

Juhlajulkaisu  
Leena Kartio  
1938 – 30/8 – 2008

*Toimituskunta*

Pekka Vihervuori

Mika Hemmo

Eva Tammi-Salminen

*Tilausosoite*

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

[sly@lakimies.org](mailto:sly@lakimies.org)

[www.lakimies.org](http://www.lakimies.org)

© 2008 Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Leena Kartion valokuva s. VII Eija-Liisa Strandén

Taitto: Lapine Oy

ISSN 0356-7222

ISBN 978-951-855-281-2

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2008

Pauli Karvinen

## Kalastusoikeus kiinteistön erityisenä etuutena

### Asian taustaa

Maanmittauslaitoksen tehtävänä on muun ohella huolehtia kiinteistönmuodostamistoiminnasta. Tämän mukaisesti Maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistojen tehtäviin kuuluu kiinteistönmuodostamislain (KML) mukaisten kiinteistötoimitusten suorittaminen. Aivan viime aikoina maanmittaustoimistoille ja Maanmittauslaitoksen keskushallinnolle on tullut erilaisia hakemuksia, joissa on pyydetty tai vaadittu erilaisia toimenpiteitä kalastusoikeuksiin liittyen. Näissä hakemuksissa on ollut kysymys muun muassa seuraavanlaisista asioista.

Toimitushakemuksessa on vaadittu suoritettavaksi KML 101 §:n mukainen kiinteistönmääritystoimitus, jossa selvitetään P-S:n koskitilan alueeseen kohdistuvan yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöt sekä osakaskiinteistöille kuuluvien osuuksien suuruudet. Hakemukseen sisältyvästä toimituksen tarkoitusta koskevasta kohdasta ilmenee, että hakemus perustui jakolain (JL) mukaisesti lohkomalla muodostetun koskitilan lohkomistoimituksen pöytäkirjan 22 §:ssä mainittuun kauppakirjaan ja pöytäkirjan edellä mainittuun pykälään, jossa on seuraava maininta: ”Rasitteita ei perusteta. Yksityisoikeudellisena sopimuksena on kauppakirjaan merkitty, että erotettaviin alueisiin osallisilla tiloilla on oikeus kalastaa ja metsästää koskitilan alueilla ehdolla, ettei siitä saa aiheutua haittaa vesirakennukselle eikä voimalaitoksen käyttämiselle, sekä että vesistön rakentamisesta kalastukselle mahdollisesti aiheutuva haitta ostajan taholta asianmukaisesti korvataan.” Kysymyksessä on koski, joka on rakentamaton ja nyttemmin koskien suojelulain nojalla suojeltu.

Miltei samanaikaisesti toiseen maanmittaustoimistoon tuli toimitushakemus, jossa pyydettiin toimitusmääräystä KML 101 §:n mukaiseen kiinteistönmääritystoimitukseen, jolla ratkaistaan koskitilan osalta syntynyt erimielisyys siitä, onko eräillä koskiosuudet myyneillä taloilla yhteisalueain mukaisen etuuden muodostava kalastusoikeus. Hakemus perustui vuonna 1960 tehtyyn kauppakirjaan, jolla on myyty osuus koskitilaan ja kauppakirjan ehdon mukaan ”myyjät ovat edelleenkin oikeutettuja vapaasti käyttämään hyväkseen kalastusmahdollisuuksia koskitilan alueella, kuitenkin edellyttäen, ettei kalastaminen tuota häiriötä niille voimalaitoksille ja niihin kuuluville laitteille, jotka ostaja tulee rakentamaan Iijokeen”.

Hakemuksen tarkoitusta koskevassa hakemuksen kohdassa hakija on esittänyt käsityksenään, että myyjät eivät ole kauppakirjassa pidättäneet kiinteistökohtaista kalastusoikeutta niille kiinteistöille, joista myytyt koskiosuudet ovat erotettu, vaan kyseessä on myyjien pidättämä henkilökohtainen kalastusoikeus, joka ei muodosta yhteisalueain mukaista erityistä etuutta.

Kauppakirjasta ilmenee, että myyjällä ei ole oikeutta korvaukseen vesilaitoksen rakentamisen ja käyttämisen johdosta kalastukselle ehkä aiheutuvista vahingoista ja haitoista. Myös Iijoki on rakentamatta ja lailla suojeltu.

Edelleen Maanmittauslaitoksen keskushallinnolle on tullut hakemus, jossa laitosta on vaadittu ryhtymään toimenpiteisiin sellaisen kalastusoikeuden merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin, jonka ostaja on saanut määräalan kauppakirjalla. Kauppakirjan mukaan ostaja saa kalastaa rantansa edustalla määräalan osuutta vastaavalla osuudella. Osuutta yhteiseen vesialueeseen ei kauppakirjalla ole luovutettu. Kauppa on tehty jakolain voimassaolon aikana.

Edellä esitetyt esimerkkitapaukset antavat aiheen kysyä, onko hakemuksissa tarkoitetuissa tapauksissa kysymys sellaisista kiinteistölle kuuluvaan erityiseen etuuteen liittyvistä epäselvyyksistä, jotka tulee selvittää ja ratkaista kiinteistönmuodostamislain mukaisessa menettelyssä kiinteistönmuodostamisviranomaisen tai kiinteistörekisterin pitäjän toimesta. Myös Pohjois-Suomen vesirajankäynteihin liittyen tulee jatkuvasti esille ongelmallisia kiinteistön erityiseen etuuteen liittyviä kysymyksiä.

## Kiinteistön ulottuvuus

KML 2 §:n 1 kohdan mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (*kiinteistön ulottuvuus*). Osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin ja kiinteistölle kuuluvat yksityiset erityiset etuudet ovat siten osa kiinteistön ulottuvuutta.

Esineoikeudellisessa mielessä osuutta yhteiseen erityiseen etuuteen ja yksityistä erityistä etuutta on luonnehdittu kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Tällä näkökulmalla ei kuitenkaan ole merkitystä tarkasteltaessa erityistä etuutta kiinteistönmuodostamisoikeuden kannalta. Sen sijaan olennaista on, milloin jokin olemassa oleva oikeus on luonteeltaan kiinteistön ulottuvuuteen kuuluva erityinen etuus, milloin taas velvoiteoikeudellinen erityinen oikeus.<sup>1</sup> Tässä suhteessa suojeltujen koskien ja erityisesti pohjoisten vesipiirirajankäyntien myötä ovat nousseet esille kalastusoikeuksiin liittyvät epäselvyydet.

## Erityiset etuudet nykyisessä lainsäädännössä

Kiinteistönmuodostamislaisia ei ole varsinaisesti määritelty erityistä etuutta, vaan se oletetaan tunnetuksi. Kiinteistönmuodostamislakia koskevassa hallituksen esityksen<sup>2</sup> perusteluissa erityinen etuus määritellään seuraavasti:

<sup>1</sup> Esim. Hyvönen, Veikko O.: Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit s. 6–8, Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & co 1998 ja Vihervuori, Pekka: Erityinen etuus – uutuusko s. 215, teoksessa Juhlaulkaisu Juhani Kyläkallio 1930 – 14/3 – 1990, Turku: Turun yliopisto 1990.

<sup>2</sup> HE 227/1994 vp s. 50.

”Erityisellä etuudella tarkoitetaan puolestaan aikaisemman jakolainsäädännön nojalla joko yksin taikka kahden tai useamman kiinteistön kanssa yhteisesti kiinteistölle annettua oikeutta käyttää toiselle kiinteistölle kuuluvaa tai kiinteistöjen yhteistä aluetta tiettyyn taloudelliseen tarkoitukseen. Sen mukaan, kuuluuko etuus kiinteistölle yksin vai yhteisesti muiden kiinteistöjen kanssa, etuus on yksityinen erityinen etuus tai yhteinen erityinen etuus. Erityinen etuus voi olla esimerkiksi oikeus koskivoimaan, kalastukseen tai kiven ottamiseen louhoksesta.”

Tämä hallituksen esitykseen sisältyvä erityisen etuuden määritelmä on siinä suhteessa liian suppea, ettei erityisen etuuden syntymisen kiinteistölle ole tarvinnut tapahtua jakolainsäädännön nojalla, vaan olennaista on tällaisen kiinteistökohtaisen oikeuden syntyminen laissa säädettyssä järjestyksessä jakolainsäädännön voimassa ollessa, kuten yhteisaluelakia (758/1989, jäljempänä YhtAIL) koskevassa hallituksen esityksessä on lausuttu ja Hyvönen on kirjoituksessaan huomauttanut.<sup>3</sup> Tällaisia erityisiä etuuksia kiinteistö on voinut saada paitsi aikaisemman jakolainsäädännön nojalla myös esimerkiksi vuoden 1734 maakaaren (VMK) ylimuistoista nautintaa koskevien säännösten nojalla.

*Erityisen etuuden tunnusmerkit.* Kiinteistönmuodostamisoikeutta koskevassa kirjallisuudessa erityisen etuuden tunnusmerkkinä on vakiintuneesti pidetty oikeuden kiinteistökohtaisuutta ja pysyvyyttä. Oikeus on kiinteistön omistajasta ja omistajanvaihdoksesta riippumaton. Erityiseen etuuteen sisältyvän oikeuden laatuun ei liity rasitteille olennaista tyyppipakkoa, mikä merkitsee, ettei oikeuden tyypin perusteella sinänsä voida päätellä, onko kyseessä erityinen etuus vai ei. Oikeuden luonteeseen kuuluu kuitenkin oikeus käyttää toiselle kiinteistölle kuuluvaa tai kiinteistöjen yhteistä aluetta tiettyyn taloudelliseen tarkoitukseen. Nykyisessä KML 148 §:ssä esimerkkinä tällaisesta käytöstä mainitaan oikeus koskivoimaan, kalastukseen tai kivilouhokseen.

YhtAIL 2 §:n 1 momentin mukaan yhteisellä alueella tarkoitetaan yhteisaluelaisa kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti kuuluvaa aluetta. Sanotun pykälän 2 momentin mukaan yhteisellä erityisellä etuudella tarkoitetaan puolestaan kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti kuuluvaa oikeutta koskivoimaan, kalastukseen tai muuhun sellaiseen maa- tai vesialueen käyttöön toisen kiinteistön alueella. Säännöksen mukaan sellainen edellä tarkoitettu käyttöoikeus, joka kohdistuu yhteiseen alueeseen, mutta ei perustu yhteisen alueen omistukseen, katsotaan myös erityiseksi etuudeksi. Sama koskee muulle kuin omistajalle kuuluvaa kalastusoikeutta koskitilan alueella. Hyvönen pitää YhtAIL 2 §:n 2 momenttiin sisältyvää määritelmää lakisääteisen yhteisen erityisen etuuden määritelmänä ja toteaa, että kiinteistönmuodostamislaisa ja yhteisaluelaisa tarkoitettu erityinen etuus on perustelujen mukaan sama. Hän korostaa sitä, että olennaista on erityisen etuuden kiinteistökohtainen pysyvyys eikä asianomainen lainsäädäntö, jonka nojalla oikeus on aikanaan lain mukaan perustettu tai syntynyt ja on edelleen voimassa.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> HE 22/1989 vp s. 1 ja Hyvönen, Veikko O.: Kiinteistökohtainen erityinen etuus s. 757, Defensor Legis 1996.

<sup>4</sup> Hyvönen, Veikko O.: Kiinteistönmuodostamisoikeus II, Kiinteistötoimitukset s. 485–486, Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & co 2001. Ks. myös Vihervuori 1990 s. 224–227.

YhtALL 1 §:n lain soveltamisalaa koskevan säännöksen mukaan kyseisellä lailla säädellään kiinteistöjen yhteisen alueen ja yhteisen erityisen etuuden hallintoa ja käyttöä. Lain 2 §:n 2 momentin toisen ja kolmannen virkkeen säännöksellä on laajennettu lain soveltamisalaa koskemaan kaikkia sellaisia yhteiseen alueeseen kohdistuvia erityisen etuuden mukaisia käyttöoikeuksia, jotka eivät perustu yhteisen alueen osakkuuteen, sekä myös muulle kuin omistajalle kuuluvaa kalastusoikeutta koskitilan alueella. Tämän vuoksi ei voida tehdä sellaista samaistamista, että kaikki ne käyttöoikeudet, joita tarkoitetaan YhtALL 2 §:n momentissa ja joiden hallintoon ja käyttöön tulevat sovellettaviksi yhteisäluelain säännökset, olisivat välttämättä myös kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettuja kiinteistön ulottuvuuteen kuuluvia erityisiä etuuksia. Sen sijaan voidaan todeta, että kaikkien kiinteistönmuodostamislain mukaisten yhteisten erityisten etuuksien hallintoon ja käyttöön sovelletaan yhteisäluelakia sikäli kuin lain 1 §:n 2 momentista ei muuta johdu.

## Kalastusoikeus erityisenä etuutena

### Erityisen kalastusoikeuden tunnusmerkit

Kalastuslain (286/1982, jäljempänä KalL) 13 §:n 1 momentin mukaan ylimuistoisella nautinnalla tai muulla perusteella laillisesti saatu erityinen oikeus kalastuspaikkaan tai kalastukseen toisen kylän rajain sisällä tahi kylärajain ulkopuolella on jäänyt edelleen voimaan sellaisenaan kuin sitä on vanhastaan käytetty. Ylimuistoinen nautinta kalastuspaikkaan on kuitenkin voimassa ainoastaan, milloin paikan rajat voidaan luotettavasti osoittaa. Erityisellä oikeudella tässä tarkoitetaan kiinteistölle kuuluvaa luonteeltaan pysyvää oikeutta eli kiinteistönmuodostamislain terminologian mukaista erityistä etuutta.

Säännöksellä viitataan erityisesti vuoden 1734 maakaaren (VMK) 12:4:n mukaiseen ylimuistaiseen nautintaan perustuvaan kalastusoikeuteen ja vuoden 1902 välirajalain (LVV) 4 §:n 2 momentissa tarkoitettuun ylimuistaisen nautinnan kautta tai muulla tavoin laillisesti saatuun yksityiseen oikeuteen erinäiseen kalastuspaikkaan tai kalastukseen toisen kylän rajain sisällä taikka kylän rajain ulkopuolella.

Ollakseen kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettu yksityinen tai yhteinen erityinen etuus kalastusoikeuden tulee säännösten mukaisesti kuulua kiinteistölle osana sen ulottuvuutta ja sen tulee perustua ylimuistaiseen nautintaan tai kiinteistön on pitänyt saada se muulla laillisella perusteella. Lisäksi sekä vanhan maakaaren että välirajalain mukaan edellytyksenä on, että tällainen kalastusoikeus on toisen kylän vedessä tai kylän rajain ulkopuolella eli valtion vesialueella.

Ylimuistaiseen nautintaan perustuvan kalastusoikeuden olemassa olon tulee täyttää VMK 12:4:n, 15:1:n ja 15:4:n edellytykset. Tässä suhteessa sitä koskevat samat vaatimukset kuin muitakin ylimuistaiseen nautintaan perustuvia oikeuksia. Muulla laillisella perusteella saatu kiinteistölle kuuluva kalastusoikeus voi perustua muun muassa siihen, että tällainen oikeus on ta-

lolle annettu sen perustamisen yhteydessä. Tällaisen kalastusoikeuden tulee ilmetä jostain asiakirjasta. Etenkin Pohjois-Suomessa valtion (kruunun) maalle perustetuille uudistaloille annettiin kalastusoikeuksia, jotka ilmenevät talon perustamisasiakirjoista. Myös jakotoimitukseen liittyen on talolle voitu vahvistaa kalastusoikeus erityisenä etuutena (KKO 1968 II 47). Kalastusoikeuden aineellinen sisältö tulee selvittää ja ratkaista kussakin tapauksessa sitä osoittavan asiakirjan sisällön perusteella.

Monesti erityisesti kosken aluetta koskevaan luovutuskirjaan on otettu ehto, jonka mukaan sellaisen tilan tai niiden tilojen omistajille, joista on luovutettu koski tai osuus yhteiseen koskeen, jää oikeus kalastukseen luovutetulla vesialueella tietyin edellytyksin. Kun tällaista kalastusoikeutta ei ole perustettu maanmittaustoimituksessa (yleensä kysymyksessä koskitilan lohkominen) tiloille eikä tällaista oikeutta olisi edes voitu jakolainsäädännön nojalla perustaa, kysymys ei ole kiinteistölle kuuluvasta erityisestä etuudesta. Useimmiten tällaista kiinteistön tai määräälan luovutuskirjaan perustuvaa kalastusoikeutta voitaneen pitää sellaisena henkilölle kuuluvana erityisenä oikeutena, joka maakaaren (MK) 14 luvun 1 §:ssä asetettujen edellytysten täytyessä voidaan kirjata.<sup>5</sup>

## Vaatus kalastusoikeuden sijainnista toisen kylän vesialueella tai kylän rajain ulkopuolella

Erityisen tarkastelun kohteeksi on tarpeen ottaa tässä yhteydessä erityisen kalastusoikeuden osalta vaatimus siitä, että erityisen etuuden tulee sijaita toisen kylän vesialueella taikka kylän rajain ulkopuolella. Sekä vanhassa maakaaressa että välirajalain säännöksissä kylällä tarkoitetaan ennen isojakoa ollutta asutuskylää sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää isoajalla jakamattoman maa- ja vesialueen omistusyksikköä eli maa- ja vesioikeudellista ja vesioikeudellista kylää, joita koskevat määritelmät sisältyvät nykyään KML 2 §:n 6 ja 7 kohtaan.

Kaikilla KML 2 §:n 7 kohdassa tarkoitetuilla vesioikeudellisilla kylillä on oma vesialueensa, jonka piirirajat on määrättävä ja käytävä. Toisinaan vesipiirirajankäynneissä on virheellisen laintulkinnan tai puutteellisen kyläjaotusselvityksen vuoksi vanhaa isojaon aikaista lohkokuntaa pidetty yhtenä kylänä, vaikka siihen on sisältynyt tosiasiallisesti kaksi tai useampia maa- ja vesioikeudellisia kyliä.<sup>6</sup> Kun näissä tapauksissa vesipiirirajat on määrätty ja käyty tällaiselle kokonaisuudelle isojaon lohkokunnalle kuuluvan vesialueen ympärille, joudutaan yhä nykyäänkin täydentämään vesipiirirajankäyntejä jatkamalla rajankäyntiä lohkokunnan vesialueen si-

<sup>5</sup> Edellä asian taustaa koskevassa kohdassa lijoen esimerkkitapauksessa toimitushakemuksen perusteella vireille tullessa kiinteistön määrittämisasiassa toimitusinsinööri päätti, ettei kyseessä ole sellainen kiinteistölle kuuluva erityinen etuus, jota koskevan epäselvyyden ratkaiseminen kuuluisi kiinteistönmäärittämisasiassa ja jätti toimituksen sikseen. Oulun käräjäoikeus/maaoikeus pysytti toimitusinsinöörin ratkaisun samoilla perusteilla. Korkein oikeus ei myöntänyt valituslupaa.

Kustavin kunnan Kaurissalon kylässä sijaitsevaa Itätalon vesi nimistä tilaa 7:19 rasittamaan on kirjattu kaupunkikirjan nojalla vuonna 1981 nimetyille henkilöille kalastusoikeus 100 vuoden ajaksi. Oikeus päättyi vuonna 2080.

<sup>6</sup> Ks. KKO t. 8.5.1924 / 236 sekä Haataja, Kyösti: Vesioikeus I s. 162–166, Porvoo – Helsinki: WSOY 1951 ja Suoma, Väinö: Jakolainsäädäntö selityksineen s. 21–23 ja 209–211, 3.p., Helsinki: WSOY 1974.

sällä. Tällöin voi tulla selvitettäväksi ja ratkaistavaksi myös kysymys erityisistä kalastusoi-  
keuksista.<sup>7</sup>

## Vesioikeudellinen kyläjaotus pohjoisten kuntien isojakoalueella

Niillä alueilla, joilla vanhastaan ennen isojakoa oli asutuskyläjärjestelmä maanomistuksen pohjana, on ollut suhteellisen helppoa ratkaista vesien omistus, määrittää vesioikeudelliset kylät ja suorittaa vesipiirirajojen käynti. Toisin on ollut asianlaita pohjoisten kuntien alueella. Isojaosta ja verollepanosta sekä valtion mailla olevien vuokra-alueiden lunastamisesta Inarin, Enontekiön ja Utsjoen kunnissa säädettiin erillinen laki (157/1925), niin sanottu pohjoisten kuntien isojakolaki. Näiden kuntien alueilla yleisestä isojakolainsäädännöstä poiketen isojaon suorittamisessa noudatettiin tätä erityislakia. Isojaon toimittamista varten kuntien alueet jaettiin kolmeen piiriin: eteläiseen piiriin, keskipiiriin ja pohjoiseen piiriin. Tällä piirijaolla oli vaikutus myös vesien omistuksen ja vesioikeudellisten kylien muodostamisen suhteen.

Isojaossa taloille annettiin niittyviljelysten ja viljelykelpoisten maiden sekä kotitalousmet-  
sän lisäksi osuus yhteismetsään, joka perustettiin isojaon yhteydessä. Nämä yhteismetsät saat-  
tavat sijaita hyvinkin kaukana osakastiloista. Esimerkiksi Utsjoen kunnan taloille muodostettu  
yhteismetsä on sijoitettu Inarin kunnan alueelle.

Lakiin ei sisällynyt eteläisen piirin ja keskipiirin osalta erityissäännöksiä siitä, miten isojaon  
jakokunnat (lohkokunnat) oli määriteltävä. Lohkokunnat on siten katsottava muodostetun  
voimassa olleen vuoden 1916 jakolaitoksesta annetun asetuksen (AJ) 1 §:n momentin sään-  
nöksen puitteissa. *Haataja*<sup>8</sup> on todennut, ettei maan pohjoisosissa isojakoa toimitettaessa voitu  
ylläpitää sitä Ruotsin aikaisiin lakeihin perustuvaa, Suomen lounaisissa osissa luonnollisena  
esiintyvää perustetta, että isojako oli toimitettava kussakin kyläkunnassa erikseen ja että kylä-  
kunta käsitti vanhan tilusyhteyden. Pohjoisessa määrittiinkin isojaon jakokunnat (lohkokun-  
nat) muodostettaviksi tarkoituksenmukaisuuden perusteella ja edellytettiin, että tällaiseen ja-  
kokuntaan voi kuulua useampiakin kyliä. Haatajan mukaan näillä kylillä ei ollut vanhan asu-  
tuskylän asemaa yhteisen maanomistuksen oikeussubjektina eli kylät eivät olleet maa-  
oikeudellisia kyliä. Varsinaista yhteyttä edusti näissä tapauksissa lohkokunta ja lohkokunta kokonai-  
suudessaan on katsottava vanhaa kylää vastaavaksi. Jos isojako on toimitettu kussakin lohko-  
kunnassa itsenäisesti ja lohkokuntia ei ole toisistaan erotettu jyvitykseen perustuvalla jaolla,  
Haatajan mukaan kukin tällainen lohkokunta muodostaa kylän. Siten pohjoisten kuntien iso-

<sup>7</sup> KKO 1978 II 112: Kahden yksinäistalon ja kahden kylän muodostamassa lohkokunnassa oli vuonna 1777 lope-  
tettu yhteisten metsämaiden ja ulkotilusten isojako, jossa jaetun yhteisen metsämaan edustalla meressä olevan vesi-  
alueen aikaisempi yhteinen käyttö kalastukseen oli pysytetty ennallaan. Kun kylät ja yksinäistalot jo ennen mainittua  
isojakoa olivat nauttineet kukin omia erillisiä kotipeltojaan, kunkin kylän ja yksinäistalon katsottiin vesioikeudelli-  
sessa suhteessa muodostavan oman MK 12:4:ssä tarkoitetun kylän, jolla oli oma vesialueensa. Haettu toimitus palau-  
tettiin toimitusmiehille vesipiirirajankäynnin suorittamista varten lohkokunnan sisällä anotulta osalta. Näistä neljäs-  
tä kylästä ja yksinäistalosta toisen kylän ja toisen yksinäistalon maatilukset ulottuivat meren rantaan. Kahden muun  
maatilukset sen sijaan rajoittuivat rannalla olevan kylän ja yksinäistalon maatiluksiin.

<sup>8</sup> Haataja, Kyösti: Maanjaot ja talojärjestelmä s. 81–82, Porvoo – Helsinki: WSOY 1949.

jakoalueella isojaossa määrätyn lohkokunnan on katsottava olevan KML 2 §:n 6 kohdassa tarkoitettuna maa- ja vesioikeudellisen kylän.

Edellä esitetyllä lohkokunta- ja kyläkäsityksellä on erityistä merkitystä sen vuoksi, että pohjoisten kuntien isojakolain 18 §:n 1 momentin mukaan kyseisen lain mukaisesti määrättyllä lohkokunnalla on oikeus vesialueisiin voimassa olevien säännösten mukaan momentissa mainittuja koskia koskevin poikkeuksin. Mainitun 18 §:n 2 momentin mukaan vesirajankäynti oli suoritettava isojaon yhteydessä tai sen jälkeen erikseen. Momenttiin sisältyy vielä erityinen säännös, jonka mukaan pohjoisessa piirissä vesirajankäyntiä toimitettaessa oli toimituksessa määrättävä, mitkä talot kuuluvat samaan lohkokuntaan. Tällainen oli tarpeen sen vuoksi, että isojaossa kyseisellä alueella talot muodostettiin yksitellen lohkokuntia muodostamatta, kuten lain 10 §:stä ilmenee.<sup>9</sup>

Lain 18 §:ssä on katsottava säädetyn, että siinä tarkoitettulla lohkokunnalla on VMK 12:4:ssä ja LVV I §:ssä tarkoitetun kylän asema vesialueiden omistuksen suhteen eli se on vesien omistuksen subjekti ja siis oma vesioikeudellinen kylänsä. Tällaisen kylän rajojen, joiden mukaan oikeus vesialueisiin määrätty, on katsottava muodostuneen vasta isojaossa, jossa lohkokuntaan kuuluvat talot saivat maa-alueensa. Vesialueiden omistus ja vesioikeudellisen kylän vesirajat määrättyvät näin muodostuneen lohkokunnan maarajojen mukaisesti. Vesirajankäynnissä on eteläisen piirin ja keskipiirin alueella tullut noudattaa isojaossa määrättyä lohkokuntajakoa ja pohjoisen piirin alueella vesirajankäyntitoimituksessa 18 §:n 2 momentin nojalla määrätty lohkokuntajakoa.<sup>10</sup>

## Erityinen kalastusoikeus pohjoisten kuntien isojakoalueella

Mitä vaikutusta vesioikeudellisten kylien muodostumistavalla voisi olla sovellettaessa VMK 12:4:n, LVV 4 §:n 2 momentin ja 8 §:n sekä Kall 13 §:n erityistä kalastusoikeutta koskevia säännöksiä pohjoisten kuntien isojakolain mukaisten kuntien alueella? Kall 13 §:n mukaan ylimuistoisella nautinnalla tai muulla perusteella laillisesti saatu erityinen oikeus kalastuspaikkaan tai kalastukseen toisen kylän rajain sisällä tahi kylän rajain ulkopuolella jäi edelleen voimaan sellaisena kuin sitä oli vanhastaan käytetty. Kalastuslaki ei tuonut muutosta vanhassa maakaareissa ja vuoden 1902 välirajalaissa tarkoitettuihin kiinteistölle erityisenä etuutena kuuluvien kalastusoikeuksiin. Myöskään välirajalain säännökset eivät tuoneet muutosta VMK 12:4:n säännöksiin tai aineelliseen sisältöön. Haataja toteaa, että ne on tarkoitettu olemaan voimassa rinnan VMK 12:4:n säännösten kanssa niitä vain kehittäen ja täydentäen.<sup>11</sup> Näin ollen VMK 12:4:n säännöksillä on edelleen perustava merkitys vesialueiden omistusoikeutta ja kalastusoikeuksia koskevissa kysymyksissä. Vastaavasti kuin vesialueiden omistuksen osalta,

<sup>9</sup> HE 20/1924 vp s. 4.

<sup>10</sup> Rovaniemen käräjäoikeuden tuomio 13.5.2005 nro 1225: Valittajat olivat vaatineet kiinteistön määritystoimituksella jatkettavaksi vesirajankäyntiä Inarin kunnassa isojaon mukaisen lohkokunnan sisällä. Käräjäoikeus hylkäsi vaatimuksen ja jätti voimaan toimitusmiesten päätöksen, jolla vesipiirirajankäynti oli jätetty sikseen. KKO ei myöntänyt valittajille valituslupaa.

<sup>11</sup> Haataja 1951 s. 153.

myös väliaralain mukaista oikeutta erinäiseen kalastuspaikkaan ja kalastukseen toisen kylän vedessä koskevia säännöksiä on tulkittava VMK 12:4:n valossa.

Keskeiseksi kiinteistölle kuuluvan erityisen oikeuden olemassa olosta pohjoisten kuntien isojakoalueella nousee kysymys siitä, miten säännöksiin sisältyvää edellytystä erityisen oikeuden sijainnista toisen kylän vedessä on sovellettava. Kuten edellä on selvitetty, isojaon lohkokuntajaotus ei perustu asutuskyläjärjestelmään, vaan lohkokunnat muodostettiin tarkoituksenmukaisuusnäkökohtien perusteella. Se, sijaitsiko jokin kiinteistölle kuulunut erityinen kalastusoikeus vesirajankäynnin jälkeen oman lohkokunnan (vesioikeudellisen kylän) alueella vai toisen lohkokunnan alueella, on määräytynyt useassa tapauksessa sattumanvaraisesti aikaisemmasta kyläjaotuksesta riippumatta, pohjoisessa piirissä jopa täysin sattumanvaraisesti. Kun pohjoisten kuntien isojakoalueella lohkokuntien omistukseensa saamat vesialueet eivät perustuneet niiden vanhaan omistukseen, vanhan maakaaren säännöksen, jonka mukaan ylimuistoinen nautinta ei voi kohdistua oman kylän omistamaan vesialueeseen, ei voitane katsoa tulevan sovellettavaksi näillä alueilla, vaan myös oman lohkokunnan vesialueella olevat yksityiset ja yhteiset erityiset etuudet kalastuspaikkaan ja kalastukseen ovat jääneet voimaan vesirajankäynnin jälkeen ja ne tulee selvittää ja ratkaista kiinteistömääritystoimituksissa. Tämä koskee sekä ylimuistoiseen nautintaan perustuvia kalastusoikeuksia että LVV 4 §:n 2 momentissa tarkoitettuja muulla tavoin laillisesti saatuja erinäisiä kalastuspaikkoja ja kalastuksia. Ensimmäiset tällaiset kiinteistönmääritystoimitukset ovatkin jo tulleet vireille, mutta toistaiseksi yhtään tällaista toimitusta ei ole vielä saatettu loppuun. Tällaisen kiinteistönmääritystoimituksen suorittaminen ei myöskään voine olla LVV 8 §:n ja KalL 13 §:n 2 momentin mukaisesti si-doksissa vesirajankäynnin suorittamisen ajankohtaan.

Haataja on yksikantaan todennut, ettei talolla voi olla ylimuistaisen nautinnan perusteella yksityistä oikeutta kalastuspaikkaan, joka on kylän vesialueen rajojen sisäpuolella, vaan ainoastaan osalukunsa mukainen osuus kylän vesialueeseen. Tuomioistuinten ratkaisut, joihin hän viittaa, ovat kuitenkin vuosilta 1914, 1928 ja 1929, jolloin kysymykset pohjoisten kuntien kalastusoikeuksista eivät olleet ajankohtaisia, ja ne kohdistuvat asutuskyläjärjestelmän piirissä oleville alueille. *Honkanen* puolestaan on väistänyt nämä pohjoisten kuntien kalastusoikeuksia koskevat ongelmakysymykset rajaamalla ne tutkimuksensa ulkopuolelle.<sup>12</sup>

Utsjoen vesipiirirajankäyntiä koskevassa päätöksessään korkein oikeus (KKO 27.6.1984 n:o 1331) lausui perusteluissa, että jokaiselle kiinteistölle, jolla on oikeus yhteisiin vesiin, kuuluu sen omistajasta riippumatta oikeus kalastukseen paitsi kiinteistön omalla vesialueella, myös oman lohkokunnan yhteisellä vesialueella. Erikseen vahvistettavaksi jää vain ylimuistoisella nautinnalla tai muulla perusteella saatu erityinen oikeus kalastuspaikkaan tai kalastukseen toisen lohkokunnan tai valtion vesialueella. Edelleen päätöksen perusteluissa lausutaan, että tällaiset oikeudet perustuvat usein määräykseen tai ehtoon kiinteistöä muodostettaessa. Niiden laadun ja laajuuden selvittäminen ja niiden vahvistaminen on käsiteltävä kyseessä olevan vesirajankäyntitoimituksen yhteydessä soveltaen MK 12:4:ää, väliaralakia ja 28.9.1951

<sup>12</sup> Haataja 1951 s. 228 ja Honkanen, Marja-Leena: Kalastusoikeus s. 91, Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 1985.

annettua kalastuslakia. Tästä korkeimman oikeuden ratkaisun perusteluista ei kuitenkaan voitane tehdä sellaista johtopäätöstä, etteikö vesialueella, jota kyseinen Utsjoen vesirajan käynti koskee, voisi kiinteistölle olla myös oman lohkokunnan vesialueeseen kohdistuvaa erityistä oikeutta kalastuspaikkaan tai kalastukseen, koska kyse oli vanhan maakaaren ja väilirajalain mukaisesta vesipiirirajankäyntitoimituksesta, jossa mainittujen lakien ja pohjoisten kuntien isojakolain 18 §:n mukaan ratkaistiin vain lohkokuntien väliset rajat ja toisen lohkokunnan alueeseen kohdistuvat erityiset kalastusoikeudet. Korkeimman oikeuden ratkaistavaksi tullutta toimitusta koskeviin valituksiin ei siten voinut sisältyä kysymystä oman lohkokunnan alueeseen mahdollisesti kohdistuvasta erityisestä kalastusoikeudesta, koska tällaisia kysymyksiä toimituksessa ei kuulunut käsitellä ja ratkaista, eikä korkein oikeus sen vuoksi ole voinut lausua tästä asiasta.

Sekä LVV 4 §:n 2 momentin että KalL 13 §:n säännökset koskevat kalastusoikeutta toisen kylän rajan sisällä tai kylän rajan ulkopuolella. VMK 15 luku puolestaan koskee vain ylimuistaiseen nautintaan perustuvaa oikeutta. Muuhun saantoon kuin ylimuistaiseen nautintaan perustuva erityinen kalastusoikeus voisikin VMK 15:2:n säännöksen estämättä kohdistua myös jakokunnan vesialueeseen. Korkein oikeus onkin esimerkiksi tuomionsa (KKO 1929 II 364) perusteluissa todennut, että Lukkarilan talo ja kalastuspaikat olivat samassa Laution saaren jakokunnassa ja perustellut ratkaisuaan seuraavasti: ”Siksi Lukkarilan talon omistajilla ei MK (VMK) 15:2:n mukaan voinut olla ylimuistaisen nautinnan perusteella oikeutta kalastuspaikkoihin. He eivät olleet näyttäneet, että he olisivat *muullakaan tavoin saaneet* yksityistä oikeutta kalastukseen mainituissa kalastuspaikoissa.”

## Yhteinen kalastusoikeus

### Yhteisen kalastusoikeuden syntyminen

Kiinteistölle voi kuulua oikeus yksityisenä etuutena erinäiseen kalastuspaikkaan tai kalastukseen. Käytännössä oikeus kalastuspaikkaan tai kalastukseen erityisenä etuutena kuuluu useimmiten kuitenkin yhteisesti usealle kiinteistölle, joilla kullakin on tietyn suuruinen osuus tällaiseen oikeuteen.

Yhteinen kalastusoikeus on voinut syntyä siten, että se on jo alkuaan ollut ylimuistaisen nautinnan perusteella usealle talolle yhteinen tai se on annettu yhteisenä usealle talolle tai tilalle.<sup>13</sup> Varsinkin pohjoisten kuntien isojakoalueella taloille kuuluva yhteinen kalastusoikeus

<sup>13</sup> Jatkettaessa edellä käsiteltyä korkeimman oikeuden ratkaistavana (KKO 1997 II 112) ollutta vesipiirirajankäyntiä, toimitusmiehet kävivät väliarajat vesioikeudellisten kylien välillä ja LVV 4 ja 8 §:n mukaisesti tutkivat, oliko isojaon lohkokuntaan kuuluneilla yksinäistalolla ja kylällä oikeus kalastukseen tai kalastuspaikkaan meren rantaan rajoituvien samaan lohkokuntaan kuuluvien yksinäistalon ja kylän vesialueilla. Selvityksen perusteella toimitusmiehet päättivät, että ensiksi mainittujen yksinäistalon ja kylän taloilla on vesialuetta omistavien yksinäistalon ja kylän vesialueilla omistajien kanssa päällekkäinen ja samanaikainen kalastusoikeus, mikä näillä oli ollut ylimuistaisista ajoista alkaen ja mikä oikeus oli maanjako-oikeuden tuomiolla vuonna 1774 vahvistettu. Maaoikeus hylkäsi toimitusmiesten päätöksestä tehdyn valituksen aiheettomana. Myös korkein oikeus katsoi, ettei ollut syytä muuttaa maaoikeuden päätöstä (KKO 30.3.1984 nro 4623/83).

tiettyyn vesialueeseen on useasti syntynyt siten, että taloilla on katsottu olevan ylimuistoisen nautinnan perusteella oikeus kalastukseen samaan järveen tai uudistaloja valtion maalle perustettaessa eri taloille on annettu oikeus kalastukseen tai kalastuspaikkaan koskien samaa vesialuetta. Tavallisimmin yhteinen kalastusoikeus on syntynyt kuitenkin sillä tavoin, että alkuaan yksittäiselle talolle kuulunut oikeus on jakolainsäädännön mukaisten maanmittaustoimitusten seurauksena jakaantunut usealle toimituksessa muodostetulle kiinteistölle. Niin jakolaitoksesta annetun asetuksen, jakolain kuin kiinteistönmuodostamislainkin mukaan osuus yhteiseen erityiseen etuuteen on voitu luovuttaa määräalan luovutukseen liittyen. Sanottujen lakien voimassaolon aikana on voitu myös erikseen luovuttaa osa tilalle kuuluvasta erityisestä etuudesta.<sup>14</sup> Voimassa olevat säännökset erityisen etuuden luovutuksesta määräalan lohkomisen yhteydessä tai erikseen sisältyvät KML 151 §:n 1 momenttiin ja 159 §:n 2 momenttiin. Samoin mainittujen lakien mukaisten halkomisten ja jakotoimitusten yhteydessä kiinteistön erityinen etuus on voitu jakaa yhteiseksi ja osuus etuuteen jakaa edelleen toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen kesken. Kiinteistölle kuuluvan erityisen etuuden tai yhteistä aluetta koskevan osuuden käsittelyä halkomisessa ja jaossa koskevat KML 148, 152 ja 159 §:n sekä 150§:n 1 momentin säännökset. Nykyään pyritään välttämään kiinteistölle kuuluvan erityisen etuuden ja yhteistä erityistä etuutta koskevan osuuden tarpeetonta jakaantumista toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen kesken.

Käytännössä esiintyy tapauksia, joissa eri taloille on annettu oikeuksia kalastukseen siten, että ne ovat osittain päällekkäisiä. Jonkin tai joidenkin talojen erityisperusteinen kalastusoikeus voi koskea esimerkiksi koko järven aluetta, toisten talojen oikeus taas vain tiettyä osaa järvestä. Näissä tapauksissa on katsottava, että vain niiden talojen ja tilojen oikeudet, joiden kalastusoikeuden laajuus on sama, muodostavat saman yhteisen erityisen kalastusoikeuden. Tällä tavoin samaan vesialueeseen voi kohdistua useampia eri yhteisiä erityisiä kalastusoikeuksia, joilla kullakin on oma yhteisaluelain mukainen osakaskuntansa. Toimitusmiehet ovat Utsjoen kunnan Kirkonkylän ja Nuorgamin kylissä sekä valtionmaalla suoritetussa vesirajankäynnissä päätöksessään katsoleet, että mikäli taloille on annettu osuus samaan kalastuspaikkaan, kyseessä on yhteinen erityinen etuus. Edelleen toimitusmiehet ovat katsoleet, että yksi yhteinen erityinen etuus voi olla kyseessä myös silloin, kun useammalla kohteella on täsmälleen samat osakastilat ja kohteet ovat samantyyppiset. Esimerkkinä tällaisesta yhteisestä kalastusetuudesta voidaan mainita oikeus kalastukseen, joka kohdistuu usean järven alueeseen. Jos sen sijaan samoilla tiloilla on oikeus kalastaa jossakin tunturijärvessä ja oikeus kalastaa tietyssä patopaikassa, kyseessä on kaksi eri erityistä etuutta. Sekä maa-oikeus että korkein oikeus (KKO 18.12.2006 nro 3111) pysyttivät nämä toimitusmiesten ratkaisut.

## Osakasluetteloiden laatiminen

Laadittaessa yhteisen erityisen etuuden osakasluetteloa joudutaan ratkaisemaan sekä eri talojen välinen suhde että tiettyyn taloon kuuluvien tilojen välinen suhde, milloin useampaan eri

<sup>14</sup> Haataja 1949 s. 529–534, Suoma 1974 s. 225–226.

taloon kuuluvilla tiloilla on yhteinen erityinen etuus. Vaihtoehtoisina ratkaisuin talojen väliin suhteeseen voisi tulla kysymykseen joko se, että eri taloilla on samansuuruinen osuus taikka se, että talojen osuus jakaantuu talojen alkuperäisten manttaalien suhteessa. Edellä mainitussa Utsjoella tehdyssä vesirajankäyntitoimituksessa toimitusmiehet päättivät, että talojen osuus kuhunkin yhteiseen erityiseen etuuteen jakaantuu manttaalien mukaisessa suhteessa. Päättöstään toimitusmiehet perustelivat sillä, että manttaali osoittaa talon suuruutta ja siten sen on katsottava osoittavan annetun kalastusoikeuden laajuutta ja että myös osuudet yhteiseen vesialueeseen jakaantuvat talojen kesken manttaalien mukaan. Tätä toimitusmiesten päätöstä ei muutettu maa- tai kalastusoikeuden tai korkeimman oikeuden tuomioissa. Toimitusmiesten ratkaisua on pidettävä johdonmukaisena, koska sen enempää nykyisestä kuin vanhemmastakaan lainsäädännöstä ei ole löydettävissä muuta ratkaisuperustetta. Talolle sitä perustettaessa annettiin maatiluksia ja muita etuuksia manttaalin mukaan.

Osaksluetteloiden laatimiseen kuuluu myös sen ratkaiseminen, minkä perusteiden mukaan talon osuus erityiseen etuuteen jakaantuu taloon kuuluvien tilojen kesken. Talolle kuuluneen etuuden osuuksien jakaantuminen talosta muodostettujen tilojen kesken on tapahtunut useimmiten osittamistoimitusten eli halkomisen, lohkomisen tai palstatilan erottamisen seurauksena. Nykyiset säännökset sisältyvät halkomisen ja lohkomisen osalta KML 150 ja 152 §:n säännöksiin. Näiden mukaan asianosaisilla on sekä halkomisessa että määrääalan luovutuksessa valta sopia siitä, miten halkomisen tai lohkomisen seurauksena toimituksen kohteena olevan kiinteistön yksityinen erityinen etuus tai osuus yhteiseen etuuteen jakaantuu toimituksen yhteydessä. Halkomisessa on 150 §:n 1 momentin mukaan kuitenkin pyrittävä siihen, että erityinen etuus tai osuus tällaiseen annetaan yhdelle halkomisessa muodostetulle kiinteistölle, jollei jakaminen usean muodostetun kiinteistön kesken ole kiinteistöjen käytön kannalta tarkoituksenmukaista taikka jolleivät asianosaiset jakamisesta sovi. Aikaisemmin erityistä etuutta koskevat säännökset sisältyivät lohkomisen osalta JL 191 §:ään ja AJ 34 §:ään. Jakolain mukaan lohkotila sai osuuden lohkottavalle tilalle kuuluvaan erityiseen etuuteen vain sikäli kuin asianosaiset olivat niin sopineet. Vuoden 1916 jakolaitoksesta annetun asetuksen mukaan lohkotila sen sijaan sai osuuden lohkottavaan tilaan kuuluvaan erityiseen etuuteen, ”ellei lohkomisessa välipuheen nojalla toisin määrätä”. Kuten *Suomaa* huomauttaa<sup>15</sup>, olivat AJ 34 §:n ja JL 191 §:n säännökset tässä suhteessa vastakkaiset. Ongelmana näiden säännösten nojalla suoritetuissa lohkomistoimituksissa tehtyjen päätösten tulkinnassa jälkikäteen on se, ettei ennen vuonna 1988 tehtyä jakolain muutosta (625/1988) säännöksissä eroteltu selvästi erikseen yhteistä erityistä etuutta ja yhteistä aluetta ja varsinkaan toimituskäytännössä ei näiden eroavuuteen yleensä kiinnitetty riittävä huomiota ja tarkkuutta.

Aikaisemmin osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin etuuksiin sekä yksityiset erityiset etuudet ilmenivät maarekisteristä ja kiinteistörekisteristä hyvin puutteellisesti. Vielä nykyäänkin kiinteistörekisterin tiedot tässä suhteessa ovat puutteelliset. Aina vuoteen 1988 saakka lohkomistoimituksissa ei yleensä erikseen selvitetty lohkottavalle tilalle kuuluvia osuuksia yhteisiin

<sup>15</sup> *Suomaa* 1974 s. 186.

alueisiin ja erityisiin etuuksiin eikä myöskään yksityisiä erityisiä etuuksia, vaan muodostetun lohkotilan osuus näihin ilmaistiin lohkomistoimituksen pöytäkirjassa ylimalkaisilla sanannoilla, kuten ”osuus yhteisiin”, ”osuus yhteisiin alueisiin” tai ”osuus yhteisiin alueisiin ja etuuksiin”. Vaikka nykyään edellytetäänkin, että esimerkiksi kiinteistön määritystoimituksessa osuuksia ja erityisiä etuuksia selvitetään lähteenä käytetään toimitusasiakirjojen lisäksi myös lohkomisen perusteena olevaa luovutuskirjaa, ei näistäkään ole juurikaan apua selvityksen tekemisessä, koska myös luovutuskirjojen sanonnat ovat yhtä ylimalkaisia.

Nykyisessä oikeuskäytännössä näyttää annettavan suuri paino luovutuskirjassa käytetylle sanonnalle.<sup>16</sup> Oikeampaan ja oikeudenmukaisempaan ratkaisuun päästäisiin pyrkimällä selvittämään asianosaisten tarkoitus ja toimitusajankohtainen tulkinta luovutuskirjan sisällöstä. Varsinkin niissä tapauksissa, joissa lohkotilan omistaja tai hänen seuraajansa ovat käyttäneet tai käyttävät jatkuvasti lohkotilalle kiinteistölle kuulunutta erityistä kalastusoikeutta kalastuspaikkaan tai kalastukseen, eikä käytöstä ole ollut riitaa, olisi käytön katsottava olevan presumtio siitä, että luovutukseen on tarkoitettu sisältyvän myös osuus erityiseen etuuteen luovutuskirjassa ja toimitusasiakirjoissa käytetystä luovutuksen sanonnasta riippumatta. Myös silloin, kun luovutuskirja tarkoittaa sopimusta määräosin omistetun kiinteistön jakamisesta, olisi luovutuskirjan sisältöä jakosopimukseen perustuvassa lohkomisessa tulkittava siten, että sillä on tarkoitettu antaa jokaiselle sopimuksen perusteella muodostetulle kiinteistölle myös omistettua murto-osaa vastaava osuus erityisiin etuuksiin, jollei luovutuskirjassa nimenomaisesti toisin ole määrätty.

Halkomisessa muodostetuille tiloille on katsottava kuuluvan jako-osakkaan omistamaa murto-osaa vastaava osuus halottavalle tilalle kuuluneista erityisistä etuuksista ja osuuksista tällaisiin etuuksiin, jollei toimitusasiakirjoista nimenomaisesti muuta ilmene.<sup>17</sup>

## Vesialueen omistajan ja erityisen kalastusoikeuden haltijoiden välinen suhde

Yhteisäluelain mukaan yhteisen vesialueen osakaskiinteistöjen omistajat muodostavat oman osakaskunnan. Samoin yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöjen osakkaat muodostavat erikseen osakaskunnan (YhtAIL 3 §:n 1 momentti). Vain koskitilan omistaja ja koskitilaan kohdistuvan erityisen kalastusoikeuden omaavien kiinteistöjen omistajat muodostavat yhtei-

<sup>16</sup> Rovaniemen käräjäoikeuden tuomiossa 30.1.2004 nro 199 maa-oikeus perusteluissaan toteaa, että erityisperusteisen kalastusoikeuden voi luovuttaa määräalalle. Siitä pitää olla kauppakirjassa erillinen merkintä tai kiinteistön omistajan tahto sen luovuttamiseen on selvitettävä jossain muussa yhteydessä (kuin kiinteistön määrityksessä), lohkomisessa. Edelleen maa-oikeus on perusteluissa lausunut seuraavasti: Maa-oikeus katsoo, että se (erityisperusteinen kalastusoikeus) on kiinteistön käyttöön liittyvä niin olennainen etuus, ettei siitä voi luopua jollakin ylimalkaisella lausumalla osuudesta yhteisiin, eikä ennen kuin sen on todettu kuuluvan kiinteistöön ja määräalan luovuttaja on ollut siitä tietoinen. KKO pysytti tältä osin maa-oikeuden tuomion, KKO 18.12.2006 nro 3111.

<sup>17</sup> Hyvönen 2001 s. 501–502.

sen osakaskunnan, jossa osakkuudet määräytyvät sen mukaan kuin kullakin on kalastusoikeutta (YhtALL 3 §:n 2 momentti). KalL 3 §:n 1 momentin mukaan yhteisen kalaveden osakkaiden muodostama yhteisäluelain mukainen osakaskunta toimii kalastuslaissa tarkoitettuna kalastuskuntana, jonka tehtävänä on muun muassa järjestää alueellaan kalastuksen harjoittaminen ja kalakannan hoito siten kuin kalastuslaissa säädetään. Yhteisen erityisen kalastusoikeuden osakaskunta ei ole kalastuslaissa tarkoitettu kalastuskunta. YhtALL 15 §:n 2 momentin 7-9 kohdan mukaan osakaskunnan kokous päättää muun muassa tietyistä kalastukseen liittyvistä asioista yhteisen vesialueen osalta. Vaikka kyseisten säännösten on katsottava tarkoittavan yhteisen vesialueen osakaskuntaa, ilmeisesti myös yhteisen erityisen kalastusoikeuden osakkaiden muodostaman osakaskunnan tulee kyseisiä säännöksiä soveltaen päättää kalastusta koskevista asioista oman kalastusoikeutensa puitteissa. Sen sijaan kalastuslaissa tai yhteisäluelaisissa ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, miten vesialueen omistajan kalastuksen ja erityiseen etuuteen perustuvan kalastuksen järjestäminen sovitetaan yhteen. Laeissa ei myöskään ole säännöksiä siitä, mikä on vesialueen omistajan kalastusoikeuden ja vesialueeseen erityisenä etuutena kohdistuvan kalastusoikeuden keskinäinen suhde. Tällöin kysymys on muun muassa siitä, sulkeeko erityisen kalastusoikeuden haltijan kalastusoikeus pois vesialueen omistajan kalastusoikeuden sillä alueella, johon erityinen kalastusoikeus kohdistuu vai ovatko ne samanaikaisia ja päällekkäisiä, sekä siitä, miten kalastuksen määrä jaetaan omistajan ja erityisen kalastusoikeuden haltijan kesken silloin kun erityinen oikeus ei sulje pois vesialueen omistajan oikeutta kalastaa tietyllä kalastuspaikalla tai tietyllä vesialueella.

Aikaisemmin katsottiin, että erityinen kalastusoikeus oli yksinomainen ja muut poissulkeva. Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1968 II 47 kuitenkin osoittaa, ettei erityiseen etuuteen perustuvan kalastusoikeuden tarvitse olla muut poissulkeva. Kuten edellä on todettu, korkein oikeus on tuomiossaan pysyttänyt toimitusmiesten ja maa-oikeuden päätökset, joissa nimenomaisesti lausuttiin, että erityisen kalastusoikeuden haltijoilla on vesialueen omistajien kanssa päällekkäinen ja samanaikainen kalastusoikeus ylimuistaisen nautinnan perusteella (KKO 30.3.1984 nro 4623/83). Edelleen korkein oikeus on katsonut, ettei LVV 4 §:n 2 momentissa mainittu yksityinen oikeus kalastuspaikkaan tarkoita oikeuden haltijalle kuuluvaa yksinomaista oikeutta harjoittaa kalastusta määrätyssä paikassa toisen vesialueella, vaan erityistä oikeutta, joka ei estä vesialueen omistajaa sen ohella käyttämästä siellä hänelle kuuluvaa kalastusoikeutta (KKO 1981 II 128).

Erityisen kalastusoikeuden sisällön ja laajuuden on katsottava olevan sellaisen kuin se on ylimuistisella nautinnalla tai muulla laillisella perusteella saatu. Siten sisältö ja laajuus on tutkittava ja ratkaistava kussakin tapauksessa erikseen. Korkein oikeus on tuomionsa perusteluissa lausunut, että erityisperusteisten kalastusoikeuksien sisällöt toisen vesialueella ovat tulleet vesipiirirajankäyntitoimituksissa määritellyiksi eikä KML 101 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisessa kiinteistönmääritystoimituksessa voida enää muuttaa vesipiirirajankäyntitoimituksen lopputulosta (KKO 18.12.2006 nro 3111). Olisikin katsottava, että erityisellä kalastusoikeudella on etusija vesialueen omistajan kalastusoikeuteen nähden siinä mielessä, ettei vesialueen omistajan harjoittama kalastus saa haitata erityiseen kalastusoikeuteen perustuvaa kalastusta

siinä laajuudessa kuin oikeus on saatu.<sup>18</sup> Siten erityisen etuuden haltijan oikeus ja rasiteoikeuden haltijan oikeus suhteessa alueen omistajan oikeuteen käyttää omistamaansa aluetta olisivat analogisia.

## Eräitä prosessuaalisia näkökohtia

### Millainen kalastusoikeutta koskeva epäselvyys tai riita ratkaistaan kiinteistönmäärityksellä

KML 1 §:n 1 momentin 3 kohdan ja 3 §:n 1 momentin mukaan rekisteriyksikön ulottuvuuden tai muun kiinteistöjaotusta koskevan asian vahvistamiseen sovelletaan kiinteistönmuodostamislakia ja kyseiset toimenpiteet suoritetaan kiinteistötoimituksessa. Kiinteistönmuodostamislakia ei kuitenkaan sovelleta sellaiseen edellä tarkoitettuun kiinteistön muodostamista koskevaan asiaan, josta muualla laissa säädetään toisin (KML 1 §:n 2 momentti).

KML 101 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön ja muun rekisteriyksikön ulottuvuutta tai kiinteistöjaotusta muutoin koskevan riidan tai epäselvyyden käsittelemiseksi suoritetaan kiinteistönmääritys. Kiinteistönmäärityksellä selvitetään ja ratkaistaan muun ohella:

- kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen ja osuuden suuruus sekä kiinteistölle kuuluva erityinen etuus;
- yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöt ja niille kuuluvien osuuksien suuruudet; sekä
- muu kiinteistöjaotukseen liittyvä epäselvyys.

Edellä sanotun mukaisesti kiinteistölle yksityisenä erityisenä etuutena kuuluvaa kalastusoikeutta ja osuutta tällaiseen kalastusoikeuteen kuuluva epäselvyys tai riita ratkaistaan kiinteistönmääritystoimituksessa. Pääsäännön mukaisesti sellaista asiaa, joka KML 101 §:n mukaan ratkaistaan kiinteistötoimituksessa, ei saa ottaa yleisessä alioikeudessa ratkaistavaksi (KML 281 §). KML 1 §:n 2 momentin mukaisen poikkeuksen tästä pääsäännöstä näyttäisi muodostavan LVV 8 §:n säännös, jonka mukaan, jos oikeutta erinäiseen kalastuspaikkaan tai kalastukseen toisen kylän vedessä ei ole hyväksytty vesioikeudellisten kylien vesipiirirajankäynnissä, on selasta kalastamisen oikeutta koskeva kanne pantava vireille viimeistään kolmen vuoden kuluessa rajankäynnistä.<sup>19</sup> Tällainen kanne käsitellään yleisessä alioikeudessa. Toisaalta on kuitenkin huomattava, että myös sellainen toimitusmiesten kalastusoikeutta koskeva päätös, jolla vaatimus kalastusoikeudesta on hylätty, voidaan saada maa- ja metsäoikeuden tutkittavaksi valittamalla vesirajankäyntitoimituksesta maa- ja metsäoikeuteen säännönmukaisella tavalla.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Vrt. KKO 1980 II 100.

<sup>19</sup> Ks. Vihervuori, Pekka: Kiinteistötoimitus oikeusriidan ratkaisumenettelyä s. 818–823, Lakimies 5/1998 ja Vihervuori, Pekka: Kiinteistötoimituksen ja yleisen alioikeuden toimivaltasuhteista s. 251–264, teoksessa Prosessioikeudellisia erityiskysymyksiä, Juhlajulkaisu Antti Jokela 26.1.2005, Turku: Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2004.

<sup>20</sup> Hyvönen 2001 s. 654–657.

Jotta kalastusoikeutta koskeva riita tai epäselvyys voidaan ratkaista kiinteistönmääritystoimituksessa, kysymys tulee olla kiinteistöön kuuluvasta erityisestä etuudesta. Jos sen sijaan kalastusoikeus nojaa muuhun perusteeseen, sitä koskeva riita tulee ratkaista käräjäoikeudessa. Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2003:130 katsonut, ettei kysymyksessä ollut uistele-malla sekä vavalla ja vieheellä harjoitettua kalastusta voida vahvistaa LVV 4 §:n 2 momentissa tarkoitetuksi kiinteistöön kuuluvaksi oikeudeksi. Tätä koskeva asia tutkittiin ja ratkaistiin ta-vanomaisessa siviiliprosessuaalisessa järjestyksessä. Edellä asian taustaa koskevassa kohdassa olevassa kolmessa esimerkkitapauksessa on kysymys siitä, voidaanko kauppakirjan sopi-musehtoon nojautuvaa kalastusoikeutta koskeva riita ratkaista kiinteistönmääritystoimituk-sessa eli voiko kysymys olla kiinteistölle kuuluvasta erityisestä etuudesta. Kukaan hakijoista ei väittänyt, että jossakin maanmittaustoimituksessa tai muussa viranomaisen päätöksessä ky-seessä oleva kalastusoikeus olisi annettu kiinteistölle erityisenä etuutena.

P-S:n koskitilaa koskevassa esimerkkitapauksessa maanmittaustoimisto hylkäsi toimitusha-kemuksen sillä perusteella, ettei hakemuksessa tarkoitettu epäselvyys koskenut kiinteistön ulottuvuuteen kuuluvaa erityistä etuutta eikä sellaisen etuuden osakkuutta, minkä vuoksi ky-symys ei ole KML 101 §:n 1 momentin mukaisesta riidasta tai epäselvyydestä, joka voitaisiin tutkia ja ratkaista kiinteistönmäärityksellä. Maanmittauslaitoksen keskushallinto, jolle maan-mittaustoimiston hylkäävästä päätöksestä valitettiin KML 285 §:n 3 momentin mukaisesti, hyl-käsi valituksen ja jätti maanmittaustoimiston päätöksen voimaan samoilla perusteilla kuin maanmittaustoimisto oli hylännyt hakemuksen. Myös Oulun hallinto-oikeus, jolle keskushal-linnon päätöksestä valitettiin, hylkäsi valituksen katsoen, ettei kysymyksessä ole kiinteistölle annettua erityistä etuutta koskeva epäselvyys, jota KML 101 §:ssä tarkoitetaan, minkä vuoksi toimitusmääräystä ei ole tullut antaa (Oulun hallinto-oikeuden päätös 12.12.2006 nro 06/0620/1). Hallinto-oikeuden päätös syntyi äänestyksen jälkeen. Eri mieltä ollut jäsen katsoi, että ratkaistaessa valitusta, jolla toimitusmääräyksen antaminen on eväty, laintulkinnan sel-keyden kannalta katsoen hallintotuomioistuimen on hakemuksen perusteella ratkaistava, voi-taisiinko haetussa toimituksessa ylipääntänsä saavuttaa hakijan tavoittelema tulos. Kiinteistön-muodostamislain säännösten tulkintaa koskeva kysymys on tarkoitettu ratkaistavaksi ensi as-teessa maanmittaustoimituksessa ja mikäli ratkaisuun ollaan tyytymättömiä, niin maaoukeu-  
dessa ja viime kädessä korkeimmassa oikeudessa. Näillä perusteilla eri mieltä ollut jäsen katsoi, että epäselvissä tilanteissa toimitusmääräys on annettava, minkä vuoksi maanmittaustoimis-ton ja Maanmittauslaitoksen päätökset tuli kumota ja asia palauttaa maanmittaustoimistolle toimitusmääräyksen antamista varten.

Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Päätöksellään korkein hallinto-oikeus (KHO 1.4.2008 nro 669) kumosi hallinto-oikeuden, Maanmittauslai-toksen keskushallinnon ja maanmittaustoimiston päätökset ja palautti asian maanmittaustoi-mistolle uudelleen käsiteltäväksi. Korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei kysymystä yhteisen eri-tyisen etuuden osakaskiinteistöistä ja niiden osuuksien suuruuksista voida ratkaista kiinteis-tönmuodostamislain 101 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisesti ilman, että esikysymyksenä ratkaistaan, onko asiassa yleensäkin kysymys kiinteistönmuodostamislaisa tarkoitettua

erityisestä etuudesta. Edelleen korkein hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että toimitusmääräystä koskevaan hakemukseen annettuun päätökseen haetaan muutosta hallintolainkäyttölain mukaisesti, kun taas toimituksessa tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta yleisen lainkäytön järjestyksessä maa-oikeudessa ja edelleen korkeimmassa oikeudessa. Kiinteistönmuodostamista koskevissa asioissa on valitustie siten järjestetty kulkemaan eri linjoja, eikä hakija voi saattaa asiaansa ratkaistavaksi kiinteistönmääritystoimituksessa ja siihen liittyvässä muutoksenhakujärjestelmässä, ellei hänelle anneta toimitusmääräystä. Ratkaistessaan valitusta päätöksestä, jolla toimitusmääräyksen antaminen on eväty, hallintotuomioistuimien ei voi ottaa ratkaistavakseen kiinteistötoimituksen lopputulosta, vaan sen on ratkaistava, voiko asia yleensäkin kuulua toimituksessa ratkaistavaksi ja voitaisiinko haetussa toimituksessa ylipäätään saavuttaa hakijan tavoittelema tulos. Näillä perusteilla korkein hallinto-oikeus katsoi päätöksessään, että epäselvässä tilanteessa toimitusmääräys on annettava.

Jos sen sijaan toimitushakemuksessa on kysymys sellaisesta asiasta, joka ei yleensäkin voi kuulua kiinteistönmääritystoimituksessa ratkaistavaksi eikä haetussa toimituksessa voida ylipäätään saavuttaa hakijan tavoittelemaan tulosta, toimitushakemus on hylättävä (KHO 27.10.2006 nro 2855).

Toisessa esimerkkitapauksessa, jossa oli kysymys Iijossa sijaitsevasta koskitilasta, toimituksen hakija pyysi KML 101 §:n mukaisella kiinteistönmääritystoimituksella selvittämään ja ratkaisemaan, kohdistuuko kyseiseen koskitilaan kiinteistön erityiseksi etuudeksi katsottavia kalastusoikeuksia. Hakija esitti käsityksensä, ettei tällaisia oikeuksia kohdistu, vaan kyseessä voi olla ainoastaan kauppakirjan sopimusehtoon perustuvia oikeuksia. Maanmittauslaitoksen annettua toimitusmääräyksen kiinteistönmääritystoimituksen suorittamiseen, toimitusinsinööri oli päätöksessään katsonut, ettei koskitilan alueeseen kohdistu mitään kiinteistön ulottuvuuden osana olevaa erityistä etuutta eikä kiinteistön ulottuvuuden osana olevaa rasitetta, joka oikeuttaisi kalastamaan koskitilan alueella. Ratkaisu on perustunut KML 101 §:n 1 momentin 3 ja 8 kohtiin. Maa-oikeus, johon toimitusmiesten päätöksestä valitettiin, hylkäsi valituksen hyväksyen toimitusinsinöörin päätöksen perustelut. Korkein oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa.

Kolmannessa esimerkkitapauksessa, jossa hakija vaati Maanmittauslaitoksen keskushallintoa ryhtymään toimenpiteisiin sellaisen kalastusoikeuden merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin, jonka hän oli saanut määräalan kauppakirjalla, keskushallinto katsoi, ettei kysymys ole kiinteistön ulottuvuuteen kuuluvasta eikä myöskään muusta KML 1 §:ssä tarkoitettusta asiasta eikä kiinteistörekisterilain mukaisesta kiinteistörekisteriin merkittävästä asiasta ja ilmoitti hakijalle, ettei hakemus anna aihetta toimenpiteisiin Maanmittauslaitoksen taholta.

Korkeimman oikeuden tuomioon KKO 18.12.2006 nro 3111 liittyy myös kysymys siitä, voidaanko erityisen etuuden aineellinen sisältö selvittää kiinteistönmääritystoimituksella, kuten valituksessa oli vaadittu. Kiinteistönmääritystoimitus on luonteeltaan deklaratiivinen toimitus. Siinä ei voida määritellä kalastusoikeuden tai muunkaan erityisen etuuden sisältöä poikkeavasti siitä, millaiseksi se on määritelty vesipiirirajankäyntitoimituksessa tai muussa viranomaisen päätöksessä, jossa se on kiinteistölle annettu tai vahvistettu. Kiinteistönmäärityksellä ei

voida myöskään antaa sellaisia oikeuteen liittyviä täsmentäviä määräyksiä, jotka eivät perustu oikeutta koskeneeseen saantoon. Edellä mainitun korkeimman oikeuden tuomion perustelujen mukaan erityisten etuuksien sisältöä voidaan kuitenkin tarpeen vaatiessa selvittää kiinteistönmääritystoimituksella, jos tähän on riittäviä perusteita.

KML 149 §:n mukaan sekä yhteinen erityinen etuus että yksityinen erityinen etuus voidaan lakkauttaa sitä varten suoritettavassa kiinteistötoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä, mikäli pykälässä säädetty edellytykset etuuden lakkauttamiselle ovat olemassa. Sen sijaan laissa ei ole sellaisia säännöksiä, joiden perusteella erityisen etuuden aineellista sisältöä voitaisiin muuttaa kiinteistötoimituksella.

### Vaatus kalastusoikeuksien selvittämisestä ja vahvistamisesta vesipiirirajankäynnin yhteydessä

LVV 8 §:n mukaan, jos jollakin on oikeus erinäiseen kalastuspaikkaan tai kalastukseen toisen kylän vedessä, on sellaista kalastamisen oikeutta koskeva kanne, ellei sitä oikeutta veden piirirajaa käytäessä ole hyväksytty, pantava vireille kolmen vuoden kuluessa rajankäynnistä. Vastaava säännös sisältyy KalL 13 §:n 2 momenttiin. Korkeimman oikeuden tuomiossa KKO 1995:6 on todettu, että kalastuspaikkaan tai kalastukseen toisen kylän tai valtion vesialueella ylimuistaisen nautinnan perusteella saadut erityiset oikeudet on selvitettävä ja niiden vahvistaminen käsiteltävä veden piirirajaa käytäessä. LVV 8 §:n ja KalL 13 §:n 2 momentin säännökset huomioon ottaen on katsottava, että kannevalta ainakin ylimuistiseen nautintaan perustuvan kalastusoikeuden osalta katkeaa kolmen vuoden määräajan laiminlyönnin johdosta. Haataja on esittänyt kritiikkiä tällaista tulkintaa vastaan.<sup>21</sup> Haatajan mukaan määräaika on alkanut kulua vain, jos kysymys kalastusoikeuden olemassaolosta on ratkaistu ja hylätty vesipiirirajankäynnissä.

Sen sijaan voidaan perustellusti kysyä, koskeeko vaatimus kalastusoikeuden selvittämisestä ja vahvistamisesta veden piirirajan käymisen yhteydessä myös sellaista erityisperusteista kalastusoikeutta, joka on annettu talolle sen perustamisen yhteydessä ja joka ilmenee talon perustamisasiakirjoista ja ehkä myös muista asiakirjoista ja jota talon tai siitä muodostettujen tilojen omistajat käyttävät. Tällainen oikeus voi olla esimerkiksi oikeus kalastukseen jossakin järvestä tai oikeus kalapatoon. Olisiko LVV 8 §:n ja KalL 13 §:n 2 momentin säännöstä näissä tapauksissa sovellettava siten, että säädetty kolmen vuoden aika kanteen nostamiselle alkaa kulua vain niissä tapauksissa, joissa kysymys tällaisen oikeuden olemassa olostä on otettu esille vesipiirirajankäynnissä sen epäselvyyden tai riitaisuuden vuoksi ja oikeutta ei ole tällöin piirirajaa käytäessä hyväksytty. Tällaista lain soveltamista puoltaisi se, että toimitus olisi katsottava suoritetuksi puutteellisesti, kun toimitusinsinööri ei ole ottanut virallisperiaatteen mukaisesti käsiteltäväksi sellaista kalastusoikeutta, joka ilmenee kiinteistöä koskevista asiakirjoista. Perustellusti voidaan myös kysyä, koskeeko edellä mainituissa säädöksissä tarkoitettu kalastusoi-

<sup>21</sup> Haataja 1951 s. 226–230.

keuksia koskeva vahvistamisvaatimus ylittäänsä sellaista kiinteistölle erityisenä etuutena annettua kalastusoikeutta, joka on laillisella perusteella saatu ja jonka saanto ilmenee asiakirjoista.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Ks. Hyvönen 2001 s. 654–658 ja Honkanen 1985 s. 101–104 sekä KKO 18.12.2006 nro 3111 ja Rovaniemen käräjäoikeuden (maaoikeus) päätös 22.8.2007 nro M 06/3113.