

10 YHTEISIÄ ALUEITA KOSKEVAT TOIMITUKSET

10.1	YHTEISEN ALUEEN JAKO.....	2
10.1.1	Yleistä.....	2
10.1.2	Toimituksen vireilletulo, toimitusmiehet ja asianosaiset.....	2
10.1.3	Yhteisen vesialueen jako	3
10.1.3.1	Edellytykset ja laajuus	3
10.1.3.2	Jakosuunnitelma ja toimituksen loppuunsaattaminen	4
10.1.4	Yhteisen maa-alueen ja vesijätön jako	6
10.1.4.1	Yhteisen maa-alueen ja vesijätön jako osuusjakona	6
10.1.4.2	Yhteisen maa-alueen ja vesijätön jako lunastusjakona.....	6
10.1.5	Yhteisen alueen jaon toimitusmenettelyssä huomioitavaa.....	7
10.1.5.1	Korvausten määrääminen ja maksaminen.....	7
10.1.5.2	Lainhuudatus	7
10.1.5.3	Panttisaamisista ja niihin verrattavista rasituksista vapautuminen	7
10.1.5.4	Erityiset etuudet	7
10.2	YHTEISALUEOSUUDEN SIIRTÄMINEN JA TILAKSI MUODOSTAMINEN SEKÄ YHTEISEN ALUEEN LIITTÄMINEN KIINTEISTÖÖN.....	7
10.2.1	Sovellettavat säännökset	7
10.2.2	Yhteisalueosuuden luovutus	8
10.2.3	Toimitusmenettely.....	8
10.2.4	Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön.....	9
10.3	YHTEISEN ALUEEN MUODOSTAMINEN, ALUEEN LIITTÄMINEN YHTEISEEN ALUEESEEN JA YHTEISTEN ALUEIDEN YHDISTÄMINEN.....	9
10.3.1	Soveltamisala ja edellytykset	9
10.3.1.1	Yhteisen alueen muodostaminen	9
10.3.1.2	Alueen liittäminen yhteisalueeseen ja yhteisten alueiden yhdistäminen	10
10.3.2	Vireilletulo	11
10.3.3	Yhteisen alueen nimeäminen ja yhteisen alueen sijaitseminen useassa kunnassa	11
10.3.4	Yhteisen alueen ja rasitteen perustamisen suhde	11
10.3.5	Vesialueen erottaminen muodostettavien kiinteistöjen yhteiseksi.....	11
10.3.6	Uuden yhteisen alueen muodostaminen	11
10.3.7	Yhteisen alueen erottaminen halkomisessa ja uusjaossa.....	11

10 YHTEISIÄ ALUEITA KOSKEVAT TOIMITUKSET

Yleistä

Yhteisellä alueella tarkoitetaan kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti kuuluvaa aluetta.

Ohjeet tiedottamisesta (1.8), rajamerkeistä (1.11) ym., ks. TMK 1 Yleistä.

10.1 YHTEISEN ALUEEN JAKO

10.1.1 Yleistä

Jaon kohde ja toteuttamistavat

Yhteinen alue (ks. TMK 1.13 Yhteisalueosuudet ja erityiset etuudet)

Yhteisen alueen osakas on pääsääntöisesti oikeutettu vaatimuksesta saamaan osuutensa yhteisestä alueesta erotetuksi. Jaon tuloksena kukin osakaskiinteistö saa osuutensa vastaavan alueen yhteisalueesta, joka tavallisesti liitetään saajan ennestään omistamaan osakaskiinteistöön.

Kiinteistönmuodostamislaisissa on yhteisiä alueita käsittelevässä 13 luvussa yhteisten alueiden jakamista koskevat yleiset oikeusohjeet. Kuitenkin edellytysten osalta voidaan erottaa seuraavat erilaisten yhteisten alueiden jaot:

- vesialueen jako
- maa-alueen jako
- vesijätön jako.

Yhteisen alueen jaon menettelyä sovelletaan myös yhteismetsälain 33.3 §:n mukaisessa yhteismetsän jakamisessa. Ks. TMK 9.6 Jakaminen osakaskiinteistöjen kesken ja osuuden erottaminen

Yhteisen vesialueen jako toteutetaan osuuslukujen mukaan tehtävänä jakona eli osuusjakona (KML 137.1 §). Yhteisen maa-alueen ja vesijätön jako voidaan toteuttaa osuusjakona tai lunastusjakona taikka näitä jakotapoja yhdistelemällä. Osuusjaossa toimitusmenettely on kolmivaiheinen ja lunastusjaossa kaksivaiheinen. Vaiheittaisuus tarkoittaa muutoksenhakumahdollisuutta maaoikeuteen tietyissä kohdin toimitusprosessia.

Sovellettavat säännökset

KML 137–149 §:t

10.1.2 Toimituksen vireilletulo, toimitusmiehet ja asianosaiset

Yhteisen alueen jako tulee vireille asianosaisten hakemuksesta. Hakijana voi olla 1) osakas, 2) useampi osakas yhdessä tai 3) osakaskunta. Kuitenkaan hakijoilla ei ole oikeutta saada osuutensa jaolla erotetuksi yhteisestä koskesta tai yhteismetsälaisissa tarkoitettusta yhteismetsästä.

Hakijana oleva osakas voi olla rekisteriyksikön tai määräalan omistaja tai osaomistaja (KMA 6 §) ja hakea ainoastaan oman osuutensa erottamista. Useampi osakas voi yhdessä hakea osuutensa erottamista niin, että heidän omistamilleen kiinteistöille muodostetaan erotettavista osuuksista yhteinen alue. Myös osakaskunta voi hakea muun yhteisen alueen kuin kosken ja yhteismetsän jakamista kahdeksi tai useammaksi yhteiseksi alueeksi. Osakaskunnan hakemuksen tulee perustua osakaskunnan yhteisalueelain 15 §:n 2 momentin mukaisella enemmistöllä tekemään päätökseen.

Muiden kuin hakijoina esiintyvien osakkaiden halukkuus osuutensa erottamiseen tutkitaan toimituksessa.

Yhteisen alueen jaon tekee toimitusinsinööri yhdessä uskottujen miesten kanssa. Ks. TMK 1.5 Uskotut miehet

Toimituksen varsinaisia asianosaisia ovat yhteisen alueen osakkaat.

10.1.3 Yhteisen vesialueen jako

10.1.3.1 Edellytykset ja laajuus

KML 137 §, 138 §, 140 §, 142 § ja 232 §

Toimituksen ensimmäisessä vaiheessa ratkaistaan jaon edellytykset ja laajuus. Toimitusmiesten päätökseen on mahdollista hakea muutosta KML 232.1 §:n kohdan 9 perusteella. Toimituksessa käsitellään vain toimitusta hakeneiden ja hakemukseen yhtyneiden osakkaiden osuuksien erottaminen.

Vesialueen jaon edellytykset

Yhteisen vesialueen käyttö perustuu pääasiassa kalastukseen. Kalastusoikeus kuuluu vesialueen omistajille. Yhteisen vesialueen osakkaat muodostavat osakaskunnan, joka toimii yhteisäluelain ja kalastuslain säädösten mukaisesti. Menettely turvaa yhteisen alueen osalta kalavesien suunnitelmallisen hoidon. Kalastus edellyttää isohkoa aluetta, mistä johtuen vesialueen pirstoutuminen heikentää sen käyttömahdollisuutta kalastukseen.

Virkistyskalastuksen osalta on muistettava, että kalastusoikeuden hallinnasta riippumatta jokaisella on oikeus onkimiseen, pilkkimiseen ja viehekalastukseen lukuun ottamatta lohi- ja siikapitoisia koski- ja virtapaikkoja sekä alueita, joilla kalastus on erillisillä päätöksillä kielletty.

Yhteinen vesialue on mahdollista jakaa,

- jos osuuden erottamisesta ei aiheudu muille osakkaille sanottavaa haittaa (yhteisen alueen jaon yleinen edellytys)
- ja lisäksi toinen alla luetelluista erityisistä edellytyksistä täyttyy:
- jakaminen on tarpeen erityistä käyttöä varten; tai
- jakamiseen on muu erityinen syy.

Yleisten edellytysten harkinta

Toimitusmiesten on selvitettävä osakkaiden nykyiset yhteisälueen käyttömahdollisuudet ja käyttömahdollisuudet eri jakovaihtoehtojen jälkeen. Nimenomaisesti on arvioitava, millä tavalla pyydettyjen osuuksien erottaminen vaikuttaa muiden osakkaiden käyttömahdollisuuksiin (esim. kalastukseen) ja jäljelle jäävän yhteisen vesialueen tarkoituksenmukaiseen hoitoon. Edellytyksenä on, ettei erottaminen saa tuottaa kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa. Ks. TMK 1.18.1.2 Omaisuuden suoja ja tietovelvollisuus

Erottaminen erityistä käyttöä varten

Erityisenä käyttönä voisi tulla kysymykseen mahdollisuus muodostaa osakkaan osuudesta alue, jota osakas voi käyttää esimerkiksi kalankasvatusalanaan, varastoalueena tai lauhdeveden päästöalueena (HE227/94).

Toisaalta vesialue on saattanut esimerkiksi mataloitumisen ja umpeen kasvamisen vuoksi menettää merkityksensä kalastuksessa, jolloin vesialueen luonne on lähellä vesijättöä. Edellytyksiä on harkittava tällöin uusien käyttömahdollisuuksien perusteella.

Erottaminen muun erityisen syyn perusteella

Jakamisesta ei aiheudu haittaavaa pirstoutumista, jos erottamista haluavalle osakkaalle voidaan jaossa antaa kalastuksen kannalta riittävän laaja alue ilman että jäljelle jäävän alueen käyttäminen kalastukseen huomattavasti vaikeutuu. Tällainen iso osuus voidaan erottaa. Myös aikaisemman oikeuskäytännön mukaan edellytyksiä ratkaistaessa on arvioitava hakijan osuuden erottamisen vaikutusta alueen käyttöön.

Säännöksen sanamuotoa (painavat syyt > erityinen syy) on lievennetty (914/2011) muutoksella. Erityinen syy jakamiseen voisi olla esimerkiksi silloin, kun yhteinen alue muodostuu kahdesta toisistaan täysin erillään sijaitsevasta vesialueesta, joita käyttävät ja hoitavat täysin eri osakkaat (HE 265/2009 vp).

Kosket ja koskialueet

Yhteistä koskea ei saa lainkaan jakaa. Koskella tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaista vesialueen osaa, jolla putouskorkeutensa ja virtaamansa perusteella saattaisi olla käyttöä vesivoiman tuotantoon. Jos koski on osa laajempaa vesialuetta ja vesialueen jaolle muutoin on edellytykset, on koski jätettävä pääsäännön mukaan yhteiseksi. Poikkeuksellisesti koskialue voidaan ottaa jakoon muun vesialueen yhteydessä, jos

- kosken vesivoima on kosken kalastusta tai muuta käyttöä vähäarvoisempi tai
- koski voidaan kenellekään osakkaalle haittaa tuottamatta antaa jollekin tai joillekin osakkaista tai
- jakoon tulee koskialue ilman vesivoimaa ja oikeus kosken vesivoimaan on laillisesti erotettu ennen 1.3.1903 muutoin kuin jaolla.

Laajuus

Toimitusmiehet päättävät, millä hakijan esittämistä alueista jaon edellytykset ovat olemassa. Yhteisalueeseen rajoittuvia tiluksia on mahdollista ottaa jakoon mukaan, jotta jaon yhteydessä voidaan suorittaa vähäisiä tilusjärjestelyjä tarkoituksenmukaisen tilussijoituksen aikaansaamiseksi. Ennen ulkopuolisten alueiden mukaanottoa on selvitettävä jaon toteuttamismahdollisuus normaalin jaon ja tilusvaihtojen avulla. Lisäksi ulkopuolisten tilusten jakoon ottaminen ei saa aiheuttaa kenellekään sanottavaa haittaa (KML 138 §).

Jaossa voidaan erottaa alue hakemuksessa yksilöityjen kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi. Pirstoutumista voidaan estää myös jättämällä pienosakkaiden osuudet yhteisalueeksi.

Jakoperuste

Jakoperusteena yhteisen alueen jaossa on kunkin kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen. Jakoon otettujen ulkopuolisten tilusten osalta jakoperusteena on nautinta. (KML 139 §)

Edellytys- ja laajuuspäätöksen jälkeen toimituksen käsittelyä lykätään, kunnes päätös laillistuu.

10.1.3.2 Jakosuunnitelma ja toimituksen loppuunsaattaminen

Toimenpiteet jakosuunnitelman laatimisesta toimituksen lopettamiseen voidaan tehdä joko yhtäjaksoisesti tai kahdessa vaiheessa niin, että jakosuunnitelmasta saa valittaa toimituksen kestäessä. Toimituksen käsittelyn ja rekisteröinnin kannalta jakosuunnitelma on hyvä laillistaa kesken toimituksen. Tällöin jakosuunnitelma on mahdollista myös välirekisteröidä, kun se on saanut lainvoiman. Ks. TMK 4.5.20.5 Jakosuunnitelman laillistuminen (halkominen) ja TMK 1.20 Rekisteröinti ja merkinnät kiinteistörekisterikarttaan.

Keskeisimmät suunnitteluvaiheessa käsiteltävä asiat ovat:

- tarpeelliset sivutoimitukset kuten rajankäynti,
- päätökset ulkopuolisten tilusten ottamisesta jakoon ja
- jakosuunnitelma (KML 143 §).

Toimituksen loppuvaiheen tehtäviä ovat:

- korvausten määrääminen maksettavaksi (ks. TMK 1.18.4 Korvauksen määrääminen)
- tilusten haltuunoton ajankohdan määrääminen,
- rajojen maastoon merkitseminen,
- vuokra- ja muiden erityisten oikeuksien järjestäminen (KML 86, 87, ja 145 §:t) ja
- muut lopputoimenpiteet.

Jakosuunnitelma sisältää ehdotuksen, miten yhteisen alueen jakaminen kokonaisuudessaan suoritetaan. Jakosuunnitelmaan liittyy oleellisena osana kartta sekä toimituksessa suoritettu arviointi.

Jakosuunnitelmassa esitetään (KML 143 §):

- osakkaille jaettavat tilukset ja niiden liittäminen osakkaiden kiinteistöihin tai muodostaminen eri kiinteistöiksi,
- tilusten antaminen jakoon otetuille yhteisalueeseen rajoituville tiluksille (KML 139.2 ja 138 §),
- alueiden jättäminen tai muodostaminen yhteiseksi,
- alueiden lunastaminen ja niiden liittäminen kiinteistöihin tai yhteismetsään taikka muodostaminen eri kiinteistöiksi (koskee lunastusjakoa),
- osuuden lunastaminen yhteisen maa-alueen ja vesijätön jaossa KML 137.4 tarkoitetussa tapauksessa, ks. TMK 10.1.4.2,
- rasitteiden perustaminen,
- vuokra- ja muun erityisen oikeuden aseman järjestäminen tai oikeuksien lakkaaminen,
- jaon johdosta suoritettavat korvaukset sekä
- muut tarpeelliset edellisiin verrattavat toimenpiteet.

Jakosuunnitelmaan liittyvä arviointi tehdään osuusjaossa jyvittämällä. Käytännössä jyvitys suoritetaan yleensä kaupp-arvon perusteella. Tällöin toimituksessa selvitetään erilaatuisten alueiden käypä hintataso, josta johdetaan jyvityksessä käytettävä asteikko (ns. rahajyvitys). Myös tuottoarvoon perustuva jyvitys on mahdollista. Ks. TMK 1.18.3.2.2 Jyvitysarviointi

Erotettua osuutta vastaava alue liitetään pääsääntöisesti osakaskiinteistöön. Erityisestä syystä kiinteistön jaossa saama alue voidaan muodostaa eri kiinteistöksi. Erityisenä syynä voi olla se, että jaossa tullut alue muodostaa laajuutensa vuoksi erillisen käyttöyksikön. Erillisille kiinteistöille voi olla tarvetta myös tapauksissa, joissa osittamisrajoitukset estävät uuden kiinteistörajan muodostamisen.

Vesialueen jaossa osakaskiinteistöjen yhteiseksi voidaan muodostaa erityinen kalastuspaikka, jos se on tarpeen jaon toteuttamiseksi. Myös muu vesialue voidaan muodostaa yhteiseksi, jos saapuvilla olevat asianosaiset siitä sopivat. Vesialueeseen kuuluva koski jätetään yhteiseksi alueeksi (poikkeukset KML 140.1 §).

Toimitusmiesten ehdotus jakosuunnitelmasta on selostettava asianosaisille ja annettava heille riittävästi aikaa sitä koskevien muistutusten tekemiseen.

Jakosuunnitelman valmistelusta ja esittämisestä, ks. soveltuvin osin TMK 4.5.20 Jakosuunnitelma (halkominen)

10.1.4 Yhteisen maa-alueen ja vesijätön jako

Yhteisen maa-alueen ja vesijätön jako voidaan suorittaa osuusjakona tai lunastusjakona. Toimituksessa voidaan käyttää osalla alueesta osuusjakoa ja toisella osalla lunastusjakoa. Lisäksi yhteisalue-osuuksia voidaan määrätä jaossa lunastettaviksi.

Yhteisillä maa-alueilla ja vesijätöillä olosuhteet ovat usein muuttuneet niin, ettei yhteiselle alueelle enää ole alkuperäistä tarvetta. Tällaisten yhteisten alueiden jakaminen ei yleensä kaadu edellytysten puutteeseen.

10.1.4.1 Yhteisen maa-alueen ja vesijätön jako osuusjakona

Edellytykset ja laajuus

Kaikkien yhteisten alueiden jakojen yleisenä edellytyksenä on, ettei erottamisesta aiheudu kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa. Edellytykset ovat siis huomattavasti väljemmät kuin vesialueen jaossa.

Toimitusmiehet päättävät jaon edellytyksistä, laajuudesta ja jaon suorittamistavasta.

Toimitusmiehet antavat päätöksen siitä, mitä osuuksia muut osakkaat veloitetaan lunastamaan (KML 137.4 §). Asian käsittely etenee yleensä niin, että

- 1) osakas on hakenut osuutensa erottamista,
- 2) todetaan, ettei erottamiselle ole edellytyksiä ja
- 3) tämän jälkeen asiaa erikseen kysyttäessä osakas halua, että hänen osuutensa määrätään lunastettavaksi.

Jakosuunnitelma ja toimituksen loppuunsaattaminen

Katso TMK 10.1.3.2

10.1.4.2 Yhteisen maa-alueen ja vesijätön jako lunastusjakona

Lunastamismenettely soveltuu hyvin pinta-alaltaan pienten nauhamaisten vesijätöjen järjestelyyn. Menettely tulee harkittavaksi myös pinta-alaltaan vähäisten ja alkuperäisestä käytöstä poisjääneiden yhteisten maa-alueiden jaossa.

Edellytykset ja laajuus

Ensimmäisessä vaiheessa toimitusmiehet päättävät jaon edellytyksistä, laajuudesta ja jakomenettelystä. Osuuden lunastusvelvollisuus (KML 137.4§) koskee myös lunastusjakoa.

Lunastuksen suorittamisen ensimmäisenä edellytyksenä on, ettei tavanomaisella jaolla ja siihen liittyvillä tilusvaihoilla ja jaettavan alueen ulkopuolisten tilusten jakoon ottamisella saada aikaan tyydyttävää tilussijoitusta. Toisena edellytyksenä on, että jompikumpi seuraavista rinnakkaisista edellytyksistä on olemassa:

- jaettava yhteinen maa-alue sijaitsee siten, että aluetta tai sen osaa voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain siihen rajoittuvien, kiinteistöille yksityisesti kuuluvien tilusten yhteydessä tai
- jaettava yhteinen alue on vähäarvoinen.

Lunastaa voidaan siis myös kiinteistöön, joka ei ole jaettavan yhteisen alueen osakas. Erityisistä syistä yhteistä aluetta voidaan määrätä lunastettavaksi osakaskiinteistöön, joka ei rajoitu yhteisalueeseen.

Jakosuunnitelma ja toimituksen loppuunsaattaminen

Lunastusmenettelyä käytettäessä muut kuin edellytyspäätöksessä käsiteltävät asiat käsitellään yhtäjaksoisesti loppuun. Jos kuitenkin toimitus on joltain osin suoritettu tavanomaisena jakona, täytyy KML 232.1. §:n 11 kohdan säännökset ottaa huomioon. Jos muutosta on haettu, toimituksesta tulee kolmivaiheinen.

Myös lunastusmenettelyä käytettäessä tulee laadittavaksi jakosuunnitelma siitä, mihin kiinteistöihin yhteistä aluetta liitetään. Jakosuunnitelmasta tulee myös käydä ilmi muut KML 143 §:ssä luetellut asiat. Lunastuskorvaus arvioidaan täyden korvauksen periaatteen mukaisesti (KML 200 §).

Ks. TMK 10.1.3.2 Jakosuunnitelma ja toimituksen loppuunsaattaminen

10.1.5 Yhteisen alueen jaon toimitusmenettelyssä huomioitavaa

10.1.5.1 Korvausten määrääminen ja maksaminen

Menettelystä ja korvausten maksamisesta ks. TMK 1.18.4 ja soveltuvin osin TMK 6.5.17 Korvausten maksaminen

10.1.5.2 Lainhuudatus

Ks. TMK 1.24.5 Kiinteistötoimituksessa tapahtuvan saannon lainhuudatus

10.1.5.3 Panttisaamisista ja niihin verrattavista rasituksista vapautuminen

Pantinhaltijan oikeusasema, ks. TMK 1.4 Asianosaiset ja puhevallan käyttäjät
TMK 1.18.4.6 Korvauksen tallettaminen aluehallintovirastoon

Panttioikeuksista vapautumisesta on säännös KML 147 §:ssä. Yleensä yhteisalueosuuden arvo on niin vähäinen, ettei sillä ole merkitystä kiinteistön panttivastuun kannalta. Tarvittaessa panttioikeuden haltijan asema voidaan turvata KML 205.2 §:n mukaisessa talletusmenettelyssä.

10.1.5.4 Erityiset etuudet

Erityiset etuudet ks. TMK 1.13 Yhteisalueosuudet ja erityiset etuudet

10.2 YHTEISALUEOSUUDEN SIIRTÄMINEN JA TILAKSI MUODOSTAMINEN SEKÄ YHTEISEN ALUEEN LIITTÄMINEN KIINTEISTÖÖN

10.2.1 Sovellettavat säännökset

KML 131, 131 a, 22.3 §

Luovutettu yhteisalueosuus tai sen määräosa siirretään luovutuksensaajan omistamaan kiinteistöön tai muodostetaan tilaksi.

Kiinteistön omistajan hakemuksesta voidaan kiinteistöön kuuluva osuus tai osa siitä siirtää hänen omistamaansa toiseen kiinteistöön.

KML 131.2 §:n mukaan osuus voidaan siirtää toisessa kunnassa olevaan kiinteistöön, jos se on tarkoituksenmukaista eikä aiheuta epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään. Siirtämistä toisessa kunnassa olevaan kiinteistöön voidaan pitää tarkoituksenmukaisena ainakin silloin, kun yhteisellä alueella on jo ennestään osakaskiinteistöjä vastaanottavan kiinteistön sijaintikunnassa.

Yhteisalueosuus voidaan siirtää muuhunkin kiinteistöön kuin tilaan. Erityisesti on kuitenkin säädetty, että yleisellä alueella ei voi olla osuutta yhteiseen alueeseen (KML 150 a §).

Jos tarkoituksena on siirtää nk. haamukiinteistön kaikki osuudet toiseen kiinteistöön, asia ratkaistaan kiinteistöjen yhdistämisellä (ks. TMK 13 Kiinteistöjen ja tilaosuuksien yhdistäminen).

KML 131 a §:ään on lisätty säännös menettelystä, jolla samalle kiinteistölle tulleet kaikki jonkin yhteisen alueen osuudet voidaan yhdistää osaksi asianomaisen kiinteistön aluetta.

KML 131 ja 131 a §:ssä tarkoitettut toimenpiteet on mahdollista tehdä kiinteistötoimituksessa tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä, jos asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa ei erityisistä syistä ole tarpeen.

Yhteismetsäosuuksien erityisasemaa on käsitelty kohdassa TMK Lohkominen 2.11.3 Yhteismetsäosuiden käsittely toimituksissa.

10.2.2 Yhteisalueosuuden luovutus

Yhteisalueosuuden luovutukseen ja lainhuudatusvelvollisuuteen sovelletaan samoja säännöksiä kuin kiinteistön luovutukseen (MK 1:2 § ja 10:1.2 §). Haamutilaa lukuun ottamatta yhteisalueosuus yksinään ei kuitenkaan voi olla kiinteistökiinnityksen kohteena (MK 16:1.1 §).

Luovutettavan osuuden kohde ja suuruus on luovutuskirjassa syytä yksilöidä tarkasti.

- Esimerkki 1, kun osakasluetteloa ei ole:

Luovutuksen kohde: 1/100 kiinteistön 111-402-3-45 osuudesta yhteiseen vesialueeseen 111-876-1-0

- Esimerkki 2, kun olemassa on osakasluettelo ja osuusluvut:

Luovutuksen kohde: Osuusluvun 0,000310/0,750000 suuruinen osuus yhteiseen sora-kuoppaan 878:2:0. Osuus luovutetaan kiinteistölle 111-402-3-45 kuuluvasta osuudesta.

10.2.3 Toimitusmenettely

Erityisesti on huomattava, että kun yhteisalueosuus erikseen siirretään omistajan toiseen kiinteistöön, on samalla huolehdittava lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä mahdollisten luovuttajakiinteistöön kohdistuvien kiinnitysten ja erityisten oikeuksien kohdistamisesta saajakiinteistöön. (ks. TMK 1.22.16). Tällaiselle omistajan nimiin siirrettävälle yhteisalueosuudelle ei anneta määräalatunnusta, koska osuutta ei ole luovutettu (KRA 8.1 §).

Toimitusmenettelyyn sovelletaan lohkomisen säännöksiä (KML 131.1 §, TMK 2 Lohkominen). Tästä ja osuutta koskevista erityissäännöksistä seuraa muun muassa:

- toimitus tulee vireille samoin kuin lohkominen (TMK 2.2);

- luovutetulla osuudella tulee toimituksessa olla määräalatunnus;
- kantakiinteistöksi määrätään tila, josta osuus siirretään (asia on käsiteltävä pöytäkirjassa, JA-KOKii:ssä kantakiinteistöksi määrääminen ei ole käytössä yhteisalueosuuden siirtämisessä)
- siirrettävä tai tilaksi muodostettava yhteisalueosuus voidaan KML 28.1 §:n ja 131.2 §:n nojalla vapauttaa kiinnityksistä (TMK 2.14)

Toimenpiteet voidaan tehdä myös kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä, jos asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa ei ole erityisistä syistä tarpeen. Tällainen erityinen syy voi olla esimerkiksi osuuden määrittämiseen liittyvä epäselvyys.

10.2.4 Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön

KML 131 a §

Eräiden kiinteistötoimitusten ja kiinteistöjen yhdistämisen kautta syntyy tilanteita, joissa kaikki jonkin yhteisen alueen osuudet tulevat kuulumaan samalle kiinteistölle. Kiinteistöjaotuksen kannalta yhteinen alue muodostaa kuitenkin erillisen rekisteriyksikön. Kiinteistöjaotuksen selvyuden vuoksi lakiin on lisätty säännös tällaisen yhteisen alueen yhdistämisestä osaksi asianomaisen kiinteistön aluetta. (HE 265/2009 vp).

Jos kaikki yhteisen alueen osuudet ovat tulleet kuulumaan samalle kiinteistölle, yhteinen alue liitetään asianomaiseen kiinteistöön sitä varten suoritettavassa kiinteistönmääritystoimituksessa, muun kiinteistötoimituksen yhteydessä tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä kiinteistön omistajan hakemuksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjä voi suorittaa liittäminen kiinteistöön, jos asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa ei ole erityisistä syistä tarpeen. Erityinen syy asian käsittelemiselle kiinteistötoimituksessa voi olla esimerkiksi yhteisalueosuuksiin tai kiinteistön omistukseen liittyvä epäselvyys. Liittäminen rekisterinpitäjän päätöksellä voi tapahtua myös hakemuksetta, jos kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa.

10.3 YHTEISEN ALUEEN MUODOSTAMINEN, ALUEEN LIITTÄMINEN YHTEISEEN ALUEESEEN JA YHTEISTEN ALUEIDEN YHDISTÄMINEN

10.3.1 Soveltamisala ja edellytykset

Sovellettavat säännökset

KML 132-136 §

10.3.1.1 Yhteisen alueen muodostaminen

Asianosaisten sopimuksesta saadaan yhden tai useamman kiinteistön yksityisiä tiluksia käsittävä alue muodostaa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi, jos se on näille kiinteistöille tarpeellinen. Yhteistä aluetta ei kuitenkaan saa erottaa yhteismetsää, tietä, valtaojaa tai muuta vedenjohtamista varten eikä lainkaan asemakaava-alueella, KML 132 §. Sopimus on vapaamuotoinen ja siitä tulee ilmetä kiinteistöille tulevien osuuksien suuruuksista tai niiden laskemisperusteista sekä muut KMA 36 §:ssä mainitut asiat. Sopimus voidaan tehdä myös toimituksessa ja merkitä pöytäkirjaan (KML 176.1 §).

Muodostettavaan yhteiseen alueeseen voi kuulua sekä maa- että vesitiluksia. Muodostettavan yhteisen alueen tulee kuitenkin olla tarkoituksenmukainen alueen käytön järjestämisen ja hoidon kannalta eikä toimenpide saa aiheuttaa epätarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta tai vaarantaa kiinteistöjärjestelmän selvyyttä.

Yhteismetsän muodostaminen puolestaan tapahtuu KML 10 luvun mukaisesti.

Sopimuksen perusteella yhteiseksi erotettavia alueita voivat olla esimerkiksi yhteinen venevalkama, pysäköintipaikka, alue vedenottamoa varten ja alue yhteisen vedenottolaitoksen perustamiseksi (HE 227/1994).

10.3.1.2 Alueen liittäminen yhteisalueeseen ja yhteisten alueiden yhdistäminen

Yhteisen alueen laajentamista varten osakaskunta voi luovutuksen kautta hankkia omistukseen lisäalueen, joka voi olla määräala tai kiinteistö. Määräala liitetään olemassa olevaan yhteisalueeseen toimituksessa, johon sovelletaan mitä lohkomisesta säädetään. Osakaskunnan omistukseen siirtynyt kiinteistö yhdistetään osakaskunnan yhteiseen alueeseen sitä varten suoritettavassa kiinteistötoimituksessa.

Määräalan yhteiseen alueeseen liittäminen ja kiinteistön yhteiseen alueeseen yhdistämisen edellytyksenä on, että liittäminen tai yhdistäminen ei aiheuta epätarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta tai vaaranna kiinteistöjärjestelmän selvyyttä. Lisäksi edellytyksenä on, että määräalaan tai kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai kirjattua eläkeoikeutta tai että määräala tai kiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä. Vapauttaminen kiinnityksistä tapahtuu pantinhaltijoiden suostumuksella. Liitettävä määräala voidaan kuitenkin vapauttaa myös panttioikeuden haltijan suostumuksesta, jos kiinteistö, josta määräala otetaan, riittää liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista.

Jos edellytykset määräalan liittämiseen tai kiinteistön yhdistämiseen puuttuvat, muodostetaan määräalasta tai kiinteistön alueesta uusi yhteinen alue. Tällöinkin kiinteistöstä tai määräalasta yhteiseksi muodostettavan alueen ja sen osakastilojen osalta on KML 24 §:ssä säädettyjen yhteislohkomisen edellytysten oltava käsillä.

Yhdistettävälle kiinteistölle tai uudeksi yhteiseksi alueeksi muodostettavalle kiinteistölle mahdollisesti kuuluva osuus muuhun yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen siirtyy kyseisen yhteisen muille osakaskiinteistöille. Kiinteistö, joka on yhdistetty yhteiseen alueeseen tai josta on muodostettu uusi yhteinen alue, lakkaa. Samalla lakkaavat sille kuuluneet yksityiset erityiset etuudet ja rasiteoikeudet.

Sopimuksella lisäalue voidaan liittää yhteiseen alueeseen myös antamalla luovuttavalle kiinteistölle aluetta vastaava osuus yhteiseen alueeseen. Lisäksi yhteiset alueet voidaan yhdistää, jos alueiden osakaskunnat siitä sopivat. Sopimus on hyväksyttävä osakaskunnan kokouksessa määräenemmistöpäätöksellä (YhtAIL 15.2 §, kohta 6). Sopimukselta ei edellytetä kiinteistökaupan muotoa.

Jos alueen liittämistä yhteiseen alueeseen tai yhteisten alueiden yhdistämistä koskevassa sopimuksessa on sovittu kiinteistöille tulevien osuuksien suuruuksista tai niiden laskemisperusteista, osuudet määrätään sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa kenenkään (ei myöskään pantinhaltijoiden) oikeutta, KML 133 a §. Jos osuuksien suuruuksista ei ole sovittu tai jos sopimusta ei voida noudattaa, osuudet arvioidaan toimituksessa niin, että kunkin kiinteistön osuus muodostettuun yhteiseen alueeseen määrätään sellaiseksi, että se vastaa arvoltaan kiinteistöön kuuluneen alueen tai kiinteistölle aikaisemmin kuuluneen yhteisalueosuuden arvoa. Arvioiminen tehdään jyvittämällä (KML 195 - 198 §).

Kun yhteismetsään tai yhteiseen alueeseen liitetään tiluksia osuutta vastaan KML 99.1 tai 134.2 §:ssä tarkoitettussa toimituksessa, voidaan muutos tehdä osakasluettelossa osuuslukujen summaan (nimittäjään), jolloin säästytään kaikkien osakaskiinteistöjen osuuslukujen muuttamiselta. Mikäli osuuslukujen summa on selkeä tasaluku, ei lukua kuitenkaan ilman osakaskunnan lupaa ole syytä muuttaa.

Esimerkki: Jos yhteismetsän tai yhteisen alueen osuuslukujen summa on esim. 1,250000 ja siihen liitettävän kiinteistön arvioidaan saavan osuutta 0,005000, tulee uudeksi osuuslukujen summaksi 1,255000. Muiden osakaskiinteistöjen osuuslukujen osoittajat eivät muutu.

Yhteisten alueiden yhdistäminen tehdään kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä silloin, kun yhdistettävillä yhteisillä alueilla on identtiset osakasluettelot (KRL 2 b §, KRO 6.3.2).

10.3.2 Vireilletulo

Yhteisen alueen muodostamista voi hakea yksittäinen osakas, mikäli yhteisen alueen muodostamisesta on sovittu kirjallisesti.

Jos kaikki osakkaat ovat toimituksen hakijoina, kirjallinen sopimus ei ole toimitusmääräyksen antamisen edellytyksenä, vaan sopimus voidaan tehdä toimituksessa.

10.3.3 Yhteisen alueen nimeäminen ja yhteisen alueen sijaitseminen useassa kunnassa

Yhteiselle alueelle voidaan antaa alueen käyttötarkoitusta kuvaava nimi.

Silloin kun sama yhteinen alue sijaitsee kahden tai useamman kunnan alueella, eri kunnissa olevat osat on merkitty kiinteistörekisteriin omina rekisteriyksikköinä. Osakasluetteloa pidetään ajantasalla vain yhden rekisteriyksikön tiedoissa.

Yhteisen alueen ja rasiin perustamisen suhde

Yhteinen tarve voidaan usein tyydyttää myös perustamalla rasite. Yhteisen alueen muodostamisen tai rasiin perustamisen välillä ei ole ensisijaisuusperiaatetta, vaan asia tulee tapauskohtaisesti ratkaista. Ainoastaan halkomisen ja uusjaon yhteydessä yhteistä aluetta ei saa muodostaa, mikäli tarve voidaan yhtä hyvin tyydyttää perustamalla rasite (KML 136.3 §).

Asemakaava-alueella ei voi muodostaa yhteistä aluetta.

10.3.5 Vesialueen erottaminen muodostettavien kiinteistöjen yhteiseksi

Muodostettavien kiinteistöjen yhteiseksi erotetaan kiinteistön oma, rajoiltaan määrätty vesialue, jos asianosaiset ovat sopineet, että määräälaa tai erotettavaa osuutta yhteiseen alueeseen seuraa tällainen osuus (KMA 37 §). Tässä tarkoitettu yhteiseksi erottaminen voi tulla kyseeseen lohkomisen lisäksi silloin, kun tilasta luovutettu yhteisalueosuus siirretään toiseen kiinteistöön tai muodostetaan tilaksi.

10.3.6 Uuden yhteisen alueen muodostaminen

Yhteisen alueen muodostamisen osoittavasta toimitusasiakirjasta tulee selvittää osakastilat osuukseineen sekä yhteisen alueen pinta-ala. Yhteinen alue täytyy esittää myös toimituskartalla (KML 188 §).

10.3.7 Yhteisen alueen erottaminen halkomisessa ja uusjaossa

KML 136 §

Ilman asiaosaisten sopimusta erotettavat yhteiset

Halkomisen osalta KML 136.1 §:n luettelo yhteisistä alueista on tyhjentävä (HE 227/1994).

Uusjaossa voidaan muutakin erityistä yhteistä tarvetta varten erottaa alue yhteiseksi (KML 136.2 §).

Tällainen yhteinen alue voi esimerkiksi olla tarpeen kiinteistöjen yhteistä leikki-, palloilu- tai muuta vastaavaa paikkaa varten (HE 227/1994).

Asianosaisten sopimuksesta erotettavat yhteiset

Asianosaisten sopimuksesta voidaan erottaa yhteinen alue muutakin kuin KML 136.1 §:ssä mainittua tarkoitusta varten. Esimerkiksi halkomisessa voidaan erottaa yhteiseksi tilan talouskeskuksen alue, jos asianosaiset siitä sopivat. Usein tällainen alue on kuitenkin tarkoituksenmukaisempaa lohkoa yhteisomistukseen jääväksi eri tilaksi ennen halkomista.

Tilan vesialue halkomisessa

Tilan vesialue erotetaan halkomisessa muodostettavien tilojen yhteiseksi (KML 135 §). Erityisenä syynä vesialueen antamiselle tilan yksityisiksi tiluksiksi voi olla esimerkiksi se, ettei vesialueella sen

pienuuden vuoksi ole kalastus- tai virkistysarvoa. Erityinen syy voi olla myös silloin, kun vesialue kokonaisuutena voidaan tarkoituksenmukaisesti antaa yhdelle halkomalla muodostettavalle tilalle yksityiseksi tilukseksi.

Rasitteen ensisijaisuus

Yhteinen tarve halkomisessa ja uusjaossa tulee ensisijaisesti tyydyttää perustamalla rasite (KML 136.3 §), koska rasitteen lakkauttaminen, siirtäminen tai muu muuttaminen on olosuhteiden muuttuessa huomattavasti joustavammin toteutettavissa kuin vastaavat toimenpiteet yhteisten alueiden osalta (Vp 94 HE 227). Tehtäessä valintaa yhteiseksi alueeksi erottamisen ja rasitteen perustamisen välillä, on otettava huomioon, että yhteisen alueen osakkaan oikeusasema on laajempi kuin rasiteoikeuden haltijan asema.