Luentoja esineoikeuden perusteista

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

M.I. Niemi/UEF

Sisältö

1. Esineet ja oikeudet
2. Esineoikeuksien suoja
3. Oikeuksien julkistaminen
4. Vilpittömän mielen suoja
5. Aikaprioriteettiperiaate
6. Sitomattomuusperiaate

1. Esineet ja oikeudet

- Esineoikeus on perinteisesti luettu Suomessa yksityisoikeuden erityiseen osaan.

  Esineoikeus rakentuu yksityisoikeuden yleisten oppien, velvoiteoikeuden ja *sivullissuhteita* koskevien erityisten esineoikeudellisten oppien varaan.

  Sivullissuhteet rakentuvat *sopimussuhteiden* ja *saamista* tarkoittavien oikeussuhteiden varaan.
- Esineoikeus liittyy myös *täytäntöönpano-oikeuteen*.

  Oikeudenhaltijan suhteet tietynlaisen toisen henkilön velkojiin ovat tärkeitä sivullissuhteita, ja velkojien oikeudet toteutuvat täytäntöönpano-menettelyissä (maksukyvyttömyys- eli insolvenssimenettelyissä).

- Esineoikeus oikeuden alana ei ole tarkkarajainen tai yksiselitteinen.

  Erityisesti rajanveto yhtäältä velvoiteoikeuteen ja toisaalta prosessioikeuteen on suhteellinen ja liukuva.

  Sivullissuhteita koskevaa normistoa pidetään usein esineoikeuden erityisalana.

  Toisaalta kolmansien välisiä kysymyksiä tarkastellaan muillakin oikeudenaloilla.

  Suomessa esineoikeuden piiriin on vakiintuneesta luettu tietty osa *erityisestä sopimusoikeudesta* (esim. kiinteistönkauppa, vakuussopimukset ja vuokraoikeudet).

  Velkojasuhteiden aineellisoikeudelliset kysymykset on yleensä luettu esineoikeuden piiriin ja menettelyä koskevat kysymykset prosessioikeuden piiriin.

- Perinteisen *saksalaisen* ajattelutavan mukaan esineoikeus on oikeudenala, joka sääntelee henkilöiden *yksilöityihin* ja *aineellisiin* kohteisiin eli esineisiin kohdistuvia oikeuksia ja näiden oikeuksien välisiä suhteita.
- Myöhemmän *analyyttisen* ajattelutavan mukaan myös esineoikeudet ovat (velvoiteoikeuksien tavoin) *henkilöiden välisiin suhteisiin* liittyvä asia (kaikki oikeuden vallitsevat henkilöiden välillä, eivät henkilön ja esineen välillä).

Myös esineen hallinta tarkoittaa henkilöiden välisiä suhteita.

- Huomion kohdistaminen aineellisiin esineisiin eli oikeuksien kohteisiin johtaa helposti harhaan: *puhutaan esineistä*, kun *tarkoitetaan* niihin kohdistuvia *oikeuksia*.

  Esine on *esineoikeuden sisällön mukainen kohde* (esim. fyysinen irtain esine tai kiinteistö muodostettuna eli rajoiltaan määrättynä ja rekisteröitynä maa-alueena).

  Esim. puhutaan auton tai kiinteistön kaupasta tai ulosmittauksesta, kun tarkoitetaan autoon tai kiinteistöön kohdistuvan *omistusoikeuden* kauppaa tai ulosmittausta.

  Myös muita em. kohteisiin kohdistuvia oikeuksia voidaan luovuttaa tai ulosmitata.

  Samoin yleensä puhutaan esineen panttauksesta, kun tarkoitetaan sen omistusoikeuden panttausta.

  Myös muunlainen oikeus, esim. vuokraoikeus kiinteistöön (rakennuksineen), arvopaperi tai rahasaaminen voi olla panttauksen kohteena ja näin ollen ”panttiesineenä”.

Vastaavasti *ainesosasuhteiden* osalta puhutaan tavanomaisesti esim. rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön, vaikka kysymys on kahden omistusoikeuden välisestä suhteesta.

Tällöin rakennuksen kuuluminen vuokraoikeuteen tulee myös ymmärrettäväksi.

Esineen (oikeuden kohteen) laadun perusteella ei voi tehdä johtopäätöksiä siihen kohdistuvan oikeuden luonteesta.

Esim. kiinteistöön voi kohdistua sekä kiinteään omaisuuteen että irtaimeen omaisuuteen kohdistuvia oikeuksia.

Henkilöt

Oikeudet

Esineet

- *Esineet* ja *omaisuus* on syytä erottaa toisistaan.

  Esine viittaa oikeuden sisällön mukaiseen kohteeseen, esim. irtain esine tai kiinteistö (tiettynä maa- tai vesialueena).

  Omaisuus tarkoittaa oikeutta tai oikeuksia.

  Henkilön omaisuus muodostuu joukosta erilaisia omistus-, saamis- tms. oikeuksia.

- *Kiinteä omaisuus* muodostuu *omistus-oikeuksista*, jotka kohdistuvat *maa- tai vesi-alueeseen* (kiinteistöön tai sen määräosaan tai -alaan tai yhteiseen alueeseen tai sen osuuteen tai määräalaan sekä eräät näihin rinnastuvat oikeudet, esim. oikeus ehdolliseen tonttiin).
- *Irtain omaisuus* muodostuu omistusoikeuksista irtaimiin esineisiin, muista kuin omistusoikeuksista kiinteistöihin tai vastaaviin kohteisiin, osuusoikeuksista, saamisoikeuksista, immateriaalioikeuksista jne.

  Oikeus, jota ei lueta kiinteään omaisuuteen, kuuluu irtaimeen omaisuuteen.

- Ruotsalaisen oikeusperinteen mukaisesti kiinteää omaisuutta voi olla vain maa- tai vesialueeseen kohdistuva omistusoikeus.

  Siksi *rakennus* tai *huoneisto* ei ole kiinteä esine Suomen oikeudessa.

  Rakennus kuuluu yleensä ainesosana joko maapohjaan (kiinteistöön tai määräalaan) tai vuokraoikeuteen (kiinteistön, määräalan tai vuokraoikeuden käyttöä pysyvästi palvelevat rakennukset).

  Irrallinen, siirreltävä rakennus tai muuten toisen alueella oleva rakennus on omistajansa irtainta omaisuutta.

  Huoneisto ei ole Suomen oikeuden mukaan esine lainkaan vaan rakennuksen ainesosa.

  Siksi ns. *omistusasunto* tarkoittaa useimmiten osuutta asunto-osakeyhtiössä (osakkeiden omistamista, osakehuoneistot).

  Huoneiston omistaja omistaa osakkeet, ja asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen (sekä maapohjan tai on vuokralaisena).

  Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan tiettyjen osakkeiden omistaminen sisältää pysyvän, tiettyyn huoneistoon kohdistuvan *hallintaoikeuden*.

- *Esine- ja velvoiteoikeuden välinen raja* on pohjoismaissa heikko (vrt. Saksa).

  Esim. kaupan osalta ei tehdä näkyvää eroa kauppasopimuksen (velvoiteoikeudellisen sopimuksen) ja omistusoikeuden luovutuksen (esineoikeudellisen sopimuksen) välillä.
- *Kiinteistönkaupan* sääntely Saksassa ja Englannissa on havainnollinen vertauskohta:

  Saksassa tehdään ensin määrämuotoinen velvoiteoikeudellinen kauppasopimus (*Kaufvertrag*), jonka perusteella ostajalla on oikeus vaatia omistusoikeuden luovuttamista.

  Sen jälkeen tehdään erillinen määrämuotoinen esineoikeudellinen omistusoikeuden luovutus (*Auflassung*).

  Lisäksi kiinteän osalta omistusoikeuden siirtyminen edellyttää luovutuksensaajan rekisteröinnin (*Eintragung*).

  Saksan sääntely (BGB:n viides kirja eli *Sachenrecht*, § 854 – 1296) on laajasti ollut Manner-Euroopan lakien esikuvana.

Englannissa kaupan ensimmäinen vaihe on osapuolia sitova määrämuotoinen kauppasopimus (*Contract*), joka yleensä tapahtuu kauppakirjojen vaihdolla.

Seuraavassa vaiheessa ja kauppasopimuksen velvoittamana myyjä luovuttaa ostajalla omistusoikeuden siirtymisen osoittavan luovutuskirjan (*Deed*).

Miltei kaikki kaupat ovat nykyisin rekisteröintivelvollisuuden alaisia, jolloin rekisteröinti luovutuskirjan perusteella tekee ostajasta omistajan *in law* (common law).

Kauppasopimus ei perusta ostajalle oikeuksia esineeseen *in law*.

Velvoitteen rikkomisesta voi seurata vain korvausvastuu *in law*.

Kiinteistöjen yksilöllisyyden perusteella ostaja voi kuitenkin yleensä vaatia omistusta kauppasopimuksen perusteella *in equity*.

Normit ovat pääasiassa samanlaiset kaikissa common law -maissa.

Sekä common law että equity perustuvat lähtökohtaisesti ennakkopäätöksiin.

- Suomessa ja muissa pohjoismaissa *kauppaan* sisältyvät sekä velvoite- että esineoikeudelliset ulottuvuudet.

  Kiinteän tai irtaimen kaupassa *ei erotella* velvoiteoikeudellista kauppasopimusta ja omistuksen siirtämistä, eikä erillisiä asiakirjoja tai kaupan vaiheita tunneta.

  Kiinteän omaisuuden osalta rekisteröinti (*lainhuudatus* kirjauksena) ei siirrä omistusta tai perusta ostajan omistusoikeutta vaan vahvistaa ostajan kauppasopimuksella saamaa omistusoikeutta.

  Lainhuudatus on ratkaisuperuste useissa sivullissuhteita koskevissa riidoissa eli esineoikeudellisissa *kollisioissa*.

  Vastaavasti irtaimen esineen tai arvopaperin *hallinnan siirto* ei siirrä tai perusta omistusoikeutta.

  Hallinnan siirto eli traditio on sen sijaan ratkaisuperuste useissa esineoikeudellisissa kollisioissa.

- *Suomessa* jakamaton kauppasopimus sisältää sekä velvoiteoikeudellisen kauppasopimuksen että esineoikeudellisen omistuksen siirtymisen.

  Omistus siirtyy kauppasopimuksella, mutta lainhuudatuksen tai irtaimen esineen hallinnan siirtymisen laiminlyönti tai viivästyminen voi aiheuttaa kollisiotappion ja saadun omaisuuden menettämisen sivulliselle.

  Tarpeen mukaan huomio voidaan kiinnittää joko osapuolten oikeuksiin ja velvoitteisiin suhteessa toisiinsa (kaupan velvoiteoikeudellinen ulottuvuus) tai kysymykseen omistusoikeuden siirtymisestä.

  Oikeustoimen osapuolet vetoavat toisiinsa nähden velvoitteisiin, mutta kysymys omistusoikeudesta liittyy kaupan osapuolten ja kolmansien välisiin suhteisiin (sivullissuhteisiin).

- Edellä lausutusta johtuen Suomessa ei myöskään yleisesti noudateta *abstraktioperiaatetta*.

  Periaatteen mukaan esineoikeuksien siirtyminen niiden luovuttamisen perusteella on riippumaton niiden perustana olevien sopimusten tai velvoitteiden olemassaolosta tai pätevyydestä eli *kausasta*. (esim. omistus siirtyy vain esineoikeuden sääntöjen mukaan).

  Saksan oikeuden mukaan esim. saadun omistusoikeuden pätevyys riippuu hallinnan luovuttamisesta/kirjaamisesta ja esineoikeudellisesta luovutuksesta mutta ei suoraan kauppasopimuksesta.

  Toisaalta kausa tulee kuitenkin olla: saadun esineoikeuden pysyvyys voi riippua kausan pätevyydestä.

- Suomen oikeudessa on sen sijaan eräitä *elementtejä*, jotka ilmentävät abstraktioperiaatteen soveltamista eräissä tilanteissa, esim:

  Juoksevan velkakirjan luovutuksensaajan väitesuoja: kausan pätemättömyys tai puuttuminen ei suoraan aiheuta saamisen raukeamista, ja

  Vilpittömän mielen suoja esineoikeudessa: luovutuksensaaja luottaa luovuttajan hallintaan/kirjattuun oikeuteen pääsääntöisesti riippumatta siitä, onko luovuttajan saanto pätevä.

2. Esineoikeuksien suoja

- Esineoikeudet ovat *vahvoja* oikeuksia.

  Esineoikeudet syrjäyttävät kilpailevat velvoiteoikeudet (esineoikeuksien suoja on velvoiteoikeuksia laajempi ja vahvempia).

  Esineoikeudet *eivät vanhennu*.

  Esineoikeuden haltija on *separatisti*.

  Esim. muun velkojan hakemassa konkurssissa panttivelkoja realisoi pääsääntöisesti velalliselle kuuluvan pantatun omaisuuden itsenäisesti konkurssimenettelyn ulkopuolella.

  Em. pätee irtaimeen omaisuuteen myös ulosottomenettelyssä.

  Kiinteän omaisuuden ulosottomenettelyssä panttioikeudet otetaan huomioon viran puolesta.

  Saneerausmenettelyssä vakuusvelkojien saamisten pääomat ovat suojatut.

- Esineoikeudet *sitovat* asianosaissuhteen lisäksi *sivullisia* (kolmansia henkilöitä, vrt. *privity of contracts*).

  Esim. sivulliset eivät saa loukata omistajan hallintaoikeutta, ja kaupan teon jälkeen ostajan omistusoikeus on suojattu samalla tavalla.

  Esim. esineen luovuttaja voi vedota luovutuksen pätemättömyysperusteeseen pääsääntöisesti myös myöhempiä luovutuksensaajia kohtaan, mutta sopimusrikkomuksiin (suoritusvirheeseen) voidaan pääsääntöisesti vedota vain sopimuksen toista osapuolta kohtaan.
- Vahvuuden ja sivullissitovuuden vuoksi Saksan oikeudessa esineoikeudet on tyhjentävästi lueteltu kirjoitetussa laissa (*numerus clausus* -periaate).

  Suomessa ei noudateta tätä periaatetta.

- Suomessa ei noudateta myöskään yleisen tason *tyyppipakkoperiaatetta* (oikeustoimia ei ole sidottu tietyn tyyppisiin, kirjoitetussa laissa lueteltuihin oikeuksiin).

  Käytännössä käytetään vakiintuneita sopimustyyppejä ja oikeuksia, mutta uusia voi syntyä, ja sivullissuoja voi syntyä ja muuttua oikeuskäytännössä.
- Esineoikeuksien haltijat nauttivat samanlaista *suojaa asianosaissuhteessa* kuin velvoiteoikeuksien haltijat.

  Esim. esineen ostaja vetoaa kaupan ehtoihin ja kauppalain/KSL:n/maakaaren/tms. sopimussuhdetta sääntelevän lain säännöksiin suhteessa myyjään ja panttivelkoja panttaussopimuksen ehtoihin.

  Asianosaissuhteessa ei vedota esineoikeuksiin vaan velvoitteisiin.

  Esim. esineen ostaja ei vetoa omistusoikeuteen suhteessa myyjään vaan kaupan ehtoihin ja kauppaa koskeviin normeihin.

- Esineoikeuksien sivullissitovuus tarkoittaa *oikeussuojan* muotoja *sivullissuhteissa*.

  Sivullissuojalla tarkoitetaan oikeussuojan antamista sivullista eli kolmatta henkilöä kohtaan.

  Sivullissuojaa saava henkilö saa oikeussuojaa hallinnan häiritsemistä vastaan tai voittaa esineoikeudellisen kollision.
- *Yleinen* sivullissuhde tarkoittaa esineoikeuteen liittyvän hallinnan suojaa.
- *Erityiset* sivullissuhteet ovat henkilöiden välillä, jotka eivät ole sopimus- tai vastaavassa suhteessa keskenään mutta joilla molemmilla on samaan esineeseen tai vastaavaan kohteeseen kohdistuva oikeus.

- Esineoikeudet nauttivat *sivullissuojaa* kahdessa eri suhteessa:

  1. Staattinen oikeussuoja

     = hallinnan oikeussuoja

  Oikeudenhaltija saa staattista oikeussuojaa kaikkia niitä henkilöitä kohtaan (keitä tahansa kohtaan), jotka perusteetta käyttävät esinettä tai häiritsevät oikeudenhaltijan hallintaa (”oikeus vääryyttä vastaan”).

  Suoja perustuu siihen, että esineoikeuteen tyypillisesti sisältyy esineen hallinta.

Staattinen suoja ei määräydy Suomessa esine- ja velvoiteoikeuksien välisen jaon tai oikeuden tyypin vaan *oikeussuojan tarpeen* perusteella kussakin tilanteessa.

Hallinnan suoja liittyy usein myös velvoiteoikeuksiin, ja toisaalta kaikkiin esineoikeuksiin ei liity kohteena olevan esineen hallintaa (esim. *hypotekaarinen*, rekisteröinnillä toteutettava panttioikeus).

Staattista oikeussuojaa saa esim. hallinnan palautuskanteen (*vindikaatiokanteen*), virka-avun, vahingonkorvauksen ja rikosoikeudellisen suojan muodoissa.

2. Dynaaminen oikeussuoja (erityiset sivullissuhteet)

= *oikeusperusteen sitovuus* suhteessa tiettyyn sivulliseen (henkilöön), joka vetoaa myös yksilöityyn oikeusperusteeseen suhteessa samaan esineeseen tai vastaavaan kohteeseen (=kollisiosuoja, ”oikeus oikeutta vastaan”).

Kollisio eli riita erityisessä sivullissuhteessa tarkoittaa tilannetta, jossa samaan esineeseen kohdistuu kaksi eri saantoa tai oikeutta siten, että molempia ei voida toteuttaa (sulkevat toisensa pois, eli sivullissuhteessa vallitsee ristiriita).

Erityiset sivullissuhteet jaetaan etenevään ja takenevaan (takautuvaan) sivullissuhteeseen.

Etenevä sivullissuhde tarkoittaa oikeussuhdetta *seuraantoketjussa*.

Esim. A:n ja C:n kesken, kun A on myynyt esineen B:lle, joka on puolestaan myynyt esineen C:lle.

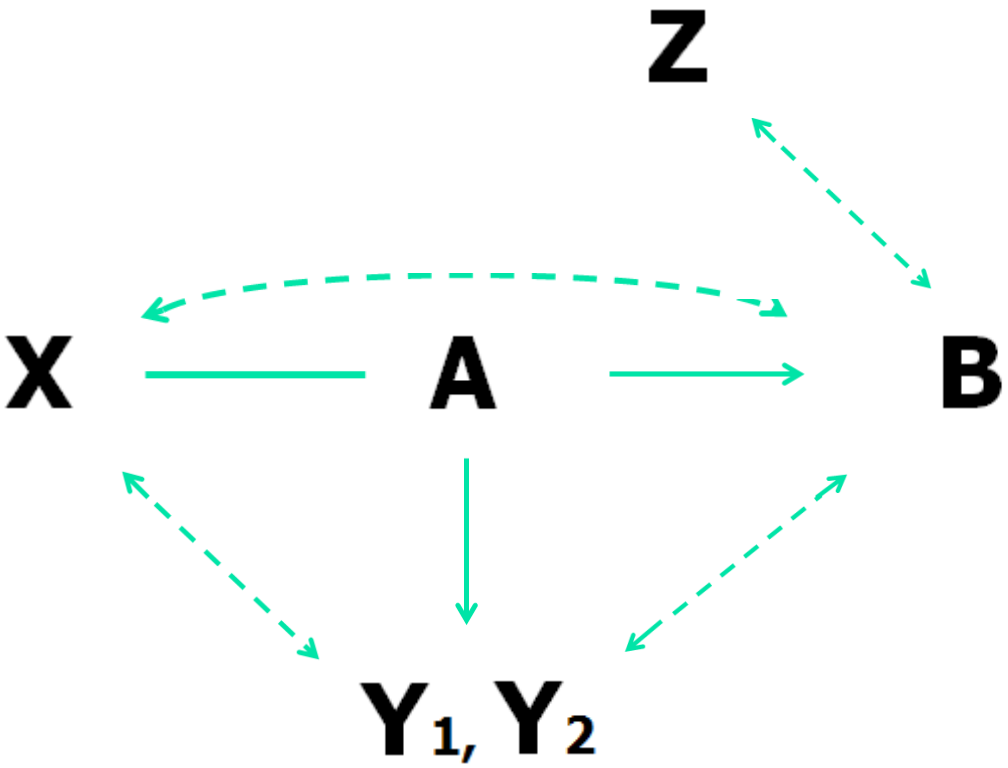
Esim. kollisio, kun A vetoaa pätemättömyys-perusteeseen A:n ja B:n välisessä kaupassa ja vaatii esinettä takaisin C:ltä.

Tällöin C saanto on *tehoton* suhteessa A:han, koska A:n ja B:n välinen oikeustoimi on *pätemätön*.

Takeneva (takautuva) sivullissuhde vallitsee henkilöiden kesken, jotka johtavat oikeutensa samalta henkilöltä.

Esim. saman esineen kilpailevien ostajien välinen suhde, ostajan ja rajoitetun esineoikeuden haltijan välinen suhde, ostajan suhde luovuttajan velkojiin ja myyjän suhde ostajan velkojiin.

Esineoikeudelliset henkilösuhteet:



- Erilaisia *kollisiotilanteita* muodostuu suuri määrä, koska erityyppisiä esineitä ja erityyppisten oikeuksien luovutuksia ja laajemminkin omaisuuden lajeja koskevat erilaiset kollisiosäännöt.

  Ko. kolliosiotilanteen ratkaisun perusteista on säädetty tai ratkaisusääntöä sovelletaan analogisesti.

  Erityyppisiä esineitä ja oikeuksia: kiinteistö ja siihen rinnastuvat kohteet (kiinteä omaisuus), panttioikeudet kiinteään ja irtaimeen, kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet, irtaimet esineet, tavalliset velkakirjat, juoksevat velkakirjat, osakekirjat, muut osuusoikeudet, arvo-osuudet jne.

- Esineoikeuksien haltijoiden dynaamista suojaa voidaan verrata velvoiteoikeuksien haltijoiden suojaan.

  Esineoikeus on *yksilöityyn* kohteeseen kohdistuva oikeus, velvoiteoikeus on luonteeltaan *yleinen* (geneerinen, esim. saamisoikeus velkojan ja velallisen kesken).

  Esineoikeus on vahvempi oikeus, koska siihen liittyy yksilöidyn kohteen perusteella laajempi ja moniulotteisempi sivullissuoja.

  Siksi esim. velkojalle yksilöity panttioikeus antaa paremman aseman kuin pelkkä saamisoikeus.

- Velkojan *saamisoikeus* on lähtökohtaisesti yleinen ja etuoikeudeton oikeus.

  Velkoja saavuttaa yksilöidyn oikeuden haltijan aseman *ulosmittauksen* tai *konkurssin* alkamisen avulla (velkojan oikeus yksilöidään määrättyyn omaisuuteen).

  Yksilöinnistä huolimatta ulosmittaus tai konkurssi ei tuota *etuoikeutta* (verrattuna esim. panttivelkojan hyvään etuoikeuteen, joka perustuu siihen, että oikeus on jo alun perin yksilöity).

  (saneerausmenettelyjen erityispiirteisiin tässä ei kiinnitetä huomiota).
- Kollisiotilanteessa yksilöity, esinekohtainen oikeus (a) syrjäyttää yleisluonteisen oikeuden (b).

Kollisiotilanteet voidaan yleisellä tasolla ryhmitellä seuraavalla tavalla:

1. Kollisiotyyppi a – a (vastakkain kaksi yksilöityä oikeutta).

→ Yleensä noudatetaan *aikaprioriteetti-periaatetta*, joissain tilanteissa *sitomattomuusperiaatetta.*

2. Kollisiotyyppi a - b (vastakkain yksilöity ja yleisluonteinen oikeus).

→ Noudatetaan *preferenssi- eli suosimisperiaatetta* (yksilöity oikeus syrjäyttää yleisen, esim. erityisesineeseen kohdistuva oikeus syrjäyttää lajiesineeseen kohdistuvan oikeuden).

3. Kollisiotyyppi b – b.

→ Noudatetaan *konkurrenssi- eli kilpailuperiaatetta*. Esim. velkojat perivät saamisiaan velalliselta lähtökohtaisesti siinä järjestyksessä kuin voivat ja ehtivät.

- Varsinaisesta (esine)oikeudellisesta kollisiosta on erotettava taloudellinen kollisio:

  1. *Oikeudellinen kollisio* tarkoittaa *oikeusperusteen sitovuutta* suhteessa toiseen oikeuteen.

  Esim. sitooko luovuttajan perustama rajoitettu esineoikeus esineen luovutuksensaajaa?

  Kollisiossa *etusijan* saava oikeudenhaltija saa kollisiovoiton.

  Oikeudellisessa kollisiossa oikeudet ovat toisensa poissulkevat kokonaan tai osittain.

  Esim. esineen kahdelle myynnissä ostajien oikeudet ovat kokonaan toisensa poissulkevat.

  Esim. esineen ostajan kannalta kysymys myyjän perustaman rajoitetun esineoikeuden sitovuudesta tarkoittaa kysymystä siitä, saako ostaja esineen rajoitetun oikeuden rasittamana vai ilman sitä (osittainen poissulkevuus).

2. *Taloudellinen kollisio* tarkoittaa esineen arvon riittävyyttä suhteessa siihen kohdistuviin oikeuksiin.

Erityisesti pantti- ja muiden velkojien välinen *etuoikeusjärjestys*.

Oikeudet eivät ole toisensa poissulkevia. Useat oikeudet voidaan toteuttaa siinä määrin kuin esineen arvo riittää.

Etuoikeusjärjestys osoittaa sen, mitkä oikeudet jäävät toteuttamatta (kokonaan tai osittain), jos esineen arvo ei riitä kaikkien toteuttamiseen.

Myös muiden rajoitettujen esineoikeuksien ja velkojien välinen suhde määräytyy etuoikeusjärjestyksen mukaan.

3. Oikeuksien julkistaminen

- Julkisuus ja julkistaminen liittyvät olennaisella tavalla esineoikeuksiin ja sivullissuhteisiin.

  Sopimuksen osapuolet tietävät toistensa velvoitteet ja oikeudet ilman julkistamistoimia.

  Sivullinen, jota esineoikeus sitoo, *tarvitsee* sen sijaan *erityisen toimen*, jonka avulla julkisuus saadaan aikaan.

  Sivullissuoja rakentuu yleensä julkisuutta luovien tekojen tai asiantilojen varaan.

- Perinteisesti on lähdetty siitä, että *sivullisia sitova vaikutus edellyttää* oikeuden *julkistamista*.

  Sivullisten on voitava havaita heitä sitovat oikeudet.

  Julkistamisvaatimuksesta on kuitenkin usein poikettu (esim. ehdollisen kaupan sivullisia sitovat vaikutukset eivät edellytä julkistamista).

- Esineoikeuksien julkistamiskeinot:

  1. Esineen *hallinta* ja/tai sen *luovutus* (*traditio*).
  2. *Kirjaaminen* (rekisteröinti).
  3. Oikeudesta tai oikeustoimesta *ilmoittaminen* (*denuntiaatio*).

  Julkistamisen *tehokkuus* vaihtelee.

  Kirjaaminen julkistaa tehokkaasti, tradeerauksen ja ilmoittamisen julkistava vaikutus on usein heikko (periaatteellinen).

- Hallinnalla ja sen siirtämisellä on perinteisesti ollut keskeinen asema irtaimen ja kirjaamisella kiinteän omaisuuden osalta.

  Kirjaaminen on tullut jatkuvasti laajempaan käyttöön, myös irtaimen omaisuuden osalta.

  Kiinteiden esineiden hallinnalla on rajoitettu ja erilainen merkitys kuin irtaimen omaisuuden osalta.

  Ilmoittamisella on eräissä tilanteissa sivullisiin ulottuvia vaikutuksia sekä irtaimen että kiinteän osalta.
- Julkisuuden ja oikeusvarmuuden luomiseksi sekä luottamuksen suojaamiseksi *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri* (Suomen kirjaamisrekisteri) *nauttii julkista luotettavuutta.*

  Sama koskee vastaavasti *arvo-osuusrekistereitä.*

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on luotettava *positiivisessa* merkityksessä:

sivullinen voi luottaa siihen, että rekisteröity oikeus on pätevä.

Kiinteistön ostajan lisäksi suojaa saavat erityisen oikeuden saaja ja panttivelkoja (MK 13:4.1, 14:7.1 ja 17:11.1).

Rekisteri on luotettava myös *negatiivisessa* merkityksessä:

sivullinen voi luottaa siihen, että rekisteriin merkitsemättömiä ja kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia ei ole (esim. MK 13:3.3 ja 17:10.1).

- Vastaavasti arvo-osuusrekisterit (laki arvo-osuustileistä 26-29 §).

- Eräissä tilanteissa sivullissuoja on kytketty *ilmoittamiseen* (*denuntiaatioon*).

  Ilmoitus voi olla pääsääntöistä julkistamiskeinoa korvaava menettely (*korvaava* denuntiaatio).

  Se voi olla myös ainoa tapa julkistaa oikeus tai oikeustoimi (kun esim. luovutettavaa esinettä ei ole, *itsenäinen* denuntiaatio).

  Irtaimen esineen luovutuksensaaja saa vilpittömän mielen suojaa KK 11:4 ja 12:4:ien perusteella, kun luovutuksesta ilmoitetaan kolmannelle, jonka hallussa esine on.

Tavallisen velkakirjan (myös suullisen saamisen) siirronsaaja saa sivullissuojaa, kun siirrosta ilmoitetaan velalliselle.

Jälkipanttioikeus sekä kiinteään että irtaimeen omaisuuteen perustetaan siten, että jälkipanttauksesta ilmoitetaan ensisijaiselle panttivelkojalle (jonka hallussa esine tai panttikirja on).

Samalla jälkipanttivelkoja saa panttivelkojalle kuuluvan oikeussuojan (KK 10:1.2 ja MK 17:2.3).

4. Vilpittömän mielen suoja

- Sivullissuoja ilmenee useimmiten *vilpittömän mielen suojana*.

  Vipittömän mielen suojaaminen on yksi tapa antaa sivullissuojaa.

  Suojaa annetaan muillakin perusteilla (ks. edempänä sitomattomuusperiaate).

  Sivullissuhteissa kysymys on *sivullisen luottamuksen suojaamista*.

  Vilpittömän mielen suojaa annetaan myös sopimussuhteessa (esim. OikTL 3. luvun heikot pätemättömyysperusteet).

- Vilpittömässä mielessä oikeuden saanutta henkilöä usein *suojataan, vaikka* myöhemmin käy ilmi, että hänen *saantonsa ei ole tehokas* suhteessa tiettyyn kolmanteen henkilöön.

  Esim. esine jää ostajan omistukseen ja hallintaan, vaikka myyjä on saanut esineen pätemättömällä saannolla tai vaikka myyjä oli kaupan tehdessään jo menettänyt omistusoikeutensa.

  Tässä tilanteessa *pätemättömyysperusteen* aiheuttama *tehottomuus* ostajan saannossa *korjaantuu* vilpittömän mielen suojaamisen perusteella.

- Pääsääntöisesti esine palautetaan oikealle omistajalleen (esim. myyjän edeltäjälle, joka vetoaa tehottomuuteen, tai aiemmalle myyjän seuraajalle).

  Pääsäännöstä voidaan *poiketa* antamalla luovutuksensaajalle vilpittömän mielen suojaa, jolloin esine jää luovutuksensaajalle.
- Yhtäältä kysymys on sivullisen suojaamisesta ja toisaalta vilpitöntä mieltä koskevasta *vaatimuksesta* suojan edellytyksenä.

  Vilpitöntä mieltä koskeva vaatimus oikeutetaan rehellisen ja lojaalin vaihdannan edistämisellä (lojaalisuusvaatimus sekä sopimussuhteessa että suhteessa sivullisiin).

- Useimmiten *vilpitön mieli ei riitä*, vaan lisäksi *vaaditaan julkisuutta luova teko tai asiantila*.

  Irtaimen esineen osalta ostajan vilpittömän mielen lisäksi vaaditaan, että myyjällä on ollut esineen *hallinta* ja lisäksi että hallinta on *luovutettu* ostajalle (esim. KK 11:4 ja 12:4 , vastaavasti juoksevan velkakirjan osalta VKL 14 § ja 15 §).

  Kiinteistön ostajan osalta vaaditaan, että kauppaa tehtäessä myyjällä on ollut nimissään (viimeinen) *lainhuuto* ja että rekisterissä ei ollut merkintää, joka asettaisi myyjän luovutuskelpoisuuden kyseenalaiseksi (MK 13:3.1, 13:4.1 ja 3:10).

- Suojan edellytyksenä on yleensä vaatimus *perustellusta vilpittömästä mielestä*: henkilö ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää pätemättömyydestä.

  ”Ei tiennyt” tarkoittaa esim., että esineen ostaja ei tiennyt siitä, että myyjä oli saanut esineen pätemättömällä saannolla, tai siitä, että myyjä oli luovuttanut esineen aiemmin toiselle tai että esine oli kauppa tehtäessä ulosmitattu.

”*Eikä pitänyt tietää*” merkitsee laajennettua *huolellisuus-* ja *selonottovelvollisuutta*.

Vaaditaan, että henkilöllä ei ole syytä epäillä pätemättömyyttä: hänen tiedossaan tai käsillä tai havaittavissa ei ole seikkoja, joiden perusteella objektiivisesti arvioiden on syytä epäillä pätemättömyyttä tai tehottomuutta.

Huolellisuus- ja selonottovelvollisuus *vaihtelee* omaisuuden lajin, osapuolten, tilanteen ja olosuhteiden perusteella.

Selonottovelvollisuus kohdistuu eri seikkoihin, riippuen omaisuuden lajista.

- *Irtaimen* osalta selonottovelvollisuus kohdistuu ennen kaikkea esineen *hallintaan*.

  Irtaimen esineen tai arvopaperin hallinta *legitimoi* (luo olettaman haltijan oikeudesta).
- *Kiinteistöoikeudessa* ja *arvo-osuuksien* osalta selonottovelvollisuus kohdistuu ennen kaikkea *rekistereihin* (kirjauksiin).

  Kirjaaminen legitimoi samoin kuin irtaimen esineen hallinta.

  Esim. kiinteistön tai arvo-osuuden ostaja luottaa siihen, että hänen saantonsa on pätevä, kun kiinteistö tai arvo-osuus on kirjattu myyjän nimiin.

  Luottamus voi kohdistua myös *asiakirjaan*, esim. kauppakirjaan myyjän edeltäjältä myyjälle.

  Rekistereihin tai asiakirjoihin kohdistuvan selonottovelvollisuuden täyttäminen ei riitä: henkilön on muutenkin toimittava huolellisesti, eli vallitsevissa olosuhteissa hänellä ei muutenkaan ole syytä epäillä luovuttajan kelpoisuutta.

- Vilpittömän mielen suoja sisältää em. *vaatimukset* (suojan edellytykset), mutta samalla kysymys on *selonottovelvollisuuden rajoittamisesta*.

  Kun suojan edellytykset ovat täyttyneet, henkilö voi *luottaa* saamansa oikeuden pätevyyteen.

  Suojaa saavan luovutuksensaajan *ei tarvitse tutkia* luovuttajan tai hänen edeltäjiensä saantojen pätevyyttä, ellei erityistä syytä sille ole ilmennyt.

  Esim. *irtaimen* esineen ostajan on vaadittava myyjää luovuttamaan ostetun esineen hallinta itselleen, mutta laajemmin ostajan ei tarvitse tutkia myyjän saannon pätevyyttä.

- Vastaavasti *kiinteistön* ostajan pitää selvittää ja hänen katsotaan tietävän kiinteistöä koskevat ajantasaiset lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot (MK 7:3.1), mutta laajempaa tutkimisvelvollisuutta ei ole.

  Suojaa voi saada, jos rekisteri osoittaa luovuttajan kelpoisuuden (lainhuudon), eikä rekisterissä ole muita merkintöjä, jotka osoittaisivat myyjän kelpoisuuden puutteelliseksi tai riitaiseksi.

Muita merkintöjä voivat olla esim. merkintä kaupan kohteen aiemmasta luovutuksesta (saantotieto), kohdetta koskevasta oikeudenkäynnistä tai tuomiosta, ulosmittauksesta, takavarikosta tai muusta turvaamistoimesta tai myyjän konkurssin alkamisesta.

Kiinteän omaisuuden osalta oikeussuhteet selvitetään muutenkin aina *rekistereiden* ja *asiakirjojen* avulla.

- Lisäksi vilpittömän mielen suoja edellyttää, että ostajan tiedossa tai havaittavissa ei muutenkaan ole seikkoja, jotka asettavat myyjän kelpoisuuden kyseenalaiseksi, vaikka rekisteri ei niitä osoitakaan.

  Kun suojan saamisen edellytykset ovat täyttyneet, ostaja saa pitää kiinteistön, vaikka myöhemmin käy ilmi esim., että myyjän saanto on pätemätön kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn perusteella (OikTL 33 §).
- Ellei suojaa annettaisi em. tavalla, ostajien selonottovelvollisuus olisi rajoittamaton (esineet palautettaisiin aina oikeille omistajilleen).

- Ostajien ja muiden luovutuksensaajien suojaamisen lisäksi vilpittömän mielen suoja edistää vaihdannan (markkinoiden) etua ja *taloudellista tehokkuutta*.

  Selonottovelvollisuuden rajoittaminen vähentää *vaihdantakustannuksia*.

  Esim. irtaimen esineen ostajalle riittää, että myyjällä on myytävä esine hallussaan ja hän luovuttaa esineen ostajan hallintaan.

  Vastaavasti kiinteistön ostajan selvitystoimet rajoittuvat yleensä rekisteritietoihin.

  Hänen ei tarvitse tutkia myyjän ja hänen edeltäjiensä saantojen laillisuutta eikä hänen tarvitse hankkia vakuutusta kaupan oikeudellisten riskien hallitsemiseksi.

- Vaikka vilpittömän mielen suojaaminen merkitsee poikkeamisesta pääsäännöstä, suojan saajan asemaa vahvistaa olettama (*presumtio*) vilpittömästä mielestä:

  = Henkilön oletetaan olevan vilpittömässä mielessä.

  Sen, joka kiistää henkilön vilpittömän mielen, on näytettävä viimeksi mainitun tietoisuus pätemättömyydestä tai seikoista, joiden perusteella luovuttajan kelpoisuutta on ollut syytä epäillä.

- *Vilpittömän mielen suojaa ei saa kaikissa tilanteissa* (suhteessa kaikkiin pätemättömyysperusteisiin).

  Luovutuksensaajan on tällöin palautettava saamansa esine oikealle omistajalle, vaikka hän olisi toiminut täysin hyvässä uskossa (vilpittömin mielin).

  Esim. irtaimen esineen ostaja ei saa saantosuojaa, jos esine on joutunut pois omistajaltaan näpistämisen, varkauden, ryöstön tai kiristämisen vuoksi (RVA 11 §)

  Kiinteistön ostaja ei saa saantosuojaa, jos oikean omistajan luovutuskirja tai valtakirja tai muu kelpoisuustodistus on väärennetty (MK 13:5.1/1, samoin muut MK 13:5:n vahvat pätemättömyysperusteet).

- Sivullinen voi saada saantosuojaa tilanteissa, joissa *pätemättömyysperuste ei korjaannu asianosaisten kesken*.

  Esim. irtaimen esineen ostaja, kun myyjä on saanut esineen vajaavaltaiselta, muuten kelpoisuus ylittäen tai kelpoisuuden puuttuessa tai väärennyksen avulla.
- Pätemättömyys voi *korjaantua* jo *sopimusosapuolten*, esim. myyjän ja ostajan *kesken* (esim. OikTL 3. luvun heikot pätemättömyysperusteet), jolloin ostajan seuraajan saanto on pätevä, eikä kollisiota synny.

5. Aikaprioriteettiperiaate

- Esineoikeuden (ja oikeudellisten kollisioiden) piirissä tärkein kollisiotyyppi on a – a, kahden yksilöidyn oikeuden välinen kollisio.
- Yleensä noudatetaan aikaprioriteetti-periaatetta (eli *sitovuusperiaatetta*):

  Aiempi oikeusperuste syrjäyttää pääsääntöisesti myöhemmän (*prior tempore potior jure*).

- Ajankohdan osoittavana perusteena on useimmiten *luovutus* (= ajankohta, jolloin luovutuksesta sovitaan), joissain tilanteissa muu peruste, esim. ulosmittauksen ajankohta, konkurssin alkaminen tai kirjaus (yleensä sen hakeminen).

  Ajallinen *aiemmuus* tarkoittaa näin ollen useimmiten aiempaa luovutussopimusta.
- Aikaprioriteetin mukaisesta pääsäännöstä voidaan yleensä *poiketa*.

  Pohjoismaiselle oikeudelle tyypillisellä tavalla *poikkeaminen tapahtuu myöntämällä* sekä irtaimisto- että kiinteistöoikeudessa *vilpittömän mielen suojaa*.

- *Kaksoisluovutustilanteessa*, jossa esineen omistaja (tai omistajana esiintynyt) on luovuttanut esineen (omistusoikeuden) kahdelle henkilölle, aiemman luovutuksen saaja (*primus*) on etusija-asemassa:

  Aiempi luovutus syrjäyttää pääsääntöisesti myöhemmän, eli myöhempi saaja (*sekundus*) pääsääntöisesti häviää kollision suhteessa aiempaan saajaan.

  Kysymys on luovutuksensaajan *vaihdantasuojasta* luovuttajan myöhempiä seuraajia kohtaan.

  Myöhempi luovutus on *pätemätön*, koska omistaja on jo menettänyt luovutuskelpoisuutensa aiemman luovutuksen perusteella.

  Siksi myöhempi luovutus on myös *tehoton* suhteessa aiempaan luovutuksensaajaan.

Sekundus) voi poikkeuksellisesti *saada etusijan*.

Tällöin sekundus saa hyväkseen *ekstinktion (ekstinktiivisen saannon)* eli pääsääntöisesti etusijassa olevan henkilön eli primuksen oikeuden lakkauttavan saannon.

Myöhemmän luovutuksen pätemättömyys voi *korjaantua* suhteessa luovuttajaan luovutuksensaajan *vilpittömän mielen suojan* perusteella, jolloin myös tehottomuus suhteessa aiempaan luovutuksensaajaan korjaantuu.

Kaksoisluovutustilanteessa luovuttaja voi lisäksi syyllistyä *rikokseen*, yleensä petokseen tehdessään myöhemmän luovutuksen.

Luovutuksensaaja, joka häviää kollision, voi vedota *oikeudelliseen virheeseen* suhteessa luovuttajaan ja vaatia kaupan purkua ja kauppahinnan palautusta sekä vahingonkorvausta sopimusvastuun perusteella.

Luovutuksensaajan ei tarvitse vedota vilpittömän mielen suojaansa eikä hänen tarvitse odottaa oikean omistajan kannetta, vaan hän voi tyytyä myyjän virhevastuuseen ja palauttaa esineen oikealle omistajalle.

Perusteltu epäily tai väite sivullisen paremmasta oikeudesta riittää virheperusteeksi luovuttajaa kohtaan (KL 41.3 § ja MK 2:19.2).

Etusija kollisiossa ja esineen omistuksen saaminen turvaa paremmin luovutuksensaajan aseman kuin myyjän virhevastuu.

Luovuttaja ja väärinkäytökseen syyllistynyt on tällaisessa tilanteessa usein maksukyvytön.

Myös tässä suhteessa esineoikeus on oikeudenhaltijalle velvoiteoikeutta vahvempi oikeus.

- *Irtaimen esineen* (omistusoikeuden) kaksoisluovutuksessa aiempi luovutuksensaaja (*primus*) pääsääntöisesti voittaa kollision ja saa esineen (KK 1:5).

  Myöhempi luovutuksensaaja (*sekundus*) saa poikkeuksellisesti etusijan, jos hän saa esineen hallinnan luovuttajalta ja oli vilpittömässä mielessä, kun luovutus tapahtui ja hallinta luovutettiin (KK 11:4 ja 12:4).

Vilpittömän mielen vaatimuksen lisäksi sekunduksen suoja on kytketty irtaimisto-oikeudelle tyypillisellä tavalla esineen hallintaan ja sen luovuttamiseen (*tradeeraukseen*).

Luovutuksensaaja voi luottaa luovuttajan esiintymiseen omistajana (ja omistusoikeuden luovuttajana), kun hänellä on esineen hallinta (hallinnan legitimoiva vaikutus).

Oikealla omistajalla on lunastusoikeus suhteessa kollision voittaneeseen luovutuksensaajaan.

- *Kiinteistön* (ja vastaavien kohteiden) kaksoisluovutuksessa pääsääntönä on myös aiemman luovutuksen ja primuksen etusija (MK 3:6.1).

  Kirjaamisella (ja laajemminkin rekisteröinnillä) on kiinteistöoikeudessa hallinnan asemesta keskeinen merkitys.

  Mahdollisuus poiketa aikaprioriteetin mukaisesta pääsäännöstä on kytketty vilpittömän mielen lisäksi kirjaamiseen (*lainhuudatukseen*).

  Myöhempi luovutus saa poikkeuksellisesti etusijan, jos sen saaja *hakee ensin lainhuutoa* ja jos hän oli *vilpittömässä mielessä*, kun luovutus tapahtui.

  Aiempi luovutus saa etusijan, jos lainhuutoja haetaan samana päivänä (MK 13:3.1).

Kirjaamisen päämerkitys tässä yhteydessä on sen *pätemättömyyttä korjaavassa* vaikutuksessa.

Lisäksi luovutuksensaajan *aktiivisuutta* ja viivyttelemätöntä toimintaa *palkitaan*, ja toisaalta viivyttely lainhuudatuksessa voi aiheuttaa luovutuksensaajan kollisiotappion.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin (negatiivisella) *julkisella luotettavuudella* on myös merkitys kollisiossa:

Sekundus ei voi olla vilpittömässä mielessä, jos luovutusta tehtäessä rekisterissä oli tieto aiemmasta luovutuksesta (saantotieto tai lainhuutohakemus).

Kollision ratkaisu on kytketty luovutuksensaajan lainhuudatukseen; luovuttajan lainhuudolla ei ole merkitystä.

Kaksoisluovutus voi tarkoittaa myös *määräalan* tai *määräosan* luovutuksen ristiriitaa suhteessa koko kiinteistön luovutukseen (tällöinkin em. säännöt soveltuvat).

Nykyisessä järjestelmässä *saantotietojen* nopea merkintä (muutamassa päivässä) estää tehokkaasti kaksoisluovutuksia ja sekunduksen suojan.

Sähköisen kiinteistönvaihdantajärjestelmän puitteissa kollisiotilannetta, jossa sekundus voisi saada vilpittömän mielen suojaa, ei voi syntyä.

- Aikaprioriteettiperiaatetta sovelletaan myös *etenevässä sivullissuhteessa*.

  Oikean omistajan (aiempi) oikeus syrjäyttää pääsääntöisesti luovutuksensaajan (myöhemmän) oikeuden.

  Jos oikea omistaja on menettänyt omistusoikeuden esineeseen pätemättömällä luovutuksella, hän voi pääsääntöisesti vaatia esineen takaisin myös luovutuksensaajan seuraajalta (*saannonmoitekanne,* esim. MK 3:1.1).

  Luovuttajan saannossa oleva pätemättömyysperuste aiheuttaa puutteen luovuttajan luovutuskelpoisuudessa (*kompetenssitehottomuuden*).

Luovutuksensaaja voi poikkeuksellisesti saada etusijan ja voittaa kollision.

Luovutuksensaajan voittaessa kollision hän saa *saantosuojaa* (ekstinktio luovutuksensaajan hyväksi ja oikean omistajan oikeuden lakkaaminen).

Oikean omistajan voittaessa kollision luovutuksensaaja voi vedota luovuttajan oikeudelliseen virheeseen ja vaatia kaupan purkua, kauppahinnan palautusta ja vahingonkorvausta.

Luovutuksensaajan voittaessa kollision oikean omistajan on vedottava pätemättömyys-perusteeseen suhteessa luovuttajaan ja vaadittava siihen perustuvia korvauksia.

- *Irtaimen esineen* luovutuksensaaja voi saada saantosuojaa (KK 11:4 ja 12:4).

  Edellytyksenä on esineen *hallinnan luovuttaminen* luovutuksensaajalle ja luovutuksensaajan *vilpitön mieli*, kun luovutus tapahtui ja hallinta luovutettiin.

  Saantosuojan edellytykset ovat samat kuin sekunduksen vilpittömän mielen suojassa kaksoisluovutustilanteessa.

  Vilpittömän mielen lisäksi saantosuoja perustuu luovutuksensaajan *luottamukseen* luovuttajan hallinnan luomaan *legitimaatioon* ja hallinnan saannin ilmentämään *aktiivisuuteen*.

- *Kiinteän omaisuuden* saaja voi saada saantosuojaa *vilpittömän mielen* suojan ja *lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin* (positiivisen) *julkisen luotettavuuden* perusteella.

  Saantosuojaa saa, jos *luovuttajalla* saannon tapahtuessa oli *lainhuuto* eikä *luovutuksensaaja tuolloin tiennyt eikä hänen pitänyt tietää*, ettei luovuttaja ollut oikea omistaja (MK 13:4.1).

  Kysymys on *luottamuksesta* luovuttajan kelpoisuuteen toimia kiinteistön (omistusoikeuden) luovuttajana hänen nimissään olevan lainhuudon perusteella (*lainhuuto legitimoi* omistajan).

  Luovutuksensaajan lainhuudatuksella ei ole merkitystä.

Kiinteän omaisuuden saantosuoja edellyttää, että luovuttaja on saanut lainhuudon hänen tai hänen edeltäjänsä saannossa olevasta pätemättömyys-perusteesta huolimatta.

Luovutuksensaajan saannossa oleva pätemättömyysperuste ei voi korjaantua tällä perusteella.

Vilpittömässä mielessä ei voi olla rekisterissä olevien seikkojen osalta (esim. merkintä oikean omistajan nostamasta kanteesta).

Nautintasuoja (MK 13:10, määräaikainen 10 vuoden nautinta) täydentää saantosuojaa.

- Tunnetaan myös *ehdoton aikaprioriteetti*.

  Poikkeamismahdollisuutta pääsäännöstä ei tällöin ole.

  Esim. käyttöoikeuden saaja suhteessa irtaimen esineen oikeaan omistajaan, asunto-osakkeiden panttivelkoja suhteessa aiempaan asunnon ostajaan perustajaurakoinnissa (AsKL 2:11.3) ja kiinteistöön kohdistuvien ja kilpailevien kirjaamiskelvottomien oikeuksien välillä.

6. Sitomattomuusperiaate

- Eräissä tilanteissa kollisio ei ratkea aikaprioriteetti- vaan sitomattomuusperiaatteen mukaan.
- Periaatteen mukaan sivullissuhteessa aiempi oikeus pääsääntöisesti ei sido samaan kohteeseen kohdistuvan myöhemmän oikeuden haltijaa.

  Toisin sanoen, kilpaileva myöhempi oikeus saa pääsääntöisesti etusijan, eli tämä kollisio ratkeaa pääsääntöisesti myöhemmän oikeudenhaltijan eduksi.

- Aiemmin sitomattomuusperiaatteella oli laaja soveltamisala, erityisesti kiinteistöoikeudessa.

  Esim. *määräalan* luovutuksensaajan asema suhteessa kiinteistön luovutuksensaajaan oli heikko, koska hänen asemansa määräytyi sitomattomuusperiaatteen mukaan.

  Taustalla oli saksalaisesta oikeudesta omaksuttu oppi kiinteistöstä esineenä ja sen ainesosista: esineen osaan kohdistuva oikeus ei voinut olla esineoikeus vaan vain velvoiteoikeus (esineen osan irrottamisoikeus).

  Sääntely poikkesi Ruotsin oikeuden perinteisestä käsityksestä maa-alueista omistuksen kohteena ja sopi näin ollen huonosti yhteen muun kiinteistöoikeuden kanssa.

Myös vuokralaisen ja muiden rajoitettujen oikeuksien haltijoiden asema määräytyi aiemmin sitomattomuusperiaatteen mukaan.

Toisaalta vuokralaisen asemaa vahvistivat vahvat poikkeamisperusteet pääsääntöisestä sitomattomuudesta, erityisesti vuokralaisen hallinnan suoja.

- Nykyisen, vuoden 1995 maakaaren voimaantulo vuoden 1997 alussa rajoitti voimakkaasti sitomattomuusperiaatteen soveltamisalaa.

  Sitomattomuusperiaatetta sovelletaan edelleen esim. eräin osin kiinteistöön tai vastaavaan kohteeseen kohdistuvan erityisen oikeuden osalta suhteessa kohteen luovutuksensaajaan ja samassa henkilösuhteessa irtaimen vuokran osalta.

- *Määräalan* ostajan asema suhteessa sivullisiin määräytyy samojen sääntöjen mukaan kuin kiinteistön ostajan asema.
- Tärkeimmät *kiinteistöön* (tai vastaavaan kohteeseen) *kohdistuvat erityiset oikeudet* (esim. maanvuokra), joiden kirjaamis-kelpoisuudesta säädetään MK 14:1:ssä, ovat aikaprioriteettiperiaatteen alaisia (suhde kiinteistön luovutuksensaajaan, MK 3:7.1).

- Muut kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet ovat sen sijaan edelleen sitomattomuusperiaatteen alaisia:

  Tällainen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa (tai muuta luovutuksensaajaa), jos ostaja on kauppaa tehtäessä tiennyt oikeudesta.

  Pääsääntönä on aiemmin perustetun *oikeuden sitomattomuus* suhteessa luovutuksensaajaan, mistä voidaan *poiketa* luovutuksensaajan *tietoisuuden* perusteella (MK 3:8).

- Poikkeusperusteena tulee kysymykseen myös kohteen luovutuksen *ehto* tai luovutuksensaajan *hyväksyntä*.
- Sitomattomuusperiaatteen alaisia ovat myös eräät erityiset oikeudet, jotka eivät ole kirjaamiskelpoisia MK 14:1:n vaan muun säännöksen perusteella, esim. ainesosan toimittajan omistuksenpidätys- tai leasingsopimukseen perustuva oikeus (MK 14:4.1/1).

  Tällainen oikeus voi poikkeuksellisesti sitoa luovutuksensaajaa *kirjaamisen* perusteella.

- *Irtaimen vuokrassa* sovelletaan edelleen perinteistä *”köp bryter lego”* –periaatetta.

  Sen mukaan luovuttajan tekemä vuokrasopimus ei pääsääntöisesti sido vuokrauksen kohteena olevan esineen luovutuksensaajaa.

  Periaatetta sovelletaan myös rahoitusleasingiin (KKO 2002:58).

- *Kysymys vilpittömästä mielestä* tai sen merkityksestä *ei koske sitomattomuusperiaatteen alaisia kollisioita*.

  Aiemman oikeuden *poikkeuksellinen sitomattomuus* suhteessa vilpittömässä mielessä olevaan (ei tiennyt eikä pitänyt tietää aiemmasta oikeudesta) voi liittyä vain aikaprioriteettiperiaatteeseen.

  Vilpitön mieli tarkoittaa *tiedon puutetta* suhteessa aiemmin perustettuun oikeuteen.

- Pääsääntöisestä aiemman oikeuden sitomattomuudesta poiketaan sen sijaan usein sillä perusteella, että luovutuksensaaja on *tiennyt* aiemmin perustetusta oikeudesta.

  Kysymys on tällöin luovutuksensaajan *positiivisesta tiedosta poikkeuksellisena sitovuusperusteena*.