

Puheenjohtajan selvitys 23.4.2022 pidettävälle vuosikokoukselle Tiironkarin lunastusasiassa

1. Osakaskunnalla ei ole ollut suunnitelmia Karinnokalla sijaitsevan Tiironkarin vesijättöalueen suhteen, ennen kuin Ohenojat käynnistivät alueiden 1 ja 2 lunastusmenettelyn 2/2020. Osakaskunnan maa-alueet, joille on omaa käyttöä ja suunnitelmia ovat olleet osakkaiden tiedossa ja dokumentoituna kiinteistörekisterissä jo vuosia.
2. Kuivaniemen osakaskunta päätti varata em. alueen 2, 11/2020 pidetyssä vuosikokouksessa, virkistysalueeksi äänestyksen jälkeen. Kokouksessa em. päätös perustui kuitenkin muutosehdotukseen, joka tuotiin esille vasta kokouksessa vuokrauksen sijasta. Tällainen toiminta ei ole hyvän kokoustavan eikä myöskään yhteisäluelain mukaista, koska ennalta lehdessä ilmoitettu asia muuttui aivan toiseksi asiaksi kesken käsittelyn siitä mitä osakkaille oli alun perin kokouskutsussa ilmoitettu, kuva 1.

Jotta asiassa olisi toimittu hyvän tavan mukaisesti, olisi asia tullut siirtää seuraavaan yleiseen kokoukseen päätettäväksi uudelleen ja asianmukaisessa järjestyksessä.

Seuraava Kuivaniemen osakaskunnan yleinen kokous järjestettiin 6/2021. Tuossa kokouksessa alueiden kehittämistä käsiteltäessä osakaskunnan toimintaa ohjaavaan vuoden 2021 - 2022 toimintasuunnitelmaan ei päätetty eikä siten kirjattu mitään merkintää Karinnokan vesijättöalueen 2 kehittämistä vanhan hoitokunnan Maaoikeudelle esittämällä tavalla. Tästä voitiin päätellä, ettei aikaisemmin ”sekavasti” tehty päätös alueen varaamiseksi virkistysalueeksi, enää noudattanut osakkaiden enemmistön tahtoa.

3. Huttulanlahden vesijättöalueelta on vuosina 2020 - 2021 aikana lunastettu vesijätöt kiinteistöille 25-3 ja 33-16. Vuosiksi 2020 - 2021 valittu osakaskunnan hoitokunta ei ole vastustanut / estänyt em. lunastuksia, kuva 2.

KOKOUSKUTSU

Kuivaniemen Osakaskunnan (RN:o 139-407-876-1)

OSAKASTEN KOKOUS

pidetään lauantaina 7.11.2020 klo 12:00 alkaen
Kuivaniemen Nuorisoseuran talolla

Kokouksessa käsitellään osakaskunnan säännöissä määrätyt varsinaiselle kokoukselle kuuluvat asiat. Lisäksi kokouksessa käsitellään osakkaiden esitykset: vesijättöjen osto-/vuokraustarjoukset, osakaskunnan varojen käyttö ja jakaminen, väylän ruoppauksen jatkaminen, Kaikkolanrannan vapaa-ajan asunnon liittymän siirtäminen ja Varvinkarin länsipuolen vedenvirtauksen parantaminen sekä hoitokunnan esittämät asiat: Laitakarin Kala Oy:n vuokrasopimuksen jatkaminen, Vatungin veneilijöiden huoltorakennuksen vuokraaminen lin kunnalta ja Kaikkolanrannan sataman kehittämiseen liittyvästä hankkeesta päättäminen.

Ilmoittautuminen kokoukseen ja valtakirjojen tarkastus klo 10:00-12:00. Kokoukseen ilmoittautuvalla henkilöllä tulee olla henkilötodistus ja edustamansa osakastilan tiedot. Kokouskahvit klo 10 - 12 pihakatoksessa. Sisätiloissa edellytetään käytettävän suu-nenäsuojainta (jaetaan osallistujille), turvavälieistä ja käsihygieniasta on jokaisen huolehdittava. Ei osallistumista flunssaoireisena. Vastuu osallistumisesta on osallistujalla. Muutokset mahdollisia kokouksen pitämiseen alueellisten tai valtakunnallisten rajoitusten vuoksi.

Kokouksesta laadittu tarkistettu pöytäkirja on nähtävänä 16.11.2020 alkaen 30.11.2020 saakka Kuivaniemi-talolla.

Lisätietoja kokouksesta hoitokunnan puheenjohtajalta, puh. 0405721164.

HOITOKUNTA



Kuva 2. Lunastusalue 2 ja alueella tehdyt muut lunastukset samaan aikaan.

4. Osakaskunta ei halua käydä oikeutta osakkaitaan vastaan tai heidän puolestaan, vaan haluaa pysyä asioissa puolueettomana huolehtien näin osakkaiden tasapuolisesta kohtelusta.
5. Tiironkarin lunastusalueeseen rajoittuvan kiinteistön 24-94 omistaja ilmoitti toimituskokouksessa 9/2020, että ei vastusta lunastusta.
6. Kun uusi hoitokunta (valittu vuosille 2021 – 2022) ilmoitti 10/2021, tuomarin sitä vaatiessa, osakaskunnan uuden hoitokunnan kannan asiassa maa- ja metsätalouden osastoille, vetäytyivät lunastamista aiemmin vastustaneet yksityishenkilöt alueen 2 lunastamisen vastustamisesta, vaikka heillä olisi ollut oikeus edelleen jatkaa lunastuksen vastustusta.

Tervakoskella 10.4.2022

Olli Dahl

Kuivaniemen osakaskunta,
<https://www.kuivaniemenosakaskunta.fi/>
Puheenjohtaja, kaudella 2021 - 2022
puh. 040 540 1070

OULUN KÄRÄJÄOIKEUS**TUOMIO****Nro 21/25380****Maa oikeus**

Annettu kansliassa

19.11.2021**Dnro M 20/22258****TOIMITUS JOHON HAETTU MUUTOSTA**

Vesijätön lunastus Kuivaniemen osakaskunnan yhteisellä vesialueella
(139-407-876-1) Iin kunnassa

Toimitusnumero **2020-646087**

ASIANOSAISET MAAOIKEUDESSA**Valittaja**

Määräalasta 139-407-24-56-M605 muodostetun tilan [REDACTED] 139-407-24-6) tilan omistajina.

Vastapuoli

Kuivaniemen osakaskunta, edustajanaan hoitokunta
Yhteinen vesialueen 139-407-876-1 omistajana

Asiaan osalliset

[REDACTED]
Iin kunta

Venevalkama-nimisen yhteisen alueen (139-407-878-69) osakkaina

Kuultava

Toimitusinsinööri [REDACTED]

ASIA

Vesijätön lunastuksen edellytykset

ASIAN KÄSITTELY TOIMITUKSESSA**Toimituksen vireilletulo ja käsittely**

[REDACTED] olivat Maanmittauslaitokseen jättämässään hakemuksessa pyytäneet omistamansa määräalan 139-407-24-56-M605 kohdalla olevan vesijätön lunastamista. Hakemus oli käsitelty 29.9.2020 pidetyssä toimituskouksessa.

Toimituksessa toimitusmiehet olivat selvittäneet, että lunastettavaksi pyydetty alue kuului Kuivaniemen osakaskunnan yhteiseen vesialueeseen, ja että se oli Kuivaniemen merenrannikon yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (MY).

Asiansaisten vaatimukset ja muut lausumat

[REDACTED] olivat ilmoittaneet haettujen lunastusten tukevan heidän ennestään omistamilleen alueille suunniteltua yritystoimintaa. Vesijättöalueen kohdalle oli tarkoitus rakentaa rantasauna retriittitoimintaa varten lunastetta-

vien alueiden jäädessä maatalous- ja virkistyskäyttöön. Yleiskaavassa toisaalle osoitettu RA-alue on tarkoitus siirtää hiekkatörmälle lunastettavan alueen kohdalle. Lunastettavaksi pyydetty alue on täysin pusikoitunut, ja sinne on haettu perustettavaksi Metso-luonnonuojelualuetta. Muilla kuin kesämökkiläisillä ja yhteisen venevalkaman osakkailla ei ole tieoikeutta vesijätölle.

Kuivaniemen osakaskunta oli, siltä osin kuin maa- ja metsätaloudessa nyt on kysymys, vastustanut vesijätön lunastusta, koska osakaskunta oli pyrkinyt jättämään kaikki isommat vesijättöalueet osakkaiden virkistyskäyttöön. Alueelle on mahdollista kulkea esimerkiksi veneellä tai hiihtämällä, eikä kulkua ole tarkoitukseen ohjata [REDACTED] omistaman alueen kautta.

[REDACTED] mukaan lunastettavaksi haettu alue on rakennuskelvotonta tulva-alueetta. RA-lomarakennuspaikka on mahdollista siirtää toiseen paikkaan kiinteistön alueella. Yhteiseen rantaan on ollut pääsy kaikilla kyläläisillä.

[REDACTED] mukaan lunastettavaksi pyydettyä alueella on jo yleiskaavan perusteella erityistä ympäristöarvoa eikä sille ole mahdollista rakentaa. Alue on ollut kyläläisten käytössä usean sukupolven ajan, ja siellä sijaitsee hyvä uima-alue.

[REDACTED] oli vastustanut lunastusta.

[REDACTED] ilmoitti alueen olleen kyläläisten yhteiskäytössä ja siellä pidetyn muun muassa juhannusjuhla.

[REDACTED] oli vastustanut vesijätön lunastamista.

[REDACTED] oli ilmoittanut, ettei estettä vesijätön lunastamiselle ollut.

Toimitusmiesten päätös

Toimitusmiehet olivat yksimielisesti katsoneet, että hakijoilla oli oikeus lunastaa toimituskartassa merkinnällä Alue 1 -osoitettu alue, jonka lunastamisesta maa- ja metsätaloudessa ei enää ole kysymys.

Edelleen toimitusmiehet olivat äänestyksen jälkeen päättäneet, että edellytyksiä muun vesijätön, Alue 2, lunastamiseen ei ollut. Toimitusmiehet olivat viitanneet ennakkoratkaisuun KKO 2007:57, jonka mukaan vesijätön tarkoituksenmukainen käyttö saattoi liittyä esimerkiksi rakentamiseen, laiduntamiseen, puun tuottamiseen, metsästykseseen ja kalastukseen tai muuhun virkistykseen. Hakijoiden esittämää saunaa ei suunniteltu vesijätölle vaan hakijoiden ennestään omistamalle alueelle vesijätön läheisyyteen. Koska vesijättöä voitiin käyttää sekä jakokunnan yhteisen alueen että hakijoiden tilan yhteydessä, ei yksinomaista käyttöä koskeva lunastamisen edellytys täyttynyt. Hakemus vesijätön lunastuksesta oli alueen 2 osalta hylätty.

Eri mieltä ollut uskottu mies oli katsonut, etteivät jakokunnan esittämät suunnitelmat alueen virkistyskäytöstä olleet uskottavia, ja että vesijättöä voitiin tarkoituksenmukaisesti käyttää vain hakijoiden tilan yhteydessä. Lunastamisen edellytykset olivat siten olemassa.

Toimitusinsinööri oli määrännyt, että vesijätön lunastamista koskevaan päätökseen haetaan muutosta toimituksen kestäessä.

Toimet päätöksen jälkeen

[REDACTED] omistama määräala 139-407-24-56-M605 on 9.1.2021 muodostettu [REDACTED] -nimiseksi tilaksi (139-407-24-6). Samassa yhteydessä on käyty Kuivaniemen yhteisen vesialueen raja muodostettua tilaa vastaan, mikä päätös on lainvoimainen.

VALITUS MAAOIKEUDESSA

Vaatimukset

██████████ ovat vaatineet, että toimitusmiesten päätös hylätä hakemus vesijätön lunastamisesta alueen 2 osalta on kumottava ja asia on palautettava toimituksessa uudelleen käsiteltäväksi lunastuksen toimeenpanoa varten.

Kuivaniemen osakaskunta on velvoitettava korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa **4.879,92** eurolla laillisine korkoineen.

Perustelut

Toimitusmiesten viittaama ennakkoratkaisu KKO 2007:57 koskee tilannetta, jossa vesijätön omistaja oli vaatinut siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia lunastamaan vesijättöä. Ennakkoratkaisu koskee kysymystä, miten ratkaisu olisi tullut perustella, eikä se sovellu nyt käsillä olevaan asiaan.

Kiinteistönmuodostamislain 60 §:n maanomistajalla on oikeus lunastaa kiinteistönsä rajoittuva vesijättö, jos sen käyttö palvelee lunastajan kiinteistöä. ██████████ voivat hyödyntää vesijättöä lampaiden laidunmaana ja yritystoiminnassaan, ja lunastus edistää maaseudun kulttuurihistoriallisia arvoja. ██████████ on myös tarkoitus rakentaa omalle kiinteistölleen mutta vesijätön kohdalle rakennus muun muassa kehonhuoltoreitit varten.

██████████ tiedossa ei ole, että osakaskunta olisi tehnyt päätöksen jättää alue osakkaiden yhteiseksi virkistysalueeksi, eikä osakaskunnalla ole mitään todellisia suunnitelmia aluetta varten. Lisäksi osakaskunnalla on kaksi erillistä virkistysaluetta noin puolen kilometrin päässä lunastettavaksi pyydetystä vesijätöstä. Osakaskunta tai osakkaat eivät vuosikymmeniin ole käyttäneet aluetta mihinkään virkistys- tai muuhunkaan toimintaan, eikä aluetta ole rakennusten läheisyyden ja rannan mataluuden vuoksi mahdollista käyttää metsästyksen tai kalastukseen.

KUIVANIEMEN OSAKASKUNNAN VASTAUS MAAOIKEUDESSA

Vaatimukset

Kuivaniemen osakaskunnan puhevaltaa käyttävä hoitokunta on kirjallisessa vastauksessaan 16.3.2021 vaatinut, että valitus on hylättävä. Osakaskunnan hoitokunta on lausumassaan 10.10.2021 ilmoittanut hyväksyvänsä valituksen.

Perustelut

Osakaskunta on esittänyt vastustukselleen kirjallisesta lausumasta ilmenevät perustelut, joista enää ei ole kysymys.

Oikeudenkäyntikulut

Jos oikeuden tuomari katsoo laskun aiheelliseksi ja tuomitsee sen osakaskunnan korvattavaksi, osakaskunta ei sitä vastusta toivoen kuitenkin, että jokainen osapuoli maksaa omat kustannuksensa.

MUIDEN KUULTAVIEN LAUSUMAT MAAOIKEUDESSA

Vaatimukset

He ovat kirjallisessa lausumassaan alun perin vaatineet, että valitus on hylättävä. Muut kuultavat ovat osakaskunnan hyväksytyä valituksen ilmoittaneet luopuvansa vastustamasta valitusta.

██████████ on veloitettava korvaamaan vastaajalle asiassa syntyneet oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut kokonaisuudessaan ja niille korkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaan kuukauden kuluttua tuomion antopäivästä.

Perustelut

Perustelut ilmenevät tarkemmin asiakirjoissa olevista lausumista.

██████████ VASTAUS MAAOIKEUDESSA

Vaatimukset

Hän on kirjallisessa lausumassaan vaatinut, että valitus on hylättävä. ██████████ ei ole saapunut pääkäsitteeseen 30.9.2021. ██████████ on 10.11.2021 tiedusteltaessa ilmoittanut, että osakaskunnan ja muidenkin osallisten luopuessa valituksesta, hänkään ei enää näe mitään syytä valittaa ja että hänen puolestaan asian saa ratkaista kansliassa.

Perustelut

Perustelut ilmenevät tarkemmin asiakirjoissa olevasta lausumasta.

TODISTELU

Käsillä olevat toimitusasiakirjat, jotka otettiin huomioon viran puolesta.

MAAOIKEUDEN RATKAISU

Pääkäsittelyn toimittaminen

Asianosaiset ovat kiinteistönmuodostamislain 259 §:n 3 momentin mukaisesti suostuneet siihen, että asia ratkaistaan kirjallisessa menettelyssä pääkäsittelyä toimittamatta. Maaoyikeus katsoo, että asia on Kuivaniemen osakaskunnan uuden lausuman jälkeen laadultaan sellainen, ettei sen ratkaiseminen erityisesti asianosaisten oikeusturva huomioon ottaen edellytä suullista käsittelyä.

Perustelut

Sovellettavat säännökset Kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukaan kiinteistön kohdalla olevaa vesijättöä voidaan lunastaa, jos vesijättö vaikeuttaa huomattavasti kiinteistön käyttämistä tai jos sitä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä (kiinteistökohtaiset edellytykset). Lisäksi lunastaminen edellyttää lain 64 §:n mukaan, että tilussijoitusta ei voida korjata pakollisella tilusvaihdolla, lunastaminen ei aiheuta huomattavaa haittaa kenellekään asianosaiselle tai vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista.

Suomen perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu mutta omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan voidaan säätää lailla. Kiinteistönmuodostamislain 61 §:n mukaisessa yhteisen alueen lunastuksessa on kysymys yksityistä tarvetta palvelevasta lunastuksesta. Jotta kiinteistönmuodostamislakiin ylipäänsä voitiin ottaa yhteisen alueen lunastamisen mahdollistava säännös, hyväksyttiin samaan aikaan perustuslain säätämisyjärjestyksessä erityinen valtuuslaki eli laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastuksesta (553/1995). Yhteisen alueen lunastaminen on näin ollen poikkeus yleisestä omaisuudensuojasta ja sen edellytyksiä on tulkittava ahtaasti.

Ratkaisussa KKO 2017:53 (kohta 26) on katsottu, että kiinteistönmuodostamislain 60 §:ää sovellettaessa on annettava merkitystä myös perusoikeusmyönteisen tulkinnan periaatteelle, vaikka säännös pohjautuu perustuslain säätämisyjärjestyksessä säädettyyn valtuuslakiin. Sanottua soveltajalleen runsaasti harkintavaltaa jättävää säännöstä on sen vuoksi perusteltua tulkita suppeasti. Korkein oikeus toteaa, että mainitunlaista harkintavaltaa sisältyy ennen kaikkea lainkohdassa säädettyjen lunastamisen varsinaisten kiinteistökohtaisten edellytysten täyttymisen arviointiin, mistä esimerkiksi ratkaisussa KKO 2017:53 oli kyse. Tällainen arviointi tulee tehtäväksi silloin, kun kyse on lainkohdassa tarkoitettusta lunastuskelpoisesta vesijättöalueesta.

Kysymyksenasettelu Asiassa ei ole edes väitetty, että vesijättö vaikeuttaisi huomattavasti tilan [REDACTED] käyttämistä, vaan kysymys on ainoastaan siitä, voidaanko lunastettavaksi pyydettyä vesijättöä käyttää tarkoituksenmukaisesti ainoastaan mainitun tilan yhteydessä. Mikäli näin on, joudutaan vielä arvioimaan kiinteistönmuodostamislain 64 §:ssä säädettyjen lunastamisen yleisten edellytysten täyttymistä.

Johtopäätökset Osakaskunta on alun perin vastauksessaan vaatinut lunastusvaatimuksen hylkäämistä. Pääkäsittelyssä osakaskunnan kanta on jäänyt epäselväksi, ja maaoyikeus on sitä siltä erikseen tiedustellut. Osakaskunnan hoitokunta on lausumassaan 10.10.2021 ilmoittanut hyväksyvänsä valituksen. Myös muut kuultavat ovat ilmoittaneet luopuvansa vastustamasta valitusta.

Noissa olosuhteissa maa-oikeus arvioi osakaskunnan myöntäneen, että lunastettavaksi pyydettyä aluetta voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain valittajien omistaman kiinteistön yhteydessä. Maa-oikeus katsoo, ettei sillä ole perusteita arvioida tätä seikkaa toisin, ja ettei tuon sisältöistä ratkaisua voida pitää pakottavien säännösten vastaisena. Valitus on siten hyväksyttävä.

Oikeudenkäyntikulut

Osakaskunta on alun perin vastauksessaan vaatinut lunastusvaatimuksen hylkäämistä. Pääkäsitelyssä osakaskunnan kanta on jäänyt epäselväksi, ja maa-oikeus on sitä siltä erikseen tiedustellut. Osakaskunnan hoitokunta on lausunnassaan 10.10.2021 ilmoittanut hyväksyvänsä valituksen. Sen vuoksi maa-oikeus oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1, 5 ja 16 §:n nojalla harkitsee oikeaksi, että Kuivaniemen osakaskunnan on korvattava valituksensa voittaneiden [REDACTED] oikeudenkäyntikulut 4.879,92 eurolla. Mikäli valitus olisi alun perin hyväksytty, nuo kulut olisivat huomattavasti vähäisemmät.

Tuomiolauselma

Toimitusmiesten päätös 29.9.2020 (Tnro 2020-646087), jolla vaatimus vesijätön lunastuksesta on hylätty, kumotaan. Asia palautetaan toimitukseen vesijätön lunastuksen toimittamiseksi.

Oikeudenkäyntikulut

Kuivaniemen osakaskunta veloitetaan korvaamaan [REDACTED] oikeudenkäyntikulut **4.879,92** eurolla korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen **19.12.2021** lukien.

MUUTOKSENHAKU

Muutosta tähän ratkaisuun saadaan hakea korkeimmalta oikeudelta valittamalla vain, jos korkein oikeus niillä erityisillä perusteilla, jotka ilmenevät oheisesta valitusosoituksesta, myöntää valitusluvan.

Valitusosoituksessa tarkoitettu määräaika valitusluvan pyytämiseen ja valituksen tekemiseen päättyy **18.1.2022**.

Maa-oikeuden puolesta:

Kärjäjätuomari [REDACTED]

Maa-oikeusinsinööri [REDACTED] on kiinteistönmuodostamislain 243 §:n 3 momentin mukaisesti osallistunut jutun valmisteluun.

JAKELU

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Jälj tiedoksi Maanmittauslaitos, m:ttä