

6.11.2001

813/4/99

Ratkaisija: Oikeusasiamies Lauri Lehtimaja

Esittelijä: Vanhempi oikeusasiamiehensihteeri Erkki Hännikäinen

PÄÄTÖS KANTELUUN LOHKOMISTOIMITUSTA KOSKEVASSA ASIASSA

1 KANTELU

P on osoittanut oikeusasiamiehelle 13.4.1999 tänne saapuneen kantelukirjoituksen. P arvostelee toimitusinsinöörinä toiminutta yli-insinööri W:tä siitä, että toimitusmiehet suorittivat 13.9.1996 lohkomistoimituksen nro 123 279 tilalla Erkkilä RNro 1:266 lisämaan lohkomiseksi ja liittämiseksi naapuritiloihin Keuruun kaupungin Keuruun kylässä sen jälkeen, kun korkein oikeus oli ensin 10.10.1995 hylännyt purkuhakemuksen, joka koski naapuritilojen aikaisempia lohkomistoimituksia.

P:n mielestä lohkomistoimituksessa oli itse asiassa ollut kysymys aikaisempien lohkomistoimitusten purkamisesta. P oudoksuu lisäksi sitä, että uuteen lohkomistoimitukseen ryhdyttiin maanmittauslaitoksen omien virheiden oikaisemiseksi, ja epäilee W:tä esteelliseksi sen johdosta, että tämä oli ollut toimitusinsinöörinä jo aikaisemmissa virheellisissä lohkomistoimituksissa 1970-luvulla.

2 SELVITYS

Toimitusinsinööri W ja Keski-Suomen maanmittaustoimisto ovat antaneet selvitykset ja maanmittauslaitoksen keskushallinto lausunnon kantelun johdosta. Kopio selvityksistä ja lausunnosta oheistetaan tähän päätökseeni.

3 AIKAISEMMAT LOHKOMISET

P oli 10.6.1972 päivätyllä kauppakirjalla myynyt L:lle Erkkilän tilasta Rnro 1:121 Keuruun kunnan Keuruun kylässä 2000 neliömetrin suuruisen määräalan, joka on 12.10.1973 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa nro 100 225 muodostettu Lehtorannan tilaksi Rnro 1:196. Lohkomiskirjan mukaan tilan pinta-ala oli 0,221 hehtaaria.

P oli 5.10.1973 päivätyllä kauppakirjalla myynyt M:lle edellä mainitusta Erkkilän tilasta niin ikään 2000 neliömetrin suuruisen määräalan, joka on 5.12.1975 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa nro 102 110 muodostettu Roukonrannan tilaksi Rnro 1:265. Lohkomiskirjan mukaan tilan pinta-ala oli 0,2 hehtaaria.

4 VESIJÄTÖN JAKOTOIMITUS

31.3.1994 rekisteröidyssä Liukon jakokunnan vesijätön jakotoimituksessa nro 117 123 oli ilmennyt, että edellä mainituissa lohkomistoimituksissa nro:t 100 225 ja 102 110 Liukon jakokunnan yhteistä vesijättöä oli lohkottu Lehtorannan tilaan 0,0590 hehtaaria ja Roukonrannan tilaan 0,0570 hehtaaria. Vastaavat määräalat on jakotoimituksessa liitetty Lehtorannan ja Roukonrannan tiloihin kummankin osalta runsaan 5000 markan suuruista lunastuskorvausta vastaan.

5

KORKEIMMAN OIKEUDEN PÄÄTÖS PURKUHAKEMUKSEEN

Lehtorannan ja Roukonrannan tilojen omistajat olivat 13.10.1994 Keski-Suomen maanmittaustoimistoon saapuneessa hakemuksessaan pyytäneet virheellisten lohkomisten nro:t 100 225 ja 102 110 oikaisemista.

Maanmittauslaitoksen keskushallinto pyysi 15.5.1995 päivätyllä hakemuksellaan edellä mainittujen lohkomistoimitusten purkamista. Korkein oikeus oli 10.10.1995 antamallaan päätöksellä nro 4125 hylännyt hakemuksen päätöksestään tarkemmin ilmenevin perustein.

6

RATKAISU

6.1

Uuteen lohkomistoimitukseen liittyvät tapahtumat

Jo ennen kuin maanmittauslaitoksen keskushallinto oli 15.5.1995 hakenut lohkomisten purkamista korkeimmalta oikeudelta, Roukonrannan tilan omistajat olivat 25.1.1995 Keski-Suomen maanmittaustoimistoon saapuneella uudella hakemuksellaan pyytäneet virheellisten lohkomisten oikaisemista.

Keski-Suomen maanmittaustoimisto oli 26.1.1995 antanut toimitusmääräyksen. Yli-insinööri W oli ensin määrännyt toimitusinsinööriksi maanmittausinsinööri P:n mutta sittemmin ottanut toimituksen itse suoritettavakseen. Toimitusmiehet lohkoivat 13.9.1996 pidetyssä lohkomistoimituksessa nro 123 279 Erkkilän tilasta lisämaata 0,0380 hehtaaria liitettäväksi Lehtorannan tilaan ja 0,0570 hehtaaria Roukonrannan tilaan. P:n valituksesta Pohjois-Suomen maa-oikeus kumosi ja poisti 8.8.1997 antamallaan tuomiolla dnro K96/19 toimitusmiesten päätöksen.

Korkein oikeus hylkäsi 26.3.1998 Lehtorannan ja Roukonrannan tilojen omistajien valituslupahakemuksen. Maa-oikeuden tuomio jäi näin ollen lainvoimaiseksi.

6.2

Oikeudellinen arviointi

Toimitusmiehet ovat jo 1970-luvulla tehneet *virheen siinä, että he ovat lohkoneet* Lehtorannan ja Roukonrannan tiloihin Liukon jakokunnan jakamatonta *vesijättöä, joka ei kuulunut P:n*

omistamaan Erkkilän tilaan ja jota myyjä ei siten omistanut. Maanmittauslaitoksen keskushallinto on pyrkinyt korjaamaan tämän virheen hakemalla lohkomistoimitusten purkua, mutta korkein oikeus on 10.10.1995 hylännyt purkuhakemuksen, koska hakemuksen tueksi ollut esitetty erittäin painavia syitä.

Toimitusmiehet ovat sittemmin uudessa lohkomistoimituksessa 13.9.1996 lohkonet P:n omistamasta Erkkilän tilasta lisämaata liitettäväksi Lehtorannan ja Roukonrannan tiloihin. Kysymys ei ollut aikaisempien lohkomistoimitusten "purkamisesta" eikä toimituksen tarkoitus ollut puuttua aikaisemmissa lohkomistoimituksissa Lehtorannan ja Roukonrannan tiloihin virheellisesti lohkontuihin vesijättöihin, jotka sittemmin oli lunastettu Liukon jakokunnalta.

Kysymys ei myöskään ollut nyttemmin kumotun jakolain 348 a §:n 1 momentissa tarkoitettusta asiavirheen korjaamisesta, jossa aikaisempi päätös poistetaan ja asia ratkaistaan uudelleen.

Kysymys oli uudesta erillisestä lohkomisesta, jonka suorittamista on perusteltu viittaamalla korkeimman oikeuden ennakkopäätökseen 11.1.1963 taltio 84. Sen mukaan aikaisempi lainvoimainen lohkomistoimitus, jossa muodostettuun tilaan on jäänyt lohkomatta luovutuskirjassa luovutettuja tiluksia, ei estänyt niiden lohkomista myöhemmin.

Aikaisemmat lohkomiset oli kuitenkin suoritettu kauppakirjojen sekä P:n ja ostajien yhteisen osoituksen mukaan. Määräalat oli mitoiltaan ja sijainniltaan määritelty kauppakirjoissa. Sittemmin Lehtorannan tilaksi muodostettua määrääalaa koskevaan kauppakirjaan liittyi lisäksi määrääalan sijaintia osoittanut liitekartta. Ostajat ja myyjä olivat olleet läsnä lohkomisissa ja hyväksyneet toimitukset. Kukaan ei ollut tuolloin väittänyt, että jotain kauppoihin kuulunutta olisi jäänyt lohkomatta. Lisämaan lohkomista ei siten voitu perustaa kauppakirjoihin ja mainittuun korkeimman oikeuden päätökseen.

Lisämaan lohkomisessa onkin itse asiassa ollut kysymys siitä, että puututtiin myyjän ja ostajien välisissä kiinteistökaupoissa olleisiin virheisiin. Kummassakin kiinteistökaupassa oli kysymys sekä ns. oikeudellisesta virheestä että ns. tosiasiallisesta virheestä. Myyjä ei ollut omistanut myytyä vesijättöä eikä myyjän luovuttama määrääala ollut todellisuudessa kauppakirjassa ilmoitetun suuruinen.

Toimitusmiehet ovat uudessa lohkomistoimituksessa pyrkineet siihen, että Erkkilän tilasta luovutetut alueet saatettaisiin vastaamaan kauppakirjoissa ilmoitettuja pinta-aloja, ja tämän vuoksi he ovat lohkonet P:n omistamasta Erkkilän tilasta lisämaata liitettäväksi Lehtorannan ja Roukonrannan tiloihin.

Kiinteistökauppojen virheiden oikaiseminen ei yleensä kuulu maanmittausviranomaisten tehtäviin. Virhe myydyssä kiinteistössä merkitsee yleensä sopimusrikkomusta, josta tietyin edellytyksin aiheutuu sopimusrikkomuksen normaalit seuraamukset - kaupan purku, jos virhe on olennainen, tai hinnanalennus, jolloin ostaja voi vaatia liikaa maksetun kauppahinnan palauttamista. Jos osapuolet eivät sovi asiasta, kysymys sopimusrikkomuksen seuraamuksista voidaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistavaksi. Oikeusasiamies ei

voi ottaa kantaa sopimusrikkomusten seuraamuksiin tai kanteen menestymismahdollisuuksiin.

Se seikka, että korkein oikeus oli oikeudenkäymiskaaren 31 luvun säännökset huomioon ottaen hylännyt aikaisempia lohkomisia koskevan purkuhakemuksen, ei ole ollut esteenä lohkomiselle, mikäli luovutuskirjoissa luovutettuja tiluksia todella olisi jäänyt lohkomatta.

W ei ollut lain mukaan esteellinen pelkästään sillä perusteella, että hän oli ollut toimitusinsinöörinä myös aikaisemmissa lohkomistoimituksissa.

7

YHTEENVETO JA TOIMENPIDE

Kuten maaoikeuden tuomiosta 8.8.1997 ja edellä esittämästäni ilmenee, edellytyksiä uuden lohkomistoimituksen suorittamiseen ei ole ollut. Asiassa ei kuitenkaan ole näyttöä siitä, että toimitusmiehet olisivat olleet puolueellisia tai pyrkineet aiheettomasti suosimaan ostajia päättäessään toimituksen suorittamisesta. Toimitusmiehet ovat tehneet päätöksensä tilanteessa, jollaisesta ei tiettävästi ole ollut korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja. Vaikka maamittauslaitoksen keskushallinto on katsonut P:n vahingonkorvausvaatimukseen 18.12.1998 antamassaan vastauksessa W:n menetelleen osaltaan huolimattomasti, keskushallintokin on pitänyt hänen tuottamustaan vain lievänä.

Koska maaoikeus on kumonnut toimitusmiesten päätöksen ja kun maanmittauslaitos on jo pääosin korvannut P:lle virheellisestä toimituksesta aiheutuneen vahingon, tyydyn vain vastaisen varalle kiinnittämään maanmittauslaitoksen huomiota lohkomisen edellytysten asianmukaiseen selvittämiseen. Myös nykyisen kiinteistönmuodostamislain mukaan lohko-kiinteistö on muodostettava luovutuskirjan mukaisesti (KML 31 §). Lähetän tässä tarkoituksessa jäljennöksen tästä päätöksestäni yli-insinööri W:lle ja Keski-Suomen maanmittaustoimistolle. Jäljennös tästä päätöksestäni lähetetään tiedoksi myös maanmittauslaitoksen keskushallinnolle.

P:n kirjoituksen liitteet palautetaan hänelle oheisena.