



Janne Kaisto

Sivullissuojaoikeuden luennot

ONPOOL24, luennot 9 t, 1 op, 13.11.-14.11.2019



LAPIN YLIOPISTO
UNIVERSITY OF LAPLAND
Pohjoisen puolesta – maailmaa varten

JOHDANNOKSI

- Luentosarja osa kokonaisuutta ONPOOL2
Varallisuusosoikeus, 10 op
- Luennoille (9 t) osallistuminen pakollista
- Suoritetaan palauttamalla kolmesta osasta koostuva oppimistehtävä
- Hyväksytty / hylätty

Lähemmin oppimistehtävästä

- Oppimistehtävän kolme osaa on kerrottu luentodioissa
- Vastauspituus noin 1 sivu / osa eli yhteensä 3 sivua
- Palautus sähköpostitse (janne.kaisto@ulapland.fi) yhtenä tiedostona (pdf) viimeistään ma 18.11.2019 klo 23.55; laita oma nimesi vastauspaperin alkuun.

Luentojen tarkoitus

- Toimia johdatuksena sivullissuojaoikeuteen
 - Yleisiin oppeihin ja keskeiseen sääntelyyn tutustuminen
- Elinikäinen oppiminen
- Valmistaa varallisuusosoikeuden poolin tenttiin
 - Tenttikirjallisuudella ("Varallisuusosoikeus") ja luennoilla ei kuitenkaan ole täydellistä yhtenevyyttä

Luennoilla käsiteltävät aiheet

- 1) Johdatus aihepiiriin
- 2) Teoreettisia lähtökohtia
- 3) Varallisuusosoikeuden luovutus ja velkojat
- 4) Toiselle kuuluvan oikeudeton luovutus
- 5) Oikeuksien pysyvyys luovutustilanteissa

1 JOHDATUS AIHEPIIRIIN

- Varallisuusosoikeuden poolin muilla luentosarjoilla käsitellään sopimusoikeutta, (vahingonkorvausoikeutta) ja esineoikeuden perusteita
- Sivullissuhteisiin liittyviä ongelmanasetteluja ei ole vielä käsitelty systemaattisesti
- Huom: sivullissuojaoikeuden luennot rakentuvat paljolti sopimusoikeuden ja esineoikeuden luentosarjoilla esitettyjen lähtökohtien varaan!

Esimerkki

- A myy omistamansa polkupyörän B:lle, joka välittömästi maksaa 100 euron kauppahinnan
- Asianosaissuhteessa A ja B voidaan joutua pohtimaan esimerkiksi hallinnan luovutuksen ajankohtaa taikka virheen tai viivästyksen seuraamuksia

Sivullissuojaoikeudellisia ongelmia

- Entä jos A asetetaan konkurssiin ennen kuin B on saanut polkupyörän hallintaansa?
- Mitä jos A ei omistanutkaan polkupyörää vaan hän oli ainoastaan saanut sen lainaksi omistajalta C?
- Entä jos A oli ennen kauppaa sopinut D:n kanssa polkupyörän vuokralle antamisesta tai panttaamisesta?

Luentojen painopisteistä

- Erilaisia sivullissuhteisiin liittyviä ongelmatilanteita on valtava määrä
- Luentosarjalla ei käsitellä systemaattisesti kaikkia mahdollisia erilaisia objekteja, vaan painopiste on kiinteissä ja irtaimissa esineissä
- Opintojakson ONPOOL4 Esinevakuus- ja insolvenssioikeus huomioon ottaminen
- Painopiste tavanomaisessa vaihdannassa / luovutustilanteissa

Lyhyt kertaus sopimus- ja esineoikeudesta

- Omaisuus koostuu varallisuusosoikeuksista, joita ovat esimerkiksi omistusoikeus, saamisoikeus, tekijänoikeus ja käyttöoikeus
 - Jako kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen
- Kirjaamis-/rekisteröintijärjestelmät
- Oikeustoimen ja sopimuksen käsitteet
 - Yksityinen tahdonilmaisus / oikeustointen yhdistelmä

Omistusoikeus ja omistajan oikeusasema

- Omistusoikeus: periaatteessa täydellinen, toiset poissulkeva yksinoikeus esineeseen nähden
 - Esine: ”kohde” vai rajoitettu aineellinen kappale, joka voi olla ihmisen oikeudellisen vallan alainen?
 - Omistajalla on lähtökohtaisesti käyttövapaus, ja muilla henkilöillä puolestaan käyttäytymisvelvollisuuksia omistajaan nähden
- Jako omistusoikeuteen ja rajoitettuihin esineoikeuksiin
 - Rajoitettu esineoikeus / erityinen oikeus
- Omistajan oikeusasema jaotellaan usein eri elementteihin
 - Eri elementtien toisistaan erottaminen olennaista sivullissuhteita tarkasteltaessa

Kiinteistön käsite

- Maapohjasta pidetään kiinteistörekisteriä, joka sisältää luettelon maa- ja vesialueiden yksiköistä
- Käytännössä tärkeimpiä rekisteriyksiköitä ovat kiinteistöt, joina merkitään rekisteriin muun muassa tilat ja tontit
- Kiinteistöt (ja muut kiinteistörekisterilainsäädännön mukaiset rekisteriyksiköt) ovat kiinteitä esineitä

Jako velvoittautumis- ja dispositiotoimiin

- Tahdonilmaisulla perustetaan usein velvoitteita / saamisoikeuksia
 - Velvoitteen synnyttäviä oikeustoimia voidaan kutsua velvoittautumistoimiksi
- Kaikki oikeustoimet eivät kuitenkaan synnytä suoranaisesti velvoitteita (ehkä kuitenkin täydentävän normiston kautta) vaan niillä tähdätään toisenlaisiin oikeusvaikutuksiin
 - Esimerkiksi omistusoikeuden tai muun varallisuusosoikeuden luovutus taikka käyttöoikeuden perustaminen
 - Tällaisia oikeustoimia voidaan kutsua dispositiotoimiksi
 - Sopimukset koostuvat usein dispositio- ja velvoittautumistoimen yhdistelmästä
 - Jako velvoittautumis- ja dispositiotoimiin erityisen tärkeä sivullissuhteita käsiteltäessä

Luentotehtävä: tunnista luovutus

- A ja B tekevät määrämuodossa (MK 2:7) kiinteistön kaupan esisopimuksen.
- A vuokraa C:lle omistamansa henkilöauton yhden vuoden määräajaksi kuukausittaisia vuokramaksuja vastaan.
- D on saanut A:lta siirtokelpoisen maanvuokraoikeuden, jonka D lahjoittaa E:lle asiakirjalla, jonka mukaan maanvuokraoikeus siirtyy välittömästi E:lle.

Sivullissuojaoikeus ja esineoikeus

- Esineoikeus käsitettiin pitkään oikeudenalaksi, jossa käsitellään esinekohtaisia oikeuksia eli esineoikeuksia
 - Omistusoikeus / rajoitetut esineoikeudet
- Sittemmin esineoikeus alettiin mieltää sivullissuhteita käsitteleväksi oikeudenalaksi
- Nykyään katsotaan usein, että esineoikeudessa käsitellään yhtäältä esineiden käyttö- ja määräysvaltaa koskevia kysymyksiä ja toisaalta vaihdannassa esiin tulevia sivullissuojakysymyksiä
 - Suhde kolmanteen ja sen yleiset opit saatetaan erottaa omaksi kokonaisuudekseen: sivullissuojaoikeus

2 TEOREETTISIA LÄHTÖKOHTIA

- 2.1 Yleistä
- 2.2 Omistajan kelpuutusmuodot
- 2.3 Dynaaminen suoja
- 2.4 Eri henkilörelaatioiden erottelu Zittingin mukaan
- 2.5 Aikaprioriteetti ja sitomattomuusperiaate

2.1 Yleistä

- Sivullissuhteita koskevien ongelmien hahmottaminen työlästä; tarvitaan systemaattisia teorioita
- Ei ole vain yhtä mahdollista teoriaa, ja erityyppisiä jäsennyksiä esiintyy
- Sivullissuojaoppien taustalla nykyään: Simo Zittingin (1915-2012) etupäässä 1950-luvulla julkaistut tutkimukset

- Zittingin tutkimukset edustavat ns. analyyttistä suuntausta
- Zitting erotti omistajan oikeusasemassa lukuisia eri elementtejä, joita hän tarkasteli eritellysti
 - Tunnettu kolmijako: omistajan primääri- eli hallintaoikeus, omistajan kelpuutusmuodot ja tietynasteinen dynaaminen suoja
- Zittingin teorialat edustavat oman aikansa oikeudellista ajattelua ja suuntauksia

Omistajan primäärioikeus

- Omistajan oikeusaseman ydinmomentti
 - Liittyy esineen faktiseen käyttöön
- Esimerkiksi omistajanvaihdoksen ytimessä on omistajan hallintaoikeuden subjektin vaihdos
 - Omistusoikeuden luovutuksen kohteena on Zittingin oppien mukaan omistajan hallintaoikeus
- Voitaisiinko omistusoikeus itse asiassa määritellä omistajan hallintaoikeuden käsitteen avulla?

Luentotehtävä

- Millaisissa eri tilanteissa omistaja saattaa edukseen turvautua perusteluun ”koska esine kuuluu minulle”, ”koska omistan sen” tai ”koska olen omistaja”?
- Pyrkikää mahdollisimman yksinkertaisiin ja konkreettisiin esimerkkeihin kuten ”Anna tuo kirja tänne, se on minun”.
- Entä jos joku muu esittää omistajan ”vahingoksi” perustelun ”koska se on sinun”?

2.2 Omistajan kelpuutusmuodot

- Omistajan kompetenssi ilmaisee kelpoisuutta/kompetenssia/kykyä/pystymistä
 - Esimerkiksi kyky saada aikaan esineen siirtyminen omistuspiiristä toiseen
- Omistajan oikeusasemaan kuuluu yleensä useita erilaisia kompetenssimuotoja kuten:
 - Luovutuskompetenssi
 - Rajoitettujen esineoikeuksien perustamiskompetenssi
 - Periytyvyyskompetenssi
 - Henkilöluottokompetenssi

Lähemmin luovutuskompetenssista

- Varallisuusosoikeudet usein luovutuskelpoisia
- Omistusoikeus / rajoitetut esineoikeudet
- Luovutusrajoitus saattaa perustua lakiin, ja toisinaan myös tahdonilmaisuuun
- Luovutuskiellon tehokkuus asianosaissuhteessa / sivullissuhteissa

Luentotehtävä

- A myy B:lle kiinteistön ehdoin, että B:n täytyy pitää kiinteistö omistuksessaan vähintään kaksi vuotta eli että B ei saa luovuttaa kiinteistöä edelleen kahden vuoden aikana. B kuitenkin lahjoittaa kiinteistön C:lle jo vuoden kuluttua omasta saannostaan. C tietää, että kauppakirjan ehtojen mukaan B ei vielä olisi saanut luovuttaa kiinteistöä.
- Pohdi tapausta maakaassa olevan sääntelyn (erityisesti MK 2:11:n) näkökulmasta.

Lähemmin henkilöluottokompetenssista

- Ilmenee aineellisen normiston ja aineellisen oikeustilan tasolla
- Ulosottokaassa on sääntelyä, jonka nojalla ulosmittaus voi tulla kyseeseen, vaikka ulosottomiehellä ei ole varmuutta henkilöluottokompetenssin olemassaolosta
 - Näitä säännöksiä on varottava sekoittamasta henkilöluottokompetenssin kannalta relevantteihin oppeihin
 - Konkreettisia esimerkkejä myöhemmin luennolla

Kelpuutusmuodot ja omistajanvaihdos

- Omistajanvaihdoksen analyttinen tarkastelu: käsitellään eritellysti myös eri kelpuutusmuotoja
- Luennoilla on päähuomio luovutukseen perustuvissa omistajanvaihdoksissa
- Kompetenssin siirtyminen vrt. kompetenssin alkaminen ja päättyminen

2.3 Dynaaminen suoja

- Omistajan oikeusasemaa tarkasteltaessa puhutaan nykyään koko lailla vakiintuneesti dynaamisesta suojasta
- Käsitys dynaamisesta suojasta rakentuu Zittingin esittämän teorian varaan
- Dynaaminen suoja ilmenee erilaisissa vaihdannan ongelmatilanteissa, joissa kaksi suojattua positiota osuu yhteen
 - ”Oikeus oikeutta vastassa” / ”vääräys oikeutta vastassa”

Eräs oikeuksien jaottelu

- Oikeudet jaetaan toisinaan kahteen ryhmään siitä riippuen, kohdistuvatko ne perustamisvaiheessaan a) yksilöllisesti määrättyyn vai b) geneerisesti määrättyyn omaisuuteen
- Jakoa hyväksi käyttäen on erotettu toisistaan kollisiotyypit a-a, a-b, ja b-b
 - Ajatuksena on ollut, että kussakin kollisiotyypissä on lähtökohtana sille tyypillinen ratkaisusääntö
 - Esimerkiksi kollisiotyypissä b-b lähtökohtana kilpailuperiaate, ja kollisiotyypissä a-b preferenssiperiaate

2.4 Eri henkilörelaatioiden erottelu Zittingin mukaan

- Oletetaan, että A myy kiinteän tai irtaimen esineen B:lle
- B:n oikeusasemaa voidaan tarkastella suhteessa 1) luovuttajaan A, 2) A:n edeltäjään X ja 3) toiseen seuraajaan Y
- Muun muassa relaatiota A-B voidaan nimittää asianosaissuhteeksi
- Esimerkiksi relaatiot Y-B ja X-Y ovat sivullissuhteita
 - Takautuva sivullissuhde / etenevä sivullissuhde
 - (Rinnakkainen sivullissuhde)

2.5 Aikaprioriteetti ja sitomattomuusperiaate

- Oikeuskirjallisuudessa asetetaan usein aikaprioriteetti ja sitomattomuusperiaate vastatusten varsinkin tarkasteltaessa tyypin a-a kollisiona
- Aikaprioriteetti: aiemmalla oikeudella etusija
 - Ekstinktion mahdollisuus
- Sitomattomuusperiaate taasen: aikaisempi ei sido

3 VARALLISUUSOIKEUDEN LUOVUTUS JA VELKOJAT

- 3.1 Lähtökohtia
- 3.2 Luovutuksen kohteena kiinteistö
- 3.3 Velkojasuoja irtaimen vaihdannassa
- 3.4 Pätemättömyysperusteen rasittama luovutus
- 3.5 Takaisinsaanti velkojien suojakeinona
- 3.6 Keinotekoisia järjestelyjä koskeva erityissääntely

3.1 Lähtökohtia

- Henkilöluottokompetenssin alkaminen / päättyminen
- Luovutustoimi itsessään saa yleensä aikaan sen, että luovutuksensaaja saa luovutuksen kohteeseen henkilöluottokompetenssin
- Mutta entä luovuttajan henkilöluottokompetenssin lakkaaminen?

- Sivullisomistuksen kunnioittaminen: UK 4:9.1 ja KonkurssiL 5:6
- Riittääkö luovutus itsessään lakkauttamaan luovuttajan henkilöluottokompetenssin?
 - Sopimusperiaate / traditioperiaate
 - Velkojasuoja / vaihdantasuoja
- Muita velkojien näkökulmasta relevantteja kysymyksiä
 - Rasittaako luovutusta pätemättömyysperuste?
 - Onko luovutus peräytettävissä?
 - Voiko luovutus olla velkojia sitomaton keinotekoisuuden johdosta?

3.2 Luovutuksen kohteena kiinteistö

- Maakaarijärjestelmän mukainen luovutus sitoo itsessään luovuttajan velkojia
 - Pätee kaikenlaisiin luovutuksiin, myös lahjoitukseen
 - Ei siis vaadita lainhuutoa tai edes sen hakemista
- Suhde määrämuotoon (MK 2:1)
 - Maakaaren ulkopuoliset luovutukset?

Ulosmittaus UK 4:13.1:n nojalla

- ”Kiinteistö, johon velallisella on lainhuuto, saadaan ulosmitata ainesosineen ja tarpeistoineen, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että kiinteistö kuuluu hänelle tai ettei tietty esine hänen omistamanaan kuulu kiinteistöön.”
- Ulosottomies ottaa viran puolesta huomioon luovutuksen tapahtumisen (ei väittämistäakkaa)
- Jos kiinteistö on tullut luovutuksesta huolimatta ulosmitatuksi UK 4:13.1:n nojalla, ulosmittaus voidaan kumota (itseoikaisu, täytäntöönpanoriita, ulosottovalitus)

Entä määräalan kauppa?

- Tietty konkreettinen alue, ei rekisteriyksikkö
- Määräalan kauppa on melko yleinen ilmiö
 - Kaupan kohde voidaan määritellä kauppakirjassa esimerkiksi seuraavasti: ”Määräala x kunnan y kylässä sijaitsevasta z nimisestä tilasta rn:o w, kiinteistötunnus 1-2-3-4. Määräala on merkitty paaluilla maastoon ja punaisella värillä liitteellä olevaan karttaan (maastoon tapahtunut merkintä on ensisijainen määräalaa lohkottaessa).”
- Myös määräalan luovutus sitoo velkojia luovutuksen itsensä perusteella

Oppimistehtävän ensimmäinen osa

- Perehdy korkeimman oikeuden tapauksiin KKO 1992:168 ja KKO 2002:84
- Kerro lyhyesti omin sanoin, mistä tapauksissa oli kysymys myös lainsäädännössä tapahtuneet muutokset huomioon ottaen. Onko korkeimman oikeuden ratkaisuissa mielestäsi ristiriitaa?

3.3 Velkojasuoja irtaimen vaihdannassa

- On useita säännöksiä, joista käy nimenomaisesti ilmi, että luovutus ei itsessään sido luovuttajan velkojia: tarvitaan jonkinlaista julkivarmistusta
- Toisaalta sopimusperiaate pätee useissa tilanteissa
- Vallitsee siis sekajärjestelmä: joskus sopimusperiaate / joskus traditioperiaate

Lahjanlupauslaissa olevat ratkaisut

- Suuri osa lahjanlupauslain sääntelyä koskee sitä, milloin lahjoitus voidaan katsoa täytetyksi
- Täyttämätön lahjanlupaus on tehoton lahjoittajan velkojiin nähden, vaikka se olisi muutoin pätevä lahjanlupauslain näkökulmasta (LahjaL 1.2 §)
- Irtaimissa esineissä keskeistä haltuun saaminen
 - Entä jos esine on alun perin lahjansaajan hallussa?
 - Entä jos esine on sivullisen hallussa?

Lahjailmoituksen tekeminen (LahjaL 6 §)

- Lahjoituksesta tulee tietyissä tilanteissa tehdä ilmoitus maistraatille, jotta lahjansaaja saisi suojaa takaisinsaannilta
- Lahjailmoituksen tekemistä ei itsessään voida pitää sellaisena lahjoituksen täyttämisenä, joka riittäisi tuomaan suojan lahjoittajan velkojiin nähden

Luovutuksen riittävyys yleensä

- Traditioperiaate tiettyjen erityissäännösten nojalla, esim. VKL 22.1 §
- Yleisten oppien mukainen pääsääntö: sopimusperiaate
- Esimerkiksi irtaimen esineen ostajan velkojasuoja ei edellytä traditiota
 - Tietyissä tapauksissa sitovuus velkojiin nähden edellyttää ostajan lukuun tapahtunutta erottamista
 - Entä ainesosa/tarpeisto?
- Myös määräosan luovutus sitoo itsessään luovuttajan velkojia sopimusperiaatteen alaisuuteen yleensä kuuluvissa tilanteissa

Luentotehtävä

- A omistaa noin 10 000 euron arvoisen taideteoksen, jonka hän myy ystävälleen B:lle 5 000 eurolla
- Alihintaisen kaupan tarkoituksena on, että A haluaa toteuttaa luovutuksen osin lahjanluontoisesti; myös B käsittää A:n tarkoitusperät
- Taideteos jää A:n haltuun kuukauden ajaksi, koska A haluaa esitellä sitä eräille ulkomaisille vieraille
- Entä jos A asetetaan konkurssiin taideteoksen ollessa hänen hallinnassaan?

Ulosottoaaren 4:10 ulosoton oikeuttajana

- ”Velallisen hallinnassa oleva irtain omaisuus saadaan ulosmitata, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että omaisuus kuuluu sivulliselle. Sama koskee sellaista irtainta omaisuutta, joka on merkitty julkiseen rekisteriin velallisen omaisuudeksi.”
- Hallinta tai rekisterimerkintä synnyttää omistusolettaman, jota noudatetaan, jollei sivullisen omistuksesta ole riittävää varmuutta

3.4 Pätemättömyysperusteen rasittama luovutus

- Luovutuksen pätemättömyydelle ominaiseksi voidaan määrittää se, että omistajanvaihdos jää tapahtumatta
 - Huom: pätemättömyydestä saatetaan puhua muissakin merkityksissä!
- Kuvatunlainen pätemättömyys merkitsee ainakin yleensä sitä, että luovutuksen kohde on ulosmitattavissa luovuttajan veloista ja että se kuuluu konkurssipesään
- Esimerkkejä luovutuksen pätemättömyydestä
 - Vajaavaltaisuudesta johtuva pätemättömyys
 - Muotovirhe (MK 2:1)
 - Entä oikeustoimilain 3 luku?

3.5 Takaisinsaanti velkojien suojakeinona

- Luovutus, joka on sinänsä virheetön ja velkojia sitova, saattaa olla peräytettävissä (takaisinsaanti)
- Keskeinen säädös on takaisinsaantilaki, joka itsessään koskee konkurssitilanteita
- Takaisinsaanti edellyttää aina perustetta
 - Yleinen takaisinsaantiperuste / erityiset takaisinsaantiperusteet
- Yleensä tietty ajallinen läheisyys konkurssiin

Luentotehtävä

- Toimit A:n konkurssipesän hoitajana ja toteat, että konkurssipesän hallussa on henkilöauto, joka ajoneuvorekisterin mukaan kuuluu A:lle. Sinuun ottaa yhteyttä B, joka kertoo saaneensa auton A:lta juuri ennen A:n konkurssiin asettamista velan maksuksi suullisella sopimuksella. B kertoo, että A oli hänelle velkaa 10 000 euroa ja että A ja B olivat arvioineet auton arvoksi juuri 10 000 euroa. B vaatii autoa hallintaansa.
- Kuinka suhtaudut A:n vaatimukseen? Kiinnitä huomiota myös TakSL 10 §:ssä olevaan sääntelyyn, mutta älä operoi pelkästään takaisinsaannin varassa.

3.6 Keinotekoisia järjestelyjä koskeva erityissääntely

- Ulosottolakiin lisättiin 1990-luvun lopulla keinotekoisia järjestelyä koskevaa erityissääntelyä: nykyään UK 4:14
- Säännöksen systematisointi on osoittautunut hankalaksi tehtäväksi: kirjallisuudessa ei yksimielisyyttä
- Samantapainen säännös on nykyisin myös konkurssilaissa (KonkurssiL 5:11)

4 TOISELLE KUULUVAN OIKEUDETON LUOVUTUS

- 4.1 Yleistä ongelmasta ja sen hahmottamisesta
- 4.2 Teoreettisia lähtökohtia
- 4.3 Saantosuoja maakaarijärjestelmässä
- 4.4 Saantosuoja irtainten esineiden vaihdannassa
- 4.5 Kaksoisluovutus
- 4.6 Luovutuksensaajan nautintasuoja pääpiirteissään

4.1 Yleistä ongelmasta ja sen hahmottamisesta

- Luovutustahdonilmaisun saattaa antaa henkilö, joka ei ole omistaja tai muuten oikeutettu luovutukseen
- Lähtökohta: omistajanvaihdosta ei tapahdu
- Luovutuksensaajalla on toisinaan mahdollisuus vilpittömän mielen suojaan
 - Saantosuoja / nautintasuoja
- Omistusoikeuden saaminen liittyy tyypillisesti tilanteisiin, joissa luovutuksensaaja on voinut kuvitella luovuttajan omistajaksi esimerkiksi hallinnan tai rekisterimerkinnän perusteella

Konkretisointia

- A väärentää asiakirjan, jonka mukaan hän olisi ostanut B:ltä tietyn kiinteistön
- A varastaa B:lle kuuluvan irtaimen esineen / A saa B:ltä lainaksi esineen
- A harjoittaa OikTL 30 §:ssä tarkoitettua petollista viettelyä B:hen nähden saaden aikaiseksi kiinteää tai irtainta esinettä koskevan kaupan (luovutuksen)
- A ostaa B:ltä irtaimen esineen, jonka A saa haltuunsa; A ja B purkavat kaupan yhteisellä sopimuksella

4.2 Teoreettisia lähtökohtia

- Oikeudettomien luovutusten teoreettiset lähtökohdat ovat saaneet osakseen paljon huomiota
- Vallitseva käsitystapa: dynaaminen suoja Zittingin esittämien teorioiden mukaisesti
- Nyt huomiota kiinnitetään vain oikeudettomiin luovutuksiin (ei dynaamiseen suojaan yleisemmin)

Zitting teoria pääpiirteissään

- Kollisioita syntyy aina, kun käsillä on relatiivisesti tehoton luovutus
 - Oikeustoimi on tehoton johonkin tai joihinkin tahoihin, mutta ei kaikkiin nähden
 - Analyyttinen tehottomuusoppi (lopullinen/korjauskelpoinen, itsestään vaikuttava/reaktiota edellyttävä, absoluuttinen/relatiivinen tehottomuus)
- Kollisiotilanteen syntyminen tulee erottaa sen ratkeamisesta
 - Se, jonka hyväksi kollisio ratkeaa, saa dynaamista suojaa

Konkretisointia

- X lainaa omistamansa irtaimen esineen A:lle, joka omistajaksi tekeytyen sopii esineen kaupasta B:n kanssa. B saa esineen myös hallintaansa.
- Zittingin teoria: luovutus on relatiivisesti tehoton, joten syntyy kollisio. Vastakkain ovat B:llä oleva omistajan hallintaoikeus ja X:lle kuuluva sekundäärinen oikeus. Kollisiotilanne ratkeaa B:n eduksi, jos X menettää sekundäärisen oikeutensa. Mikäli B menettää omistajan hallintaoikeutensa X:llä olevan sekundäärisen oikeuden käytön johdosta, kollisio ratkeaa X:n eduksi.

- Dynaaminen suoja ilmenee siis oikeuksien kollisiotilanteessa, ”oikeus oikeutta vastassa”
- Jos oikeus jää kollisiotilanteessa pysyväksi, oikeudenhaltija saa dynaamista suojaa
- Eli: dynaaminen suoja merkitsee oikeusperusteen sitovuutta kollisiotilanteessa
- Edellä mainittua ”zittingläistä” jäsennyystapaa on myös kritisoitu

4.3 Saantosuoja maakaarijärjestelmässä

- Pääsääntönä vilpittömän mielen suojan mahdollisuus (MK 13:4)
- Luovutukseen perustuva kiinteistön saanto on pysyvä, vaikkei luovuttaja ollut kiinteistön oikea omistaja hänen tai hänen edeltäjänsä saannon virheellisyyden vuoksi,
 - Jos luovuttajalla saannon tapahtuessa oli lainhuuto kiinteistöön
 - eikä luovutuksensaaja tällöin tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei luovuttaja ollut oikea omistaja
- Saantosuoja rajoittuu maakaaren mukaisiin luovutussaantoihin (MK 13:9)

Poikkeukset (MK 13:5)

- Oikean omistajan luovutuskirja tai muu saantokirja taikka tämän puolesta toimineen edustajan valtakirja tai muu kelpoisuuden osoittava asiakirja on väärennetty
- Oikean omistajan luovutus on pätemätön sen vuoksi, että hänet on siihen pakotettu OikTL 28 §:ssä tarkoitetulla tavalla
- Kiinteistön luovuttaja tai tämän edeltäjä on erehdyksessä merkitty lainhuudon saajaksi
- Merkintä lainhuudosta ei perustu kirjaamisviranomaisen ratkaisuun

4.4 Saantosuoja irtainten esineiden vaihdannassa

- Laina- tai talletusesine: KK 11:4 ja 12:4
 - Mahdollisuus saantosuojaan, mutta oikealla omistajalla on lunastusoikeus
- Varkaus lähi-ilmiöineen: RVA 11 §
- RVA 11 § on suppeasti ymmärrettävä poikkeus. Luovutuksensaajalla on sääntelemättömissä tilanteissa mahdollisuus saantosuojaan, lunastusoikeuden rajoittamana, kunhan KK 11:4 ja 12:4:stä johdettavat edellytykset täyttyvät.
 - Perusteltu vilpittömän mielen, luovuttajan hallinta, traditio
 - Omistajana esiintyminen

Erityissääntely

- Lainsäädännössä on koko joukko erityissääntelyä, joka tulee ottaa huomioon oikeudettomia luovutuksia tarkasteltaessa
- Erityissääntelyä on esimerkiksi oikeustoimilaissa (34 §), velkakirjalaissa (14 §), avioliittolaissa (58 §) ja ulosottokaarella (5:8)

Luentotehtävä

- Ylivelkainen ja maksukyvytön A pelkää omistamiensa osakekirjallisten osakkeiden ulosmittausta ja laatii asiakirjan, jonka mukaan hän myisi osakkeet serkulleen B:lle
- A kertoo B:lle, että kyse on vain näennäisasiakirjasta, jota on tarkoitus väittää aidoksi; mitään velvollisuuksia B:lle ei oikeasti synny, ja A säilyy osakkeiden omistajana
- Järjestely toteutetaan, ja A antaa myös osakekirjan B:n haltuun, jotta kauppa näyttäisi uskottavammalta. Pian B myy osakkeet C:lle väittäen ostaneensa ne A:lta osoittaen C:lle myös kauppakirjan

4.5 Kaksoisluovutus

- Omistaja menettää luovutuksen myötä luovutuskompetenssinsa (ks. myös MK 3:6 ja KK 1:5)
- Irtaimen esineen kaksoisluovutus: yleensä vastaavasti kuin muut oikeudettomat luovutukset
- Kiinteistön kaksoisluovutus, MK 13:3.1: ”Jos kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Jos usealle saannolle haetaan lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisin luovutus.”

Luentotehtävä

- A ja B tekevät asianmukaista määrämuotoa noudattaen kiinteistön kaupan esisopimuksen, jossa A velvoittautuu myymään omistamansa kiinteistön, ja B ostamaan. Ennen kiinteistönkaupan tekemistä A kuitenkin myy kiinteistön C:lle, joka saa kiinteistölle myös lainhuudon.
- Paikallista relevantti sääntely ja arvioi tapausta sen kannalta

Oppimistehtävän toinen osa

- Perehdy tapaukseen KKO 1999:111 ja kerro omin sanoin, mistä tapauksessa oli kysymys. Mitä mieltä olet ratkaisun lopputuloksesta ja perusteluista? Perustele omat kantasi.

4.6 Luovutuksensaajan nautintasuoja pääpiirteissään

- Tunnetaan lainsäädännössä kiinteistöjen osalta, MK 13:10
 - Ei koske vain luovutussaantoja
- Nautintasuojan edellytykset pääpiirteissään
 - Lainhuuto kiinteistöön
 - Sen jälkeen kymmenen vuotta kiinteistöä omistajana hallitseminen
 - Perusteltu vilpitön mieli saannon tapahtuessa
- Entä jos kiinteistö siirtyy väliaikana toiselle?

Luentotehtävä

- A tekee myyjänä ja B ostajana kiinteistönkaupan tilanteessa, jossa A ei ole oikea omistaja. Kyse on MK 13:5:n alaisuuteen kuuluvasta tilanteesta. B ei myöskään ole vilpittömässä mielessä kaupan hetkellä.
- B onnistuu saamaan lainhuudon ja pian lainhuudon jälkeen kiinteistön myös hallintaansa. Kuluu yli kymmenen vuotta.
- B kuolee jättäen jälkeensä kaksi rintaperillistä, jotka jakavat pesän pikapuoliin siten, että C:stä tulee kiinteistön yksinomistaja. C on vilpittömässä mielessä B:n saannon ongelmista.

5 OIKEUKSIEN PYSYVYYS LUOVUTUSTILANTEISSA

- 5.1 Johdannoksi
- 5.2 Yleiset lähtökohdat
- 5.3 Maakaaren järjestelmä
- 5.4 Irtaimen vuokra ja kauppa
- 5.5 Esinekohtaisuus ja oikeussuoja

5.1 Johdannoksi

- Esineeseen voi kohdistua erinäisiä rajoitettuja esineoikeuksia
- Oikeuskirjallisuudessa on esiintynyt jossain määrin erilaisia luetteloita rajoitetuista esineoikeuksista
 - Käyttöoikeudet alalajinaan nautintaoikeudet
 - Arvo-oikeudet kuten panttioikeus
 - Irrottamisoikeudet
 - Myös lunastusoikeudet on saatettu lukea rajoitettuihin esineoikeuksiin
- Eriyisen oikeuden käsite on rajattu käyttö- ja irrottamisoikeustyyppisiin rajoitettuihin esineoikeuksiin

Erityiset oikeudet maakaassa

- Maakaassa esiintyy toistuvasti käsite ”erityinen oikeus”
- Käsitteen vaihteleva merkityssisältö
- MK 14:1:n nojalla kirjattavissa olevat oikeudet
- Kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet
- Jonkin muun maakaaren 14 luvun säännöksen kuin MK 14:1:n nojalla kirjattavissa olevat oikeudet

Kysymyksenasettelu

- Mitä merkitystä omistajanvaihdoksella voi olla erityisen oikeuden haltijan kannalta?
- Luennolla tarkastellaan luovutukseen, käytännössä kauppaan, perustuvia omistajanvaihdoksia
- Muutamia muita ongelmia (joita ei siis käsitellä)
 - Entä jos omistaja perustaa muita erityisiä oikeuksia?
 - Entä jos esine ulosmitataan?
 - Entä jos esineen omistaja asetetaan konkurssiin?
 - Entä jos oikeuden perustaja ei ollutkaan oikea omistaja?

5.2 Yleiset lähtökohdat

- Erityinen oikeus ei yleensä estä omistajaa luovuttamasta omistusoikeutta
- Ei yleispätevää vastausta siihen, mitä luovutus merkitsee erityisen oikeuden haltijan kannalta
 - Suuri määrä erilaisia tilannetyyppejä kun otetaan huomioon mm. erilaiset esineet, luovutustyyppit, eri sisältöiset erityiset oikeudet ja erilaiset syntytaustat
- Perinteinen lähtökohta: omistusoikeus on ”vahva oikeus”
 - Esimerkiksi ”kauppa rikkoo vuokran” vuoden 1734 maakaaren 16:15:ssä
 - Kehitys kulkenut kuitenkin pitemmän ajan suuntaan, jossa tunnustetaan myös erityisten oikeuksien suojaamisen aiheellisuus

5.3 Maakaaren järjestelmä

- Maakaaren 3 luku: ”Saannonmoite ja oikeuksien pysyvyys kiinteistönkaupassa”
- Luvun kaksi keskeistä säännöstä erityisten oikeuksien pysyvyyden kannalta: MK 3:7 ja 3:8
- Erityisen oikeuden oikeudellinen kohtelu riippuu merkittävästi siitä, onko kyse MK 14:1:n nojalla kirjaamiskelpoisesta oikeudesta

Luentotehtävä

- A ja B omistavat kiinteistön yhtä suurin omistusosuuksin. He tekevät hallinnanjakosopimuksen (MK 14:3), jolle ei kuitenkaan haeta kirjausta. A myy omistusosuutensa C:lle jättäen epähuomiossa kertomatta hallinnanjakosopimuksesta, jonka olemassaolo paljastuu C:lle vasta kaupanteon jälkeen.
- Arvioi tapausta maakaaren sääntelyn näkökulmasta.

Oppimistehtävän kolmas osa

- Kiinteistönomistaja A tekee B:n kanssa maanvuokralain alaisen, siirtokelpoisen vuokrasopimuksen määräajaksi. B ei hae oikeutensa kirjausta, mutta hän ottaa kiinteistön hallintaansa. A myy kiinteistön C:lle unohtaen kertoa B:n kanssa tehdystä maanvuokrasopimuksesta. C hakee lainhuutoa sen myös saaden.
- Paikallista soveltuva sääntely ja arvioi tapausta sen näkökulmasta. Muista ottaa huomioon myös maanvuokralaissa oleva sääntely.

5.4 Irtaimen vuokra ja kauppa

- Lainsäädännön puutteellisuus: päteekö ”kauppa rikkoo vuokran” yleisenä lähtökohtana?
- Vallitseva (?) käsitystapa: kyllä pätee.
- Ankara muoto: on vailla merkitystä, onko vuokramiehellä esineen hallinta tai onko ostaja tietoinen vuokraoikeudesta.

5.5 Esinekohtaisuus ja oikeussuoja

- Voidaanko esimerkiksi nautintaoikeutta pitää aina esineoikeutena?
- Germaaninen / roomalaisyhteiskunnallinen perinne
- Esimerkki: A:lla on oikeus käyttää vuoden ajan B:lle kuuluvaa henkilöautoa. Mikä on A:n oikeusasema, jos B myy auton sivulliselle tai asetetaan konkurssiin? Riippuuko oikeuden luonne esineoikeutena tällaisiin kysymyksiin annetuista vastauksista?



Kiitos!

ulapland.fi

