

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi jakolain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan jakolakiä muutettavaksi siten, että erillisten yhteisten alueiden, kuten soran, saven ja muiden maa-ainesten ottopaikkojen, lastaus- ja laituripaikkojen sekä venevalkamapaikkojen jakaminen voitaisiin suorittaa nykyistä tarkoituksenmukaisemmin. Pääperiaatteena säilyisi edelleen se, että osakkaalla on oikeus jaolla erotuttaa osuutensa yhteisestä alueesta. Jaossa noudatettaisiin samantapaista menettelyä kuin yhteisen vesijätön jaossa. Jaon yhteydessä voitaisiin suorittaa tilusvaihtoja ja ottaa vähäisessä määrin jakoon yhteisen alueen ulkopuolisia tiluksia. Erillisen yhteisen alueen jako voitaisiin suorittaa myös siten, että yhteinen alue alueellisiin osina liitettäisiin siihen rajoittuvien kiinteistöjen tai yhteismetsän tiluksiin täyttä korvausta vastaan. Jos osuuden erottamista jaon avulla ei voitaisi toteuttaa, yhteisen alueen osakkaalla olisi oikeus vaatia osakaskuntaa lunastamaan tarpeettomaksi tullut osuus.

Edelleen jakolakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset siitä, että kiinteistön omistaja tai

yhteismetsän osakaskunta voisi lunastaa tietyn edellytyksin sellaisen erillisen yhteisen alueen, joka rajoittuu kiinteistön tai yhteismetsän tiluksiin. Nämä säännökset vastaisivat jakolaissa nykyisin olevia vesijätön lunastamista koskevia säännöksiä.

Vanhimmissa maanmittaustoimituksissa on voitu jättää jaon ulkopuolelle tai erottaa jaossa sellainen alue, joka on tarkoitettu jakokunnan käyttöä laajempaan yleisluonteiseen käyttöön. Tällaisen alueen omistusta mahdollisesti koskevan epätietoisuuden poistamiseksi jakolakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset siitä, että jaon täydentämis-toimituksessa voitaisiin määrätyn perustein selvittää ja ratkaista kyseisen alueen omistusoikeus sekä muodostaa alue tarpeen vaatiessa kiinteistöksi. Tätä tarkoittavan toimituksen maanmittauskonttori voisi myös viran puolesta määrätä suoritettavaksi.

Muutokset on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1987 alusta.

YLEISPERUSTELUT

1. Esityksen tavoitteet ja keinot

Tiettyjä erityisiä tarpeita varten on jo 1700-luvulta lähtien jakotoimituksissa jätetty tai erotettu erilaisia alueita tilojen yhteisiksi. Nämä alueet ovat jakolain mukaan erillisiä yhteisiä alueita. Tällaisia yhteisiä alueita on voitu jättää päältäpäin koko jakokunnan yhteisiin tarpeisiin, kuten venevalkamiksi, lastauspaikoiksi, laiturialueiksi ja kalastusta varten tarpeellisiksi maa-alueiksi. Hiekan, saven ja muiden maa-ainesten

ottopaikkoja erotettiin puolestaan vain joidenkin jakokuntaan kuuluvien tilojen yhteisiksi. Vähäisiä saaria ja luotoja on jätetty jakokunnan osakastilojen yhteisiksi siten, ettei niitä vähäisen arvon vuoksi ole ensinkään otettu huomioon jakotoimituksessa. Pinta-alaltaan edellä tarkoitettut yhteiset alueet ovat yleensä varsin vähäisiä.

Vanhimmissa maanmittaustoimituksissa on voitu jättää jaon ulkopuolelle tai erottaa myös sellaisia alueita, jotka on tarkoitettu jakokunnan käyttöä laajempaan yleisluonteiseen käyttöön.

Nämä alueet siirtyivät jakokunnan omistuksesta sille oikeushenkilölle, jonka tuli huolehtia alueen käyttöön liittyvän yleisen tarpeen tyydyttämisestä. Tällaisia alueita ovat muun muassa eräät kirkon ja hautausmaiden alueet, makasiinialueet, koulualueet, köyhäinhuoneen tontit, vankihuoneen paikat, käräjäpaikat, sotaväen harjoituskentät ja kanava-alueet. Edellä tarkoitetuista yleisistä tarpeista huolehtiminen on voinut kuulua esimerkiksi valtiolle, seurakunnalle tai kunnalle. Huolehtimisvastuun siirtyessä on tarvetta varten varatun alueen omistusoikeuden katsottu siirtyneen sille, joka ryhtyi huolehtimaan alueeseen liittyvästä yleisestä tarpeesta.

Yleiseen tarpeeseen erotettujen alueiden käsittely vanhoissa maanmittaustoimituksissa on ollut hyvin epäyhtenäistä. Eräissä isojaoissa kyseisten alueiden erottamisesta on tehty merkintä ainoastaan toimituskartalle. Toisinaan on erottamisesta lisäksi tehty merkintä jakokirjaan tai muuhun toimitusasiakirjaan. Myös käytetyt merkinnät vaihtelivat eri alueilla. Toimitusasiakirjoihin alue on saatettu merkitä erotetuksi jakokunnan yhteiseksi alueeksi siinäkin tapauksessa, että alue oli tarkoitettu yleiseen tarpeeseen käytettäväksi ja jätetty päältäpäin pois jakokunnalle tulevista tiluksista. Toimituskartassa tai asiakirjoissa on eräissä tapauksissa merkintä siitä, kenen tarpeisiin alue erotettiin, mutta useimmiten on merkitty vain ne käyttötarkoitukset, joita varten erottaminen tapahtui.

Jakokunnan osakkaiden tarpeita varten muodostetut erilliset yhteiset alueet ovat olosuhteiden muuttumisen vuoksi monessa tapauksessa jääneet käyttämättömiksi. Varsin tavallista on, että erillisen yhteisen alueen hallinto on järjestämättä. Tilojen osittamisten seurauksena yhteisomistus on monesti jakaantunut niin monen tilan kesken, etteivät omistussuhteet ole enää selvillä. Kun omistuksen selvittämisen ja alueen jakamisen kustannukset voivat nousta moninkertaisiksi alueen arvoon nähden, on jaon toimittaminen ja alueen käytön uudelleen järjestäminen jäänyt toteuttamatta, vaikka alueella ei olisi enää käyttöä osakkaiden tarpeisiin. Kun erillisistä yhteisistä alueista arviolta vain noin 20—30 prosenttia on merkitty maarekisteriin, on yhteisen alueen olemassaolon selvittäminen usein varsin vaikeaa.

Yleisluonteiseen käyttöön maanmittaustoimituksessa jätetyt tai erotetut alueet ovat nekin suurelta osin maarekisteriin merkitsemättä. Olosuhteiden muuttuttua on syntynyt tilanteita, jolloin ei enää ilman erityisen selvityksen tekemistä tiedetä, kenen omistukseen yleisluonteiseen käyt-

töön tarkoitettu alue kuuluu vai onko alue mahdollisesti katsottava jakokunnan omistamaksi yhteiseksi alueeksi. Niissä tapauksissa, joissa tällainen yleisluonteiseen käyttöön tarkoitettu alue on ollut vähäinen, on alue olosuhteiden muuttuttua saattanut jäädä käyttämättömäksi ja vaille haltijaa.

Edellä mainittujen erillisten yhteisten alueiden ja yleisluonteiseen käyttöön erotettujen ja jätettyjen alueiden rekisteröintiä koskevat puutteellisuudet ja omistusoikeutta koskevat epäselvyydet aiheuttavat sekaannusta kiinteistöjärjestelmässä. Vaikka kyseiset alueet ovat useasti varsin vähäisiä, ne sijaintinsa vuoksi voivat aiheuttaa haittaa viereisten tilusten käytölle. Alueen omistusta koskevien epäselvyyksien vuoksi oikeustoimien tekeminen esimerkiksi alueen liittämiseksi viereisiin tiluksiin tai alueen käytön järjestämiseksi muutoin on useasti varsin vaikeaa.

Erillisten yhteisten alueiden osalta on lakiehdotuksessa periaatteena se, että yhteisen alueen osakas on oikeutettu saamaan osuutensa siitä jaolla erotetuksi. Olosuhteiden muuttumisen vuoksi syntyy monesti tilanteita, joissa yhteinen alue on edelleen tarpeellinen osalle sen osakkaita, kun taas osalle osakkaista alueesta ei ole mitään hyötyä. Tämän vuoksi jakolain säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi siten, että osakkaalle tarpeettomaksi käynyt osuus voitaisiin määrätä sellaisten osakkaiden lunastettavaksi, jotka edelleen tarvitsevat aluetta käyttöönsä, jollei alueen jakaminen ole mahdollista. Jakamista koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi siten, että jaossa tilussijoitus voitaisiin suunnitella nykyistä paremmin vastaamaan vallitsevia olosuhteita ja että toimitusmenettelyn yksinkertaistumisen kautta toimituskustannukset alenisivat nykyisestään.

Jakolakiin ehdotetaan lisättäväksi myös säännökset siitä, että kiinteistön omistaja tai yhteismetsän osakaskunta voisi lunastaa sellaisen erillisen yhteisen alueen, joka rajoittuu kiinteistön tai yhteismetsän tiluksiin, jos tällainen alue huomattavasti vaikeuttaa kiinteistön tai yhteismetsän tilusten käyttöä tahi jos yhteistä aluetta voitaisiin käyttää tarkoituksenmukaisesti vain sanottujen tilusten yhteydessä.

Yleiseen tarpeeseen erotettujen tai jätettyjen alueiden omistusoikeutta koskevien epäselvyyksien ratkaisemiseksi jakolakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset siitä, kenelle alueen omistusoikeus kuuluu. Ehdotetut säännökset vastaavat nykyisen oikeuskäytännön mukaista käsitystä siitä, ketä kussakin yksittäistapauksessa olisi pidettävä

alueen oikeana omistajana. Kysymys omistusoikeudesta ratkaistaisiin jaon täydentämistoimituksessa, jossa alue myös muodostettaisiin kiinteistöksi tai yhteiseksi alueeksi.

2. Nykyinen tilanne ja asian valmistelu

2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö sekä muutostarve

Jakolain mukaan erillisen yhteisen alueen osakas on oikeutettu saamaan osuutensa siitä jaolla erotetuksi, jos se voi tapahtua kenellekään haittaa tuottamatta eikä alueen arvo jaon kautta sanottavasti vähene. Tällaisen jakotoimituksen yhteydessä voidaan suorittaa pakollinen tilusvaihto, mikäli tilusvaihdon edellytykset muutoin ovat olemassa, sekä tilojen omistajien sopimuksesta siirtää tilalle kuuluva osuus toiseen tilaan joko kokonaan tai osaksi. Samoin tilojen omistajien sopimuksesta voidaan tilalle yhteisen alueen jaossa tuleva vähäinen erillinen alue siirtää toiseen tilaan, milloin luovuttava tila ei voisi käyttää tällaista aluetta tarkoitustaan vastaavalla tavalla. Sen sijaan jakolakiin ei sisälly säännöksiä sellaisen tapauksen varalta, että jollekin osakkaalle osuus yhteiseen alueeseen on käynyt tarpeettomaksi, mutta osuutta ei voida erottaa sen vuoksi, että erottamisesta aiheutuisi toisille osakkaille haittaa. Jakolakiin ei sisälly myöskään sellaisia säännöksiä, jotka mahdollistaisivat erillisen yhteisen alueen jakamisen siten, että alue siirrettäisiin osina viereisten rekisteriyksikköjen tiluksiin täyttä korvausta vastaan.

Erilliset yhteiset alueet ovat yleensä pieniä ja arvoltaan vähäisiä, joten kullekin osakkaalle osuuden perusteella tuleva alue on tällöin käyttöarvoltaan lähes olematon. Tämän vuoksi alueen jakamista haetaan vain harvoin, vaikka alue olisi jäänyt täysin käyttämättömäksi. Kyseisten alueiden omistuksen selvittämistä ja jakamista vaikeuttaa lisäksi myös se seikka, että jaosta osakkaan maksettavaksi tulevat jakokustannukset voivat ylittää huomattavastikin osakkaan jaossa saaman alueen arvon.

Jotta yhteisen alueen omistussuhteet voitaisiin muuttaa alueen nykyistä käyttötarvetta vastaavaksi ja jotta käyttämättömiksi jääneet yhteiset alueet voitaisiin jakaa niin, että jaon lopputulos olisi tarkoituksenmukainen, ehdotetaan jakolain 6 luvun säännöksiä erillisen yhteisen alueen jakamisesta tarkistettaviksi. Tarkoituksena on, että

osakkaille tarpeellinen yhteinen alue säilyy edelleen yhteisenä, mutta sellainen osuus, joka ei ole osakaskiinteistön käytölle enää tarpeen, joko erotetaan yhteisestä alueesta jakamalla tai määrätään toisten osakkaiden lunastettavaksi. Tarkoituksena on myös tehdä mahdolliseksi erillisen yhteisen alueen lunastaminen samalla tavoin kuin yhteisen vesijättöalue voidaan lunastaa jaossa. Lunastamisen menettely jaossa olisi toissijainen ja tulisi koskemaan vain sellaisia tilanteita, joissa perinteistä jakomenettelyä käyttäen ei päästäisi tilusajoituksen kannalta tyydyttävään lopputulokseen.

Erillinen yhteinen alue saattaa sijaita siten, että se haittaa huomattavasti viereisten tilusten käyttöä. Haitta voidaan poistaa eräissä tapauksissa toimittamalla tilusvaihto. Jos viereisen kiinteistön omistaja on yhteisen alueen osakas, voi haitan poistaminen olla mahdollista yhteisen alueen jaon avulla. Muissa kuin edellä mainituissa tapauksissa viereisen alueen omistajalla ei ole mahdollisuutta saada viereille sellaista toimitusta, jolla haitta voitaisiin poistaa. Edellä tarkoitettua haitan poistamiseksi lakiin ehdotetaan lisättäviksi säännökset erillisen yhteisen alueen lunastamisesta ja siirtämisestä viereiseen kiinteistöön tai yhteismetsään.

Olosuhteet ovat voineet muuttua niin, että yhteistä aluetta voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain viereisten tilusten yhteydessä. Esimerkiksi vähäinen maa-aineksen ottopaikka, jota ei enää käytetä tarkoitukseensa, voi olla laadultaan ja sijainniltaan sellainen, että se soveltuu vastaisuudessa käytettäväksi vain viereisen alueen lisäalueena. Kun osakkailla ei useinkaan ole mielenkiintoa tällaisten vähäisten alueiden jakamiseen, jäävät alueet käyttämättömiksi ja hoitamattomiksi. Tämän vuoksi on tarpeellista, että viereisen kiinteistön omistajalle tai yhteismetsän osakaskunnalle annetaan mahdollisuus lunastaa sellainen yhteinen alue, jota voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti vain viereisten tilusten yhteydessä. Säännökset vastaisivat niitä säännöksiä, jotka koskevat yhteisen vesijättöön lunastamista ja siirtämistä viereisen tilan tai yhteismetsän tiluksiin.

Jakokunnan käyttöä laajempaan yleisluonteiseen käyttöön jaossa jätettyjen ja erotettujen alueiden osalta ei jakolaisissa ole nimenomaisia säännöksiä. Eräissä tapauksissa tällaisia alueita koskevia epäselvyyksiä on pyritty selvittämään lohkomisen, palstatilan erottamisen tai pakkolunastuksen avulla. Näihin toimituksiin liittyvänä on saatettu ratkaista myös alueen omistusoikeutta

koskeva riita-asia toimitusmenettelyn yhteydessä. Tällaisten alueiden ulottuvuutta koskevat epäselvyydet on pyritty selvittämään rajankäynti-, katselemus-, kartoitus-, paalutus- tai pyykitystoimituksessa tahi jaon täydentämistoimituksessa. Mainittuja toimituksia ei kuitenkaan ole tarkoitettu puheena olevia alueita koskevien epäselvyyksien selvittämiseen. Asian kaikinpuolinen selvittäminen vaatisi monesti useamman eri toimituksen suorittamisen samalla kertaa, minkä vuoksi asian selvittäminen kestää kauan ja vaatii kustannuksia. Milloin omistusoikeusriita on tullut vireille maanmittaustoimituksesta erillään, kuuluu lain mukaan asian ratkaiseminen yleiselle tuomioistuimelle. Kun ratkaisun perustana ovat oleellisilta osin vanhat maanmittausasiakirjat ja kun alueen omistusoikeutta koskevan ratkaisun lisäksi asian selvittäminen useasti vaatii rajojen käymistä ja nautintarajojen selvittämistä sekä alueen muodostamista kiinteistöksi, ei myöskään alioikeus sovellu hyvin tällaisiin yleisluonteisiin tarkoituksiin jaossa jätettyjä tai erotettuja alueita koskevien omistusoikeusriitojen ja epäselvyyksien ratkaisupaikaksi. Tämän vuoksi jakolakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset tällaisen yleisluonteiseen käyttöön jaossa jätetyn tai erotetun alueen kiinteistöksi muodostamisesta ja sen omistusoikeuden ratkaisemisesta jaon täydentämistoimituksessa.

Voimassa olevassa lainsäädännössä ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, minkä perusteiden mukaan puheena olevien alueiden omistusoikeutta koskevat epäselvyydet tulee ratkaista. Oikeuskäytännössä on omistajaksi katsottu se, joka aluetta yleisluonteiseen tarkoitukseen jätettäessä tai erotettaessa on tullut alueen omistajaksi tahi joka johtaa omistusoikeutensa tällaiselta alkuperaiselta omistajalta. Omistusoikeus on voinut siirtyä joko nimenomaisen luovutuksen kautta tahi sen perusteella, että yleisestä tarpeesta huolehtiminen on siirtynyt toisen viranomaisen tehtäväksi. Sellaisten tilanteiden varalta, ettei alueelle voitaisi osoittaa omistajaa, ehdotetaan säädettäväksi, että omistaja on kunta.

2.2. Valmisteluvaiheet

Vuonna 1970 asetettu kiinteistörekisteritoimikunta on vuonna 1975 valmistuneessa osamietinnössään IV (komiteanmietintö 1975: 105) tehnyt ehdotukset lainsäädännöksi eräiden yhteisten alueiden lakkaamisesta sekä eräiden kiinteistöjaoituksen suhteen epäselvien alueiden rekisteröimi-

sestä. Toimikunnan ehdotukset eivät kuitenkaan johtaneet näiltä osin lainsäädännöllisiin toimenpiteisiin.

Maa- ja metsätalousministeriö asetti vuonna 1981 työryhmän, jonka tehtävä oli muun muassa tarkistaa kiinteistörekisteritoimikunnan osamietinnössään IV tekemät ehdotukset. Työryhmän laatima ehdotus valmistui 18 päivänä marraskuuta 1983. Oheinen esitys rakentuu kiinteistörekisterityöryhmän ehdotuksen pohjalle.

2.3. Lausunnonantajat

Kiinteistörekisterityöryhmän mietinnöstä, johon sisältyy luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi jakolain muuttamisesta, ovat antaneet lausuntonsa oikeusministeriö, sisäasiainministeriö, valtiovarainministeriö, ympäristöministeriö, maanmittaushallitus, metsähallitus, maanmittauskonttorit, Suomen Kaupunkiliitto, Suomen Kunnallislitto, Finlands svenska kommunförbund sekä Maanmittausinsinöörien liitto.

Lausunnoissa on poikkeuksetta pidetty esitettyjä ja kolain muutoksia oikeasuuntaisina ja kiinteistöjärjestelmää selkeyttävinä. Useat lausunnonantajat ovat esittäneet, että ehdotetut muutokset tulee toteuttaa mahdollisimman pian. Annetuissa lausunnoissa esitetyt yksityiskohtia koskevat huomautukset on mahdollisuuksien mukaan pyritty ottamaan huomioon esitystä lopulliseen muotoon saatettaessa.

3. Esityksen taloudelliset ja organisatoriset vaikutukset

Ehdotetuista säännöksistä aiheutuvat tehtävät suoritettaisiin maanmittaushallinnon toimesta nykyisen organisaation puitteissa muihin maanmittaustoimituksiin verrattavina toimituksina. Näin ollen esityksellä ei ole organisatorisia vaikutuksia. Toimituksista aiheutuvat kustannukset tulisivat asianosaisten maksettavaksi. Kuitenkin siinä tapauksessa, että maanmittauskonttori viran puolesta määräisi sellaisen jaon täydentämisen suoritettavaksi, jota rekisterilaitoksen ja kiinteistöjärjestelmän selvyys edellyttää, jäisivät toimituskustannukset valtion maksettaviksi. Ehdotus on tältä osin yhdenmukainen vastaavanlaista toimitusta nykyisin koskevien säännösten kanssa. Tästä valtiolle aiheutuvat kustannukset voidaan arvioida vähäisiksi ja satunnaisiksi.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

40 §. Pykälässä on nykyisin säädetty, että 6 luvun erillisen yhteisen alueen jakoa koskevia säännöksiä sovelletaan sellaisiin yhteisiin alueisiin, joiden jaosta ei ole säädetty jakolain 1—5 luvussa, ei kuitenkaan yhteiseen koskeen. Pykälän mukaan erillisen yhteisen alueen jaossa noudatetaan soveltuvin osin isojaosta voimassa olevia säännöksiä taikka, jos erillinen yhteinen alue on erotettu yhteiseksi muussa jaossa, asianomaista jakoa koskevia säännöksiä. Pykälässä ovat myös säännökset erillisen yhteisen alueen jaon toimitamisen edellytyksistä.

Kun tarkoituksena on, että luvun myöhempiin pykäliin otetaan erillisen yhteisen alueen jaon aineellista suorittamista koskevia tarkempia säännöksiä, ehdotetaan pykälää muutettavaksi siten, että se sisältäisi ainoastaan 6 luvun soveltamisalaa koskevan säännöksen. Luvun soveltamisala säilyisi samana kuin nykyisessä laissa. Siten erillisen yhteisen alueen jakoa koskevia säännöksiä ei sovellettaisi yhteiseen vesialueeseen ja vesijätetöön, yhteiseen koskeen eikä myöskään yhteismetsälain (485/69) mukaiseen yhteismetsään.

41 §. Voimassa olevassa pykälässä on säädetty siitä, ettei erillisen yhteisen alueen jakoa koskevia säännöksiä sovelleta yhteismetsälain mukaiseen yhteismetsään. Säännös ehdotetaan poistettavaksi, koska asiaa koskeva säännös sisältyy ehdotuksen mukaan 40 §:ään.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännökset erillisen yhteisen alueen jaon edellytyksistä. Voimassa olevan lain mukaan erillisen yhteisen alueen osakas on oikeutettu saamaan osuutensa siitä jaolla erotetuksi, jos se voi tapahtua kenellekään haittaa tuottamatta eikä alueen arvo jaon kautta sanottavasti vähene.

Voimassa olevan pykälän eräänä lähtökohtana on, että yhteisen alueen omistussuhteiden järjestämistä tulee harkita alueen osakkaiden kannalta. Yhteistä aluetta ei tule säilyttää yhteisenä, elleivät osakkaat tätä halua. Toisaalta sellaisten osakkaiden käyttömahdollisuus yhteiseen alueeseen, jotka tarvitsevat aluetta edelleen, on alueen jaon yhteydessä turvattava. Tämän vuoksi yhteisen alueen jakamiselle on tarpeen edelleen asettaa

rajoituksia. Pykälässä ehdotetaankin säädettäväksi, että osakas saisi osuutensa jaolla erotetuksi vain, jos se voi tapahtua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa tuottamatta. Alueen arvon vähenemisellä ei olisi merkitystä jakamisen edellytyksenä.

Toisaalta osakkaalla, jonka omistaman kiinteistön käytölle osuus yhteiseen alueeseen ei ole enää tarpeen, tulee olla mahdollisuus päästä eroon yhteisomistuksesta joko alueen jaon avulla tai muulla tavoin. Olosuhteet ovat voineet muuttua siten, että yhteinen alue on tarpeen vain osalle sen osakkaista. Niinpä yhteinen vedenottopaikka on usein tarpeeton kiinteistölle, jolla on oma kaivo tai joka on liitetty yleiseen vesijohtoverkostoon. Samoin yhteinen venevalkama on usein tarpeeton sellaiselle loma-asunnon rakennuspaikalle, jolla on oma ranta-alue. Esimerkiksi lohkomalla muodostetuille tiloille on kuitenkin tullut kuulumaan monesti osuus niille tarpeettomaan yhteiseen alueeseen sen vuoksi, että aikaisemman lainsäädännön mukaan lohkotila sai osuuden kaikista emätilalle kuuluvista yhteisistä osuuksista, jollei luovutuskirjassa toisin määrätty.

Yhteinen alue voi olla laadultaan sellainen, ettei yhden tai useamman osuuden erottaminen siitä ole mahdollista ilman, että erottamisesta aiheutuu haittaa muille osakkaille. Sellaisen osakkaan kannalta, jonka omistaman kiinteistön käytölle osuus ei ole tarpeen, olisi kohtuutonta evätä osuuden erottaminen, ellei hänelle tästä suoriteta korvausta. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että osakas voi vaatia toisia osakkaita lunastamaan omistamansa kiinteistön käytölle tarpeettoman osuuden, jollei osuuden erottaminen ole mahdollista. Pääsääntöisesti lunastaminen ei aiheuttaisi muutosta osakaskiinteistöjen yhteisalueosuuksien keskinäisiin suhteisiin. Jos kuitenkin toimituksessa ilmaantuisi sellaisia kiinteistöjen omistajia, jotka haluaisivat lunastaa lisäosuutta yli sen, mihin heidät voidaan velvoittaa, on lakiehdotuksessa varattu asianosaisille mahdollisuus sopia tästä asiasta. Korvauksesta, joka lunastetusta osuudesta suoritetaan, tehtäisiin tili noudattaen 20 luvun tilejä koskevia säännöksiä soveltuvin osin.

42 §. Voimassa olevan pykälän mukaan yhteisen alueen jakoon on sovellettava, mitä 29 §:n 1 momentissa ja 30 §:n 2 momentissa on vesijätön jaosta säädetty. Sanotut momentit sisältävät säännökset siitä, millä ehdoilla erillisen yhteisen alueen jakoon saadaan ottaa yhteisen alueen ulkopuolisia tiluksia, sekä siitä, miten näiden tilusten jakoperuste on määrättävä.

Koska jakoperustetta koskeva säännös on tarkoitus ottaa 42 c §:ään, ehdotetaan asiaa koskeva säännös tästä pykälästä poistettavaksi. Voimassa olevan lain mukaan yhteisen alueen jakoon ei saada ottaa jaettavan alueen ulkopuolelta muiden kuin yhteisen alueen osakkaiden tiluksia, ellei se voi tapahtua kenellekään sanottavaa haittaa tuottamatta. Kun 41 §:n 1 momentin mukaan jaon edellytyksenä on, ettei jaosta saa aiheutua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa, yhdenmukaisesti tämän kanssa ehdotetaan säädettäväksi, ettei jaettavan alueen ulkopuolisten tilusten ottamisesta jakoon saa aiheutua jaon osakkaille eikä ulkopuolisille sanottavaa haittaa. Muilta osin ehdotus vastaa asiasisällöltään voimassa olevaa pykälää.

42 a §. Erilliset yhteiset alueet ovat useissa tapauksissa alaltaan hyvin vähäisiä, ja niiden osakkaina on suuri määrä kiinteistöjä. Monessa tapauksessa alueet sijaitsevat kokonaan tai osaksi jonkin kiinteistön tilusten sisällä. Tällaisten alueiden jakaminen siten, että kukin osakas saisi niistä osuutensa maa-alueena, ei ole mahdollista kiinteistöjaotuksen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Sellaisten tapausten varalta, ettei yhteisen alueen jaossa voitaisi saada aikaan tyydyttävää tilussijoitusta, ehdotetaan pykälässä säädettäväksi, että yhteinen alue jyvittämättä ja jakoehdotusta laatimatta määrättäisiin sellaisen kiinteistön tai yhteismetsän lunastettavaksi, jonka tiluksiin yhteinen alue rajoittuu.

Rakennuslain 50 §:n mukaan kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa kaavassa eräisiin yleisiin ja kaupungin tarpeisiin osoitettuja alueita. Kunnalla on vastaavanlainen oikeus rakennuskaava-alueella rakennuslain 111 §:n nojalla. Rakennuslain 123 c §:n nojalla kaupungilla ja kunnalla on lunastusoikeus vahvistetussa rantakaavassa kunnan tarpeisiin osoitettuun yleiseen alueeseen. Kun ei ole tarkoituksenmukaista antaa naapuritilusten omistajien lunastaa sellaista aluetta, jonka kaupunki tai kunta on oikeutettu ja usein myös velvollinen lunastamaan, ehdotetaan, että kyseinen alue voitaisiin jo jaossa määrätä kunnan lunastettavaksi.

Pääsääntöisesti yhteisestä alueesta saatava lunastushinta jaettaisiin osakskiinteistöjen kesken sen mukaan kuin kiinteistöillä on osuutta yhteiseen alueeseen. Tämä tapahtuisi tekemällä korvauksesta 20 luvun säännösten mukaisesti tili. Kustannukset sen selvittämisestä, mitkä kiinteistöt ovat yhteisen alueen osakkaita ja kuinka suuri on kunkin osuus, saattavat eräissä tapauksissa olla niin suuret, ettei selvityksen tekeminen ole taloudellisesti kannattavaa. Tämän vuoksi on tarpeellista tehdä liittäminen ja lunastaminen näissä tapauksissa mahdolliseksi ilman, että sanottu selvitys hankitaan. Tilin tekemisestä ei aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia liitettyjen tai lunastettujen alueiden arvoon verrattuna, jos korvauksen maksamista yksinkertaistettaisiin puheena olevissa tapauksissa sillä tavoin, että korvaus voidaan osakkaita ja osuuksien suuruuksia selvittämättä maksaa yhteisen alueen toimielimelle tai tallettaa lääninhallitukseen, josta se myöhemmin nostettaisiin ja maksettaisiin korvaukseen oikeutetuille tai käytettäisiin jäljelle jääneen yhteisen alueen hyväksi. Korvauksen maksamisessa, tallettamisessa ja perimisessä ehdotetaan noudatettavaksi samaa menettelyä, jota noudatetaan vastaavanlaisissa tapauksissa lunastettaessa yhteistä vesijättöä 243 §:n mukaisesti. Tämän vuoksi pykälän 3 momentissa viitataan 243 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiin.

42 b §. Kiinteistöjärjestelmän ja rekisterilaitoksen selvyys vaativat, että kunnalle lunastetut alueet joko liitetään ennestään oleviin rekisteriyksiköihin tai muodostetaan uusiksi rekisteriyksiköiksi. Pykälään ehdotetaan otettavaksi tästä tarpeelliset säännökset. Kun niiden tilojen manttaaleita, joiden yhteisestä alueesta lunastaminen tapahtuu, ei lunastamisen johdosta muuteta, ei lunastetulle alueelle tule kuulumaan osuutta yhteiseen alueeseen.

42 c §. Jos erillinen yhteinen alue on nimenomaisesti muodostettu jakotoimituksessa, osakkeille kuuluu osuutta yhteiseen alueeseen sanotun jaon jakoperusteen mukaisesti, jollei toimituksessa ole muuta perustetta osuuden määräytymiselle mainittu.

Jos alue on jäänyt tai muodostunut tilojen yhteiseksi ilman toimituksessa tehtyä päätöstä, toimituksessa muodostetut tilat ovat saaneet osuutta alueeseen toimituksen ajankohtana voimassa olleen lain mukaisesti. Jakotoimituksessa muodostetun tilan osuus on puolestaan voinut myöhemmin muuttua esimerkiksi sen johdosta, että tilan osuus kokonaan tai osittain on luovutettu siirrettäväksi toiseen tilaan. Osittamisissa

muodostettujen tilojen osuudet emätilan yhteis-alueosuuksiin ovat määräytyneet eri aikoina eri tavoin. Osuudet yhteiseen alueeseen saattavat tapauksittain vaihdella näin ollen varsin paljon. Pykälään on otettu nimenomainen säännös, että jakoperusteena erillisen yhteisen alueen jaossa on osakaskiinteistön osuus yhteiseen alueeseen. Selvyyden vuoksi pykälässä on lisäksi mainittu siitä, että osuus määrätään edellä kerrotulla tavalla. Asialliselta sisällöltään pykälän 1 momentin säännös vastaa voimassa olevan lain 40 §:n 1 momenttiin sisältyvää jakoperustetta koskevaa säännöstä.

Pykälän 2 momentti sisältää säännöksen jakoperusteesta sellaisten tilusten osalta, jotka jaetaan alueen ulkopuolisesta kiinteistöstä on otettu jakoon 42 §:n nojalla. Jotta kiinteistö saisi jakoon luovuttamaansa aluetta vastaavan määrän tiluksia, ehdotetaan momentissa säädettäväksi, että kiinteistölle olisi annettava vastinetiluksia jakoon otettujen tilusten nautintaa vastaava määrä.

42 d §. Ehdotuksen mukaan erillisen yhteisen alueen jakaminen voidaan suorittaa joko siten, että osakas saa osuuttaan vastaavan maa-alueen tai siten, että yhteinen alue lunastetaan liitettäväksi siihen rajoittuvien tilojen tiluksiin. Jako voidaan tehdä myös siten, että samassa toimituksessa molempia menettelytapoja sovelletaan rinnakkain. Tällöin osa alueesta jaetaan osakkaille, osa taas lunastetaan liitettäväksi viereisen tilan tiluksiin. Lisäksi jaossa voidaan 41 §:n 2 momentin nojalla määrätä osuuksia lunastettaviksi, mikäli aluetta ei kokonaan jaeta. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että toimitusmiesten on samalla kun he päättävät jaon edellytyksistä ja laajuudesta, päätettävä myös siitä, miltä osin jako suoritetaan perinteistä jakomenettelyä käyttäen ja miltä osin yhteinen alue määrätään lunastettavaksi sekä mitä osuuksia määrätään 41 §:n 2 momentin nojalla lunastettaviksi, jos alue jätetään kokonaan tai osittain edelleen yhteiseksi.

232 a §. Ennen kuin jakolaitoksesta 26 päivänä lokakuuta 1916 annettu asetus tuli voimaan voitiin maanmittaustoimituksissa erottaa tai jättää alueita jakokunnan osakastilojen tarvetta laajempaan yleisluonteiseen käyttöön. Usein erottaminen tapahtui päältäpäin jakamattomasta maasta. Pykälässä on lueteltu tavallisimmat sellaiset käytötarkoitukset, joita varten erottaminen tapahtui.

Näistä alueista on suuri osa muodostamatta kiinteistöiksi ja merkitemättä rekisteriyksikköinä maarekisteriin tai tonttikirjaan. Tästä aiheutuu monenlaista sekaannusta kiinteistöjärjestelmässä ja kiinteistörekisterien pitämisessä. Näiden hait-

tojen poistamiseksi ehdotetaan, että edellä tarkoitettut maanmittaustoimituksissa yleisinä tai yhteisinä alueina yleistä tarvetta varten erotetut tai jätetyt alueet muodostettaisiin tiloiksi tai yhteisiksi alueiksi. Lakiehdotuksen 232 b ja 232 c §:n säännökset eivät siten koskisi sellaista kiinteistöksi muodostamatonta aluetta, jota ei ole maanmittaustoimituksessa ensinkään käsitelty ja josta ei näin ollen ole mitään merkintää toimitusasiakirjoissa tai -kartassa.

Epäyhtenäisestä toimituskäytännöstä, toimitusasiakirjoissa olevista puutteellisista merkinnöistä ja yleiseen tarpeeseen erotetun alueen käyttötarkoituksen muuttumisesta johtuu, että alueen omistusoikeus saattaa olla monessa tapauksessa epäselvä. Toimituksessa yleiseksi alueeksi erotetun alueen eri osat voivat kuulua eri omistajille. Tämän vuoksi on tärkeätä, että samassa yhteydessä, jossa alue tai sen osa muodostetaan tilaksi, ratkaistaan myös alueen omistusoikeutta koskeva kysymys. Kun pykälässä tarkoitettujen alueiden omistusoikeutta koskevan ratkaisun perustana ovat oleelliselta osin vanhat maanmittausasiakirjat ja maastossa havaittavissa olevat kiinteistö- ja nautintarajat, ehdotetaan, että voimassa olevan 67 §:n säännöksestä poiketen tällaisten alueiden omistusoikeutta koskeva asia ratkaistaisiin aina toimituksessa siitä riippumatta, onko riita omistusoikeudesta syntynyt toimituksen aikana vai ei. Toimituksessa tulisi aina tehdä ratkaisu muodostettavan tilan tai yhteisen alueen omistajasta.

232 b §. Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että yleisluonteiseen käyttöön tarkoitettun alueen omistaja on se, jolle kuuluvan tehtävän hoitamista varten alue on erotettu. Alueen omistuksen on katsottu kuuluvan muulle kuin jakokunnalle sellaisissa tapauksissa, joissa oikeushenkilö on ottanut alueen käyttöönsä maanmittaustoimituksessa edellytettyyn tarkoitukseen.

Käytännössä kehitys on mennyt siihen suuntaan, että monet sellaiset tehtävät, joita varten kyseessä olevia alueita erotettiin, ovat siirtyneet viranomaiselta toiselle. Niinpä esimerkiksi opetuksesta, köyhäinhoidosta ja sairaanhoidosta on alunperin saattanut huolehtia seurakunta, jolloin sille on erotettu asianomaista laitosta varten tarpeellinen alue. Tehtävän siirryttyä kunnalle tai valtiolle on samalla siirtynyt tehtävän hoitamiseen tarvittava laitoskin kunnalle tai valtiolle. Tällaisissa tapauksissa on vakiintuneesti katsottu, että laitoksen lisäksi myös laitoksen tonttialue on siirtynyt uudelle omistajalle. Tonttialue on siirtynyt toisen omistukseen vain siltä osin, kuin alueen tosiasiallinen hallintakin on siirtynyt, siitä

riippumatta, minkä suuruiseksi alue on alkuaan maanmittaustoimituksessa erotettu.

Varsinkin isojakotoimituksissa alueita jätettiin yleisluonteisiin tarkoituksiin, vaikka todellisesta tarpeesta ja alueiden käyttäjästä ei ollut varmuutta. Tämän vuoksi yleisluonteisiin tarkoituksiin varattuja alueita on jäänyt ottamatta maanmittaustoimituksessa edellytettyyn käyttöön. Näissä tapauksissa ei alueen omistajana ole oikeuskäytännössä pidetty sitä, jota varten alue alkuaan tarkoitettiin. Usein alueen alkuperäinen käyttötarkoitus on päättynyt jo kauan sitten ja alue on otettu muuhun käyttöön kuin mihin se oli alunperin tarkoitettu ja otettu. Alueen haltija on myös voinut muuttua. Puheena olevien alueiden luovutuksissa ei ole tarvinnut noudattaa maakaaren kiinteän omaisuuden luovutusta koskevia muotomääräyksiä, minkä vuoksi näiden alueiden osalta ei aina ole olemassa asiakirjaa, joka osoittaisi alueen nykyisen haltijan omistajaksi, vaikka alueen haltija hallitsee aluetta omistajana. Pykälän 2 momenttiin on tämän vuoksi ehdotettu otettavaksi säännös, jonka mukaan alueen omistaja on se, joka aluetta omistajana hallitsee, jos ketään ei voida katsoa alueen omistajaksi pykälän 1 momentin säännösten nojalla.

Erät yleisluontoisiin tarpeisiin erotetut alueet ovat jääneet täysin isännättömiksi niin, ettei ketään voida 1 momentin säännösten mukaan pitää alueen omistajana eikä kukaan aluetta myöskään omistajana hallitse. Näiden alueiden käyttötarkoituksesta ei aina ole saatavissa selvitystä, eikä näin ollen voida osoittaa, kuka on alueen omistaja. Alueet ovat usein varsin pieniä, eikä niillä ole jakokunnalle merkitystä. Paikallistasolla yleisluonteisten tarpeiden tyydyttäminen kuuluu kunnalle. Kun isännätön alue on jaossa päältäpäin erotettu yleisiä tarpeita varten, ehdotetaan, että sen omistajana pidetään kuntaa.

Toisinaan toimituksessa on jätetty suurehko yhtenäinen alue yleisluonteisia tarpeita varten. Alueen eri osat ovat ajan kuluessa voineet tulla erilaiseen käyttöön. Niinpä osaa alueesta on voitu käyttää kirkon tonttina, osaa sairaalan tonttina ja osaa koulun tonttina. Kun kyseisistä tehtävistä huolehtiminen on siirtynyt eri viranomaisille, ovat myös kyseiset laitokset ja niiden tontit siirtyneet eri viranomaisten omistukseen. Tämän vuoksi pykälän 4 momenttiin on otettu säännös siitä, että yleiseen tarpeeseen erotettu alue voidaan toimituksessa käsitellä osina.

232 c §. Ehdotuksen 232 a §:ssä tarkoitettujen alueiden kiinteistöksi muodostaminen ja omistusoikeuden selvittäminen vaatii maanmittaustoi-

mituksen suorittamista. Sopiva toimitus kysymyksessä olevien asioiden käsittelemiselle on jaon täydentäminen joten sitä ehdotetaan käytettäväksi tässä yhteydessä.

Selvityksen kohteena oleva alue, jonka todetaan kuuluvan muulle kuin jakokunnalle, olisi muodostettava tilaksi. Alueen omistajalla saattaa kuitenkin olla ennestään sellainen tila, johon alue voidaan sopivasti liittää. Tällöin alue olisi liitettävä mainittuun tilaan. Pykälään on otettu alueen tilaksi muodostamisesta ja tilaan liittämistä edellä mainittujen periaatteiden mukaiset säännökset. Tilaksi muodostamiseen ja tilaan liittämiseen tulisivat sovellettavaksi 240 §:n säännökset.

Jos alueen todetaan kuuluvan jakokunnalle, kyseessä on yhteinen alue, joka jo nykyisen lain mukaan on maarekisteriin merkittävä rekisteriyksikkö, eikä erityisen rekisteriyksiköksi muodostamistoimenpiteen suorittaminen ole tarpeen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yhteiseksi alueeksi todetun alueen osalta ainoastaan käydään sen rajat epäselviltä osin ja määrätään ne kiinteistöt, joiden yhteinen kyseessä oleva alue on.

Se, joka hallitsee omistajana yleiseen tarpeeseen erotettua aluetta, on katsottava toimituksessa asianosaiseksi ja hänellä näin ollen on mahdollisuus asian vireille panemiseen. Pykälään on otettu asiasta kuitenkin selventävä säännös. Kun myös sitä, joka uskoo itsellään olevan paremman oikeuden alueeseen kuin sillä, joka aluetta omistajana hallitsee, on pidettävä toimituksessa asianosaisena ja oikeutettuna saamaan toimitus vireille, ehdotetaan pykälän 2 momentissa säädettäväksi, että omistajahaltijan ohella jokainen, jonka oikeutta ja etua asia koskee, on oikeutettu hakemaan toimitusta.

236 §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään, että jaon täydentämistoimituksessa on soveltuvin kohdin noudatettava jakotoimitusta koskevia säännöksiä. Tästä johtuu muun muassa se, että jaon täydentämistoimituksesta tiedottamiseen sovelletaan 70 §:n säännöksiä. Mainitun pykälän mukaan toimituksesta tiedottaminen sanomalehdessä ei ole tarpeen, vaan riittää, kun jokaiselle asianosaiselle lähetetään kutsukirje toimitukseen.

Toimitusinsinöörillä ei voi 232 c §:ssä tarkoitettuun jaon täydentämistoimituksen vireille tullessa olla tiedossaan, ketkä kaikki saattavat tulla kysymykseen 232 a §:ssä tarkoitettun alueen omistajina. Tämän vuoksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi 2 momentti, jossa säädettäisiin pakolliseksi toimituksesta tiedottaminen paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Kun kyseessä

olevat alueet alunperin on useimmiten tarkoitettu kunnan, valtion tai seurakunnan tarpeisiin, on pykälässä säädetty lähetettäväksi toimituksesta aina kutsukirje mainituille julkisille yhteisöille sekä asianomaiselle tuomiokapitulille.

236 a §. Kuten edellä on sanottu, tulee 232 c §:ssä tarkoitettua jaon täydentämisessä omistusoikeus toimituksessa muodostettavaan tilaan lainvoimaisesti ratkaistavaksi. Toimituksessa muodostetuista tiloista laaditaan aina erityinen selitelmä, jossa selitetään, miten tilat on muodostettu. Tähän selitelämään merkitään myös asianomaisten tilojen omistajat. Selitelmä on näin ollen se asiakirja, joka osoittaa myöskin toimituksessa muodostettujen tilojen oikeat omistajat. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että myönnettäessä lainhuutoa tilaan, joka on muodostettu 232 c §:n mukaisessa jaon täydentämisessä, riittävänä näyttönä omistajan saannosta tilaan on pidettävä toimituksessa laadittua selitel-mää.

243 a §. Erillinen yhteinen alue voi viereisen kiinteistön tiluksiin nähden sijaita siten, että se vaikeuttaa huomattavasti naapurikiinteistön tilusten käyttöä. Tällainen tilanne muodostuu varsinkin silloin, kun yhteinen alue sijaitsee naapurikiinteistön tilusten sisällä. Monesti haitta voidaan poistaa tilusvaihdon avulla, jossa yhteinen alue siirretään tilussijoituksen kannalta parempaan paikkaan. Jollei haitan poistaminen ole mahdollista tilusvaihdon avulla, voidaan asia korjata ainoastaan siten, että yhteinen alue siirretään korvausta vastaan naapurikiinteistön tiluksiin. Usein erillinen yhteinen alue on niin vähäinen, ettei sillä alkuperäisen käytön loputtua ole hyödyllistä käyttöä yhteisenä alueena. Tällöin tilussijoituksen parantamiseksi on tarkoituksenmukaista antaa viereisen kiinteistön tai yhteismetsän omistajalle mahdollisuus lunastaa tällainen vähäinen osakkaille hyödytön yhteinen alue. Pykälän 1 momenttiin on otettu edellä tarkoitettuja tilanteita varten tarpeelliset lunastamista ja alueen siirtämistä koskevat säännökset.

Samasta syystä kuin erillistä yhteistä aluetta liitettäessä tai lunastettaessa 42 a §:n mukaisesti, on myös tämän pykälän mukaisesti lunastetusta yhteisestä alueesta suoritettavaan korvaukseen tarpeen soveltaa yksinkertaistettua maksamismenettelyä silloin, kun osakkaiden ja osuuksien suuruuksien selvittämisestä aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia lunastetun alueen arvoon verrattuna. Pykälän 2 momentissa ehdotetaankin säädettäväksi, että lunastetusta yhteisestä alueesta suoritettavan korvauksen maksamisessa, talletta-

misessa ja perimisessä sovelletaan samaa menettelyä, jota noudatetaan vastaavanlaisissa tapauksissa yhteistä vesijättöä 243 §:n mukaisesti lunastettaessa. Pykälän 2 momentin säännös olisi samansäältöinen kuin 42 a §:n 3 momentin säännös.

247 ja 248 §. Pykäläin tehdyt muutokset ovat teknisiä ja johtuvat siitä, että erillisen yhteisen alueen lunastaminen viereiseen tilaan joko jaon yhteydessä tahi erillisessä toimituksessa ehdotetaan tehtäväksi mahdolliseksi.

270 §. Voimassa olevan pykälän mukaan jaon täydentämisestä aiheutuneiden kustannusten suorittamisessa on pääsääntöisesti noudatettava soveltuvien kohdin jaon toimituskustannuksia koskevia säännöksiä. Jakolain 231 a ja 231 b §:n mukaisista jaon täydentämistoimituksista aiheutuneet kustannukset suorittaa kuitenkin hakija, jollei näitä kustannuksia kohtuussuista jaeta kaikille asianosaisille heidän toimituksesta saamansa hyödyn mukaisessa suhteessa. Kun 232 c §:ssä tarkoitettu toimitus on luonteeltaan rinnastettavissa 231 a §:n mukaiseen toimitukseen, ehdotetaan säädettäväksi, että kustannukset 232 c §:ssä tarkoitettusta toimituksesta suoritetaan samalla tavoin kuin 231 a §:n mukaisesta toimituksesta.

273 §. Pykälä koskee erillisen alueen tilaksi muodostamistoimituksen, osuuden ja alueen siirtämistoimituksen, alueen liittämistoimituksen sekä vesijätön lunastamistoimituksen toimituskustannusten suorittamista. Nämä kustannukset suorittaa hakija, jollei erikseen ole toisin säädetty tai sovittu. Edellä 243 a §:n kohdalla mainittu toimitus on luonteeltaan rinnastettavissa voimassa olevassa pykälässä tarkoitettuihin alueen siirtämis- tai liittämistoimituksiin. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälään otettavaksi maininta siitä, että 243 a §:n mukaiset toimituskustannukset maksetaan pykälässä olevan säännön mukaisesti.

Kun 243 tai 243 a §:ssä tarkoitettu lunastustoimitus on tullut vireille, voi toimituksen yhteydessä tulla suoritetuksi alueen lunastaminen muullekin asianosaiselle kuin toimituksen hakijalle. Kun lähtökohtana on se, että toimituskustannukset ensisijaisesti kuuluvat sen maksettavaksi, joka saa toimituksesta hyötyä, ehdotetaan säädettäväksi, että tällaisen toimituksen toimituskustannukset jaetaan kohtuulliseksi katsotun perusteen mukaan kaikkien sellaisten asianosaisten kesken, joille toimituksessa lunastetaan alueita.

307 §. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan maa- ja vesioikeudelle on alistettava toimitusmiesten päätös, joka koskee vesijätön ja erillisen yhteisen alueen jaon edellytyksiä ja laajuutta, jos asianosainen ei ole hyväksynyt päätöstä. Saman mo-

mentin 4 kohdan mukaan myös sellainen päätös, joka koskee lunastusmenettelyn käyttämistä vesijätön jaossa, jota asianosainen ei ole hyväksynyt, on alistettava maa- ja metsäministeriölle. Edellä 41 ja 42 a §:n kohdalla selostetut muutokset merkitsevät lunastusmenettelyn käyttämistä myös erillisen yhteisen alueen jaossa. Yhdenmukaisesti vesijätön jaossa omaksutun menettelyn kanssa ehdotetaan, että toimitusmiesten päätös, joka koskee 41 §:n 2 momentissa tarkoitettua lunastusvelvollisuutta tai 42 a §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyn käyttämistä ja jota asianosainen ei ole hyväksynyt, olisi alistettava maa- ja metsäministeriölle.

2. Voimaantulo

Laki on tarkoitus saattaa voimaan heti sen

tultua hyväksytyksi. Laki on suunniteltu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 1987.

3. Säättämisjärjestys

Kun ehdotetun jakolain muutoksen 41 §:n 2 momentti sekä 42 a ja 243 a § ovat ristiriidassa hallitusmuodon 6 §:n kanssa siten, että niiden perusteella erillisen yhteisen alueen tai sitä koskevan osuuden lunastaminen tapahtuu yksityisiin tarpeisiin ja yksityisille toisaalta annettaisiin tietynlainen lunastamisvelvollisuus, olisi muutos säädettävä perustuslain säätämisestä voimassa olevassa järjestyksessä.

Edellä lausutun perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

jakolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti, joka on tehty valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä säädetyllä tavalla, *muutetaan* 14 päivänä joulukuuta 1951 annetun jakolain (604/51) 6 luku siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen sekä 247, 248, 270 ja 273 § sekä 307 §:n 1 momentin 4 kohta,

sellaisina kuin niistä ovat 247 § 30 päivänä joulukuuta 1961 annetussa laissa (594/61), 270 § 31 päivänä tammikuuta 1975 annetussa laissa (52/75) ja 307 §:n 1 momentin 4 kohta 29 päivänä kesäkuuta 1984 annetussa laissa (509/84), sekä

lisätään lakiin uusi 232 a—232 c §, 236 §:ään uusi 2 momentti sekä lakiin uusi 236 a ja 243 a § seuraavasti:

6 luku

Erillinen yhteisen alueen jako

40 §

Sellainen kiinteistöjen yhteinen alue, jonka jaosta ei ole edellä säädetty ja joka ei ole yhteinen koski tai yhteismetsälaissa (485/69) tarkoitettu yhteismetsä, saadaan jakaa sen mukaan kuin tässä luvussa säädetään.

41 §

Yhteisen alueen osakkaalla on oikeus saada osuutensa jaolla erotetuksi, jos erottaminen voi tapahtua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa tuottamatta.

Jos osuutta ei voida erottaa eikä osuus ole tarpeen osakkaan kiinteistön käytön kannalta, ovat muut osakkaat osakkaan vaatiessa velvolliset lunastamaan osuuden. Kun osuus yhteiseen alueeseen on lunastettu, kuuluu yhteinen alue osallisiksi jääville kiinteistöille aikaisempien osuuksien mukaisessa suhteessa, jolleivät osakkaat ole toisin sopineet. Osuuden lunastaneiden kiinteistöjen omistajien on suoritettava lunastusta vaatineelle osakkaalle täysi korvaus.

42 §

Jollei yhteisen alueen jaossa tarkoituksenmukaista tilusten sijoitusta saada aikaan jakamalla vain sanottu alue ja tilusvaihtoja suorittamalla, saadaan jakoon ottaa yhteiseen alueeseen rajoituvia tiluksia sen verran, kuin tilusten tarkoituksenmukaisen sijoituksen aikaansaamiseksi on välttämätöntä. Edellytyksenä näiden tilusten jakoon ottamiselle on, ettei siitä aiheudu kenellekään sanottavaa haittaa.

42 a §

Milloin jaettava yhteinen alue sijaitsee siten, että sen tiluksia tai osaa niistä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain niihin rajoittuvien, kiinteistöille yksityisesti kuuluvien tilusten yhteydessä, tai milloin jaettava alue on vähäarvoinen, saadaan, siltä osin kuin 42 §:ssä mainitun toimenpitein ei voida aikaansaada tyydyttävää tilusten sijoitusta, yhteinen alue tai sen osa tiluksia jyvittämättä ja jakoehdotusta laatimatta liittää alueellisina osina täyttä korvausta vastaan niihin kiinteistöihin, joiden tiluksiin yhteinen alue rajoittuu. Mitä edellä on sanottu yhteisen alueen tai sen osan liittämisestä kiinteistöön, on vastavasti voimassa sen liittämisestä yhteismetsään. Samalla kun yhteinen alue tai sen osa liitetään kiinteistöön tai yhteismetsään, perustetaan tarpeelliset rasitteet. Muutoin noudatetaan liittämisessä, mitä 31 luvussa säädetään.

Sellainen 1 momentissa tarkoitettu yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee vahvistetun asema-, rakennus- tai rantakaavan alueella ja joka kunnalla olisi rakennuslain nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä täyttä korvausta vastaan kunnan lunastettavaksi.

Kun yhteinen alue 1 momentin nojalla liitetään kiinteistöön tai yhteismetsään taikka 2 momentin nojalla määrätään kunnan lunastettavaksi, siitä suoritettavan korvauksen maksamiseen, tallettamiseen ja perimiseen sovelletaan, mitä 243 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

42 b §

Jos 42 a §:n 2 momentin nojalla lunastettavaksi määrätty alue on kaavoitusalueiden jakolain (101/60) 75 §:n 1 momentissa tarkoitettu alue, on kaupungin lunastuksen päätyttyä pantava viireille yleisen alueen mittaus. Muu 42 a §:n 2 momentin nojalla lunastettavaksi määrätty alue

liitetään kunnan omistamaan tilaan noudattaen soveltuvien osin, mitä 31 luvussa säädetään, tai muodostetaan tilaksi noudattaen, mitä 256 §:n 1 ja 2 momentissa säädetään. Tilaan liittäminen ja tilaksi muodostaminen toimitetaan ennestään olevien tilojen mantaaleja muuttamatta.

42 c §

Jakoperusteena yhteisen alueen jaossa on kunnan kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen. Osuuden suuruus määrätään sellaisen jakoperusteen tai sellaisen osuuden suuruutta koskevan muun päätöksen mukaan, jota on noudatettu tai joka on annettu alueen yhteiseksi jättämistä tai erottamista koskevassa toimituksessa. Jos alue on jäänyt tai muodostunut tilojen yhteiseksi ilman, että asiaa on käsitelty toimituksessa, muodostettujen tilojen osuudet ovat toimituksen suorittamisen ajankohtana voimassa olleen lain mukaiset. Siltä osin kuin osuudesta on myöhemmin toisin sovittu, määrätty tai laissa säädetty, osuus määräytyy tällaisen sopimuksen, päätöksen tai säännöksen mukaisesti.

Kiinteistölle, josta 42 §:n nojalla on otettu tiluksia yhteisen alueen jakoon, annetaan jaossa tiluksia jakoon otettujen tilusten nautintaa vastaava määrä.

42 d §

Kun toimitusmiehet päättävät yhteisen alueen jaon edellytyksistä ja laajuudesta, on heidän samalla päätettävä, miltä osin jako suoritetaan 41 §:n 1 momentissa tarkoitettuna jakona ja miltä osin 42 a §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä käyttäen sekä mitä osuuksia määrätään 41 §:n 2 momentin nojalla lunastettaviksi.

232 a §

Sellainen ennen 1 päivää tammikuuta 1917 maanmittaustoimituksessa yleisenä tai yhteisenä alueena jakokunnan osakastilojen tarvetta laajempaan tarkoitukseen käytettäväksi jätetty tai erotettu alue tai tällaisen alueen osa, jota ei ole myöhemmin muodostettu kiinteistöksi tai yhteiseksi alueeksi ja joka on tarkoitettu sotaväen harjoituskentäksi tai käytettäväksi kirkkoa, kappelia, hautausmaata, pitäjänkoulua, köyhäinhuonetta, kruununmakasiinia, pitäjänmakasiinia, sairaanhoitolaitosta tai muuta sellaista yleistä tarvetta varten, muodostetaan tilaksi tai yhteiseksi alueeksi ja alueen omistaja selvitetään sen mukaan kuin 232 b ja 232 c §:ssä säädetään.

232 b §

Edellä 232 a §:ssä tarkoitettun alueen omistaja on se, jota varten alue toimitusasiakirjoista tai muista asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan on yleiseksi tai yhteiseksi jätetty taikka erotettu ja joka on ryhtynyt käyttämään aluetta alkuperäiseen tarkoitukseen. Jos alueen käytöstä alkuperäiseen tai sitä vastaavaan tarkoitukseen on ryhtynyt huolehtimaan toinen, joka on saanut alueen hallintaansa, on omistaja se, joka tehtävästä huolehtii.

Jos aluetta ei ole ryhdytty käyttämään alkuperäiseen tarkoitukseensa tai alueen käyttö on muuttunut, on omistaja se, joka aluetta omistajana hallitsee. Jollei aluetta kukaan omistajana hallitse, omistaa kunta alueen.

Mitä edellä tässä pykälässä on säädetty alueesta, koskee myös alueen osaa.

232 c §

Sen seikan selvittämiseksi ja ratkaisemiseksi, kenelle 232 a §:ssä tarkoitettun alueen omistusoikeus kuuluu, voidaan toimittaa jaon täydentäminen. Samalla alue muodostetaan tilaksi tai liitetään ennestään olevaan tilaan noudattaen, mitä 240 §:ssä on säädetty, taikka, jos alue on yhteinen alue, käydään sen rajat, mikäli ne ovat epäselvät, ja määrätään ne kiinteistöt, joiden yhteinen alue on. Liitettäessä aluetta tilaan ei vastaanottavan tilan mantaalia muuteta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua jaon täydentämistä saa hakea se, joka omistajana hallitsee 232 a §:ssä tarkoitettua aluetta tai jonka oikeutta tai etua asia muutoin koskee.

236 §

Sen lisäksi, mitä jakotoimituksen alkukokouksen tiedottamisesta on säädetty, on 232 c §:ssä tarkoitettun jaon täydentämisen alkukokouksesta aina tiedotettava yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä julkaistavalla kuulutuksella ja kunnanhallitukselle, asianomaiselle valtion viranomaiselle sekä asianomaiselle tuomiokapitulille ja seurakunnalle lähetettävillä kutsukirjeillä.

236 a §

Myönnettäessä lainhuutoa sille, joka 232 c §:ssä tarkoitettussa jaon täydentämisessä tehdyn ratkaisun mukaan on toimituksessa muodostettun tilan omistaja, katsotaan toimituksessa laaditun selittämän ote riittäväksi selvitykseksi hänen saannostaan.

243 a §

Jos kiinteistön tai yhteismetsän tiluksiin rajoittuu 40 §:ssä tarkoitettu yhteinen alue, joka huomattavasti vaikeuttaa kiinteistön tai yhteismetsän tilusten käyttöä tai jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain sanottujen tilusten yhteydessä, voidaan, jollei asia ole sopivasti tilusvaihdoilla korjattavissa, yhteinen alue tai sen osa kiinteistön omistajan tai yhteismetsän osakaskunnan vaatimuksesta lunastaa täyttä korvausta vastaan ja siirtää lunastajan kiinteistöön tai yhteismetsään.

Lunastetusta yhteisestä alueesta suoritettavan korvauksen maksamiseen, tallettamiseen ja perimiseen sovelletaan, mitä 243 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

247 §

Edellä tässä luvussa tarkoitettua alueen, osuuden tai etuuden siirtäminen, liittäminen tai lunastaminen toimitetaan tilojen manttaaleja muuttamatta. Kuitenkin on 241, 243 ja 243 a §:ssä mainituissa tapauksissa manttaalit muutettava, jollei alueen, osuuden tai etuuden arvo ole vähäinen verrattuna luovuttavan tilan arvoon. Jos alueen tai osuuden siirtäminen, liittäminen tai lunastaminen tapahtuu 29 §:n 2 momentin, 41 §:n 2 momentin tai 42 a §:n 1 momentin mukaan tai noudattaen 243 §:n 2 momentissa säädettyä menettelyä, ei manttaaleja muuteta.

248 §

Edellä 241, 243, 243 a ja 246 §:ssä tarkoitettua siirtämistä, lunastamista tai liittämistä toimitettaessa on soveltuvin kohdin noudatettava mitä tilusvaihdoista on säädetty sekä siltä osin, kuin tilojen manttaalit tulevat muutettaviksi, mitä lohkomisesta on säädetty.

270 §

Jaon täydentämisestä aiheutuneiden kustannusten suorittamisessa on noudatettava soveltuvin kohdin jaon toimituskustannuksia koskevia säännöksiä. Edellä 231 a, 231 b ja 232 c §:ssä tarkoitettua toimituksesta aiheutuvat kustannukset suorittaa kuitenkin hakija ja, milloin se katsotaan kohtuulliseksi, myös muut asianosaiset. Kustannukset jaetaan viimeksi mainitussa tapauksessa asianosaisten kesken toimituksesta kullekin aiheutuneen hyödyn mukaan. Valtion osallistumisesta kustannusten suorittamiseen säädetään asetuksella.

273 §

Kustannukset 240, 241, 243, 243 a ja 246 §:ssä säädettyistä maanmittaustoimituksista suorittaa toimituksen hakija, jollei erikseen ole toisin säädetty tai sovittu.

Milloin 243 tai 243 a §:n mukaisessa toimituksessa on kysymys alueiden lunastamisesta muullekin asianosaiselle kuin toimituksen hakijalle, jaetaan kustannukset heidän kesken toimituksesta saadun hyödyn tai muun kohtuulliseksi katsotun perusteen mukaan.

307 §

Toimitusmiesten jaossa tekemä päätös, jota asianosainen ei ole hyväksynyt, on toimitusinsinöörin alistettava maa- ja metsätalouden tutkittavaksi, jos päätös koskee:

4) 29 §:n 2 momentissa tarkoitettua lunastusmenettelyn käyttämistä vesijätön jaossa, taikka 41 §:n 2 momentissa tarkoitettua osuuden lunastusvelvollisuutta tai 42 a §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyn käyttämistä erillisen yhteisen alueen jaossa.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 198 .

Helsingissä 22 päivänä marraskuuta 1985

Tasavallan Presidentti
MAUNO KOIVISTO

Maa- ja metsätalousministeri Toivo Yläjärvi

Laki jakolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti, joka on tehty valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä säädetyllä tavalla, *muutetaan* 14 päivänä joulukuuta 1951 annetun jakolain (604/51) 6 luku siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen sekä 247, 248, 270 ja 273 § sekä 307 §:n 1 momentin 4 kohta,

sellaisina kuin niistä ovat 247 § 30 päivänä joulukuuta 1961 annetussa laissa (594/61), 270 § 31 päivänä tammikuuta 1975 annetussa laissa (52/75) ja 307 §:n 1 momentin 4 kohta 29 päivänä kesäkuuta 1984 annetussa laissa (509/84), sekä

lisätään lakiin uusi 232 a—232 c §, 236 §:ään uusi 2 momentti sekä lakiin uusi 236 a ja 243 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

6 luku

Erillisen yhteisen alueen jako

40 §

Milloin tiloilla on sellainen yhteinen alue, jonka jaosta ei ole edellä säädetty, on sen osakas oikeutettu saamaan osuutensa siitä jaolla erotetuksi, jos se voi tapahtua kenellekään haittaa tuottamatta eikä alueen arvo jaon kautta sanottavasti vähene. Muutoin on tällaisessa jaossa soveltuvin kohdin noudatettava isojaosta voimassa olevia taikka, jos alue on muussa jaossa erotettu osakkaiden yhteiseksi, sitä jakoa koskevia säännöksiä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettulla jaolla ei kuitenkaan saa erottaa osuutta yhteisestä keskeisestä.

41 §

Sellaisen yhteismetsän jakamisen ehdoista, josta säädetään yhteismetsälaissa (485/69), ovat voimassa mainitun lain säännökset.

Ehdotus

6 luku

Erillisen yhteisen alueen jako

40 §

Sellainen kiinteistöjen yhteinen alue, jonka jaosta ei ole edellä säädetty ja joka ei ole yhteinen koski tai yhteismetsälaissa (485/69) tarkoitettu yhteismetsä, saadaan jakaa sen mukaan kuin tässä luvussa säädetään.

41 §

Yhteisen alueen osakkaalla on oikeus saada osuutensa jaolla erotetuksi, jos erottaminen voi tapahtua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa tuottamatta.

Jos osuutta ei voida erottaa eikä osuus ole tarpeen osakkaan kiinteistön käytön kannalta, ovat muut osakkaat osakkaan vaatiessa velvolliset lunastamaan osuuden. Kun osuus yhteiseen alueeseen on lunastettu, kuuluu yhteinen alue osallisiksi jääville kiinteistöille aikaisempien osuuksien mukaisessa suhteessa, jolleivät osakkaat ole toisin sopineet. Osuuden lunastaneiden kiinteistöjen omistajien on suoritettava lunastusta vaatineelle osakkaalle täysi korvaus.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

42 §

Erillisen yhteisen alueen jakoon on sovellettava, mitä 29 §:n 1 momentissa ja 30 §:n 2 momentissa on vesijätön jaosta säädetty.

42 §

Jollei yhteisen alueen jaossa tarkoituksenmukaista tilusten sijoitusta saada aikaan jakamalla vain sanottu alue ja tilusvaihtoja suorittamalla, saadaan jakoon ottaa yhteiseen alueeseen rajoittuvia tiluksia sen verran, kuin tilusten tarkoituksenmukaisen sijoituksen aikaansaamiseksi on välttämätöntä. Edellytyksenä näiden tilusten jakoon ottamiselle on, ettei siitä aiheudu kenellekään sanottavaa haittaa.

42 a §

Milloin jaettava yhteinen alue sijaitsee siten, että sen tiluksia tai osaa niistä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain niihin rajoittuvien, kiinteistöille yksityisesti kuuluvien tilusten yhteydessä, tai milloin jaettava alue on vähäarvoinen, saadaan, siltä osin kuin 42 §:ssä mainituin toimenpitein ei voida aikaansaada tyydyttävää tilusten sijoitusta, yhteinen alue tai sen osa tiluksia jyvittämättä ja jakoehdotusta laatimatta liittää alueellisina osina täyttä korvausta vastaan niihin kiinteistöihin, joiden tiluksiin yhteinen alue rajoittuu. Mitä edellä on sanottu yhteisen alueen tai sen osan liittämisestä kiinteistöön, on vastavasti voimassa sen liittämisestä yhteismetsään. Samalla kun yhteinen alue tai sen osa liitetään kiinteistöön tai yhteismetsään, perustetaan tarpeelliset rasitteet. Muutoin noudatetaan liittämisessä, mitä 31 luvussa säädetään.

Sellainen 1 momentissa tarkoitettu yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee vahvistetun asema-, rakennus- tai rantakaavan alueella ja joka kunnalla olisi rakennuslain nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä täyttää korvausta vastaan kunnan lunastettavaksi.

Kun yhteinen alue 1 momentin nojalla liitetään kiinteistöön tai yhteismetsään taikka 2 momentin nojalla määrätään kunnan lunastettavaksi, siitä suoritettavan korvauksen maksamiseen, tallettamiseen ja perimiseen sovelletaan, mitä 243 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

42 b §

Jos 42 a §:n 2 momentin nojalla lunastettavaksi määrätty alue on kaavoitusalueiden jakolain 75 §:n 1 momentissa tarkoitettu alue, on kaupungin lunastuksen päätyttyä pantava vireille yleisen alueen mittausta. Muu 42 a §:n 2 momentin nojalla lunastettavaksi määrätty alue liitetään kunnan omistamaan tilaan noudattaen soveltuvin

Voimassa oleva laki

Ehdotus

osin, mitä 31 luvussa säädetään, tai muodostetaan tilaksi noudattaen, mitä 256 §:n 1 ja 2 momentissa säädetään. Tilaan liittäminen ja tilaksi muodostaminen toimitetaan ennestään olevien tilojen manttaaleja muuttamatta.

42 c §

Jakoperusteena yhteisen alueen jaossa on kunkin kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen. Osuuden suuruus määrätään sellaisen jakoperusteen tai sellaisen osuuden suuruutta koskevan muun päätöksen mukaan, jota on noudatettu tai joka on annettu alueen yhteiseksi jättämisestä tai erottamisesta koskevassa toimituksessa. Jos alue on jäänyt tai muodostunut tilojen yhteiseksi ilman, että asiaa on käsitelty toimituksessa, muodostettujen tilojen osuudet ovat toimituksen suorittamisen ajankohtana voimassa olleen lain mukaiset. Siltä osin kuin osuudesta on myöhemmin toisin sovitettu, määrätty tai laissa säädetty, osuus määräytyy tällaisen sopimuksen, päätöksen tai säännöksen mukaisesti.

Kiinteistölle, josta 42 §:n nojalla on otettu tiluksia yhteisen alueen jakoon, annetaan jaossa tiluksia jakoon otettujen tilusten nautintaa vastaava määrä.

42 d §

Kun toimitusmiehet päättävät yhteisen alueen jaon edellytyksistä ja laajuudesta, on heidän samalla päätettävä, miltä osin jako suoritetaan 41 §:n 1 momentissa tarkoitettuna jakona ja miltä osin 42 a §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä käyttäen sekä mitä osuuksia määrätään 41 §:n 2 momentin nojalla lunastettaviksi.

232 a §

Sellainen ennen 1 päivää tammikuuta 1917 maanmittaustoimituksessa yleisenä tai yhteisenä alueena jakokunnan osakstilojen tarvetta laajempaan tarkoitukseen käytettäväksi jätetty tai erotettu alue tai tällaisen alueen osa, jota ei ole myöhemmin muodostettu kiinteistöksi tai yhteiseksi alueeksi ja joka on tarkoitettu sotaväen harjoituskentäksi tai käytettäväksi kirkkoa, kappelia, hautausmaata, pitäjänkoulua, köyhäinhuonetta, kruununmakasiinia, pitäjänmakasiinia, sairaanhoitolaitosta tai muuta sellaista yleistä tarvetta varten, muodostetaan tilaksi tai yhteiseksi alueeksi ja alueen omistaja selvitetään sen mukaan kuin 232 b ja 232 c §:ssä säädetään.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

232 b §

Edellä 232 a §:ssä tarkoitetun alueen omistaja on se, jota varten alue toimitusasiakirjoista tai muista asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan on yleiseksi tai yhteiseksi jätetty taikka erotettu ja joka on ryhtynyt käyttämään aluetta alkuperäiseen tarkoitukseen. Jos alueen käytöstä alkuperäiseen tai sitä vastaavaan tarkoitukseen on ryhtynyt huolehtimaan toinen, joka on saanut alueen hallintaansa, on omistaja se, joka tehtävästä huolehtii.

Jos aluetta ei ole ryhdytty käyttämään alkuperäiseen tarkoitukseensa tai alueen käyttö on muuttunut, on omistaja se, joka aluetta omistajana hallitsee. Jollei aluetta kukaan omistajana hallitse, omistaa kunta alueen.

Mitä edellä tässä pykälässä on säädetty alueesta, koskee myös alueen osaa.

232 c §

Sen seikan selvittämiseksi ja ratkaisemiseksi, kenelle 232 a §:ssä tarkoitetun alueen omistusoikeus kuuluu, voidaan toimittaa jaon täydentäminen. Samalla alue muodostetaan tilaksi tai liitetään ennestään olevaan tilaan noudattaen, mitä 240 §:ssä on säädetty, taikka, jos alue on yhteinen alue, käydään sen rajat, mikäli ne ovat epäselvät, ja määrätään ne kiinteistöt, joiden yhteinen alue on. Liitettäessä aluetta tilaan ei vastaanottavan tilan manttaalia muuteta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua jaon täydentämistä saa hakea se, joka omistajana hallitsee 232 a §:ssä tarkoitettua aluetta tai jonka oikeutta tai etua asia muutoin koskee.

236 §

Sen lisäksi, mitä jakotoimituksen alkukokouksen tiedottamisesta on säädetty, on 232 c §:ssä tarkoitetun jaon täydentämisen alkukokouksesta aina tiedotettava yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä julkaistavalla kuulutuksella ja kunnanhallitukselle, asianomaiselle valtion viranomaiselle sekä asianomaiselle tuomiokapitulille ja seurakunnalle lähetettävillä kutsukirjeillä.

236 a §

Myönnettäessä lainhuutoa sille, joka 232 c §:ssä tarkoitettussa jaon täydentämisessä tehdyn ratkaisun mukaan on toimituksessa muodostetun tilan omistaja, katsotaan toimituksessa

Voimassa oleva laki

Ehdotus

laaditun selitelmän ote riittäväksi selvitykseksi hänen saannostaan.

243 a §

Jos kiinteistön tai yhteismetsän tiluksiin rajoittuu 40 §:ssä tarkoitettu yhteinen alue, joka huomattavasti vaikeuttaa kiinteistön tai yhteismetsän tilusten käyttöä tai jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain sanottujen tilusten yhteydessä, voidaan, jollei asia ole sopivasti tilusvaihdolla korjattavissa, yhteinen alue tai sen osa kiinteistön omistajan tai yhteismetsän osakaskunnan vaatimuksesta lunastaa täyttä korvausta vastaan ja siirtää lunastajan kiinteistöön tai yhteismetsään.

Lunastetusta yhteisestä alueesta suoritettavan korvauksen maksamiseen, tallettamiseen ja perimiseen sovelletaan, mitä 243 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

247 §

Edellä tässä luvussa säädetyn alueen, osuuden tai etuuden siirtäminen tai lunastaminen toimitetaan manttaaleja muuttamatta. Kuitenkin on 241 ja 243 §:ssä mainituissa tapauksissa tilojen manttaalit muutettava, jollei alueen, osuuden tai etuuden arvo ole vähäinen verrattuna luovuttavan tilan arvoon. Jos lunastaminen tapahtuu 29 §:n 2 momentin mukaan tai noudattaen 243 §:n 2 momentissa säädettyä menettelyä, ei manttaaleja muuteta.

247 §

Edellä tässä luvussa tarkoitettun alueen, osuuden tai etuuden siirtäminen, liittäminen tai lunastaminen toimitetaan tilojen manttaaleja muuttamatta. Kuitenkin on 241, 243 ja 243 a §:ssä mainituissa tapauksissa manttaalit muutettava, jollei alueen, osuuden tai etuuden arvo ole vähäinen verrattuna luovuttavan tilan arvoon. Jos alueen tai osuuden siirtäminen, liittäminen tai lunastaminen, tapahtuu 29 §:n 2 momentin, 41 §:n 2 momentin tai 42 a §:n 1 momentin mukaan tai noudattaen 243 §:n 2 momentissa säädettyä menettelyä, ei manttaaleja muuteta.

248 §

Edellä 241, 243 ja 246 §:ssä mainittua siirtoa, lunastamista tai liittämistä toimitettaessa on soveltuvalta kohdin noudatettava mitä tilusvaihdosta on säädetty sekä lisäksi, jos tilojen manttaalit tulevat muutettaviksi, mitä lohkomisesta on säädetty.

248 §

Edellä 241, 243, 243 a ja 246 §:ssä tarkoitettua siirtämistä, lunastamista tai liittämistä toimitettaessa on soveltuvin kohdin noudatettava mitä tilusvaihdosta on säädetty sekä siltä osin, kuin tilojen manttaalit tulevat muutettaviksi, mitä lohkomisesta on säädetty.

270 §

Jaon täydentämisestä aiheutuneiden kustannusten suorittamisessa on noudatettava soveltuvin kohdin jaon toimituskustannuksia koskevia säännöksiä. Kuitenkin suorittaa kustannukset 231 a ja 231 b §:ssä tarkoitettua toimituksesta hakija ja, milloin se katsotaan kohtuulliseksi, myös muut asianosaiset. Kustannukset jaetaan viimeksi mainitussa tapauksessa asianosaisten kesken toimituksesta kullekin aiheutuneen hyödyn

270 §

Jaon täydentämisestä aiheutuneiden kustannusten suorittamisessa on noudatettava soveltuvin kohdin jaon toimituskustannuksia koskevia säännöksiä. Edellä 231 a, 231 b ja 232 c §:ssä tarkoitettua toimituksesta aiheutuvat kustannukset suorittaa kuitenkin hakija ja, milloin se katsotaan kohtuulliseksi, myös muut asianosaiset. Kustannukset jaetaan viimeksi mainitussa tapauksessa asianosaisten kesken toimituksesta kul-

mukaan. Valtion osallistumisesta kustannusten suorittamiseen säädetään asetuksella.

273 §

Kustannukset 240, 241, 243 ja 246 §:ssä säädettyistä maanmittaustoimituksista suorittaa toimituksen hakija, jollei erikseen ole toisin säädetty tai sovittu.

lekin aiheutuneen hyödyn mukaan. Valtion osallistumisesta kustannusten suorittamiseen säädetään asetuksella.

273 §

Kustannukset 240, 241, 243, 243 a ja 246 §:ssä säädettyistä maanmittaustoimituksista suorittaa toimituksen hakija, jollei erikseen ole toisin säädetty tai sovittu.

Milloin 243 tai 243 a §:n mukaisessa toimituksessa on kysymys alueiden lunastamisesta muullekin asianosaiselle kuin toimituksen hakijalle, jaetaan kustannukset heidän kesken toimituksesta saadun hyödyn tai muun kohtuulliseksi katsotun perusteen mukaan.

307 §

Toimitusmiesten jaossa tekemä päätös, jota asianosainen ei ole hyväksynyt, on toimitusinsinöörin alistettava maa- ja metsäministeriön tutkittavaksi, jos päätös koskee:

4) 29 §:n 2 momentissa tarkoitetun lunastusmenettelyn käyttämistä vesijätön jaossa.

4) 29 §:n 2 momentissa tarkoitetun lunastusmenettelyn käyttämistä vesijätön jaossa, *taikka* 41 §:n 2 momentissa tarkoitettua osuuden lunastusvelvollisuutta tai 42 a §:ssä tarkoitetun lunastusmenettelyn käyttämistä erillisen yhteisen alueen jaossa.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 198 .

