaan ainoastaan kaikki oikeutetut yhdessä tai sitten vaade voidaan toteuttaa vain kaikkia velvoitettuja vastaan yhdessä. Kirjallisuudessa mainitaan kiinteistöoikeuden piiristä olevana esimerkkinä sellainen tilanne, jossa esineoikeus kuuluu jakamattomana useille tai voidaan toteuttaa useita vastaan, mutta kenelläkään heistä ei ole oikeutta ilman erityistä valtuutusta edustaa muita samalla puolella olevia, kuten kiinteistörasitteen liittyessä yhteisomistuksessa olevaan joko palvelemaan tai hallitsemaan kiinteistöön.⁵ Välttämättömän prosessinyhteyden tilanteet eivät siten ole välittömästi samoja kuin ne edellä esitetyt tilanteet, joissa asialegitimaatio on poikkeuksellisesti järjestetty, vaan niitä pidetään yleensä asialegitimaation kannalta normaaleina, koska näissä tilanteissa asialegitimaatio kuuluu normaalisti riitautetun oikeussuhteen subjekteille, yhteisesti.⁶ Siviilioikeudellista legitimaatiota koskevan kokonaiskysymyksen kannalta kummassakin tapauksessa tarkastellaan oikeusjärjestyksen tietyille henkilölle antamaa kelpoisuutta jonkin toimenpiteen suorittamiseen, tässä tapauksessa kelpoisuutta prosessata omissa nimissään riitautetusta intressistä. Sitä henkilöä, jolle tällainen kelpoisuus puhevallan käyttämiseen kuuluu, nimitetään sekä prosessioikeudessa että maa- ja vesioikeudessa yleensä asianosaiseksi. Poikkeuksellisissa tilanteissa käytetään myös muita nimityksiä. Välttämättömän prosessinyhteyden tilanteissa tietyt asianosaiset voivat käyttää puhevaltaansa tietyssä asiassa ainoastaan yhdessä.

Kiinteistötoimituksessa käsiteltävissä asioissa asialegitimaatio on yleensä kiinteistön omistajalla ja muulla kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijalla sen mukaan kuin oikeudesta olla asianosaisena kiinteistötoimituksessa säädetään. Kiinteistön ja siihen kohdistuvan oikeuden puolesta käyttää puhevaltaa JL 67 §:n pääsäännön mukaan se, joka aluetta tai oikeutta toimituksen aikana hallitsee. Samalla voidaan kiinnittää

⁵ Tirkkonen I s. 490—491 ja Wrede I s. 303—305.

⁶ Ks. Tirkkonen I s. 376.

huomiota siihen, etteivät läheskään kaikki ne henkilöt, jotka voivat käyttää asianosaisen puhevaltaa toimituksessa, ole kuitenkaan kelpoisia hakemaan toimitusta ja saamaan sitä vireille: Tämän kirjoittajalla on jo aikaisemmin ollut tilaisuus tarkastella kiinteistötoimituksen asianosaikäsitettä ja asianosaisen asemaan liittyvää puhevallan käyttämistä normaaleissa tilanteissa,⁷ joten asian tämä puoli sivuutetaan tässä yhteydessä.

Kiinteistöoikeuden piirissä ja erityisesti kiinteistötoimituksessa esiintyy kuitenkin myös lukuisia tilanteita, joissa asialegitimaatioon liittyviä kysymyksiä on järjestetty *poikkeuksellisten* säännösten nojalla. Seuraavassa tarkastellaan eräitä yhteisomistussuhteisiin liittyviä poikkeussäännöksiä, joista voidaan mainita YhteisalueL 21 §, YhtomL 4 § ja JL 66 §. Nämä säännökset koskevat yhteisomistajien puhevallan käyttämistä prosessissa ja kiinteistötoimituksessa yhteistä kiinteistöä tai aluetta koskevassa asiassa. Näiden säännösten pohjalta voidaan tarkastella, kuka ovat oikeusjärjestyksemme mukaan kelpoisia käyttämään puhevaltaa ja tekemään yhteisomistuksessa olevaa kiinteistöä ja aluetta koskevia määräämistöimiä kiinteistötoimituksessa ja myös siitä johtuvassa oikeudenkäynnissä.

Erityisesti JL 66 §:n merkitys asianosaisen puhevallan käyttämisessä kiinteistötoimituksessa näyttää olevan varsin puutteellisesti selvitetty kirjallisuudessa. Varsinkin 66.2 §:n mukainen saapuville tulleen osakkaan valta edustaa yksin kiinteistöä vaikuttaa epäselvältä ja kiistellyltäkin. Sen merkityksen selvittämiseksi on osoittautunut tarpeelliseksi tarkastella yhteisen kiinteistön ja alueen omistajien puhevallan käyttämiseen liittyviä kysymyksiä myös yleisen lain kannalta. Tällöin on jouduttu tarkastelemaan aluksi eräitä YhtomL:iin ja YhteisalueL:iin liittyviä kysymyksiä. Suoritetun tarkastelun pohjalta voidaan esittää JL 66 §:n merkitystä koskevia havaintoja.

2. YhteisalueL:iin liittyviä kysymyksiä

YhteisalueL koskee 1.1 §:n mukaan sellaisia yhteisiä alueita, jotka laillisessa jakotoimituksessa on erotettu osakkaiden yhteiseen tarpeeseen tahi jätetty jaosta pois taikka jotka muutoin ovat yhteisiä useammille

⁷ Ks. *Hyvönen* s. 171—202 ja 220—223.

kiinteistöille. Lakia sovelletaan 1.2 §:n mukaan rajoitetusti sellaisiin yhteisiin alueisiin, joissa on ainoastaan kaksi osakasta. Niin ikään sitä sovelletaan 1.3 §:n mukaan vastaavasti myös oikeuksiin ja etuuksiin, jotka ovat yhteisiä useammalle kiinteistölle, kuten oikeus luonnontuotteiden ottamiseen tai muun etuuden käyttämiseen määrätyllä alueella.

Yhteisten alueiden hallintoa ja käyttöä koskevana pääsääntönä voidaan pitää YhteisalueL 4.1 §:ää, jonka mukaan yhteistä aluetta koskevien asioiden hoidosta päätetään osakasten kokouksessa.

a. YhteisalueL 7 §:n mukainen järjestetty ja pysyvä hallinto. Yhteisen alueen osakasten kokous voi päättää YhteisalueL 7.1 §:n mukaan yhteisen alueen asettamisesta järjestetyn ja pysyvän hallinnon alaiseksi yhteiseksi hyväksi. Yhteisen alueen hallinnon perusteista määrätään tällöin tarkemmin asianomaisessa ohjesäännössä, jossa tulee olla 7.2 §:n mukaan määräykset osakasten kokouksista, yhden tai useamman toimitsijan valitsemisesta hallintoa hoitamaan sekä näiden tehtävistä ja valtuuksista, niin myös yhteisten alueiden suunnitelman mukaisesta hoidosta ja nautinnasta osakkaiden yhteiseksi hyväksi, hallinnon kustannusten suorittamisesta ja voiton käyttämisestä.⁸ Toimitsijan, tai jos toimitsijoita on asetettu useampia, heidän kaikkien yhdessä on YhteisalueL 20.1 §:n mukaan kannettava ja vastattava osakasten puolesta yhteisen alueen hallintoa koskevissa jutuissa ja asioissa sekä edustettava osakkaita tuomioistuimessa ja viranomaisen luona, jolleivät osakkaat ole erityisen tapauksen varalta toisin määränneet. Osakasten kokous voi siten myös järjestetyn hallinnon vallitessa viime kädessä päättää kaikista yhteistä aluetta koskevista asioista ja siis myös oikeudenkäyntiin liittyvistä kysymyksistä ja vastaavasti puhevallan käyttämisestä viranomai-

⁸ KoO 1955 II 83: YhteisalueL 7 §:n mukaiseen ohjesääntöön voitiin ottaa myös sellaisia määräyksiä, jotka rajoittivat äänestämistä valtakirjalla yhteisten alueiden osakasten kokouksessa.

Lainvalmistelukunta on laatinut maatalousministeriön toimeksiannosta ohjesääntöjen ja pöytäkirjojen mallit YhteisalueL:ssa tarkoitetun pysyvän hallinnon järjestämistä varten, kuten myös YhteisalueA 8 §:ssä edellytetään. Ks. Lvk 1940:12. Malliohjesääntöön on myös otettu valtakirjalla äänestämistä rajoittavia määräyksiä. Ks. Lvk 1940:12 s. 9 ja 16. YhteismetsäL 20.2 §:n mukaan äänivallan käyttöä voidaan myös ohjesääntöön otetulla määräyksellä rajoittaa yhteismetsän osakaskunnan kokouksessa. Ks. myös *Vartiala* Mila 1970 s. 62 ja Vp 1939 Asiak. I—III, HE 11 s. 5.

sen luona.⁹ Asian edellytetään kuitenkin koskevan koko yhteistä aluetta eikä esim. yksittäisen osakkaan osuutta. Osakasten kokouksen ja toimitsijoiden kannevalta ulottuu vakiintuneen tuomioistuinkäytännön mukaan myös korvausta ja rahasuoritusta koskeviin asioihin.¹⁰

Osakasten kokouksen asettaman asiamiehen tai järjestetyssä hallinnossa asetetun toimitsijan ajaessa koko yhteistä aluetta koskevaa kannetta yksittäinen osakas ei voi ryhtyä prosessitoimiin samassa oikeudenkäynnissä. Yksittäinen osakas ei voi myöskään ajaa itsenäistä kannetta samassa asiassa, vaan sekä lis pendens- että oikeusvoimavaikutus ulottuvat myös häneen. Jos sen sijaan osakasten kokous on päättänyt, ettei määrättyä asiaa koskevaa oikeudenkäyntiä panna vireille tai jatketa, niin yhdellä tai useammalla osakkaalla näyttäisi myös järjestetyn hallinnon vallitessa olevan oikeus YhteisalueL 21.2 §:n mukaan ajaa asiassa kannetta.¹¹ YhteisalueL 21.2 §:n sisältöön palataan kuitenkin tarkemmin vasta järjestämätöntä hallintoa koskevan esityksen yhteydessä, koska säännöksen soveltamisalan painopiste näyttäisi olevan siellä.

b. YhteisalueL 16 §:n mukainen uskotun miehen hallinto. YhteisalueL 1 §:ssä edellytetään, että yhteisten alueiden, oikeuksien ja etuuksien hallinto ja käyttö järjestetään 4—15 §:ssä säädetyin tavoin joko järjestetyn ja pysyvän hallinnon muodossa tai osakasten kokousten päätöksin. Yhteinen alue on tarkoitettu asetettavaksi uskotun miehen hallintoon ainoastaan siinä tapauksessa, ettei pääsäännön mukaista päätöstä hallinnosta ja käytöstä saada aikaan, tai sitten osakkaita on ainoastaan kaksi eivätkä he voi sopia asiasta. Viimeksi mainitussa tapauksessahan

⁹ KoO 1962 II 37 (ään.): YhteisalueL 7 §:n nojalla valituilla toimitsijoilla ei ollut oikeutta yhteistä aluetta koskevassa asiassa panna vireille oikeudenkäyntiä, josta osakasten kokous ei ollut tehnyt päätöstä. Asiasta ei ollut määräyksiä ohjesäännössä. Ratkaisu perustettiin YhteisalueL 4.1 §:ään, jonka mukaan yhteistä aluetta koskevien asioiden hoidosta päätetään osakasten kokouksessa.

Ks. toimitsijan tehtävistä myös Lvk 1940:12 s. 7—8.

¹⁰ Esim. VesiL:n mukaisissa korvausasioissa järjestetyssä hallinnossa tehtäväänsä asetetut toimitsijat ovat osakasten kokouksen päätöksen nojalla säännön mukaan voineet vaatia korvausta yhteisten alueiden kärsimien kaikenlaisten vahinkojen, haittojen ja edunmenetysten osalta.

¹¹ Lainvalmistelutyöt ovat jokseenkin niukkasanaisia. Ks. tältä osin Lvk 1938:6 s. 8. Tarkistamaton ehdotus Lvk 1935:17 ei vielä sisältänyt 21.2 §:ää vastaavaa säännösehdotusta.

YhteisalueL 4—15 §:n säännöksiä ei 1.1 §:n mukaan voida soveltaa.¹² YhteisalueL 16 §:n mukainen uskotun miehen hallinto muodostuu siten laissa poikkeukselliseksi järjestelyksi ja sellaiseksi se on jäänyt myös käytännössä.

YhteisalueL 20.1 §:n pääsäännön mukaan uskotun miehen on myös kannettava ja vastattava osakasten puolesta yhteisen alueen hallintoa koskevissa asioissa sekä edustettava osakkaita tuomioistuimessa ja viranomaisen luona samoin kuin järjestetyssä hallinnossa asetetun toimitsijan, elleivät osakkaat ole erityisen tapauksen varalta toisin määränneet. Myös tuomioistuin voi 16.2 §:n mukaan antaa uskotun miehen hallinnossa noudatettavia sellaisia ohjeita, jotka kussakin tapauksessa katsotaan olosuhteiden mukaan tarpeelliseksi, varattuaan kaikille osakkaille tilaisuuden esittää asiasta mielipiteensä. Uskotun miehen käyttäessä oikeudenkäynnissä tai viranomaisen luona osakasten puhevaltaa yksittäisen osakkaan itsenäinen puhevalta näyttäisi olevan yhtä rajoitettu kuin edellä toimitsijan käyttäessä puhevaltaa järjestetyn hallinnon vallitessa.

c. Hallintoa vailla oleva yhteinen alue. Osakasten kokous voi tarpeen mukaan valita asiamiehen tai asettaa toimikunnan huolehtimaan kokouksen päätösten täytäntöönpanosta sekä kokouksen käsittelemissä asioissa kokouksen puolesta käyttämään puhevaltaa tuomioistuimissa ja viranomaisten luona. Osakasten kokouksen asettaman asiamiehen tai toimikunnan puhevalta on YhteisalueL 20.2 §:n mukaan samanlaajuinen kuin järjestetyssä hallinnossa asetetun toimitsijan puhevalta. Jos taas osakasten kokouksessa on päätetty, että määrättyä asiaa koskevaa oikeudenkäyntiä ei panna vireille tai ei jatketa, niin yhdellä tai useammalla osakkaalla on kuitenkin oikeus YhteisalueL 21.2 §:n mukaan ajaa asiassa kannetta. Mitä tässä oikeudenkäynnissä voitetaan, tulee osakkaiden yhteiseksi hyväksi, ja ovat muutkin osakkaat velvolliset, kuitenkin vain oikeudenkäynnistä saamansa edun arvoon asti, ottamaan osaa siitä syntyneisiin kustannuksiin.¹³

YhteisalueL 21.2 §:n pohjalta voitaneen päätyä edelleen siihen, että yhdellä osakkaalla on samanlaajuinen puhevalta oikeudenkäynnissä

¹² Uskotun miehen hallintoa koskeva säännöstö otettiin lakiehdotukseen ja lakiin mukaan korkeimman oikeuden ehdotuksesta. Korkeimman oikeuden lausunto 4.10.1937 on julkaistu lainvalmistelukunnan julkaisun liitteenä. Ks. Lvk 1938:6 s. 21 ja myös Varttala Mila 1970 s. 62.

¹³ Ks. myös Lvk 1938:6 s. 8 ja Vp 1939 Asiak. I—III, HE 11 s. 6.

ja viranomaisen luona myös siinä tapauksessa, ettei asiaa ole käsitelty ollenkaan yhteisen alueen osakasten kokouksessa. Osakas saattaa käytännössä tietää, millaiseksi osakasten kokouksen päätös tulisi muodostumaan ja luopuu sen vuoksi kokouksen kutumisesta, joka YhteisalueL 4.2 §:n mukaisine tuomioistuinkäsittelyineen ja osakasluettelon laatimisineen on nykyisellään varsin hankala ja usein aikaa vaativa ja kalliskin menettely. Sen sijaan oikeudenkäynnin aloittaminen saattaa joskus olla kiireellinen. YhteisalueL:ssa ei ole YhtomL 4.1 §:ää vastaavaa erillistä säännöstä toimenpiteisiin ryhtymisestä niissä asioissa, jotka eivät siedä viivytystä vaan YhteisalueL 21.2 § koskee näitäkin.

YhteisalueL:ssa ei ole myöskään YhtomL 4.2 §:n toista lausetta vastaavaa mainintaa muiden yhteisomistajien haastamisesta kuultaviksi yhden osakkaan aloittamaan oikeudenkäyntiin. Vanhastaan on yleensä katsottu, että yhteisen kiinteistön ja alueen osakkaiden välillä vallitsee ns. välttämätön prosessinyhteys yhteistä omaisuuskohdetta koskevissa oikeudenkäynneissä riippumatta siitä, ovatko yhteisomistajat kantaja- vai vastaajapuolella.¹⁴ Tästä vanhasta periaatteesta on kuitenkin myöhemmin annettu lainsäädännössä tehty poikkeuksia, kuten esim. juuri YhtomL 4.2 §:ssä ja YhteisalueL 20 ja 21 §:ssä. Muut osakkaat lienee myös YhteisalueL 21.2 §:n tarkoittamassa tapauksessa haastettava kuultaviksi yhden osakkaan ajaessa koko yhteistä aluetta koskevaa kannetta.¹⁵

YhteisalueL 21.2 § on kirjoitettu varsin yleiseen muotoon rajoittamatta millään tavoin niiden koko yhteistä aluetta koskevien asioiden laatua, joissa yhdellä osakkaalla on valta kantaa ilman muiden osakkaiden valtuutusta. Myöskään kiinteistön yhteisomistajan vastaavaa kannevaltaa ei ole nimenomaisesti rajoitettu YhtomL 4.2 §:n sanamuodossa, mutta kirjallisuudessa sen on kuitenkin katsottu tarkoittavan ainoastaan niitä tapauksia, joissa tuomion sisältö tulee jakamattomana kaikkien yhteisomistajien hyväksi. Rahasuoritusta koskevan vaatimuksen kiinteistön yhteisomistaja voisi esittää vain oman osuutensa osalta.¹⁶ Voi-

¹⁴ Wrede I s. 305—306.

¹⁵ Vrt. *Kyläkallio* s. 263, jossa käsitellään YhtomL:n piiriin kuuluvia yhteisomistussuhteita.

OO p 18.5.1910, JFT 1911 s. 100 a/35 (ään.): Jakokunnan verollepannun yhteismylyn osakkaan katsottiin voivan ilman toisten osakkaiden valtuutusta ajaa kannetta rasitteen poistamista koskevassa asiassa.

¹⁶ *Kyläkallio* s. 268—269.

daan kysyä, olisiko vastaava rajoitus voimassa myös YhteisalueL 21.2 §:n tarkoittamissa tapauksissa.¹⁷

Sekä YhteisalueL:n että YhtomL:n valmistelutöissä on käytetty hyväksi vastaavaa ruotsalaista lainsäädäntöä.¹⁸ Meidän lainsäädännössämme YhteisalueL on vanhempi, mutta ruotsalaisten esikuvien ikäjärjestys on sen sijaan päinvastainen, sillä Ruotsin yhteisomistutuslaki (lag om samäganderätt den 30. 9. 1904) on vanhempi kuin yhteisaluelaki (lag om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällida ägor och rättigheter den 13. 6. 1921). Ruotsin lainsäädännössä yhden yhteisomistajan muista riippumaton kannevalta on kuitenkin yhteisomistutuslain 2 §:n mukaan rajoitettu eräisiin pakottaviin ja kiireellisiin tapauksiin, jollaisena se vastaa lähinnä meidän YhtomL 4.1 §:ää. Näiden säännösten tulkinnassa noudatettavien periaatteiden tarkastelussa ei siten voida ainakaan välittömästi nojautua ruotsalaisiin esikuviiin.

Tarkastelu näyttää kuitenkin johtavan siihen, ettei YhteisalueL 21.2 §:n mukaista yhden osakkaan kannevaltaa voida rajoittaa koskemaan yksinomaan niitä asioita, joissa tuomion sisältö tulee jakamattomana kaikkien yhteisomistajien hyväksi. Säännöksen sanamuodossa ei ole mitään rajoituksia, vaan yhden osakkaan kannevallasta puhutaan välittömästi samassa yhteydessä kuin osakasten kokouksen vastaavasta kelpoisuudesta, joka kiistattomasti ulottuu myös esim. koko yhteistä aluetta koskeviin vahingonkorvauskanteisiin eli siis rahasuoritustakin koskeviin asioihin.

Samaan tulokseen päädytään myös suorittamalla eräitä *vertailuja kalastuslainsäädäntöön*. KalastusL 59 §:ssä on eräitä YhteisalueL 21 §:ään

¹⁷ YhteisalueL:n valmistelutöistä ei ole löydettävissä sanottavaa selvitystä asiaan. Niissä korostetaan pikemminkin osakkaan YhteisalueL 21.2 §:n mukaisen puhevallan täydellisyyttä kuin rajoituksia. Ks. Lvk 1938:6 s. 8: »Toiselta puolen tulee yhdellä tai useammalla osakkaalla, parhaaksi katsomansa mukaan, olla täysi oikeus ajaa yhteistä aluetta koskevassa asiassa kannetta tuomioistuimessa myös sellaisessa tapauksessa, jossa osakasten kokouksen enemmistö on päättänyt, että oikeudenkäyntiä ei ole pantava vireille tai että aloitettu oikeudenkäynti on jätettävä sillensä.» Näin sanottaessa lienee kuitenkin ollut tarkoituksena välttää sellaista lopputulosta, jossa osakkaan kannevalta olisi rajoittunut entises-tään ja siirtynyt yhteisen alueen hallinnolle, josta olisi voinut muodostua »juridi-nen henkilö» vastoin tarkistetussa ehdotuksessa omaksuttua periaatetta. Ks. myös Vp 1939 Asiak. I—III, HE 11 s. 6.

¹⁸ Ks. *Heikonen* LM 1959 s. 631 ja KoO:n lausunto 30. 9. 1952, joka on painettu liitteenä Lvk:n julkaisussa 1954:3 s. 10.

läheisesti liittyviä säännöksiä. Myös kalastuskunnan johtokunnan tehtävänä on valvoa kalastuskunnan eli siis yhteisen kalaveden osakkaiden etua ja myös edustaa kalaveden käyttöä ja hoitoa koskevissa asioissa kalastuskuntaa sen yksityistä osakasta ja kolmatta henkilöä vastaan. On selvää, että kalastuskunnan kuten myös YhteisalueL:n mukaisten toimitsijoiden puhevalta ulottuu rahasuoritustakin koskeviin asioihin koko yhteisen alueen osalta.

Kalastuskunnan johtokunta ei voi kuitenkaan KalastusL 59.3 §:n mukaan panna vireille kalavettä koskevaa oikeudenkäyntiä ilman osakasten kokouksen päätöstä. Milloin taas johtokunta tai kalastuskunnan kokous päättää, että kalavettä koskevaan oikeudenkäyntiin ei ole ryhtyttävä, niin osakkaalla on 4 momentin mukaan kuitenkin valta ajaa kannetta asiassa. Oikeudenkäynnissä saavutetut edut tulevat jälleen yhteiseksi hyväksi, ja on kukin osakas saamansa edun arvoon asti velvollinen ottamaan osaa oikeudenkäynnistä johtuneisiin kustannuksiin. KalastusL 59.4 § on näissä kohdin yhdenmukainen YhteisalueL 21.2 §:n kanssa viimeksi mainitun säännöksen oltua ilmeisesti esikuvana edellistä laadittaessa. Myöskään KalastusL 59.4 §:n mukainen yksittäisen osakkaan kannevalta ei näyttäisi olevan rajoitetumpi kuin kalastuskunnan kokouksen vastaava kelpoisuus. Yhteisen vesialueen osakkaat voivat eräissä KalastusL 68.1 §:ssä mainituissa tapauksissa päättää kalastuskunnan kokouksessa eräistä muistakin kuin kalastukseen liittyvistä yhteistä aluetta koskevista asioista. Tässä säännöksessä on nimenomaan viitattu siihen, että kalastuskunnan kokouksen päätösvalta ulottuu myös korvausta koskeviin asioihin. Ei ole mitään syytä otaksua, että KalastusL 59 §:ssä tarkoitettu kalastuskunnan osakasten kokouksen puhevalta olisi asioiden laatuun nähden rajoitetumpi kuin 68.1 §:n poikkeusluontoisessa säännöksessä.¹⁹

Järjestettyä hallintoa vailla olevan yhteisen alueen osakkaiden ollessa *vastaaajapuolena* oikeudenkäynnissä koko yhteistä aluetta koskevassa jutussa noudatetaan YhteisalueL 20.4 §:n säännöksiä. Osakkaiden kesken vallitsee tällöin välttämätön prosessinyhteys ja kaikki osakkaat on haastettava juttuun vastaajiksi joko henkilökohtaisesti tai kuulutta-

¹⁹ Lainvalmistelutyöt ovat puheena olevien kysymysten osalta niukkoja. Ks. Vp 1943 Asiak. I—II, HE 18 kalastuslainsäädännön uudistamisesta s. 6 ja Vp 1950 Asiak. I—II, HE 59 kalastuslainsäädännön uudistamisesta s. 5—6 sekä Kom. mon. 1946: 37 s. 12—13.

malla niin kuin OK 11:13:ssa ja 14.1:ssä on säädetty. Samalla edellytetään osakasten kokouksen kutsumista koolle, jos haaste on kuultu julkisesti ja annettu henkilökohtaisesti tiedoksi vain yhdelle osakkaalle. Osakkaan poissaolo asian käsittelystä ei ole esteenä oikeudenkäynnille kaikkien tultua laillisesti haastetuiksi, vaan saapuvilla olevat osakkaat voivat ryhtyä oikeudessa prosessitoimiin. Heidän mahdollisuutensa ryhtyä muita osakkaita sitovalla tavalla sellaisiin määräämistöihin, joista saattaa aiheutua vahinkoa muille osakkaille, näytävät kuitenkin rajoitetuilta.²⁰

3. YhtomL:iin liittyviä kysymyksiä

YhtomL koskee 1 §:n mukaan sellaisia yhteisomistussuhteita, joissa kaksi tai useammat omistavat yhteisesti kiinteistön, irtaimen esineen tai muuta tavaraa. Tämän ohella lain säännöksiä noudatetaan soveltuvin kohdin, kun osakkeeseen, osuustodistukseen, obligatioon tai muuhun sellaiseen arvopaperiin perustuva oikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle. YhtomL:n on sanottu 2.1 §:stä johtuen koskevan ainoastaan ns. määräosaista yhteisomistusta. YhtomL ei koske useiden kiinteistöjen yhteisiä alueita, joita koskevat oikeussuhteet ovat jääneet aikaisemman lainsäädännön varaan. Sen soveltamisala rajoittuu kiinteistö-oikeuden piirissä pääasiassa niihin tapauksiin, joissa kaksi tai useammat omistavat yhteisesti kiinteistön.²¹ Kiinteistö voidaan tällöin ymmärtää meillä vakiintuneen määritelmän mukaan rajoiltaan määrättynä maanpinnan osana, joka on merkitty kiinteistönä asianomaiseen rekisteriin. JL 284.2 ja 284.3 §:ssä mainitut kiinteistöt ja tonttikirjakiinteistöt voivat siten tilojen ohella tulla kysymykseen.

a. YhtomL 4 §. Yhteistä esinettä koskevassa oikeudenkäynnissä on vanhastaan katsottu vallitsevan välttämättömän prosessinyhteyden yh-

²⁰ Ks. myös *Kyläkallio* s. 264 ja 273 sekä *Wrede* I s. 306—307.

²¹ Ks. tarkemmin YhtomL:n soveltamisalasta kirjallisuuden osalta *Heikonen* LM 1959 s. 629—646, *sama* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 73—84 ja *Kyläkallio* s. 23—53 sekä lainvalmistelutöiden osalta *Kom. mon.* 1958:6 s. 2—4, *Lvk* 1951:1 s. 13—14 ja *Lvk* 1954:3 s. 1—2 sekä *Vp* 1957 *Asiak.* III, HE 143 eräistä yhteisomistussuhteista s. 1—2. Ruotsin vastaavista säännöksistä ks. *Undén* I s. 155—157.

teisomistajien kesken riippumatta siitä, ovatko he kantajia vai vastaajia. Myös YhtomL 1—4 §:n mukaan voidaan pitää pääsääntönä, että yhteistä esinettä kokonaisuudessaan koskevaan oikeustoimeen tai muuhun toimenpiteeseen ei voida ryhtyä, elleivät kaikki yhteisomistajat siihen suostu. Tästä pääsäännöstä voidaan esittää eräitä poikkeuksia. YhtomL 4.1 §:ssä puhutaan niistä poikkeustapauksista, joissa oikeus on antanut lain nimenomaisen säännöksen nojalla luvan toimenpiteeseen ja joissa toimenpide on tarpeen esineen säilyttämistä, turvaamista tai sen tavanmukaista käyttämistä varten eikä siedä viivytystä. Näissä tapauksissa yhteisomistajan vastustus tai poissaolo ei estä toista yhteisomistajaa ryhtymästä toimenpiteeseen.²²

YhtomL 4.2 §:n mukaan yhdellä yhteisomistajalla on valta ajaa kannaetta muissakin kuin 1 momentissa tarkoitetuissa yhteistä esinettä koskevilla asioissa, vaikkei muiden yhteisomistajien suostumusta oikeudenkäyntiin ole saatu. Muut yhteisomistajat on kuitenkin haastettava asiassa kuultaviksi. Heidän asemansa kuultaviksi haastettuina näyttää muodostuvan toisenlaiseksi kuin välttämättömän prosessinyhteyden tapauksissa. Oikeudenkäyntiin aktiivisesti osallistuvat yhteisomistajat ovat vastuussa kaikista oikeudenkäynnistä johtuvista kustannuksista, mutta passiiviset ainoastaan saamansa edun arvoon asti. Mitä oikeudenkäynnissä taas voitetaan, tulee kaikkien yhteisomistajien hyväksi osuutensa mukaan.²³

YhtomL 4.2 §:n mukainen oikeus käyttää puhevaltaa muiden yhteisomistajien puolesta näyttää kuitenkin rajoittuvan yleensä niihin tapauksiin, joissa tuomion sisältö tulee jakamattomana kaikkien yhteisomistajien hyväksi. *Kyläkallio* mainitsee esimerkkeinä häätökanteen, kanteen rasiteoikeuden poistamisesta, kieltokanteet, kanteet, joilla vaaditaan

²² Ks. *Kyläkallio* s. 263 ja vanhemmasta lainsäädännöstä *Wrede* I s. 305—306. Periaatteellinen lähtökohta on samantapainen myös muussa pohjoismaisessa oikeudessa. Ks. *Brækhus—Hærem* s. 343, *von Eyben* s. 135—138 ja *Undén* I s. 157—158.

²³ Ks. YhtomL 4.2 §:n johdosta myös *Kyläkallio* s. 263—265 ja *Tirkkonen* I s. 378, 422 ja 491. YhtomL 4.2 §:lle ei näytä olevan välitöntä vastinetta muussa pohjoismaisessa yhteisomistusta koskevassa lainsäädännössä. Sen sijaan YhtomL 4.2 § näyttää rinnastuvan asialegitimaatiota koskevan kysymyksen kannalta läheisesti myös PK 18:2.2:een, jonka mukaan yhdellä kuolinpesän osakkaalla on oikeus ajaa kannaetta pesän hyväksi. Muut pesän osakkaat on tällöin kuitenkin haastettava asiassa kuultaviksi. Ks. *Aarnio* DL 1969 s. 97—98.

esineeseen tai sen osaan kohdistuvan sellaisen sopimuksen julistamista tai toteamista pätemättömäksi, joka loukkaa jonkun yhteisomistajan oikeutta esineeseen omistajana tai joilla vaaditaan rangaistusta yhteiseen esineeseen kohdistuneen oikeudenloukkauksen johdosta. Jos samalla vaaditaan rahasuoritusta, yhteisomistaja voisi esittää vaatimuksen vain oman osuutensa osalta. Kyläkallio johtaa tämän lopputuloksen muista vanhastaan voimassa olleista yhteisomistusta koskevista säännöksistä kuten KK 12:5:stä.²⁴ YhtomL 4.2 §:n sanamuoto näyttäisi kuitenkin liittyvän läheisesti YhteisalueL 21.2 §:n ja KalastusL 59.4 §:n säännöksiin, joiden soveltamisalat taas näyttäisivät ulottuvan ainakin eräissä tapauksissa myös koko yhteistä omaisuuskohdetta koskeviin rahasuoritustakin tarkoittaviin kanteisiin. Myös YhtomL 4.2 §:n soveltamisala näyttäisi näin muodostuvan jossakin määrin tulkinnanvaraiseksi, vaikka Kyläkallion pääsääntöön voitaneenkin yhtyä.

YhtomL 4.2 §:n mukainen kannevalta ei ulotu asiallisessa suhteessa niihin tapauksiin, jotka koskevat toisen yhteisomistajan osuutta esineeseen eikä siis itse esinettä tai sen osaa. Sama koskee niitä koko esineeseen kohdistuvia vaatimuksia, jotka saattavat loukata toisen yhteisomistajan oikeutta esineeseen.²⁵

Samanlaisista syistä kiinteistön muiden yhteisomistajien puolesta YhtomL 4 §:n nojalla puhevaltaa käyttävän kantajan kelpoisuus ryhtyä määräämistoihin oikeudenkäynnissä on myös rajoitettu. Myöntämisellä tai muilla yhteisomistajille mahdollisesti vahinkoa tuottavilla määräämistoimilla ei ole yleensä vaikutusta, jolleivät kaikki muut yhteisomistajat ole niihin yhtyneet.²⁶

YhtomL 4.2 §:ssä, YhteisalueL 21.2 §:ssä ja KalastusL 59.4 §:ssä mainitaan ainoastaan yhden yhteisomistajan oikeudesta ajaa yksin kanetta koko yhteistä esinettä koskevassa asiassa muista yhteisomistajista riippumatta, mutta vastaavasta puhevallan käyttämisestä viranomaisen luona ei mainita mitään. YhtomL 8.1 §:ssä sekä YhteisalueL 20.1 ja 20.2 §:ssä mainitaan sen sijaan myös puhevallan käyttämisestä viranomai-

²⁴ Kyläkallio s. 268—269. Lainvalmistelutyöt eivät anna sanottavaa valaistusta asiaan. YhtomL 4 § sivuutetaan niissä vähin maininnoin. Ks. Lvk 1951:1 s. 15—16, Lvk 1954:3 s. 4, Kom. mon. 1958:6 s. 5 sekä Vp 1957 Asiak. III, HE 143 eräistä yhteisomistussuhteista s. 3. Ks. myös Heikonen Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 85.

²⁵ Kyläkallio s. 266—267.

²⁶ Kyläkallio s. 264. Ks. myös siinä av. 17 mainittua kirjallisuutta.

sen luona, mitä ilmeisesti tarkoitetaan myös YhtomL 4.1 §:ssä. Yhden yhteisomistajan oikeus puhevallan käyttämiseen viranomaisen luona jää siten ratkaistavaksi tapaus kerrallaan eikä mitään yleispätevää vastausta tähän kysymykseen voitane antaa.²⁷

Yhteisomistajien ollessa vastaajina koko yhteistä esinettä koskevassa asiassa heidän välillään vallitsee periaatteessa välttämätön prosessin-yhteys ja kaikki yhteisomistajat on haastettava vastaajiksi. Kaikkien yhteisomistajien tultua laillisesti haastetuiksi oikeudenkäynnissä saapuvilla olevat voivat ryhtyä prosessitoimiin, mutta heidän mahdollisuutensa ryhtyä sellaisiin määräämistoimiin, joista saattaa aiheutua vahinkoa muille yhteisomistajille, näyttävät rajoitetuilta²⁸ samalla tavoin kuin edellä on esitetty yhteisen alueen osalta.

b. YhtomL 6 §:n mukainen uskotun miehen hallinto. Yhteisomistaja voi hakea YhtomL 6 §:ssä säädettyssä järjestyksessä oikeudelta uskotun miehen määräämistä hoitamaan yhteistä esinettä ja sen hallintoa yhteiseksi hyväksi. Uskotun miehen asiana on YhtomL 8.1 §:n mukaan kantaa ja vastata yhteisomistajien puolesta sekä edustaa heitä viranomaisen luona ja muutoinkin yhteistä esinettä koskevissa asioissa. Uskotun miehen noudatettavaksi voidaan YhtomL 7 §:n mukaan vahvistaa sellaisia ohjeita, jotka olosuhteiden mukaan kussakin tapauksessa katsotaan tarpeellisiksi. Uskotulle miehelle mahdollisesti vahvistettujen ohjeiden puitteissa hänen toimivaltansa on itsenäinen. Yhteisomistajien kuuleminen on tarpeen uskottua miestä asetettaessa, muttei enää uskotun miehen ryhtyessä toimivaltansa puitteissa oikeudenkäyntiin. Uskotun miehen käyttäessä puhevaltaa yksittäinen osakas ei voi ryhtyä prosessitoimiin eikä myöskään aloittaa uutta oikeudenkäyntiä YhtomL 4 §:n nojalla sellaisessa asiassa, joka kuuluu uskotun miehen toimivallan piiriin. Jos kuitenkin kaikki yhteisomistajat ovat yksimielisiä, niin he voivat suorittaa määräämistoimia uskotun miehen hoi-

²⁷ Näin *Kyläkallio* s. 271—272 YhtomL 4.2 §:n osalta. Ks. tarkemmin hänen esittämiään esimerkkitapauksia.

²⁸ *Kyläkallio* s. 264 ja 273. Kuolinpesän osakkaiden ollessa vastaajia ja sivullisen ajaessa kannetta heitä vastaan yhteisesti vallitsee myös välttämättömän prosessinyhteyden periaate: kaikki osakkaat on haastettava vastaajiksi. Ks. *Aarnio* DL 1969 s. 99.

tamassa oikeudenkäynnissä, koska uskottu mies ei voi hoitaa yhteistä esinettä vastoin kaikkien yhteisomistajien tahtoa.²⁹

Uskotun miehen määräämisvaltaa näyttävät rajoittavan myös YhtomL 7 §:n säännökset. Uskottu mies voi tosin tehdä sopimuksen yhteisen esi-neen nautintaoikeuden luovuttamisesta, jollei hänelle annetuissa ohjeissa ole muuta määrätty. Hän ei voi kuitenkaan ilman erikseen annettua lupaa tehdä tällaista sopimusta pitemmäksi kuin oman toimikautensa ajaksi taikka, milloin hänet on määrätty tehtävänsä toistaiseksi, enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Uskottu mies ei voi myöskään luovuttaa yhteistä esinettä eikä ryhtyä muihin YhtomL 5 §:ssä mainittuihin toimenpiteisiin. Näistä säännöksistä näyttäisi johtuvan, että uskotun miehen mahdollisuudet ryhtyä oikeudesta luopumista tarkoittaviin määräämist toimiin oikeudenkäynnissä ovat vastaavasti rajoitettuja.

4. Asialegitimaatiosta JL 66 §:n mukaan

a. *Säännösten sisältö.* JL 66.1 §:n mukaan kahden tai useamman yhteisesti omistaman kiinteistön puolesta käyttää puhevaltaa se tai ne, joilla on siihen osakkaiden valtuutus. Säännös on samansisältöinen kuin AJ 78.1 §. Näissä säännöksissä ei ole sanottu mitään sellaista, mitä ei voitaisi pitää ilman nimenomaista säännöstäkin voimassa olevan oikeuden mukaisena, kuten myös lainvalmistelutöissä on huomautettu.³⁰ Yhteiseen kiinteistöön voidaan tämän ohella soveltaa JL 67 §:n pääsääntöä, jonka mukaan taas kiinteistön ja siihen kohdistuvan oikeuden puolesta käyttää puhevaltaa se, joka aluetta tai oikeutta toimituksen aikana hallitsee.

JL 66.2 § kuuluu seuraavasti: »Jollei asiamiestä ole valittu, on saapuville tulleealla osakkaalla valta edustaa kiinteistöä. Jos useampia osakkaita tulee saapuville ja heidän vaatimuksensa ovat keskenään ristiriitaiset, tutkikoot toimitusmiehet, mitä huomiota kunkin vaatimukseen on pantava.» Myös tämä säännös on samansisältöinen kuin AJ 78.2 §. Uutta on sen sijaan JL 66.3 §, jonka mukaan edellä yhteisestä kiin-

²⁹ *Kyläkallio* s. 269—270. Ks. myös *Heikonen* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959 s. 87—88.

³⁰ Vp 1904—1905 Asiak. I, laki- ja talousvaliokunnan mietinnön perustelut jakolaitosta koskevan Arm. esityksen 6 johdosta s. 64.

teistöstä sanottua on noudatettava myös useamman yhteisesti omistamaan alueeseen, oikeuteen tai etuuteen nähden. Kirjallisuudessa on kuitenkin huomautettu, että AJ 78.2 §:ää on vanhastaan katsottu voitavan analogisesti soveltaa myös useiden kiinteistöjen yhteiseen alueeseen.³¹ Muutosta ei ole siten tapahtunut asiallisessa suhteessa, vaan uudessa laissa on ainoastaan vahvistettu aikaisemmin vakiintunut tilanne.

b. *Kirjallisuudessa esitettyjä käsityksiä.* JL 66.2 §:n ja sitä edeltäneen AJ 78.2 §:n merkityksestä on kirjallisuudessa esitetty toisilleen vastakkaisia käsityksiä.

Moringin ja *Noposen* mukaan toimituskokouksessa saapuvilla oleva kiinteistön yhteisomistaja voi käyttää toimituksessa puhevaltaa saman kiinteistön muiden yhteisomistajien puolesta. Hän voi myös tehdä koko kiinteistöä koskevia vaatimuksia, sopimuksia ja muita määräämistoimia. Heidän käsityksensä mukaan saapuvilla oleva asianosainen voi tehdä muita yhteisomistajia sitovasti koko kiinteistön puolesta myös sellaisia kollektiivisia määräämistoimia, joihin lain mukaan edellytetään kaikkien asianosaisten yksimielistä suostumusta eikä siis vain toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten tahdonilmaisua. *Moring* ja *Noponen* eivät esitä koko kiinteistön puolesta puhuvan yhteisomistajan puhevaltaa koskevia rajoituksia.³²

Uudessa kirjallisuudessa *Kyläkallio* näyttäisi yhtyvän *Moringin* ja *Noposen* tulkintaan antaessaan JL 66.2 §:lle laajalle ulottuvan sisällön. Hän lausuu myös, että tilanne jakotoimituksessa muistuttaa paljon oikeudenkäyntiä, jossa yhteisomistajat ovat kantajapuolella, ja jatkaa edelleen: »Milloin kaikki yhteisomistajat eivät ole jakotoimituksessa saapuvilla, tilaisuudessa läsnä olevilla tai olevalla on mainitun 66 §:n mukaan oikeus käyttää poissa olevienkin puolesta puhevaltaa kaikissa toimitukseen liittyvissä kysymyksissä, vaikka ne muuten olisivatkin luonteeltaan sellaisia, ettei niihin YhtomL 4 §:n 1 mom:n mukaan olisi oikeutta ryhtyä ilman kaikkien suostumusta.»³³ *Kyläkallio* ei siten myöskään esitä mitään puhevallan rajoituksia.

Haataja, *Niskanen* ja *Suomaa* näyttävät lähtevän siitä, ettei 66.2 §:n ensimmäisellä lauseella eikä sitä vastanneella aikaisemmalla säännöksellä

³¹ *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 149.

³² *Moring* s. 411 ja *Noponen* Maanmittaus 1936 s. 149.

³³ *Kyläkallio* s. 271 av. 34.

saapuville tulleen yhteisomistajan edustusvallasta olisi sanottavaa merkitystä.³⁴ Varsinkin Niskasen käsityksen mukaan 2 momentin varsinainen soveltamisala sijoittuu niihin tapauksiin, joissa useita yhteisomistajia tulee saapuville ja heidän vaatimuksensa ovat keskenään ristiriitaisia.³⁵ Samoissa esityksissä korostetaan erityisesti sitä seikkaa, että kollektiivisen määräämistoimen tekeminen edellyttää tietyissä asioissa nimenomaan kaikkien asianosaisten yksimielisyyttä tai kaikkien niiden asianosaisten yksimielisyyttä, joita asia koskee.³⁶ Tällainen asiantila on johtanut siihen, että käytännön toimitusinsinöörit ja maanmittauskonttorin tarkastajat ovat päätyneet yleensä tulkitsemaan 66.2 §:ää toisin kuin *Moring* ja *Noponen* ovat esittäneet. Käytännössä katsotaan yleensä, ettei kaikkien asianosaisten kollektiivisen määräämistoimen tekeminen asianosaisia sitovalla tavalla yksinomaan JL 66.2 §:n nojalla olisi mahdollista, elleivät kaikki yhteisomistajat ole toimituksessa joko henkilökohtaisesti tai muutoin laillisesti edustettuina sopimusta tekemässä.³⁷

c. *Esitettyjen käsitysten arviointia.* Kirjallisuudessa esitetyt mielipiteet näyttävät jakautuvan kahtia. Nyt voidaan kysyä, kumpaa mielipidesuuntaa olisi pidettävä oikeana, *Moringin* ja *Noposen* edellyttämää laajaa sanamuodon mukaista tulkintaa vaiko *Haatajan* ja varsinkin

³⁴ *Haataja* s. 132, *Niskanen* Mila 1953 s. 207—208 ja *Suomaa* s. 72.

³⁵ *Niskanen* Mila 1953 s. 207—208, jossa esitettyä käsitystä voidaan tukea myös viittaamalla AJ:n valmistelutöihin. Ks. Vp 1904—1905 Asiak. I, laki- ja talousvaliokunnan mietinnön perustelut jakolaitosta koskevan Arm. esityksen 6 johdosta s. 64 sekä sen johdosta *Haataja* Jakolainsäädäntö s. 109—110.

Niskanen lausuu samassa yhteydessä JL 66.2 §:ää käsitellessään näinkin: »Tämän viime mainitun säännöksen johdosta kiintyy huomio siihen, että vain, ellei valtuusmiestä ole, osakkaalla on valta edustaa kiinteistöä. Kun valtuutus on yleensä peruutettavissa koska tahansa, tuntuisi tässä olevan omituinen poikkeus. Voidaanhan ajatella, että osakas seurattuaan valtuusmiehen menettelyä toimituksessa, menettää luottamuksensa häneen ja haluaa peruuttaa valtuutuksen ja esiintyä itse puolestaan. Kun valtuutus on myöskin muiden osakkaiden antama, ei osakas voi sitä toisten puolesta peruuttaa.» Tämän johdosta voidaan huomauttaa, ettei 66.2 § koske ollenkaan valtuutuksen peruuttamista eikä sitä voida ymmärtää poikkeuksena peruuttamista koskevista yleisistä säännöksistä. Osakas voi tietysti milloin tahansa ryhtyä itse käyttämään puhevaltaansa toimituksessa omalta osaltaan 66.2 §:n olematta esteenä.

³⁶ *Haataja* s. 135 ja *Niskanen* Mila 1953 s. 215.

³⁷ Käytännön maanmittaustoimessa vallitseviin mielipiteisiin tämän kirjoittajalla on ollut tilaisuus tutustua toimiessaan maanmittauskonttorin tarkastajana

Niskasen edustamaa varovaisempaa ja suppeampaa kantaa. Vastausta etsittäessä voidaan kiinnittää huomiota lainvalmistelutöihin, yleiseen yhteisomistusta ja yhteisiä alueita koskevaan edellä lyhyesti esitettyyn lainsäädäntöön ja vallitsevaan käytäntöön.

Yhden yhteisomistajan puhevallan laajuutta koskeva säännösehdotus perusteltiin *AJ:n valmistelutöissä* vuodelta 1905 olevassa laki- ja talousvaliokunnan mietinnössä, jossa yhteisomistusoikeutta koskevista yleisistä säännöksistä katsottiin johtuvan, että toimituksessa saapuvilla oleva osakas edustaa poissa olevia ja käyttää puhevaltaa koko kiinteistön puolesta. Sen sijaan useiden asiamiesten tai osakkaiden esittäessä toimituksessa ristiriitaisia väitteitä ja vaatimuksia yleisten säännösten nojalla ei olisi enää pääteltävissä, mikä merkitys niille olisi annettava toimituksessa. Tämän vuoksi lakiehdotuksessa päädyttiin siihen, että toimitusmiesten olisi ratkaistava, mikä merkitys ristiriitaisille väitteille ja vaatimuksille olisi toimituksessa annettava,³⁸ kuten myös AJ 78.2 §:ssä ja JL 66.2 §:ssä on sittemmin säädetty. JL:n valmistelutöissä 66 § on sen sijaan sivuutettu lyhyin maininnoin.³⁹

Lainvalmistelutöissä lähdetään kuten luonnollista onkin yleisistä yhteisomistusta koskevista säännöksistä. Samalla lainvalmistelutöiden pohjalta on aikanaan voitu perustellusti päätyä *Haatajan* ja *Niskasen* omaksumaan käsitykseen, jonka mukaan AJ 78.2 §:llä ja JL 66.2 §:llä ei olisi sanottavaa merkitystä käytännön toimituksissa lukuunottamatta asianosaisten ristiriitaisia vaatimuksia koskevaa säännöstä. Nyt on kuitenkin huomattava, että yleiset yhteisomistusta koskevat säännökset ovat monessa suhteessa *kehittyneet* puheena olevien lainvalmistelutöiden

ja toimitusinsinöörinä sekä keskustellessaan asiasta useiden käytännössä toimivien maanmittausinsinöörien kanssa. Käytännön kanta käy selville myös edellä 2.6 c §:n lopussa selostetusta Lapin läänissä suorittamastamme toimituksesta n:o 3758, jossa omaksumme *Moringin* ja *Noposen* esittämän kannan, mutta jonka Lapin läänin maanmittauskonttori palautti uuteen käsittelyyn omaksuttuaan vastakaisen käsityksen. Asia koski sopimuksen tekemistä tilikorvausvaatimusten kuitaamista koskevassa asiassa. Ks. myös vanhemmasta oikeuskäytännöstä vanhan jyvityksen käyttämistä koskevassa asiassa halkomistotoimituksessa edellä 2.8 a §:ssä av. 114 esitettyjä ratkaisuja.

³⁸ Vp 1904—1905 Asiak. I, laki- ja talousvaliokunnan mietinnön perustelut jakolaitosta koskevan Arm. esityksen 6 johdosta s. 64. Ks. myös *Haataja* Jakolainsäädäntö s. 109—110.

³⁹ Ks. JAT s. 119.

jälkeen. On selvää, ettei nytkään yhden yhteisomistajan puhevaltaa yhteistä kiinteistöä ja aluetta koskevassa asiassa voida pitää JL 66.2 §:n nojalla ainakaan suppeampana kuin hänen puhevaltansa olisi yleisten yhteisomistusta koskevien säännösten nojalla ilman JL:n puhevaltaa koskevia säännöksiä. Edellä esitetystä käy selville, että varsinkin YhteisalueL 21.2 §:n ja YhtomL 4 §:n nojalla yhden yhteisomistajan puhevaltaa voidaan pitää laajempänä kuin varsinkin AJ:n syntyvaiheessa oli asianlaita.

Myös *valtakirjan* nojalla esiintyvän asiamiehen puhevalta on ollut laajentumassa. OK 15:7.1:ssä sellaisena kuin se on 11.4.1958 annetussa laissa säädetään, että asiamies saa sopia asian, jollei valtuutuksessa nimenomaisesti ole määrätty, ettei hänellä ole siihen lupaa. Asiamies voi siis sopia asian esiintyessään oikeudessa avoimen asianajovaltakirjan nojalla.⁴⁰ Asiamies voi sanotun vuonna 1958 annetun lain voimaantulon jälkeen tehdä periaatteessa kaikenlaisia jakolainsäädännön mukaisia määräämistöitä päämiehensä puolesta kiinteistötoimituksessa. Asiamiehen toimivallan laajuutta joudutaan arvostelemaan valtuutuksen ja asianomaisten OK:n säännösten nojalla. Tällöin joudutaan ottamaan huomioon, ettei asiamiehen kelpoisuus ehkä ilman muuta ulotu esim. toimituksen perustana olevan luovutuskirjan olennaiseen muuttamiseen, jos tällainen asia on tullut yllättäen ensimmäisen kerran esille vasta toimituskokouksessa. Ruotsin lainvalmistelutöissä on huomautettu, ettei valtuusmiehen kelpoisuutta koskevia yleisiä säännöksiä voida ilman muuta sellaisenaan soveltaa jakolainsäädännössä, koska asianosaisten mahdollisuudet arvostella etukäteen, mitkä kysymykset tulevat ratkaistaviksi kullakin kerralla, ovat järjestelytoimituksessa huomattavasti rajoitetumpia kuin oikeudenkäynnissä.⁴¹ OK:n säännökset ovat kuitenkin käsittelyn pohjana ja niiden mukaan asiamies voi periaatteessa sopia asian. Ennen OK:n muuttamista asia oli sen sijaan kiinteistötoimituksen osalta jonkin verran epäselvä. Kirjallisuudessa esitetyt käsitykset olivat usein toisilleen vastakkaisia.⁴²

⁴⁰ *Tirkkonen* I s. 393.

⁴¹ *Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv* s. 449.

⁴² *Haataja* s. 132 lausuu seuraavaa: »Kaikki mitä laillisesti valtuutettu asiamies toimituksessa tekee, on yhtä pätevää kuin jos asianosainen itse olisi sen tehnyt. Hän siis voi myös pätevästi tehdä sopimuksia asianosaisten puolesta ja tällainen sopimus sitoo asianosaisten. Myös hänen hyväksymisensä toimituksessa on yhtä pätevää kuin jos asianosainen olisi sen hyväksynyt.» Samoin Haa-

Edellä esitettyltä pohjalta asiaa tarkasteltaessa voidaan tuskin enää hyväksyä *Haatajan* ja *Niskasen* omaksumaa kantaa, jonka mukaan toimituksessa saapuvilla oleva yhteisen kiinteistön tai alueen omistaja ei saisi JL 66.2 §:n nojalla yhteisen kiinteistön tai alueen osakkaita edustaessaan tehdä mitään sopimuksia, vaan ainoastaan esittää vaatimuksensa toimitusmiesten harkittavaksi. Perustellusti voidaan sen sijaan yhtyä edellä esitettyihin *Moringin*, *Noposen* ja *Kyläkallion* käsityksiin, joiden mukaan yhteisen kiinteistön ja alueen puolesta joko valtakirjan nojalla tai ilman sitä puhevaltaa käyttävä osakas voi yleensä ryhtyä kiinteistön ja alueen muiden toimitukseen saapumatta jääneiden osakkaiden puolesta kaikkiin JL:n mukaisiin määräämistoimiin.

Omaksumamme käsityksen puolesta voidaan nyt viitata eräisiin varteen otettaviin näkökohtiin, jotka liittyvät osaksi edellä selostettuun uuteen lainsäädäntöön. Aluksi voidaan mainita, että myös YhteismetsäL 20.1 §:n mukaan osakaskunnan kokoukseen saapuville tullut tilan yhteisomistaja käyttää koko tilan yhteismetsäosuuden mukaista äänioikeutta. Jos kuitenkin useita yhteisomistajia tulee saapuville, saavat he käyttää äänioikeutta vain yhteisesti.

JL 66.1 §:n mukaan yhteisen kiinteistön puolesta käyttää puhevaltaa se tai ne, joilla on siihen osakkaiden valtuutus. Välittömästi tämän jälkeen 2 momentissa jatketaan, että jollei asiamiestä ole valittu, on saapuville tulleealla osakkaalla valta edustaa kiinteistöä. Saapuville tulleen osakkaan puhevalta on siten laajuutensa puolesta rinnastettu välittömästi valtuusmiesedustukseen. Varhaisemmassa oikeuskäytän-

tajan mainitsemassa ratkaisussa KoO p 1922 II 1194 (ään.). Ks. myös edellä 2.3 c §:ssä av. 28 selostettua ratkaisua KoO 21.11.1930, Maanmittaus 1931 s. 29.

Pölönen Mila 1944 s. 106—107 näyttäisi yhtyvän *Haatajan* kantaan. *Niskanen* Mila 1953 s. 205 suhtautuu asiaan epäröiden ja pikemminkin kielteisesti. Hän lausuu seuraavaa: »Yhtä hyvin kuin oikeudenkäynnissä hyväksytään avoin valtakirja, yhtä hyvin se hyväksytään maanmittaustoimituksessa. Epäselväksi saattaa jäädä vain valtuusmiehen oikeus sopimuksen tekemiseen. Siltä varalta, että lohkomistoimituksessa osoittautuisi tarpeelliseksi sopia lisäyksistä tai muutoksista toimituksen perusteena olevaan asiakirjaan, kuten JL 186 §:ssä on sanottu, olisi valtakirjassa varattava asi miehelle tähän oikeus. ... Epävarmoissa tapauksissa onkin toimitusinsinööriin, joka viran puolesta valtuutuksen muutoikin tarkastaa syytä kiinnittää asianosaisten huomiota valtuutuksen sisällykseen milloin sopimuksen tekeminen tulee kysymykseen. Valtuusmies ei ilman valtakirjassa olevaa lupaa ole oikeutettu tekemään sopimusta (kielto koskee ehdottomasti yleensä vain pääasiasta sopimista) eikä siirtämään valtakirjaa toiselle.»

nössä oltiin yleensä sillä kannalla, ettei saapuville tullut osakas voinut tehdä yhteisen kiinteistön tai alueen muita osakkaita sitovia määräämistöimiä ainakaan sellaisissa asioissa, joissa edellytettiin kaikkien niiden asianosaisten yksimielisyyttä, joita asia koskee.⁴³ Tällaista kantaa voitiin hyvin perustella ennen OK 15 luvun muuttamisesta 11. 4. 1958 annetun lain voimaantuloa, sillä sitä ennen asiamiehen kelpoisuuden ulottuminen jakolainsäädännön mukaisten määräämistointen ja varsinkin sopimusten tekemiseen oli varsin kysymyksenalainen valtuusmiesedustuksessakin, kuten edellä on esitetty. Sanotun lain voimaantulon jälkeen tältä osin ei voi enää esiintyä epäselvyyttä. Kun laissa taas JL 66.2 §:n mukainen edustus on rinnastettu valtakirjan nojalla esiintyvän asiamiehen edustukseen, niin vastaavasti voidaan hyvin katsoa, että kummassakin tapauksessa asiamiehen toimivalta on laajentunut samalla tavoin 11. 4. 1958 annetun lain johdosta sen vuoksi, että OK 15:7.1 on saanut sanotussa laissa kokonaan uudenlaisen sisällön.

Vastakkaista kantaa ei voida enää puolustaa viittaamalla yleisiin valtuusmiesedustusta ja yhteisomistussuhdetta koskeviin säännöksiin, koska nämä säännökset ovat muuttuneet. Tämän kirjoittaja on tosin hyvin tietoinen myös siitä, että käytännön maanmittausinsinöörit ja maanmittauskonttorin tarkastajat suhtautuvat varovaisesti epäillen edellä esitettyyn. Näyttää kuitenkin siltä, että asian käsittely on JL:n alalla vakiintunut tiettyihin uumiin, joiden muuttumiseen muualla lainsäädännössä jatkuvasti tapahtuva kehitys vaikuttaa ainoastaan kovin hitaasti. Vastaavanlaisia tulkintavaikeuksia ei esiinny yleensä niissä järjestelmissä, joissa määräämisvalta on yleensä kaikissa asioissa toimituksessa saapuvilla olevilla asianosaisilla. Tämän vuoksi ulkomaisesta lainsäädännöstä ei voida saada sanottavaa tukea nyt esillä olevan kysymyksen selvittämisessä.

d. JL 54 §:ssä lausutaan seuraavaa: »Milloin pätevän sopimuksen aikaansaamiseen ei tarvita kaikkien asianosaisten suostumusta, on senkin

⁴³ Ks. edellä 2.8 a §:ssä av. 112 esitettyjä ratkaisuja, jotka ovat perustuneet vuoden 1848 jakolainsäädäntöön. MO:ssa ei ollut vielä AJ 78.2 ja JL 66.2 §:ää vastaavia säännöksiä. Käytäntö ei ole kuitenkaan myöhemmin muuttunut sanotussa suhteessa, kuten voidaan havaita myös edellä 2.6 c §:ssä olevasta tilikorvauksia koskevasta esityksestä ja sen yhteydessä selostetusta JL 159.2 §:ään perustuvasta Lapin läänin maanmittauskonttorin ratkaisusta toimituksessa n:o 3758.

asianosaisen, joka ei ole saapuvilla, kun sopimus tehdään, noudatettava 52 ja 53 §:ssä säädettyllä tavalla tehtyä sopimusta, ellei hänellä silloin ollut laillista estettä eikä hän myöskään pätevästä syystä voinut lähettää puolestaan asiamiestä toimitukseen. Tästä johtunut valitus älköön estäkö toimitusta jatkamasta, ellei maanjako-oikeus toisin määrää.»

Voidaan kysyä, koskeeko tämä säännös ainoastaan sellaisissa asioissa tehtyjä määräämistöimiä, joissa määräämisvalta on toimituksessa saapuvilla olevilla asianosaisilla, voi voidaanko tämän säännöksen soveltamisalaa ulottaa myös sellaisiin tapauksiin, joissa toimitukseen saapunut osakas ryhtyy yhteistä kiinteistöä tai aluetta koskeviin määräämistöimiin ilman muiden osakkaiden valtuutusta JL 66.2 §:n nojalla. JL:n valmistelutöissä ei ole tietenkään voitu ottaa huomioon vuoden 1958 OK:n muutoksia. JL:n laatimisessa on näin ollen voitu pitää silmällä vanhemman kirjallisuuden mukaista AJ 78.2 §:n ja myös sitä vastaavan uuden säännöshedotuksen eli JL 66.2 §:n tulkintaa, jonka mukaan toimituksessa saapuvilla oleva osakas ei saisi ilman muiden osakkaiden valtuutusta tehdä yhteistä kiinteistöä tai aluetta koskevia sopimuksia. JL 54 §:n laatimisessa on siten lähinnä pidetty silmällä niitä asioita, joista toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset saavat yleensä määrätä.⁴⁴

Jos kuitenkin JL 66.2 §:n mukainen toimivalta rinnastetaan valtakirjan nojalla esiintyvän asiamiehen toimivaltaan, niin 66.2 §:n nojalla ilman valtuutusta esiintyvä osakas voi tehdä toimitukseen saapumatta jääneitä osakkaita sitovia määräämistöimiä myös sellaisissa asioissa, joissa edellytetään kaikkien niiden asianosaisten yksimielisyyttä, joita asia koskee, eikä siis ainoastaan saapuvilla olevien asianosaisten yksimielisyyttä. Tällöin toimitukseen saapumatta jääneen osakkaan voitaneen ajatella valittavan toimituksessa tehdystä ratkaisusta erikseen JL 54 §:n nojalla siinä säädettyjen edellytysten vallitessa.

⁴⁴ JL 54 §:n säännös on laissa asiallisesti jakolakilakomitean ehdottamassa muodossa ja pääpiirteissään sellaisena kuin se oli jo AJ 74 §:ssä. Se sivuutetaan lainvalmistelutöissä vähin maininnoin. Tekstissä esitettyä käsitystä tukee myös *Haatajan* esitys Jakolainsäädäntö s. 105, jossa AJ 74 §:n kohdalla luetellaan *Haatajan* klassisen kolmijaon mukaiset asiaryhmät. Samoin *Haataja* s. 135, jossa AJ 74.1 §:ää katsotaan voitavan soveltaa ainoastaan klassisen kolmijaon mukaiseen kolmanteen ryhmään kuuluvissa asioissa eli niissä asioissa, joista toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset saavat määrätä.

5. Valtion asiamiehen puhevallasta

Jakolainsäädännössä puhutaan usein julkisesta asiamiehestä, jolla JA 223 §:n mukaan tarkoitetaan valtion tai kirkollisen viranomaisen toimitukseen edustajakseen määräämää henkilöä. Julkista asiamiestä koskevat säännökset liittyvät toimituksen tiedottamiseen JL 62.1 ja 73 §:ssä sekä JA 21 §:ssä, julkisen asiamiehen poissaoloon toimituksesta JL 75 §:ssä, toimitusasiakirjoihin tehtäviin merkintöihin JA 13 ja 95 §:ssä sekä toimituksesta johtuvaan oikeudenkäyntiin JL 320 ja 321 §:ssä. Julkisen asiamiehen puhevallan laajuutta koskevat säännökset ovat sen sijaan löydettävissä julkisoikeuden piiristä eikä varsinaisesta jakolainsäädännöstä. Tämän vuoksi käytännössä on toisinaan esiintynyt vaikeuksia harkittaessa julkisen asiamiehen puhevallan laajuutta kiinteistötoimituksessa ja erityisesti hänen kelpoisuuttaan ryhtyä sitovien kollektiivisten määräämistointen tekemiseen.

Ruotsin JDL 3: 6.2:ssa säädetään, ettei asianosaisten toimituksen yhteydessä tekemä sopimus ole sitova, ellei se viranomainen, jonka hoidossa ja valvonnassa asianomainen kiinteistö on, ole hyväksynyt sitä. Maanmittarin tulee tällöin viipymättä jättää sellainen sopimus asianomaista toimenpidettä varten sen läänin viranomaisille, jossa kiinteistö sijaitsee. Julkinen asiamies on tietysti ollut saapuvilla toimituksessa sopimusta tekemässä, mutta tämä ei yksin riitä, vaan sen lisäksi tarvitaan asianomaisen viranomaisen hyväksyminen. Jos kuitenkin viranomaisen hyväksyminen on hankittu etukäteen tietylle sopimukselle, toimitusinsinöörin ja muiden viranomaisten toimenpiteet eivät tietenkään enää ole tarpeen.⁴⁵

Meidän lainsäädäntöömme ei ole otettu vastaavaa säännöstä. Jakolakikomitea on huomauttanut, että säännön mukaan asianosaisten olisi hankittava viranomaisen suostumus toimituksen yhteydessä tehtävälle sopimukselle, milloin sellainen on tarpeen. Toimitusinsinöörin olisi kuitenkin kehotettava asianosaisia hankkimaan suostumus kysymyksen tullessa toimituksen yhteydessä käsiteltäväksi.⁴⁶ Näyttää siltä, että myös Ruotsissa ollaan nyt luopumassa vastaavasta säännöksestä. Ruotsin lainvalmistelutöissä lähdetään nyt siitä, että julkisen asiamiehen on pääsäännön mukaan huolehdittava itse toimenpiteidensä laillisuudesta, minkä ohella toimitusmiehet joutuvat kaikissa tapauksissa harkitsemaan asia-

⁴⁵ Grefberg s. 89.

⁴⁶ JLK s. 112. Ks. myös *Suomaa* s. 57.

miesten kelpoisuutta osallistua sopimusten tekemiseen ja muiden toimituksessa esiintyvien toimenpiteiden suorittamiseen heidän esittämiensä valtuutusten nojalla riippumatta siitä onko asiamies julkinen vai yksityinen.⁴⁷

Asiamiehen kelpoisuutta osallistua sopimusten ja muiden määräämistöiden tekemiseen joudutaan meillä harkitsemaan samantapaiselta pohjalta. Julkinen asiamies voi tehdä yleensä menettelyä koskevia rutii-ninomaisia sopimuksia, kuten sopimuksen toimituksen suorittamisesta sitä säädetyllä tavalla tiedottamatta ja sopimuksen jatkokokouksen tiedot-tamisen tavasta. Julkisen asiamiehen on katsottu säännön mukaan voivan myös hyväksyä toimitusmiesten suorittamia toimenpiteitä kiinteistötoimi-tuksessa kuten esim. jakoehdotuksen.⁴⁸ Sen sijaan julkiset asiamiehet ja toimitusinsinöörit ovat käytännössä olleet varovaisia niissä tapauksissa, joissa sopimus saattaa asiallisesti johtaa valtion oikeuden vähentämiseen.

Holopainen käsittelee julkisen asiamiehen kelpoisuutta sopimuksen tekemiseen kiinteistötoimituksen yhteydessä materiaalisessa asiassa sopi-musrasitteiden kannalta. Hän lausuu, että rasitteen perustaminen on puheena olevassa suhteessa verrattavissa kiinteistön myymiseen ja sen kiinnittämiseen. Hän jatkaa, että »kiinteistörasitteesta sopiminen lienee-kin tämän vuoksi katsottava kuuluvan rasitetun kiinteistön osalta sille orgaanille, jolla on toimivalta kiinteistön myymiseen ja kiinnittämiseen.»⁴⁹ Tähän lopputulokseen voitaneen yhtyä. Voidaan kuitenkin edellyttää, että vähäisemmissä materiaalisissakin kysymyksissä, jotka eivät merkitse valtion oikeuden vähentämistä, julkinen asiamies voi toimivaltansa puit-teissa valtuutuksensa nojalla tehdä suorastaan sopimuksia toimituksessa.

⁴⁷ Ks. Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 448—449, jossa perustellaan niitä syitä, joiden vuoksi uuteen lakiehdotukseen ei ole otettu JDL 3:6.2:n säännöstä julkisen asiamiehen osallistumisesta toimituksen yhteydessä tehtävään sopimuk-seen. Julkisen asiamiehen kelpoisuudesta osallistua toimituksen yhteydessä teh-täviin sopimuksiin lausutaan seuraavaa: »Något krav på obligatoriskt godkännande i efterhand av allmän myndighet i vad gäller fastighet, som står under dess inseende, har inte heller ställts upp. Den, som vid en förrättning företräder sådan fastighet, bör kunna med bindande verkan företa alla de rättshandlingar och andra åtgärder som inryms i den fullmakt som meddelats honom. Begränsar denna hans möjlighet att ingå överenskommelse eller avge samtycke som här avses, bör det i princip ankomma på honom att införskaffa erforderligt med-givande.»

⁴⁸ Ks. *Pölönen* Mila 1944 s. 106.

⁴⁹ *Holopainen* LM 1964 s. 871.

Näin ollen ei liene estettä sillekään, että asiamies sopii esim. tilikorvausten kuittaamisesta sellaisessa tapauksessa, jossa hän harkitsee sopimuksen sikäli kohtuulliseksi, ettei siinä hänen mielestään ole kysymys valtion omaisuuden vähentämisestä.

Holopainen jatkaa samalla, että »(kaikkien) valtion kiinteistöjen kohdalla rasiteoikeuden myöntämiseen ei pääsäännön mukaisesti ole toimivaltaa millään organilla,» ja viittaa HM 74.1 §:ään. Hän päätyy valtion maata rasittavan sopimusrasitteen perustamisen osalta seuraavaan lopputulokseen: »Maanjakorasite, joka siis on pakkorasite, voidaan JL 116.2 §:n nojalla perustaa myös valtion maahan. Tämä säännös ei kuitenkaan voi koskea maanmittausrasitetta, jonka perustamisen edellytyksenä on nimenomaan sopimus. Tämän tekemiseen valtion puolesta tarvitaan laissa nimenomaan annettu kompetenssi. Rasitteen perustamisen esteenä on siis kompetenssin puuttuminen, ei maan luonto. Monissa laeissa on vastaava kompetenssi nimenomaan myönnetty.»⁵⁰

Holopaisen esitykseen voidaan yhtyä sikäli, ettei valtion asiamies voi yleensä sopimuksen nojalla vähentää valtion oikeutta. Hänen kelpoisuutensa rajoittuneisuutta voidaan eräissä tapauksissa perustella HM 74.1 §:n säännöksellä, jonka mukaan valtion maaomaisuutta sekä veroja ja tuloa-tuottavia oikeuksia alkoon toisen omaksi luovutettako taikka pantattako, ellei sitä ole laissa myönnetty. Sama tulos on vanhastaan johdettu myös OK 20:3:sta, jonka mukaan kuninkaan asiamiehellä ei ole valtaa sovinnon kautta vähentää kruunun oikeutta, ei kahdella riitapuolella kolmannen tahi jonkun muun oikeutta, eikä talonpojalla veronalaista maata, olkoonpa siitä riita kylän naapurusten taikka eri emäkyläin välillä. Tämä säännös on vieläkin voimassa olevaa oikeutta, ei kuitenkaan veronalaisen maan vähentämiskiellon osalta. Tähän vanhaan säännökseen viitataan maanmittausinsinöörien kirjoituksissa heidän käsitellessään julkisen asiamiehen kelpoisuutta sopimusten tekemiseen kiinteistötoimituksen yhteydessä.⁵¹

Holopaisen mukaan valtion kiinteistöjen ja valtion maan kohdalla rasiteoikeuden myöntämiseen ei olisi *pääsäännön* mukaan toimivaltaa millään organilla. Hän huomauttaa samalla, että monissa muissa laeissa

⁵⁰ *Holopainen* LM 1964 s. 871 av. 57.

⁵¹ Ks. esim. *Pölonen* Mäla 1944 s. 106. Ks. myös *Pietilä* s. 422 av. 79, jossa kritisoidaan *Holopaisen* käsitystä HM 74.1 §:n soveltamisesta rasitteen perustamista koskevassa asiassa.

kuten esim. MetsästysL 3 §:ssä kompetenssi on nimenomaan laissa myönnetty, mutta sopimusrasitteen perustamisen osalta kompetenssi puuttuu.⁵² Kirjallisuudessamme viitataan myös julkisoikeudelliseen omistusoikeuteen ja sen ominaisuuteen olla yksityisoikeudellisen vaihdannan ulkopuolella.⁵³ Tähän ominaisuuteen viitattaessa ei kuitenkaan aina kiinnitetä huomiota siihen, että poikkeukset kompetenssin puuttumista koskevasta pääsäännöstä ovat nykyisin jokseenkin laajoja. Esim. 27. 7. 1922 annettu laki valtioneuvoston oikeudesta luovuttaa toisen omaksi valtion erinäistä maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia kelpuuttaa valtioneuvoston laajakhkoihin valtion kiinteistöjen ja maan luovutuksiin. Sopimusrasitteen luovuttaminen voinee myös käydä päinsä sen nojalla. Sitä paitsi valtion luovutuksesta voidaan aina luovutuksen laadusta riippumatta säätää lailla, mikäli valtion orgaanien toimivalta ei muutoin näyttäisi riittävän. Julkisen asiamiehen kelpoisuus ulottunee kuitenkin yleensä ilman muuta sopimuksen tekemiseen sellaisissa vähämerkityksisissä tapauksissa, joissa edellytykset näyttävät olevan olemassa myös pakollisen rasitteen perustamiseen. Käytännössä valtion maata rasittavia sopimusrasitteita on myös perustettu julkisen asiamiehen toimituksessa tekemän sopimuksen nojalla. Holopaisen pääsääntö ei siten voi olla oikea.⁵⁴

Kirjallisuudessa on esiintynyt epätietoisuutta myös siitä, millä tavoin yksityisen kiinteistön omistajan puhevaltaan ja erityisesti hänen kelpoisuuteensa tehdä asianosaisia sitovia määräämistöimiä vaikuttaa se seikka, että *valtio* osallistuu monin tavoin kiinteistötoimituksen suorittamisesta johtuvien kustannusten maksamiseen. Voidaan kysyä, onko yksityisellä kiinteistön omistajalla kompetenssia tehdä sellaisia sopimuksia, joiden vaikutukset saattavat ulottua valtion maksettavien kustannusten suuruuteen. Valtio voi osallistua esim. siirtokustannusten ja eräiden muiden tilikorvausten suorittamiseen maanmittaustoimitusten tukemisesta valtion varoilla 22. 1. 1960 annetun lain nojalla. JL 159.1 §:n nojalla ne asianosaiset, joita asia koskee, saavat kuitenkin sopia samoista tilikorvauksista valtion asiamiehen olematta mukana toimituksessa.

Tämän kirjoittaja on kymmenkunta vuotta sitten polemisoinut sellaista kirjallisuudessa esitettyä käsitystä vastaan, että tällainen asian-

⁵² Holopainen LM 1964 s. 871 av. 57.

⁵³ Zitting Virallisen vastaväittäjän lausunto (moniste) s. 9 väitöskirjasta Hyvönen Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta.

⁵⁴ Ks. myös Pietilän s. 422 av. 79 esittämää kritiikkiä.

tila rajoittaisi jollakin tavoin asianosaisten kelpoisuutta sopia asiasta. Keskustelu koski tuolloin LunastamisL:n mukaisia vuokra-alueiden lunastamistoimituksia ja niissä suoritettavia siirtokustannuksia, mutta samat periaatteet koskevat nyt kysymyksessä olevassa suhteessa myös yleistä jakolainsäädäntöä. Lausuimme tuolloin, että asianosaisilla on oikeus sopia heidän maksettavistaan siirtokustannuksista sekä jaossa että lohkomisessa kuin myös lunastamistoimituksessakin, mutta valtion osallistuminen siirtokustannusten suorittamiseen muodossa tai toisessa on harkittava erikseen lain mukaan vapaaehtoisessakin siirrosta.⁵⁵ Tähän voidaan täysin yhtyä. Samanlainen kanta on vakiintunut käytännössä erityisesti tukemisasioita käsiteltäessä. Maanmittaushallitus on joutunut ottamaan kantaa muun muassa kirjeessään 6.7.1956 n:o 330/3400 Kuusamon isojaon johtajalle. Sen mukaan todelliset siirtokustannukset oli laskettava erikseen ja valtion osallistuminen siirtokustannuksiin harkittava sen mukaan huolimatta siitä, että asianosaiset olivat heitä sitovalla tavalla sopineet lopullisesti tilikorvauksista.

⁵⁵ Ks. *Hyvönen* Mila 1961 s. 294 sekä siinä mainittua kirjallisuutta ja oikeustapauksia. Toisin *Kantola* Mila 1961 s. 130—131.

5 §. MÄÄRÄÄMISTOIMEN SITOVUUDESTA

1. Pätemättömyysopista jakolainsäädännössä

a. Klassinen pätemättömyysoppi jakolainsäädännössä. JL:n tekstissä puhutaan silloin tällöin asianosaisten tekemästä pätevästä sopimuksesta ja sopimuksen pätevyydestä yleensä. Esim. JL 54 §:ssä puhutaan niistä tapauksista, joissa pätevän sopimuksen aikaansaamiseen ei tarvita kaikkien asianosaisten suostumusta. JL 55 §:n mukaan taas asianosaisten hyväksyminen voi olla yhtä pätevä kuin asianosaisten kesken tehty sopimus. Säännösten sanamuotoja tarkasteltaessa joudutaan kysymään, milaista toista vaihtoehtoa tarkoitetaan pätevän sopimuksen ohella ja mitä määräämistoimen pätevyydellä yleensä jakolainsäädännössä ymmärretään.

Varallisuus oikeudessa esitettyjen yleisten oppien mukaan on vanhaan katsottu, että oikeustoimen pätemättömyys voi ilmetä joko moitteenvaraisuutena tai mitättömyytenä. Myöhemmin on siirrytty kolmijakoon, jonka mukaan pätemättömyys voi ilmetä erityisesti silmällä pitäen sen voimaansaattamisessa edellytettävää reaktiota moitteenvaraisuutena, väitteenvaraisuutena tai mitättömyytenä. Käytännön ratkaisissa tämä teoria on edellyttänyt, että pätevään oikeustoimeen liittyvät kaikki oikeustoimen sisällön mukaiset eli normaalit oikeusvaikutukset. Pätemättömyyden osalta olisi taas ensin selvitettävä, mihin pätemättömyyden luokkaan asianomainen tapaus kuuluisi, minkä jälkeen muut pätemättömyyteen liittyvät osakysymykset ratkaistaisiin asianomaisessa luokassa noudatettavien yleisten periaatteiden mukaan.¹

Prosessioikeudessa vanhastaan esitettyjen oppien mukaan sanotaan, että asianosaisen prosessitoimen vaikutus riippuu tietynlaisten edellytys-

¹ Ks. erit. *Muukoksen* s. 107—133 suorittamaa analyysia pätemättömyysopista. Ks. myös *Hyvönen* s. 226—229 ja *Vilkkonen* s. 86—89 sekä niissä mainittua kirjallisuutta.

ten olemassaolosta. Näiden edellytysten vallitessa puhutaan pätevästä prosessitoimesta, kun taas edellytysten puuttuessa puhutaan pätemättömyydestä. Pätemättömyyden sanotaan olevan seuraamuksena jostakin prosessitoimeen liittyvästä virheestä. Prosessitoimen pätemättömyys ilmenee yleensä ainoastaan moitteenvaraisuutena, jonka rinnalla puhutaan myös eräissä harvoin esiintyvissä tilanteissa mitättömyydestä. Syynä tähän asiantilaan mainitaan prosessitoimen epäitsenäinen asema tuomion rinnalla: »Prosessitoimen pätemättömyys ei aikaansaa tuomion mitättömyyttä, ja toisaalta on mahdollista toteuttaa prosessitoimen pätemättömyys ainoastaan sillä tavoin, että moititaan itse tuomiota saattamalla se muutoksenhakuteitse ylemmän oikeuden tutkittavaksi.»²

Jakolainsäädännön mukaisia määräämistoimia koskeva pätemättömyysoppi on esiintynyt kirjallisuudessa myös verrattain yksinkertaisessa muodossa. *Haataja* käsittelee asianosaisten sopimuksen pätemättömyyttä pääasiassa muotovirheen ja myös klassiseen kolmijakoonsa liittyvän kompetenssivirheen kannalta. Hänen oppinsa sopimusten pätevyydestä on selvä ja yksinkertainen. Hän esittää sopimuksen pätevyuden edellytyksenä ennen muuta, että

— sopimus on tehty sellaisessa asiassa, jossa asianosaisilla on määräämisvalta,

— sopimukseen on saatu kaikkien niiden asianosaisten suostumus, joiden suostumusta laki kussakin tapauksessa edellyttää, ja

— sopimus on tehty laissa säädettyä muotoa noudattaen.

Haatajan mukaan pätevä sopimus sitoo toimitukseen saapumatta jäänyttä asianosaista ottaen huomioon AJ 74.1 §:stä johtuvat rajoitukset. Jos toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset ovat tehneet sopimuksen sellaisessa asiassa, josta he saavat määrätä, ja toimitukseen saapumatta jäänyt asianosainen voi näyttää, että hänellä on ollut laillinen este eikä hän ole myöskään voinut panna asiamiestä sijaansa, niin sopimus ei sido saapumatta jäänyttä, jos hän hakee ratkaisuun muutosta säädettyssä järjestyksessä. Säännös vastaa JL 54 §:ää voimassa olevassa laissa. Lopulta *Haataja* huomauttaa, että jaon yhteydessä tehty pätevä sopimus on sitova myös kolmatta henkilöä vastaan.³

² *Halila* s. 47—59 ja *Tirkkonen* I s. 587—589. Sitaateissa olevat sanat ovat *Tirkkoson* I s. 588. Ks. myös *Vilkkonen* s. 96—97.

³ *Haataja* s. 135—136. *Haataja* s. 136 lausuu jopa niin, että »ellei sopimusta ole allekirjoitettu sillä tavalla kuin siitä on säädetty, ei sitä ole katsottava

Haatajan oppi jaon yhteydessä tehdyn sopimuksen pätevyydestä vastaa klassista pätemättömyysoppia. Sopimus on hänen mukaansa joko pätevä tai se ei ole pätevä. Pätevä sopimus on voimassa kaikkia kohtaan, mutta mahdollisen pätemättömyyden voi taas saattaa voimaan jokainen, jonka oikeutta se koskee, vieläpä pätemättömyys on otettava viran puolesta huomioon. Lyhyesti sanoen jaon yhteydessä tehty sopimus voi olla joko pätevä tai mitätön, kolmanteen vaihtoehtoon näyttää olevan kirjallisuudessa yleensä esitettyjen käsitysten mukaan ainoastaan varsin rajoitettuja mahdollisuuksia.⁴ Näin yksinkertainen asia tuskin kuitenkaan voi olla. Samalla on kuitenkin syytä korostaa, että jakolainsäädännön mukaisten määräämistointen pätemättömyyttä käsitelleet tutkijat ovat yleensä tarkastelleet ongelmaansa ainoastaan tietynlaisten käytännössä yleisesti esiintyvien virheiden kannalta eivätkä siten ole pyrkinetkään tyhjentävään esitykseen. Asian kaikinpuolinen tarkastelu muodostuisikin ilmeisesti niin laajaksi, että se vaatisi kokonaan oman tutkimuksensa ja teoksensa.

b. *Analyttisestä pätemättömyysopista.* Näyttää siltä, että jakolainsäädännön mukaisen määräämistointen sitovuudesta voidaan puhua samantapaisessa merkityksessä kuin varallisuus oikeudellisen oikeustoimen sitovuudesta, joskin samalla on huomattava määräämistoiimeen liittyvät erityispiirteet. Määräämistoilma on yleensä sisältönsä mukainen oikeusvaikutus, sekä asianomaiset että toimitusmiehet ovat yleensä sidottuja tehokkaan määräämistointen sisällön mukaiseen ratkaisuun toimituksessa käsiteltävänä olevassa asiassa. Varsinkin materiaalisissa asioissa tehdyissä sopimuksissa liittymäkohdat näyttävät läheisiltä verrattaessa jakolainsäädännön mukaisen sopimuksen ja varallisuus oikeudellisen oikeustoimen oikeusvaikutuksia toisiinsa. Määräämistoiimi voi myös jäädä vaille sitovaa vaikutusta muodossa, sisällössä tai muulla tavoin ilmenevän virheen vaikutuksesta. Määräämistointen tehottomuudesta ja pätemättö-

tehdyksi.» Ks. myös *Haatajan* esittämiä oikeustapauksia. *Moringin* s. 449—459 käsitys jaon yhteydessä tehtyjen sopimusten pätevyydestä ei näytä ainakaan olennaisissa kohdissa poikkeavan edellisestä.

⁴ Samantapaiset käsitykset vallitsevat myös käytännön maanmittausinsinöörien keskuudessa. Esim. *Pölösen* Mila 1944 s. 143 mukaan asianosaisten jaon yhteydessä tilikorvauksesta tekemä »sopimus on mitätön, elleivät kaikki ne, joita asia koskee, sitä hyväksy.»

myydestä voidaan myös puhua samantapaisessa merkityksessä kuin varallisuus oikeudellisen oikeustoimen vastaavista ominaisuuksista.

Analyyttinen tarkastelukulma johtaa siihen, ettei kysymyksenasettelua voitane suorittaa pelkästään kahden vaihtoehdon pohjalta: pätevä vai mitätön. Pätemättömyyteen liittyvä problematiikka joudutaan tälläkin alalla hajoittelemaan lukuisiksi osakysymyksiksi, joihin kuhunkin joudutaan etsimään vastausta erikseen. Tällöin joudutaan kiinnittämään huomiota muun muassa mahdollisen pätemättömyyden korjautumiseen, voimaansaattamiseen ja ulottuvuuteen, kuten vastaavantapaisia tilanteita tarkasteltaessa siviilioikeuden piirissä yleensä on tapana.⁵

Määräämistoimen sitovuuteen liittyvistä erityispiirteistä on huomautettu jo edellä. Nämä erityispiirteet liittyvät usein läheisesti niihin tekijöihin, joita on yleensä pidetty tunnusomaisina prosessioikeudelliselle pätemättömyysongelmalle ja erityisesti asianosaisten prosessitoimien pätevyyttä koskevalle kysymykselle. Myös kiinteistötoimituksen osalta voidaan sanoa että määräämistoimella on epäitsenäinen asema toimituksen rinnalla. Määräämistoimen pätemättömyys ei aikaansaa koko toimituksen mitättömyyttä.⁶ Määräämistoimen pätemättömyys voidaan toteuttaa siten, että moititaan itse toimitusta saattamalla se muutoksenhakuteitse oikeuden tutkittavaksi. Myös kiinteistötoimituksen lainvoimaisuuteen liittyy virheiden korjautumista. Samalla näyttää kuitenkin olevan selvää, että kaikki kiinteistötoimituksen määräämistoimeen liittyvät virheet eivät kuitenkaan korjau du toimituksen saavuttaessa lopullisen lainvoimaisuuden. Tämä erityispiirre voidaan havaita seuraavassa useissa eri yhteyksissä.⁷

Kiinteistötoimituksen määräämistoimeen liittyvät *virheet* ovat myös

⁵ Tekstissä mainittuja ja muita pätemättömyyteen liittyviä osakysymyksiä ovat meillä analysoineet erityisesti *Muukkonen* s. 116—122 ja *Zitting* s. 52—55. Ks. myös *Hyvönen* s. 228 ja *Vilkkonen* s. 86—92 sekä muuta niissä mainittua kirjallisuutta. *Vilkkonen* s. 89 huomauttaa samalla, että on liioiteltua puhua kahdesta pätemättömyysopista, klassisesta ja analyttisestä, koska pätemättömyydestä ei ole meillä eikä muuallakaan esitetty selvää ja riidatonta oppia eivätkä positiivisen oikeuden normitkaan lepää kiinteän luokituksen pohjalla. Perustelut ovat tietysti oikeita ja huomautus pitää paikkansa varsinkin hallinto- ja prosessioikeuden kannalta, sillä näiden oikeusalojen piirissä analyttisellä käsitystavalla on toistaiseksi ollut suhteellisen vähän sijaa.

⁶ Ks. esim. jäljempänä 5.2 a §:ssä av. 21 kohdalla lausuttua.

⁷ Ks. esim. jäljempänä 5.2 b §:ssä olevaa esitystä.

osaksi samantapaisia kuin varallisuusoikeudellisia oikeustoimia rasittavat virheet ja osaksi taas välittömästi toimitusmenettelyyn liittyviä. Ensiksi mainituista voidaan mainita muotovirheet ja jälkimmäisistä taas esim. toimituksen tiedottamiseen liittyvät virheet, joiden vaikutukset saattavat ulottua myös toimituksessa tehtyjen määräämistointen sitovuuteen.

2. Sitovuudesta sopijapuolten välisessä suhteessa

a. *Muotovirheestä.* Määräämistoimen muotovirheestä puhuttaessa on syytä erottaa toisistaan ensiksikin jakolainsäädännön omien muutosännösten noudattamatta jättämisestä johtuvat muotovirheet muista muotovirheistä, kuten esim. kiinteistökaupan yleisiin muotomääräyksiin liittyvistä muotovirheistä. Kiinteistötoimituksen määräämistoimi on edellä pyritty erottamaan sellaisesta varallisuusoikeudellisesta oikeustoimesta, joka ei ole samalla määräämistoimi, lähinnä muodollisella perusteella siten, että määräämistoimi tehdään toimitusmenettelyn yhteydessä.⁸ Kuitenkin kiinteistökauppa voidaan myös tehdä toimitusmenettelyn yhteydessä MK 1:2:ssa säädettyä muotoa noudattaen, varsinkin kun myös vakinainen ja ylimääräinen maanmittausinsinööri ovat MK 1:3.1:n mukaan julkisia kaupanvahvistajia virkansa puolesta. Kiinteistökauppa voi siten olla samalla kertaa sekä varallisuusoikeudellinen oikeustoimi että kiinteistötoimituksen yhteydessä tehty asianosaisten määräämistoimi. Tämän kirjoittaja on aikaisemmin tarkastellut MK 1:2:n muutosännökseen liittyvää muotovirhettä ja sen korjautumista kiinteistötoimituksessa lähinnä määrääalan luovutuksen ja lohkomisen kannalta.⁹ Aikaisempaan esitykseen voidaan viitata myös tässä yhteydessä. Seuraavassa tarkastellaan sen sijaan jakolainsäädäntöön liittyviä muutosännöksiä ja niiden noudattamatta jättämiseen liittyviä oikeusvaikutuksia.

JL 52 ja 53 §:n muotomääräysten noudattamatta jättämiseen normaalisti liittyvänä oikeusseuraamuksena voidaan pitää määräämistoimen *pätemättömyyttä*. Tätä ei ole tosin sanottu suoranaisesti JL 52 ja 53 §:ssä, mutta se käy välillisesti selville muun muassa JL 54 ja 55 §:stä. Voidaan myös mainita, että jakolainsäädäntökomitea on ehdottanut 52 §:n muuttamista siten, että määräämistoimen pätemättömyys säädettäisiin nimen-

⁸ Ks. edellä erit. 1.4 c §:ssä ja myös 2.2 §:ssä olevaa esitystä.

⁹ Ks. *Hyvönen s. 262—266.*

omaan muotomääräyksen noudattamatta jättämisen seuraamukseksi. Asiallista muutosta ei kuitenkaan tapahtuisi, sillä uudessa sanamuodossa vahvistettaisiin ainoastaan jo voimassa oleva asiantila.¹⁰ Varsinkin aikaisemmassa kirjallisuudessa kollektiivista määräämistointa koskevaa JL 52 §:n muutosäännöstä sekä sitä edeltänyttä AJ 73.1 §:n säännöstä on pidetty yleensä varsin ankarana muutosäännöksenä siinä merkityksessä, että määräämistoimen pätemättömyyden katsotaan liittyvän normaalina oikeusseuraamuksena muotomääräyksen noudattamatta jättämiseen.¹¹

Ruotsissa ei ole ainakaan viime aikoina oltu yhtä johdonmukaisia. Ankaria muotovaatimuksia on sovellettu tärkeimmissä asioissa, mutta vähemmän tärkeissä asioissa pöytäkirjaan tehdyn merkinnän on katsottu riittävän muotovaatimuksen täyttämiseksi.¹² Samantapaista kehitystä voidaan havaita myös JL 52 §:n soveltamisessa. Näyttää siltä, että myös jakolainsäädännön alalla voidaan puhua sellaisista vähemmän tärkeistä asioista, joissa JL 52 §:n noudattamatta jättäminen ei ole aina aiheuttanut määräämistoimen pätemättömyyttä, vaan määräämistoimen merkitsemisen pöytäkirjaan on katsottu riittävän.¹³

JL 52 ja 53 §:n muutosäännöksistä johtuva pätemättömyys näyttää olevan absoluuttista siinä mielessä, että kaikki ne asianomaisen toimituksen asianosaiset, joiden oikeutta asia välittömästi koskee, voivat muutoksenhakuvaiheessa vedota muotovirheeseen.¹⁴ Sen sijaan sellainen henkilö, joka ei ole toimituksessa asianosainen, ei ole yleensä voinut saada vaatimuksiaan tutkituiksi ainakaan toimituksesta johtuvassa oikeuden-

¹⁰ Ks. Jakolainsäädäntökomitea s. 10 sekä edellä 3.4 §:ssä olevaa esitystä.

¹¹ Anttila Mila 1935 s. 216 lausuu, että vakiintuneen käsityksen mukaan AJ 73 §:ää on tulkittava ahtaasti ja kirjaimellisesti. Samanlainen käsitys on JL 52 ja 53 §:n osalta *Niskasella* Mila 1955 s. 191. Ks. myös edellä 3.1 b §:ssä olevaa esitystä sekä siellä av. 5 mainittua kirjallisuutta.

¹² Ks. SOU 1963:68 s. 390.

¹³ Jakolainsäädäntökomitean s. 10 mukaan toimitusten nopeuttamiseksi on omaksuttu sellainen käytäntö, että vain tärkeimmät sopimukset tehdään JL:n muotomääräyksiä noudattaen ja muut sopimukset merkitään ainoastaan toimituksen pöytäkirjaan. Voidaan myös kysyä, mitä asioita tällöin pidetään tärkeinä ja mitä vähemmän tärkeinä. Tässä suhteessa voidaan toisaalta pitää suuntaa antavana jakolainsäädäntökomitean laatimaa tärkeiden asioiden luetteloa, joka komitean ehdotuksen mukaan otettaisiin JL 52.2 §:ään ja joka on myös mainittu edellä 3.4 §:ssä av. 47 kohdalla. Toisaalta voidaan viitata myös sopimuksen tarkoittaman intressin suuruuteen taloudellisessa merkityksessä.

¹⁴ Ks. edellä 3.1 b §:ssä av. 4 ja 5 esitettyjä ratkaisuja.

käynnissä siinäkin tapauksessa, että asia näyttää välittömästi koskevan hänen oikeuttaan.¹⁵

JL 52 ja 53 §:n noudattamatta jättämisestä johtuvan pätemättömyyden voimaansaattaminen ei ehdottomasti edellytä reaktiota, sillä maanmittauskonttorin ja maanjako-oikeuden on viran puolesta tarkastettava JL 174.1 ja 326 §:n nojalla muun ohella, että toimituksessa on laillisesti menetelty, vaikkei kukaan olisi sitä vaatinut. Sama koskee myös yleensä muita määräämistointen tekemiseen liittyviä muutosäännöksiä ja niistä johtuvaa pätemättömyyttä. Asianosaisellakin on kuitenkin useita reaktiomahdollisuuksia. Asianosainen voi esittää vaatimuksensa toimituksen aikana toimitusmiehille, joiden tulee ilman vaatimustakin ottaa asia viran puolesta huomioon ja menetellä siinä lain mukaan. Lähinnä lienee syytä yrittää korvata virheellinen sopimus uudella samansisältöisellä virheettömällä sopimuksella. Jos tämä ei kuitenkaan olisi enää mahdollista, toimitusmiesten tulee ratkaista asia asianosaisten sopimuksesta riippumatta. Asianosainen voi myös esittää vaatimuksensa maanjako-oikeudelle joko alustusmenettelyssä tai muutoksenhakuvaiheessa riippuen siitä, millaisessa asiassa sopimus on tehty. Lopulta asianosainen voi esittää vaatimuksensa myös toimituksen tarkastusvaiheessa, jossa sekä JL 174.1 §:n että KaavJL 67.1 §:n mukaan joudutaan viran puolesta tutkimaan menettelyn lainmukaisuutta. Virheelliseen sopimukseen perustuvaa menettelyä voidaan pitää lain vastaisena ja mikäli sellaista havaitaan tarkastuksessa, toimitus joudutaan palauttamaan toimitusinsinöörille korjattavaksi tai uudelleen käsiteltäväksi.¹⁶

¹⁵ KoO 6.3.1928, Maanmittaus 1928 s. 189 ja Mila 1928 s. 165: Puolen talon omistajat myivät omistamansa osuudet talosta ja pidättivät itselleen oikeuden siihen korvaukseen, joka silloin jo vireillä olleessa talon halkomisessa tehtävässä metsätilissä tulisi myydystä talonosasta muodostettavalle tilalle. Halkomista käsiteltäessä jako-osakkaat sopivat kirjallisesti, ettei toimituksessa tehtäisi ollenkaan metsätiliä. Toimitusmiehet eivät kuitenkaan asettaneet toimituksessa tehtyä sopimusta ratkaisunsa perustaksi vaan hyväksyivät tilikorvauksen saajan vaatimuksen ja tekivät metsätilin, jossa määrättiin korvausta maksettavaksi edellä mainitun kiinteistönkaupan perusteella tilanosastaan jo luopuneelle henkilölle. Korkein oikeus lausui, ettei viimeksi mainitulla henkilöllä, joka ei ollut halottavan talon osakas eikä siis asianosainen toimituksessa, ollut oikeutta saada metsätiliä toimitetuksi vastoin asianosaisten sopimusta, ja vahvisti maanjako-oikeuden päätöksen lopputuloksen, jossa toimitusmiesten tekemä metsätili poistettiin.

¹⁶ Menettelystä ks. JA 99 §.

Määräämistointa rasittavan *muotovirheen korjautuminen* ei ole kovin yksinkertainen asia. Oikeuskäytännössä voidaan havaita lukuisia ratkaisuja, joissa asianosaisen on katsottu menettäneen puhevaltansa toimitukseen nähden hyväksyessään toimituksen kokonaisuudessaan allekirjoituksellaan. Jos hyväksyminen on pätevästi tehty, niin voitaneen katsoa myös toimituksessa mahdollisesti tehtyjen virheiden, ainakin vähäisten, tulleen samalla hyväksytyiksi.¹⁷ Asianosainen menettää puhevaltansa hyväksymisen tapahtuessa ja virheen voidaan samalla sanoa korjautuvan hyväksyjään nähden.

Riippumatta hyväksymisestä toimituksen voidaan sanoa saavuttavan rajoitetun lainvoimaisuuden viimeistään valitusajan päättyessä toimituksen lopettamisen jälkeen. Tämä vaihe ei kuitenkaan merkitse määräämistoimessa tehdyn virheen korjautumista lopullisesti, koska asianosainen voi kääntyä tarkastavan viranomaisen puoleen ja saada siten toimituksen palautetuksi uuteen käsittelyyn. Virheen korjautuminen näyttäisi pääsäännön mukaan liittyvän lopulliseen lainvoimaisuuteen eli siis JL:n mukaisten maanmittaustoimitusten osalta maarekisteriin merkitsemiseen.¹⁸ KaavJL 70 §:n mukaan tontinmittaus, josta ei ole valitettu, tulee sen sijaan lainvoimaiseksi, kun maistraatti on sen tarkastuksessa hyväksynyt.¹⁹

Poikkeuksellisissa tapauksissa määräämistoimessa olevaan muotovirheeseen voidaan vedota vielä toimituksen saavutettua lopullisen lainvoimaisuuden. Esimerkkinä voidaan mainita ainakin sellainen määräämistoimi, joka sisältää samalla kiinteistön luovutuksen ja on tehty toimituksen yhteydessä ehkä kiinteistönkaupan yleistä muutosäännöstä noudattaen. Tällainen muotovirhe ei korjaudu välttämättä toimituksen eikä

¹⁷ Toimituksen hyväksymisen on yleensä katsottu aiheuttavan puhevallan menettämisen toimitukseen nähden, kuten esim. ratkaisussa KoO 1963 II 127. Ks. myös edellä 2.3 b §:ssä esitettyjä ratkaisuja, lähinnä av. 28. Toisin kuitenkin esim. KoO 1961 II 26, jossa hyväksyminen ei estänyt asianosaista hakemasta muutosta lohkomistoimitukseen, koska lohkomista ei ollut toimitettu asianosaisten sopimuksen mukaisesti ja tuon sopimuksen voitiin päätellä vaikuttaneen siihen, että asianosainen oli hyväksynyt toimituksen. Tämänkaltaiset ratkaisut liittyvät kuitenkin yleensä asianosaisen erehdykseen tai muuhun tahtovirheeseen eikä siis muotovirheeseen. Näihin tapauksiin palataan myöhemmin.

¹⁸ Ks. tarkemmin rajoitetusta ja lopullisesta lainvoimaisuudesta *Hyvönen* s. 207—208.

¹⁹ Ks. myös *Pietilä* s. 269, 401 ja 499.

siitä johtuvan oikeudenkäynnin yhteydessä.²⁰ Määräämistoimessa oleva virhe saattaa olla perusteena myös ylimääräisiä muutoksenhakekeinoja käytettäessä. Muotovirhe ei kuitenkaan sinänsä riitä ainoaksi perusteeksi toimituksen purkamiseen, jonka edellytykset joudutaan arvostelemaan erikseen asianomaisten säännösten, kuten OK 31:7:n, 10:n ja 16:n sekä JL 349 §:n nojalla.²¹

Yksipuolisen määräämistoimen sitovuutta voidaan myös tarkastella vastaavanlaisissa tilanteissa kuin edellä, vaikkei tällöin ehkä ole syytä puhua sopijapuolista ja sopijapuolten välisestä suhteesta. Tahdonilmaisun antaja on kuitenkin myös tällöin sidottu määräämistoimeen, joka tavalla tai toisella vaikuttaa myös muiden toimituksessa olevien asianosaisten oikeusasemaan, joko heidän hyväkseen, kuten esim. sitoumus tiettyjen kustannusten maksamiseen toimituksessa,²² tai ehkä heidän haitakseen, kuten esim. osakkaan määrätessä eräistä jakoehdotuksen laatimiseen liittyvistä erikoiskysymyksistä vaikkapa JL 125.3 ja 132 §:n nojalla.²³ Toimituksen hyväksymiseen ja lainvoimaisuuteen liittyvät oikeusvaikutukset ulottuvat yleensä samalla tavoin kaikenlaisiin määräämistoimiin.²⁴

b. *OikTL 28—33 §:ssä tarkoitetuista virheistä.* Kirjallisuudessa ei ole sanottavasti käsitelty OikTL 3 luvun säännösten soveltamisen mahdollisuuksia jakolainsäädännön mukaisten määräämistointen sitovuutta arvosteltaessa. Oikeuskäytännön pohjalta voidaan kuitenkin havaita,

²⁰ Ks. *Hyvönen* s. 265.

²¹ Tekstissä mainittuja OK:n säännöksiä on sovellettu kiinteistötoimituksen purkamiseen muun muassa KoO:n ratkaisuisissa 29.4.1966, Maanmittaus 1966: 3—4 s. 53, ja 8.11.1966, Maanmittaus 1967 s. 36.

²² KoO 18.3.1958 taltio 536, *Mila* 1961 s. 294: Asianosaisten yksipuolinen sitoumus siirtokustannusten suorittamiseen toisin kuin laki olisi edellyttänyt katsottiin sitovaksi. Asia koski tiheissä asumusryhmissä olevien vuokra-alueiden lunastamisesta 28.2.1936 annetun lain mukaista vuokra-alueen lunastamista.

²³ Ks. edellä 2.3 a §:ssä olevaa esitystä.

²⁴ Ks. erit. edellä 3.2 §:ssä av. 25 ja 27 kohdalla selostettuja KoO:n ratkaisuja 7.11.1969 taltio 2441 ja 8.11.1966 taltio 2862. Ratkaisujen pohjalta voidaan tarkastella myös määräämistoimessa olevan muotovirheen korjautumista. Muutosta ei ole onnistuttu saamaan muotovirheen perusteella toimituksen lopettamisen jälkeen sellaisessa asiassa, joka on lopullisesti ja lainvoimaisesti ratkaistu jo toimituksen aikaisemmassa vaiheessa joko toimituksen edellytyksiä ja laajuutta tai jakoehdotusta käsiteltäessä.

että OikTL 3 luvun säännöksiä on sovellettu ainakin sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistötoimituksen yhteydessä tehty kollektiivinen määräämistoimi koskee materiaalisia seikkoja ja sisältää tavallaan samalla kertaa varallisuus oikeudellisen oikeustoimen.

*Korkeimman oikeuden tuomiossa 4.11.1963 eräitä OikTL 3 luvun säännöksiä on katsottu voitavan soveltaa arvosteltaessa kiinteistötoimituksen yhteydessä tehtyä kollektiivista määräämistointa. Asianosaiset sopivat vuoden 1958 LunastamisL:n mukaisessa vuokra-alueen lunastamistoimituksessa lunastettavan alueen rajoista, mistä tehtiin asianmukaiset asianosaisten allekirjoittamat ja toimitusmiesten vahvistamat merkinnät toimituksen pöytäkirjaan. Lunastettavasta alueesta muodostettiin vuokramiehen lukuun tila sopimuksen mukaisesti ja sille määrättiin lunastushinta kantatilan jäädessä vuokranantajalle. Ilmoitetun tyytymättömyyden vuoksi asia alistettiin maanjako-oikeuden ratkaistavaksi, jossa vuokramies lausui, että lunastamistoimituksessa tehty sopimus lunastettavan alueen rajoista oli johtunut toimitusmiesten kehotuksesta ja siitä, että hän oli *erehtynyt* lain mukaisista oikeuksistaan vuokra-alueeseen. Tämän vuoksi hän vaati, että toimituksessa tehty sopimus julistettaisiin pätemättömäksi ja hänen annettaisiin lunastaa vuokralla hallitsemansa tila kokonaisuudessaan. Maanjako-oikeus katsoi päätöksessään 21.3.1963, ettei ollut esitetty syytä toimituksen muuttamiseen, koska asianosaiset olivat lunastamistoimituksen yhteydessä tehneet toimituspöytäkirjaan merkityn sopimuksen lunastettavan alueen rajoista ja rajat oli toimituksessa myös käyty sopimuksen mukaisesti. Korkein oikeus katsoi jääneen näyttämättä, että vuokramies olisi lunastamistoimituksessa pakotettu tai vietelty tekemään lunastettavan alueen määräämisen perusteena ollut sopimus tai, että se olisi muutoinkaan tehty sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoisesti olisi kunnian vastaista tai arvotonta vedota sopimukseen. Korkein oikeus katsoi muun ohella tämän vuoksi, ettei ollut esitetty syytä muuttaa maanjako-oikeuden päätöksen lopputulosta, jonka varaan asia siis jäi.²⁵*

²⁵ KoO 4.11.1963, Maanmittaus 1965:1—2 s. 90. Ks. myös KoO 22.7.1965 taltio 1664, jossa katsottiin, ettei asianosaisten metsätilistä halkomistoimituksessa tekemä sopimus ollut niin epäselvä tai puutteellinen, ettei sen perusteella voitaisi todeta, miltä alueelta puiden luku oli suoritettava, tahi että asianosaiset sopimusta tehdessään eivät olisi tienneet tai olleet yhtä mieltä siitä, mitä luettavalla alueella tarkoitettiin. Kun sopimusta näin ollen oli noudatet-

Korkeimman oikeuden ratkaisun 1947 II 192 tarkoittamassa tapauksessa asianosaiset olivat tehneet kahden osakkaan kesken suoritettavana olevan halkomistoimituksen yhteydessä kirjallisen jakosopimuksen osuusiensa erottamisesta lohkomalla. Jakosopimuksen mukaiset määräalat erotettiin samassa toimituksessa, joka siten suoritettiin loppuun lohkomisena. Osakas A valitti toimituksesta maanjako-oikeuteen, jossa hän vaati toimituksen palauttamista toimitusmiehille osuuksien erottamista varten halkomalla, koska hän oli *sairaalloisena ja ymmärtämättömyydestä* allekirjoittanut edellä mainitun jakosopimuksen. Maanjako-oikeus jätti valituksen tutkittavaksi ottamatta, koska osakas A oli allekirjoituksellaan hyväksynyt toimituksen eikä hänellä siis enää ollut puhevaltaa asiassa. Korkein oikeus lausui, ettei ollut esitetty syytä muuttaa maanjako-oikeuden päätöksen lopputulosta, koska A ei ollut tahtonut maanjako-oikeudessa näyttää toteen väitettään, että hänet oli erehdytetty allekirjoittamaan edellä mainittu jakosopimus ja että hän tämän erehdyksen vallassa oli hyväksynyt myöskin kysymyksessä olevan, sanottuun sopimukseen perustuvan toimituksen.

Eri mieltä ollut jäsen lausui: Koska A on maanjako-oikeudessa väittänyt, että hänet on erehdytetty allekirjoittamaan jakosopimus, ja hän on niin muodoin väittämänsä erehdyksen vallassa hyväksynyt myös kysymyksessä olevan, tuohon sopimukseen perustuvan toimituksen, sen vuoksi ja kun maanjako-oikeuden, jonka tehtäviin AJ 175 §:n mukaan kuuluu jakotoimitusten yhteydessä tutkia myös kysymys niiden perusteena olevien luovutusten pätevyyydestä, näin ollen ei olisi pitänyt jättää valitusta asiallisesti tutkimatta, mikäli se tarkoittaa jakosopimuksen allekirjoittamisen ja jakotoimituksen hyväksymisen julistamista mitättömäksi sillä perusteella, että ne sopimuksina äsken mainitusta syystä eivät ole A:ta sitovat, harkitsen oikeaksi, kumoten maanjako-oikeuden päätöksen, palauttaa asian sanottuun oikeuteen, jonka tulee ilmoituksetta ottaa se käsiteltäväkseen.

tava toimituksessa, asia palautettiin maanjako-oikeudelle sen edelleen käsittelemistä varten.

Samaa metsätiliä ja siitä tehtyä sopimusta koskee edelleen ratkaisu KoO 5.3.1968 taltio 669: Koska metsätiliä koskevalla tuomiolla oli jo määrätty, että tiliä tehtäessä oli noudatettava asianosaisten sopimusta, niin maanjako-oikeuden ei olisi pitänyt ottaa tutkittavakseen valittajan väitettä, ettei sanottu sopimus heidän erehdyksensä ja heidän mainitsemansa muun syyn vuoksi sanamuodoltaan sitonut heitä.

Toinen eri mieltä ollut jäsen lausui: Koska puheena olevalla toimituksella suoritettu ositus, joka 27. 3. 1945 on merkitty maarekisteriin on AJ 140 §:n mukaan verrattuna saman asetuksen 128 §:ään saanut lainvoiman, katson, ettei ole syytä muuttaa maanjako-oikeuden valituksen alaista päätöstä.²⁶

Korkeimman oikeuden edellä selostetut ratkaisut valottavat useilta eri puolilta sitä problematiikkaa, joka liittyy OikTL 3 luvussa tarkoitettuihin tahtovirheisiin ja niistä johtuvaan pätemättömyyteen sekä tällaisten virheiden esiintymiseen asianosaisten kiinteistötoimituksen yhteydessä tekemissä määräämistöimissä. Selostetuissa ratkaisuissa on tutkittu varteen otettavina tekijöinä samanlaisia näkökohtia, jotka OikTL 29, 30 ja 33 §:n mukaan voivat aiheuttaa varallisuusoikeudellisen oikeustoimen pätemättömyyden sopijapuolen tahdonmuodostuksessa olevan puutteellisuuden vuoksi. Voidaan pitää selvänä, että OikTL 3 lukua sovelletaan määräämistoimen pätevyyttä arvosteltaessa ainakin kaikissa niissä tapauksissa, joissa määräämistoimi koskee suoranaisesti asianosaisten varallisuusoikeuksia ja joissa siis määräämistoimi sisältää samalla kertaa varallisuusoikeudellisen oikeustoimen. Varsinkin jälkimmäisessä ratkaisussa on kuitenkin menty pitemmälle. Sen pohjalta voidaan sanoa, että OikTL 3 luvun säännöksiä sovelletaan vastaavasti arvosteltaessa asianosaisten yksipuolisen määräämistoimen sitovuutta, kuten koko toimituksen hyväksymistä. Sen sijaan OikTL 3 luvun säännökset eivät näytä ainakaan välittömästi soveltuvan puhtaasti menettelyä koskeviin määräämistoimiin kiinteistötoimituksessa, joskaan ei ehkä voida kieltää etteikö samantapaisilla näkökohdilla, jotka voivat aiheuttaa varallisuus-oikeudellisen oikeustoimen pätemättömyyden tahtovirheen vuoksi OikTL 3 luvun mukaan, voisi olla merkitystä arvosteltaessa myös menettelyä koskevan määräämistoimen sitovuutta.

OikTL 28—33 §:stä johtuvaa pätemättömyyttä tarkasteltaessa on syytä kiinnittää huomiota pätemättömyyden *relatiivisuuteen*. Sanotuissa säännöksissä tarkoitettuihin virheisiin voivat vedota ainoastaan ne henkilöt, joiden erityiseksi suojaksi pätemättömyyttä koskevat säännökset on otettu lakiin. Näin ollen esim. petolliseen viettelyyn tai erehdykseen voi vedota

²⁶ KoO 1947 II 192 (ään.). Saman jakosopimuksen mitättömäksi julistamista koskeva kanne jätettiin myöhemmin tutkittavaksi ottamatta, koska kysymys sopimuksen pätevyydestä oli jo tullut oikeusvoimaisesti ratkaistuksi. Ks. KoO 1949 II 79.

ainoastaan vietelty tai erehtynyt, muttei toinen sopijapuoli.²⁷ Toimitusmiehet eivät voi myöskään ottaa tällaista pätemättömyyttä huomioon viran puolesta, vaan he joutuvat tutkimaan asiaa siinä tapauksessa, että pätemättömyyteen on vedottu asianomaisella taholla. Käsityksemme mukaan viimeksi selostetussa ratkaisussa toinen eri mieltä olleista jäsenistä ei ottanut pätemättömyyden relatiivisuutta riittävästi huomioon. Tarkastava viranomainen ei voi ryhtyä tutkimaan nyt kysymyksessä olevia virheitä, ellei niihin ole asianomaiselta taholta vedottu.

OikTL 28—33 §:ssä tarkoitetut virheet eivät myöskään näytä korjautuvan toimituksen maarekisteriin merkitsemisen yhteydessä, kuten viimeksi selostetusta ratkaisusta voitaneen myös havaita. Ratkaisun tarkoittama toimitushan oli jo hyväksytty ja merkitty maarekisteriin. Hyväksymisessä ja toimituksessa muutoinkin tapahtunutta erehdystä voitiin kuitenkin tutkia toimituksesta tehtyä valitusta tutkittaessa, vaikka eräs jäsenistä oli tosin tässäkin suhteessa eri mieltä. Jos kuitenkin eri mieltä olleen jäsenen kanta hyväksyttäisiin, niin erehdystä koskevat säännökset menettäisivät käytännössä merkityksensä ainakin koko toimituksen hyväksymisen osalta, koska esim. lohkomistoimitus voidaan hyväksyttynä merkitä JL 196 §:n mukaan heti maarekisteriin valitusajan päättymistä odottamatta. Reaktiolle ei siten jäisi aikaa ollenkaan. Korjautumisen osalta voidaan siten myös viitata OikTL 3 lukuun.²⁸

c. Sisällössä olevasta virheestä. Jakolainsäädännössä määrätään yleensä tarkoin, mistä asioista asianosaiset saavat määrätä ja mitkä asiat toimitusmiesten on ratkaistava viran puolesta lain mukaan asianosaisten voimatta sopia toisin kuin laki edellyttää. Jos asianosaiset kuitenkin sopivat sellaisesta asiasta, josta he eivät lain mukaan saa määrätä, voidaan puhua sopimuksen tai määräämistoimen sisällössä olevasta virheestä eräässä varsin tyypillisessä ja käytännössä silloin tällöin esiintyvässä tapauksessa. Sisällössä olevasta virheestä voidaan puhua tietysti myös eräissä muissa tapauksissa, kuten esim. silloin, jos asia tosin on asianosaisten määrättävissä, mutta asianosaisten sopimus on muutoin sisällöltään sellainen, jota lain mukaan ei voida hyväksyä eikä sopimusta

²⁷ Ks. tarkemmin esim. *Wrede* Oikeustoimilaki s. 74 ja *Zitting* s. 305—309.

²⁸ Ks. *Zitting* s. 307.

ainakaan voida toteuttaa toimituksessa.²⁹ Asianosaiset saavat tosin määrätä esim. lisäyksistä ja muutoksista lohkomistoimituksen perustana olevaan luovutuskirjaan, mutta he eivät voi sopia toimituksessa luovutuskirjan muuttamisesta siten, että sopimuksen toteuttaminen vaikeutuisi toimituksessa kaavoitus- tai muun osittamisrajoituslainsäädännön asettamien osittamisrajoitusten vuoksi.

Seuraavassa kiinnitetään pääasiallista huomiota ainoastaan niihin määräämistoimen sisällössä oleviin virheisiin, jotka johtuvat siitä, että asianosaiset ovat tahtoneet määrätä sellaisesta asiasta, jossa heillä ei ole jakolainsäädännön mukaan määräämisvaltaa. Toimitusmiehet ovat yleensä tämänkaltaisissa tapauksissa voineet selittää asianosaisille lain oikean sisällön eikä virheitä siten ole yleensä päässyt tapahtumaan. Käytännössä asianosaiset ovat kuitenkin voineet vedota muutoksenhakuvaiheessa tekemiinsä sopimuksiin, joita toimitusmiehet eivät ole tahtoneet toteuttaa toimituksessa sopimuksen sisällössä olevan virheen vuoksi. Tilanne voi muodostua tällaiseksi etenkin niitä asioita käsiteltäessä, joita koskevissa säännöksissä jakolainsäädännössä on tapahtunut huomattavia asianosaisten määräämisvaltaa koskevia muutoksia. Esim. jyvitystä ja jakoehdotusta koskevissa asioissa asianosaisilla on aikaisemman lainsäädännön kuten vielä esim. vuoden 1848 MO:n mukaan ollut huomattavaa määräämisvaltaa, joka myöhemmässä lainsäädännössä on kaventunut eräisiin erityiskysymyksiin.³⁰ Tällaisissa tapauksissa virhemahdollisuus näyttää olevan lainsäädännön muuttumisvaiheessa suurempi kuin yleensä.

Sisällössä oleva selvä ja olennainen virhe näyttää aiheuttavan edellä mainitun laatuissa tapauksissa asianosaisten määräämistoimen pätemättömyyden. Asianosaisten jaon yhteydessä tekemä sopimus palstojen sijoituksesta jakoehdotusta laadittaessa ei ole siten sitonut toimitusmiehiä eivätkä asianosaiset ole voineet vedota sopimukseen myöskään muutoksenhakuvaiheessa.³¹ Asianosaiset eivät ole voineet muutoksenhakuvaiheessa vedota myöskään sellaiseen sopimukseen toimituksen muuttamisesta, jonka toteuttaminen olisi aiheuttanut jyvityksen muuttamista, var-

²⁹ Tämän tapaisia seuraamuksia saattaa johtua esim. kaavoituslainsäädännöstä ja muusta osittamisen rajoittamista koskevasta lainsäädännöstä.

Ks. myös *Vilkkosen* s. 268—269 esitystä siitä, mitä virheitä hän lukee sisältövirheiden ryhmään käsitellessään hallintotoimen virheperusteita.

³⁰ Ks. edellä 2.8 a ja b §:ssä olevaa esitystä.

³¹ KoO 30. 4. 1931, Maanmittaus 1931 s. 159.

sinkin kun asianosaiset olivat toimituksessa hyväksyneet sekä jyvityksen että jakoehdotuksen esittämättä huomautusta toimitusmiesten toimenpiteitä vastaan.³² Jos taas määräämistoimi on pääosaltaan virheetön, niin siinä oleva vähäinen virhe ei voine aiheuttaa koko määräämistoimen tehottomuutta, vaan ainoastaan virheellisen kohdan oikaisun, mikäli tämä haitatta voi käydä päinsä. Tilanne näyttää samankaltaiselta kuin varallisuus oikeudellisia oikeustoimia koskevassa lainsäädännössä.³³

Määräämistoimen sisällössä olevaan virheeseen voivat vedota kaikki ne asianosaiset, joita asia välittömästi koskee. Selvä ja olennainen virhe on otettava huomioon myös viran puolesta toimituksen tarkastuksessa laillista menettelyä koskevana virheenä.³⁴

3. Kompetenssivirheestä

Määräämistointen järjestelmää tarkasteltaessa edellä 2 §:ssä on havaittu, että kiinteistötoimituksessa käsiteltäviä dispositiivisia asioita voidaan ryhmitellä sen mukaan, millaisella asianosaisryhmällä on määräämisvalta asiassa. Tärkeimmistä asioista voivat määrätä kaikki ne asianosaiset, joita asia koskee. Eräistä vähemmän tärkeistä asioista saavat taas määrätä toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset tai muun-

³² KoO 11. 4. 1928 taltio 1359, Maanmittaus 1928 s. 192. Ratkaisua on selostettu edellä 2.8 a §:ssä av. 115.

³³ KoO 1946 II 225: Asianosaiset edellyttivät lohkomistoimituksen ulkopuolella asianomaisessa järjestyksessä tekemässään jakosopimuksessa, että kotipalstan saaja voisi kiinnityksin turvata oikeutensa laiduntamiseen ja polttopuun ottoon. Tämä ei kuitenkaan voinut lain mukaan tapahtua eikä rasitettakaan voitu perustaa sanottujen oikeuksien turvaamiseksi. Tämän vuoksi ja kun ehtoa mainittujen oikeuksien turvaamisesta oli pidettävä niin olennaisena jakosopimuksen osana, että sopimus, kun ehtoa ei voitu toteuttaa, oli katsottava muultakin osaltaan rauenneeksi, asia jätettiin toimitusmiesten päätöksen varaan. Toimitusmiehet olivat katsoneet, ettei lohkomista jakosopimuksen nojalla voitu suorittaa, ja jättivät lohkomisen sikseen.

Ks. myös Aho s. 257.

³⁴ KoO 13. 10. 1932, Maanmittaus 1933 s. 106: Asianosaiset sopivat halkomistoimituksen yhteydessä omistamiensa tilojen jakamisesta, minkä jälkeen toimitusinsinööri laski sopimuksen perusteella uudet osaluvut kullekin osakkaalle ja suoritti halkomisen käyttäen näin laskettuja osalukuja jakoperusteena. Toimituksesta ei valitettu, mutta maanmittauskonttori alisti asian AJ 125.2 §:n nojalla maanjako-oikeuden ratkaistavaksi. Toimitus palautettiin toimitusmiehille,

laiset asianosaisryhmät. Käytännössä voidaan havaita myös sellaisia tapauksia, joissa toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset ovat määränneet sellaisesta asiasta, jossa määräämisvaltaa voivat käyttää ainoastaan kaikki ne asianosaiset, joita asia koskee, ja hekin ainoastaan ollessaan asiasta yksimielisiä. Tällainen asiantila voidaan mainita esimerkkinä kompetenssivirheestä.

Siviilioikeudessa puhutaan nykyisin oikeustoimen pätemättömyyden rinnalla kompetenssitehottomuudesta. Esim. kiinteistönkauppa voi olla tehokas, mikäli luovuttajalla on luovutuskompetenssi kysymyksessä olevaan esineeseen nähden. Tällainen kompetenssi taas kiinteistön luovutuksen osalta on yleensä omistajalla. Jos taas luovuttajalta puuttuu määräämisvalta, niin luovutuksensaajan saanto on tehoton oikeata omistajaa vastaan. Yleensä sivullissuhteessa kysymykseen tuleva kompetenssitehottomuus pidetään nykyisin erillään varsinaisesta pätemättömyydestä, joka taas ilmenee sopijapuolten välisessä suhteessa. Tällainen kompetenssivirhe aiheuttaa tehottomuuden sivulliseen nähden ja se on siten ulottuvuudeltaan säännön mukaan relatiivista.³⁵

Jakolainsäädännön alalla kysymykseen tulevan määräämistoimen kohdalla voidaan puhua kompetenssitehottomuudesta ensiksikin niissä tapauksissa, joissa saapuvilla olevat asianosaiset tai muunlainen sitä vähäisempi asianosaisryhmä on määrännyt sellaisesta asiasta, jossa tehokas määräämistoimi olisi edellyttänyt kaikkien asianosaisten yksimielisyyttä. Tilanne on samanlainen kaikissa niissä tapauksissa, joissa lain edellyttämää kelpoisuutta vailla olevat henkilöt ovat määränneet sellai-

koska osakkaiden osuudet oli vahvistettu lainvoiman saaneessa pesäosituksessa eikä ollut selvitystä siitä, että niitä olisi myöhemmin asianmukaisessa järjestyksessä muutettu.

Ratkaisun selostus on otsikoitu Maanmittaus-lehdessä, että jako-osakkaat eivät voi halkomisessa sopia jakoperusteesta. Tällaisessa tapauksessa olisi ilmeisesti ollut laadittava jakosopimuskirja murto-osien muuttamisesta määräaloiksi. Toimitusinsinööri näyttää kuitenkin pyrkineen suorittamaan toimituksen halkomisena siten, että jyväluvut muutettaisiin vastaamaan sekä jakoperustetta että asianosaisten sopimia määräaloja, vaikkei hän ole lopulta onnistunut saavuttamaan molempia päämääriä samanaikaisesti. Tällaista toimitusta vanhat maanmittarit ovat toisinaan nimittäneet »pomausjaoksi». Menettely on tietysti lain vastainen ja myös teknisesti niin suuritöinen, ettei se voine muodostua taloudellisestikaan kannattavaksi toimitusinsinööreille.

³⁵ *Zitting* Sivullissuojasta s. 22. Ks. myös esim. *Hyvönen* s. 229 ja 286—287 sekä *Zitting* s. 319 ynnä niissä mainittua kirjallisuutta.

sesta asiasta, jossa määräämisvalta tosin kuuluu asianosaisille. Jos kiinteistötoimituksessa on määrätty sellaisestakin asiasta, joka lain mukaan ei ole ollenkaan dispositiivinen, niin edellä on puhuttu määräämistoimen sisällössä olevasta virheestä. Samassa määräämistoimessa voi tietysti samalla kertaa olla useitakin virheitä.

Kompetenssivirhe voi esiintyä kiinteistötoimituksessa tehdyssä määräämistoimessa muun ohella seuraavissa tapauksissa:

— määräämisvalta kuuluu lain mukaan laajemmalle asianosaisryhmälle, esim. saapuvilla olevat asianosaiset eivät saa JL 159.2 §:n mukaan määrätä tilikorvausasiasta, josta ainoastaan kaikki ne asianosaiset, joita tilikorvaus koskee, voivat tehdä sopimuksen ollessaan asiasta yksimielisiä,

— asianosainen on syystä tai toisesta menettänyt oikeutensa olla asianosaisena toimituksessa eikä siten voi enää käyttää myöskään asianosaiselle kuuluvaa määräämisvaltaa, esim. kiinteistönsä myynyt henkilö ei voi yleensä olla enää asianosaisena toimituksessa, kuten myös JL 64 ja 339 §:stä käy selville, ja

— asianosaisen määräämisvaltaa on rajoitettu muualla kuin jakolainsäädännössä olevilla säännöksillä, kuten esim. AL 38 §:ssä ja HolhousL 39 §:ssä.

Siviilioikeudellisessa kirjallisuudessa korostetaan usein kompetenssivirheestä johtuvan tehottomuuden relatiivisuutta. Esim. kiinteistönkaupassa olevaan kompetenssivirheeseen voi vedota oikean omistajan asemassa oleva henkilö, mutta eivät sen sijaan sopijapuolet. Jakolainsäädännön alalla voidaan myös olla yksimielisiä siitä, että kompetenssivirhe voi aiheuttaa määräämistoimen tehottomuuden.³⁶ Sen sijaan tehottomuuden ulottuvuutta koskevaan kysymykseen on suhtauduttu jonkin verran toisin kuin siviilioikeudessa. Voidaan nimittäin osoittaa sellaisiakin ratkaisuja, joissa sopimuksen allekirjoittanut asianosainen on vedonnut menestyksellisesti määräämistoimessa olevaan kompetenssivirheeseen.

Vuodelta 1912 olevassa Maamittari-Yhdistyksen Aikakauskirjassa toimitusinsinööri selostaa oikeustapausta, jossa asianosaisen seuraajan on

³⁶ KoO 1936 II 358 (ään.): Asianosaisten sopimukseen perustettu tilusvaihtotoimitus poistettiin AJ 142.1 §:n nojalla, koska kaikki asianosaiset eivät olleet toimituksessa sopineet tilusvaihdosta eikä toimitus niin ollen voinut lain mukaan tapahtua. JL 214 § on kysymykseen tulevassa suhteessa samansisältöinen.

Ks. myös edellä 2.6 c §:ssä av 87 selostettua KoO:n ratkaisua 23.4.1959, Maanmittaus 1960 s. 28.

sallittu vedota kompetenssivirheeseen, vaikka asianosainen on itse aikanaan hyväksynyt ja allekirjoittanut vanhan jyvityksen käyttämisestä koskevan sopimuksen halkomistoitimuksessa. Maanjako-oikeus on kumonnut jyvitystä koskevan ratkaisun ja määrännyt uuden jyvityksen toimitettavaksi maalla, koska kaikki asianosaiset eivät ole olleet saapuvilla sopimassa vanhan jyvityksen käyttämisestä niin kuin vuoden 1848 MO 44 §:ssä edellytettiin. Jyvitystä koskeva sopimus julistettiin siten tehottomaksi osakkaan A vaatimuksesta, vaikka sopimus on tämän osan puolesta aikanaan säädetyssä järjestyksessä allekirjoitettu, sen vuoksi, että eräät muut osakkaat, joiden osuudet muodostettaisiin halkomisessa tilaksi C, eivät olleet kaikki saapuvilla sopimusta tehtäessä. Osan C omistajista ei myöskään kukaan moittinut sopimusta missään vaiheessa, vaan he nimenomaan vastustivat A:n taholta tehtyjä muutosvaatimuksia myös oikeuskäsittelyssä. Toimitusinsinööri ei ole kohdaltaan voinut pitää ratkaisua oikeana, kuten hänen selostuksestaan käy selville.³⁷

Ratkaisua voidaan pitää kompetenssivirheestä johtuvan tehottomuuden ulottuvuutta koskevan kysymyksen osalta myös voimassa olevan lain mukaisena, vaikka tietysti JL 105.1 §:n mukaan toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset saavat nyt sopia vanhan jyvityksen käyttämisestä toisin kuin vuoden 1848 MO 44 §:n mukaan oli asianlaita.³⁸ Ratkaisussa voidaan havaita myös eroavuutta verrattaessa varallisuus oikeudellisia oikeustoimia ja erityisesti kiinteistönkauppaa koskevaan lainsäädäntöön. Jälkimmäisessä tapauksessa kompetenssivirheestä johtuva tehottomuus on relatiivista siinä mielessä, että sopijapuolet eivät voi yleensä vedota virheeseen, mutta määräämistointa koskevassa ratkaisussa sopimuksen allekirjoittanutkin asianosainen on voinut vedota siihen.

Eroavuudet näyttävät pohjimmiltaan johtuvan nyt selostetussa tapauksessa siitä, että tarkastava viranomainen on velvollinen sekä JL 174.1 §:n että KaavJL 67.1 §:n mukaan viran puolesta tutkimaan, onko toimituksessa menetelty laillisesti, ja mikäli menettelyssä havaitaan virheellisyttä, toimitus palautetaan asianmukaisessa järjestyksessä täydennettäväksi tai korjattavaksi. Myös maanjako-oikeus on velvollinen sekä JL 326 §:n että KaavJL 69.4 §:n mukaan suorittamaan samanlaisen tarkastuksen sen tutkittavaksi saatetuissa toimituksissa. Tällainen tarkastus on suoritettava viran puolesta riippumatta siitä onko sitä vaadittu vai ei. Tämän

³⁷ Mila 1912 s. 327—329.

³⁸ Ks. edellä 2.8 a §:n alussa olevaa esitystä.

vuoksi myös kaikki asianosaiset näyttävät voivan vedota kiinteistötoimituksessa kompetenssivirheeseen, koska se on tarkastuksessa myös oikeuden taholta otettava viran puolesta huomioon. Relatiivisuudelle ei näytä jäävän sijaa niissä tapauksissa, joissa virhe joudutaan ottamaan huomioon myös viran puolesta. Kompetenssivirhe samoin kuin myös määräämistöimen sisällössä oleva virhe voidaan yleensä havaita asiakirjojen tarkastuksessa menettelyssä tehtynä virheenä. Sen sijaan OikTL 28—33 §:n tarkoittama tahdonmuodostuksessa oleva virhe ei ole yhtä helposti havaittavissa asiakirjojen tarkastuksen perusteella eikä sitä voitane myöskään ottaa viran puolesta huomioon, ellei virheeseen ole vedottu asianomaiselta taholta, jonka suojaksi pätemättömyyttä koskevat säännökset on otettu lakiin.

Kompetenssivirheen korjautumista olisi tutkittava erikseen kunkin erilaisen alussa mainitun virheryhmän ja myös yksittäisen virheen osalta. Korjautuminen liittyy erältä osiltaan myös kiinteistötoimituksen oikeusvoiman ulottuvuutta koskevaan laajaan kysymykseen,³⁹ joka tässä yhteydessä sivuutetaan.

4. Eräitä sivullissuhteisiin liittyviä kysymyksiä

a. *Toimitukseen saapumatta jäänyttä asianosaista* koskevana pääsääntönä jakolainsäädännössämme voidaan pitää JL 75 §:n ja KaavJL 55.1 §:n säännöksiä, joiden mukaan asianosaisen poissaolo ei yleensä estä säädetyllä tavalla tiedotetun toimituksen suorittamista. Hakijan poissaolo alkukokouksesta aiheuttaa kuitenkin toimituksen sikseenjättämisen, jos hakija ei ole ilmoittanut laillista estettä eikä kukaan muu vaadi toimituksen suorittamista. Hakijan poissaoloon ei kuitenkaan liity sanotunlaista vaikutusta JL 347 §:ssä tarkoitetuissa viranomaisen vireillepanemissa toimituksissa⁴⁰ eikä myöskään välttämättä KaavJL 4, 5 ja 6 luvun mukaisissa toimituksissa. Tämä johtuu JL 58.4 §:stä ja KaavJL 56.2 §:stä.

Asianosaisen poissa ollessa suoritettavan toimituksen edellytetään kuitenkin voimassa olevan oikeutemme mukaan perustuvan tärkeimmiltä osiltaan toimitusmiehille jätettyihin kirjallisiin sopimuksiin ja muihin

³⁹ Ks. tästä kysymyksestä jakolainsäädännön kannalta Pietilä s. 399—407 ja 474—481 sekä Hyvönen s. 207—220.

⁴⁰ Ks. myös Haataja s. 172—173.

asiakirjoihin sekä toimitusmiesten toimituksen aikana tekemiin päätöksiin eikä siis yleensä asianosaisten toimituksen aikana tekemiin määräämistöimiin. Toimituksessa saapuvilla olevat asianosaiset voivat kuitenkin toimituksen aikana määrätä niistä asioista, jotka lain mukaan ovat heidän määrättävissään niin kuin edellä on esitetty.⁴¹

Toimitukseen saapumatta jäänyt asianosainen on sidottu JL 54 §:n mukaan 52 ja 53 §:ssä säädettyllä tavalla tehtyyn sopimukseen, jonka tekemiseen ei tarvita kaikkien asianosaisten suostumusta, ellei hänellä ole ollut laillista estettä eikä hän myöskään pätevistä syistä ole voinut lähettää puolestaan asiamiestä toimitukseen.⁴² Jakolainsäädäntöä koskevassa kirjallisuudessa sanotunlaisina esteinä pidetään OK 12:1:ssä tarkoitettuja laillisia esteitä.⁴³ Asianosaisen tietämättömyys säädetyssä järjestyksessä tiedotetun toimituksen suorittamisesta ja sen yhteydessä tehdystä sopimuksesta ei siten ole sellaisenaan laillinen este.⁴⁴

Laillisen esteen sattuessa asianosainen voi ilmoittaa siitä toimitusmiehille, jolloin asian laadun mukaan toimituksen käsittelyä voidaan siirtää toistaiseksi, kunnes este lakkaa, tai toimitusta jatketaan välittömästi, jolloin saapuvilla olevat asianosaiset eivät voine kuitenkaan tehdä saapumasta estynyttä asianosaista sitovia sopimuksia. Laillisesti saapumasta estynyt asianosainen ei ole aina kuitenkaan tilaisuudessa ilmoittamaan esteestään toimitusmiehille. Jos este ei ole muutenkaan heidän tiedossaan, niin saapuvilla olevat asianosaiset saattavat tehdä toimituksessa sopimuksen, johon 54 § käy sovellettavaksi.⁴⁵ Toimitusmiehet eivät voine enää sopimuksen tultua tehdyksi ryhtyä tutkimaan jo tehdyn ratkaisunsa sitovuutta samassa toimituksessa, vaan tyytymätön asianosainen joutuu hakemaan muutosta JL 312 §:n 10 kohdan ja 314.1 §:n nojalla kolmenkymmenen päivän kuluessa siitä, kun laillinen este lakkasi, kuitenkin viimeistään ennen toimituksen lopettamisesta lukien laskettavan valitusajan päättymistä.⁴⁶ Valitus ei estä 54 §:n mukaan toimituksen jatkamista,

⁴¹ Ks. edellä 2.7 ja 2.8 §:ssä olevaa esitystä.

⁴² Ks. myös edellä 4.4 d §:ssä olevaa esitystä JL 54 §:n johdosta.

⁴³ Ks. *Suomaa* s. 57 sekä pääpiirteissään samansisältöisen AJ 74.1 §:n johdosta *Haataja* Jakolainsäädäntö s. 105 ja *Moring* s. 447—448.

⁴⁴ *Moring* s. 448.

⁴⁵ Ks. myös *Moring* s. 448—449.

⁴⁶ KoO 21.2.1957, Maanmittaus 1957 s. 80: Osakas oli laillisesta syystä estynyt saapumasta siihen halkomistoimituksen kokoukseen, jossa saapuvilla olivat asianosaiset hyväksyivät toimitusmiesten jakoehdotusta koskeneen päätöksen.

ellei maanjako-oikeus toisin määrää. Toimituksen tultua lainvoimaiseksi sopimuksen sitovuutta koskeva kysymys liittyy toimituksen oikeusvoiman ulottuvuuteen.

Jos kuitenkin estynyt asianosainen saapuu myöhemmässä vaiheessa esteen lakattua toimitukseen ja asianosaiset voivat tällöin yksimielisesti sopia aikaisemmin tehdyn sopimuksen muuttamisesta ja muutoksen toteuttaminen voi haitatta tapahtua toimituksessa, niin uuden sopimuksen toteuttamiselle ei voi olla estettä. Toimitusmiehet eivät ole tällöin sidottuja aikaisemmin tehtyyn sopimukseen, vaan he voivat ottaa asian uudelleen käsiteltäväksi samassa toimituksessa, ellei sitä vielä ole julistettu päättyneeksi. Tämä lopputulos voidaan johtaa esim. JL 58 §:n toimituksen peruuttamista koskevista säännöksistä.⁴⁷

Laillisen esteen sattuessa poissa oleva asianosainen ei ole myöskään sidottu sellaiseen toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten ratkaisuun, joka ilman asianosaisten hyväksymistä olisi ollut alistettava maanjako-oikeuden ratkaistavaksi. Tämä johtuu JL 55 §:stä, jossa myös viitataan 54 §:ään. Toimituksessa tehtyyn ratkaisuun tyytymätön asianosainen joutuu myös tällöin hakemaan muutosta valittamalla samoin kuin edellä.⁴⁸

b. Asianosaisten seuraajat ovat sidottuja kiinteistötoimituksessa tehtyihin määräämistöimiin. Tämä periaate on lausuttu JL 67 §:n lopussa

Osakkaan jyvitystä ja jakoehdotusta koskenut toimituksen lopettamisen jälkeen säädetyn ajan kuluessa tekemä valitus jätettiin tutkittavaksi ottamatta, koska hänen olisi pitänyt säilyttääkseen puhevaltansa jakoehdotukseen nähden hakea siihen muutosta AJ 74 §:ssä säädetystä järjestyksessä valittamalla maanjako-oikeuteen 30 päivän kuluessa siitä, kun este lakkasi.

KoO 14.3.1929, Maanmittaus 1929 s. 177: Uusjakotoimituksen osakas oli ollut poissa siitä kokouksesta, jossa saapuvilla olevat asianosaiset hyväksyivät jakoehdotuksen. Hänen jakoehdotusta koskenut toimituksen lopettamisen jälkeen tehty valituksensa jätettiin tutkittavaksi ottamatta, koska hän ei ollut näyttänyt olleensa laillisesti estynyt saapumasta sanottuun kokoukseen tai panelemasta siihen asiamiestä puolestaan eikä hänellä niin ollen AJ 113, 74, 75 ja 124 §:n mukaan ollut oikeutta jakotoimituksen päätyttyä valittaa palstojen sijoituksesta.

⁴⁷ Ks. myös jäljempänä 5.5 a §:ssä olevaa esitystä.

⁴⁸ Ks. edellä av. 46 selostettua KoO:n ratkaisua 21.2.1957, Maanmittaus 1957 s. 80.

seuraavasti: »Milloin alue tai oikeus on toimituksen aikana siirtynyt uudelle omistajalle tai haltijalle, älköön tämä muuttako tai moittiko, mitä entinen omistaja taikka haltija on sopinut tai hyväksynyt.»⁴⁹ Sama periaate on lausuttu YksTL 39.3 §:ssä ja se sisältyi myös jo AJ 79 §:ään.⁵⁰ Se voidaan ilmeisesti johtaa kiinteistötoimituksessa tehtyjen ratkaisujen sitovuutta koskevista yleisistä säännöksistä ilman nimenomaista määräystäkin, joka puuttunee laista esim. tontinmittauksen kohdalla.⁵¹ JL 67 §:n lopussa lausuttu periaate on ollut esillä myös oikeuskäytännössä, jota voidaan pitää sen osalta vakiintuneena.⁵²

Määräämistoimi sitoo edellä esitetyn säännön mukaan myös määräämistoimen tehneen asianosaisen seuraajia. Toisaalta voidaan myös sanoa, että jos toimitus siinä tehtyine määräämistoimimineen ei jostakin syystä sido asianosaista, niin se ei periaatteessa myöskään sido hänen seuraajaansa, joka siirtyy hänen sijaansa asianosaiseksi kaikkine tähän asemaan liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen.

Korkeimman oikeuden ratkaisu 1950 II 15 näyttäisi ehkä eräissä suhteissa antavan aihetta toisenlaistenkin johtopäätösten tekemiseen. Niiden tekemisessä on kuitenkin syytä noudattaa varovaisuutta. Ratkaisun tarkoittamassa kahden osakkaan kesken suoritettavana olleessa halkomistoimituksessa osakas B ei hyväksynyt jakoehdotusta, minkä vuoksi se alistettiin maanjako-oikeudelle. Tämän jälkeen puoli osaa omistanut B kuoli ja hänen osuutensa jakautui viidelle perilliselle kullekin 1/10 osa tilasta. Maanjako-oikeudessa C, joka oli ostanut 1/10 osan tilasta eräältä

⁴⁹ Tekstissä mainittu periaate on sanottu myös Ruotsin FBL-ehdotuksen 4:40:ssä: »Har fastighet övergått till ny ägare under förrättningen, får denne icke rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt.» Säännösehdotuksen sanamuoto vastaa voimassa olevassa JDL 3:13:ssa lausuttua. Ks. myös Lagradsremiss ang. FBL, Motiv s. 316—317 ja 455.

⁵⁰ Ks. edellä 2.6 a §:ssä av. 60 selostettua ratkaisua KoO 13.2.1968 taltio 401.

⁵¹ Samaan periaatteeseen viitataan jälleen tonttirasitteita koskevassa KaavJL 92.2 §:ssä: »Jos siinä sopimuksessa, jonka nojalla rasite perustetaan, siirretään tai muutetaan toisensisältöiseksi, on sovittu myös kunnossapidosta, sopimus sitoo tonttien myöhempiä omistajia. Sama vaikutus on sopimuksella, jolla on muutettu aikaisempaa sopimusta.» Sanottu sopimus voidaan tehdä joko kiinteistötoimituksen ulkopuolella tai sen yhteydessä määräämistoimena.

⁵² OO t 18.12.1915, JFT 1916 s. 257 b/44 (ään.): Asianosaisten vesialueen jaon yhteydessä tekemät sopimukset sitoivat asianosaisen seuraajaa. Ks. myös edellä av. 50 mainittua ratkaisua KoO 13.2.1968 taltio 401.

B:n perilliseltä, vaati jakoehdotusta muutettavaksi siten, että hänen vuokraamansa tontti, joka suurimmaksi osaksi oli joutunut A:n osalle, kokonaisuudessaan tulisi kuulumaan perillisille ja C:lle yhteisesti muodostettavaan tilaan. Maanjako-oikeus hylkäsi 21.6.1948 muutosvaatimuksen, koska toiset jako-osakkaat vastustivat jakoehdotuksen muuttamista vaaditulla tavalla eikä tuota muutosta, kun C oli tullut asianosaiseksi toimitukseen vasta sen jälkeen, kun jakoehdotus oli esitetty asianosaisille ja asia oli riitaisena saatettu maanjako-oikeuden tutkittavaksi, voitu tehdä vastoin toisten asianosaisten tahtoa. Korkein oikeus jätti maanjako-oikeuden lopputuloksen pysyväksi, koska C oli tullut asianosaiseksi toimitukseen vasta sen jälkeen, kun jakoehdotus oli esitetty jako-osakkaille ja asia oli riitaisena saatettu maanjako-oikeuden tutkittavaksi, eikä C:n vaatimaa jakoehdotuksen muutosta voitu tehdä muille jako-osakkaille haittaa tuottamatta.⁵³

Ratkaisun lopputulos näyttää ilmeisestikin hyväksyttävältä. Seuraajalla olisi pitänyt kuitenkin olla samanlainen puhevalta kuin jakoehdotukseen tyytymättömyyttä ilmoittaneella edeltäjälläkin. Esitetty vaatimus jakoehdotuksen muuttamisesta olisi siten pitänyt ottaa tutkittavaksi, mutta se olisi ehkä ollut hylättävä sen vuoksi, että jaettavasta alueesta voimassa olevaan yksityisoikeudelliseen vuokrasopimukseen ja sen mahdolliseen vaikutukseen jakoehdotuksen laatimisessa on viitattu ensimmäisen kerran vasta maanjako-oikeudessa.

Voimassa olevan JL:n kannalta tämänkaltaista asiaa olisi ilmeisesti arvosteltava 129 §:n nojalla. Ehkä ratkaisun perusteluissa havaittavissa oleva epämääräisyys on johtunut juuri siitä, ettei aikaisemmassa laissa ole ollut tapaukseen välittömästi soveltuvaa säännöstä. JL 129 §:n nojalla taas vastaavanlainen vaatimus olisi ehkä hylättävä sen vuoksi, että vuokrasopimus ja murto-osan kauppa yhdessä ovat aiheuttaneet jakoehdotusta arvosteltaessa uudenlaisen tilanteen, joka näyttäisi vaativan jakoehdotuksen muuttamista toisenlaiseksi. Toinen näistä yksityisoikeudellisista sopimuksista on kuitenkin tehty toimitusmääräyksen antamisen jälkeen eikä JL 129 § voisi sen vuoksi tulla enää sovellettavaksi, varsinkaan kun vaatimus on tehty vasta maanjako-oikeudessa eikä siis vielä jakoehdotusta laadittaessa.

⁵³ KoO 1950 II 15.

c. *Väliintulijasta ja kolmannesta henkilöstä.* *Haatajan* mukaan jaon yhteydessä tehdyt pätevät sopimukset ovat sitovia myös kolmatta henkilöä vastaan.⁵⁴ Hänen samassa yhteydessä esittämästään oikeusosaston tuomiosta 18. 12. 1915 ei voida kuitenkaan tehdä näin laajoja johtopäätöksiä, sillä asianosaisten vesialueen jaossa tekemän sopimuksen katsottiin siinä sitovan ainoastaan asianosaisen seuraajaa, joka jaon aikana oli tullut asianosaiseksi sopimuksen tehneen asianosaisen sijaan.⁵⁵ Oikeustapaus ei siten varsinaisesti koskenut ollenkaan asianosaisten piirin ulkopuolella olevaa henkilöä. *Haataja* on tehnyt johtopäätöksensä erottamatta erilaisia henkilösuhteita toisistaan.

Väliintulijasta säädetään JL 65 §:ssä seuraavaa: »Jos joku muu kuin 64 §:ssä mainittu oikeuden haltija haluaa jakotoimituksessa puhua sillä perusteella, että se koskee hänen oikeuttansa, saakoon hän sen tehdä kiinnittääkseen toimitusmiesten huomiota sellaisiin seikkoihin, joita toimitusmiehet lain säännösten mukaan ovat velvolliset ottamaan huomioon hänen oikeuksiensa turvaamiseksi toimituksessa.»

JL:n valmistelutöiden varhaisemmassa vaiheessa 65 §:ssä tarkoitettuille väliintulijoille olisi myönnetty muutoksenhakukelpoisuus niiltä osin kuin toimitus olisi koskenut heidän oikeuttaan, mutta muutoksenhakukelpoisten asianosaisten piiriä rajoitettiin myöhemmin lähinnä korkeimman oikeuden ehdotuksesta. JL 65 §:n tarkoittamat henkilöt eivät siten saaneet muutoksenhakukelpoisuutta, vaan he jäivät lähinnä väliintulijan asemaan toimituksessa.⁵⁶ Lainsäädännössä on kuitenkin tapahtunut kehitystä, sillä aikaisemmin väliintulijan oikeus puhevallan käyttämiseen oli sekin epäselvä.⁵⁷

Väliintulija voi siis kiinnittää toimitusmiesten huomiota sellaisiin seikkoihin, jotka toimitusmiehet ovat lain mukaan velvolliset ottamaan

⁵⁴ *Haataja* s. 136.

⁵⁵ OO t 18. 12. 1915, JFT 1916 s. 257 b/44 (ään.).

⁵⁶ Ks. JLK s. 115—116 ja JAT s. 119, jossa ehdotettiin muutoksenhakuun kelpuutettujen henkilöiden piirin laajentamista, sekä KoO:n lausunto 20. 12. 1940 s. 87—93, jossa taas ehdotettiin sanotun piirin supistamista. Ks. erit. *Pietilän* s. 387—391 yksityiskohtaista esitystä väliintulijoita koskevasta lainsäädännöstä ja sen kehityksestä jakolainsäädännössä sekä väliintulijoita koskevan opin yhtymäkohdista prosessioikeuteen. Ks. myös JAT 1949 s. 16, *Suomaa* s. 70—72 ja *Hyvönen* s. 202 ja 222.

⁵⁷ Ks. *Haataja* s. 123.

huomioon hänen oikeuksiensa turvaamiseksi, mutta hän ei voi periaatteessa hakea toimitukseen muutosta. Toimitusmiehet voivat kuitenkin lain mukaan menetellessään päätyä muunlaiseenkin kuin väliintulijan tarkoittamaan lopputulokseen: Tällöin lienee niin, että toimituksessa tehdyt ratkaisut sitovat väliintulijaa siinä mielessä, ettei väliintulija voi saada muutosta toimitukseen, mutta samalla voidaan sanoa, ettei toimituksella ole välittömästi voimaa eikä vaikutusta väliintulijan oikeuteen. Toimituksen oikeusvaikutukset eivät voi ulottua välittömästi asianosaisen piirin ulkopuolelle, ellei voida osoittaa jotain nimenomaista perustetta oikeusvoiman ulottumiselle väliintulijaan. Pelkkä väliintulijan puhevallan käyttäminen toimituksessa ei vielä riittäne tällaiseksi perusteeksi.

Korkeimman oikeuden ratkaisu 6.3.1928 koski halkomistoimitusta, jossa asianosaiset sopivat tilikorvausvaatimusten kuittamisesta metsätilin osalta ja tilin tekemättä jättämisestä, mutta väliintulijana esiintynyt talonosuutensa halkomisen aikana toiselle luovuttanut henkilö vaati metsätilin tekemistä, koska hän oli sopinut talonosuuden kaupan yhteydessä, että metsätilissä talonosuudelle tuleva korvaus kuuluisi hänelle. Toimitusmiehet tekivät metsätilin ja määräisivät tilikorvauksen maksettavaksi väliintulijalle. Korkein oikeus vahvisti kuitenkin maanjako-oikeuden tuomion lopputuloksen, jossa toimitusmiesten tekemä tili poistettiin, koska talonosuutensa toiselle luovuttanut henkilö ei ollut enää asianosainen toimituksessa eikä hänellä siten ollut oikeutta saada metsätiliä toimitetuksi vastoin asianosaisten sopimusta.⁵⁸

Ratkaisu on mielenkiintoinen väliintulijan oikeusaseman kannalta. Ei voitane myöskään osoittaa mitään syitä, joiden johdosta tämä vuoden 1916 jakolainsäädäntöön perustunut ratkaisu muodostuisi voimassa olevan lainsäädännön pohjalta toisenlaiseksi. Väliintulija ei ole voinut saada metsätiliä tehdyksi toimituksen yhteydessä eikä hän olisi myöskään voinut hakea toimitukseen muutosta. Toisaalta toimituksen oikeusvaikutukset eivät voi myöskään ulottua toimituksen ulkopuolella tehdyn kiinteistönkaupan piiriin eikä siitä mahdollisesti johtuviin korvausvaatimuksiin. Väliintulijalla näyttää näin ollen olevan kiinteistönkaupan perusteella tilikorvausta vastaava saatava sopijapuoleltaan. Tämän saatavan

⁵⁸ KoO 6.3.1928, Maanmittaus 1928 s. 189 ja Mila 1928 s. 165. Ks. myös edellä 5.2 a §:ssä av. 15 olevaa selostusta.

suuruutta ei ole voitu määrätä halkomistoimituksessa, koska asianosaiset ovat siinä sopineet keskinäisten korvausvaatimustensa kuittaamisesta, mutta toisaalta halkomistoimitus ei ole myöskään voinut vaikuttaa väliintulijan oikeuteen, jota joudutaan arvostelemaan kiinteistönkaupan perusteella. Edellä on myös osoitettu, ettei valtion osallistuminen siirtokustannusten suorittamiseen riipu siitä, ovatko asianosaiset ehkä sopineet keskinäisistä suorituksistaan siirtokustannustilin osalta.⁵⁹ Erilaisten henkilösuhteiden erottelu tuo vaihtelevissa tilanteissa selvyyttä asiaan.

Lain omaksuman kannan mukaan väliintulija ei voisi hakea muutosta toimitukseen siinäkään tapauksessa, että toimitusmiehet olisivat vastoin lain säännöksiä jättäneet hänen vaatimuksensa huomioon ottamatta. Voidaan ajatella, että esim. tilikorvauksista olisi sovittu vastoin JL 159.2 §:n säännöksiä siten, että sopimus ilmeisesti loukkaisi kiinnityksen haltijan oikeutta. Tällöin kiinnityksen haltijan muutoksenhakuvaatimus jouduttaneen kuitenkin ottamaan huomioon myös maanjako-oikeudessa, jonka tehdystä vaatimuksesta riippumattakin on JL 326 §:n mukaan tarkastettava, onko toimituksessa laillisesti menetelty.⁶⁰

Toimituksessa tehtyjen sopimusten ja muiden määräämistointen oikeusvaikutusten ulottuminen väliintulijaan ja kolmanteen henkilöön yleensä liittyy toimituksen oikeusvoiman ulottuvuutta koskevaan laajaan kysymykseen, joka tässä yhteydessä sivuutetaan, varsinkin kun tämän kirjoittajalla on ollut tilaisuus tarkastella sitä toisessa yhteydessä.⁶¹

⁵⁹ Ks. edellä 4.5 §:n lopussa olevaa esitystä.

⁶⁰ KoO 4. 12. 1933, Maanmittaus 1934 s. 127: Kiinnityksen haltijat olivat kertoneet 31. 3. 1933 maanjako-oikeudelle osoittamassaan kirjoituksessa, että 7. 6. 1932 suoritettuna ja 14. 6. 1932 maarekisteriin merkityssä vapaaehtoisessa tilusvaihtotoimituksessa oli vaihdettu kiinnityksen haltijoiden vahingoksi arvokkaita maa-alueita niillä olevine huomattavine rakennuksineen verrattain arvottomaan metsämaahan. Toimitukseen ei ollut hankittu kiinnityksen haltijoiden suostumusta eikä siitä ollut heille myöskään tiedotettu. Kiinnityksen haltijat vaativat silloin voimassa olleeseen OK 25:22:een vedoten toimituksen julistamista mitättömäksi ja siitä maarekisteriin tehtyä merkintää poistettavaksi. Maanjako-oikeus poisti tilusvaihtotoimituksen ja määräsi siitä maarekisteriin tehdyn merkinnän poistettavaksi. Korkein oikeus poisti puolestaan maanjako-oikeuden päätöksen ja toimenpiteet asiassa, koska tilusvaihtotoimitus oli saavuttanut lainvoiman eikä sitä vastaan tehtyjen muistutusten tutkiminen kuulunut maanjako-oikeuden toimivaltaan.

⁶¹ Ks. *Hyvönen* s. 207—220.

5. Määräämistoimen muuttamisesta

a. *Muuttamisesta asianosaisten sopimuksen perusteella.* Säädettyssä järjestyksessä tehdyt määräämistoimet sitovat asianosaisia ja myös toimitusmiehet joutuvat asettamaan määräämistoimen asianomaista asiaa koskevan ratkaisunsa perustaksi. Periaatteessa asianosaiset voivat kuitenkin ollessaan asiasta yksimielisiä muuttaa aikaisemmin tekemäänsä sopimusta uudella sopimuksella.⁶² Muutoksen toteuttaminen toimituksessa saattaa kuitenkin kohdata vaikeuksia eri syistä. Ensiksikin toimituksen suorittaminen on voinut muulta osin edistyä jo niin pitkälle, ettei muutoksen toteuttaminen voi haitatta käydä päinsä ainakaan ilman huomattavia kustannuksia. Jos kuitenkin kaikki asianomaisen toimituksen asianosaiset ovat saapuvilla toimituskokouksessa ja yksimielisiä muutosten toteuttamisesta asianosaisten määrättävässä asiassa, niin asianosaisten määräämisvallalle ei voitane periaatteessa asettaa rajoituksia. Tämänkaltaista lopputulosta voidaan perustella JL:n mukaisten kiinteistötoimistusten osalta sillä seikalla, että asianosaisilla on yleensä valta JL 58 §:n mukaan sanotun säännöksen 4 momentissa mainittua poikkeusta lukuunottamatta peruuttaa toimitus kokonaan siinäkin tapauksessa, että se olisi jo loppuun suoritettu. Asianosaisten tulee vain samalla sopia toimituskustannusten suorittamisesta.⁶³ Asianosaiset voivat siten periaatteessa määrätä toimituksen aloittamisesta kokonaan alusta ollessaan siitä yksimielisiä. Tämän vuoksi ei voida asettaa periaatteellista rajoitusta myöskään sille, että asianosaiset muuttavat aikaisemmin tekemäänsä sopimusta heidän määrättävissään olevassa asiassa.

Asiantila muuttuu kuitenkin toisenlaiseksi, jos ne asianosaiset, joita asia koskee, haluavat muuttaa toimituksen yhteydessä tekemäänsä sopimusta sellaisessa asiassa, joka ei koske kaikkia toimituksen asianosaisia. Tällöin joudutaan harkitsemaan, voidaanko muutos toteuttaa toimituksessa. Muutoksen toteuttamisen edellytykset näyttäisivät olevan olemassa, mikäli muutokset eivät vaikuta häiritsevästi toimituksen kulkuun eikä niistä aiheudu haittaa kenellekään. Edellytykset näyttäisivät sen sijaan puuttuvan, mikäli haittaa havaitaan aiheutuvan muille asianosaisille eikä sen korvaamisesta sovita. Haittaa voi aiheutua muun ohella

⁶² *Haataja* s. 306 käsittelee kysymystä tilikorvauksia koskevien sopimusten osalta samoin kuin tekstissä.

⁶³ *Suomaa* s. 62.

toimituksen viivästymisestä. Muutosten toteuttamisesta ja toteuttamisen edellytyksistä ei liene laissa suoranaisia säännöksiä, mutta eräistä samantapaisia tilanteita koskevista säännöksistä voitaneen päätyä edellä olevaan lopputulokseen. Esim. JL 200.1 §:n mukaan vireillä oleva jako ei saa estää jaettavasta alueesta luovutetun määrään lohkomista, ellei lohkominen vaikuta häiritsevästi jaon kulkuun tai elleivät muut erityiset syyt ole esteenä. Myös oikeuskäytännössä on annettu merkitystä samantapaisille näkökohdille harkittaessa muutosvaatimusten toteuttamista.⁶⁴

Muutosvaatimuksen toteuttamisen edellytyksenä on luonnollisesti myös se seikka, että niillä asianosaisilla, jotka sopivat muutoksesta, on määräämisvalta asianomaisessa asiassa. Saapuvilla olevat asianosaiset eivät voi siten muuttaa sellaisessa asiassa tehtyä ratkaisua, josta voivat määrätä ainoastaan kaikki asianosaiset ollessaan asiasta yksimielisiä.⁶⁵ Ainakin materiaalistien asioiden osalta lienee myös niin, etteivät saapuvilla olevat asianosaiset voi muuttaa sopimusta sellaisessakaan asiassa, josta saapuvilla olevat asianosaiset saavat määrätä, mikäli kaikki asiasta aikaisemmin määränneet asianosaiset eivät ole saapuvilla enää sopimusta muutettaessa.

Voidaanko sitten toimitusta muuttaa asianosaisten sopimuksen perusteella asianosaisten määrättävissä olevien asioiden osalta vielä siinä vaiheessa, kun toimitus on suoritettuna tarkastuksen johdosta palautettu toimitusmiehille uudelleen käsiteltäväksi jo annetun valitusosoituksen esteenä olematta. Maanmittauskonttorin tulee JA 99 §:n mukaan palauttaessaan toimituksen toimitusinsinöörille korjattavaksi samalla määrätä, millä tavoin virheet on korjattava sekä onko asian käsittely toimituspaikalla uusittava ja missä määrin. Tämän vuoksi on yleensä katsottu, ettei toimitusinsinööri voi toimituspaikalla suoritettavassa uudessa käsittelyssä ottaa enää käsiteltäväksi muita asioita kuin ne, jotka on määrätty

⁶⁴ Ks. edellä 5.4 b §:ssä av. 53 kohdalla selostettua KoO:n ratkaisua 1950 II 15, jossa halkomistoimituksen aikana ilmenneestä olosuhteiden muutoksesta aiheutuneiden muutosvaatimusten toteuttamiseen ei ollut edellytyksiä muun ohella sen vuoksi, ettei vaadittua jakoehdotuksen muutosta halkomisessa voitu toteuttaa muille jako-osakkaille haittaa tuottamatta.

⁶⁵ KoO 20. 4. 1926, Maanmittaus 1926 s. 143: Halkomistoimituksessa ei voitu toisen asianosaisen poissa ollessa määrätä määräämistaisten puiden hakkauttamisesta metsätilin sijasta eikä viljelystilikorvausten kuittaamisesta, koska edellisessä kokouksessa oli jo päätetty tehdä täydellinen metsätili eivätkä kaikki ne asianosaiset, joita asia koski, olleet saapuvilla sopimassa asioista.

uudelleen käsiteltäväksi, ja nämäkin asiat ainoastaan siinä laajuudessa kuin on määrätty.⁶⁶ Lienee niin, että jos uudessa käsittelyssä ilmaantuu aihetta muidenkin kuin maanmittauskonttorin määräämien asioiden uuteen käsittelyyn, niin toimitusinsinöörin tulee pyytää maanmittauskonttorilta asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi vielä muussakin kuin maanmittauskonttorin määräämässä suhteessa.

b. *Muuttamisesta vastoin asianosaisten tahtoa.* Ainakin jo 1930-luvulta alkaen vallinneen käsityksen mukaan toimitusmiehet voivat eräissä rajoitetuissa tapauksissa olosuhteiden ratkaisevasti muuttuessa tarkistaa muutoin ilmeisesti kohtuuttomiksi osoittautuvia ratkaisuja riippumatta siitä, perustuvatko toimituksessa aikaisemmin tehdyt ratkaisut toimitusmiesten päätökseen vai asianosaisten sopimukseen. Aikaisemmin määrättyjä tili-korvauksia on katsottu voitavan muuttaa rahanarvon muutosta vastaavalla määrällä toimituksen ja siitä johtuvien oikeudenkäyntien kestäessä pitkäkhön ajan.⁶⁷ Arvioinnin perustaksi asetetaan toimituksessa yleensä

⁶⁶ KoO 1935 II 455 (ään.): Maanmittauskonttori palautti halkomistoimituksen tarkastuksessa havaitsemiensa virheellisyyskysien vuoksi toimitusinsinöörille uudelleen käsiteltäväksi ja määräsi eräitä metsätilissä havaittuja virheitä tarkistettavaksi maalla ja korjattavaksi. Toimitusmiehet päättivät kuitenkin tehdä koko metsätilin uudelleen. Maanjako-oikeus hylkäsi uuden käsittelyn jälkeen tehdyn valituksen sen johdosta, että metsätilissä havaitut puutteellisuudet ovat olleet sitä luokkaa, että metsän lukeminen uudelleen ja uuden tilin tekeminen on ollut välttämätöntä. Korkein oikeus poisti ne toimitusmiesten toimenpiteet, joihin he olivat ryhtyneet uuden metsätilin tekemiseksi, koska toimitusmiehillä suorittaessaan maanmittauskonttorin AJ 125 §:n nojalla määräämiä täydennyksiä ja oikaisuja päättäneeseen ja lainvoimaiseen toimitukseen ei ollut valtaa uuden metsätilin toimittamiseen. Eri mieltä ollut jäsen jätti mainitsemillaan perusteilla maanjako-oikeuden tuomion pysyväksi.

⁶⁷ KoO 1.9.1930, Maanmittaus 1931 s. 28: Toimitusmiehet olivat hintojen nousun vuoksi korottaneet 24.12.1924 päättyneeksi julistamassaan uusjakotoimituksessa metsätilikorvaukset kaksinkertaisiksi siitä huolimatta, että asia oli jo aikaisemmin käsitelty loppuun. Maanjako-oikeus poisti toimitusmiesten päätöksen, jolla he olivat korottaneet korvaukset. Korkein oikeus poisti maanjako-oikeuden tuomion ja pysytti toimitusmiesten toimenpiteet.

KoO 29.3.1933, Maanmittaus 1934 s. 128: Maanjako-oikeus katsoi metsätilin perustaksi pannut puiden hinnat kohtuuttoman korkeiksi jo siihen ajankohtaan nähden, jolloin ne määrättiin, ja alensi hintoja 40 %:lla. Maanjako-oikeuden päätöksessä mainittiin kuitenkin samalla, että asia on otettu tutkitavaksi sen vuoksi, etteivät asianosaiset olleet sopineet metsätilikorvauksista siinä järjestyksessä kuin AJ 73 ja 121 §:ssä oli säädetty, vaikka toimitus-

se hintataso, joka vallitsee tilejä asianosaisille esitettäessä.⁶⁸ Uudessa oikeuskäytännössä on kuitenkin säännön mukaan otettu huomioon myös oikeudenkäynnin kestäessä toimituksen loppukokouksen jälkeen tapahtuneet hintatason muutokset.⁶⁹ Sen sijaan toimituksessa ei voida sitoa maksettavaksi määrättäviä tilikorvauksia esim. elinkustannusindeksiin.⁷⁰

Kohtuutonta määräämistointa lieenee yleensä arvosteltava samantapaisten perusteiden mukaan kuin kohtuutonta varallisuus oikeudellista oikeustointa.

miesten ratkaisu perustui asianosaisten sopimukseen. Korkein oikeus jätti maanjako-oikeuden tuomion pysyväksi.

KoO 7.4.1939, Maanmittaus 1939 s. 250: Metsätilin yksikköhintoja korotettaessa korotus määrättiin kaikkien jako-osakkaiden hyväksi, vaikka ainoastaan eräät heistä olivat hakeneet muutosta.

Kirjallisuudesta ks. Anttila Mila 1935 s. 218—219 ja Suomaa s. 145.

⁶⁸ KoO 17.11.1932, Maanmittaus 1933 s. 27. Kirjallisuudesta ks. Anttila Mila 1935 s. 219—220 ja Suomaa s. 145.

⁶⁹ KoO 11.5.1944, Maanmittaus 1945 s. 38 (ään.): Pornaisten kunnan Kupsenkylän uusjako saatettiin loppuun 27.6.1939. Uusjaossa määrätty siirrot jäivät kuitenkin sotatilan vuoksi suorittamatta määrääjassa. Korkein oikeus pidensi siirtoajan 1.1.1947 saakka ja korotti siirtokustannukset kaksinkertaisiksi niiden arvioimisen jälkeen tapahtuneen hintatason kohoamisen vuoksi.

KoO 1948 II 209 (ään.): Maanjako-oikeus lausui tuomiossaan 11.4.1947 toimitusmiesten uusjaossa laatimaa metsätiliä koskeneen valituksen johdosta, että puutavaran hinnat olivat nousseet metsätilin yksikköhintojen vahvistamispäivästä 24.7.1942 metsätasinkojen maksupäivään 1.9.1945 ja korotti tilikorvauksia kauttaaltaan 20 %:lla sekä määräsi maksamattomille erille suoritettavaksi 4 %:n vuotuisen koron viimeksi mainitusta päivästä lukien. Korkein oikeus jätti maanjako-oikeuden tuomion pysyväksi. Eri mieltä olleet jäsenet olisivat korottaneet tilikorvauksia samoilla perusteilla 60 %:lla. Toimitusmiehet olivat julistaneet toimituksen päättyneeksi 13.4.1945 ja antaneet siitä valitusosoituksen.

Kirjallisuudesta ks. Suomaa s. 145.

⁷⁰ KoO 13.1.1970 taltio 65: Halkomistoimitus palautettiin tilien osalta toimitusmiehille uudelleen käsiteltäväksi muun ohella sen vuoksi, että toimitusmiehet olivat »tilikorvauksista määrätessään menetelleet virheellisesti myös siinä, että he ovat sitoneet maksettaviksi määrätty korvaukset elinkustannusindeksiin.»

6 §. ERITYISKYSYMYKSIÄ

1. KaavJL 61.2 §:n mukaisesta määräämistoimesta

a. Säännöksen sanamuoto. KaavJL 61 § kuuluu seuraavasti:

»Milloin kiinteistön muodostamista tarkoittavassa tontinmittauksessa ilmaantuu epäselvyyttä kiinteistön tai muun alueen, josta tontti joko kokonaan tai osittain muodostuu, sellaisesta rajasta, jolla on merkitystä tontinmittauksessa, voidaan sanottu raja toimituksessa määrätä siltä osalta kuin se kulkee muodostettavan tontin sisällä tai on sen rajana. Maarekisterissä olevan kiinteistön tai alueen rajan määräämisessä noudatetaan tällöin niitä asiallisoikeudellisia säännöksiä, jotka jakolain mukaan ovat voimassa rajankäynnissä.

Jos kuitenkin tontinmittauksen toimittaa kiinteistöinsinööri, jolla ei ole 50 §:n 2 momentissa tarkoitettua pätevyyttä, ja 1 momentissa tarkoitettu epäselvyys koskee maarekisterissä olevan kiinteistön tai alueen rajaa ja joku saapuvilla olevista asianosaisista, jota asia koskee, vastustaa rajan määräämistä tontinmittauksessa, on toimitus keskeytettävä ja kiinteistöinsinöörin haettava maanmittauskonttorilta määräys maanmittausinsinöörille rajankäynnin toimittamiseen.»

KaavJL 61.2 § muutettiin edellä olevaan muotoon 19.1.1968 annetulla lailla KaavJL:n muuttamisesta. Alkuperäisessä muodossaan se kuului seuraavasti:

»Jos kuitenkin 1 momentissa tarkoitettu epäselvyys koskee maarekisterissä olevan kiinteistön tai alueen rajaa, eivätkä ne saapuvilla olevat asianosaiset, joita asia koskee, ole sopineet **rajan määräämisestä tontinmittauksessa**, on toimitus keskeytettävä ja kiinteistöinsinöörin haettava maanmittauskonttorilta määräys maanmittausinsinöörille rajankäynnin toimittamiseen.»

b. *KaavJL 61 §:n tulkinnasta alkuperäisessä muodossa.* Määräämistöiden järjestelmän ja teorian kannalta KaavJL 61.2 §:n alkuperäistä muotoa voidaan pitää erityisen mielenkiintoisena. Sen tulkinta aiheutti kohta alkuvaiheessaan vaikeuksia ja niihin liittyen myös vilkasta keskustelua eräiden kiinteistöinsinöörejä lähellä olevien yhdistysten järjestämissä tilaisuuksissa. Samalla säännösten sanamuotoihin kohdistettiin voimakastakin kritiikkiä, mistä on osaltaan ollut myös seurauksena säännösten muuttaminen vuoden 1968 laissa.

Maanmittaushallitus joutui kohta KaavJL:n voimaantulon jälkeen ottamaan kantaa 61 §:n soveltamiseen nähden. Hämeen läänin maanmittauskonttori alisti kirjeellään 9. 2. 1961 n:o 7146 maanmittaushallituksen ratkaistavaksi, voidaanko Lahden kaupungin kiinteistöinsinöörin suorittamien tontinmittaustoimitusten yhteydessä toimittamat maarekisterissä olevien kiinteistöjen rajoja koskevat rajan määräämiset merkitä maarekisteriin.

Maanmittaushallitus lausui kirjeessään 7. 4. 1961 n:o 468/2658 maanmittauskonttorille, ettei sanottuja rajan määräämisiä ollut merkittävä maarekisteriin, mutta sen sijaan itse tontinmittaustoimituksia koskevat tiedot oli merkittävä siihen tavalliseen tapaan. Samalla kirjeessä huomautettiin myös siitä, ettei Lahden kaupungin kiinteistöinsinööreillä ollut tuolloin lupaa suorittaa JL:n mukaisia rajankäyntitoimituksia. Maanmittaushallituksen päätöksen perusteluissa on mainittu pääasiassa seuraavaa:

— »Mainituissa tontinmittaustoimituksissa ei ole ollut mahdollista tehdä sopimusta rajan määräämisen toimittamisesta ko. toimituksissa, koska missään näistä toimituksista ei ole ollut asianosaisia saapuvilla. Näin ollen ei toimitusmies ole ollut oikeutettu suorittamaan tontinmittaustoimituksen yhteydessä tapahtuvaa rajan määräämistä, jonka edellytyksenä on niiden saapuvilla olevien asianosaisten tekemä sopimus, joita asia koskee.»

— »Toimitettujen rajan määräämisten osalta on edelleen todettu, ettei mikään käydyistä rajoista kulje muodostettujen tonttien sisällä eikä niiden rajoilla. Tästäkään syystä eivät mainitut rajan määräämiset, yhtä vähän kuin niiden yhteydessä suoritettujen rajamerkkien rakentamiset, ole tapahtuneet järjestyksessä, joka sitoisi asianosaisia.»

— »Maanmittaushallitukselle lähetetyistä toimituspöytäkirjojen jäljennöksistä ei selviä, onko niissä sopimuksissa, joiden perusteella toimitukset on suoritettu kaavoitusalueiden jakolain 55 §:n 2 momentin perusteella ilman tiedotusta, mainintaa rajan määräämisestä tontinmittauksen

yhteydessä. Kun tällä seikalla ei edellä esitettyjen toteamusten vuoksi ole ratkaisevaa merkitystä rajan määrittämisen maarekisteriin merkitsemiseen nähden, maanmittaushallitus huomauttaa tässä yhteydessä vain, että oikeus rajan määrittämiseen näissä tontinmittaustoimituksissa voisi olla kyseenalainen myös puutteellisen tiedotuksen johdosta».

Maanmittaushallituksen ratkaisun johdosta voidaan tehdä joitakin huomautuksia. Suoritetun toimituksen tarkastaminen on ollut KaavJL 67.1 §:n nojalla maistraatin tehtävänä ja se on myös tämän tehtävänsä suorittanut ja hyväksynyt toimituksen huolimatta niistä lukuisista puutteellisuuksista, joita maanmittaushallitus on havainnut. Ilmeisestikin puutteellisuudet ovat olleet sitä luokkaa, että maistraatin olisi pitänyt palauttaa tontinmittaus siinä suoritettuine rajan määrittämiseen toimitusmiehelle uudelleen käsiteltäväksi. Maanmittaushallituksen tehtävänä on ollut huomauttaa tästä maistraatille tontinmittauksen ja muun siihen liittyvän toiminnan KaavJL 108.1 §:n mukaisena ylimpänä valvojana, jotta maistraatti vastaisuudessa noudattaisi suurempaa huolellisuutta tarkastusta suorittaessaan. Jos nyt kuitenkin maistraatti on menettelyssä havaittavista virheistä huolimatta hyväksynyt toimituksen suorittamissaan tarkastuksissa, niin toimitus on tullut KaavJL 70 §:n nojalla lainvoimaiseksi, koska siitä ei ollut myöskään asianosaisten taholta valitettu. Toimituksen lainvoimaisuus taas koskee ilmeisesti sekä tontinmittausta että sen yhteydessä suoritettua rajan määrittämistä. Rajan määrittämisen merkitsemisellä maarekisteriin ei voine olla merkitystä sen lainvoimaisuuteen; maanmittauskonttorihan ei voi myöskään palauttaa tontinmittauksen yhteydessä suoritettua rajan määrittämistä uudelleen käsiteltäväksi.

Toimituksessa tehdyillä ratkaisuilla on myös oma myöhemmissä toimituksissa ja oikeudenkäynneissä ilmenevä sitova vaikutuksensa, oikeusvoimavaikutuksensa. Se seikka taas, keihin henkilöihin nähden tietyn lainvoimaisen kiinteistötoimituksen sitova vaikutus yksittäistapauksessa ulottuu vai onko toimitus ehkä kokonaan tai osaksi vailla voimaa ja vaikutusta, ei liene maanmittaushallituksen tutkittavissa oleva asia. Tämän vuoksi maanmittaushallituksella ei olisi pitänyt edellä selostetussa tapauksessa olla syytä antaa lausuntoaan suoritettun rajan määrittämisen *sitovuudesta* asianosaisiin nähden. Toimitus olisi ilmeisesti pitänyt merkitä myös maarekisteriin, koska se jo oli saavuttanut lainvoiman. Toimituksen maarekisteriin merkitsemättä jättäminen aiheuttaa vain lisää sekaannusta asiassa, koska toimituksen asianosaiset ovat jääneet siihen

luuloon, että toimitus on kokonaisuudessaan tullut asianmukaisessa järjestyksessä suoritetuksi. Sekaannusta saattaa aiheutua myös myöhemmin suoritettavissa maanmittaustoimituksissa, koska uudet rajamerkit jäävät maastoon kiinteistöjen rajoille, mutta vastaavia merkintöjä rajankäyntien suorittamisesta ei voida löytää maarekisteristä. Maanmittaushallitus on tosin kirjeensä lopussa lausunut, että »kuitenkin voinee ehkä olla mahdollista laillistaa mainittujen toimitusten yhteydessä käydyt rajat, mikäli halutaan hakea maanmittauskonttorilta määräys maanmittausinsinööriille rajankäynnin toimittamiseen.» Tämä lausunto jää tietysti pelkäksi toivomukseksi.

Toisessa KaavJL 61 §:n soveltamista koskevassa ratkaisussa Lahden kaupungin maistraatti pyysi kirjeellään 17. 5. 1962 n:o 1966 maanmittaushallituksen lausuntoa siitä, onko eräässä tontinmittaustoimituksessa ja sen yhteydessä suoritettussa rajan määrittämisessä noudatettu menettely ollut lain mukaista, sekä millä tavoin toimituksessa mahdollisesti tehdyt virheet olisi korjattava.

Maanmittaushallitus on kirjeessään 26. 6. 1962 n:o 2289/3461 maistraatille ilmoittanut lausuntonaan, että kysymyksessä oleva tontinmittaustoimitus siinä suoritettuine rajan määrittämisineen olisi palautettava toimitusmiehelle uutta käsittelyä varten paitsi eräiden toimituksen tiedottamisessa ja sen teknisessä suorituksessa tehtyjen virheiden johdosta myös KaavJL 61 §:n soveltamisessa esiintyneen virheellisuuden vuoksi. Maanmittaushallituksen lausunnossa huomautetaan, että tontinmittauksen yhteydessä on määrätty sellainen tilojen välinen raja, joka tonttijaossa on määrätty myös nyt kiinteistöksi muodostettavan tontin rajaksi. Sanottuun rajaan on ulottunut paitsi eräiden Lahden kaupungin omistamien tilojen rajoja myös sellaisten tilojen rajoja, joiden omistajia ei ole mainittu toimituksen pöytäkirjassa ja jotka nähtävästi eivät ole kaupungin omistuksessa. Näiden tilojen omistajia tai heidän edustajiaan ei ole myöskään ollut toimituksessa saapuvilla. Maanmittaushallitus jatkaa, että »tämän vuoksi ei edellä mainitun rajan määrittämisestä tontinmittauksessa ole voitu sopia sillä tavalla kuin kaavoitusalueiden jakolain 61 §:n 2 momentissa edellytetään, joten maanmittaushallituksen käsityksen mukaan kiinteistöinsinööri ei olisi saanut määrätä rajaa tontinmittauksessa.»

Maanmittaushallituksen mielestä myös jälkimmäisen ratkaisun tarkoittamassa tontinmittauksessa rajan määrittämisestä tehtyä määrittämistointia rasittaa kompetenssivirhe. Voimme kyllä yhtyä maanmittaushallituksen kantaan edellisessä ratkaisussa sen vuoksi, että maarekisterissä

olevien kiinteistöjen rajan määrääminen tontinmittaustoimituksen yhteydessä on edellyttänyt asianosaisten määräämistointia eikä määräämistoimi ole voinut lain mukaan tapahtua, koska ketään asianosaisia ei ole ollut saapuvilla toimituksessa. Sen sijaan jälkimmäisen ratkaisun tarkoitamassa tontinmittauksessa on ollut kyllä toimituksessa saapuvilla oleviakin asianosaisia, vaikka eräiden kiinteistöjen omistajat ovat jääneet saapumatta. Laissa oli myös nimenomaan sanottu, että ne saapuvilla olevat asianosaiset, joita asia koskee, saivat määrätä asiasta. Tämän vuoksi maanmittaushallituksella ei olisi pitänyt olla syytä vaatia kaikkien niiden asianosaisten läsnäoloa, joita asia koskee. Asian ei olisi pitänyt olla edes tulkinnanvarainen, kuten monissa edellä 2 §:ssä selostetuissa tapauksissa, koska asiasta oli laissa nimenomainen säännös.

Maanmittaushallituksen ratkaisu näyttää nojautuvan sellaiseen käsitykseen, ettei KaavJL 61.2 §:n tarkoittamaa sopimusta voi syntyä, elleivät sopijapuolina ole rajan kummallakin puolella olevat rajanaapurit puolin ja toisin.¹ Ei voitane kuitenkaan väittää, että maanmittaushallituksen taholla jakolainsäädännössä sopimukseksi nimetty määräämistoimi olisi yleensä rinnastettu varallisuus oikeudelliseen sopimukseen siten, että myös laissa sopimukseksi nimitettyä määräämistointia pidettäisiin säännöllisesti kaksipuolisena oikeustoimena, jossa vähintään kaksi sopijapuolta olisi tarpeen. Tällaiseen johtopäätökseen ei liene syytä. On täysin selvää, että tällainen kanta johtaisi loppuun saakka ajateltuna kestävämpään tilanteeseen. Sehän johtaisi muun ohella siihen, ettei tilan omistaja saisi tehdä mitään JL:n mukaisia sopimuksia pyytäessään omistamansa tilan lohkomista, jossa hän itse olisi yksin ainoana asianosaisena. On selvää, että omistaja saa tällöin yksin määrätä kaikista asianosaisten määrättävissä olevista asioista. Yhtä selvää pitäisi olla, että hän saisi määrätä myös KaavJL 61.2 §:n nojalla rajan määräämisestä tontinmittauksen yhteydessä omistaessaan yksin sekä kiinteistöksi muodostettavan tontin alueen että toimituksen yhteydessä määrättävän rajan kummallakin puolella olevat tilat. Tällaista tapausta maanmittaushallituksen ratkaisut eivät koske.

¹ Tähän käsitykseen olemme tulleet keskustellessamme maanmittaushallituksen 26. 2. 1962 päivätyn ratkaisun johdosta tontinmittaustoimitusten tarkastaja *Hietalahden* kanssa, joka maanmittaushallituksessa on toiminut esittelijänä kummassakin tekstissä selostetussa ratkaisussa. KaavJL 61 §:ää koskevassa kirjallisuudessa tähän kysymykseen ei ole yleensä puututtu. Ks. kirjallisuudesta *Murén SKL* 1962 s. 12, *Hietalahti* s. 21 ja *Pietilä* s. 471.

Maanmittaushallituksen ajattelutavan pohjana näyttää olevan *Haatajan* klassisen kolmijaon mukainen määräämistointen järjestelmä, jossa sopimukset jaetaan kolmeen ryhmään sen mukaan, tarvitaanko sitovaan sopimukseen kaikkien toimitukseen kuuluvien asianosaisten suostumus vai kaikkien niiden asianosaisten suostumus, joita asia koskee, vaiko toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten suostumus. KaavJL 61.2 §:ssä puhutaan kuitenkin niistä saapuvilla olevista asianosaisista, joita asia koskee, eikä siinä tarkoitettu määräämistoimi ole siten sanamuotonsa mukaan sijoittunut selvästi mihinkään Haatajan kolmijaon mukaiseen määräämistointen ryhmään. Tulkinnalle on siten jäänyt varaa. Sanamuoto näyttää sijoittuvan johonkin toisen ja kolmannen ryhmän välimaille ja sinne maanmittaushallitus on todella sen sijoittanut myös ratkaisussaan. Maanmittaushallitus on muodostanut uuden määräämistointen ryhmän, asianosaisten määräämistoimet sellaisissa asioissa, joissa saapuvilla ovat asianosaiset saavat määrätä asiasta kuitenkin niin, että he edustavat kumpaakin osapuolta tai riitapuolta, kuten kumpaakin rajanaapuria rajankäynnissä.

KaavJL 61.2 §:n sanamuoto sellaisena kuin se oli alkuperäisessä muodossaan ei kuitenkaan mielestämme olisi antanut aihetta uuden määräämistointen ryhmän muodostamiseen sillä tavoin kuin maanmittaushallitus on tehnyt 26.6.1962 päivätyssä edellä selostetussa ratkaisussaan. Säännöksessähän puhutaan ainoastaan saapuvilla olevista asianosaisista, ei edes asianosaisista puolin ja toisin, kuten sopimukseen perustuvaa rasiitteen perustamista koskevassa JL 237.1 §:ssä. KaavJL 61.2 §:ssä esiintyvä relatiivilause »joita asia koskee» rajoittaa ilmeisestikin saapuvilla olevien asianosaisten joukkoa siitä, mitä se olisi ilman relatiivilausea, eikä suinkaan laajenna sitä. Sanomattakin pitäisi olla selvää, etteivät tästäkään asiasta voi sopia sellaiset asianosaiset, joita asia ei ollenkaan koske.

Maanmittaushallituksen sanamuodon vastainen tulkinta näyttää osaltaan olleen syynä niihin keskusteluihin, joita KaavJL 61 §:n johdosta käytiin kiinteistöinsinöörejä lähellä olevien yhdistysten kokouksissa. Se kritiikki, jota keskusteluissa kohdistettiin KaavJL 61.2 §:ään sen alkuperäisessä muodossa, on osaltaan johtanut myös lain muuttamiseen. Kritiikkiin on varmasti ollut aihetta, mutta osa tästä kritiikistä olisi ilmeisestikin voitu kohdistaa myös virheelliseen tulkintaan eikä siis yksinomaan epäonnistuneeseen sanamuotoon.

Teoreettisesti maanmittaushallituksen ratkaisu on mielenkiintoinen, koska sen pohjalta joudutaan harkitsemaan, tarvitaanko ehkä myös käytännössä sellaista uutta määräämistointen ryhmää, jota ratkaisussa on tavoiteltu, ja onko sellainen ryhmä ehkä muodostettavissa myös voimassa olevan lain pohjalta. Samantyyppisiä tilanteita kuin KaavJL 61.2 §:ssä voitaneen osoittaa muitakin. JL 237.1 §:ssä edellytetään, että asianosaiset sopivat rasitteen perustamisesta »puolin ja toisin» kuten asia ilmaistaan lakitekstissä. Voitaneen ajatella, että sopijapuolten edellytetään edustavan ainakin palvelevaa ja hallitsevaa kiinteistöä. Uuden määräämistointen ryhmän muodostaminen saattaisi tältä pohjalta ehkä olla hyödyllistä vastaisuudessa, mutta voimassa olevan lain kannalta se ei näytä kuitenkaan mahdolliselta. Kovin vakavia vaikeuksia ei näytä muodostuvan ainakaan JL 237.1 §:n pohjalta muulloin kuin yhteisömuutoksessa olevien kiinteistöjen ja alueiden osalta. Nämäkin vaikeudet ovat helposti voitettavissa, mikäli JL 66.2 §:n tulkinnassa omaksutaan sellainen sanamuodon mukainen kanta, jota edellä on suositeltu.²

c. *Kehityksen suunnasta KaavJL 61.2 §:ssä.* Asianosaiset saivat KaavJL 61.2 §:n mukaan sellaisena kuin se oli alkuperäisessä muodossaan määrätä kollektiivisesti toimitusmiehestä tontinmittauksen yhteydessä suoritettavassa rajan määräämisessä, joka koski maarekisterissä olevan kiinteistön tai alueen rajaa, säännöksessä tarkemmin mainituin edellytyksin. Kollektiivisesta määräämistä on KaavJL:n muuttamisesta 19.1.1968 annetussa laissa siirretty asianosaisten yksipuoliseen määräämistä. Jos joku saapuvilla olevista asianosaisista, jota asia koskee, vastustaa rajan määräämistä tontinmittauksessa, on toimitus keskeytettävä ja kiinteistöinsinöörin haettava määräys maanmittausinsinöörille rajankäynnin toimittamiseen. Asianosainen voi siis yksin määrätä toimitusmiehen vaihtamisesta. Muutos ei ole siten vähentänyt sellaisen asianosaisen oikeusturvaa, joka tuntee epäluottamusta kiinteistöinsinöörin kykyyn suorittaa maarekisterissä olevien kiinteistöjen rajojen määräämisiä. Epäluottamukseen ei käsityksemme mukaan pitäisi kuitenkaan olla minkäänlaista aihetta. Lain muutosta on joka tapauksessa tervehditty tyydytyksellä myös käytännön kiinteistöinsinöörien keskuudessa sikäli kuin tämän kirjoittaja on voinut havaita. Muutoksen jälkeen toimitusmiestä ei enää ole tarpeen vaihtaa sellaisissa tapauksissa, joissa kukaan

² Ks. edellä 4.4 c §:ssä olevaa esitystä.

ei sitä halua. Päinvastoin asianosaiset haluaisivat yleensä saada toimituksen mahdollisimman nopeasti loppuun suoritetuksi.

Lain muutos vastaa myös niitä kehitystendenssejä, joita voidaan havaita tarkasteltaessa eri maiden jakolainsäädännöissä omaksuttuja määrittämistointien järjestelmiä. Edellä olemme jo osoittaneet, että esim. Saksan liittotasavallan uusjakolainsäädännössä määrittämistointien järjestelmän painopiste yksittäisen asianosaisen kannalta tarkasteltaessa on toisessa kohdassa kuin meillä. Saksan uusjakolainsäädännössä jakosuunnitelmaa koskevat kysymykset ratkaistaan yleensä viranomaisten toimesta, mutta samalla laissa voidaan havaita useita sellaisia säännöksiä, joiden mukaan yksittäinen asianosainen voi estää hänen kannaltaan epäedullisen lopputuloksen. Asianosaisten kollektiivista määräämisvaltaa taas käytetään yleensä osakasyhteisön ja sen hallituksen toimesta.³

KaavJL 61.2 §:n muutoksen voidaan siten sanoa tapahtuneen oikeana pidettävään suuntaan. Epäilemättä jakolainsäädännössämme on lukuisia muitakin vastaavanlaisia kohtia, joissa lain edellyttämä asianosaisten kollektiivinen määräämistoimi on tuottanut vaikeuksia lain soveltajalle. Esimerkkinä voidaan mainita JL 62.1 §:n tarkoittama asianosaisten sopimus toimituksen jatkokokouksen tiedottamisen tavasta. *Suomaa* lausuu tämän sopimuksen johdosta seuraavat paljon puhuvat sanat: »Käytännössä, varsinkin suurissa toimituksissa, saattanee osoittautua mahdottomaksi tällaisen sopimuksen suhteen noudattaa 52 §:n muotomääräyksiä.»⁴ Ilmeisesti tälläkin kohdalla kaivattaisiin siirtymistä kollektiivisesta yksipuoliseen määräämistoimeen, toisin sanoen asianosainen voisi niin halutessaan torjua toimitusinsinöörin määräämän jatkokokouksen tiedottamistavan.

2. JL 191.1 §:n mukaisesta määräämistoimesta

a. JL 191.1 §:n sanamuoto kuuluu seuraavasti: »Jos lohottavaan tilaan kuuluu kivilouhos, koski tai muu vesialue taikka muu niihin verrattava erityinen etuus, taikka yhdessä muiden tilojen kanssa osuus sellaiseen etuuteen tai metsään taikka muuhun yhteiseen tilukseen, on erotettavalla tilalla siihen osuus vain sikäli, kuin asianosaiset ovat niin sopineet. Jollei

³ Ks. edellä 1.5 c ja 2.3 a §:ssä olevaa esitystä.

⁴ *Suomaa* s. 65. Ks. myös edellä 2.7 c §:ssä olevaa esitystä.

osuuden suuruudesta ole toisin sovittu, on erotettavalla tilalla osuus tällaiseen etuuteen osalukunsa mukaan.»⁵

b. *Määräämisvallasta.* JL 191.1 §:ssä puhutaan ainoastaan asianosaisten sopimuksesta mainitsematta ollenkaan, tarkoitetaanko siinä kaikkien vai toimituksessa saapuvilla olevien asianosaisten määräämistointa. Sopimus osuudesta yhteisiin tehdään kuitenkin lohkomistoimituksen yhteydessä lisäyksenä tai muutoksena toimituksen perustana olevaan luovutuskirjaan, jolloin JL 186.2 §:n ja myös JA 110 §:n säännökset käyvät sovellettaviksi, kuten JA 107.2 §:ssä on sanottu.⁶ Edellä olevasta johtuen JL 191.1 §:n mukainen sopimus voidaan tehdä lohkomistoimituksen yhteydessä ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikki ne asianosaiset, joita asia koskee, ovat saapuvilla toimituksessa ja määräävät asiasta yksimielisesti.

c. *Osuuden suuruudesta.* JL 191.1 §:n viimeisessä lauseessa sanotaan, että jollei osuuden suuruudesta ole toisin sovittu, on erotettavalla tilalla osuus etuuteen osalukunsa mukaan. Tähän liittyen toimitusinsinöörit ovat usein käyttäneet samanlaista sanamuotoa toimituspöytäkirjoissaan merkitessään siihen asianosaisten sopimusta. He ovat merkinneet asianosaisten sopineen, että erotettavalla tilalla on osalukunsa mukainen osuus yhteisiin. Sekä laissa että yleensä myös pöytäkirjoissa käytetty sanamuoto on kuitenkin epäselvä. Tarkoituksenahan on ilmaista osuuden suuruus joko murtoluvun tai desimaaliluvun muodossa. Matematiikassa taas murtoluku ilmaistaan lausumalla sekä osoittaja että nimittäjä. Lakitekstissä sama asia on pyritty ilmaisemaan lausumalla yksinomaan murtoluvun osoittaja. Laissa osoittajaksi on nimetty osaluku, mutta nimittäjä on sen sijaan jäänyt arvaamisen varaan. Joudutaan kysymään, kuuluuko erotettavalle tilalle JL 191.1 §:n nojalla ja myös niiden sopimustekstien nojalla, joissa on käytetty samaa sanamuotoa kuin lakitekstissä, osa-

⁵ Ruotsin JDL 19:12:n pääsääntö on samansisältöinen kuin JL 191.1 § sikäli, ettei lohkotila saa osuutta yhteisiin ilman sopimusta. Ruotsin lain mukaan on kuitenkin tutkittava, voidaanko sopimus toteuttaa toimituksessa. Sopimuksen toteuttamisen edellytyksenä on muun ohella, ettei osuuden luovuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa kalastukselle. Tarkoituksenmukaisuusnäkökohdat joudutaan ottamaan huomioon myös JDL 19:2:n ja 3:n nojalla. Ks. *Bäärnhielm SvLT* 1969 s. 401—402 ja 406—407, *Henkow—von Schultz* s. 101—103, *Hygstedt SvLT* 1963 s. 384—385 ja 402 sekä *Rodhe* s. 197—198 ja 208—210.

⁶ Ks. JL 186.2 §:n mukaisista sopimuksista edellä 2.6 d §:ssä olevaa esitystä.

lukunsa mukainen osuus sen suhteessa koko talon osalukuun vai emätilan osalukuun vaiko ehkä johonkin muuhun. Täysin selvää kuitenkin on, ettei lohkomisessa muodostettavalla tilalla ole JL 191.1 §:n nojalla osalukunsa mukaista osuutta desimaalilukuna ilmaistuna kylän yhteisestä alueesta ainakaan, jos kylään kuuluu useita taloja, joilla kullakin on pääsäännön mukaan manttaalinsa mukainen osuus kylän yhteisiin vesialueisiin.

d. Kysymys säästömanttaalia vastaavista osuuksista. Nimittäjän valitseminen edellä esitettyyn murtolukuun liittyy ns. säästömanttaalia vastaavia osuuksia koskevaan kysymykseen. Käytännön maanmittausinsinöörien keskuudessa on jo vanhastaan pohdittu sitä seikkaa, kenelle kuuluu lohkomisessa muodostetun tilan osalukua vastaava osuus yhteiseen vesialueeseen niissä tapauksissa, joissa lohkotilalta itseltään puuttuu osuus yhteisiin. Tämän säästömanttaalia vastaavan osuuden käsittelyssä näyttää olevan lähinnä kaksi mahdollisuutta, jos kantatilalla on myöhemmin suoritettu muita kiinteistötoimituksia, erityisesti sellaisia lohkomistoimituksia, joissa lohkomalla muodostetut tilat ovat myös saaneet osuuksia yhteisiin. Ensimmäisen mahdollisuuden mukaan säästömanttaalia vastaava osuus on jäänyt ensimmäisessä lohkomisessa kantatilalle ja pysyy sillä myös seuraavissa lohkomisissa kokonaisuudessaan huolimatta siitä, että lohkotilat ovat saaneet osuuden yhteisiin alueisiin ja etuuksiin joko osalukunsa tai muun perusteen mukaan. Toisen mahdollisuuden mukaan taas säästömanttaalia vastaava osuus, joka lohkomisessa on jäänyt kokonaisuudessaan kantatilalle, jakautuu seuraavassa lohkomisessa siinä muodostettavien lohkotilojen ja kantatilan kesken sen mukaan, mitä jälkimmäisessä lohkomisessa on määrätty osuuksista yhteisiin. Jos jälkimmäisessä lohkomisessa olisi määrätty, että erotettavalla tilalla on osuus yhteisiin osalukunsa mukaan, niin säästömanttaalia vastaava emätilalle jäänyt osuus yhteisiin jakautuisi lohkotilojen ja kantatilan kesken sanotun perusteen mukaan.

Käytännön maanmittausinsinöörit ovat säännöllisesti valinneet ensiksi mainitun vaihtoehdon ratkaistessaan tämän kysymyksen. Sehän joudataan ratkaisemaan melkein jokaisessa vesialueen ja vesijätön jaossa, jossa on vähänkin enemmän osakkaita. Tämän kirjoittaja on aikanaan kuullut kerrottavan eräästä maanmittausinsinööristä, joka piti jälkimmäistä vaihtoehtoa lain sanamuotoa ja tarkoitusta paremmin vastaavana, ja noudatti suorittamassaan vesialueen jaossa sitä. Jälkimmäinen

laskutapa on kuitenkin teknisesti monin verroin työläämpi, minkä vuoksi on hyvin ymmärrettävää, että nimenomaisten ohjeiden puuttuessa maanmittausinsinöörit ovat valinneet yksinkertaisemman tavan.

Eräissä keskusteluissa säästömanttaalia vastaavaa osuutta koskevaan kysymykseen on pyritty etsimään ratkaisua tutkimalla tähän liittyvien säännösten sanamuodoissa havaittavia eroavuuksia. Esim. AJ 34.1 §:n mukaan erotettavalla tilalla on »osalukuansa vastaava osuus semmoiseen etuuteen.» Vuoden 1936 AsutusL 55 §:n mukaan taas viljelystilaan tai lisämaahan voidaan lunastaa »sen osalukua vastaava osuus kanta-tilan osuudesta yhteiseen vesialueeseen.»⁷ Edellinen samoin kuin myös JL 191.1 §:n sanamuoto näyttäisi viittaavan siihen, että toimitusinsinöörin omaksuma tulkinta voitaisiin perustellusti hyväksyä. AsutusL:n sanamuoto taas näyttäisi johtavan siihen, että siinä tarkoitettulla asutus-tilalla olisi osalukunsa mukainen osuus sen suhteessa emätilan osalukuun, jolloin säästömanttaaleja vastaavat osuudet jakautuisivat osalukujen osoittamassa suhteessa asutustiloille ja kantatilalle. Lienee kuitenkin niin, ettei sanamuotoja kirjoitettaessa ole kiinnitetty huomiota tämänkaltaisiin yksityiskohtiin, eikä sanamuodoista siten ole syytä tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 1963 II 89 on omaksuttu käytännössä jo aikaisemmin vakiintunut kanta, jonka mukaan säästömanttaaleja vastaavat osuudet säilyvät myöhemmin suoritettavissa lohkomistoimituksissa vähentämättöminä kantatilalla. Ratkaisu on tosin koskenut pääasiassa MaanhankintaL:n nojalla luovutetusta alueesta muodostettuja viljelys- ja asuntoviljelystiloja. Pakkolunastuksen katsottiin koskeneen ainoastaan asutustilojen omia manttaaleja vastaavia osuuksia yhteisestä vesialueesta kun taas säästömanttaaleja vastaavien osuuk-sien katsottiin jääneen kantatilalle.⁸ Ratkaisua voidaan pitää suuntaa antavana myös AJ 34.1 §:n ja JL 191.1 §:n tulkinnassa.

e. Maanmittaushallituksen ohjeet. Maanmittaushallituksen kiertokirjelmässä n:o 4 vuodelta 1961, joka koskee eräitä maanmittaustoimi-

⁷ Ks. vuoden 1936 AsutusL 55 §:n johdosta myös *Haataja* Asutuslainsäädäntö s. 255 ja *Melander* s. 97.

⁸ KoO 1963 II 89, jota on myös selostettu aikakauskirjassa *Maanmittaus* 1963:3—4 s. 60. *MaanhankintaL* 64 §:n sanamuoto vastaa osuuden suuruutta koskevalta osalta pääpiirteissään vuoden 1936 AsutusL 55 §:ää. Ks. myös *Melander* s. 98.

tusten käsittelyyn liittyviä seikkoja, on annettu muun muassa seuraavat ohjeet osuuksista yhteisiin: »Käsiteltäessä lohkomistoimituksessa JL 191 §:ssä ja JA 107 §:ssä tarkoitettua kysymystä erotettavan tilan osuudesta yhteisiin alueisiin ja etuuksiin, on asiakirjoihin selvästi merkittävä, saako erotettava tila osuuden ja osuuden suuruus tai peruste suuruuden määrittämiseksi. Jakoperusteen laskemista yhteisten tilusten jaossa olisi omiaan helpottamaan, jos asianosaiset lohkomistoimituksessa, jossa tila erotetaan, sopisivat, että erotettava tila saa osuuden yhteisiin osalukunsa mukaan sen suhteessa koko talon osalukuun. Mikäli aikaisemmissa toimituksissa muodostettuja sellaisia tiloja, jotka eivät olleet saaneet osuutta yhteisiin alueisiin, vastaavat osuudet ovat jääneet nyt lohkomisen alaiselle tilalle ja tällainen »yli jäämäosuus» on huomattava, edellyttää se, että sanottu osuus jyvitetään erikseen ja otetaan huomioon kantatilan osalukua ja manttaalialue määrättäessä. Jos tarkoituksena on, että erotettava tila saa osuuden myös siihen osaan, joka lohottavalle tilalle kuuluu yli oman osalukunsa tai manttaalinsa, on siitä tehtävä asiakirjoihin selvät merkinnät.»⁹

Kiertokirjelmästä voidaan havaita, että siinä pyritään säästömanttaaleja vastaavien osuuksien osalta samaan lopputulokseen, johon myös korkein oikeus on päätenyt edellä selostetussa ratkaisussaan. Päämäärää voidaan pitää oikeana ja hyväksyttävänä. Kiertokirjelmässä on pyritty ehkäisemään ennakolta vaikeiden tulkintakysymysten syntymistä siten, että toimitusten asiakirjoihin tehtäisiin selvät ja matemaattisesti yksikäsitteiset merkinnät osuuksien jakautumisesta kussakin toimituksessa erikseen. Voidaan kuitenkin kysyä, onko kiertokirjelmällä saavutettu se tulos, johon sillä on pyritty, vai onko se ehkä omiaan aiheuttamaan joissakin tapauksissa entistäkin suurempaa sekaannusta. Asiaa voidaan tarkastella esimerkin valossa. Voidaan ajatella, että maarekisterissä on talon N:o 3 kohdalla seuraavanlaiset osittamisia koskevat merkinnät:

- N:o 3, osaluku 1,0000, lohottu osiin 3¹—3²
- RN:o 3¹, osaluku 0,2000, ei osuutta yhteisiin
- RN:o 3², osaluku 0,8000, osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin, lohottu osiin 3³—3⁴
- RN:o 3³, osaluku 0,2000, osalukunsa mukainen osuus sekä van-

⁹ Ks. vastaavien aikaisemmin voimassa olleiden ohjeiden johdosta *Virtamo* Mila 1936 s. 242—243.

hastaan yhteisiin maa- ja vesialueisiin että tässä toimituksessa yhteiseksi erotettuun sora-alueeseen Yht A

- RN:o 3⁴, osaluku 0,6000, osalukunsa mukainen osuus sekä vanhaan yhteisiin maa- ja vesialueisiin että tässä toimituksessa yhteiseksi erotettuun sora-alueeseen Yht A, lohottu osiin 3⁵—3⁶
- RN:o 3⁵, osaluku 0,2000, osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin osalukunsa mukaan sen suhteessa koko talon osalukuun
- RN:o 3⁶, osaluku 0,4000, osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin.¹⁰

Aikaisemmin suoritetuissa lohkomisissa on käytetty vakiintunutta ja myös lakitekstissä omaksuttua sanamuotoa sovittaessa toimitusten yhteydessä osuuksien suuruudesta. Viimeksi suoritettussa lohkomistoimituksessa asianosaiset ovat sen sijaan sopineet maanmittaushallituksen kierto-
kirjelmän suosittelemalla tavalla, että erotettava tila saa osuuden yhteisiin maa- ja vesialueisiin osalukunsa mukaan sen suhteessa koko talon osalukuun.

Seuraavana tehtävänä esimerkissämme on osakasluettelon laatiminen ja jakoperusteen määrittäminen erillisen yhteisen alueen jaossa yhteisen sora-alueen Yht A jakamista varten. Jos myös viimeksi suoritettussa lohkomisessa asianosaiset olisivat sopineet klassisen tavan mukaan, että erotettava tila saa osalukunsa mukaisen osuuden yhteisiin maa- ja vesialueisiin, niin osakasluettelo ja jakoperuste olisivat muodostuneet seuraaviksi, kun osuudet oikeanpuoleisessa sarakkeessa muutetaan kymmenestuhannesosiksi:

RN:o 3 ³	osaluku	0,2000	2500
RN:o 3 ⁵	osaluku	0,2000	2500
RN:o 3 ⁶	osaluku	0,4000	5000
yhteensä		0,8000	10000

Asianosaiset ovat kuitenkin sopineet viimeksi suoritettussa lohkomisessa, että erotettava tila saa osuuden yhteisiin maa- ja vesialueisiin osalukunsa mukaan sen suhteessa koko talon osalukuun. Aikaisemmin eräiltä osiltaan tulkinvaraiseksi jäänyt nimittäjä on nyt sanottu suorastaan asianosaisten sopimuksessa, joten se ei ole enää jäänyt tulkin-

¹⁰ Voimassa olevat maarekisterin pitämistä koskevat määräykset ja ohjeet sisältyvät keskeisimmiltä osiltaan maanmittaushallituksen 28. 5. 1965 päivättyyn kiertokirjeeseen n:o 84.

nan varaan. Osakasluettelo jakoperusteineen muodostuu siten seuraavaksi:

RN:o 3 ³	0,2000/0,8000	2500
RN:o 3 ⁵	0,2000/1,0000	2000
RN:o 3 ⁶		5500
yhteensä		10000

Asianosaiset ovat tosin kummassakin tapauksessa tarkoittaneet samaa ja myös maanmittaushallituksen ohjeissa on pyritty siihen lopputulokseen, joka ilmenee ensimmäisestä laskelmasta, mutta kiertokirjelmän ohjeita noudatettaessa on kuitenkin päädytty jälkimmäisen laskelman mukaiseen lopputulokseen, jota asianosaiset eivät ole tarkoittaneet. Mistä sitten eroavuudet laskelmissa johtuvat, vaikka kummassakin tapauksessa on pyritty samaan lopputulokseen. Ilmeisesti ne johtuvat siitä, että se murtoluvun nimittäjä, joka lakitekstissä on jäänyt kokonaan lausumatta, on maanmittaushallituksen kiertokirjelmässä lausuttu väärin. Sanotussa maanmittaushallituksen kiertokirjelmässä on ajateltu ainoastaan isojaossa jakamatta jääneitä koko kylän yhteisiä alueita. Maanmittaushallituksen ohjeet soveltuvat ainoastaan tällaiseen tapaukseen. Ohjeet on kuitenkin virheellisesti yleistetty koskemaan kaikkia yhteisiä alueita erotuksetta. Maanmittaushallituksen antamaa suositusta asianosaisten sopimukseksi ei siten voida käytännössä noudattaa, koska emätilalla on usein osuutta paitsi jakamatta jääneisiin koko kylän yhteisiin alueisiin myös myöhemmissä kiinteistötoimituksissa yhteisiksi erotettuihin alueisiin, joista kaikista asianosaiset sopivat käytännössä usein samalla kertaa lohkomisen yhteydessä.

Voidaanko sitten maanmittaushallituksen kiertokirjelmässä suositeltua sanamuotoa korjata siten, että se soveltuisi käytännössä noudatettavaksi. Varsin monissa tapauksissa päästäisiin ilmeisesti tyydyttävään lopputulokseen, jos asianosaiset sopisivat, että erotettava tila saa osuuden yhteisiin osalukunsa mukaan sen suhteessa emätilan osalukuun sellaisena kuin se oli silloin kun asianomainen yhteinen alue erotettiin osakaiden yhteiseksi tai jätettiin jakamatta. Tällainen sanamuoto johtaisi tarkoitettuun tulokseen useimmissa käytännössä esiintyvissä tapauksissa, mutta varmaa on, ettei sekään kata kaikkia moninaisia tapauksia, joissa osaluvut ovat ehkä muuttuneet sellaisesta syystä, jolla ei ole välitöntä vaikutusta osuuksien suuruuteen. Tämän vuoksi suosittelemme, että asianosaisten sopimusta pöytäkirjaan merkittäessä käytettäisiin JL 191.1

§:n yksinkertaista sanamuotoa, jossa nimittäjä on jäänyt lausumatta. Samalla voidaan tehdä pöytäkirjaan merkintä siitäkin asianosaisten sopimuksesta, että mahdolliset säästömanttaaleja vastaavat osuudet yhteisiin jäävät kantatilalle. Muut koukeroisemmat sanamuodot saatavat johtaa uusiin tulkintavaikeuksiin. Edellä olevan esityksen jälkeen voidaan myös helposti ymmärtää, minkä vuoksi murtoluvun nimittäjä on jäänyt lakitekstissä lausumatta, huolimattomuus tuskin on ollut siihen syynä vaan pikemminkin varovaisuus.

3. Sopimukseen perustuvista maanjakorasitteista

a. *Klassinen kahtiajako pakko- ja sopimusrasitteisiin.* Rasiteoikeus (servituutti) tarkoittaa kiinteistön käyttöä tietyssä suhteessa. Se voi ilmetä joko oikeutena käyttää toisen omistamaa kiinteistöä tietyssä suhteessa tai oikeutena kieltää kiinteistön omistajaa käyttämästä kiinteistöään määrätyllä tavalla taikka oikeutena käyttää omaa kiinteistöä tavalla, jota laki ei muuten sallisi. Rasiteoikeudet jaetaan usein *kiinteistörasitteisiin* ja *henkilörasitteisiin*, joista edelliset liittyvät hallitsevan kiinteistön omistusoikeuteen ja ovat yleensä pysyviä, kun taas jälkimmäiset palvelevat määrätyn henkilön tarpeita rajoitettuna joko elinaikaan tai muuten määrättyyn aikaan.¹¹

Pitemmälle meneviä jaotteluja suoritettaessa varsinkin kiinteistörasitteiden piirissä pidetään yleensä silmällä joko rasiteoikeuteen liittyvää reaalityökaloudellista käyttövaltaa tai rasiteoikeuden syntyperää.¹² Jäl-

¹¹ Ks. rasisitteen käsitteestä kotimaisessa oikeustieteessä esim. *Ahla* Mila 1925 s. 256, *Ekström* s. 193—194, *Haataja* s. 332—333, *Hernberg* JFT 1899 s. 309, *Kivimäki—Ylöstalo* s. 35—36, *Melander* LM 1961 s. 381—383, *Moring* s. 146—147, *Nojonen* Rakennustoimista s. 39—40, *sama* Rasitteista s. 7—18, *Nykänen* Maanmittaus 1966: 3—4 s. 32—34, *Pietilä* s. 110 ja 411—414, *Serlachius* s. 280—286, *Wrede* Sakrätt s. 342—347, *Wrede—Caselius* s. 397—404 ja *Zitting—Rautiala* s. 131—132. Ruotsin kirjallisuudesta *Bergman* I s. 14—26, *Hedlund* s. 1—14, *Hillert* s. 66—79, *Holmbäck* s. 159—161, *Nordling* s. 42—50 ja *Undén* II s. 215—235 sekä lainvalmistelutöistä SOU 1960: 25 s. 377—381, SOU 1963: 68 s. 445—451 ja Lagrådsremiss ang. FBL, Motiv s. 538—545. Ks. edelleen Norjan osalta esim. *Brækhus—Hørem* s. 194—197, Tanskasta *von Eyben* s. 31—34, Saksasta *Baur* s. 268—272, *Westermann* s. 605—610 ja *Wolff—Raiser* s. 432—440 sekä Englannista *Cheshire* s. 445—454.

¹² Ks. esim. *Pietilä* s. 414 ja siinä av. 61 mainittua kirjallisuutta.

kimmäisen jaotteluperusteen mukaan puhutaan vanhastaan *pakko-* ja *sopimusrasitteista*. Alkuperäisessä puhtaassa muodossaan tämä jaottelu ymmärrettiin niin, että sopimusrasitteet tarkoittivat asianosaisten sopimuksessaan perustamia rasitteita. Rasitteen saantoa pidettiin derivatiivisena saantona, jota voitiin moittia normaalissa järjestyksessä. Ylimuistaiseen nautintaan sekä perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin perustuvat rasitteet rinnastettiin sopimusrasitteisiin. Pakkorasitteen taas katsottiin perustuvan yksinomaan viranomaisen päätökseen ilman asianosaisten välistä sopimusta. Viranomaisen päätös perustui laissa olevaan nimenomaiseen säännökseen. Pakkoservituutin saanto katsottiin siten alkuperäiseksi ja moitekanteesta vapaaksi samalla tavoin kuin pakkolunastukseen perustuva saanto.¹³

Kiinteistörasitteen varhaisin syntymämuoto ruotsalais-suomalaisessa oikeudessa on ollut asianosaisten sopimus ja myös ylimuistoinen nautinta.¹⁴ Vanhastaan rasiteoikeuden katsottiin syntyvän sopimuksen tekemisen hetkellä samoin kuin omistusoikeuden siirtymisen kiinteistönkaupassa, johon sopimus rasiteoikeudesta usein rinnastettiin vanhemmassa oikeudessa eräissä muissakin suhteissa. Niinpä varhaisvaiheessa edellytettiin kiinteistönkaupan muotomääräysten noudattamista¹⁵ ja eräissä tapauksissa lainhuudatustakin.¹⁶ Veronalaisen maan vähentämiskiellon katsottiin kuitenkin rajoittavan rasiteoikeuksia koskevien sopimusten tekemistä, muttei kuitenkaan estävän niitä kokonaan.¹⁷

¹³ Ks. esim. *Hedlund* s. 4—5 ja 23—27, *Noponen* Rakennustoimista s. 39—40 ja *Rasitteista* s. 38—43, *Pietilä* s. 414 av. 61 ja *Undén* II s. 217—218.

¹⁴ Ks. *Almquist* s. 194, *Hafström* s. 68—69, *Hemmer* s. 29, *Noponen* Rasitteista s. 38, *Nordling* s. 67 ja *Nykänen* Maanmittaus 1966:3—4 s. 43.

¹⁵ Vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa esitetään usein, että rasitesopimus olisi tehtävä kiinteistönkaupan muotomääräystä noudattaen, vaikkei tällaista vaatimusta ole voitu perustella lain säännöksin. Kiinteistönkaupan muotomääräyksen noudattamista edellyttävät *Nordling* s. 76 ja 108, *Noponen* Rasitteista s. 38, *Schrevelius* II s. 144—145 ja *Serlachius* s. 289. Uudessa kirjallisuudessa tästä vaatimuksesta on säännön mukaan luovuttu. Ks. *Hakulinen* s. 39, *Holopainen* LM 1964 s. 872, *Pietilä* s. 422 av. 79, *Undén* II s. 236, *Wrede* *Sakrätt* s. 345 ja *Wrede-Caselius* s. 410.

¹⁶ Ks. esim. *Noposen* esitystä varhaisemmassa oikeuskirjallisuudessa esiintyneestä lainhuudatusta koskevasta vaatimuksesta, *Rasitteista* s. 9 ja 38. Ks. myös *Bergman* II s. 193.

¹⁷ Ks. asian johdosta käytyä keskustelua JFT 1876—1877 s. 337—338 sekä *Bergman* II s. 210—224, *Haataja* s. 335—336, *Noponen* Rasitteista s. 81—84, *Nykänen* Maanmittaus 1966:3—4 s. 36 ja *Serlachius* s. 281.

Ruotsalais-suomalaisessa oikeudessa voidaan vasta myöhemmässä vaiheessa osoittaa pakkorasitteen perustamista tarkoittavia ratkaisuja ja säännöksiä. Jo 1600-luvulta peräisin olevan oikeuskäytännön nojalla on osoitettu, että yleisen tuomioistuimen toimivaltaan on liittynyt myös oikeus rasitteen perustamiseen ilman sitä tarkoittavia nimenomaisia säännöksiä kohtuussyistä, milloin rasitteen katsottiin olevan välttämättömän hallitsevan kiinteistön käyttämistä varten eikä tuottanut palvelevan kiinteistön käyttämiselle sanottavaa haittaa.¹⁸ Nimenomaisia säännöksiä tuomioistuimen toimivallasta rasitteen perustamista koskevissa asioissa on sisältänyt muun ohella vuoden 1734 lakiin.¹⁹

Kiinteistörasitteiden jako pakko- ja sopimusrasitteisiin on muodostunut edellä selostetun klassisen järjestelmän pohjalta, jossa rasite on syntynyt joko asianosaisten sopimuksen tai viranomaisen päätöksen perusteella kolmannen vaihtoehdon puuttuessa. Sopimukseen on rinnastettu tällöin eräät sitä lähellä olevat edellä mainitut tapaukset. Jaottelun pohjana on sellainen järjestelmä, jossa rasiteoikeuden haltija on saanut ilman muuta ns. esineoikeudellista suojaa suorastaan sopimuksen perusteella. Sopimuksen ohella mitkään kirjaamista tarkoittavat tai muut viranomaisen toimenpiteet eivät olleet tarpeen suojan saamiseksi. Vasta myöhemmässä vaiheessa rasiteoikeuden haltijan dynaamista suojaa koskevat säännökset ovat kehittyneet sillä tavoin, ettei kiinteistörasitteiden syntyperän mukainen jaottelu sopimus- ja pakkorasitteisiin ole enää ilman muuta yhtä selväpiirteinen kuin klassisessa järjestelmässä. Tähän kehitykseen ovat ennen muuta vaikuttaneet ne säännökset, jotka liittävät rasiteoikeuden haltijan saaman suojan laadun ja laajuuden erityisen kirjaamistoimenpiteen tai kiinteistötoimituksen suorittamiseen siinäkin tapauksessa, että rasite perustuu asianosaisten sopimukseen. Tämänkaltaiset säännökset ovat johtaneet siihen, että myös rasiteoikeuksien luokittelua koskeva kysymys on siirtynyt uuteen vaiheeseen klassisen kahtiajaon sopimus- ja pakkorasitteisiin voimatta enää tyydyttää ainakaan yksinomaisena oikeustieteen systemaattisia tarpeita. Ns. maanjakorasitteen sijaintiin systematiikassa on myöhemmin jouduttu kiinnittämään erityistä huomiota.

¹⁸ Ks. tekstissä mainitusta oikeuskäytännöstä *Noponen Rasitteista* s. 42.

¹⁹ Esim. RakK 6:3:n johdosta ks. *Noponen Rasitteista* s. 42.

b. *Nykäsen kahtiajako.* *Nykänen* on suorittanut uudessa oikeuskirjallisuudessamme kiinteistörasitteiden pääjaottelun rasiteoikeuden syntyperän perusteella *viranomais-* ja *asianosaistoimin* perustettaviin rasitteisiin, jolloin viranomaistoimin perustettuja rasitteita olisivat ne rasitteet, joiden perustamisessa viranomainen on muodossa tai toisessa mukana, ja asianosaistoimin perustettavia rasitteita taas ne rasitteet, jotka syntyvät ilman viranomaisen myötävaikutusta ainoastaan asianosaisten suoritamin toimenpitein. *Nykänen* korostaa, että viranomaistoimin perustettavan rasitteen syntymisessä viranomaisen toimenpiteellä on oikeutta luova, *konstitutiivinen vaikutus*, rasiteoikeus ei voi syntyä ollenkaan ilman viranomaisen toimenpidettä.²⁰

Nykäsen pääjaottelu vaikuttaa päällisin puolin tarkasteltuna varsin selkeältä. Hänen esityksensä johdosta voidaan kuitenkin huomauttaa, että rasiteoikeuden syntyminen tietyllä hetkellä on siinä ymmärretty kertakaikkiseksi tapahtumaksi, jossa kaikki oikeudelliset vaikutukset kytkeytyisivät samaan ajankohtaan, rasiteoikeuden syntymisen hetkeen. Siinä ei ole oivallettu, että myös rasiteoikeuden saaminen saattaa muodostua sellaiseksi *vaiheittaiseksi tapahtumasarjaksi*, jonka kuluessa saajan oikeusasema vähitellen vahvistuu. Merkityksellisiä vaiheita tapahtumasarjassa voivat olla rasiteoikeutta koskevan sopimuksen tekeminen, sopimuksen toteuttamista tarkoittavan kiinteistötoimituksen suorittaminen jne. Viranomaisen suorittamaan perustamistoimeen ei ainakaan kaikissa tapauksissa tarvitse liittyä konstitutiivista eli oikeutta luovaa vaikutusta, sillä viranomaisen toimenpiteen perustana saattaa olla asianosaisten sopimus. Viranomaisen toimenpiteen merkitys ilmenee tällöin lähinnä rasiteoikeuden haltijan saaman suojan vahvistumisena.

Nykänen jaottelee viranomaistoimin perustettavat rasitteet edelleen maanjakorasitteisiin, pakkorasitteisiin ja rakennusrasitteisiin. Tämän syvemmälle ulottuvan jaottelun johdosta on syystä huomautettu, ettei se ole yhtä onnistunut kuin pääjaottelu.²¹ Jo klassisessa kahtiajaossa esiintyvistä pakkorasitteesta puhutaan nyt toisenlaisessa rajoitetummassa merkityksessä kuin aikaisemmin. Se tarkoittaisi *Nykäsen* jaottelussa lähinnä pakkolunastus- ja vesilainsäädännön nojalla perustettuja rasitteita. Asianosaistoimin perustettavat rasitteet *Nykänen* taas ryhmittelee

²⁰ *Nykänen* Maanmittaus 1966: 3—4 s. 35—36.

²¹ *Nykänen* Maanmittaus 1966: 3—4 s. 36—41 ja sen johdosta *Pietilä* s. 414 av. 61.

edelleen sopimusrasitteisiin, testamenttiin perustuviin rasitteisiin, ylimuistoiseen nautintaan perustuviin rasitteisiin ja omistajanrasitteisiin.²² Maanjakorasitteiden ryhmä on muodostettu kovin vähäisin perustein toisenslaiseksi kuin yleensä kirjallisuudessa.

c. *Maanjakorasitteiden kehityksestä ja sijainnista systemaattisessa järjestelmässä.* Maanmittaustoimituksessa tapahtuvaa rasitteen perustamista koskevat säännökset ovat aiheuttaneet erityisiä vaikeuksia rasiteoikeuksia koskevan systemaattisen järjestelmän muodostamisessa. Aikaisemmassa jakolainsäädännössä muun ohella teitä ja ojia varten tarpeelliset maa-alueet edellytettiin yleensä erotettaviksi päältä päin joko yleiseen tarpeeseen tai osakkaiden yhteisiksi.²³ Isojakotoimitusten pöytäkirjoihin tehdyistä merkinnöistä ei kuitenkaan läheskään aina käy selville, onko esim. tarpeelliset tiet tarkoitettu erotettaviksi yleisiksi tai yhteisiksi vai onko niitä varten perustettu rasitteita. Oikeus-

²² *Nykanen* Maanmittaus 1966: 3—4 s. 41—45.

²³ Jaossa yleiseen ja osakkaiden yhteiseen tarpeeseen erotettavia teitä ja ojia sekä muita alueita koskevista aikaisemmista säännöksistä voidaan mainita sarkajaon osalta RakK 4:1 ja 2 sekä isojakoa koskeva vuoden 1775 IsojakoA 5.2 § ynnä jakotoimituksia yleensä koskeva vuoden 1848 MO 49 §. Ks. myös *Noponen* Rasitteista s. 86—87 ja *Pietilä* Mila 1960 s. 142—144, jossa erityisesti huomautetaan, ettei esim. RakK 4:1:n »farväg till åker och äng» voinut olla yleinen vaan osakkaiden yhteiseksi erotettu tie.

Heiskanen Mila 1967 s. 120 lausuu, että »vuoden 1848 maanmittausohjesäännön mukaan voitiin ensi kerran jakotoimituksissa erottaa tiluksia jako-osakkaiden yhteisiksi.» Samoin *Haataja* s. 216 ja 335. Tällainen käsitys on virheelinen. Esim. vuoden 1775 IsojakoA 5.2 §:n mukaan voitiin erottaa alueita muutaakin tarkoitusta kuin teitä ja ojia varten: »Dernäst bör med Jordägarne aftalas, hvarest vägar och hufvud-aflopps-diken samt andra nödige allmänna platser utstakas skola». Yleisillä paikoilla tarkoitettiin laissa sekä yleiseen että osakkaiden yhteiseen tarpeeseen varattuja tiluksia. Toimituksen tarkoitus aluetta erotettaessa ja kauan aikaa jatkunut tosiasiallinen omistajanhallinta on katsottu oikeuskäytännössä usein ratkaiseväksi riideltäessä vanhan isojakolainsäädännön nojalla »yleiseksi» erotetun alueen omistusoikeudesta.

KoO 9.9.1965, Maanmittaus 1968: 3—4 s. 44: Yleiseksi erotetun soranotto-paikan katsottiin kuuluvan jakokunnalle eikä valtiolle. KoO 12.3.1968, Maanmittaus 1968: 3—4 s. 45: Yleiseksi erotetun alueen katsottiin osaksi kuuluvan asianomaiselle jakokunnalle. Ks. myös KoO 6.3.1967, Maanmittaus 1969: 1—2 s. 78. Vanhemmasta oikeuskäytännöstä voidaan mainita OO t. 5.12.1913, JFT 1914 s. 135 b/12, jossa kalkkikiviesiintymän katsottiin tulleen erotetuksi osakkaiden yhteiseksi 1700-luvulla suoritettussa isojakotoimituksessa.

käytännössä ei ole yleensä kiinnitetty huomiota siihen seikkaan, ettei jakolainsäädäntö edellyttänyt rasitteiden perustamista. Oikeuskäytännössä on siitä huolimatta katsottu, että vanhoissakin jaoissa on voitu perustaa lähinnä yleisen lainsäädännön edellyttämiä rasitteita.²⁴ Vanhan jakolainsäädännön nojalla perustettua tietä on yleensä pidettävä yhteisenä jos sitä varten tarvittavat tilukset on erotettu päältä päin osakkaiden yhteisiksi, mutta jos taas tilukset ovat jääneet jaossa asianomaiselle tilalle, niin tietä voidaan pitää rasitteena.²⁵ Tämä seikka käy säännön mukaan selville jakokirjasta. Maarekisteriin on myös myöhemmin tehty merkintöjä rasitteista vanhojenkin isojakotoimitusten perusteella.²⁶

Rasitteen perustamista koskevat nimenomaiset säännökset otettiin vuoden 1895 OsittamisA 10 §:ään. Rasitteen perustaminen sallittiin siinä ainoastaan tiettyjä säännöksessä mainittuja tarkoituspieriä varten.²⁷ Samalla kannalla oltiin myös AJ 16 §:ssä. Vuoden 1916 jakolainsäädännössä rasitteita koskevat säännökset ulotettiin koskemaan kaikkia jakotoimituksia ja siis myös lohkomista sen sijaan, että aikaisemmat säännökset koskivat osittamistoimituksia eli siis lähinnä lohkomista ja halkomista. Vuoden 1916 lainsäädäntöön otettiin myös eräitä rasitteen poistamista koskevia säännöksiä.²⁸

²⁴ KoO 1937 II 55: Vuonna 1804 päättyneessä halkomisessa perustettu rasite-oikeus määrättyjen metsäntuotteiden ottamiseen sitoi edelleen rasitetun tilan omistajia. OO t 13. 4. 1907, JFT 1908 s. 63 b/12: Kylän taloille 1700-luvulta peräisin olevalla maanjako-oikeuden päätöksellä perustettu laidunrasite sitoi samoin rasitetun tilan omistajia.

Ks. myös *Haataja* s. 335, *Hernberg* JFT 1899 s. 309—314, *JLK* s. 55 ja *Noponen* Rasitteista s. 61.

²⁵ Ks. *Ahla* Mila 1925 s. 258 sekä oikeuskäytännöstä esim. KoO 1. 8. 1956, *Maanmittaus* 1957 s. 42: Isojaossa oli sovittu, että osakkaat saavat käyttää vanhastaan tai ennen isojakoa olleita teitä. Isojaon kartalle merkitty tie, jonka suhteen isojaon täydennyksessä ei ollut tehty muutoksia, katsottiin tilojen yhteiseksi, koska se oli isojaossa merkitty karttaan yhteisenä tienä ja sellaisena jätetty jaon ulkopuolelle.

²⁶ Ks. *Heiskanen* Mila 1967 s. 120.

²⁷ Ks. *Hernberg* JFT 1899 s. 314 ja *Moring* JFT 1911 s. 36—37.

²⁸ Ks. vuoden 1916 jakolainsäädännön rasitteita koskevista säännöksistä erit. *Ahla* Mila 1925 s. 253—259, *Haataja* s. 336—351, *Moring* s. 146—155 ja *Noponen* Rasitteista s. 44—81. *Haataja* s. 346—347 katsoo, että jakotoimituksessa voidaan perustaa muitakin kuin lainsäädännössä nimenomaan mainittuja käyttöoikeuksia. Hänen käsityksensä poikkeaa tällä kohdalla kirjallisuudessa yleensä esite-

Rasitteen perustamista, poistamista ja siirtämistä koskevat säännökset sisältyvät voimassa olevassa JL:ssa keskeisimmiltä osiltaan 17 ja 30 lukuun. Rasitteen perustaminen sallitaan edelleen ainoastaan säännöksissä mainittuja tarkoituseriä varten. Nämä tarkoituseriät ovat JL 116 §:ssä säilyneet pääpiirteissään aikaisemman lainsäädännön mukaisina. Luetteloa on täydennetty JL 37 §:ssä ja myöhemmin eräiden kaavoitusalueiden osalta KaavJL 9 a §:ssä. Vuoden 1951 jakolainsäädännön olennaisimmat uudistukset aikaisempaan verrattuna liittyvät erillistä rasitetoimitusta sekä rasitteen poistamista ja siirtämistä koskeviin säännöksiin.²⁹

Jakolainsäädännön nojalla perustettuja rasiteoikeuksia on sanottu vanhastaan *maanjakorasitteiksi*.³⁰ Nimitystä voidaan pitää onnistuneena silloin, kun jakolainsäädäntö on ollut suppeata ja rasitteen perustaminen on ollut yleensä mahdollista ainoastaan jakotoimituksissa, joihin myös lohkominen luettiin vielä vuoden 1916 jakolainsäädännössä. Vasta viime vuosikymmeninä tilanne on kehittynyt monivivahteiseksi ja samalla käsitteet näyttävät olevan sekaantumassa. *Holopainen* huomauttaa, että aikaisemman jakolainsäädännön voimassa ollessa rasite voitiin perustaa maanmittaustoimituksessa ainoastaan jaon yhteydessä maanjakorasitteena. JL 237 §:n ja KaavJL 85 §:n mukaan rasite voidaan sen sijaan perustaa myös erillisessä rasitetoimituksessa muuna maanmittausrasitteena. Hän erottaa maanjakorasitteen ja maanmittausrasitteen toisistaan pääasiassa sillä perusteella, että edellinen perustetaan muun toimituksen yhteydessä ja jälkimmäinen erillisessä rasitetoimituksessa.³¹

Holopaisen jaottelun pohjalta saattaa syntyä sekaannusta nimitysten samankaltaisuuden vuoksi.³² Sekaannuksen vaara on olemassa myös siitä

tyistä kannanotoista. *Haataja* Maa-oikeus I s. 166 on itsekin aikaisemmin edustanut vallitsevaa kantaa, jonka myös käytännön maanmittausinsinöörit ovat omaksuneet. Ks. esim. *Pölönen* *Mila* 1944 s. 133—136.

²⁹ Ks. *Seppälä* *LM* 1955 s. 286 sekä myös *Haataja* s. 352—354 ja *JLK* s. 55—57 ja 74—77.

Myös KaavJL:ssa on lueteltu tyhjentävästi ne rasitteet, joita sen nojalla voidaan perustaa, ja omaksuttu siten tyyppisidonnaisuuden periaate. Ks. *Murén* *SKL* 1964 s. 334.

³⁰ *Noposen* mukaan maanjakorasitteella ymmärretään sellaista kiinteistö-rasitetta, joka perustetaan maanmittaustoimituksessa. Ks. *Rasitteista* s. 44.

³¹ *Holopainen* *LM* 1964 s. 865.

³² Ks. *Pietilän* huomautusta s. 414 av. 61.

syystä, että aikaisemmassa jakolainsäädännössä lohkominen luettiin jako-
toimituksiin, mutta JL:n mukaan se kuuluu ns. muihin maanmittaus-
toimituksiin, joiden piirissä se muodostaa oman ryhmänsä. Holopaisen
mukaan lohkomisen ja eräiden muiden siihen verrattavien toimitusten
yhteydessä perustetut rasitteet olisivat kuitenkin maanjakorasitteita eikä
maanmittausrasitteita. Sekaannusta voisi syntyä myös sen vuoksi, että
KaavJL 85 §:ssä tarkoitettuja rasitteita kutsutaan yleensä tonttirasit-
teiksi ja toisinaan myös kaupungin maarasitteiksi erotukseksi RakA 11
luvun tarkoittamista rakennusrasitteista eikä siis maanmittausrasit-
teiksi.³³ Lisäksi KaavJL 6 luvun mukainen tonttirasite voidaan perustaa
tontinmittauksen yhteydessä eikä siis välttämättä erillisessä rasitetoi-
mituksessa.³⁴ KaavJL 9 §:n mukaisia rasitteita Holopainen ei ole järjes-
telmää muodostaessaan ottanut huomioon, koska hän lausuu, että maan-
mittausrasite voidaan siis perustaa, toisin kuin maanjakorasite, ainoas-
taan sopimusrasitteena.³⁵ Holopaisen tarkoittama maanmittausrasite voi-
daan kuitenkin perustaa myös pakkorasitteena KaavJL 9 ja 88.2 §:n
sekä JL 237.2 §:n tarkoittamissa tapauksissa, viimeksi mainittu säännös
verrattuna JL 239 a §:ään. Toisaalla Holopainen taas korostaa, että
maanjakorasite on pakkorasite.³⁶ Tähän voidaan huomauttaa, että myös
JL 17 luvussa tarkoitettu rasitteen perustaminen voi nojautua asian-
osaisten sopimukseen.

Nykänen tarkoittaa maanjakorasitteella kaikkia maanmittaustoimi-

³³ Tonttirasitteen nimitystä käyttävät *Noponen* Rasitteista s. 40, *Murén* SKL 1964 s. 334, *Pietilä* s. 415 ym. ja *sama* LM 1964 s. 552. Sitä voidaan suositella käyttöön sen lyhyiden ja vakiintuneisuuden vuoksi, kuten *Pietilä* on myös perustellut. *Larma* s. 654—656 ja *Suomaa* Mila 1962 s. 64—68 puhuvat kaupungin maarasitteista tarkoittaessaan KaavJL 6 luvun mukaisia rasitteita. *Suomaa* huomauttaa, että nimitys tonttirasite voisi myös olla sopiva. Lainvalmistelutöissä ja lakiteksteissä näitä nimityksiä ei välittömästi käytetä. Ks. esim. Kom. mon. 1956: 6 s. 9, jossa lausutaan lakiehdotuksen 6 luvun sisältävän säännöksiä kaupungin ja kauppalan tontteja koskevista rasitteista ja niihin verrattavista oikeuksista. Samalla huomautetaan, että säännökset koskevat vain maahan kohdistuvia rasitteita ja oikeuksia kun taas rakennuksia koskevat rakennusrasitteet on jätetty muun lainsäädännön varaan.

³⁴ Ks. KaavJL 96.2 § ja Kom. mon. 1965: 6 s. 9 sekä *Koskinen—Muukkonen* s. 46. *Murén* SKL 1962 s. 12 ja SKL 1964 s. 335 huomauttaa, ettei yleisen alueen mittauksessa saa perustaa tonttirasitetta, mutta kylläkin poistaa.

³⁵ *Holopainen* LM 1964 s. 865. Ks. kuitenkin s. 867.

³⁶ *Holopainen* LM 1964 s. 871 av. 57.

tuksessa perustettavia kiinteistörasitteita, kuten hän sanoo. Hän lukee maanjakorasitteisiin kuitenkin myös KaavJL 6 luvun mukaiset tonttirasitteet ja YksTL:n tarkoittaman tieoikeuden.³⁷ Myös Nykäsen jaottelu vaikuttaa sekavalta. Hän ei voi esittää mitään vakuuttavia perusteita kolmijaolleen maanjako-, pakko- ja rakennusrasitteisiin. Myös maanjakorasitteiden piirissä voidaan havaita asianosaisten sopimukseen ja toimitusmiesten päätökseen perustuvia rasitteita. Nykäsen tarkoittama pakkorasite voi sitä paitsi myös perustua asianosaisten tekemään sopimukseen, kuten hän itsekin huomauttaa.³⁸ Nykänen viittaa tällöin luonne-eroavuuksiin, mutta hän ei ole voinut osoittaa, mitä hän näillä eroavuuksilla tarkoittaa. Nykäsen jaottelun pohjana saattaa osaksi olla *Undénin* suorittama jaottelu, mutta Undén ei puhu maanjako- ja pakkorasitteista, vaan maanjako- ja muista pakkorasitteista. Undén suorittaa pääjaottelun edellä mainitun klassisen perusteen mukaan sopimus- ja pakkorasitteisiin.³⁹

Maanjakorasitteen nimitystä — sikäli kuin sitä tarvitaan — ei liene syytä käyttää kovin paljon laajemmassa merkityksessä kuin sitä on käytetty aikaisemmassa oikeuskirjallisuudessa. Maanjakorasitteesta voidaan sopivimmin puhua edelleen tarkoitettaessa JL:n sekä KaavJL 2 ja 3 luvun nojalla sekä vastaavan aikaisemman lainsäädännön nojalla perustettuja rasitteita.⁴⁰

d. Rasitesopimuksen sitovuudesta. Rasiteoikeuksia koskevassa kirjallisuudessa kysytään yleensä järjestelmän tultua muodostetuksi, että voidaanko kiinteistörasitteita perustaa esineoikeudellisin vaikutuksin myös asianosaisten sopimuksen nojalla maanmittaustoimituksen ulkopuolella. Näyttää siltä, että uudessakin kirjallisuudessa tähän kysymykseen vastataan yleensä myöntävästi ainakin muiden kuin jakolainsäädännössä nimenomaan mainittujen rasiteoikeuksien osalta,⁴¹ joskin kirjallisuudessa

³⁷ Nykänen Maanmittaus 1966: 3—4 s. 36—38.

³⁸ Nykänen Maanmittaus 1966: 3—4 s. 39.

³⁹ Undén II s. 217—218.

⁴⁰ Melander LM 1961 s. 385 tarkoittaa maanjakorasitteella myös JL 30 luvun nojalla perustettuja rasiteoikeuksia ja *Suomaa* Mila 1962 s. 66 kaikkia JL:n ja KaavJL 2 ja 3 luvun nojalla perustettuja rasitteita.

⁴¹ Ekström s. 199, Haataja s. 344 ja 346—348, Hernberg JFT 1899 s. 314, Kivimäki—Ylöstalo s. 36, Melander LM 1961 s. 385, Noponen Rasitteista s. 56, Nykänen Maanmittaus 1966: 3—4 s. 42, *Suomaa* s. 108—109, Wrede Sakrätt s. 350,

esiintyy myös epävarmuutta.⁴² Keskustelulle näyttää olevan ominaista tietynlainen rajoittunut kysymyksenasettelu, jossa vastausta etsitään kysymykseen, voidaanko rasite perustaa sopimuksin vai eikö voida. Tällainen kysymyksenasettelu perustunee ns. klassiseen pätemättömyysoppiin, jonka pohjalta vastausta myös odotetaan. Siinä lähdetään siitä ajatusvälttämättömyydestä, että rasiteoikeuden täytyy syntyä jonakin tiettyinä hetkenä kaikkiin henkilösuhteisiin samalla kertaa ulottuvin esineoikeudellisin vaikutuksin. Viranomaisen toimenpiteeseen katsotaan liittyvän oikeutta luova vaikutus niin kuin esim. *Nykänen* sanoo.⁴³

Asian käsittelyssä olisi alusta alkaen lähdettävä toisenlaiselta pohjalta. Kysymyksenasettelussa pitäisi lähteä siitä, että sopijapuolet joka tapauksessa tekevät käytännössä rasitteen perustamista tarkoittavia sopimuksia niin kuin myös tämän kirjoittaja on voinut havaita toimiessaan käytännön maanmittausinsinöörinä. Näitä sopimuksia voidaan myös suhteellisen helposti löytää oikeuskäytännöstä samoin kuin niitä koskevia mainintoja kirjallisuudesta. Tällöin ei ole enää syytä kysyä, voidaanko sopimuksia tehdä vai ei. Sen sijaan olisi kysyttävä, millaisia oikeudellisia vaikutuksia tämänkaltaiseen sopimukseen liittyy, kutka henkilöt voivat saattaa voimaan sopimukseen mahdollisesti liittyvän pätemättömyyden, keihin henkilöihin nähden pätemättömyys ulottuu ja millaisiin seikastoihin mahdollisesti liittyy pätemättömyyden korjautuminen. Analyttisen pätemättömyysopin valossa päädytään toisenlaiseen kysymyksenasetteluun kuin usein aikaisemmin.

Wrede—Caselius s. 407—408 ja *Zitting—Rautiala* s. 132. Vastaavasta vanhemmasta oikeuskäytännöstä ks. KoO 1941 II 123 ja 1942 II 22.

⁴² *Moring* s. 155 ja *Serlachius* s. 285 katsovat, ettei jakotoimituksen ulkopuolella voida perustaa sopimuksen nojalla jakolainsäädännön tarkoittamia eikä muitakaan kiinteistörasitteita. Kumpikaan ei pidä tätä pääsääntöä poikkeukseksi, vaan he mainitsevat eräitä erikoistapauksia, joissa he katsovat sopimukseen perustuvan pysyvän kiinteistörasitteen mahdolliseksi. *Holopainen* LM 1964 s. 867 taas katsoo, ettei JL:ssa ja KaavJL:ssa mainittuja rasitteita voida enää sanottujen lakien voimaantulon jälkeen perustaa maanmittaustoimituksen ulkopuolella. *Zitting—Rautiala* s. 132 huomauttaa, ettei jakolainsäädäntö vallalla olevan käsitystavan mukaan sulje pois rasitteiden perustamista yksityisin sopimuksin kiinteistötoimituksen ulkopuolella, mutta on kuitenkin epäselvää, missä laajuudessa pysyviä kiinteistörasitteita voidaan sopimuksin perustaa. Samaan suuntaan myös *Haataja* s. 344. Ks. edelleen JAT s. 130—131.

⁴³ *Nykänen* Maanmittaus 1966:3—4 s. 36.

Sopimus kiinteistörasitteen perustamisesta voidaan periaatteessa tehdä myös maanmittaustoimituksen ulkopuolella. Jos sopimus tarkoittaa sellaisen kiinteistörasitteen perustamista, josta säädetään JL 37 ja 116 §:ssä sekä KaavJL 9 a §:ssä, niin sopimus sitoo pääsäännön mukaan ainoastaan sopijapuolia.⁴⁴ Sopimus sitoo yleensä kolmatta vilpittömässä mielessä palvelevan kiinteistön omakseen saanutta henkilöä vain siinä tapauksessa, että sopimus on toteutettu asianomaisessa toimituksessa sen mukaan kuin JL:ssa ja KaavJL:ssa säädetään. Asia saattaa kuitenkin muuttua toisenlaiseksi, jos samalla voidaan vedota esim. kauan jatkuneeseen rasiteoikeuden käyttöön, ylimuistaiseen nautintaan, kiinteistön omistajan hyväksymiseen tai muihin erityisperusteisiin.⁴⁵ Rasitetta koskevan merkinnän tekemisellä maarekisteriin ei sen sijaan näytä olevan rasiteoikeuden sitovuutta koskevia vaikutuksia, jos se kiinteistötoimitus, jossa rasite on perustettu, on merkitty maarekisteriin ja saavuttanut siten lainvoiman.⁴⁶

Vastaavasti KaavJL 6 luvussa sekä KaavJA 39 ja 40 §:ssä säädetään tonttirasitteen perustamisesta, RakA 11 luvussa rakennusrasitteen perustamisesta, VesilL:ssa siinä tarkoitettujen rasiteoikeuksien perustamisesta, YksTL:ssa tieoikeuden perustamisesta jne. Säädetyn menettelyn noudattaminen on omiaan vahvistamaan sitä oikeussuojaa, jota rasiteoikeuden haltija tarvitsee varsinkin kolmatta vilpittömässä mielessä olevaa henkilöä vastaan. Menettelyn noudattamatta jättäminen taas merkitsee pääsäännön mukaan, ettei rasiteoikeuden haltija saa suojaa kolmatta

⁴⁴ Holopainen LM 1964 s. 868 katsoo, että rasiteoikeuksille jäisi tällöin ainoastaan velvoiteoikeudellinen vaikutus. Samoin Pietilä LM 1966 s. 796—797. Tällä käsitystavalla on ollut rajoitettua kannatusta jo vanhastaan kirjallisuudessa. Ks. Moring s. 155 ja Serlachius s. 285.

⁴⁵ KoO 1939 II 375 (ään.): Kiinteistön omistaja ei voinut estää naapuritilan omistajaa käyttämästä tilansa alueella olevaa kaivoa, koska hän tilansa ostaessaan oli suullisesti hyväksynyt vanhastaan nautitun oikeuden kaivon käyttämiseen ja sallinut sen jälkeen kaivon käytön sekä naapurin osallistumisen myös kaivon kunnossapitoon.

⁴⁶ KoO 1933 I 17: Jakotoimituksessa perustettu rasite sitoi palvelevan kiinteistön uutta omistajaa siitä huolimatta, että toimitusta maarekisteriin merkitäessä ei ollut tehty merkintää rasitteesta. Uusi omistaja oli saanut palvelevan kiinteistön omakseen 15. 3. 1924 laaditun kauppakirjan nojalla eikä kauppakirjassakaan ollut mainintaa siitä rasitteesta, joka aikaisemmin oli perustettu lainvoimaiseksi tullessa vuokra-alueen järjestelyssä.

Haataja s. 348 päättyy samaan tekstissä mainittuun lopputulokseen.

vastaan.⁴⁷ Yksinomaan asianosaisten sopimuksen varassa olevalla rasite-sopimuksella näyttäisi siten olevan laajalti kolmanteen henkilöön ulottuvia eli siis esineoikeudellisia vaikutuksia ainoastaan niissä tapauksissa, joita varten rasitteen perustamisessa noudatettavasta menettelystä ei ole laissa nimenomaisia säännöksiä ja joissa kiinnityksen vahvistaminen sopimuksen vakuudeksi ei olisi myöskään mahdollista. Tällaisia tapauksia taas on JL:n, KaavJL:n, RakL:n, RakA:n, VesiL:n ja YksTL:n antamisen jälkeen jokseenkin vähän.⁴⁸ Yksinomaan asianosaisten sopimukseen perustuvan rasiteoikeuden esineoikeudellisia vaikutuksia ei liene syytä enää korostaa kirjallisuudessa, koska lainsäädäntömme tarjoaa nykyisin varsin riittävät mahdollisuudet tarpeellisten rasiteoikeuksien perustamiseen laissa säädettyssä järjestyksessä. Pikemminkin näyttäisi olevan syytä korostaa laissa säädetyn menettelyn noudattamisen välttämättömyyttä, jotta rasiteoikeuden haltija saavuttaisi vaihdantasuojan palvelevan kiinteistön omistajan mahdollisia seuraajia ja velkojia vastaan. Ruotsissa sopimusrasitteella ei ole yleensä kolmanteen ulottuvia oikeudellisia vaikutuksia ilman kirjaamista tai kiinteistötoimituksen suorittamista ja merkitsemistä asianomaiseen rekisteriin.⁴⁹ Eräissä muissa maissa katsotaan tarpeelliseksi julkisen luotettavuuden periaatteen toteuttamisen kannalta tehdä merkintä kiinteistökirjaan myös kiinteistötoimituksesta ja samalla siinä perustetuista rasitteista. Rasiteoikeuden haltija saavuttaa näissä maissa vaihdantasuojan palvelevan kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia vastaan säännön mukaan vasta merkinnän tultua tehdyksi kiinteistökirjaan, jolloin myös rasiteoikeuden haltija saavuttaa merkinnän mukaisen etusijan muiden rinnalla.⁵⁰

⁴⁷ Esim. rakennusrasite ei ole voimassa kolmatta vilpittömässä mielessä olevaa tontin omistajaa vastaan, ellei sitä ole merkitty tonttirekisteriin, kuten RakA 110 §:stä voidaan päätellä. Ks. myös *Larma* s. 658 ja *Suomaa* Mila 1962 s. 69. YksTL:ssa säädetään niin ikään, että sopimus tieoikeuden perustamisesta sitoo ainoastaan niitä, jotka ovat sopimuksen tehneet tai hyväksyneet taikka ovat näiden perillisiä. Ks. myös *Koski* s. 25 ja 39, *Pietilä* LM 1966 s. 797 sekä *Wiiala* Yksityiset tiet s. 60.

⁴⁸ KoO 4.2.1970, DL 1970 II s. 36: Asianosaisten sovittua kiinteistöltä tulevien jätevesien johtamisesta toisen kiinteistön kautta yleiseen asemakaava-alueella olevaan viemäriverkostoon sopimus katsottiin myös jälkimmäisen kiinteistön uutta omistajaa sitovaksi.

⁴⁹ Ks. *Undén* II s. 236—240.

⁵⁰ Näin on asianlaita muun muassa Norjan ja Tanskan oikeuden mukaan. Ks. kiinteistötoimituksen kirjaamisesta ja sen oikeusvaikutuksista Norjan oikeu-

e. *Rasitteen perustamisesta JL 17 luvun mukaan.* Rasitteen perustamista koskevat JL:n säännökset sisältyvät keskeisimmiltä osiltaan 17 ja 30 lukuun, joista edellinen koskee jakotoimituksia ja jälkimmäinen erillistä rasitetointitusta. Kuitenkin myös muissa luvuissa on useita rasiteoikeuksiin liittyviä säännöksiä.

JL 116.1 §:n mukaan jaossa voidaan tilalle pidättää toisen tilan alueella pysyvä oikeus tiehen, puhelin- ja sähköjohtojen rakentamiseen, karjanajoon, vesipaikkaan, veden johtamiseen ja patoamiseen, venevalkamaan, laiturin tai muun sellaisen laitteen rakentamiseen, lastaus- ja pellavain liottamispaikkaan, hiekan ja soran ottamiseen sekä kalastusta varten tarpeelliseen maahan, mikäli se jaon tarkoituksen toteuttamiseksi on tarpeen eikä siitä koidu huomattavaa haittaa rasitetulle tilalle. JL 116.1 §:ssä mainittujen tarkoituserien lisäksi JL:n mukaisissa kiinteistötoimituksissa voidaan säädettyjen erityisedellytysten vallitessa perustaa rasitteita myös JL 37 §:ssä ja KaavJL 9 a §:ssä sanottuja tarkoituseriä varten.

Rasitetta ei voida perustaa JL:n mukaisessa maanmittaustoimituksessa muita kuin JL:ssa ja KaavJL 2 luvussa mainittuja tarkoituseriä varten. Jakolakikomitean mietinnössä tosin ehdotettiin, että jaossa pitäisi voida perustaa, poistaa ja siirtää paitsi laissa erikseen lueteltavia rasiteoikeuksia myös muita yleisen lain mukaan sallittavia rasite- ja käyttöoikeuksia, jolloin rasitteita koskevien säännösten kokoamisessa olisi komitean mielestä päästy aikaisempaa suurempaan selvyyteen ja johdonmukaisuuteen.⁵¹ Kuitenkin jakoasetustoimikunnan mietinnössä palattiin takaisin aikaisempaan järjestelmään, jonka mukaan ainakin rasitteen perustamista koskevat säännökset rajoitettiin tarkoittamaan yksinomaan tiettyjä tarkoituseriä varten perustettavia ns. maanjakorasitteita.⁵²

nessa *Brækhus—Hærem* s. 210, *Christensen* s. 82 ja 214—215 sekä *Harbek—Solem* s. 32—34 ja 39. Tanskan oikeuden osalta ks. *von Eyben* s. 299—300.

⁵¹ Ks. JLK s. 56—57 ja *Suomaa* s. 108—109. *Haataja* s. 346—347 näyttää kannattavan JLK:n suosittelemaa kehitystä ja olevan taipuvainen tulkitsemaan vuoden 1916 jakolainsäädäntöä samantapaiseen suuntaan.

⁵² Ks. JAT s. 129—131 ja KoO:n lausunto 20. 12. 1940 s. 110 sekä kirjallisuudesta *Melander* LM 1961 s. 384, *Seppälä* LM 1955 s. 286 ja *Suomaa* s. 109.

Oikeuskäytännössä vakiintuneen kannan mukaan jakolainsäädännön mukaisissa kiinteistötoimituksissa ei voida perustaa esim. vesilainsäädännön edellyttämiä rasiteoikeuksia. KoO 1960 II 133: Patoamisrasitetta ei voitu perustaa voimallisuuden tarvetta varten JL 237.1 §:n mukaisessa rasitetointituksessa. Korkein

Kirjallisuudessa lausutun käsityksen mukaan JL 116.1 § tarkoittaa pakkorasitteen perustamista viranomaisen päätöksellä.⁵³ Tämänkaltaisen käsityksen tueksi voidaan esittää useita näkökohtia. Ensiksikin JL on yleensä laadittu siltä pohjalta lähtien, ettei asianosaisilla ole määräämisvaltaa jaossa käsiteltäviin kysymyksiin nähden, ellei siitä ole laissa nimenomaan mainittu. JL 17 luvussa asianosaisten sopimuksen mahdollisuuteen on viitattu ainoastaan 118.2 §:ssä, jossa viittaus koskee jaettavan alueen ulkopuolella oleville tiluksille perustettavaa rasitetta. Rasitteet on myös osoitettava JL 138.1 §:n mukaan jakoehdotuksessa ja esitettävä asianosaisille eivätkä asianosaiset saa sopia jakoehdotuksesta kuin eräissä laissa nimenomaan mainituissa erityistapauksissa, kuten esim. metsämaan jättämisestä yhteiseksi JL 109.1 §:n mukaan.⁵⁴

Edellä esitetyn käsityksen tueksi voidaan viitata myös eräisiin JL:n lainvalmistelutöihin⁵⁵ sekä vuoden 1916 jakolainsäädäntöön perustuvaan kirjallisuuteen. *Noposen* mukaan asianosaiset eivät voi sopia rasitteista jaossa, koska laki ei tällaista sopimusta tunne. Sen sijaan asianosai-

oikeus katsoi, ettei ollut esitetty syytä muuttaa maanjako-oikeuden päätöstä, jossa lausuttiin muun muassa seuraavaa: Rasitteenalaisiksi tarkoitetut laajahkot alueet tulisivat voimalaitoksen tarpeiden vuoksi jäämään pysyvästi veden peittämiksi, jolloin kysymyksessä olevilla alueilla ei enää ollut arvoa rasitetuiksi tarkoitetuille kiinteistöille, mitä jo osoitti sekin, että rasitteiden perustamisesta sovitujen korvausten tosiasiallisesti oli katsottava vastaavan noiden alueiden arvoa, eikä rasitteita niin ollen voitu pitää rasitetuille kiinteistöille kohtuullisina, ja jakolain mukaisen patoamisrasitteen perustamiseen oli katsottava edellyttävän maa- tai metsätaloudellisia tai niihin verrattavia tarpeita, mutta toimituksessa ei ollut kysymys sellaisista tarpeista, minkä ohella toimitus oli omansa aiheuttamaan sekaannusta tilajärjestelmään ja tilojen rekisteröimiseen. Maanjako-oikeus katsoi JL 116.1 ja 237.1 §:n sekä JL 174.1 ja 326 §:n nojalla, että lailliset edellytykset toimituksen suorittamiseen puuttuivat, ja niin ollen kumosi ja poisti toimituksen.

KHO 18. 1. 1965, Maanmittaus 1965: 3—4 s. 69: Hakemus sellaisen maanmittaustoimituksen suorittamisesta, jossa perustettaisiin tehdyn sopimuksen nojalla rasite, joka sisältäisi pysyvän oikeuden pitää toisen maalla saostusallasta siihen tarvittavine lisälaitteineen, hylättiin. Maanmittauskonttorin päätöksessä, joka jäi pysyväksi, katsottiin, ettei hakijan esittämässä sopimuksessa selostettu rasite ollut sellainen rasite, josta säädettiin JL 17 luvussa, minkä vuoksi maanmittauskonttori JL 116 ja 237 §:n sekä JA 9 §:n nojalla hylkäsi hakemuksen.

⁵³ Holopainen LM 1964 s. 871 av. 57 ja myös s. 866.

⁵⁴ Ks. edellä 2.8 b §:ssä olevaa esitystä.

⁵⁵ Ks. KoO:n lausunto 20. 12. 1940 s. 71—73.

set voisivat kyllä sopia rasitteista lohkomisessa, koska tällainen sopimus ei ole hänen mukaansa prosessuaalinen määräämistoimi vaan yksityisoikeudellinen dispositiotoimi siinäkin tapauksessa, että sopimus tehtäisiin lohkomistoimituksen yhteydessä.⁵⁶ Edellä on kuitenkin kiinnitetty huomiota siihen, ettei kiinteistötoimituksen määräämistoimen ja yksityisoikeudellisen sopimuksen välistä rajaa voitane määrätä kuin muodollisella perusteella sen mukaan, onko sopimus tehty toimituksessa vai sen ulkopuolella. Eroavuutta on jossakin määrin voitu perustella niissä esityksissä, joissa lohkomisen perusteena olevaa luovutuskirjaa ei ole katsottu voitavan muuttaa enää lohkomistoimituksen aikana toimituksen yhteydessä.⁵⁷ Noponen katsoo kuitenkin jo AJ:n nojalla, että asianosaiset voivat sopia myös lohkomistoimituksen yhteydessä rasitteen perustamisesta, jolloin sopimus on katsottava lohkomisen perusteena olevan luovutuskirjan täydennykseksi ja siis yksityisoikeudellista laatua olevaksi määräämistoimeksi.⁵⁸ JL 186.2 §:n tultua otetuksi lakiin luovutuskirjan lisäykset ja muutokset voidaan kiistattomasti suorittaa toimituksen yhteydessä. Kehitys on samalla johtanut siihen, ettei määräämistoimen ja yksityisoikeudellisen toimituksen yhteydessä tehtävän sopimuksen välisistä luonne-eroavuuksista voida ainakaan enää tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä.

Käytännössä suoritetuissa toimituksissa ei ole voitu hyväksyä asianosaisten rasitteen perustamista koskevaan sopimukseen nähden kielteistä kantaa. Tarpeellisen tien järjestäminen kullekin tilalle ja paltalle tapahtuu yleensä käytännössä suoritetuissa lohkomistoimituksissa asianosaisten sopimuksen perusteella joko luovutuskirjassa olevan määräyksen tai asianosaisten toimituksessa tekemän sopimuksen mukaan, vaikkei myöskään JL 190 §:n sanamuoto edellytä asianosaisten sopimusta, jonka tueksi voidaan tietysti viitata JL 186.2 §:ään. Käytännössä asiaa voidaan tältä osin pitää selvänä. Rasitteen perustamisen yleisiin edellytyksiin nähden sovelletaan kuitenkin myös lohkomisessa JL 194 §:n säännöksen huomioon ottaen JL 17 luvun säännöksiä. Toimitusmiesten

⁵⁶ Noponen Rasitteista s. 70—72.

⁵⁷ Haataja s. 517 katsoo, että »kauppakirjaa ja siinä määrättyjä kauppaehjoja ei lohkomisessa saa muuttaa, vaikka asianosaiset siitä sopisivatkin.» Haatajan perustelut eivät kuitenkaan vaikuta AJ:n pohjaltakaan luotettavilta, kuten olemme aikaisemmin pyrkineet osoittamaan. Ks. Hyvönen s. 248.

⁵⁸ Noponen Rasitteista s. 70—71.

on erikseen tutkittava, ovatko asianosaisten sopimuksen mukaisen rasitteen perustamisen edellytykset olemassa ja voidaanko siis rasite perustaa toimituksessa.⁵⁹

Jakotoimituksessa rasitteita voidaan perustaa myös täytäntöönpanovaiheessa JL 143.2 §:n mukaan jakeohdotuksen tultua hyväksytyksi. Tässä vaiheessa voidaan perustaa kiistattomasti myös asianosaisten sopimukseen perustuvia rasitteita. Sopimus voidaan tehdä toimituksen yhteydessä JL 52 ja 53 §:ssä säädettyä muotoa noudattaen, jolloin edellytetään kaikkien niiden asianosaisten yksimielisyyttä, joita asia koskee. Toimituksen ulkopuolella tehty kirjallinen rasitteen perustamista tarkoittava sopimus voidaan toteuttaa toimituksessa, jos se on asianosaisia sitova.⁶⁰ Suullisen sopimuksen toteuttaminen ei voi tulla kysymykseen toimituksessa, jos asianosaiset ovat siitä eri mieltä eivätkä pakollisen rasitteen perustamisen edellytykset ole olemassa. Jos taas asianosaiset ovat suullisesta sopimuksesta yksimielisiä, sopimus tehdään jaon yhteydessä JL 52 §:ssä säädettyssä järjestyksessä.

⁵⁹ Ks. myös KoO:n lausunto 20. 12. 1940 s. 140: »Milloin lohkomisessa on asianosaisena vain tilan omistaja, ei tämän olisi sallittava pakottaa toimitusmiehiä perustamaan hänen haluamiansa rasitteita (lain sallimien rasitetyyppien rajoissa), vaan olisi toimituksessa maanjako-oikeudellisten näkökohtien mukaan suoritettavasta harkinnasta riippuva, onko rasite perustettava. Milloin taas lohkomalla on erotettava alue, joka on toiselle luovutettu ja lohkominen sen mukaisesti on perustettava luovutuskirjaan, ei silloinkaan olisi syytä sallia maanjakotoimenpitein perustaa muita kuin sellaisia rasitteita, joiden perustaminen on maanjaon tarkoituksenmukaisuuden kannalta puolustettavissa.»

⁶⁰ *Haataja* s. 348—349 edellyttää, että rasitteen perustaminen jaossa voi perustua paitsi toimitusmiesten päätökseen myös asianosaisten sopimukseen. Hän ei tee eroa jaon ja lohkomisen välillä. Hän lausuu, että »sopimus rasiteoikeuden perustamisesta on tehtävä toimituksen yhteydessä ja siihen kuuluvana toimenpiteenä, sillä muuten sillä ei ole toimitukseen kuulumattomana voimaa kolmatta vastaan.» Sopimuksen tekeminen ja sopimuksen toteuttaminen toimituksessa ovat kuitenkin kaksi eri asiaa, jotka on syytä pitää erillään toisistaan. Sopimuksen toteuttamisen edellytyksenä ei voi tietenkään olla sopimuksen sitovuus kolmatta vastaan, koska sopimus vasta toimituksen johdosta saavuttaa laajemalti kolmanteen ulottuvaa oikeudellista vaikutusta. Mutta *Haataja* ilmeisesti tarkoittaaakin, ettei sopimukseen sinänsä ilman sen toimituksessa tapahtuvaa toteuttamista liity yleensä kolmanteen ulottuvia vaikutuksia.

Ruotsin lain mukaan asianosaiset voivat sopia rasitteen perustamisesta sekä jaossa että lohkomisessa. Ks. jaon osalta JDL 18:1 verr. 10 lukuun sekä lohkomisen osalta JDL 19:12 sekä 19:15.2. Ks. myös *Grefberg* s. 255—256 ja 259 sekä *Henkow—von Schultz* s. 104—105 ja 115—116.

Asiallisessa suhteessa rasitteen perustamista tarkoittavan sopimuksen toteuttaminen toimituksessa edellyttää JL 116.1 §:n mukaan, että rasite on jaon tarkoituksen toteuttamiseksi tarpeen eikä siitä koidu huomattavaa haittaa rasitetulle tilalle. Roomalaisen oikeuden periaatteet *utilitas fundo* ja *civiliter uti* esiintyvät siinä nykyaikaisessa muodossaan.⁶¹ Rasitteen perustamisen asialliset edellytykset näyttävät lain sanamuotojen mukaan pääpiirteissään samankaltaisilta JL 116.1 ja 237.1 §:ssä sekä toimitusmiesten päätökseen että asianosaisten sopimukseen nojautuvassa rasitteen perustamisessa. Ilmeisesti kuitenkin edellisessä tapauksessa sekä tarpeellisuutta että haittaa arvostellaan ankarammin kuin jälkimmäisessä. Edellytykset muodostuvat siten tosiasiallisesti erilaisiksi. Asiallisesti sopimukseen perustuvan rasitteen perustamisen edellytykset muodostuvat samoiksi sekä JL 116.1 §:n että JL 237.1 §:n pohjalta. Ei ole mitään syytä kieltää enää asianosaisten sopimuksen mahdollisuutta rasitteen perustamisessa jaon yhteydessä, koska asianosaiset kuitenkin pääsivät täsmälleen samaan lopputulokseen jaon jälkeen suoritettavassa vapaaehtoisessa rasitetointituksessa tai yksityistietointituksessa.

Kirjallisuudessa on myös huomautettu, ettei rasiteoikeutta voida perustaa yhteiselle vesialueelle, koska tällainen alue ei ole tila.⁶² Tällaiset johtopäätökset jäävät luonnollisesti käytännön maanmittaustoitteille vieraiksi. Rasitteen perustaminen ratkaistaan tietysti myös yhteisen alueen osalta vertaamalla tarvetta ja haittaa toisiinsa JL 116.1 §:ssä edellytetyllä tavalla. Käytännön tarpeet vaativat jatkuvasti rasitteiden

⁶¹ Ks. näistä ja eräistä muista roomalaisesta oikeudesta peräisin olevista periaatteista, rasiterekvisiitista, esim. *Holopainen* LM 1964 s. 870—871, *Noponen* Rasitteista s. 19—27 ja 62—65 sekä *Pietilä* Mila 1967 s. 6 ynnä ruotsalaisesta kirjallisuudesta *Hillert* s. 19—20 ja 143—145 sekä *Undén* II s. 222—235 ynnä niissä mainittua kirjallisuutta. *Airaksinen* LM 1964 s. 830 puhuu vastaavasti hyötynormista (*utilitas fundo*) ja oikeussuojanormista (*civiliter uti*).

⁶² *Holopainen* LM 1964 s. 872. *Airaksinen* LM 1964 s. 829 taas lausuu, ettei valtion metsämaa ole sellainen YksTL:n mukainen kiinteistöyksikkö, jonka hyväksi tai kautta voitaisiin perustaa yksityinen tie. Kiinteistön käsitettä koskevasta spekulatiosta ei voida tehdä näin pitkälle ulottuvia johtopäätöksiä, varsinkaan kun käytäntö on toisenlaisella kannalla, niin kuin kirjallisuudessa on huomautettu *Airaksisen* esityksen johdosta. Ks. *Pietilä* Mila 1966 s. 97. JL 116.2 §:ssä taas säädetään nimenomaan, että valtion metsämaahan on sovellettava, mitä 1 momentissa on säädetty tilasta. Käytännössä valtion metsämaa on ollut mukana myös yksityistietointituksissa kuten rasitetointituksissakin sekä palvelevana että hallitsevana kiinteistönä.

perustamista myös yhteisille alueille. Ennen VesiL 1:28.1:n antamista perustettiin lukuisia laiturirasitteita rasittamaan yhteisiä vesialueita. Yhteiselle alueelle kulkemista varten on taas tarvittu tierasitteita. Teoreettisessa suhteessa palvelevana ja hallitsevana kiinteistönä voidaan tietysti pitää asianomaisia kiinteistöjä eikä yhteisiä alueita. Käsitystämme voidaan tukea paitsi viittaamalla vakiintuneeseen käytäntöön maanmittaustoimitusten suorittamisessa⁶³ myös lainvalmistelutöihin. Jakoasetus-toimikunnan mietinnössä huomautetaan, että JL 116.2 §:n maininta valtion metsämaasta otettiin lakiin epäselvyyksien välttämiseksi ja että säännösehdotus vastasi silloista käytäntöä, vaikkei valtion metsämaasta ollut aikaisemmin nimenomaista säännöstä. Epäselvyyksiä näyttää kuitenkin jääneen vielä täsmennyksestä huolimatta yhteisen alueen osalta. Niiden poistaminen on siten myös tarpeen. Jakolainsäädäntökomitea onkin ehdottanut, että JL 17 lukuun otettaisiin uusi 119 a §, jonka mukaan myös tilojen yhteiseen alueeseen sovellettaisiin, mitä sanotussa luvussa on säädetty tilasta.⁶⁴

JL 118.1 §:n mukaan jaossa voidaan perustaa rasite jaettavalla alueella olevan tilan hyväksi myös jaettavan alueen ulkopuolella oleville tiluksille. Asiallisista edellytyksistä mainitaan, että rasitteen perustaminen on välttämätöntä tarpeellisen kulkuyhteyden aikaansaamiseksi tietä taikka laiturin tai muun sellaisen laitteen rakentamista varten jaettavan alueen ulkopuolella oleville tiluksille ja ettei siitä koidu huomattavaa haittaa kenellekään. JL 118.1 §:ssä puhutaan siten rasitteen perustamisen välttämättömyydestä eikä siis ainoastaan tarpeellisuudesta

⁶³ Rasitteen perustaminen näyttäisi mahdolliselta myös siten, että hallitseva kiinteistö käyttää rasiteoikeuden nojalla palvelevien kiinteistöjen yhteistä tietä. KoO 4.12.1962, Maanmittaus 1963: 1—2 s. 70: Lohkomistoimituksessa tarpeellisen kulkuyhteyden järjestämiseksi lohkotilalle annettiin osuutta yhteiseen tiehen, vaikkei emätilallakaan ollut tiehen oikeutta. Toimitus palautettiin toimitusmiehille tien järjestämistä varten JL 190.1 §:ssä edellytetyllä tavalla. Eräänä mahdollisuutena tien järjestämiseksi näyttäisi olevan rasitteen perustaminen toimituksen käsittämän alueen ulkopuolisille tiluksille käyttäen hyväksi maastossa ennestään olevaa tietä. Osuuden siirtäminen yhteiseen alueeseen ilman asianosaisten sopimusta ei taas voi tapahtua, ei edes yhteistä tietä tarkoittavan osuuden siirtäminen. Rasitteen perustaminen yhteiseen tiehen jää siten ainoaksi mahdollisuudeksi, jos kulkuoikeus lohkotilalle halutaan järjestää sellaista yhteistä tietä pitkin, johon emätilalla ei ole osuutta.

⁶⁴ JAT s. 131 ja Jakolainsäädäntökomitea s. 21—22.

niin kuin 116.1 §:ssä. Edellytykset ovat ensiksi mainituissa säännöksessä ankarammat, mikä johtaa siihen, että tarpeelliset rasitteet olisi ensi sijassa pyrittävä perustamaan toimituksen käsittämälle alueelle. Lohkomisessa tämä johtaa siihen, että erotettavasta alueesta muodostettavalle tilalle tarpeellinen kulkuyhteys olisi pyrittävä perustamaan kanta-tilan alueelle.⁶⁵ JL 118.1 § tarkoittaa pakkorasitteen perustamista. Sopimukseen perustuvasta vastaavasta rasitteesta säädetään JL 118.2 §:ssä, jonka mukaan muunlainen rasite voidaan jaettavan alueen ulkopuolella oleville tiluksille perustaa niillä edellytyksillä ja siinä järjestyksessä kuin 30 luvussa säädetään.⁶⁶ JL 30 luvun säännöksiä on siten sovellettava vapaaehtoiseen rasitteen perustamiseen jaon tai muun maanmittaus-toimituksen yhteydessä toimituksen käsittämän alueen ulkopuolella olevan tilan ollessa joko palvelevana tai hallitsevana kiinteistönä.

JL 119 §:n mukaan perustetusta rasitteesta ja haitasta on määrätävä sitä vastaava korvaus joko maa- tai vesialueena taikka rahana. Menettelystä tilikorvausta määrättäessä säädetään tarkemmin JA 82.1 ja 93 §:ssä. Asianosaiset voivat sopia sekä pakollista että vapaaehtoista rasitetta koskevasta tilikorvauksesta JL 159.2 §:ssä säädetyin edellytyksin. Ei liene myöskään mitään estettä sille, että asianosaiset jättävät toimitusmiesten päätettäväksi vapaaehtoisen rasitteen perustamisesta johtuvan tilikorvauksen.⁶⁷

f. Rasitteen perustamisesta JL 30 luvun mukaan. JL 237.1 §:n mukaan rasite, josta 17 luvussa säädetään, voidaan perustaa erillisessä rasitetoimituksessa, jos asianosaiset puolin ja toisin sellaisen perustamisesta sopivat ja rasite havaitaan kiinteistölle tarpeelliseksi sekä rasitetulle tilalle kohtuulliseksi. Asianosaiset voivat sopia rasitteen perustamisesta toimituksen yhteydessä, jolloin sopimuksen tekemiseen nähden noudatetaan JL 52 ja 53 §:n säännöksiä. Toimituksen ulkopuolella tehty sopijapuolia sitova kirjallinen sopimus voidaan toteuttaa toimituksessa, mikäli JL 237.1 §:n lopussa mainitut asialliset edellytykset ovat olemassa. Kiinteistö ja tila JL 237.1 §:n tarkoittamassa merkityksessä lienee ymmärrettävä laajasti niin kuin myös 17 luvun vastaavissa sään-

⁶⁵ KoO 1949 II 301.

⁶⁶ Ks. myös JAT s. 34—35 ja *Suomaa* s. 113—114.

⁶⁷ Vrt. tilusvaihdon ja erillisen rasitetoimituksen osalta vastaavaa kysymystä JAT s. 148 ja 152 sekä *Suomaa* s. 188—189 ja 208.

nöksissä. Valtion metsämaa ja tilojen yhteinen alue voivat siten myös tulla kysymykseen.⁶⁸

Vapaaehtoisessa rasitetoimituksessa noudatetaan menettelyn osalta JL 237.3 §:n mukaan lohkomista koskevia säännöksiä. Esim. tilikorvausten osalta tulee JL 194 §:n mukaan kysymykseen JL 119 ja 159 §:n soveltaminen. Toimitusmiehinä voidaan niin ikään JL 185.1 §:n mukaan käyttää uskottujen miesten sijasta kahta esteetöntä todistajaa, mikäli toimitusinsinööri tai asianosainen ei katso tarpeelliseksi, että toimitus suoritetaan uskottujen miesten avulla. Asianosainen voi siten määrätä yksipuolisesti menettelyä koskevassa määräämistöimissään uskottujen miesten käyttämisestä.

JL 237.2 §:ssä tarkoitetun pakkorasitteen perustaminen tulee YksTL:n ja JL 239 a §:n sekä VesiL 1:28.1:n antamisen jälkeen jokseenkin harvoin kysymykseen. JL 30 luvun käytännöllinen merkitys on yleensä jossakin määrin vähentynyt sen jälkeen kun YksTL ja VesiL annettiin. JL 30 luvun säännöksiä joudutaan kuitenkin edelleen soveltamaan paitsi erillisissä rasitetoimituksissa myös jakotoimituksissa ja muissa maanmittaustoimituksissa JL 118.2 §:n nojalla.

Suomaa huomauttaa JL 237.2 §:ssä tarkoitetun toimituksen johdosta, että siinä on aina käytettävä uskottuja miehiä.⁶⁹ Kannanotto ei kuitenkaan perustu lakiin, sillä rasitteen perustamista tarkoittavassa erillisessä toimituksessa on JL 237.3 §:n mukaan noudatettava lohkomista koskevia säännöksiä riippumatta siitä, onko toimitus vapaaehtoinen vai pakollinen. Eroavuutena mainitaan ainoastaan, että 2 momentin tarkoittamasta pakollisesta toimituksesta tiedotetaan JL 213.1 §:ssä mainitulla tavalla. Muussa suhteessa noudatetaan siis pakollisessakin toimituksessa lohkomista koskevia säännöksiä. Suomaan käsitys perustuu lainvalmistelutöihin, mutta hän ei ota huomioon viime vaiheessa lakiin tehtyjä muutoksia, jotka johtivat lainvalmistelutöissä tarkoitetun johdonmukaisen järjestelmän rikkoutumiseen. Jakolakikomitean mietinnössä edellytettiin, että sekä vapaaehtoisessa että pakollisessa erillisessä rasitetoimituksessa noudatettaisiin eräitä poikkeuksia lukuunottamatta lohkomista koskevia säännöksiä.⁷⁰ Tätä lopputulosta olisi ilmeisesti voitu

⁶⁸ *Suomaa* s. 208 lausuu tosin, että kiinteistöllä tarkoitettaneen 237.1 §:ssä tilaa. Ks. myös *Airaksinen* LM 1964 s. 830.

⁶⁹ *Suomaa* s. 208.

⁷⁰ *JLK* s. 214—215.

pitää onnistuneena ja johdonmukaisena varsinkin, kun otetaan huomioon, että myös lohkomisessa voi tulla kysymykseen pakkorasitteen perustaminen. Jakoasetustoimikunnan ehdotuksessa JL 237 §:ää vastaava säännösehdotus tarkoitti yksinomaan vapaaehtoista toimitusta kun taas sitä seuraavat säännösehdotukset tarkoittivat myös pakollista toimitusta. Tämän vuoksi jakoasetustoimikunnan ehdotuksen mukaan edellisessä toimituksessa olisi ollut sovellettava lohkomista ja jälkimmäisissä jakoa koskevia säännöksiä.⁷¹ Kuitenkin lainvalmistelutöiden loppuvaiheessa lakiin otettiin JL 237.2 §:n mukainen pakollinen rasitteen perustamista tarkoittava toimitus muuttamatta samalla 3 momentin säännöstä vastaamaan aikaisemmin ehdotettua järjestelmää.⁷² Tällä tavoin myös JL 237.2 §:n tarkoittamassa pakollisessa rasitetoimituksessa, jonka merkitys tosin YksTL:n voimaantulon jälkeen on käynyt vähäiseksi, joudutaan soveltamaan lohkomista koskevia säännöksiä.

g. Rasitteen poistamisesta ja siirtämisestä JL:n mukaan. Rasitteen poistaminen ja siirtäminen voi tapahtua sekä muun maanmittaustoimituksen yhteydessä että erillisessä rasitetoimituksessa. JL 238.1 §:n mukaan maanmittaustoimituksessa perustettu rasite voidaan poistaa, jos se on muuttuneiden olojen johdosta käynyt tarpeettomaksi tai jos siitä saatava hyöty ei ole oikeassa suhteessa sen aiheuttamaan rasitukseen. JL 239.1 §:n mukaan maanmittaustoimituksessa perustettu rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan kiinteistöllä, jos rasite muuttuneista olosuhteista johtuen tuottaa rasitetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa, joka voidaan poistaa tai pienentää siirtämällä rasite, ja jos siirtäminen voi tapahtua aiheuttamatta oikeutetulle kiinteistölle tuntuva haittaa. Nämä säännökset erillisestä rasitetoimituksesta on kirjoitettu silmällä pitäen pakollista rasitteen poistamista ja siirtämistä.

Jaon ja eräiden muiden maanmittaustoimitusten yhteydessä jaettavan alueen ulkopuolella olevan tilan hyväksi perustettu rasite voidaan JL 117.1 § mukaan poistaa tai siirtää toiseen paikkaan, jos se voi tapahtua tuottamatta kenellekään huomattavaa haittaa. Myös JL 117

⁷¹ JAT s. 153.

⁷² JAT 1949 s. 68: »Kulkuyhteyden aikaansaaminen on siksi tärkeä, että sellainen täytyy voida järjestää siinä laajuudessa kuin 118 §:ssä säädetään myös erillisessä rasitetoimituksessa, vaikkeivat asianosaiset siitä pääsisikään yksimielisyyteen. Tässä tarkoituksessa on pykälään lisätty 2 momentti ja 3 momenttiin tehty tästä johtuva täydennys.»

§:ssä on pidetty silmällä pakollista toimitusta. Mikäli asianosaiset ovat jaon tai muun maanmittaustoimituksen yhteydessä sopineet jakokunnan aluetta rasittavan rasitteen poistamisesta tai siirtämisestä, joka koskee myös jaettavan alueen ulkopuolella olevaa tilaa, niin asia lienee käsiteltävä 117.1 §:n mukaan. Jaettavan alueen ulkopuolella olevan rasitteen poistamisesta tai siirtämisestä jaon yhteydessä ei ole säädetty erikseen, mutta jos asiasta päästään sopimukseen, niin se lienee käsiteltävä JL 30 luvussa säädettyssä järjestyksessä, kuten myös rasitteen perustaminen vastaavassa tapauksessa JL 118.2 §:n mukaan.

JL 238.1 ja 239.1 §:n edellytykset rasitteen poistamisesta ja siirtämisestä koskevat siis pakollista rasitetoimitusta. Asianosaisten sopimukseen perustuvan rasitteen poistamisen ja siirtämisen edellytyksistä ei ole säädetty mitään. *Haataja* näyttää AJ:n pohjalta päätyvän siihen, että sopimukseen perustuva rasitteen poistaminen voitiin toimittaa ilman erityisiä asiallisia edellytyksiä asianosaisten ollessa siitä yksimielisiä.⁷³ Rasite voidaan poistaa asianosaisten sopimuksen perusteella ainakin JL 238.1 §:ssä säädettyin edellytyksin. On kuitenkin selvää, että vapaaehtoisessa toimituksessa edellytyksiä joudutaan arvostelemaan lievemmin kuin pakollisessa, varsinkin jos asianosaiset ovat myös sopineet mahdollisista tilikorvauksista tai niiden kuittauksesta. Tällöin päädytään asiallisesti samantapaiseen lopputulokseen kuin *Haataja* AJ:n pohjalta.

Asianosaisten sopimukseen perustuvan rasitteen siirtämisen edellytyksiä arvosteltaessa ei ilmeisesti voida vaatia, että aikaisemmin perustettu rasite tuottaisi rasitetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa, joka voitaisiin poistaa tai pienentää siirtämisellä. On selvää, että asianosaisten sopimukseen perustuva rasitteen siirtäminen voidaan toimittaa myös hallitsevan kiinteistön eduksi.⁷⁴ Tällaiseen tulokseen päästäisiin nimittäin myös JL 237.1 ja 238.1 §:n nojalla perustamalla uuteen paikkaan uusi rasite ja poistamalla sitten vanha rasite entisestä paikasta. Tarpeettomien mutkien välttämiseksi päädytään siten siihen, että myös rasitteen siirtämisen edellytykset ovat olemassa, jos siirtäminen havaitaan kiinteistölle tarpeelliseksi ja rasitetulle tilalle kohtuulliseksi, niin kuin JL 237.1 §:ssä lausutaan vapaaehtoisen rasitteen perustamisen edellytyksistä.

⁷³ *Haataja* Jakolainsäädäntö s. 32 AJ 10.2 ja 105.1 §:n nojalla.

⁷⁴ Näin myös *Suoma* s. 209.

Pakollisessa rasitteen poistamista ja siirtämistä tarkoittavassa toimituksessa noudatetaan menettelyn osalta JL 238.1 ja 239.2 §:n mukaan jaosta annettuja säännöksiä. Tämä johtaa muun ohella uskottujen miesten käyttämiseen toimitusmiehinä. Säännökset koskevat kuitenkin pakollista eikä siis vapaaehtoista toimitusta, jonka osalta ei ole säädetty mitään. Sopimukseen perustuvan siirtämisen edellytyksiä harkittaessa joudutaan palaamaan JL 237.1 §:ssä säädettyihin edellytyksiin. Tämän vuoksi voitaneen myös menettelyn osalta soveltaa analogian avulla JL 237.3 §:n säännöksiä. Vapaaehtoisessa rasitetoimituksessa voitaneen siten noudattaa menettelyn osalta lohkomista koskevia säännöksiä riippumatta siitä, onko kysymyksessä rasitteen perustaminen, poistaminen vai siirtäminen. JL 237.3 §:n säännökset näyttävät olevan lähempänä kuin JL 238.1 ja 239.2 §:n säännökset nyt käsiteltävänä olevia tapauksia senkin vuoksi, että JL 237.3 §:n säännökset koskevat nimenomaan jopa pakollistakin toimitusta, kun taas JL 238 ja 239 §:n säännökset soveltuvat jokseenkin huonosti vapaaehtoiisiin toimituksiin. Pakollisessakin toimituksessa on edellytetty voitavan soveltaa menettelyn osalta lohkomista koskevia säännöksiä. Tämän vuoksi ei näytä olevan perusteltua aihetta soveltaa toisaalla vapaaehtoiseen toimitukseen jaosta annettuja menettelysäännöksiä.

Käytännössä suoritetuissa vapaaehtoisissakin rasitetoimituksissa lienee yleensä lähinnä *Suomaan* esitykseen perustuen käytetty uskottuja miehiä.⁷⁵ Niiden käyttäminen on mahdollista toimitusinsinöörin niin halutessa myös lohkomisessa. Sen sijaan pakollisessakaan JL 238 ja 239 §:n mukaisessa rasitetoimituksessa esim. toimituksen edellytyksiä ja laajuutta koskevaa päätöstä ei alisteta maanjako-oikeudelle, kuten jaossa halkomista lukuunottamatta JL 307 ja 308 §:n mukaan menetellään, vaan toimitukseen tyytymätön voi hakea siihen muutosta valittamalla toimituksen tultua suoritetuksi loppuun. Viittaus jakoa koskeviin säännöksiin näyttää siten lähinnä merkitsevän ainoastaan uskottujen miesten käyttämistä toimituksessa ja tiedottamista.⁷⁶

Rasitteen poistamista ja siirtämistä koskevissa JL 30 luvun säännöksissä korostetaan, että toimituksen kohteena voi olla maanmittaus-toimituksessa perustettu rasite. Tämä saattaa antaa aiheen otaksua,

⁷⁵ *Suomaa* s. 209, jonka esitys taas nojautuu lainvalmistelutöihin, lähinnä JAT s. 153.

⁷⁶ Ks. myös JLK s. 146 ja JAT s. 153.

ettei rasitetoimituksessa voitaisi poistaa muunlaista rasitetta. JL 117 §:ssä ei sen sijaan mainita, millaisia rasitteita siinä tarkoitetaan. Kuitenkin JL 117.2 §:n säännös määräaikaisen rasitteen poistamisesta antaa aiheen otaksua, että muu kuin maanmittaustoimituksessa perustettu rasite voidaan myös poistaa tai siirtää. Jakolainsäädännön nojallahan ei ole voitu nyt eikä aikaisemminkaan perustaa määräaikaisia rasitteita,⁷⁷ ellei oteta lukuun YksTL 82 §:n ja KaavJL 86 §:n tarkoittamia ja eräitä muita niihin rinnastettavia väliaikaisia oikeuksia. Myös JL 232 § näyttää tukevan käsitystämme, jonka mukaan muu kuin maanmittaustoimituksessa perustettu rasite voidaan poistaa tai siirtää jaon tai muun maanmittaustoimituksen yhteydessä. Sanotussa säännöksessä puhutaan yleensä tilusteista eikä ainoastaan maanmittaustoimituksessa perustetuista teistä.

Suomaa on omaksunut jakoasetustoimikunnan mietinnön sanamuotoihin nojautuen toisenlaisen kannan, jonka mukaan jaon yhteydessä voitaisiin poistaa JL 117 §:n nojalla ainoastaan maanjakorasitteita, mutta JL 232 §:n nojalla voitaisiin käsitellä muitakin kuin maanmittaustoimituksissa perustettuja teitä.⁷⁸ Suomaan käsitys on epäjohdonmukainen ja vieras käytännön maanmittaustoiminnalle. Se johtaisi nimittäin siihen, että jos jaettavalla alueella olisi tarpeen poistaa tai siirtää muun kuin jakolainsäädännön nojalla perustettuja teitä, niin tämä ei olisi mahdollista itse jaossa, vaan jako olisi suoritettava ensin loppuun ja sanotut toimenpiteet olisi suoritettava vasta sen jälkeen vireille panta-

⁷⁷ *Moring* s. 146 ja 155 sekä *Pietilä* s. 412—413. *Noponen* Rasitteista s. 13—15 sivuuttaa henkilökohtaiset ja muut määräaikaiset rasitteet jakolainsäädännön osalta myös vähin huomautuksin. KiinA 1.1 §:ssä viitataan henkilökohtaiseen ja määräaikaiseen rasitteeseen. Kiinnitys voidaan myöntää muun ohella vakuudeksi sille, jolla on oikeus »vissinä aikana käyttää kiinteätä omaisuutta tahi jotakin siihen kuuluvaa».

⁷⁸ Ks. *Suomaa* s. 112 ja 205. Myös jakoasetustoimikunnan esitys on sanotussa suhteessa jossakin määrin ristiriitainen. JAT s. 156 lausuu, että »toimikunnan ottaman kannan mukaisesti ei myöskään muiden käyttöoikeuksien lunastaminen kuin jakolaissa säädettyjen rasitteiden voi tulla kysymykseen jakotoimituksessa.» JAT s. 151 taas lausuu jaon täydentämistä koskevassa esityksessään, että aikaisemman lainsäädännön mukaan »ei kuitenkaan voida kaikkia jakokunnassa olevia teitä uudelleen järjestellä vaan ainoastaan määrätyt tied kerrallaan». Jaon täydentäminen tiekysymysten järjestelyä varten tarvittiin siis nimenomaan sen vuoksi, että *kaikki* yksityiset tied voitaisiin järjestellä, siis myös muut kuin jakolainsäädännön nojalla perustetut tied.

vassa erillisessä jaontäydentämistoimituksessa tai yksityistietoimituksessa. Suomaan käsitystä ei siten voida pitää oikeana. Käytännössä päädytään siihen, että jaon yhteydessä voidaan poistaa ja siirtää myös muun kuin jakolainsäädännön nojalla perustettuja rasitteita, jos JL 117.1 §:ssä säädetyt edellytykset ovat olemassa.⁷⁹

Maanjakorasitteen poistamista ja siirtämistä koskevassa esityksessä on tarkasteltu yksinomaan JL:n säännöksiä. Maanjakorasitteen poistaminen ja siirtäminen voi tämän ohella tapahtua myös muun lainsäädännön, kuten esim. KaavJL 9, 37 ja 94 §:n⁸⁰ sekä YksTL:n nojalla.

⁷⁹ Ks. *Heiskanen* Mila 1967 s. 121 sekä AJ 10.2 § ja sen johdosta *Haataja* Jakolainsäädäntö s. 31—32.

⁸⁰ Kirjallisuudesta ks. *Murén* SKL 1964 s. 334 ja *Pietilä* s. 203—204 ja 436—437.

ÜBER DIE VERFÜGUNGSGESCHÄFTE DER BETEILIGTEN IM GRUNDSTÜCKSVERFAHREN

nach geltendem finnischem Recht

Zusammenfassung

I. Bei Bearbeitung boden- und wasserrechtlicher Fragen hat es wohl oft den Anschein, als ob der entscheidenden Behörde nicht ausschliesslich die verbindliche Bestätigung dessen genüge, was im Einzelfall rechtmässig ist. Nicht nur der Gesetzgeber, sondern auch der Anwender des Gesetzes schienen ein über das andere Mal in das Wirkungsfeld recht mannigfaltiger Kraftlinien zu geraten, für dessen allseitige Beurteilung das Gesetz bei weitem nicht immer eine unmittelbare Anleitung abzugeben scheint. Zugleich zu berücksichtigen wären die technisch-wirtschaftliche Zweckmässigkeit vom Standpunkt der Boden und Wasser auswertenden Unternehmertätigkeit, die Unverletzbarkeit des Eigentumsrechtes des Grundeigentümers und die damit verbundenen zivilrechtlichen, dem Boden- und Wasserrecht zugrunde liegenden Prinzipien sowie letzters das Wohlergehen und Gedeihen des gesamten übrigen Gemeinwesens. Die verschiedenen Gesichtspunkte schienen die Entscheidung oft in verschiedene Richtungen geführt zu haben.

Die Verteilung des Verfügungsrechtes auf die beschlussfassende Behörde und die Beteiligten scheint entsprechend bei der Behandlung von boden- und wasserrechtlichen Fragen recht problematisch. In den frühen historischen Entwicklungsphasen der finnischen und schwedischen Gesetzgebung über Bodenteilungen war man der Ansicht, das Verfügungsrecht der Beteiligten bei der Bodenteilung reiche im allgemeinen ebenso weit wie bei einem im öffentlichen Gerichtshof stattfindenden Prozess über Zivilsachen. Man kann wohl sagen, das dispositive Prinzip, unter dem heute im Prozess- und Verwaltungsrecht die Befugnis des Beteiligten zur Bestimmung des ihm zukommenden Rechtsschutzes zu verstehen

ist, sei damals die Hauptregel gewesen. Nach dem heutigen finnischen und auch schwedischen Recht sind die vollziehenden Beamten eines zur Bildung eines Grundstücks oder zur Festlegung seines Gebiets und seiner Grenzen erfolgenden Verfahrens, des Grundstücksverfahrens, zu einer administrativen Behörde organisiert. Das Verfügungsrecht bei den im Grundstücksverfahren zu entscheidenden Fragen steht auch nach der Hauptregel der Behörde zu. Das dispositive Prinzip wird dagegen als exzeptionell angesehen; die Beteiligten dürfen nur über diejenigen Dinge und in einem solchen Umfang bestimmen, wie es in jedem Fall gesondert vorgeschrieben oder vorausgesetzt ist.

Im Schrifttum über das Landesvermessungsrecht Finnlands hat man bei Besprechung der mit dem Verfügungsrecht der Beteiligten zusammenhängenden Fragen von alters her hauptsächlich jene einstimmigen oder kollektiven Verfügungsgeschäfte der Beteiligten beachtet, die in den Gesetztexten allgemein als Vereinbarungen der Beteiligten bezeichnet worden sind. Andersartigen Verfügungsgeschäften der Beteiligten, wie Forderungen und einseitigen Verfügungsgeschäften, hat man in der Literatur im allgemeinen weniger Aufmerksamkeit zugewandt.

Im Zusammenhang mit dem Grundstücksverfahren geschlossene Vereinbarungen oder kollektive Verfügungsgeschäfte der Beteiligten sind im Schrifttum mit formaler Begründung gruppiert worden, je nachdem wie gross die Beteiligtegruppe ist, deren Einstimmigkeit notwendig ist, um eine die Teilnehmer bindende Vereinbarung zustande bringen zu können. Von dieser Basis aus spricht man von Vereinbarungen aller Beteiligten, von Vereinbarungen aller jener Beteiligten, die von der Sache betroffen sind, sowie von Vereinbarungen aller beim Verfahren anwesenden Beteiligten. Eine derartige im Schrifttum von alters her vorgenommene Gruppierung der kollektiven Verfügungsgeschäfte der Teilnehmer bleibt jedoch unvollständig, da die Gesetzgebung auch solche Verfügungsgeschäfte kennt, die nicht in den obengenannten Gruppen untergebracht werden können, wie z. B. die auf Mehrheitsbeschluss der Beteiligten gegründeten Verfügungsgeschäfte. Auf der anderen Seite lassen sich in der im Schrifttum durchgeführten Gliederung einige Inkonssequenzen und auch Fehlerhaftigkeiten erkennen.

II. Man kann sagen, die von den Teilnehmern zur Zeit des Grundstücksverfahrens gemachten Willenserklärungen seien Forderungen oder Verfügungsgeschäfte. Die Verfügungs- oder Dispositionsgeschäfte sind

dabei solche von den Beteiligten gegebenen Willenserklärungen, deren Zweck es ist, unmittelbar auf den Gang des Verfahrens einzuwirken. Der Einfluss ist unmittelbar in dem Sinne, dass das Verfügungsgeschäft beim Verfahren seinem Inhalt nach zu berücksichtigen ist, soweit die im Gesetz vorgeschriebenen Voraussetzungen dafür bestehen. Bei systematischer Betrachtung kann des weiteren von den auf das dingliche Ergebnis des Verfahrens abgesehenen oder materiellen und von den auf den Verfahrensvorgang bezogenen oder formalen Verfügungsgeschäften die Rede sein. Des weiteren kann man von einseitigen und von kollektiven oder gemeinschaftlichen Verfügungsgeschäften sprechen, wobei im ersten Falle die von nur einem Beteiligten abgegebene Willenserklärung und im letzteren die von einer Beteiligtegruppe bestimmter Grösse geäusserte Willenserklärung gemeint ist. In beiden Fällen ist es die Absicht der Beteiligten, unmittelbar auf den Gang des Verfahrens einzuwirken. Eine ähnliche Gruppierung von Willenserklärungen ist früher insbesondere im Zivilprozessrecht durchgeführt worden.

Von einem einseitigen Verfügungsgeschäft eines Beteiligten kann vorwiegend in den Fällen die Rede sein, in denen als Voraussetzung einer Entscheidung bestimmten Inhalts ausdrücklich vorgeschrieben ist, dass der Beteiligte oder eine andere Person, auf deren Recht sich das Verfahren beziehen kann, zu der geplanten Massnahme seine Zustimmung gegeben hat. Z. B. nach § 44 des deutschen FlurbG soll der bei der Neuaufteilung zu bildende Betrieb prinzipiell in seiner Beschaffenheit und seinem Umfang den Grundstücken des Beteiligten entsprechen, die zuvor innerhalb des Flurbereinigungsgebiets in seinem Eigentum gestanden haben. Wenn man jedoch dazu kommt, das Grundstück bei der Flurbereinigung so sehr zu verändern, dass dadurch die Struktur des auf ihm zu betreibenden Unternehmens andersartig zu gestalten sein wird, so ist die Zustimmung des Teilnehmers in diese Massnahme notwendig. Die Veränderung von Waldfläche bei der Flurbereinigung und das Hinüberwechseln in eine andere Betriebsart setzen auch in bedeutsamen Fällen nach dem deutschen FlurbG die Zustimmung des Eigentümers voraus.

Entsprechende Prinzipien lassen sich auch in der finnischen Gesetzgebung über Bodenteilung und Flurbereinigung erkennen. Die Flurstücke eines Betriebes können bei der Aufteilung ohne zwingenden Grund und gegen den Willen des Eigentümers nicht so verändert werden,

dass die Eignung des Betriebes zu dem Zweck, für den er zuvor bewirtschaftet worden ist, merklich geringer würde.

Von den übrigen durch die finnische Gesetzgebung über Bodenteilung und Flurbereinigung vorausgesetzten einseitigen Verfügungsgechäften eines Beteiligten können die Genehmigung der bei dem Grundstücksverfahren durchgeführten Massnahmen und das Gutheissen des erfolgten Verfahrens genannt werden. Eine Flurbereinigung nach dem finnischen Gesetz über Bodenteilung und Flurbereinigung geht in drei Hauptphasen so vor sich, dass in der ersten Phase die Frage nach Voraussetzungen und Umfang des Verfahrens, in der zweiten die Fragen nach Bonitierung, Aufteilungsplan und -grund sowie nach einigen anderen mit ihnen zusammenhängenden Umständen und in der dritten die Fragen nach Geldabfindungen und Geldausgleichen und sonstigen mit der Vollziehung des Verfahrens verbundenen Bedingungen gelöst werden. In jeder Phase wird zu den im Verfahren getroffenen Entscheidungen im allgemeinen die Genehmigung der Beteiligten eingeholt, ohne dass diese und auch die Vollzieher schon die Endergebnisse wüssten, zu denen die in den Frühphasen genehmigten Lösungen in den Spätphasen des Verfahrens führen können. Z. B. können die Teilnehmer bei ihrer Genehmigung des Aufteilungsplanes noch nicht die Grösse der Geldabfindungen und Geldausgleiche wissen, die auf den schon in früherer Phase angenommenen Teilungsplan zurückgehen. Ein Verweigern des Genehmigten wiederum führt in gewissen Fällen, wie z. B. beim Teilungsplan, dazu, das Verfahren dem Gericht zur Nachprüfung zu unterstellen. Mit den Vorschriften über dieses Anheimstellen sind im finnischen Recht einige Missstände verbunden, die unter anderem zu einem Verzögern gewisser grösserer Verfahren geführt haben. Diese Missstände können eine Überprüfung der Vorschriften veranlassen. Z. B. hat man in Schweden in dem neuen Gesetzentwurf über die Grundstücksbildung auf die Satzungen bezüglich der gerichtlichen Nachprüfung zu einem beträchtlichen Teil verzichtet.

Nach der alten schwedischen und finnischen Gesetzgebung über Bodenteilung und Flurregelung war man der Ansicht, dass sich das Aufteilungsverfahren in einigen seiner Hauptteile auf die einstimmige Vereinbarung der Beteiligten gründe. Auch noch gemäss dem heutigen Bodenteilungsgesetz können sich die Teilnehmer im Verfahren das ihnen zustehende Verfügungsrecht bei einigen der allerzentralsten Fragen nur dann zunutze machen, soweit sie über die Angelegenheit einstimmig

entscheiden und soweit alle jene Teilnehmer, auf die sich diese bezieht, auf der betreffenden Zusammenkunft des Verfahrens zum Abschliessen der Vereinbarung eingetroffen oder gesetzlich vertreten sind. Es ist klar, dass die Vereinbarung über das Ausführen des Verfahrens ohne eine auf vorgeschriebene Weise erledigte Verkündung in der Zeitung oder an der Anschlagstafel der Gemeinde eine einstimmige Willenserklärung aller an dem jeweiligen Verfahren Beteiligten voraussetzt. Daneben wird die Einstimmigkeit der Teilnehmer in sehr zahlreichen materiellen Rechtssachen gefordert. Soweit alle jene Beteiligten, die das Geschäft angeht, über den Gegenstand einstimmig vereinbaren, können sie im allgemeinen über alle im Verfahren vorkommenden Geldabfindungen und Geldausgleiche und oft auch über Verfahrenskosten bestimmen. In einigen sehr beschränkten Sonderfällen können die Teilnehmer auch über Voraussetzungen und Umfang sowie Teilungsgrund des Verfahrens entscheiden, soweit bei diesem alle Beteiligten vertreten sind und einstimmig über die Angelegenheit ihre Abrede treffen.

In manchen weniger wichtigen Angelegenheiten dürfen die beim Verfahren anwesenden Beteiligten bei Einstimmigkeit in der betreffenden Angelegenheit das ihnen zustehende Verfügungsrecht im Grundstücksverfahren geltend machen. Die beim Verfahren anwesenden Beteiligten können somit unter anderem über die Anwendung der Bonitierung einer früheren Bodenteilung auch bei der neuen Teilung sowie in gewissen beschränkten Fällen über einige mit dem Teilungsplan verbundene Fragen beim Teilungsverfahren bestimmen. In einigen Sonderfällen können die Teilhaber in begrenztem Umfang in einer Grenzabmarkungsverrichtung auch die Lage einer unklaren Grenze beeinflussen.

Die Ausnutzung des Verfügungsrechtes der Beteiligten setzt nach dem Bodenteilungsgesetz Finnlands im allgemeinen deren Einstimmigkeit voraus, entweder die Einstimmigkeit aller oder die der anwesenden Beteiligten. In ziemlich wenigen Fällen kann eine qualifizierte oder eine einfache Mehrheit über im Verfahren zu behandelnde Rechtssachen beschliessen. So kann eine einfache Mehrheit der Beteiligten über gewisse mit der Wahl des Geschäftsführers verbundene Fragen entscheiden.

Betrachtet man die Gesetzgebung über die Grundstücksbildung Finnlands und das darin angenommene System der Verfügungsgeschäfte der Beteiligten als eine Ganzheit, so ist zu erkennen, dass der Schwerpunkt

seine Lage im System der Verfügungsgeschäfte bei denen aller Beteiligten erhalten hat. Ein derartiger Sachverhalt hat seine historischen Traditionen. Doch kann die Sachlage nicht als gelungen angesehen werden. Besonders bei grossen Verfahren erweist es sich als schwer und sogar unmöglich, die Einstimmigkeit der Beteiligten zu erlangen. Somit können diese tatsächlich oft das Verfügungsrecht, das durch das Gesetz vorgesehen wäre, nicht ausnutzen, sondern die Rechtssachen bleiben praktisch besonders bei grossen Verfahren dem Entscheid der Vollzieher überlassen. Eine Verlegung des Schwerpunktes wäre daher bei dem in Zukunft zu erlassenden Gesetz zu erwägen. Es wäre denkbar, das Verfügungsrecht nunmehr stärker auf die im Verfahren anwesenden Beteiligten und vielleicht zu gewissen Teilen auf ihre einfache Mehrheit zu verlagern. Zugleich wäre dafür zu sorgen, dass auch der einzelne Teilnehmer ein für ihn ungünstiges und unbilliges Endergebnis einseitig verhindern könnte. Die Vollzieher hätten sich zugleich darum zu kümmern, dass die auf das Verfügungsgeschäft der Beteiligten gegründeten Entscheidungen niemandem unzumutbar würden.

III. Als Hauptsatzung über die Form des kollektiven Verfügungsgeschäfts der Beteiligten kann § 52 des finnischen Gesetzes über Bodenteilung und Flurbereinigung angesehen werden. Nach ihm ist die Vereinbarung, die von den Beteiligten im Zusammenhang mit dem Bodenteilungsverfahren getroffen wird, von ihnen zu unterschreiben und von den Vollziehern zu bestätigen. Das kollektive Verfügungsgeschäft ist somit nach der Hauptsatzung in schriftlicher Form zu erledigen, wobei zugleich die Unterschriften der Teilhaber und die Bestätigung der Vollzieher vorausgesetzt werden.

Durch die Hauptsatzung sind zugleich einige Ausnahmen vorgeschrieben. So kann man von der Forderung bezüglich der Unterschrift der Beteiligten abweichen, wenn ein Teilnehmer die Vereinbarung auf der Verfahrenszusammenkunft anerkennt, sich aber weigert, die darüber abgefasste Urkunde zu unterschreiben. Das Genehmigen ist dann im Protokoll des Verfahrens festzustellen, und das Verfügungsgeschäft hat dementsprechend die gleiche Wirkung wie dann, wenn der Beteiligte jene Urkunde unterschrieben hätte.

Über die Form des Mehrheitsbeschlusses der Teilhaber liegen dagegen im Gesetz keine ausdrücklichen Regeln vor. Der Mehrheitsbeschluss wird nach den allgemeinen Vorschriften über das Führen eines Protokolls

in diesem vermerkt, und es wird im Auftrage der Vollzieher unterschrieben.

Über die Form des einseitigen Verfügungsgeschäftes eines Beteiligten wird nur für gewisse Sonderfälle etwas vorgeschrieben. Wenn die anwesenden Beteiligten den Beschluss der Vollzieher in einer solchen Angelegenheit, die sonst dem Gericht zur Nachprüfung zu unterstellen wäre, genehmigen, ist ein derartiges Gutheissen im Protokoll in gleicher Form festzustellen, wie sie für das kollektive Verfügungsgeschäft allgemein vorgeschrieben ist. Ein derartiges Genehmigen ist also nach der Hauptsatzung von den Beteiligten zu unterschreiben und von den Vollziehern zu bestätigen. Praktisch ist man jedoch dazu gekommen, dass diese formale Vorschrift bei weitem nicht in allen Fällen wortgetreu befolgt worden ist. In der höchsten Instanz ist man in einigen Fällen der Ansicht gewesen, dass die in das Protokoll aufgenommenen Verfügungsgeschäfte die Beteiligten ohne deren Unterschriften binden. Eine derartige Entwicklung ist zu verstehen, wenn man in Betracht zieht, dass das Einholen der Unterschriften der Teilnehmer bei einem grossen Verfahren eine recht umständliche und zeitraubende Massnahme ist. Die Gesetzgebung hat denn auch in letzter Zeit danach gestrebt, die Rechtsanwendung gemäss der durch die Bedürfnisse vorausgesetzten Entwicklung abzuändern. Es ist vorgeschlagen worden, dass dabei in gewissem Masse auf strenge einzelne formale Vorschriften verzichtet wird.

In jenen Fällen, die durch die ausdrücklichen formalen Vorschriften nicht betroffen werden, vermerkt man das einseitige Verfügungsgeschäft der Beteiligten nach den allgemeinen Regeln des Protokollierens im Protokoll. Dabei ist es nicht notwendig, andere Formalitäten im Erledigen eines verbindlichen Verfügungsgeschäftes zu befolgen.

IV. Im Zivilrecht wird unter Legitimation im allgemeinen eine durch die Rechtsordnung verliehene Befugnis zur Durchführung einer Massnahme verstanden. Im Prozessrecht wiederum spricht man von einer Sachlegitimation, unter der die Befugnis, in eigenem Namen um ein bestrittenes Interesse zu prozessieren, zu verstehen ist. Im Prozessrecht wird zugleich betont, dass man, wenn von einer Sachlegitimation die Rede ist, die mit einer Sache und also nicht mit Personen verbundene Eigenschaft meint. Nach der Regel gehört die Sachlegitimation im

Zivilprozess dem Subjekt des bestrittenen Rechtsverhältnisses oder also dem Beteiligten, aber in exzeptionellen Situationen unterscheidet sich die Frage nach der Sachlegitimation dagegen deutlich auch in der Praxis von der subjektiven Seite des Rechtsverhältnisses.

Bei den im Grundstücksverfahren zu behandelnden Angelegenheiten haben die Sachlegitimation allgemein die Eigentümer der betreffenden Grundstücke und die übrigen Inhaber von Rechten an den Grundstücken dementsprechend, wie es über das Recht, Beteiligter am Grundstücksverfahren zu sein, vorgeschrieben ist. Im Bereich des Liegenschaftsrechtes und insbesondere beim Grundstücksverfahren kommen auch zahlreiche Situationen vor, in denen mit der Sachlegitimation zusammenhängende Fragen auf Grund von Ausnahmevorschriften geregelt worden sind. Diese Satzungen verbinden sich teils mit der allgemeinen Gesetzgebung über Gemeinschaftseigentum, teils mit der Gesetzgebung über Bodenteilungen.

Nach § 66 des finnischen Gesetzes über Bodenteilung und Flurbereinigung macht für das in gemeinsamem Eigentum von zwei oder mehr Beteiligten stehende Grundstück jener oder jene einen Anspruch geltend, die von den Teilnehmern dazu bevollmächtigt worden sind. Ist jedoch kein Bevollmächtigter gewählt, so hat ein anwesender Teilhaber das Recht, das Grundstück zu vertreten. Über den Umfang der in dieser Vorschrift gemeinten Vertretungsbefugnis sind im Schrifttum auseinandergehende Auffassungen dargestellt worden. In gewissen Richtungen ist man der Ansicht, dass die Regel nicht von nennenswerter praktischer Bedeutung sei. Nach dieser Auffassung könnten die Beteiligten auf Grund der besagten Regel keine solchen Vereinbarungen treffen, zu deren Abmachung nach dem Gesetz die Einstimmigkeit aller Beteiligten erforderlich ist. In der Literatur ist jedoch auch eine andere Meinung anerkannt worden, nach der ein beim Verfahren anwesender Gemeinschaftseigentümer gemäss § 66 für ein Grundstück alle gesetzlich zulässigen Verfügungsgeschäfte mit einer für die vom Verfahren weggebliebenen Gemeinschaftseigentümer verbindlichen Wirkung erledigen könne. Die Entwicklung der allgemeinen Gesetzgebung sowohl über die Ermächtigung des Beauftragten als auch über das Miteigentumsverhältnis und ebenfalls die Gesetzentwurfsarbeit scheinen wohl dahin zu führen, dass die letztere Auffassung als dem in Kraft stehenden Gesetz entsprechend anzusehen wäre.

V. Bei Betrachtung der Gültigkeit des Verfügungsgeschäfts der Beteiligten kann von den im Zivil- und Prozessrecht dargestellten allgemeinen Lehren ausgegangen werden. Von der Verbindlichkeit des nach der Gesetzgebung über Bodenteilung und Flurbereinigung begriffenen Verfügungsgeschäfts kann in ähnlichem Sinne die Rede sein wie von der Verbindlichkeit des vermögensrechtlichen Rechtsgeschäfts oder der Prozesshandlung. Das Verfügungsgeschäft hat allgemein eine seinem Inhalt gemässe Rechtswirkung; sowohl die Beteiligten als auch die Vollzieher sind allgemein an eine dem Inhalt des wirksamen Verfügungsgeschäfts gemässe Entscheidung in der im Verfahren zu bearbeitenden Angelegenheit gebunden. Besonders bei Vereinbarungen in materiellen Dingen scheinen die Anknüpfungspunkte naheliegend, wenn die Rechtswirkungen der im Grundstücksverfahren getroffenen Vereinbarung und die des vermögensrechtlichen Rechtsgeschäfts miteinander verglichen werden. Das Verfügungsgeschäft kann auch infolge eines in seiner Form, seinem Inhalt oder auf sonstige Weise hervortretenden Fehlers ohne verbindliche Wirkung bleiben.

Eine Folge der Ausserachtlassung von Formvorschriften ist nach der Hauptsatzung die Ungültigkeit des Verfügungsgeschäfts. Besonders der formale Rechtssatz von § 52 im finnischen Gesetz über Bodenteilung, der sich auf die kollektiven Verfügungsgeschäfte bezieht, scheint in der besagten Hinsicht eine recht strenge Formsatzung zu sein. Die Ungültigkeit scheint dabei absolut zu sein in dem Sinne, dass alle diejenigen Beteiligten, die der betreffende Gegenstand angeht, sich auf einen Formfehler berufen können. Dagegen hat eine solche Person, die am Verfahren nicht beteiligt ist, im allgemeinen wenigstens nicht bei einem durch das Verfahren veranlassten Prozess auch in dem Falle, dass die Angelegenheit ihr Recht anzugehen scheint, ihre Forderungen einer Untersuchung unterziehen lassen können.

Die Geltendmachung der auf das Ausserachtlassen der Formbestimmungen zurückgehenden Ungültigkeit setzt nicht unbedingt eine Reaktion des Beteiligten voraus, denn das Landesvermessungsamt ist verpflichtet, das vollendete Verfahren zu prüfen. Dabei hat das Landesvermessungsamt neben anderem zu überwachen, dass das Vorgehen bei der Durchführung des Verfahrens gesetzmässig gewesen ist. Soweit bei der Überprüfung Fehlerhaftigkeiten zu erkennen sind, ist das Verfahren zur Berichtigung zurückzugeben. Wenn der Beteiligte einen Formfehler entdeckt, hat er mehrere Reaktionsmöglichkeiten. Er kann den Sach-

verhalt der Behörde zur Kenntnis bringen, oder er kann auch Rechtsmittel anwenden. Nachdem das Verfahren seine endgültige Unanfechtbarkeit erhalten hat, kann im allgemeinen angenommen werden, dass der Formfehler sich behoben hat. Er hat an sich ohne andere Begründungen nicht als Ursache für die Rückgängigmachung des rechtskräftigen Verfahrens ausgereicht, sondern über die Voraussetzungen der Aufhebung wird im Gesetz gesondert bestimmt.

In dem über die vermögensrechtlichen Rechtsgeschäfte erlassenen Gesetz wird eine solche Ungültigkeit des vermögensrechtlichen Rechtsgeschäfts behandelt, die durch Zwang, arglistige Täuschung, Irrtum und einige andere ihnen vergleichbare Willensfehler bedingt ist. Die Wirkung derartiger Willensfehler auf die Verbindlichkeit des im Grundstücksverfahren erledigten Verfügungsgeschäftes ist im Schrifttum nicht nennenswert besprochen worden. Auf Grund des Rechtsgebrauchs kann jedoch geschlossen werden, dass ähnliche Fehler auch die Ungültigkeit eines Verfügungsgeschäftes veranlassen können. Kennzeichnend für diese Ungültigkeit scheint ihre Relativität zu sein, die darin hervortritt, dass sich auf die Ungültigkeit nur jene Beteiligten berufen können, zu deren besonderem Schutz die Vorschriften über die Ungültigkeit in das Gesetz aufgenommen worden sind. Daraus scheint auch zu folgen, dass die das Grundstücksverfahren prüfende Behörde im Zusammenhang mit der Kontrolle den weiter oben gemeinten Willensfehler nicht in Betracht zieht, wenn man sich nicht von der betreffenden Richtung aus darauf berufen hat.

In der Gesetzgebung über Bodenteilung und Flurbereinigung wird allgemein genau bestimmt, über welche Dinge die Beteiligten verfügen dürfen und welche Dinge die Vollzieher ex officio zu entscheiden haben, ohne dass die Beteiligten etwas anderes vereinbaren können, als das Gesetz vorsieht. Die Teilnehmer dürfen nach der Hauptregel z. B. nicht über den Teilungsgrund und den Teilungsplan beim Teilungsverfahren bestimmen. Wenn die Beteiligten jedoch über eine solche Angelegenheit, über die sie nach dem Gesetz nicht bestimmen dürfen, eine Vereinbarung treffen, kann man von einem im Inhalt des Verfügungsgeschäfts stekenden Fehler in einem recht typischen Fall sprechen. Auch der im Inhalt vorhandene Fehler scheint allgemein die Ungültigkeit des Verfügungsgeschäfts zu verursachen.

Bei Betrachtung des Systems der Verfügungsgeschäfte hat oben erkannt werden können, dass die im Grundstücksverfahren zu verhan-

delnden dispositiven Dinge, je nachdem wie beschaffen die Gruppe der Beteiligten ist, der das Verfügungsrecht in der Angelegenheit zusteht, in Gruppen eingeteilt werden können. Über die wichtigsten Rechts-sachen, wie z. B. die Geldabfindungen und Geldausgleiche, können alle diejenigen Beteiligten, die die Angelegenheit betrifft, bei Einstimmigkeit über die Angelegenheit entscheiden. Bei weniger wichtigen Dingen, wie z. B. der Art und Weise der Benachrichtigung über eine vertagte Sitzung des Verfahrens, können die im Verfahren jeweils anwesenden Beteiligten oder in einigen anderen Fällen auch andersartige Gruppen von Teilnehmern bestimmen. In der Praxis sind auch solche Fälle zu beobachten, in denen die beim Verfahren anwesenden Teilnehmer über eine Angelegenheit entschieden haben, bei der das Verfügungsrecht nur allen den Teilhabern, die die Sache betrifft, zugestanden hätte, soweit diese darüber gleicher Meinung sind. Eine derartige Sachlage kann als Beispiel für einen Kompetenzfehler angeführt werden. Ein Kompetenzfehler kann auch Ungültigkeit des Verfügungsgeschäftes verursachen, deren Reichweite, Richtigstellung und sonstige Eigenschaften in den einzelnen Fällen gesondert untersucht werden können.

VI. Von den zum Schluss behandelten Sonderfragen können hier die auf Vereinbarung gegründeten Dienstbarkeiten genannt werden. Im Schrifttum hat man oft erörtert, ob vermöge einer Vereinbarung der Beteiligten solche Grunddienstbarkeiten mit rechtlicher Wirkung auf einen Dritten gebildet werden können, über deren Gründung in der auf Bodenteilungen bezogenen oder sonstiger Gesetzgebung gesondert verfügt worden ist. Es hat den Anschein, dass die Vereinbarung über eine derartige Grunddienstbarkeit nach der Hauptsatzung nur auf die Kontrahenten sich erstreckende Wirkungen ausübt. Das Gründen einer ständigen Grunddienstbarkeit setzt dagegen das Gründen einer Dienstbarkeit in der im Gesetz vorgeschriebenen Anordnung voraus, wie z. B. bei dem Grundstücksverfahren. Die Vereinbarung der Beteiligten scheint den Dritten erfassende rechtliche Wirkungen in erster Linie in den Fällen auszuüben, für die das Gesetz keine ausdrücklichen Vorschriften über Dienstbarkeit enthält.

ASIAHAKEMISTO

Alistaminen

- hallinnolliselle viranomaiselle 64—65, 134
- maanjako-oikeudelle 58—65, 115, 134—142
- maistraatille 65
- rikosprosessioikeudessa 61
- Alueen liittäminen tilaan 80, 101, 104
- Alueen siirtäminen tilasta toiseen 132
- Asialegitimaatio 151—153
- Asianosainen 48
- Asiantuntija 64
- Asutuslainsäädäntö 217

Dispositiivinen periaate, ks. määräämisperiaate

Enemmistöpäätökset

- jakolainsäädännössä 74, 121—123, 125, 133
- Ruotsin oikeudessa 122
- Saksan oikeudessa 39, 122
- yhtiöoikeudessa 24
- Erillisen alueen tilaksi muodostaminen 80, 104, 132
- Erilliset vesijätöt 71, 80, 104, 132
- Erillisen yhteisen alueen jako 59, 89, 92

Halkominen

- edellytykset 59
- jakoperuste 93—94
- tiedottaminen 77
- tilikorvaukset 94—101, 202
- toimitusmiehet 70
- Halkomisuusjako 87—88, 113
- Hallinto-oikeus 4—5, 43—46
- Hyväksyminen
- alistettavan asian 58—65, 134—142
- erityisten toimenpiteiden 58—65
- koko toimituksen 65—69
- sopimuksen 130—132

Isojako 6, 12, 92, 111, 114, 225

Jakoehdotus 55—58; 60—62, 114—116, 136, 199

Jakoperuste

- jakotoimituksissa 60, 91—94
- sarkajaossa 5
- Jakotoimitukset
- edellytykset 59, 84—89
- hyväksyminen 67
- jakoehdotus 55—58, 114—116
- jakoperuste 91—94
- jatkamista estävä vaikutus 60
- jyvitys 111—114
- käsite 10
- laajuus 59, 90
- Norjan oikeudessa 34—37
- päävaiheet 58
- rasitteet 226—227, 233—241
- Saksan oikeudessa 37—41, 56
- tiedottaminen 77—84, 109—110
- tilikorvaukset 94—101, 206
- toimituskustannukset 103—104
- toimitusmiehet 106—108
- Jaon täydentäminen 59, 81, 104, 132, 136—139, 244
- Jyvitys 60—62, 111—114

Kaavoitusuusjako 40, 57—58

Kaavoituslainsäädäntö 108, 133

Kalastuslainsäädäntö 159

Kartoitus 122

Katselmus 70

Katualueen erottamistoimitus 77, 132

Kieli 109

Kiinteistöhallinto 45—46

Kiinteistönkauppa 128—129, 181, 192, 201

Kiinteistöoppi 49—50, 113—114

Kiinteistötoimitus

— käsite 47—48

— luonne 31, 42—46

— ryhmittelyt 48

Kiinnityksen haltija 112, 116, 202

Kirjaamislainsäädäntö 33, 120

Kompetenssivirhe 191—195

Kontradiktorinen periaate 50—51

Koski 55, 59, 90, 123, 214

Lainhuudatus 222

Lainvoima 65, 184

Legitimaatio 151

Lohkominen

- Englannin oikeudessa 41, 45
- hyväksyminen 66—69
- Norjan oikeudessa 34—35
- osuudet yhteisiin 214—221
- perustana oleva asiakirja 101—103
- rekisteröinti 66—69
- Saksan oikeudessa 42, 45
- systematiikassa 48
- Tanskan oikeudessa 42
- tiedottaminen 77—79, 83, 109—110
- toimituskustannukset 104
- toimitusmiehet 54, 70, 106—108
- yleensä 123, 132

Maa- ja vesioikeus yleensä 1—3, 8, 21

Maanmittaustoimitus, käsite 47

Metsästyslainsäädäntö 175

Muoto, määräämistoimen

- enemmistöpäätöksen 133
- kollektiivisen 126—134, 143—146, 149—150
- yksipuolisen 134—142

Muotovirhe 181—185

Määräalan kauppa 101—103, 215

Määräämisperiaate

- Englannin oikeudessa 41—42
- hallinto-oikeudessa 4—5
- jakolainsäädännössä 5—9, 33
- Norjan oikeudessa 35—37
- prosessioikeudessa 4—5
- Ruotsin oikeudessa 8, 30—32
- Saksan oikeudessa 38—40

Määräämistoimet, asianosaisten

- aineelliset 53
- enemmistöpäätökset 74, 121—123, 125, 133
- Englannin oikeudessa 41—42
- Haatajan mukaan 10—13, 16—20
- järjestelmä 49—54, 75—77, 123—125
- kollektiiviset 72—125
- käsite 9, 27—28, 52—53
- Moringin mukaan 11, 25
- muodolliset 53
- muoto 126—150
- muuttaminen 203—206
- Noposen mukaan 13—16, 26
- Norjan oikeudessa 34—37
- Ruotsin oikeudessa 30—32
- Saksan oikeudessa 37—41
- siviiliprosessioikeudessa 22—23
- yhtiöoikeudessa 23—24
- yksipuoliset 29, 53—72, 124

Nautinta 60

Nimi, tilan 71

Oikeusvoima 20—21, 116, 202

Omistusoikeus 2

Osittamisrajoitukset 7, 85, 190

Osuuden siirtäminen 101, 104

Pakkolunastuslainsäädäntö 107, 110, 133

Perheoikeus 4, 193, 222

Peruuttaminen 51—52, 70

Prosessinedellytykset 5, 85

Prosessioikeus 4—5, 21—23, 46, 176—177

Prosessitoimet 21, 49, 176

Pätemättömyys

- analyttinen oppi 179—181
- klassinen oppi 13, 177—179
- prosessioikeudessa 178, 180

Pöytäkirja 109, 128—129, 133

Rajamerkkien siirtäminen 132

Rajankäynti

- erillisenä toimituksena 79—83, 228
- muun toimituksen yhteydessä 68, 77

— yleensä 19, 48, 104, 116—121, 132

Rakennuslainsäädäntö 33, 40

Rakennuspaikan osan lunastaminen 79, 132

Rasiteoikeudet ja -toimitukset

- maanjakorasitteet 77, 81—83, 104, 132
- ryhmittelyt 221—229
- tonttirasitteet 67, 77, 108, 143—147, 195, 228—229, 231
- rakennusrasitteet 228, 231
- yleensä 144, 173—175

Sarkajako 5

Seuraaaja, asianosaisten 197—199

Sikseenjättäminen 59—60, 70, 195

Sisältövirhe 189—191

Sivullissuoja 23

Sopimusvapaus 9

Suostumus 55—58

Säästömanttaali 216—221

Tahdonilmaisut 13, 52—54

Tahtovirhe 185—189

Tarkastus, toimituksen 67—69, 97—99, 194, 202, 204, 209

Tarkoituksenmukaisuusperiaate 1, 7, 44—46, 51, 55

Tiedottaminen 51—52, 77—84, 109—110

Tietotoimitukset 48, 108, 132, 231, 244

Tilikorvaukset 94—101, 114, 201—202,
205—206

Tilusvaihto

— edellytykset 90

— hyväksyminen 66

— rekisteröinti 68

— sopimus 28, 102

— tiedottaminen 77—79, 83

— toimituskustannukset 104

— yleensä 132, 202

Toimitsija 121—122

Toimituskustannukset 36, 103—106

Toimitusmiehet 54, 70, 106—109

Toimituspaikka 129

Tontinmittaus

— hakijan poissaolo 195

— hyväksyminen 67—69, 78

— lainvoima 184

— määräämistoimen muoto 143—147

— rajan määrääminen siinä 29, 108,
207—214

— rajojen tarkistamiseksi 117

— rekisteröinti 67

— tarkastus 209—211

— tiedottaminen 77—78

— toimitusmies 108

— yleensä 65

Tontinosan lunastaminen 79, 132

Tukemisasiat 175

Uusjako

— edellytykset 59, 85—87, 123

— halkomis- 87—88, 113

— jakoehdotus 55—57, 114—116, 139
—142

— jakoperuste 91

— kaavoitus- 40, 57—58

— laajuus 59, 90

— Saksan oikeudessa 38—41, 62

— tilikorvaukset 94—101

Vaativuudet 52—54

Valtion asiamies 172—175

Valtuusmiesedustus 168, 170

Varallisuus oikeudelliset oikeustoimet
25—30, 177

Vesialueen jako 59, 88—89, 92

Vesijättöjen järjestely 60, 80, 104, 132

Vesijätön jako 59, 92

Vesijätön lunastaminen 79, 104

Vesilainsäädäntö 1—3, 46, 118, 155,
231

Virallisperiaate

— hallinto-oikeudessa 5

— jakolainsäädännössä 6, 11

— prosessioikeudessa 4

— Ruotsin oikeudessa 30—32

Vuokra-alueet 132, 136, 176

Väliintulijat 51, 200—202

Välttämätön prosessinyhteys 152

Yhteiset alueet

— hallinto 153—160

— kiinteistötoimituksessa 115—116,
164—171, 225, 237—238

— osuudet niihin 214—221

Yhteiset kiinteistöt 160—171

Yhtiöoikeus 23—24

Yleisen alueen mittaus

— hakijan poissaolo 195

— hyväksyminen 67

— määräämistoimen muoto 143—147

— rekisteröinti 67

— sopimukset 132

— tiedottaminen 77—78

— toimitusmies 108

Yleiseksi erotetut alueet 225

Ylimuistoinen nautinta 222

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; nld. 21 mk (11 mk)
5. **URHO KEKKONEN**, Kunnallinen vaalioikeus. 1936. Loppuunm.
6. **A. R. HEIKONEN**, Perinnönyhteydestä Suomen oikeudessa I. 1936, nld. 25 mk (13 mk)
7. **V. MERIKOSKI**, Erivapauden käsite. 1936. Loppuunm.
8. **ARVO SIPILÄ**, Deliktiperustaisen vahingonvastaun teoreettinen rakenne. 1936. Loppuunm.
9. **A. R. HEIKONEN**, Perinnönyhteydestä Suomen oikeudessa II. 1937. Loppuunm.
10. **HUUGO RANINEN**, Vahvistuskirje sopimuksen tekemisessä. 1937, nld. 3 mk (1,50 mk)
11. Kirjoitelmia 1937. Sisältää: 1. **BRYNOLF HONKASALO**: Nolla poena sine lege. 2. **V. MERIKOSKI**: Vaalilainsäädännön aikamääräykset. 3. **PAAVO ALKIO**: Tuomioistuinten velvollisuudesta lähettää ilmoituksia eräistä toimenpiteistään, nld. 3 mk (1,50 mk)
12. **TAUNO TIRKKONEN**, Tuomionpurku. 1937. Loppuunm.
13. **R. ERICH**, Suomen oikeusasema. 1938, nld. 3 mk (1,50 mk)
14. **OTTO BRUSIIN**, Tuomarin harkinta normin puuttuessa. 1938, nld. 21 mk (11 mk)
15. **ERIK CASTREN**, Ilmasota I. 1938, nld. 5 mk (2,50 mk)
16. **ILMO OLLINEN**, Kiinteistön pakkohuutokaupasta I. 1938, nld. 21 mk (11 mk)
17. **V. MERIKOSKI**, Valtionapujärjestelmä. 1938. Loppuunm.
18. **ERIK CASTREN**, Ilmasota II. 1939. Loppuunm.
19. **ILMO OLLINEN**, Kiinteistön pakkohuutokaupasta II. 1939. Loppuunm.
20. **ILMARI MELANDER**, Lapsen huollosta. Yksitysoikeudellinen tutkimus I. 1939, nld. 21 mk (11 mk)
21. **PAAVO KASTARI**, Eduskunnan hajottus. 1940, nld. 7,50 mk (3,75 mk)
22. **ERIK CASTREN**, Valtiolain velvollisuus vastaanottaa kansalaisiaan ja kansalaisuudettomia. 1942. Loppuunm.
23. **TAPIO TARJANNE**, Kirjoituksia ja lausuntoja. 1943. Loppuunm.
24. **TAUNO SUONTAUSTA**, Valtion alueellisesta puolueettomuudesta. 1944, nld. 6 mk (3 mk)
25. **MARTTI RAUTIALA**, Puolisolden velkasuhteet avioliittolain mukaan I. Avioliiton aikana. 1945. Loppuunm.
26. **INKERI ANTILA**, Loukatun suostumus oikeudenvastaisuuden poistavana perusteena. 1946, nld. 21 mk (11 mk)
27. **TAUNO ELLILÄ**, Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa, nld. 31 mk (16 mk)
28. **HARRY VENOJA**, Takavarikko. 1947, nld. 6 mk (3 mk)
29. **INKERI ANTILA**, Varsinaisesta epärehellisyydestä. 1948, nld. 4,50 mk (2,25 mk)
30. **NIILO SALOVAARA**, Rikoksen yrityksestä, nld. 25 mk (13 mk)
31. **ANTTI HANNIKAINEN**, Pidätysoikeuden rakenteesta. 1948, nld. 8 mk (4 mk)
32. **OLAVI RYTKÖLÄ**, Valtion vakinaisten virkamiesten palkkaus- ja eläkeoikeus. 1948, nld. 7,50 mk (3,75 mk)
33. **J. N. LEHTINEN**, Mitä oikeus on? 1949, nld. 4 mk (2 mk)
34. **REINO ELLILÄ**, Tutkintavankeuden vähentämisestä RL 3: 11 mukaan. 1949, nld. 9 mk (4,50 mk)
35. Rikosoikeudellisia kirjoitelmia, Brynolf Honkasalolle 1. 4. 1949 omistanut Helsingin yliopiston lainopillisen tiedekunnan rikosoikeudellinen seminaari. 1949, nld. 4 mk (2 mk)
36. **MIKAEL LIVSON**, Epävarsinainen laiminlyöntirikos. 1949, nld. 25 mk (13 mk)
37. **OLAVI RYTKÖLÄ**, Julkisoikeudellinen sopimus. 1950, nld. 5 mk (2,50 mk)
38. **ERIK CASTREN**, Kansainvälinen oikeusseuraanto. 1950, nld. 8 mk (4 mk)
39. **JOUKO HALILA**, Tunnustamisesta. 1950, nld. 25 mk (13 mk)
40. **JORMA UITTO**, Vankien ehdonalaan vapautteen päättäminen. 1950, nld. 6,50 mk (3,25 mk)
41. Rikosoikeudellisia kirjoitelmia II, Bruno A. Salmialalle 24. 8. 1950 omistanut Helsingin yliopiston lainopillisen tiedekunnan rikosoikeudellinen seminaari. 1950, nld. 5 mk (2,50 mk)
42. **AARO AHTEE**, Hallinto-oikeudellinen vapaudenriisto. Asialliset edellytykset. 1950, nld. 25 mk (nld. 13 mk)
43. **SIMO ZITTING**, Omistajanvalhdoksesta silmälläpitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. 1951. Loppuunm.
44. **PAAVO HILTUNEN**, Syyllisyydskäsittely rikoksen uusinimisessa. 1951, nld. 10 mk (5 mk)
45. **OLAVI RYTKÖLÄ**, Kuntain yhteistoiminta. 1952. Loppuunm.
46. **E. J. MANNER**, Yleiskäyttö vesioikeudellisena käsitteenä. 1953, nld. 10 mk (5 mk)
47. **EINO NIKUPAAVOLA**, Yhteiskäynnityksestä I. 1953. Loppuunm.
48. **LASSI KILPI**, Harkintataksoitus. 1955, nld. 7 mk (3,50 mk)
49. **EINO PURHONEN**, Parlamentaarinen valtiontilintarkastus Suomen valtiontalouden valvontajärjestelmässä. 1955. Loppuunm.
50. **INKERI ANTILA**, Alakäsitteiden kohdistuneet siveellisyserikokset ja niiden tekijät. 1956, nld. 9 mk, sid. 11,50 mk (nld. 4,50 mk, sid. 7 mk)

Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja

A-SARJA

51. VEIKKO REINIKAINEN, Jutun palauttamisesta. 1956, nid. 31 mk (16 mk)
52. SIMO ZITTING, Saantosuoja irtaimisto-olkeudessa. 1956, nid. 9 mk, sid. 11,50 mk (nid. 4,50 mk, sid. 7 mk)
53. VÄINÖ VIHMA, Suorituksen mahdollisuus varallisuusolkeudellisissa 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 jaoltuksen 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, Muutosäänökset. Varallisuusolkeudellisia sopimuksia koskeva tutkimus. 1958, sid 15 mk, (sid. 8,50 mk)
58. INKERI ANTILA, Väililinen tekeminen. 1958. Loppuunm.
59. OLAVI RYTKÖLÄ, Merenkulkumaksut. 1958, nid. 8 mk (nid. 4 mk)
60. OLLI IKKALA, Kunnan yleinen toimivalta. 1959, sid. 14 mk (sid. 8 mk)
61. TOIVO SAINIO, Muukalaisen olkeusasemasta erityisesti Suomen olkeutta 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 olkeustoimlopin perusongelmana. 1960, nid. 24 mk, sid. 26 mk (nid. 12 mk, sid. 14 mk)
64. JOUKO HALILA, Saamisoikeuksien kuittauksesta. 1960, nid. 20 mk (nid. 10 mk)
65. TAPIO NOUSIAINEN, Rangaistuksen määräämisestä. 1961, nid. 35 mk (18 mk)
66. EINO PURHONEN, Eduskunnan budjettivalta. 1961. Loppuunm.
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 olkeussuoja maa- ja ilmasodassa. 1964, nid. 12 mk, sid. 14 mk (nid. 6 mk, sid. 8 mk)
70. ERKKI AILIO, Esinekonfiskaatio Suomen rikosolkeudessa. 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, Olkeus ilmatilan käyttöön siviililmailutarkoituksessa rauhan aikana. Erityisesti Suomen ilmailujulkisolkeutta silmällä pitäen. 1965, nid. 22 mk, sid. 25 mk (nid. 11 mk, sid. 13 mk)
74. JORMA S. AALTO, Rikosprosessilain asiallisesta sovellutusosalasta. 1965, nid. 24 mk, sid. 27 mk (nid. 14 mk, sid. 17 mk)
75. ESKO HOPPU, Rahdinottajan tavaraavastuusta. 1966 nid. 19 mk, sid. 22 mk (nid. 10 mk, sid. 13 mk)
76. ANTERO JYRANKI, Sotavolman ylin päällikkyy. 1967, nid. 27 mk, sid. 30 mk (nid. 15 mk, sid. 18 mk)
77. ESKO HOPPU, Valtion olkeudesta luopua saatavistaan. 1968, sid. 30 mk (sid. 22 mk)
78. JORMA S. AALTO, Rikostuomlon valkutuksista 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 olkeusasemasta II. 1969, nid. 24 mk, sid. 28 mk (nid. 17 mk, sid. 20 mk)
81. TOIVO HOLOPAINEN, Kunnan asema valtiossa. Olkeudellinen rakennetutkimus. 1969, nid. 36 mk, sid. 40 mk (nid. 27 mk, sid. 30 mk)
82. JORMA PIETILÄ, Tonttirekisteriklinterelstön muodostaminen Suomen voimassa olevan olkeuden mukaan. 1968, nid. 38 mk, sid. 41 mk, (nid. 28 mk, sid. 31 mk)
83. TENHO AUTERE, Kansainvälisten rillojen rauhanomaisesta selvittelystä. Erityisesti tuomiovaltaa silmällä pitäen. 1968, nid. 20 mk, sid. 23 mk (nid. 15 mk, sid. 17 mk)
84. KAARLO SARKKO, Työrauhavelvoillisuudesta. 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 testamenttiolkeuden alalta. 1969, nid. 20 mk, sid. 25 mk (nid. 15 mk, sid. 18 mk)
87. VEIKKO O. HYVÖNEN, Määräalan luovutuksen-saajan olkeusasemasta. 1970, nid. 36 mk, sid. 41 mk (nid. 28 mk, sid. 31 mk)
88. JUHANI KYLÄKALLIO, Osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksen pätemättömyydestä. 1970, nid. 36 mk, sid. 40 mk (nid. 26 mk, sid. 29 mk)
89. EERO VILKKONEN, Hallintotoimen mitättömyydestä. 1970, nid. 36 mk, sid. 40 mk (nid. 27 mk, sid. 31 mk)
90. MIKAEL HIDÉN, Eduskunnan olkeusasiamies. 1970, nid. 30 mk, sid. 34 mk (nid. 22 mk, sid. 25 mk)
91. JUHA VIKATMAA, Erehdyksestä Rikosoikeudellinen tutkimus. 1970, nid. 44 mk, sid. 48 mk (nid. 33 mk, sid. 36 mk)

Julkaisut ovat Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen jäsenten myöhemmin tilattavissa sulkeissa mainittuun erityishintaan postivapaasti, jos tilaus tehdään maksan samalla teoksen hinta yhdistyksen postisiirtotilille n:o 6800, os. Helsinki, Döbelninkatu 5 B. (Kirjakauppahinnat ovat ohjehintoja.)