

3 ERILLISEN ALUEEN TILAKSI MUODOSTAMINEN JA KIINTEISTÖÖN LIITTÄMINEN	2
3.1 Yleistä.....	2
3.2 Toimituksen vireilletulo.....	2
3.3 Toimitusmiehet	2
3.4 Asianosaiset	2
3.5 Toimitusmenettely.....	2
3.5.1 Lähtötietojen hankinta.....	3
3.5.2 Tiedottaminen.....	3
3.5.3 Tekniset tehtävät ennen toimituksen aloittamista	3
3.5.4 Toimituksessa käsiteltävät asiat.....	3
3.5.4.1 Omistusoikeuskysymyksen ratkaiseminen.....	4
3.5.4.2 KML 132.1 §:n mukaan muodostettava yhteinen alue.....	5
3.5.4.3 Siirtäminen vain samassa kunnassa sijaitsevaan kiinteistöön.....	5
3.5.4.4 Lainhuudatus.....	5

3 ERILLISEN ALUEEN TILAKSI MUODOSTAMINEN JA KIINTEISTÖÖN LIITTÄMINEN

3.1 YLEISTÄ

KML 5 luku

Erillisiksi alueiksi kutsutaan kiinteistöjaotuksen yksiköitä, joihin kohdistuu yksityinen omistusoikeus, mutta jotka eivät ole tiloja tai tontteja. Erilliset alueet ryhmitellään erillisiin vesijättöihin ja muihin erillisiin alueisiin.

Erillisellä vesijätöllä tarkoitetaan erityisellä luvalla vesistön laskemisen kautta syntynyttä vesijättöä, joka ennen marraskuun 13 päivää 1911 on tullut jonkun omaksi siten, ettei se kuulu osana mihinkään tilaan. Kysymys voi olla myös tilaan kuuluneesta vesijätöstä, joka on tilasta toiselle luovutettu sitä tilasta erottamatta. Erillisillä vesijätöillä on oma järvenlaskuihin ja eri ajankohtien lainsäädäntöön perustuva syntyhistoriansa.

Muilla erillisillä alueilla tarkoitetaan kaikkia niitä kiinteistörekisterijärjestelmän ulkopuolisia yksityisomistuksessa olevia kohteita ja alueita, jotka eivät ole erillisiä vesijättöjä. Alueet eivät siis kuulu mihinkään rekisteriyksikköön. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi erilliset saaret, jotka eivät kuulu mihinkään kiinteistöön tai yhteiseen alueeseen mutta jotka ovat jonkun yksityistä omaisuutta.

Erillinen alue muodostetaan toimituksessa tilaksi tai liitetään ennestään olevaan kiinteistöön. Toimenpiteen johdosta erillinen alue saadaan lainhuudatus- ja kiinnityskelpoiseksi. Toimitusmenettelyssä noudatetaan lohkomisen toimitusmenettelyä.

3.2 TOIMITUKSEN VIREILLETULO

Ks. TMK 1.1 Hakemus, 1.2 Toimitusmääräys ja toimituksen vireilletulo, 1.8.1 Vireilletulo

Toimitusta on oikeutettu hakemaan erillisen vesijätön haltija,

- jos vesijättö on KML 38 §:ssä kuvatulla tavalla tullut jonkun omaksi ja nykyisen haltijan saanto on tästä johdettu (saannon selvittäminen) tai
- joka hallitsee vesijättöä omistajana (hallinnan selvittäminen).

Hakemukseen on lisäksi liitettävä saatavissa oleva selvitys vesijätön synnystä ja hakijan oikeudesta siihen sekä vesijätön omistajista (KMA 8 §). Muun erillisen alueen tilaksi muodostamista varten tarvitaan selvitys hakijan oikeudesta saada alue muodostetuksi tilaksi tai liitetyksi ennestään olevaan tilaan. Itse omistusoikeus ratkaistaan toimituksessa.

3.3 TOIMITUSMIEHET

Yleensä toimituksen tekee toimitusinsinööri yksin. Asianosaisen vaatimuksesta toimitusinsinöörin on kutsuttava uskotut miehet. Myös toimitusinsinööri voi kutsua uskotut miehet, jos katsoo asian laadun sitä edellyttävän.

3.4 ASIANOSAISET

Ks. KML 17 § ja TMK 1.4 Asianosaiset ja puhevallan käyttäjät

3.5 TOIMITUSMENETTELY

3.5.1 Lähtötietojen hankinta

Ks. TMK 1.7 Toimituksen valmistelu

Erillisen vesijätön syntyyn ja hakijan oikeuteen vesijätöstä liittyvät asiakirjat on hakijan itse hankittava, elleivät ne ole ennestään Maanmittauslaitoksen tiedossa.

3.5.2 Tiedottaminen

Ks. TMK 1.8 Tiedottaminen

3.5.3 Tekniset tehtävät ennen toimituksen aloittamista

Koska toimituksen kohteena olevan alueen omistusoikeuskysymys ratkaistaan toimituksessa, ei maastotöitä, kuten rajalinjojen aukaisemista taikka rajankäyntejä, ole yleensä syytä suorittaa ennen toimituksen aloittamista.

3.5.4 Toimituksessa käsiteltävät asiat

Toimituksessa noudatetaan lohkomisen toimitusmenettelyä.

Kokouksessa käsiteltävät tyypilliset asiat:

- Toimituksen vireilletulon selvittäminen, KMA 8 §
- Toimituksen tiedottamisen selvittäminen, KML 168 ja 169 §:t, KMA 38 ja 46 §:t
- Asianosaisten tai asiamiesten kirjaaminen, KMA 46 §
- Kokouksen laillisuuden toteaminen, KMA 41.1 § kohta 2
- Toimituksen tarkoituksen selvittäminen, KMA 41.1 § kohta 1
- Kokouksessa käsiteltävien asioiden selostaminen, KMA 41.2 § kohta 1
- Todistajien (tavallinen) kuuleminen ja valallinen kuuleminen alioikeudessa, KML 287.2 §
- Päätökset erillisen vesijätön tai muun erillisen alueen tilaksi muodostamisesta/liittämisestä tiloihin (omistusoikeuskysymyksen ratkaiseminen)
- Hallintaoikeuden ja omistusoikeuden siirtyminen
- Päätöksen antaminen toimituskartan laatimistavasta ja toimituskartan esittäminen, KMA 47.3 §
- Selvityksen antaminen maastotöistä
- Kaikkien niiden asioiden esille ottaminen (rajankäynnit, yksityistiejärjestelyt, yms.), jotka saattavat tulla käsiteltäväksi toimituksessa, myös niihin liittyvät korvausasiat
- Asiakirjaotteiden lähettämisen selvittäminen, ks. TMK 1.8.3 Alku- ja välikokousten pöytäkirjat ja 1.8.4 Loppukokouksen jälkeen asianosaisille lähetettävät otteet ja KMA 58 - 60 §:t
- Lainhuudatusvelvollisuudesta ilmoittaminen, KML 40.2 §
- Päätöksen antaminen kiinteistötoimitusmaksun maksamisesta
- Toimituksen lopettaminen
- Muutoksenhakuoikeudesta ilmoittaminen, KML 190 §

3.5.4.1 Omistusoikeuskysymyksen ratkaiseminen

Erillinen vesijättö

Erillisen vesijätön tilaksi muodostamisessa taikka kiinteistöön liittämässä hakijan tavoitteena on omistusoikeuden vahvistaminen.

Aikaisemman vesilainsäädännön mukaan järven laskuun voitiin saada erityinen lupa siten, että tehtävään osallistuneet saivat syntyneen vesijätön omistukseensa siinäkin tapauksessa, ettei heillä ollut osuutta laskettavaan vesialueeseen. Erillisellä vesijätöllä tarkoitetaan tällaista erityisellä luvalla vesijätön laskemisen kautta syntynyttä vesijättöä, joka ennen 13.11.1911 on tullut jonkun omaksi siten, ettei se kuulu osana mihinkään tilaan taikka joka on kuulunut tilaan, mutta on tilasta toiselle luovutettu sitä tilasta erottamatta. Edellä tarkoitettujen erilliset vesijätöt voidaan muodostaa tilaksi tai liittää kiinteistöön vain, jos edellä mainitut edellytykset ovat olleet olemassa ennen 13 päivää marraskuuta 1911 ja ovat edelleen olemassa (KML 38 §).

Hakijoiden esittämien selvitysten ja arkistotutkimusten ohella käytetään omistusoikeuden ja hallinnan selvittämisessä usein verottajalta saatavia tietoja. Esimerkiksi verottajan vanhoista ”veroilmakuvista” selviää alueiden verotus tiettyinä ajankohtina.

Erillisen vesijätön kiinteistöön liittämässä noudatetaan soveltuvin osin, mitä määräalan siirtämisestä lohkomalla toiseen kiinteistöön säädetään. Erillisen vesijätön tilaksi muodostamisessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä määräalan lohkomisesta eri tilaksi säädetään. Osittamisrajoituksia (KML 32–36 §) noudatetaan kuitenkin vain, mikäli erillisestä vesijätöstä muodostetaan useita tiloja samalle omistajalle.

Vähäinen erillinen vesijättö voidaan lunastaa viereiseen kiinteistöön, jos sitä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää lunastavan kiinteistön yhteydessä, ks. KML 60.2 §. Sivutoimituksena voidaan tehdä myös yhteisen vesijätön lunastuksia.

Erillisten vesijätöjen ulottuvuuden käsittelyssä tehdään ratkaisuja tyypiltään erilaisista rajoista:

- vanha rantaviivaa kiinteistöihin kuuluvia tiluksia vastaan
- järvenlaskun mukainen rantaviiva yhteiseksi jäänyttä vesialuetta vastaan, jos järveä ei kokonaan laskettu. Järven laskun jälkeen on saattanut syntyä uutta vesijättöä tai vedenpinta nousta, joten raja ei ole välttämättä nykyisessä rantaviivassa.
- raja vieressä olevaa erillistä vesijättöä vastaan.

Rajojen määrittämisestä, ks. TMK 6.5.8 Erityiskysymyksiä (vesijätön lunastus).

Muu erillinen alue

Muun erillisen alueen tilaksi muodostamisessa taikka kiinteistöön liittämässä hakijan intresseissä on alueen vaihdantakelpoiseksi saattaminen, sillä muu erillinen alue ei ole lainhuudatus- tai kiinnityskelpoinen.

Saantoa muuhun erilliseen alueeseen ei ehkä voida täysin selvittää, mistä johtuen alueen omistajahalinta riittää usein näytöksi omistusoikeudesta. Hallinnan selvittämisessä käytetään usein apuna verottajalta saatavia tietoja.

Muu erillinen alue muodostetaan tilaksi tai liitetään kiinteistöön KML 41 §:n perusteella noudattaen soveltuvin osin mitä lohkomisesta säädetään.

3.5.4.2 KML 132.1 §:n mukaan muodostettava yhteinen alue

Ks. TMK 10.3 Yhteisen alueen muodostaminen

Erillinen vesijättö ja muu erillinen alue voidaan asianosaisten sopimuksesta muodostaa myös yhteiseksi alueeksi (KML 132.1 §). Tällöin osuus tähän alueeseen määrätään kuulumaan omistajiensa ennestään omistamiin tiloihin tai (muodostettaviin) haamutiloihin sellaisille omistajille, joilla ei sopivaa tilaa ole. Osuuksiin myönnettyjen lainhuutojen jälkeen alue on mahdollista jakaa yhteisen alueen jakona.

3.5.4.3 Siirtäminen vain samassa kunnassa sijaitsevaan kiinteistöön

Toimituksessa tulee huomioida, että kiinteistöjärjestelmän ja julkisen hallinnon selvyiden kannalta on tärkeää, että kuntajako ja kameraalinen jaotus ovat yhtenevät. Tästä johtuen erillistä vesijättöä tai muuta erillistä aluetta ei saa liittää eri kunnassa olevaan kiinteistöön (KML 40.1, 41 ja 26 §).

3.5.4.4 Lainhuudatus

Ks. TMK 1.25.4 Kiinteistötoimituksessa tapahtuvan saannon lainhuudatus

Toimitusta seuraavaan lainhuudatukseen riittää toimituksessa laaditun selitelmän ote selvitykseksi omistusoikeudesta ja saannosta toimituksessa muodostettuun kiinteistöön (KML 40.2 §).