

Miksi kirjoittaa juttu rajankäynnistä, joka on rutiininomainen ja helppo kiinteistötoimitus?

Rajankäynnistä ja vähän kiinteistötoimitusten laadusta

Jaakko Sirkjärvi ja Jussi Laari

KIRJOITUKSESSA PYRITÄÄN OSOITTAMAAN, että helppoja ja yksinkertaisia kiinteistötoimituksia ei ole. Jokaiseen kiinteistötoimitukseen kytkeytyy lukuisia joukko säädöksiä ja periaatteita, joita tulee tinkimättä noudattaa. Kirjoittajat pohdiskelevat myös kiinteistötoimitusten laatua yleisellä tasolla.

RAJANKÄYNTISÄÄDÖSTEN HISTORIAA

Ennen AJ:tä (Armollinen asetus jakolaitoksesta 1916) rajan kävivät kihlakunnantuomarit ja lautamiehet. Rajankäynnin periaatteet oli tuolloin kuvattu maakaaren (MK) 12. luvussa. Kartoitusohjeissa mm. isojaon tarpeisiin oli jo kuitenkin määräyksiä rajojen merkinnästä pyykein maanmittarien toimesta, mutta varsinaisen merkityn rajan rajankäynti oli alioikeuden asia.

AJ:n aikana tehtävän saivat maanmittari ja uskotut miehet. Jakolain (JL 1951) aikana toimitusmiehet tai toimitusinsinööri (sivutoimitus) teki rajankäynnin ja samoin nykyisen kiinteistönmuodostuslain (KML 1995) aikana.

Pitkä linja kiinteistöoikeudessa on, että raja on käytävä viimeiseen lainvoimaiseen paikkaansa. Tämä sama periaate on ollut AJ:ssä, JL:ssa ja KML:saa.

Rajan paikan käymisen periaatteista AJ ja JL ovat samanhenkisiä hieman eri kirjallisin muotoiluun, mutta tiivistäen voidaan sanoa, että kyseisten lakien aikana ratkaiseva todiste rajan paikaksi olivat rajamerkit, toissijaisena maastomerkit (ojat, aidat, nautinnat jne.) ja viimeisenä todistusvoimassa kartat ja asiakirjat. (AJ 164§ ja JL 221§)

NYKYSÄÄDÖKSET RAJANKÄYNNISTÄ

Kiinteistömuodostamislaissa rajankäynnissä (kiinteistön määritys-toimitus) toimitusinsinöörille on annettu enemmän harkintavaltaa. KML:n 104.1§ toteaa:

”Aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty raja on määrättävä entiseen paikkaansa. Jos rajan paikka on määrätty eri toimituksissa eri tavoin, rajan paikka on määrättävä viimeisen lainvoimaisen ratkaisun mukaisesti.”

Hallituksen esityksessä kiinteistönmuodostuslain perusteluiksi todetaan mm.: ”– Edellä selostetut rajan määräämistä

koskevat säännökset vastaavat asiallisesti voimassa olevan lain säännöksiä. Lakiin ei kuitenkaan ehdoteta otettavaksi nykyiseen jakolakiin sisältyviä säännöksiä siitä, millaista näyttöä rajan paikasta on pidettävä ensisijaisena, vaan erilaisten näyttöjen todistusvoima on jätetty toimitusmiesten harkintaan.” HE 227/1994 vp.

Maanmittauslaitoksen toimitusmenettelyn käsikirja (TMK) mainitsee asiasta mm. seuraavaa: ”– Mikäli eri selvitykset rajan paikasta ovat ristiriitaisia, pääpaino on annettava selvityksille, jotka osoittavat rajan alkuperäistä paikkaa. Tällaisia ovat mm. rajamerkit sekä muodostumistoimituksessa mitatut koordinaatit ja kartta. Kaikessa selvityksessä on arvioitava tarkkuus ja virhemahdollisuus –.”

Lisäämme tähän kiinteistönmuodostamisasetuksen (KMA) 51§:n, minkä aihepiiriin palataan jatkossa:

Kiinteistön määrityksessä laadittava kartta

Kiinteistön määrityksessä on toimituskarttaan merkittävä, mihin paikkaan raja on käyty.

Jos kiinteistön määrityksessä on epäselvyyttä rajan oikeasta paikasta tai rasitteen tai muun kohteen sijainnista, on toimituskarttaan tai tarvittaessa erilliseen liitekarttaan merkittävä:

- 1) sekä hyväksytyt että riitaiset rajamerkit;
- 2) muut seikat, joilla voi olla merkitystä rajan paikan tai rasitteen tai kohteen sijainnin määräämisessä; sekä
- 3) ne rajan tai muun kohteen eri sijainnit, joita asianosaiset vaativat, tai joita eri määräämisperusteet osoittavat.

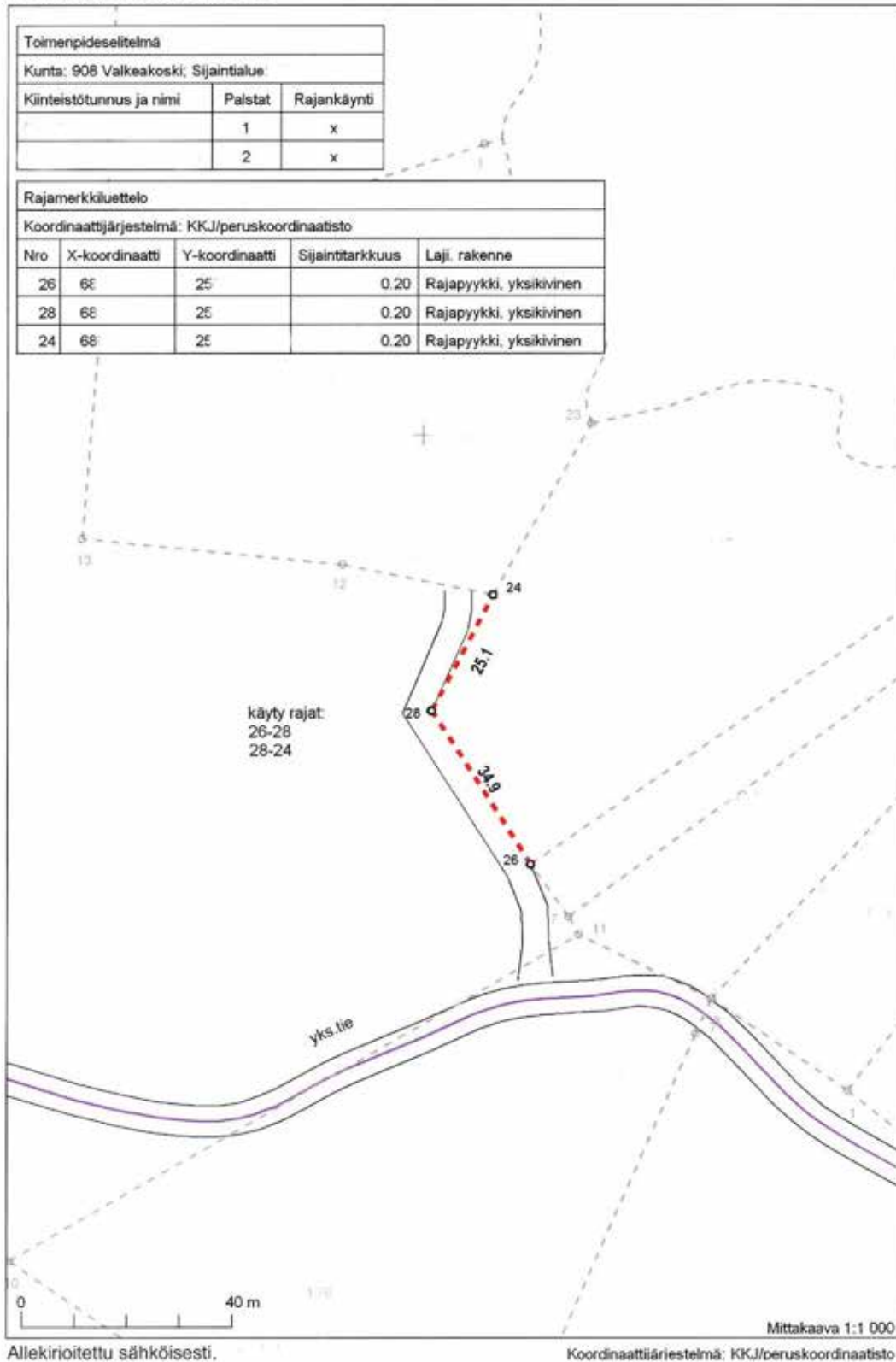
TMK toteaa samasta asiasta mm.: ”– Rajankäynnin toimituskartta poikkeaa muiden kiinteistötoimitusten kartoista siinä, että kartalla kuvataan tarvittaessa useampia vaihtoehtoja samasta kiinteistörajasta (KMA 51 §)”.

TAPAUSKUVAAUS

Asiakas kääntyi puoleeni tarkoituksenaan purkaa lainvoimainen rajankäynti KKO:ssa. Hän oli hakenut muutoksenhakulupaa maaoikeuden tuomioon, mutta kyseistä lupaa KKO ei myöntänyt. Hän oli myös käynyt kirjeenvaihtoa Maanmittauslaitoksen kanssa



MAANMITTAUSLAITOS



KARTTA 1. Pelkistetty rajakartta.

toimituksen purkamiseksi tuloksetta. Kerroin hänelle, että hankkeen menestymismahdollisuudet ovat heikot. Oikeudenkäymiskaaren 31:7 §:n mukaan aineellisoikeudellinen ratkaisu voidaan purkaa, jos viranomaiset tai asianosaiset ovat vilpistelleet, ratkaisun pohjana on väärennetyt asiakirjat, esitetään uusi todiste tai tosiseikka tai on sovellettu väärää lakia. Tiedossani on KKO:n purkua liittyen rajankäynteihin vain silloin, kun kadonneena pidetty rajamerkki toimituksen rekisteröinnin jälkeen onkin löytynyt. Tästä huolimatta asiakas halusi, että ”läpivalaisen” tapauksen.

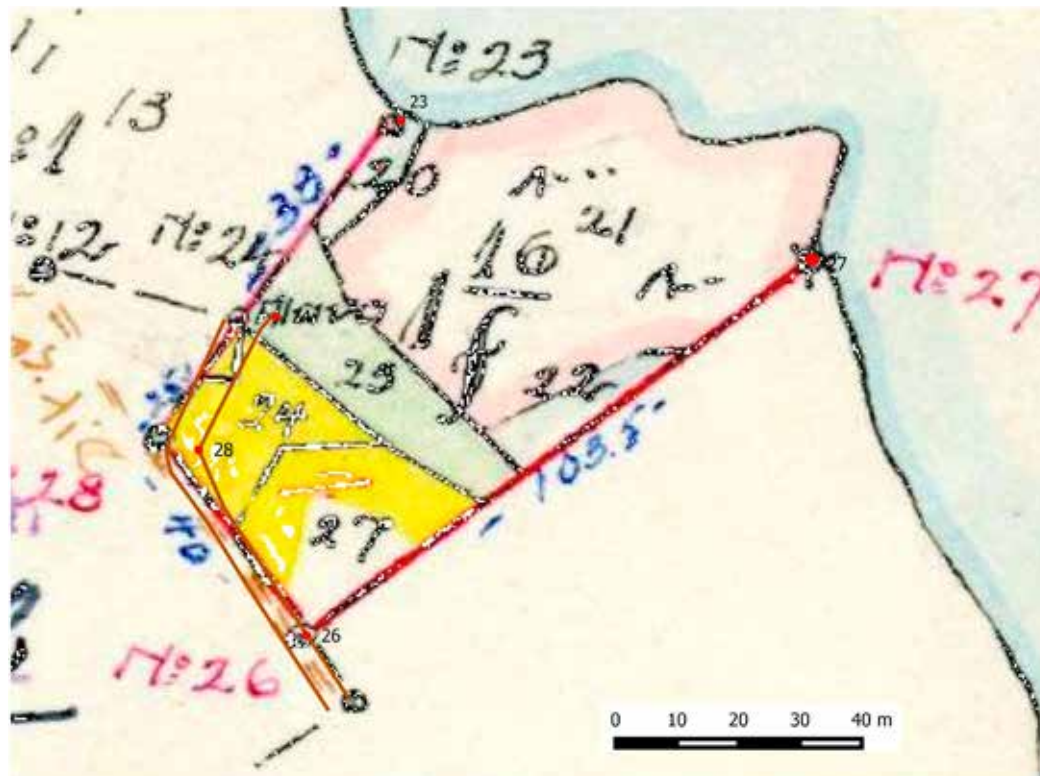
Lähtötilanne oli klassinen. Pitkä tarina lyhennettynä meni josta-kuinkin näin: Rajamitta pyykki 28 – 26 on kartalla 40 m ja maastossa 34,9 m. Asiakkaani oli toimituskokouksessa esittänyt että pyykki n:o 28 oli rajan syntymisen jälkeen yksityistien rakentamisen yhteydessä siirretty alkuperäiseltä paikaltaan. Naapuri oli eri mieltä. Toimitusinsinööri totesi, että pyykki 28 on alkuperäisellä paikallaan ja kävi rajan pyykkivälillä 26 – 28 ja totesi, että rantapyykki 23, joka siis ei ollut toimituksen kohteena, on samalla linjalla pyykkien 28 ja 24 kanssa, minkä katsoi olevan toimitusinsinöörin kantaa vahvistava seikka. Rajan paikkaa vahvisti myös maastossa havaittava nautintaraja – tien varsi.

Toimituskartalla oli pelkistetty rajakartta eli kuvattuna olivat pyykki 26 – 28 – 24 – 23 ja rajaviivat sekä kiinteistötunnukset ynnä rantaviiva. Toimituskartalla ei kuvattu asiakkaan vaatimaa pyykkien paikkaa. (Kartta 1.)

Maa- ja metsätalouden tuomio oli pitkälti samanhenkinen ja pyykkien 28 – 24 – 23 todettiin olevan samalla suoralla, minkä katsottiin vahvistavan rajan paikkaa. Maa- ja metsätalouden tuomio oli kuten toimitusinsinöörin päätös, että raja käydään maastossa löytyvien kivipyykkien mukaisesti.

HUOMIOITA TAPAUksesta

Rantapyykin 23 käyttö rajan paikan verifiointissa (”on samalla suoralla”) on ongelmallista sen takia, että se ei kuulu käytäviin rajoihin ja rajamerkkeihin eli sen sijainti ei ollut valitusoikeuden piirissä. Tällainen käytäntö lienee tavallinen, mutta mielestäni kansalaisten oikeussuojaa loukkaava. Erityisen ongelmallinen se oli tässä toimituksessa, sillä rajalinja 28 – 24 – 23 ei ole suora. Pyykin 24 kohdalla rajassa on mutka. Asiakas oli käynyt kirjeenvaihtoa Maanmittauslaitoksen kanssa, jossa oli ilmeisesti harrastettu geodeettista laskentaa ja todettu tuo tosiseikka; rajassa onkin mutka.



KARTTA 2. Georeferointiin perustuva uusi rajakartta.

Kiinteistötoimitusten laadun näkökulmasta kiinteistöjärjestelmään on toimituksen lopputuloksen kannalta täysin tarpeettomasti aiheutettu epäselvyys.

Eräistä toimitusinsinöörin ja maa- ja metsätalouden havainnoista voi olla toistakin mieltä. Esimerkkinä olkoon pyykki 24, jonka alla on salaojan purkuputki. Miten se on saatu pyykin alle pyykkiä irrottamatta. Tätä yksityiskohtaa ei katsottu tarpeelliseksi kirjata toimituksessa eikä maa- ja metsätalouden istunnossa. Pyykki 28 ei ole kirjoittajan tulkinnan mukaan ”tukevasti maassa tien vieressä”. Se on tien ojassa.

MITEN RAJANKÄYNNIN KARTTA TULISI TEHDÄ?

Kyseisessä rajankäynnissä kartta oli pelkistetty rajakartta (kartta 1). Tien geometriaa selvittäessäni hankimme ilmakuvat 1950-luvulta

tähän päivään. Lehtori Jussi Laari georeferoi ne maastopisteisiin – lähinnä vesistön kivien avulla. Ilmakuvista ei asia selvinnyt. Tämän jälkeen mittasimme toisen rantapyykin numero 27. Pyykkien 27, 23 ja 26 koordinaattien avulla vanha toimituskartta orientoitiin. Lisäksi mittasimme yksityistien. Mielestämme oheinen kartta (kartta 2) antaa enemmän informaatiota rajankäynnin avuksi kuin varsinainen toimituksen rajakartta.

KÄYTIINKÖ RAJA OIKEIN?

Asiaa voi lähestyä esimerkiksi seuraavasti. Jaetaan pohdittava kysymys kolmeen tasoon:

- 1) Onko toimitus ja tuomio lainmukaisesti tehty. Esimerkiksi ovatko toimijat (itsenäiset laintulkitsijat toimitusinsinööri ja maaoyikeus) toimivaltaisista, onko toimitusprosessi ja maaoyikeusprosessi asianmukaisesti tehty, onko sovellettu oikeaa lakia ja lain asiakohtaa, onko lainmukaista harkintavaltaa käytetty annetuissa rajoissa? Voitaneen todeta, että toimitus ja maaoyikeuden prosessi ovat "de jure" oikein tehdyt lukuun ottamatta sitä yksityiskohtaa, että maaoyikeuden tuomio, jonka perusteella KKO on tehnyt päätöksen olla ottamatta rajankäynti käsitteilynsä, on osittain väärin argumentoitu. Maaoyikeus on ottanut virheellisesti kantaa pyykkiin 23, vaikka se ei ole toimituksen eikä valituksen kohteena. Yleensä maaoyikeudet ovat tarkkoina sen suhteen, että käsittelevät vain valituskirjelmässä mainittuja asioita.
 - 2) Toisen tason kysymyksen muodostaa se käytiinkö raja "de facto" oikein. Käytiinkö se entiseen paikkaansa? Uskon, että toimitusinsinööri ja maaoyikeus ovat vakaasti ja vilpittömästi tätä mieltä. Toimitus on rekisteröity kiinteistörekisteriin ja näin ollen lainvoimainen. Toimitusinsinööriin ja maaoyikeuden tehtävänä on tehdä päätöksiä ja sen ne ovat tehneet. Ratkaisu on tehty "jakolain hengessä" eli perustuu rajamerkkeihin, joiden on todettu olevan alkuperäisellä paikallaan.
 - 3) Rajankäynnin oikeellisuutta voi tarkastella toimitusten yleisen laadun näkökulmasta. Tarjoaako valmistunut asiakirjamateriaali tukea kiinteistöjärjestelmän luotettavuuteen ja kehittämiseen, onko noudatettu asetusta, ja muita säädöksiä? TMK on suosituksenluontoinen ohjekokoelma. Toimitusinsinöörillä on toimituksissa kaksoisrooli. Toisaalta hän on itsenäinen laintulkitsija ja toisaalta tekninen asiantuntija, jonka työnantajan direktio-oikeuden alaisuudessa tulee tehdä mittaus- yms. teknilliset toimet tietyllä työnantajan edellyttämällä tavalla. Näiden määräysten noudattamisen puutteet eivät yleensä aiheuta toimituksen lainvoimaisuuden puutetta vaan heikentävät toimituksen laatua. Toimituksen kartta on KMA 51 §:n vastainen. Käytiinkö raja työnantajan, kiinteistöjärjestelmän ja yhteiskunnan näkökulmasta oikein ja laadukkaasti? Toimitus vastanee riittävää laatua, kun se on merkitty kiinteistörekisteriin ja Maanmittauslaitoksen keskushallinto tutustuttuaan toimitukseen ei ryhtynyt purkaviin toimiin.
- Kiinteistöjärjestelmään on kirjattu virheellinen toteamus rajan 22–24–28 suorudesta. Maanmittauslaitos on ilmeisesti todennut virheen olevan niin vähäisen, että purkuun ei ole syytä. Lainvoimaisen tuomion purkaminen on niin radikaali toimenpide, että harkittavana on aina myös yleisen oikeusvarmuuden näkökulma. Voi olla niinkin, että Maanmittauslaitoksessa on arvioitu, että vaikka toimitus tulisi uuteen käsittelyyn, se ei muuttaisi rajankäynnin lopputulosta.

KIINTEISTÖTOIMITUKSEN LAADUSTA

Laadun käsitteestä on kirjoitettu paljon, mutta yksinkertaistaen voi todeta kiinteistötoimituksen laadun käsittävän ainakin sen virheettömyyden, päätösten tasalaatuisuuden eri puolilla Suomea ja eri toimitusinsinöörien kesken sekä toimituksen kyvyn palvella asiakasta ja muita sidosryhmiä antamalla lisäarvoa.

Kirjoittajien näkökulma kiinteistötoimitusten laatuun on avaimenreikäperspektiivi. Opiskelijamme tutustuvat eri toimituslajeihin mm. analysoimalla *Arkki*-tietokannasta satunnaisesti poimittuja rekisteröityjä kiinteistötoimituksia. Tehtävän tarkoituksena on päästä pykälien taakse ja arvioida toimituksen ratkaisuja niistä lähtökohdista mitä asiakirja- ja karttatarkastelusta on saatavilla. Tarkoituksena ei ole löytää puutteita. Usein kuitenkin kuulee opiskelijoiden kysymyksiä siitä, miksi joku toimitus on tehty jonkin määräyksen vastaisesti. Toimitukset on poimittu täysin satunnaisesti ja mitään ennakkosensuuria ei tehdä. Vastauksena opiskelijoiden kysymyksiin todetaan jotain pyöreää, että elävä todellisuus poikkeaa hieman ideaalimaailmasta. Tänä keväänä asia ensimmäisen kerran todella pysäytti, kun eräs aikuisopiskelija esitti pitkän listan puutteita rekisteröidyssä toimituksessa. Maanmittauslaitoksessa on sisäinen laatuajrjestelmä, jolla pyritään välttämään tämänkaltaiset laatuongelmat, mutta ilmeisesti sekään järjestelmä ei ole aivan aukoton. Hieman mietityttää se, että pitäisikö kehittää ennakkosensuuri sen suhteen, mitkä arkistoiduista toimituksista voi esitellä opiskelijoille.

LOPUKSI

Kirjoittajien sympatiat ovat edellä mainitun rajankäyntitoimituksen osalta asiakkaan puolella, joka merkittävät laskut maksettuaan ei paljon lisäarvoa saanut, mutta näin asia yleensä on riitaisissa rajankäynneissä. Toisen osapuolen näkökulma häviää. Tunnen vahvaa solidaarisuutta myös toimitusinsinööriä kohtaan, joka todennäköisesti kovissa suorituspainissa ja pienellä aikaresurssilla joutuu tekemään yksin vaativaa oikeusharkintaa ja sen lisäksi tekemään varsinaisen maastotyön.

Suomessa ei ole tapana kritisoida tuomioistuinten tuomioita. Enkä sitä tee minäkään. Maaoyikeusprosessista totean sen sijaan, että maaoyikeus on esimerkiksi rajankäynneissä käytännössä viimeinen muutoksenhakuaste, kun KKO ei juuri ota näitä juttuja käsitelläkseen. Maaoyikeus tyytyi esimerkkirajankäynnissä kuulemaan asianosaisia ja kopioi toimituspöytäkirjan virheineen tuomionsa perusteluksi. Paljon lisäarvoa maaoyikeusprosessista ei asiassa ollut.



Jaakko Sirkjärvi toimii
kiinteistöopin lehtorina
Metropolia Ammattikorkeakoulussa.
Sähköposti jaakko.sirkjarvi@metropolia.fi.



Jussi Laari toimii
paikkatietotekniikan lehtorina
Metropolia Ammattikorkeakoulussa.
Sähköposti jussi.laari@metropolia.fi.